

Commune de Saint Sever de Saintonge

Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation

SUPPRESSION EMPLACEMENT RESERVE n° 2



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Elaboration (par révision du POS) : Approuvée le 16/11/2008

Mise à jour : Arrêtée le 25/06/2010

Modification simplifiée : Approuvée le



Vu pour être annexé à la délibération de modification simplifiée
En date de ce jour le : **14 DEC 2010**

Le Maire, Pierre HERVE

Etude réalisée par :

B. E. PERNET S.A.R.L.

Architecture - Urbanisme - Economie

16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE

Tél: 05 46 45 43 44 - Tél. urba. : 05 46 50 43 13

Fax: 05 46 45 43 54 - email : b.e.pernet@wanadoo.fr

Le PLU de la commune de SAINT SEVER DE SAINTONGE a été approuvé le 16/01/2008.

« Article R*123-20-1

La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

(...)

f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

(...)

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1.

Article R*123-20-2

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. »

Le dossier de modification est constitué :

- de la présente note de présentation, qui vient compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme et permet d'expliquer le contenu de la modification simplifiée et sa justification, complété d'un extrait cadastral à l'échelle 1/2000 ;
- du plan de zonage modifié à l'échelle 1/2000 et de la liste modifiée des emplacements réservés ;
- du schéma de principe modifié des orientations d'aménagement pour la zones AU des Dénérades.

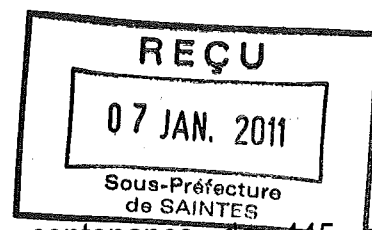
EXPOSE DES MODIFICATIONS ET MOTIFS

I. modification du zonage

Situé sur la parcelle cadastrée ZK 153 et d'une contenance de 445 m², l'emplacement réservé n° 2 a été inscrit au Plan Local d'Urbanisme pour l'aménagement par la commune, d'une liaison piétonne de desserte de la zone AU des Dénérades, rejoignant la rue Reutin des Bois.

La procédure de modification simplifiée est rendue nécessaire afin de supprimer cet emplacement réservé du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, la desserte piétonne d'une future extension urbaine de la zone AU des Dénérades vers l'Est est envisageable par la rue des Vignes ou la rue de Saintonge et sera étudiée lors d'une future révision du Plan Local d'Urbanisme.



Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
SAINT SEVER DE SAINTONGE

Section : B
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 06/10/2010
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46

©2010 Ministère du budget, des comptes
publics et de la réforme de l'État

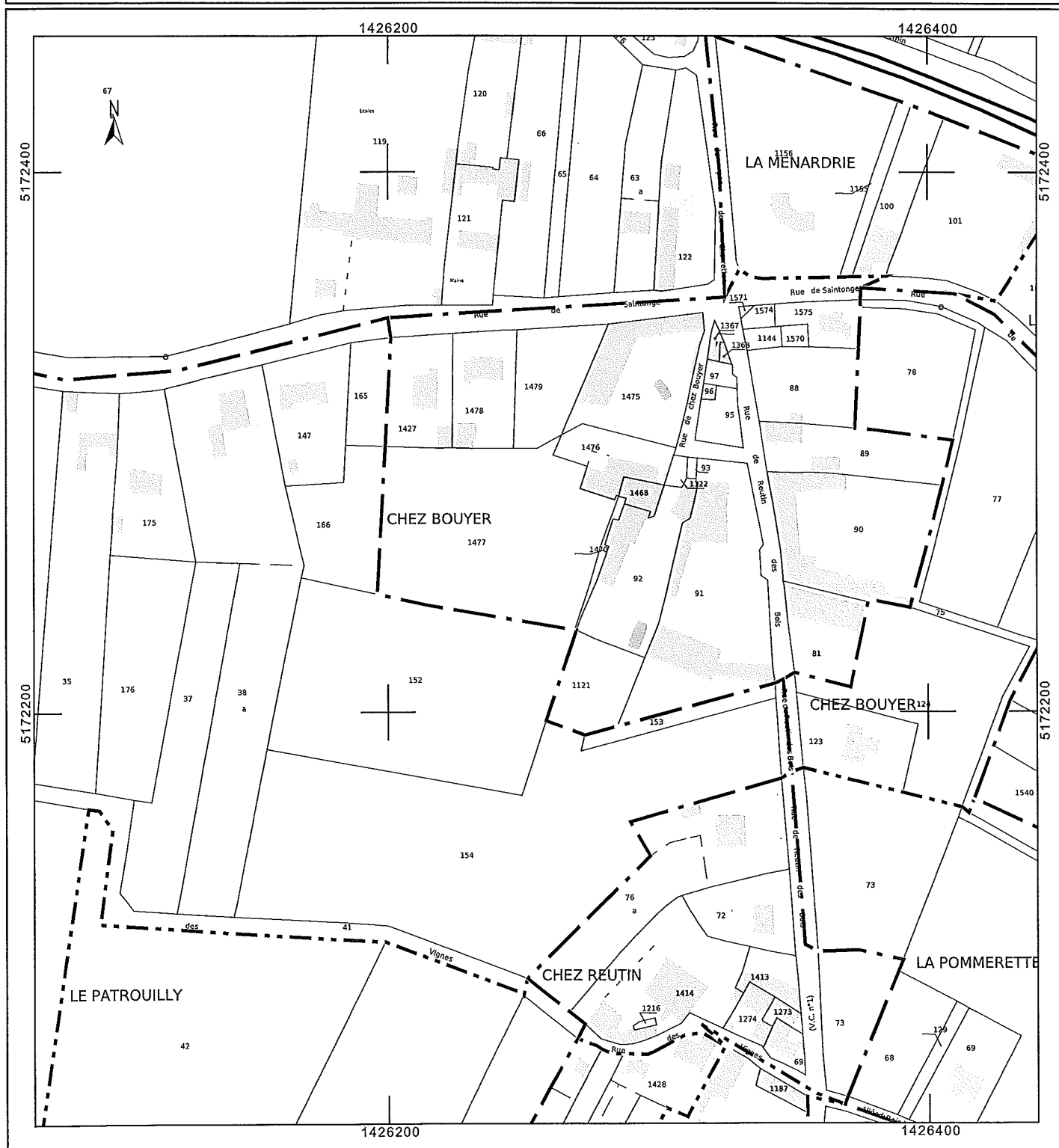
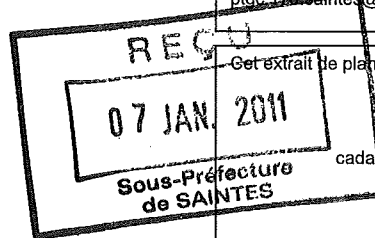
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
Branche de Saintes 4 Cours Charles De
Gaulle 17108
17108 SAINTES Cedex
tél. 05/46/96/51/54 -fax 05/46/96/51/55
ptgc.170.saintes@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Commune de Saint Sever de Saintonge

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 1.1

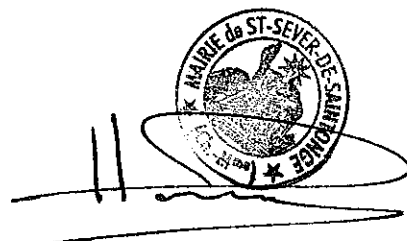
NOTICE EXPLICATIVE DE LA MISE A JOUR DU PLU

	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 23.02.2005	Le 22.11.2006		Le 16.01.2008
Mise à Jour			Le	

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal

En date de ce jour : Le 25 JUIN 2010

Le Maire : Pierre HERVE



Le Plan local d'Urbanisme de la Commune de SAINT SEVER DE SAINTONGE a été approuvé le 16/01/2008.

Une mise à jour s'avère nécessaire afin d'annexer une servitude d'utilité publique au document d'urbanisme.

Servitude à compléter :

- Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) Inondation par débordement de la Charente, approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2009.

La servitude figure dans la liste des servitudes (pièce 6.2.a) sous le code « PM1 ».

La servitude ne figure pas sur le plan des servitudes (pièce 6.2.b) mais dans un dossier séparé (pièce 6.2.c : dossier du plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Charente, comprenant l'arrêté préfectoral du 31/12/2009, la note de présentation, le règlement et le zonage réglementaire).

C'est l'objet du présent dossier.

25 JUN 2010

LE MAIRE

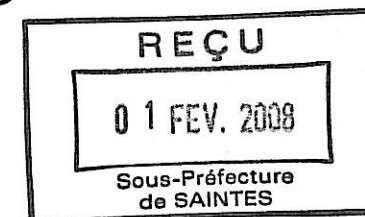
PIERRE HERVE



Commune de Saint Sever de Saintonge

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 1 : Rapport de Présentation



	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 08.06.1984	Le 17.06.1987	Le 18.02.1988	Le 03.11.1988
Mise à jour		Arrêté préfectoral du 15.12.1997		
Modification				Le 28.05.1998
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 23.02.2005	Le 22.11.2006		Le 16.01.2008

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : Le 16 janvier 2008

Le Maire : Michel CELERIER

Etude réalisée par :

B. E. P E R N E T S.A.R.L.
Architecture - Urbanisme - Economie
 16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
 Tél: 05 46 45 43 44 - Tél. urba. : 05 46 50 43 13
 Fax: 05 46 45 43 54 - email : b.e.pernet@wanadoo.fr



Les objectifs de la révision du P.L.U (ex-P.O.S)

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) de la commune de Saint Sever de Saintonge a été approuvé le **3 novembre 1988**. Il a fait l'objet d'une modification en 1998 concernant le règlement.

Le P.O.S a fait l'objet d'une mise à jour en 1997 pour y annexer un « périmètre de risque inondation » élaboré en 1992 (et en cours de révision).

La commune, située en deuxième couronne de l'agglomération de Saintes, a connu un développement important depuis ces dernières années, sa population ayant augmenté de 15% entre les recensements de 1990 et 1999.

Face à ces évolutions démographiques, aux projets qu'entend mener la commune et à sa volonté de maîtriser le développement urbain tout en préservant les ressources naturelles et patrimoniales du territoire, la commune a décidé, par délibération du 23 février 2005, de procéder à la révision de son document d'urbanisme.

Selon les nouvelles modalités de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U) du 13 décembre 2000, le Plan d'Occupation des Sols devient un **Plan Local d'Urbanisme** (P.L.U).

La révision du P.L.U de Saint Sever de Saintonge passe par la constitution d'un **diagnostic communal**, état des lieux de l'environnement naturel, agricole et urbain ainsi que de celui des données socio-économiques qui caractérisent la commune (démographie, activité...).

De ce diagnostic ressortent des problématiques et **enjeux** qui ont été discutés avec les élus et la population locale afin de déterminer le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** qui fixe le projet communal pour les années à venir. Cette étape a donné lieu à un débat au sein du conseil municipal.

Les différents objectifs retenus par la commune sont détaillés dans le cadre d'**orientations d'aménagement**. Ces dernières permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, dont l'esprit devra être respecté lors de la réalisation des opérations projetées.

Les documents opposables du P.L.U que sont le **Plan de Zonage** (cartographie des différentes zones et de leurs affectations) et le **règlement** (qui fixe les modalités d'occupation du sol en fonction de chaque zone) sont compatibles avec ces orientations d'aménagement.

Deux **réunions publiques** ont permis d'informer la population locale sur le projet de révision.

La loi S.R.U a redéfini les différentes zones du P.L.U et en distingue quatre :

- les **zones urbaines** (dites **zones U**) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et équipés,
- les **zones à urbaniser** (dites **zones AU**) correspondent aux secteurs au caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- les **zones agricoles** (dites **zones A**) correspondent aux terres agricoles à forte valeur agronomique importantes à préserver.
- les **zones naturelles et forestières** (dites **zones N**) correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le présent rapport de présentation expose le **diagnostic communal** (parties 1 et 2), les **choix retenus en matière d'aménagement et de réglementation** (partie 3) et **évalue les incidences du plan sur l'environnement** en exposant comment le PLU les prend en compte (partie 4).



Sommaire général



Première partie

Etat initial de l'environnement naturel, agraire et urbain

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

p. 4

Deuxième partie

Caractéristiques socio-économiques

p. 35

Troisième partie

Choix d'aménagement et de réglementation retenus

p. 57

Quatrième partie

Evaluation de l'incidence des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte par le P.L.U

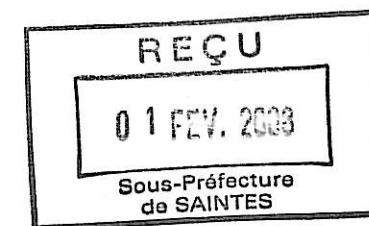
p. 81

Première partie

État initial de l'environnement naturel, agraire et urbain

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

1. Localisation et situation	p. 5	3.1.5. Les deux pôles d'équipements collectifs	p. 23
2. État des lieux physique et environnemental	p. 6	3.1.6. Les deux centres historiques et identitaires	p. 24
2.1. Géologie, pédologie, hydrographie	p. 6	3.1.7. Les hameaux en bordure de Seugne	p. 25
2.2. Topographie et gestion du pluvial	p. 7	3.1.8. Les hameaux isolés sur la plaine agricole : Château Bouyer et PrévotEAU	p. 26
2.3. Les risques naturels : risque inondation	p. 8	3.2. Les espaces agraires et naturels	p. 27
2.3.1. Etat de catastrophe naturelle	p. 8	3.2.1. Les vallées de la Charente et de la Seugne	p. 27
2.3.2. Risques naturels prévisibles	p. 8	A/ La vallée de la Charente	p. 27
2.3.3. Plan de Prévention du Risque Inondation	p. 9	B/ La vallée de la Seugne	p. 28
A/ Détermination de la crue de référence	p. 9	3.2.2. La frange de transition boisée entre plaine agricole et espaces bâtis	p. 29
B/ Définition des risques	p. 10	3.2.3. La plaine agricole	p. 30
C/ Prise en compte des travaux de lutte visant à réduire les inondations	p. 10	4. Architecture et patrimoine bâti	p. 31
D/ Information de la population	p. 11	4.1. La structuration du bâti ancien : une grande diversité de structurations bâties anciennes qui s'appuie sur une multiplicité d'îlots indépendants et non sur une structuration de l'espace public	p. 31
2.4. Mesures de protection environnementales	p. 12	4.2. Maison rurale, de bourg, maison de maître : les différentes caractéristiques architecturales	p. 32
2.4.1. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	p. 12	4.3. Patrimoine bâti remarquable et petit patrimoine	p. 33
2.4.2. Les sites Natura 2000 et les ZICO	p. 14	4.4. Patrimoine archéologique	p. 34
2.4.3. Les objectifs de gestion du SDAGE Adour Garonne	p. 16		
2.4.4. Arbres remarquables identifiés	p. 16		
2.4.5. Préservation de la ressource en eau potable	p. 16		
3. Analyse des espaces bâtis et naturels : approche urbaine, patrimoniale et paysagère	p. 17		
3.1. Les espaces bâtis	p. 18		
3.1.1. Vue d'ensemble	p. 19		
3.1.2. Une lisibilité paysagère difficile	p. 20		
3.1.3. Une étendue urbaine qui laisse une large place aux espaces naturels et agraires	p. 21		
3.1.4. Une identité paysagée et rurale qui s'appuie sur le traitement simple des voies rurales	p. 22		





1. Localisation et situation

Situation administrative et intercommunale

La commune de Saint Sever de Saintonge appartient au canton de Pons et se situe en partie centrale du département de la Charente-Maritime dans l'arrondissement de Saintes.

La commune a une superficie de 813 ha et comptait 588 habitants au recensement de 1999. La population actuelle en 2005 est estimée à 610 habitants.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays Santon qui regroupe 19 communes (43587 habitants) / voir carte ci-contre.

Situation géographique et urbaine

La commune de Saint Sever appartient à la deuxième couronne périphérique de l'agglomération de Saintes et se situe donc dans son aire d'influence urbaine.

La commune est située à la confluence de la Charente et de La Seugne.

Communes limitrophes

Saint-Sever de Saintonge compte 5 communes limitrophes que sont : Courcoury, Chanier, Dompierre Sur Charente, Rouffiac et Montils.

Quelques données de référence de la commune :

Population: 588 habitants en 1999, 610 environ en 2005

Densité de population en 1999 : 72,13 habitants au km²

Superficie totale : 813 ha

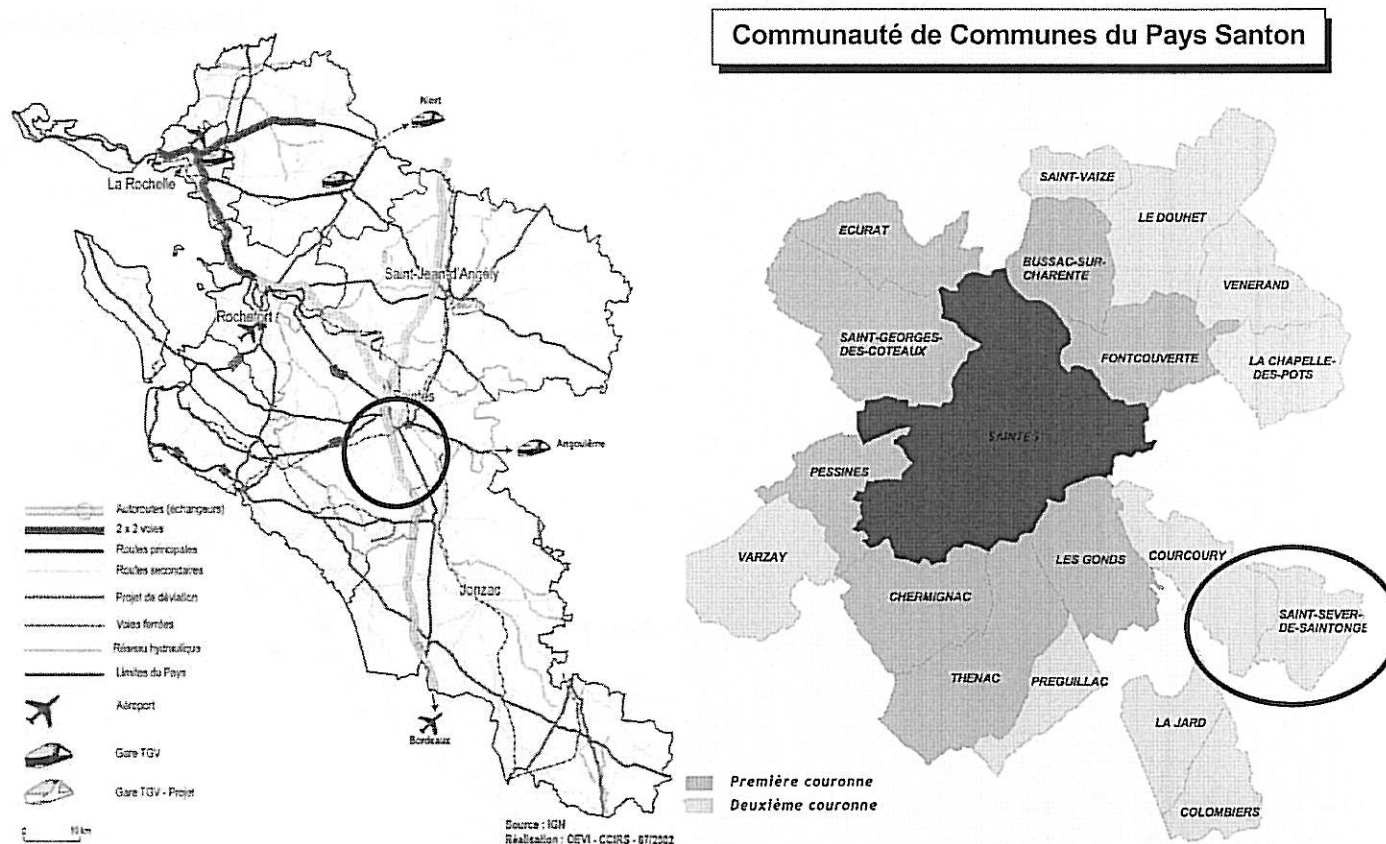
Surface agricole utilisée de la commune : 701 ha (soit 86,22 % de la superficie totale)

Principaux axes de circulation : RD 128 et RD 134, lignes de chemin de fer Nantes-Saintes et Saintes- Angoulême

Réseau hydrographique : la commune est bordée par la Charente et la Seugne

Patrimoine naturel protégé : zone de protection spéciale « Vallée de La Charente moyenne et Seugnes »

Principal risque naturel : risque inondation géré par un Plan de Prévention des Risques Inondation



2. Etat des lieux physique et environnemental

2.1. Géologie, pédologie, hydrographie

Géologie

Les formations géologiques affleurantes identifiées sur la commune de Saint Sever de Saintonge sont, de l'intérieur des terres vers la Charente :

- le **Campanien 2** (noté C6b) constitué de calcaires crayo-marneux tendres au sud de la commune. Ce faciès forme un ensemble homogène de craie peu argileuse qui est associé avec des calcaires marneux tendres et calcaires crayeux à silex datant du **Santonien** (noté C5)
- Plus loin vers la rivière, on rencontre les formations fluviales de la Charente. Les moyennes terrasses renferment des sables et des galets, notées Fv, sont des structures enclavées au centre du territoire communal. Les alluvions fluviales récentes constituées de limons sableux et de sables en bordure de Charente.

Source : SOCAMA INGENIERIE

Pédologie

Lors des études préalables à l'élaboration du schéma communal d'assainissement, les sols suivants ont été isolés :

- Une couche de terre végétale surplombant un calcaire altéré : Maison Neuve, Chez Fruger, Crève-cœur.
- Un faciès intégralement argilo-limoneux dans les secteurs suivants : Chantemerle, Chez Bouyer, Reutin des Bois, Chez Chagnaux, Le Grand Village.
- Un faciès argilo-limoneux plus ou moins épais surplombant un calcaire altéré : secteur des « quatre route », de Beillant, Chez Tapon.

Les perméabilités mesurées à l'occasion de ces sondages varient de 5 mm/h à 95 mm/h.

Hydrologie – Hydrographie – Qualité des Eaux

La rivière « La Charente » qui délimite la partie nord de la commune a les caractéristiques suivantes d'après le SDAGE du bassin Adour-Garonne :

- Elle est située en zone sensible à l'eutrophisation.
- Sa classe de qualité sur le territoire communal est probablement de IB.
- Son objectif de qualité est d'accéder à la classe IB.
- Le débit d'étiage est de 2,2 m³/s d'après la valeur enregistrée en juillet 1991 à Saint Savinien. A ce même point, le débit d'objectif d'étiage de la Charente étant de 10 m³/s, cette rivière est donc déficitaire.

Parmi les cours d'eau à écoulement permanent, on recense également La Seugne qui délimite la partie ouest de la commune.

Source : SOCAMA INGENIERIE

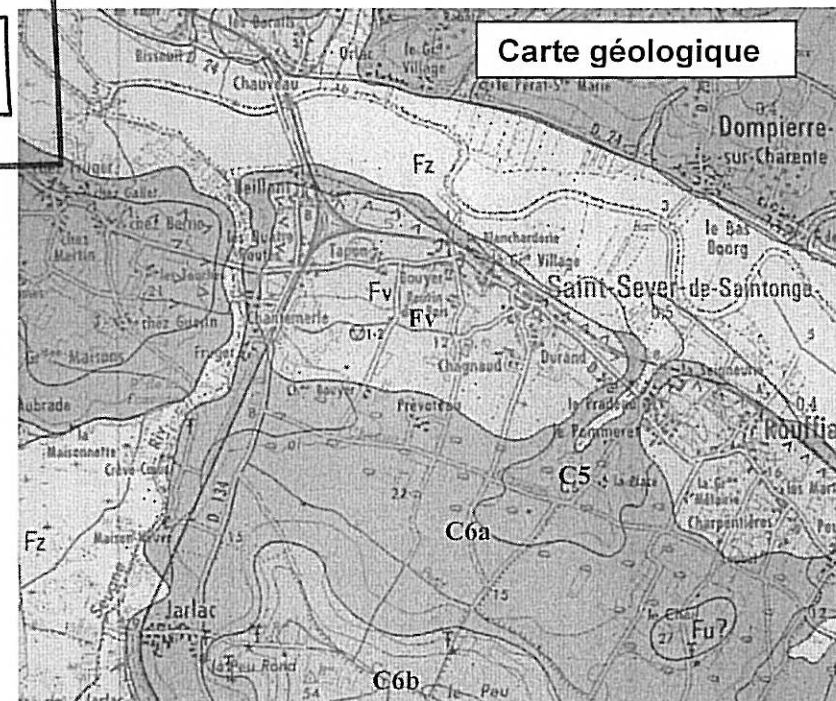
Bureau d'Etudes PERNET SARL

REÇU

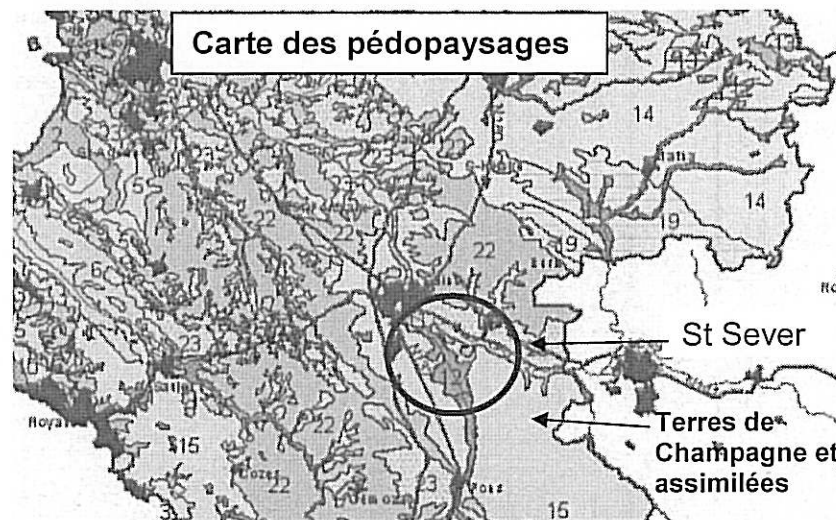
01 FEV. 2003

Sous-Préfecture
de SAINTES

Carte géologique



Carte des pédopaysages



Source : Chambre d'Agriculture 17

2.2. Topographie et gestion du pluvial

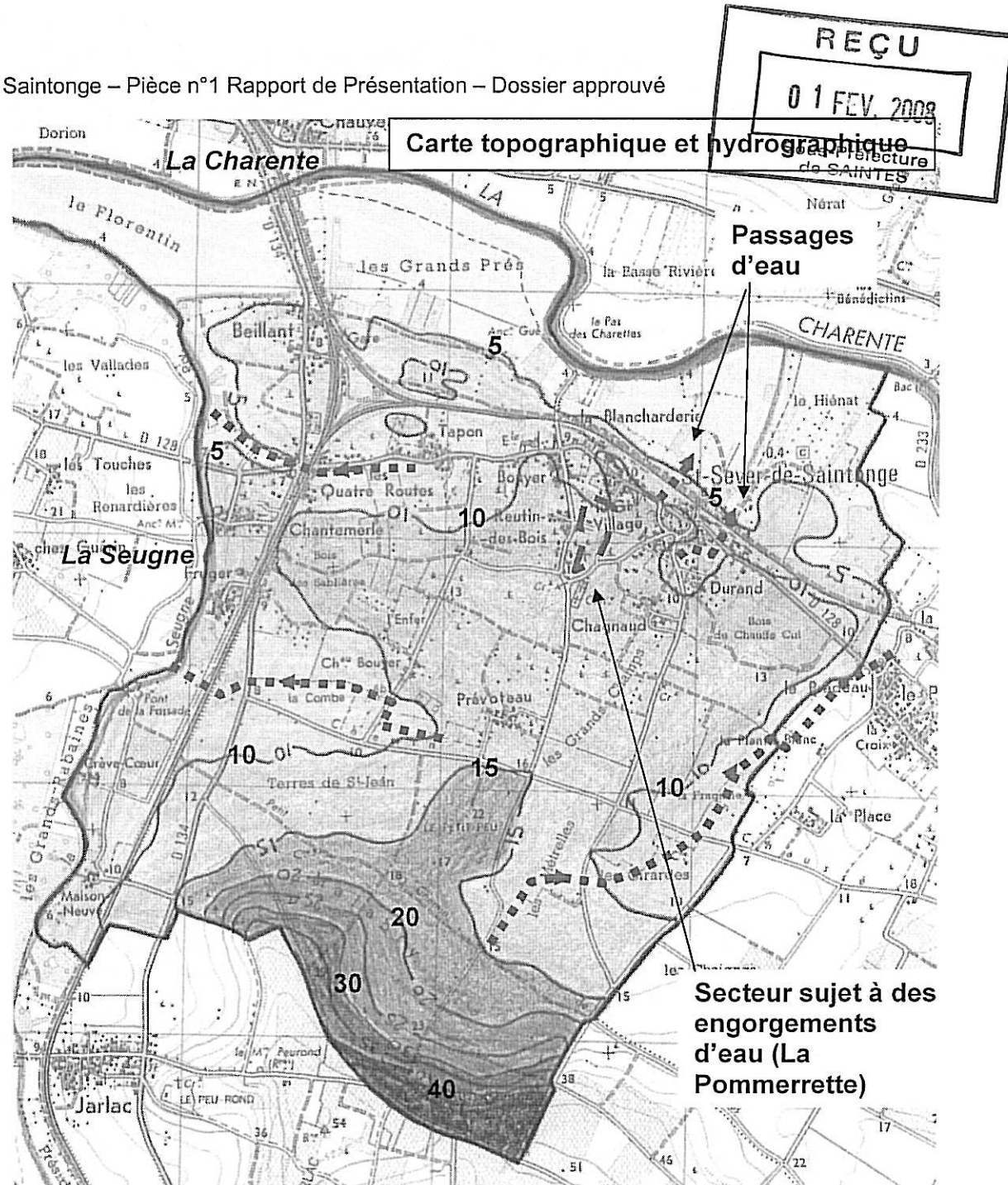
La commune **située à la confluence de la Charente et de La Seugne** compte **des altitudes très faibles** comprises entre 5 (plaines humides) et 20 mètres d'altitude en moyenne. La partie nord est marquée par une **résurgence calcaire** qui ferme la vallée de la Charente et **qui culmine à 49 mètres d'altitude** (coteau viticole). La plaine agricole est très faiblement ondulée.

L'hydrographie de la commune est marquée par les deux principales rivières qui donnent lieu à **des vallées humides drainées par un réseau de canaux**.

Outre la problématique liée aux zones inondables (voir partie suivante) la commune compte **des problèmes d'engorgement d'eau liés aux phénomènes pluviaux**. La platitude du relief et la présence de ceintures physiques, telles les voies de chemin de fer et les routes départementales qui les bordent, entraînent **un engorgement d'eau dans les parties basses des secteurs agglomérés** (secteur de la Pommerette par exemple où le bois des Côtés joue un rôle rétention) ainsi qu'au niveau des « **passages d'eau** » qui conduisent les écoulement pluviaux vers la Charente (en passant sous la RD 128 et la voie de chemin de fer).

Légende

	Altitudes inférieures à 5 m
	De 5 à 10 m
	De 10 à 15 m
	De 15 à 20
	De 20 à 30
	De 30 à 40
	Supérieures à 40 m



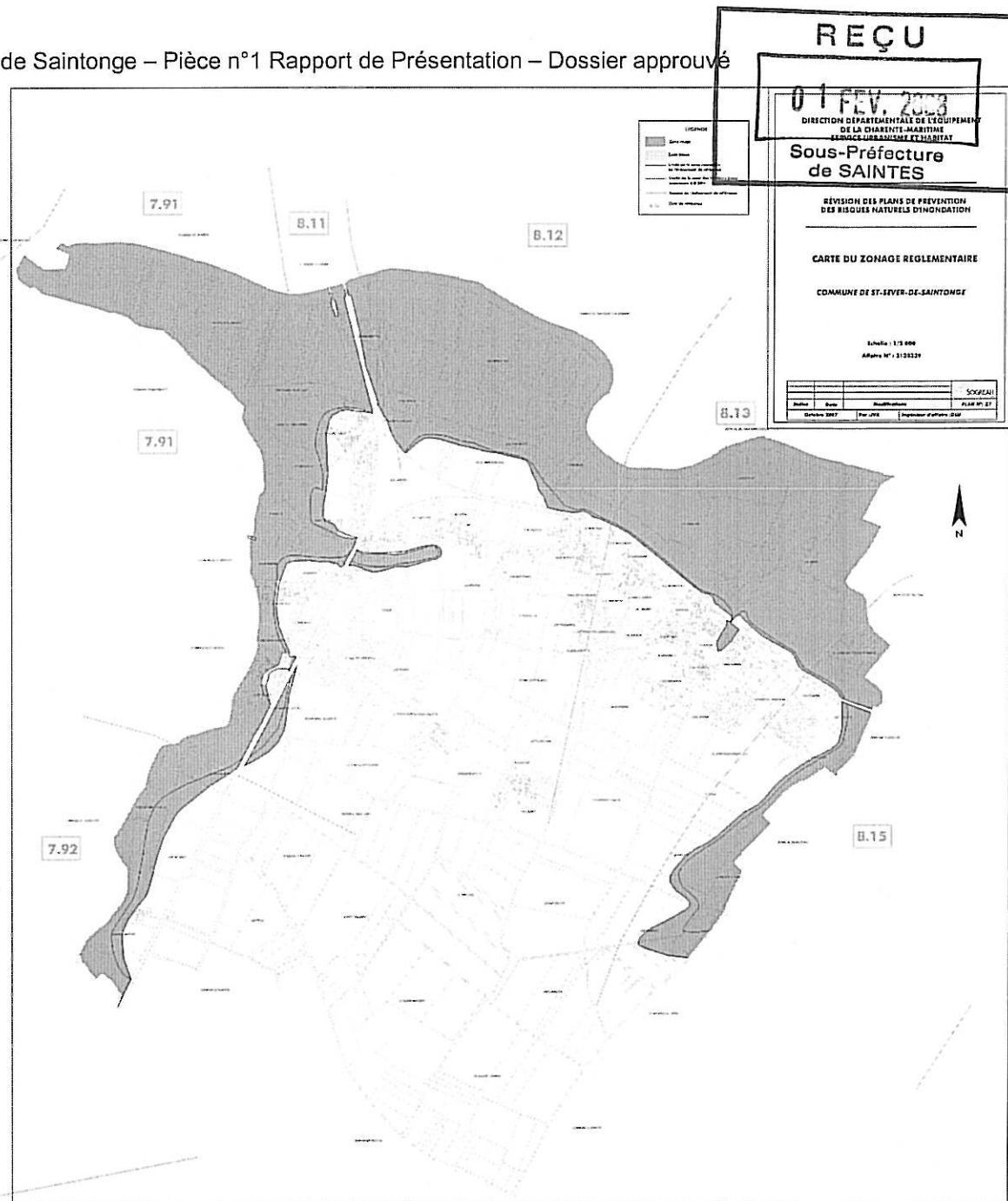
2.3. Les risques naturels : risque inondation

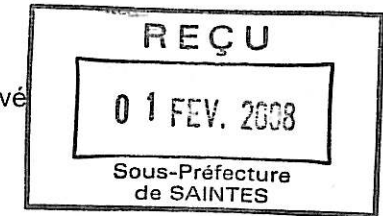
2.3.1. Etat de catastrophe naturelle

Type catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté le	Paru au JO le
Inondation par une crue, ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondation par une crue, ruissellement et coulée de boue	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
Inondation par submersion marine, marée de tempête, crue, ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvement de terrain Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005

2.3.2. Risques naturels prévisibles

Aux termes du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), diffusé le 15 février 2000 et de l'Atlas Départemental du risque inondations, diffusé le 1^{er} septembre 1998, la commune a été classée comme exposée au **risque inondation**.





2.3.3. Plan de prévention du Risque Inondation

Le Plan d'Exposition aux Risques (PER), valant **Plan de Prévention des Risques (PPR)** au terme de la loi n°995-101 du 2 février 1995, article 40.6, a été approuvé **par arrêté préfectoral le 22 janvier 1992**.

Dans le cadre de la prise en compte réglementaire du risque naturel inondation dans les différents documents de planification, le Service Urbanisme et Habitat de la Direction Départementale de l'Équipement de la Charente-Maritime a engagé des réflexions visant à harmoniser, dans un document élaboré de façon homogène, les règles d'urbanisme sur une dizaine de communes riveraines de la Charente, entre Saintes et l'amont du département. Ce travail aboutira ensuite à l'élaboration de **Plans de Prévention du Risque Inondation** qui remplaceront les documents existants valant PPRI, mais élaborés différemment.

L'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation a été prescrite par un arrêté préfectoral en date du 1er février 2006 modifié par arrêté préfectoral en date du 1er août 2006.

A l'heure de la révision du PLU de St Sever, la délimitation des zones d'aléas est validée par le comité de pilotage.

A/ Détermination de la crue de référence

D'après les témoignages et les archives, les plus fortes inondations recensées sur la Charente sont les suivantes, notamment à Saintes au pont Palissy (Hiver 1779, 1842, 1859, 9 décembre 1882, 19 février 1904, 10 janvier 1961, 24 décembre 1982, 8 janvier 1994).

Mais d'autres débordements ont eu lieu sur ce secteur avec des hauteurs d'eau un peu moins significatives (d'après les informations recueillies) ; il s'agit en particulier des débordements de 1579, 1872, 1911, 1912, 1923, 1936, 1939, 1944, 1952, 1955 et 2000 qui fut spectaculaire par la durée du débordement.

De l'ensemble des investigations menées, et notamment des recherches de terrain et bibliographiques, il apparaît que le secteur d'étude a fait l'objet, dans le passé, de nombreux débordements avec des hauteurs d'eau plus ou moins importantes. De ces crues, les plus fortes, en terme de hauteurs d'eau, semblent être celles de 1779 et 1740, mais la plus forte exploitable est celle de 1982.

Ainsi, cette crue de 1982 sera la référence pour l'élaboration de l'aléa de ce PPR, mais les cotes seront majorées de 20 cm dans le cadre du règlement afin de prendre en compte :

- Le fait que, manifestation des événements historiques ont présenté des hauteurs d'eau supérieures à celles de la crue de 1982,
- L'évolution climatique,
- La cohérence avec les autres PPR inondation de plaine de la Charente-Maritime,
- Le fait que, lors du phénomène de 1982, le coefficient de marée était faible.

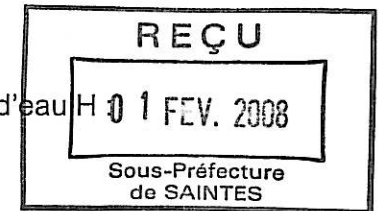
L'automne 1982 a connu une pluviosité record. Au cours des 10 premiers jours de décembre, suite à un temps doux, couvert et surtout très pluvieux, le niveau de la Charente est monté pour atteindre une cote inférieure à l'épisode de janvier 1982. Ceci a constitué l'amorce de cette crue. Puis, deux jours d'accalmie (les 14 et 15) entraînent une montée plus lente des eaux. Mais de nouvelles chutes de pluies (les 16 et 17) sur des terres déjà inondées entraînent une élévation brusque des niveaux de rivières. A ce moment là, ces inondations n'atteignent cependant pas les niveaux de celles de février 1904. C'est à la suite d'un troisième épisode extrêmement pluvieux (les 19 et 20) que la crue prend son caractère exceptionnel et que la cote maximale atteint 6,99 m IGN69 au pont Palissy à Saintes où environ 400 habitations ont été inondées dont plus de 100 par plus d'un mètre d'eau.

La carte des aléas a été validée par le comité de pilotage (communes concernées et Préfet) en juin 2006. A l'heure de la rédaction du présent document (octobre 2006), la phase de définition des enjeux, de concertation et de définition du zonage réglementaire est en cours et se déroulera jusqu'à début 2007. L'approbation finale est prévue pour l'automne 2007.

B/ Définition des risques

Les principes retenus actuellement pour l'élaboration ou la révision des Plans de Prévention des Risques sont, pour une hauteur d'eau H :

- aléa faible $H \leq 0,50 \text{ m}$
- aléa moyen $0,50 < H \leq 1 \text{ m}$
- aléa fort $H > 1 \text{ m}$



Pour l'établissement de la carte des risques, les aléas sont « croisés » avec les enjeux existants et futurs ; la prise en compte de l'urbanisation, des aménagements et des projets est donc traitée dans les PPR dans la phase de définition des enjeux.

Quelques principes de base pour l'élaboration des cartes de risques :

- **En zone naturelle** (même en présence d'enjeu isolé), quel que soit le niveau de l'aléa, le principe général est l'**inconstructibilité** afin de préserver les champs d'expansion des crues ;
- **En zone urbanisée (centre urbain) :**
 - En **zone d'aléa faible** : la construction peut être autorisée sous condition (par exemple, ne pas utiliser de matériaux putrescibles, ne pas réaliser de sous-sol, etc...) ET sous réserve de **mise hors d'eau des constructions** ; Compte tenu des hauteurs d'eau, on suppose qu'il n'est pas nécessaire de prévoir des possibilités particulières d'évacuation de la population (l'évacuation est possible à pied).
 - En **zone d'aléa moyen** : la construction peut être admise avec les mêmes conditions ET sous réserve **des possibilités d'évacuation de la population et de la mise hors d'eau des constructions**,
 - Au-delà, la construction est autorisée **sous réserve de la mise hors d'eau des bâtiments de façon à réduire la vulnérabilité des biens et sous réserve de la sécurité des personnes**.

Certains **établissements dits sensibles** pourront être interdits (écoles, hôpitaux, etc...) même en zone d'aléa faible, sauf extension de bâtiments existants dans ladite zone d'aléa faible.

Selon l'expertise réalisée par SOGREAH sur le Plan d'Exposition aux Risques, la principale évolution du prochain PPR par rapport au PER sera que les constructions ne seront plus admises en zone bleue dans les zones naturelles.

C/ Prise en compte des travaux de lutte visant à réduire les inondations

Le Plan de Prévention des Risques ne peut pas anticiper les travaux qui pourraient être réalisés dans le futur. Dans certains cas, peuvent être pris en compte les ouvrages existants s'ils présentent des caractéristiques (hauteurs, constitution,...) satisfaisantes au regard des aléas (correspondant à la crue de référence) et s'il y a un engagement (en principe d'une collectivité) pour l'entretien (principe de pérennité de l'ouvrage). Cependant, le Plan de Prévention des Risques pourra être révisé si des ouvrages réalisés ultérieurement, respectant les principes ci-dessus, modifient manifestement et de manière quasiment définitive, les aléas et donc les risques.

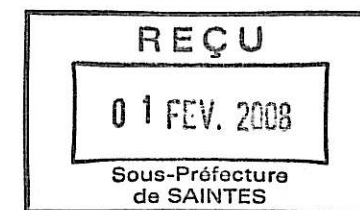
D/ Information de la population

La population est informée : la loi Risques 2003 impose pour les études PPR, **une concertation avec la population** sans cependant fixer de modalités précises. Les principes actuellement mis en application localement consistent en une exposition (panneaux d'information, affichage de flash,...) et une ou des réunions publiques organisées durant les études du Plan de Prévention des Risques, jusqu'à la phase d'enquête publique.

Par ailleurs, la loi Risques impose aux collectivités, notamment pour les communes dotées d'un PPR, d'assurer une information auprès de la population, tous les deux ans. À ce titre, il serait intéressant d'effectuer un bilan du PPR (ex PER).

Un décret prévoit la possibilité, notamment pour les particuliers, de demander des subventions, indemnités, dans le cadre de travaux imposés par la PPR en vue de diminuer la vulnérabilité des biens (par ex : chaudière mise hors d'eau).

(Source : Porter A connaissance et extrait des études préalables à la Révision des Plans de Prévention des Risques Naturels d'Inondation des Communes Riveraines de la Charente, de SAINTES à la limite amont du département, étude réalisée par la SOGREAH pour la DDE – SUH).



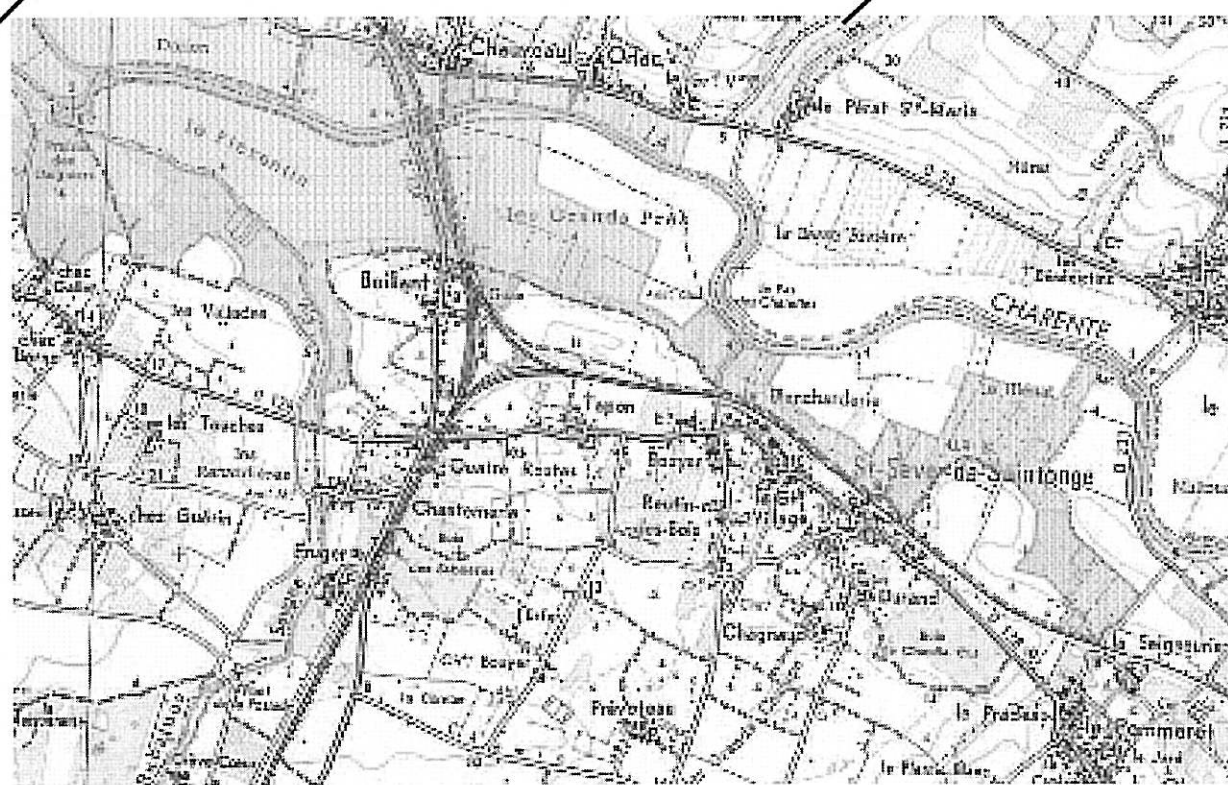
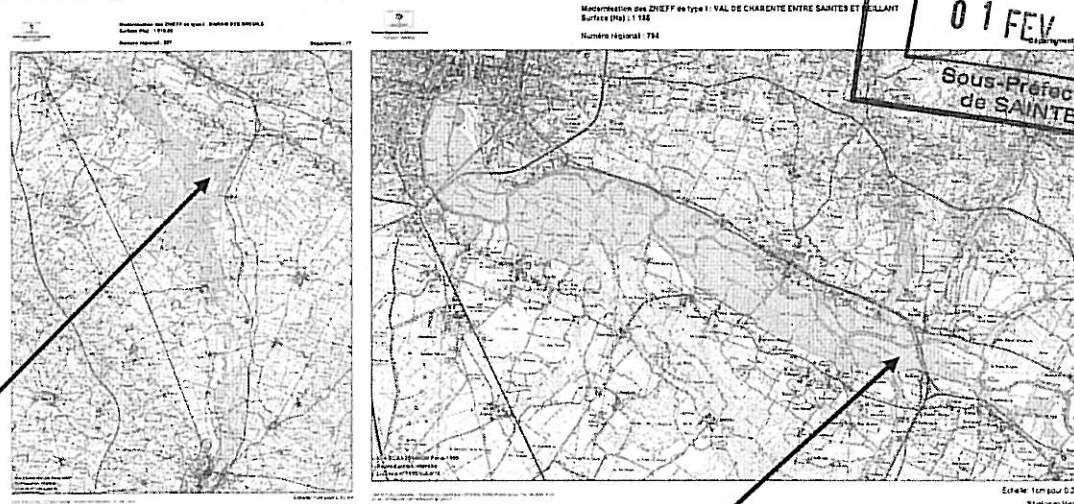
2.4. Les mesures de protection environnementales

2.4.1. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Zones humides : n°1708 – Vallée de la Charente (moyenne vallée)

ZNIEFF de type 1 :

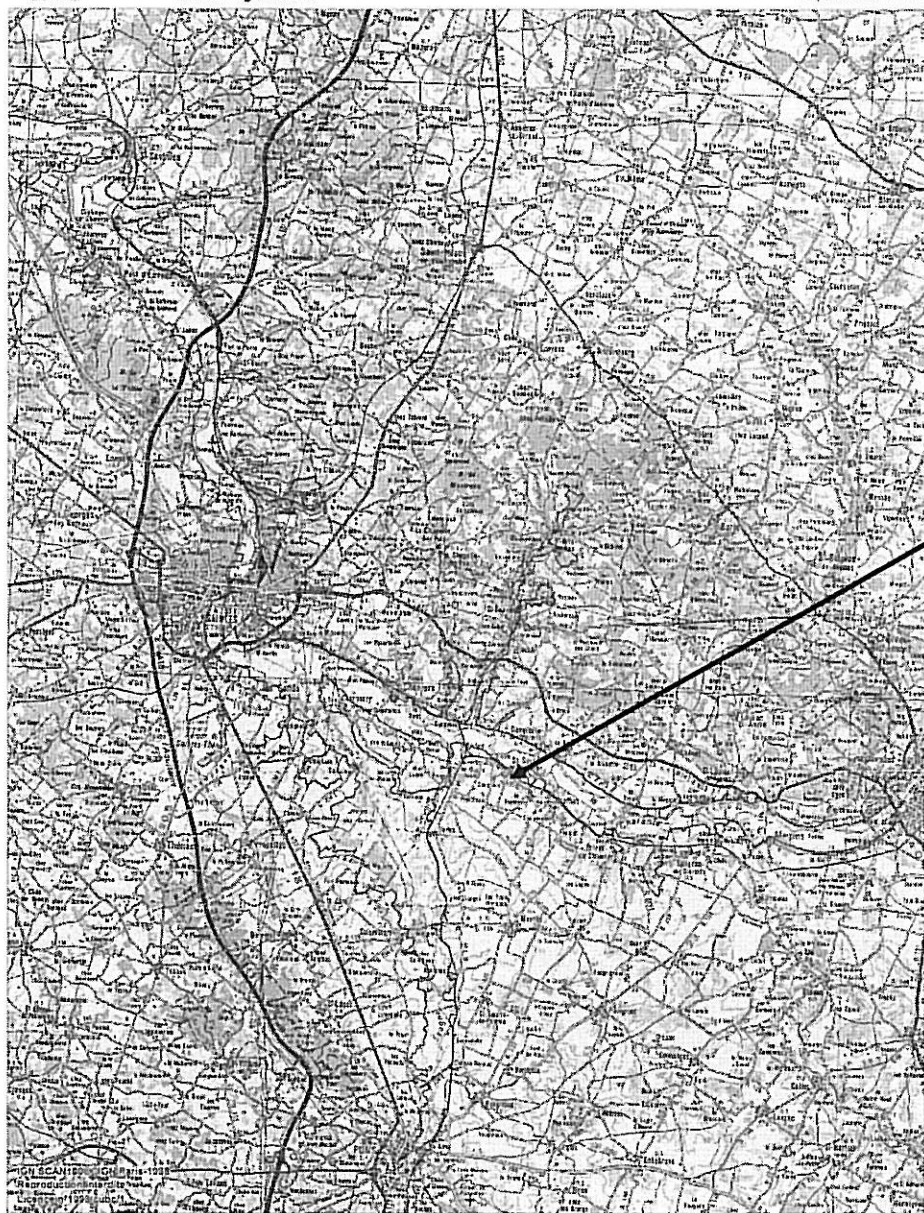
- Val de Charente entre Saintes et Beillant n°794
- Marais des Breuils n°397



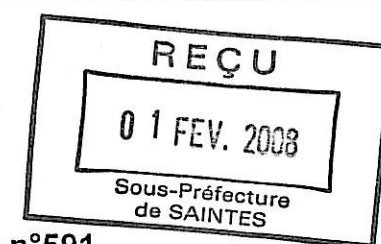


Modernisation des ZNIEFF de type II : VALLEE DE LA CHARENTE MOYENNE ET SEUGNE
Surface (Ha) : 7 398,55
Numéro régional : 591

Département : 17/16



ZNIEFF de type 2 :
- Vallée de la Charente moyenne et Seugne n°591



REÇU

01 FEV. 2008

Région : Poitou-Charentes
Département : Charente
Arrondissement : Saint-Jean-d'Angély

2.4.2. Les sites Natura 2000 et les ZICO

Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux :

N°PC 02 : Vallée de la Charente et de la Seugne

N° PC 04 : Plaine de Pons-Rouffiac

Natura 2000 :

Directive Habitats : N°70 - Vallée de la Charente et de la Seugne

Directive Oiseaux : Zone de Protection Spéciale n° FR5412005 -

Moyenne vallée de la Charente et Seugne



DIREN Poitou-Charentes - 14 Boulevard Chasseigne - BP 40565 - 86033 Poitiers cedex - Tel : 05 49 52 33 52
email : diren@poitou-charentes.environnement.gouv.fr

16/02/2008

Plan Local d'Urbanisme de Saint Sever de Saintonge – Pièce n°1 Rapport de Présentation – Dossier approuvé
PROJET DE RESEAU EUROPEEN NATURA 2000 - (Directive européenne 92/43/CEE concernant les habitats naturels, la faune et la flore sauvages)



NOM DU SITE : Moyenne vallée de la Charente et de la Seugne (N°70)

DEPARTEMENT(S) : Charente-Maritime, Charente

COMMUNES(S) CONCERNEE(S) : Berneuil, Bougneau, Brives-sur-Charente, Bussac, Chaniers, Chérac, Cognac, Colombiers, Courcoury, Crazannes, Dompierre-sur-Charente, Fontcouverte, Geay, La Jard, Le Mung, Les Gonds, Merpins, Montils, Pérignac, Pons, Port d'Envaux, Rouffiac, Saintes, St Bris des Bois, St Césaire, St Laurent-de-Cognac, St Léger, St Sauvant, St Savinien, St Seurin-de-Palenne, St Sever-de-Saintonge, St Vaize, Salignac-sur-Charente, Taillebourg.

SUPERFICIE TOTALE INDICATIVE : 528 ha en Charente ; 6559 ha en Charente-Maritime

DOCUMENT D'OBJECTIFS : Validé

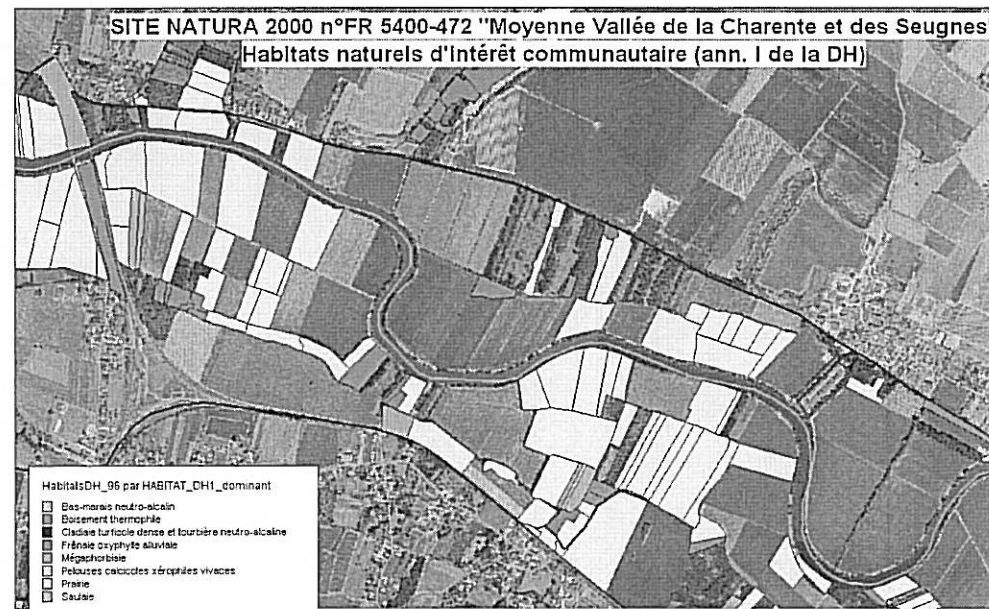
DESCRIPTION ET INTERET DU SITE : Le site qui comprend le lit majeur de la Charente et d'un de ses affluents - la Seugne - constitue la plus grande zone inondable subsistant de nos jours en région Poitou-Charentes. Elle associe sur une quarantaine de kilomètres de son cours moyen un ensemble presque complet des milieux originaux et des formations végétales générés par l'action des crues régulières et prolongées du fleuve : prairies humides inondables à Gratiolle officinale, mégaphorbiaies à Grand Pigamon, marais tourbeux à Marisque, végétation aquatique et rivulaire des nombreux bras du réseau hydrographique, forêt alluviale à Aulne et Frêne et, sur la ligne de coteaux et de falaises calcaires qui bordent la vallée entre Saintes et Cognac, pelouses xéro-thermophiles. Beaucoup de ces groupements végétaux sont le support d'habitats et d'espèces menacés en Europe, certains classés même comme prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes, Loutre, Vison d'Europe, Cistude, chauves-souris etc...) et confèrent au site un intérêt communautaire. Une grande partie de la zone a par ailleurs été inventoriée comme Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (Zone d'Importance internationale pour la Conservation des Oiseaux) et au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (nombreuses ZNIEFF) en raison notamment de sa très grande valeur sur le plan botanique (16 plantes protégées au niveau national ou régional, dont 12 menacées en France) et faunistique (45 espèces animales menacées).

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

NOMBRE D'HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 13 (dont 3 prioritaires) (53 présents en Poitou-Charentes, dont 11 prioritaires)

NOMBRE D'ESPECES VEGETALES ET ANIMALES D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 42 (dont 3 prioritaires) (108 présentes en Poitou-Charentes, dont 4 prioritaires)

Source : DIREN Poitou-Charentes



2.4.3. Les objectifs de gestion du SDAGE Adour Garonne

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** Adour Garonne définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour Garonne. Il a été élaboré par le comité de bassin et est approuvé par l'Etat par arrêté du Préfet coordonnateur du Bassin Garonne en date du 6 août 1996.

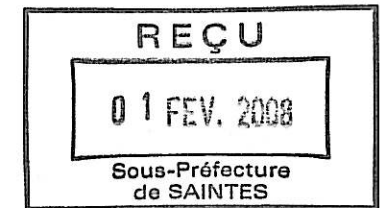
Dans l'objectif de protection, il y a lieu de porter une attention particulière sur les points suivants :

- **A 5 – Préserver la valeur biologique des zones vertes**
- **A7 – Maintenir les espaces naturels d'épandage des crues**
- **D3 - Réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.**
- **D4 – Identifier les petits bassins soumis aux risques de crues torrentielles ou subites et mettre en œuvre les moyens adaptés de défense.**

2.4.4. Arbres remarquables identifiés

Ont été identifiés comme arbres remarquables par la DIREN :

- **Rue des Vignes – Marronnier d'Inde – *Aesculus hippocastanum* – 3,55 x 17,75 – Intérêt esthétique**
Etat de conservation en 2006 : arbre conservé et préservé par le PLU au titre de l'article L.123-1 7°
- **Rue des Vignes – Tamaris – *Tamarix gallica* – 1,10 x 6,20 – Intérêt : âge, taille**
Etat de conservation en 2006 : arbres non identifiés sur le terrain
- **Rue des Vignes – Tilleul – *Tilia sp* – 2,48 x 17,50 – Intérêt esthétique**
Etat de conservation en 2006 : arbre conservé et préservé par le PLU au titre de l'article L.123-1 7°



2.4.5. Préservation de la ressource en eau potable

La commune est située dans le secteur général de la **prise d'eau de Coulonges** (qui donne lieu à une servitude de protection AS1).

01 FEB. 2008

Sous-Préfecture
de SAINTES

La présente analyse s'attache à établir un diagnostic territorial s'appuyant sur une analyse urbaine (agencement du bâti traditionnel et extensions contemporaines), patrimoniale (patrimoine bâti et naturel) et paysagère (analyse sensible, perception des espaces) dont l'objectif est de faire ressortir les principaux enjeux en matière d'aménagement et de gestion du territoire.

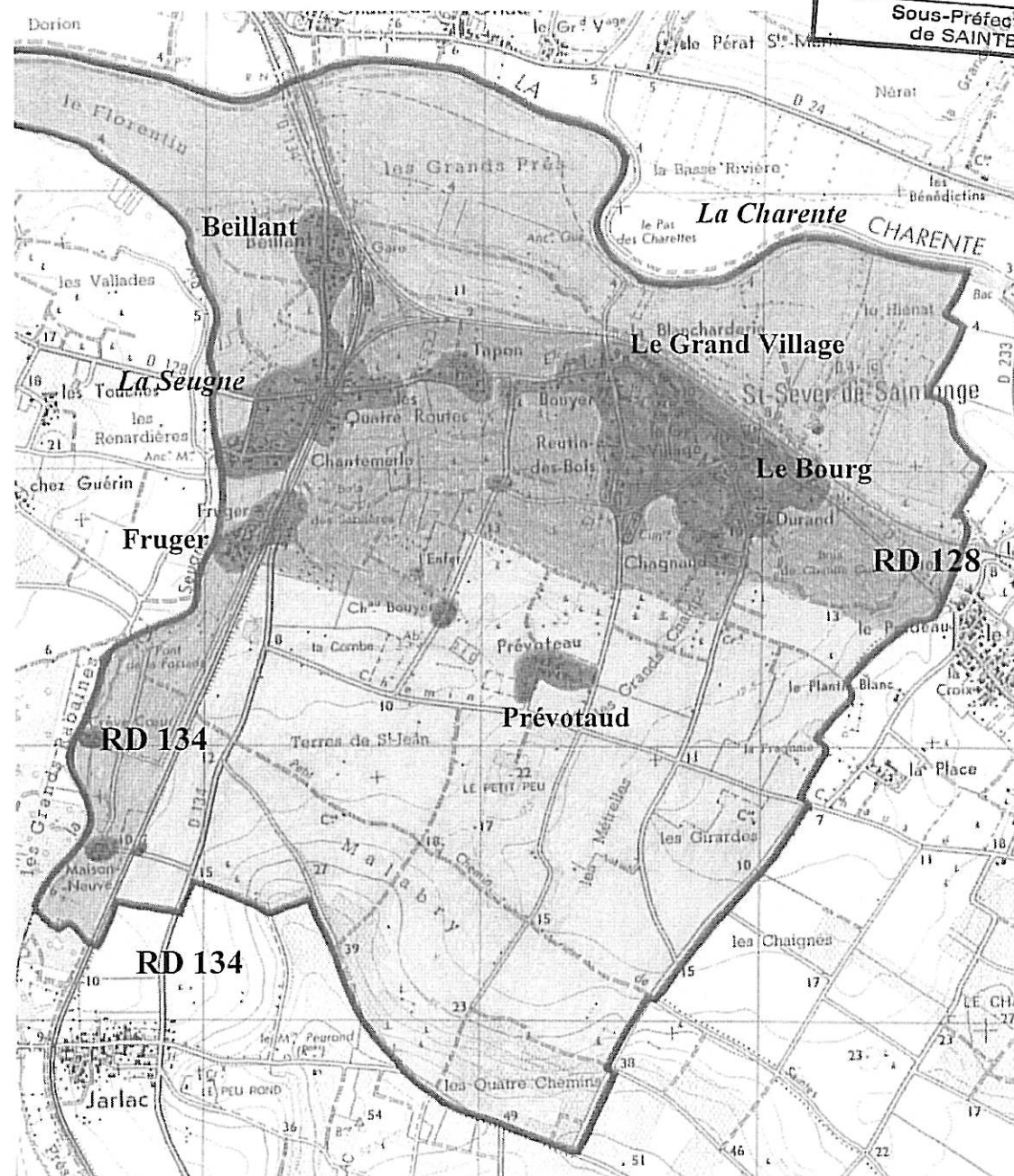
3.1. Les espaces bâtis (rouge)

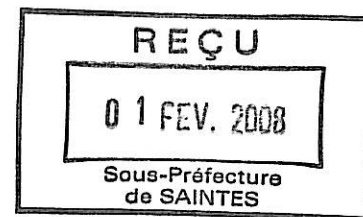
3.2. Les espaces agraires et naturels

3.1. Les vallées de la Charente et de la Seugne (bleu)

3.2. La frange de transition boisée entre plaine agricole et espaces bâtis (vert)

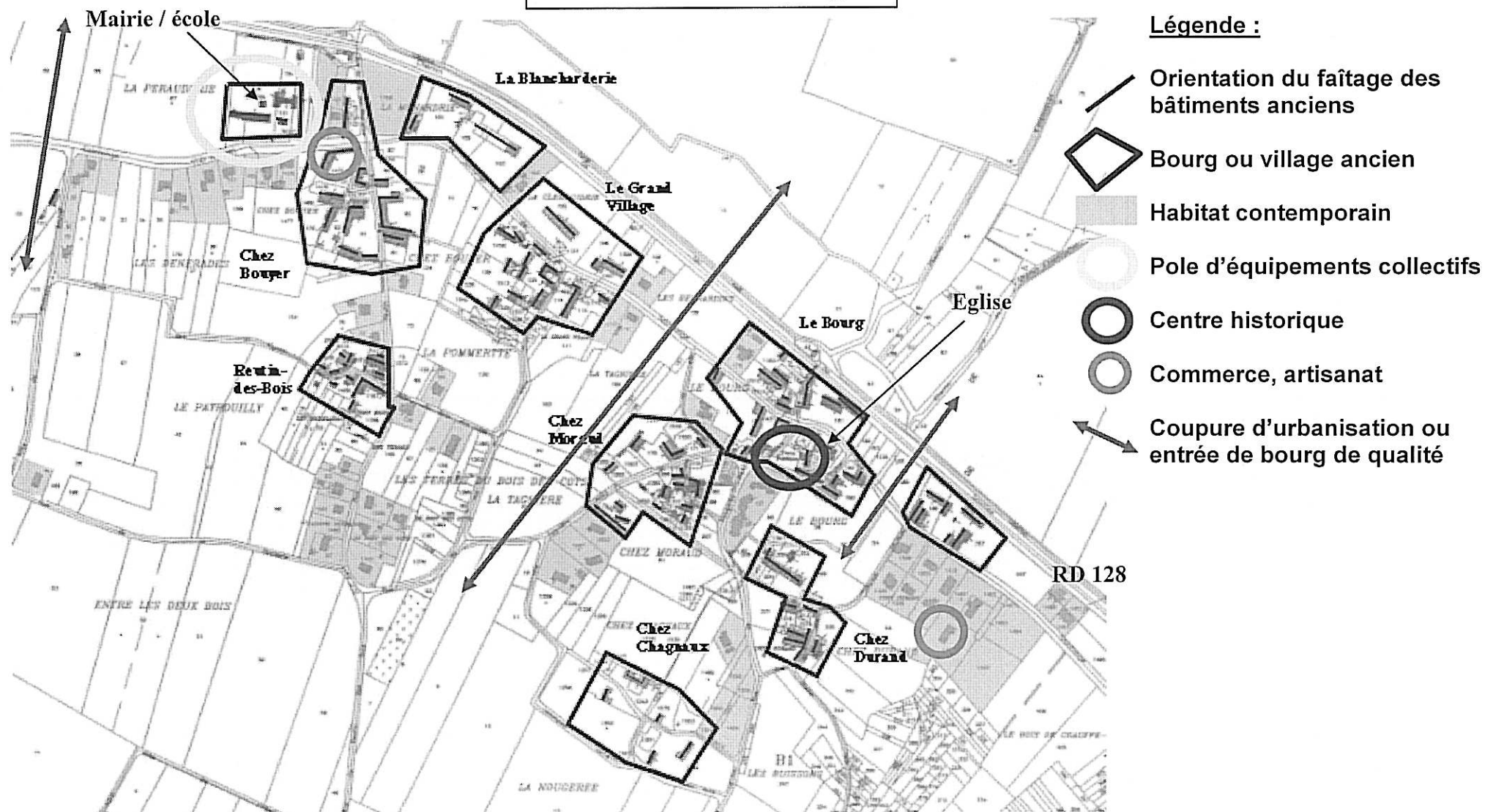
3.3. La plaine agricole (jaune)



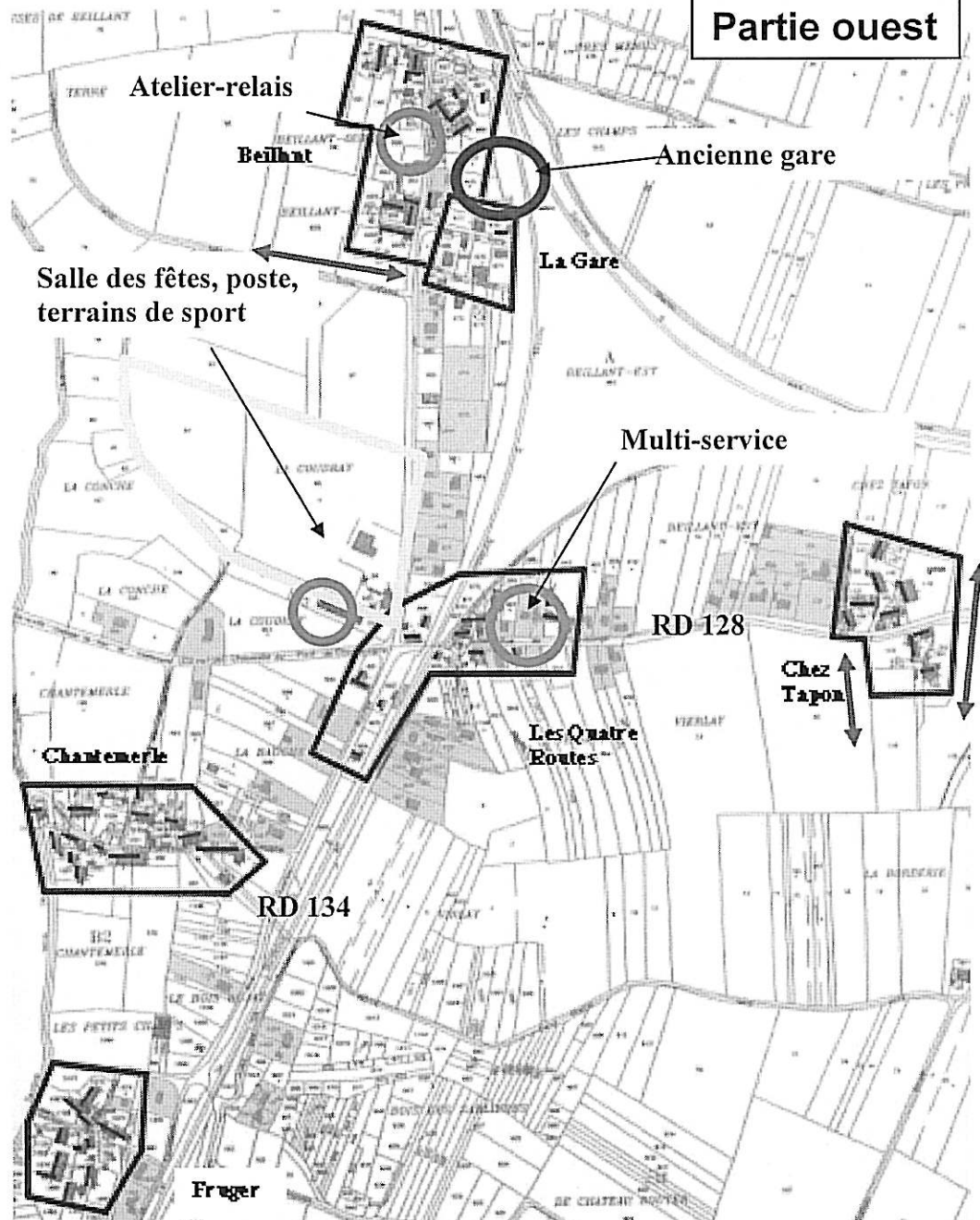


3.1. Les espaces bâtis

Partie est / Le Bourg

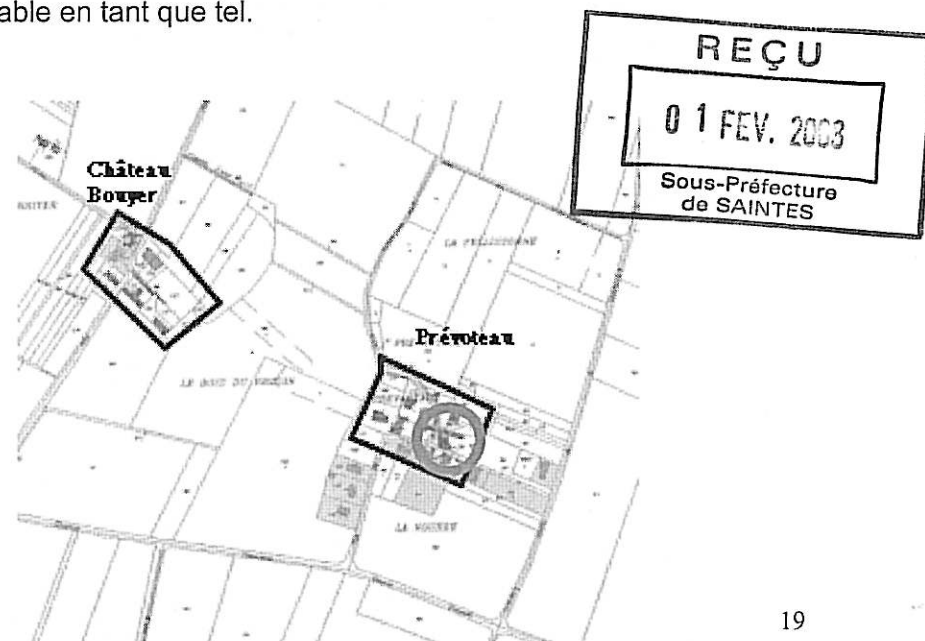


Partie ouest



3.1.1. Vue d'ensemble

- La structure bâtie ancienne est très étendue et **s'étire autour des deux principaux axes de la commune** : RD 134 (axe nord / sud) et RD 128 (axe est / ouest).
- La composition traditionnelle du bâti est formée par **une succession d'anciens petits bourgs ou villages très groupés**, entremêlées de quelques fermes imposantes.
- **Les références bâties sont très diversifiées** (fermes allongées, fermes de forme groupée, maisons rurales groupées...).
- La commune porte les traces d'un développement urbain de la fin XIX^{ème}, début XX^{ème} dans le secteur de Beillat et des Quatre Roues, liées notamment à la Gare.
- **Le développement urbain contemporain est disséminé** et implanté en bordure des voies principales ou dans les interstices des villages anciens. Il est de fait très étendu.
- **La commune ne dispose pas de réel centre** : les équipements publics et commerces sont répartis sur l'ensemble de la zone agglomérée. Le bourg historique de la commune n'est pas identifiable en tant que tel.



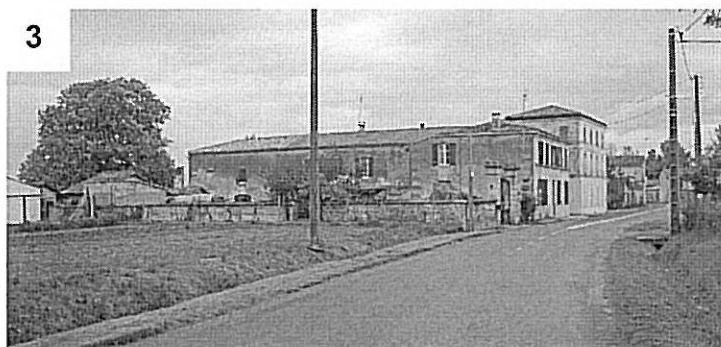


1
L'étirement linéaire de l'urbanisation tend à relier les zones bâties entre elles et posent un certain nombre de problèmes en matière d'urbanisme.

Photo 1 : Les bords de la RD 128 dans le secteur de Tapon



2
Photo 2 : Les bords de la RD 134 au sud du village de Beillant



3
Photo 3 : L'entrée sud du village de Beillant
4
Photo 4 : L'entrée ouest du hameau de Tapon

3.1.2. Une lisibilité paysagère difficile

La lisibilité urbaine est difficile à établir compte tenu de l'étirement et la diversité des éléments bâtis ainsi que de l'absence de centralité.

Cette difficulté est également liée au développement urbain récent : les maisons neuves implantées de manière linéaire le long des voies existantes relient les différents îlots bâtis anciens (photo 1), ce qui compromet cette lecture et peut contribuer à dévaluer les abords de magnifiques ensembles.

Cet étirement linéaire pose d'importantes problématiques en termes d'urbanisation :

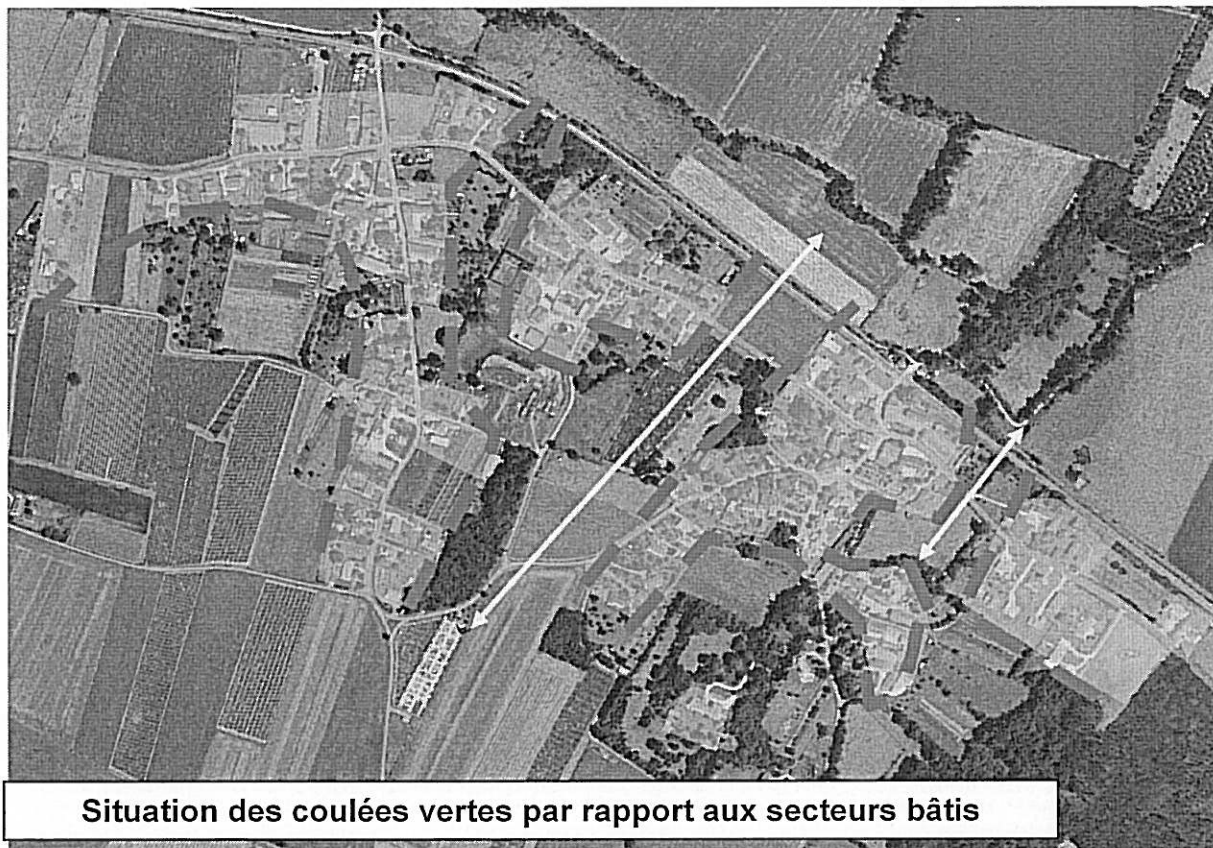
- problème de sécurité lié à l'augmentation des accès sur les voies passantes,
- succession de clôtures qui dévaluent le paysage urbain (photo 2),
- gaspillage de terrains constructibles en cœur d'îlot...).

La gestion de l'urbanisation en bordure des principales voies pose également la problématique des **entrées de bourg** et de village. **Ces dernières ont une importance toute particulière puisque ce sont elles qui donnent la première image d'un site bâti.**

La commune compte quelques belles entrées de village comme en témoignent ces deux clichés ci-contre :

- L'entrée sud du hameau de Beillant (photo 3) est majestueusement marquée par un magnifique corps de bâtiments implanté en bordure et perpendiculairement à la voie. Cette implantation crée un front bâti ancien qui structure l'espace public et marque le regard.

- L'entrée ouest du hameau de Tapon (photo 4) est marquée par deux corps de ferme implantés perpendiculairement à la voie qui marquent nettement l'entrée du village. Côté sud, une haie champêtre crée une transition harmonieuse avec les parcelles agricoles.



Situation des coulées vertes par rapport aux secteurs bâtis



1

2

Bureau d'Etudes PERNET SARL

3.1.3. Une étendue urbaine qui laisse une large place aux espaces naturels et agraires

A contrario d'une lecture paysagère difficile et d'un étalement diffus de l'urbanisation, l'étirement des espaces bâtis laisse **une large place aux espaces naturels et agraires** : bois, jardins, vergers, prés, parcelles cultivées s'entremêlent entre les zones bâties et donnent à la commune **une ambiance et une identité paysagée très appréciable à vivre et de grande qualité visuelle (photos 1 et 2).**

Ces éléments agraires ou naturels **constituent l'identité de la commune au même titre que son bâti exceptionnel.**

Cette imbrication des éléments bâtis et paysagés constitue **une harmonie qu'il est souhaitable de préserver et de tenter de conforter au sein des opérations de développement urbain.**

Certaines coupures d'urbanisation ou **coulée vertes** (flèches jaunes sur la photo aérienne ci-contre) permettent d'apprécier les vues sur la plaine agricole et sur la vallée de la Charente.

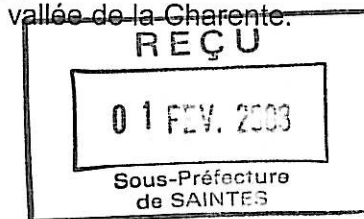
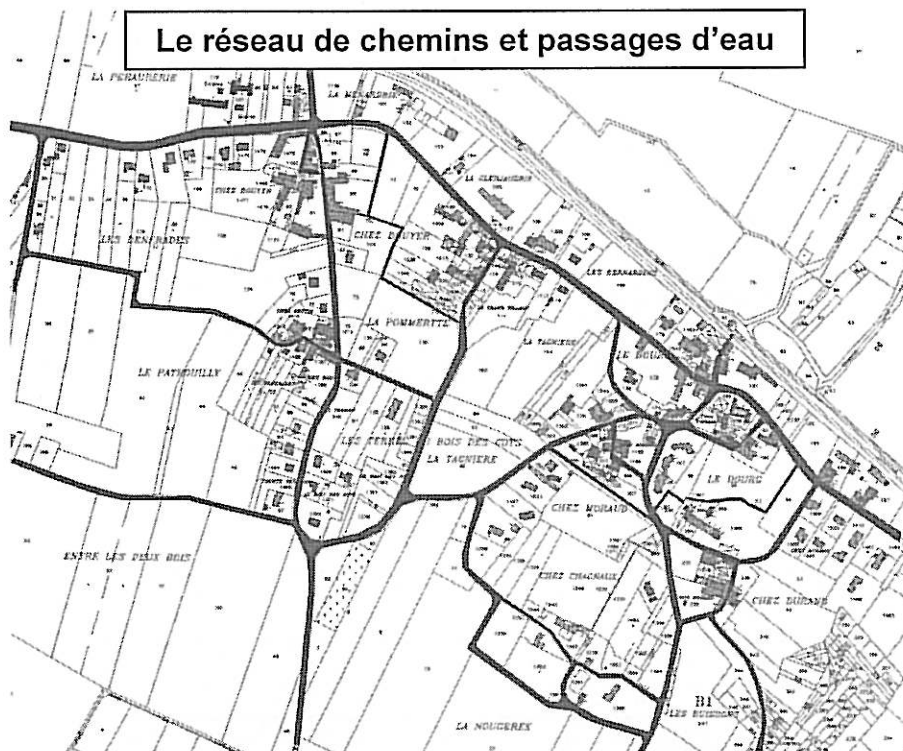


Photo 1 et 2 : abords d'ensembles bâtis dans le secteur des Dénérades



La commune dispose d'un important réseau de petites voies ou chemins (carte ci-contre) qui desservent l'ensemble des zones bâties entre Chez Bouyers et le Bourg.

La plupart de ces voies bénéficie encore **d'un traitement très simple** et de grande qualité (photos 1 et 2 / accotements engazonnés), garant d'une réelle **identité rurale** et qui participe à **limiter le ruissellement pluvial et les vitesses de circulation**.

A contrario, certains secteurs de la commune commencent à prendre des allures de quartier périphériques (photo 3) où bordures et trottoirs imperméables ont remplacé les accotements engazonnés. **Ces traitements, très urbains, contribuent à aggraver les problèmes d'engorgement d'eau en temps de forte pluie.**

Photo 1 et 2 : accotements naturels rue de la Tagnière



Photo 3: banalisation de la rue Reutin-des-Bois



Situation d'ensemble des espaces « vécus » et sites historiques

Une des principale problématique urbaine de la commune réside dans **son absence de centralité** liée à l'étalement urbain et à une situation dissociée des équipements publics, commerces et sites historiques de la commune. Plusieurs espaces publics ou espaces « vécus » (espaces fréquentés collectivement indépendamment d'un statut privé ou public) se répartissent sur la commune qu'ils soient liés à la présence d'équipements publics ou de commerces. Les sites historiques, par leur forte identité, constituent également des espaces jouant un rôle de centralité.

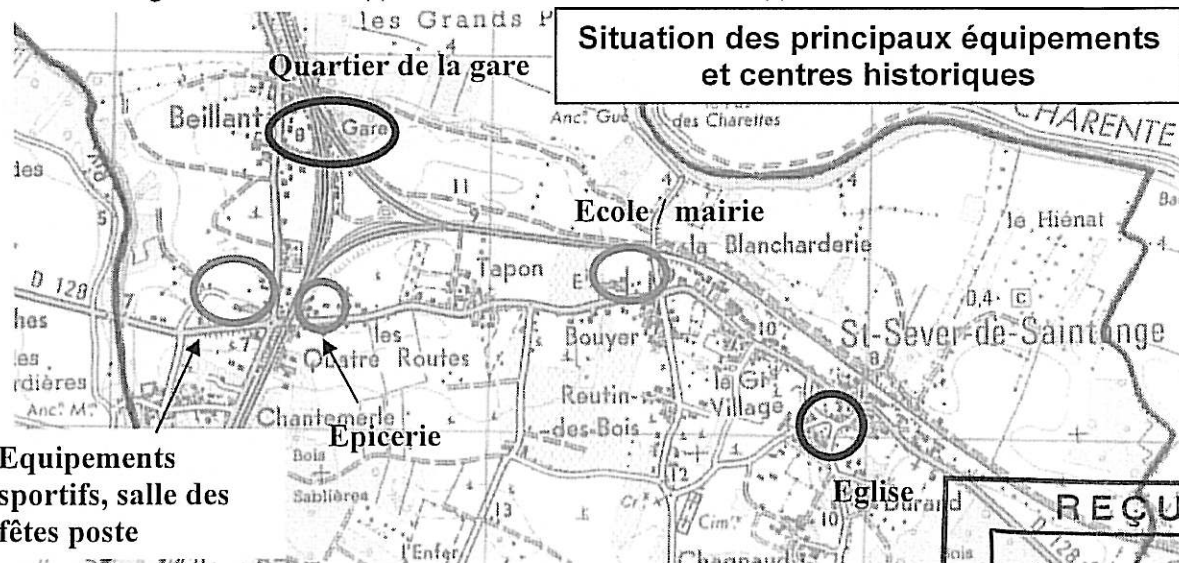


1
Réaménagement de la Rue de Saintonge devant la mairie et l'école



2
Haie diversifiée en bordure des terrains de sport au lieu dit les Quatre Routes

Bureau d'Etudes PERNET SARL



Equipements sportifs, salle des fêtes poste

3.1.5. Les deux pôles d'équipements collectifs

A/ Le « pôle » mairie / école en bordure de RD 128

La mairie et l'école se situent à hauteur de Chez Bouyers en bordure de la RD 128. Cette situation excentrée par rapport aux villages historiques a l'avantage d'être facilement visible et accessible mais rend son accès dangereux pour les enfants venant à pied. La commune souhaite compenser ce problème d'accès **par l'aménagement de liaisons sécurisées**. Une partie de la traversée agglomérée a déjà été traitée permettant l'aménagement d'un sentier piétonnier bordé de plantations basses (photo 1).

B/ Le site d'équipement et de services des Quatre Routes

Les équipements sportifs et la poste se situent à hauteur du carrefour entre les deux principaux axes de la commune et forment un second site public qui connaît une bonne fréquentation. Le site présente un cadre agréable et fait office d'espace vert collectif de la commune. Sa forte fréquentation amène la commune à envisager l'aménagement d'un vestiaire (compromis par sa situation en zone inondable).

A noter en complément d'un aspect paysagé attrayant, une très belle haie champêtre composée d'essences variées et fleuries (photo 2).

Ces équipements publics sont secondés, non loin, par **l'épicerie** qui constitue le principal commerce de la commune, situé en bordure de la RD 128. Cette situation pose un problème de sécurité lié à une absence de stationnement en bordure de la voie. Un projet de délocalisation est envisagé afin de bénéficier d'une situation plus exposée en bordure de RD 134.



1



L'église et son parvis planté

2



3



La rue qui mène à la gare (photo 2) met en perspective un ancien hôtel (photo 3), aujourd'hui reconverti en atelier relais

3.1.6. Les deux centres historiques et identitaires

A/ Le Bourg historique et sa place de village

Le bourg historique de la commune se distingue des autres hameaux par la présence de son église et non par sa taille (très petite) ou sa situation centrale (il se situe en frange est de la commune).

L'édifice, de grande qualité, a la particularité de disposer d'un ballet en façade et de se trouver en partie incéré dans le tissu bâti villageois.

L'église est donc peu visible depuis la RD 128.

L'église dispose d'un parvis enherbé et planté d'alignements de tilleuls délimité par un muret de soutènement en pierres sèches. Ce traitement est de grande qualité par sa simplicité et permet une mise en valeur de l'édifice.

Le parvis permet d'offrir à la commune un petit espace vert collectif propice à la détente et aux échanges.

La commune souhaite porter ses efforts sur la valorisation de l'édifice (éclairage public)

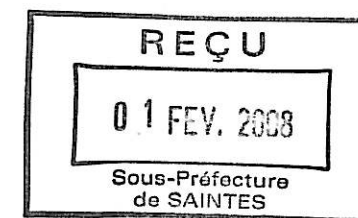
B/ Le « quartier de la gare »

Même si l'activité ferroviaire appartient désormais au passé de la commune, le secteur de Beillant en porte encore les marques historiques : Gare de voyageurs, gare de triage, allée de la gare, ancien hôte...I appartiennent à ce registre et à ce patrimoine ferroviaire et constituent **un site à forte identité historique.**

On regrette d'ailleurs que **ces marques s'effacent peu à peu** : l'allée de la gare, autrefois axe structurant, tombe un peu en désuétude.

Le renforcement de l'alignement d'arbres permettrait de redessiner l'axe de l'allée et d'accentuer la perspective sur l'ancien hôtel. Ce dernier accueille aujourd'hui des ateliers-relais de la commune.

Des logements communaux devraient également y être aménagés, permettant de redonner sa fierté à cette imposante maison bourgeoise.



1



Le hameau de Chantemerle : un site de grande qualité très peu dénaturé

2



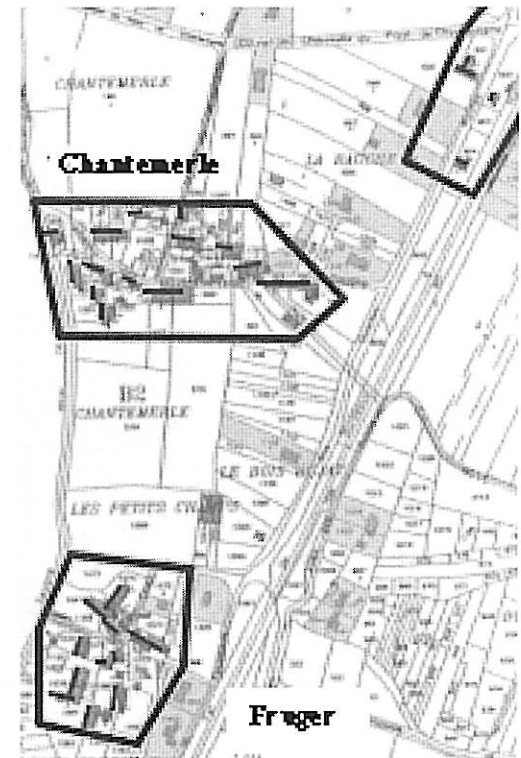
3.1.7. Les hameaux en bordure de Seugne

La commune compte une succession de hameaux de plus ou moins grande taille en bordure de Seugne, se limitant à deux à trois feux pour ceux de Crève-Cœur et Maison Neuve jusqu'à une vingtaine de feux pour Fruger et Chantemerle.

Ces hameaux, situés à l'écart des principaux axes de communication et des zones résidentielles, constituent **des cellules rurales de très grande qualité dont le bâti et les abords sont relativement bien préservés.**

La densité et la richesse du bâti incréé dans un environnement très naturel, ainsi qu'une identité rurale très présente en font **des sites exceptionnels à préserver en l'état, ce qui implique un soin attentif des opérations de réhabilitation autorisées** (risque inondation).

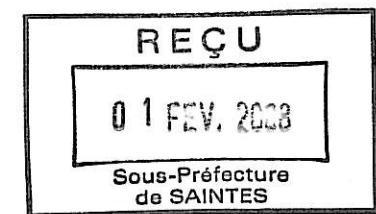
Deux **anciens moulins** se situent respectivement à Chantemerle et à Crève cœur.

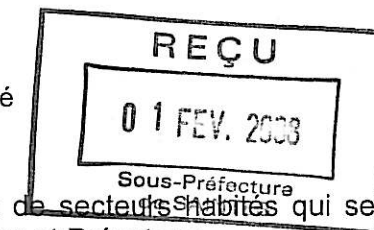


3



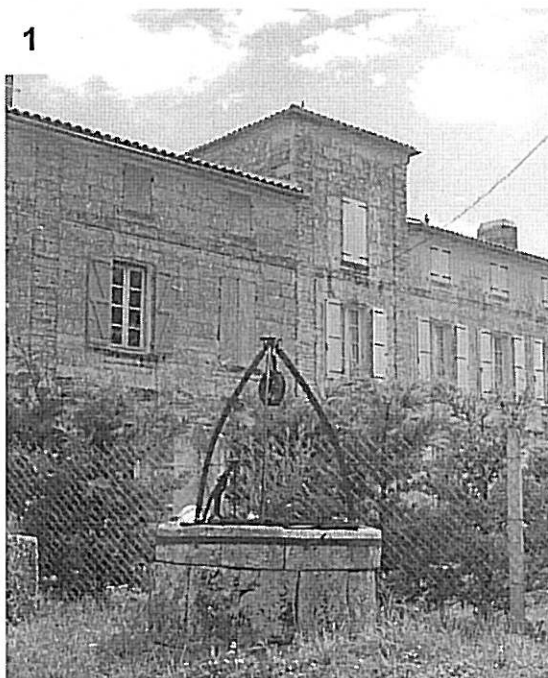
Le hameau de Maison Neuve





3.1.8. Les hameaux isolés sur la plaine agricole : Château Bouyer et PrévotEAU

1



Le hameau de Château Bouyer avec sa demeure bourgeoise remarquable (photo 1).
Attention au traitement des clôtures en paysage ouvert (photo 2)

2



La plaine agricole compte peu de secteurs habités qui se limitent à ceux de Château Bouyer et PrévotEAU.

Le hameau de Château Bouyer se limite à quelques habitations qui s'agencent autour de la magnifique demeure bourgeoise du même nom qui constitue un élément de **patrimoine remarquable** (photo 1).

On regrette malheureusement le traitement de la clôture de la propriété : la haie de thuyas, une fois poussée, masquera la perspective sur le château et constituera un front vert (béton vert) en opposition avec l'ouverture du paysage et la nature des boisements situés aux abords des habitations (photo 2). Les piliers en ciments contribuent également à une dévaluation paysagère du site. **La gestion des clôtures en paysage ouvert et en bordure d'élément bâti remarquable constitue donc un enjeu majeur.**

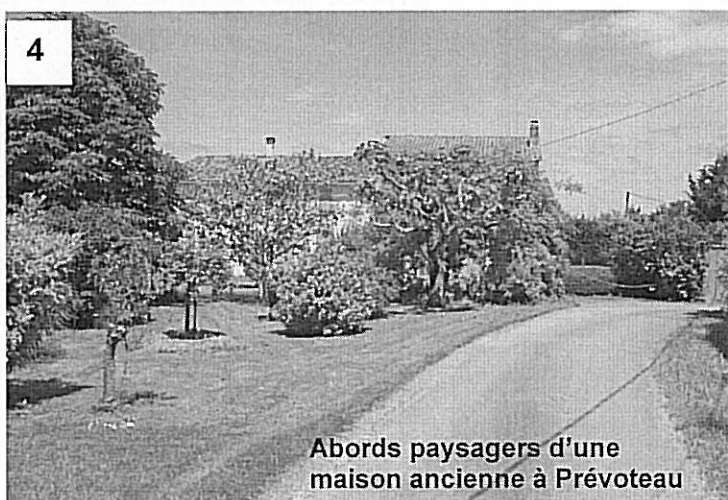
Le hameau de PrévotEAU est de taille plus importante et compte quelques habitations anciennes de qualité (photo 4) et des maisons neuves qui s'intègrent relativement bien au paysage ambiant (photo 3).

3



Parc planté aux abords d'une maison neuve à PrévotEAU

4



Abords paysagers d'une maison ancienne à PrévotEAU



3.2. Les espaces agraires et naturels

3.2.1. Les vallées de la Charente et de la Seugne

A/ La vallée de La Charente

La vallée de la Charente constitue **une entité paysagère et naturelle de très grande qualité** sous haute surveillance (Natura 2000, SDAGE, prise en compte du risque inondation) dont les orientations de gestion qui peuvent relever du Code de l'Urbanisme seront prises en compte dans la révision du PLU.

La Charente forme la limite nord de la commune et se trouve clairement délimitée par la voie de chemin de fer. Cette dernière forme également la limite de la zone inondable et une limite nette de l'urbanisation puisqu'aucune extension contemporaine n'a dépassée cette barrière physique.

La vallée de la Charente se compose de vastes prairies humides qui ont été conservées en l'état (prairies de fauche ou prairies pâturées / photo 3) et de massifs boisés de taille plus importante composés majoritairement de frênes.

Les prairies sont séparées de haies ou alignements de frênes têtards (photo1) qui constituent des motifs paysagers et culturels de grande qualité (usage traditionnel du bois de chauffe).

La rivière en elle-même compte des berges dégagées qui permettent d'apprécier toute la beauté du fleuve et ses amples courbes.

La commune compte un ancien gué bordé d'un magnifique alignement d'arbres de haute tige (photo 2).

Les chemins d'exploitation sont plus présents sur la vallée de la Charente que sur la Seugne. Le sentier de randonnée de la Communauté de Communes traverse une partie des prairies au lieu dit Les Grands Prés et rejoint l'ancien Gué.

3



**Prairies
pâturées et
boisements
en arrière plan**



Prairies humides et frênes têtard en bordure du Charente



Gué et alignement de platanes en bordure de Charente
Bureau d'Etudes PERNET SARL

REÇU

01 FEV. 2003

Sous-Préfecture
de SAINTES

REÇU
01 FEV. 2023

Sous-Préfecture
de SAINTES

B/ La vallée de la Seugne

La vallée de la Seugne forme la limite ouest de la commune et se jette dans la Charente à l'extrême nord-ouest de la commune au lieu-dit Le Florentin. La voie de chemin fer forme une limite nette à la vallée qui correspond également à la limite de la zone inondable.

La rivière et sa proche vallée prennent **des visages différents au gré des usages agricoles et de la gestion des berges :**

- berges très boisées et peu entretenues (photo 2) ou berges dégagées bordées de frênes.
- prairies humides bordées de frênes têtard (en partie nord) ou champs drainés (entre Fruger et Maison Neuve).
- Petits massifs boisés ou bosquets composés majoritairement de frênes.

Une partie de la vallée humide a été drainée et cultivée entraînant la disparition de milieux naturels fragiles, aux rôles écologiques (faune, flore) et de prévention des risques d'inondation (épandage des crues, zone tampon) certains. **La préservation des prairies humides et des boisements (ripisylve, haies de frênes) est donc essentielle et répond aux objectifs de gestion des zones Natura 2000.**

Le cadastre témoigne bien des parties cultivées remembrées et des secteurs humides non préservés qui n'ont pas fait l'objet de réorganisation foncière et qui se composent de petites parcelles longitudinales.

La vallée de la Seugne est bordée d'une succession de fermes ou hameaux aux atouts paysagers et patrimoniaux exceptionnels. On regrette un certain mitage de l'urbanisation aux abords de Chantemerle et Chez Fruger qui compromet la lisibilité paysagère de la vallée. Ces extensions urbaines sont aujourd'hui gelées de fait par la prise en compte du risque inondation.

La RD 134 et la voie de chemin de fer constituent des axes de circulation privilégiés pour apprécier la vallée. Les vues ouvertes depuis ces axes sont donc à préserver.

Les terres remembrées peuvent éventuellement **faire l'objet de programme de « reconquête paysagère » par la plantation de haies (frênes) en limite de parcelles.** Autre problématique en termes d'aménagement, **la gestion des accès et des cheminements.** La commune ne compte quasiment aucun sentier permettant de suivre la rivière. Le chemin de randonnée de la Communauté de Commune longe la rivière sur quelques centaines de mètres sur la commune de Courcoury.

La préservation des chemins ruraux ou le libre accès aux bandes non cultivées en bordure de rivière sont des orientations qui peuvent permettre à terme de rendre plus accessible les abords de la Seugne.

1



Champs drainés et prairies humides bordées de frênes têtard se côtoient au sud du hameau de Fruger

2



Les berges de la Seugne prennent par endroits un caractère très sauvage

3.2.2 La frange de transition boisée entre ~~plaine~~ agricole et espaces bâtis



1
Terres arables, prairies pâturées et bois des Sablières (en arrière plan) forment un paysage varié entre plaine agricole et espaces agglomérés.



2
Vigne et bois des Sablières, bordés par un chemin de randonnée

Entre le front urbanisé situé aux abords des deux principales voies de la commune et la plaine agricole qui occupe toute la partie sud du territoire communal, s'étend **une zone transition au caractère boisé qui compte une occupation du sol assez diversifiée : champs, prairies pâturées, vignes et massifs boisés s'entremêlent et forment un paysage dynamique de grande qualité.**

Ce secteur abrite les **deux principaux bois de la commune** : le Bois des Sablières à l'ouest (qui compte une diversité d'essences : chênes, châtaigniers, pins / Photos 1 et 2) et le bois de Chauffe Cul à l'est. Les pins sont assez peu présents dans le secteur et forment un « motif paysager » à préserver.

Ces bois sont essentiels à préserver pour leur qualité écologique et paysagère, et permettent également une intégration harmonieuse des secteurs agglomérés.

Quelques haies reliques bordent les chemins. **Ces composantes peuvent être confortées** afin de permettre une plus grande intégration des secteurs bâtis mais également afin de créer des liaisons entre différents habitats naturels (notion de **corridors écologiques**).

De nombreux sentiers parcourent ces espaces dont le sentier de randonnée de la CdC. Les chemins ruraux peuvent faire l'objet d'une protection par leur inscription au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires Pédestres de Randonnée).



3.2.3 La plaine agricole

Sur toute la partie centrale et sud de la commune s'étend une **vaste plaine agricole remembrée**. Le paysage y est très ouvert et est limité visuellement par différentes entités :

- vallée de la Seugne en partie ouest,
- frange boisée et bâtie en partie nord,
- talus viticole en partie sud (photo 1).

Seule la frange est n'est pas fermée.

Presque aucun boisement (haie, bosquet) n'a survécu aux opérations de remembrement foncier, mais ce dernier a permis la plantation de jeunes haies (photo 2) qui viennent rompre l'uniformité du paysage.

Le talus viticole, qui marque la limite sud de la commune, forme une **entité paysagère de grande qualité** et constitue le **point haut de la commune qui permet une vue très dégagée sur toute la plaine et la vallée de la Charente**. Il forme la limite sud de la plaine de la Charente.

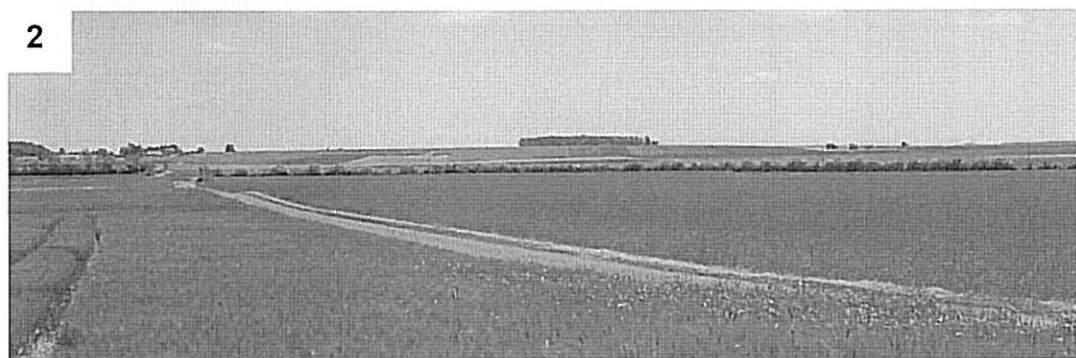
Si aucune habitation n'occupe la partie centrale de la plaine, quelques hameaux se situent en frange nord (Prévotaud, Château Bouyer). Leur situation en milieu très ouvert pose la **question de l'intégration des constructions neuves et de la gestion des zones de transitions** (voir partie sur les espaces bâtis).

Le principal enjeu de cette entité **concerne la préservation de la ressource agricole**.

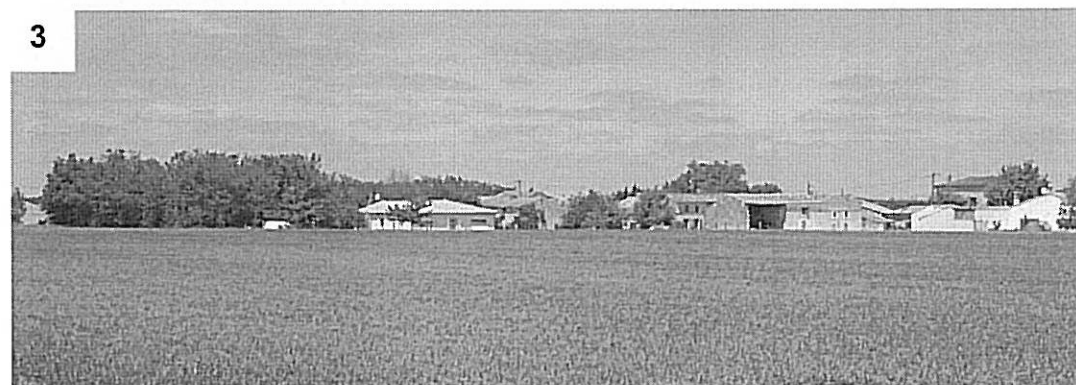
Toute implantation nouvelle de bâtiment agricole doit faire l'objet d'un **réel effort d'intégration compte tenu de l'ouverture du paysage** (bardages en bois, plantation de haies champêtres aux abords des bâtiments, couleur sombre des bardages, faibles hauteurs sont des orientations à promouvoir).



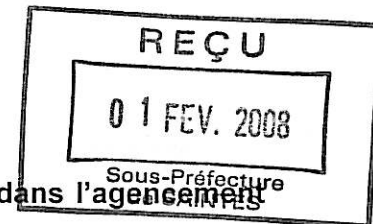
1 Le talus viticole situé au sud de la commune permet une vue ouverte sur toute la vallée de la Charente.



2 Jeune haie replantée sur la plaine agricole



3 Les abords des hameaux de Château Bouyer et Prévotaud sont bien intégrés au paysage ouvert de la plaine agricole



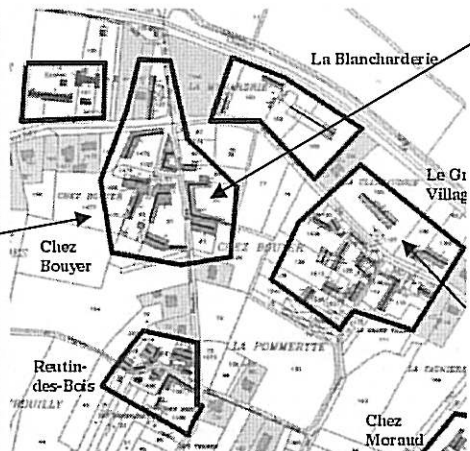
4. Architecture et patrimoine bâti

La commune compte un patrimoine architectural de grande qualité s'appuyant sur une typologie très variée aussi bien dans l'agencement des éléments bâti que dans leur architecture.

4.1. La structuration du bâti ancien : une grande diversité de structurations bâties anciennes qui s'appuie sur une multiplicité d'îlots indépendants et non sur une structuration de l'espace public

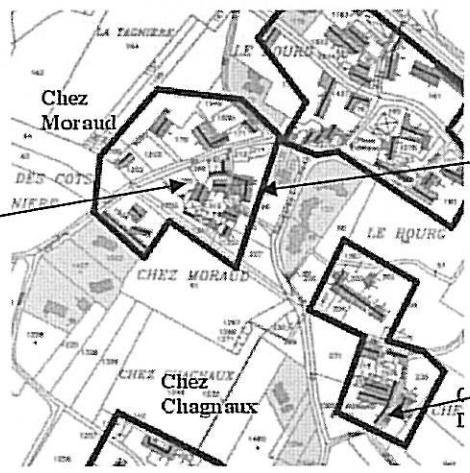


Exemple : Chez Bouyer



Exemple : Chez Moraux

Bureau d'Etudes PERNET SARL



Les différentes typologies d'agencement et d'implantation du bâti :

A. Anciennes fermes imposantes composées de bâtiments groupés sur cour :

Implantation en bordure de voie ou non.

Importance de la cour comme élément de structuration.

Maison d'habitation généralement orientée au sud, les dépendances structurent la cour. Grande richesse et diversité du patrimoine bâti.

Problématiques : difficulté à gérer les accès, les parties communes et les divisions en cas de multiplication des propriétaires.

B. Anciennes fermes allongées imposantes :

Implantation en retrait de la voie.

La maison d'habitation est prolongée de ses dépendances et orientée au sud.

La partie nord de la RD 128 présente une succession d'anciennes fermes allongées qui mettent en valeur la traversée agglomérée.

Grande richesse et diversité du patrimoine bâti. Bâti en voie de restauration.

Enjeux : Préserver la qualité de ces ensembles et les abords qui restent libres en partie nord de la RD 128 entre La Ménarderie et le Bourg.

C. Petits îlots groupés composés de maisons rurales

Structuration autour d'une cour commune (querreux) ou d'une petite voie.

Grande densité du bâti. Accès étroits.

Structures autonomes non tournées sur les voies circulées (peu visibles au premier abord).

Problématique : Des équilibres traditionnels « subtiles » et « fragiles ».

D. Maisons rurales jointives implantées en bande

Implantation en bordure de voie ou en retrait.

Orientations générales au sud.

Problématique : difficulté de conserver l'uniformité du bâti en cas de divisions foncières.

4.2. Maison rurale, de bourg, maison de maître : les différentes caractéristiques architecturales

Maison de bourg, maison rurale

Volumes : volumes simples sur deux niveaux dissymétriques ou non.

Façades : pierres de taille apparentes ou moellons enduits (chaux et sable) affleurants et sans sur-épaisseur.

Ouvertures : symétrie des ouvertures. Fenêtres plus hautes que larges. Volets battants en bois peints.

Toiture : Toitures à deux pans ou à croupes. Pente faible entre 25 e 30 %.

Couvertures en tuiles « canal » panachées.

Modénatures : corniches, bandeaux pour les maisons les plus riches.

Clôtures : murets de pierres sèches ou pierres de taille surmonté d'une grille métallique. Portails ornementaux.

Abords : plantes grimpantes en façade (rôle de régulation thermique), arbres d'ornement dans la cour, jardins (vergers), fleurissement naturel des pieds de mur, haies champêtres.

Maisons de maître, demeures bourgeoises du XIXème, début XXème

- Volumes plus imposants sur deux niveaux égaux ou trois niveaux.

- Richesse des détails architecturaux en façade.

- Richesse des clôtures, portails et porches.

- Parcs associés aux maisons bourgeoises.

La commune compte également une typologie de maisons du début du XXème.



1
Maison rurale dans le secteur du bourg très bien restaurée (conservation des ouvertures et des éléments de modénature, volets en bois peint en bleu charrette) mise en valeur par son jardin (arbre fruitier, fleurissement en pied de mur).



2
Maison de maître imposante et très bien restaurée, mise en valeur par son parc.

Bureau d'Etudes PERNET SARL



3
Maison de maître remarquable à La Ménarderie



4
Maison du début du XXème dans le secteur des Quatre Routes

1



Demeure remarquable de Chez Tapon

4.3. Patrimoine bâti remarquable et petit patrimoine

Liste des éléments remarquables :

- Eglise (XII^e, XV^e et début XVIII^e)
- Demeure bourgeoise Chez Tapon,
- Ensemble de fermes remarquables en bordure de la Rue de Saintonge (la Ménarderie, La Clériauderie, Chez Durand).
- Château Bouyer.

Petit patrimoine rural :

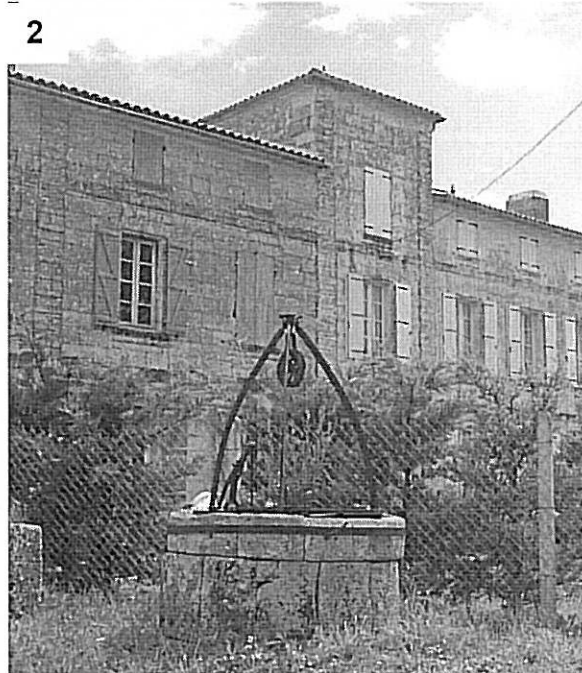
puits, lavoirs, granges, pigeonniers, porches, portails...

Patrimoine boisé associé au bâti :

Arbres d'ornement et parcs remarquables aux abords des maisons anciennes.



2



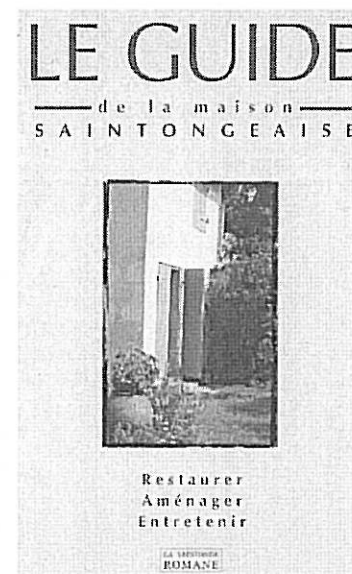
Le Château Bouyer et un puits collectif en premier plan

Bureau d'Etudes PERNET SARL

3



Petite porte à Chantemerle



Toute opération de restauration ou d'adaptation d'une maison ancienne demande un savoir faire réel qui doit s'appuyer sur :

- des conseils de professionnels (architectes, CAUE),
- des outils d'information tel le « guide de la maison saintongaise », qui doit toujours être mis à la disposition du public en mairie.

- Conseils architecturaux sur le site du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine : www.culture.gouv.fr/sdap17

- Conseils et rendez-vous (permanences locales) auprès du C.A.U.E. 17, tél : 05 46 31 71 90

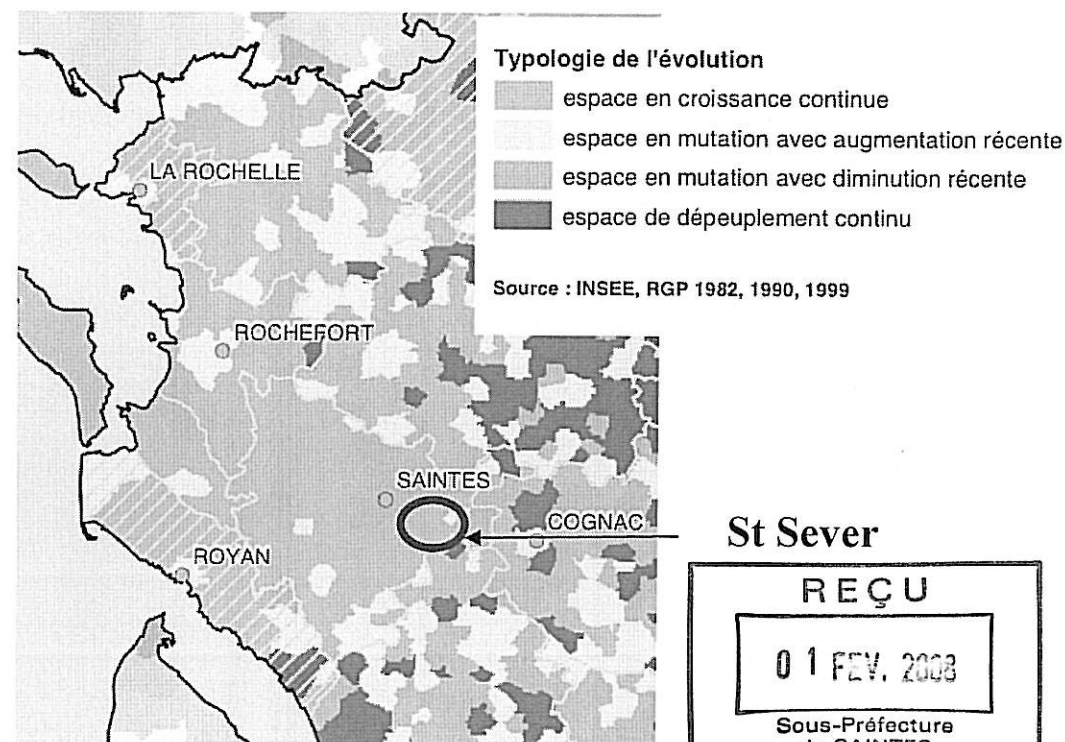
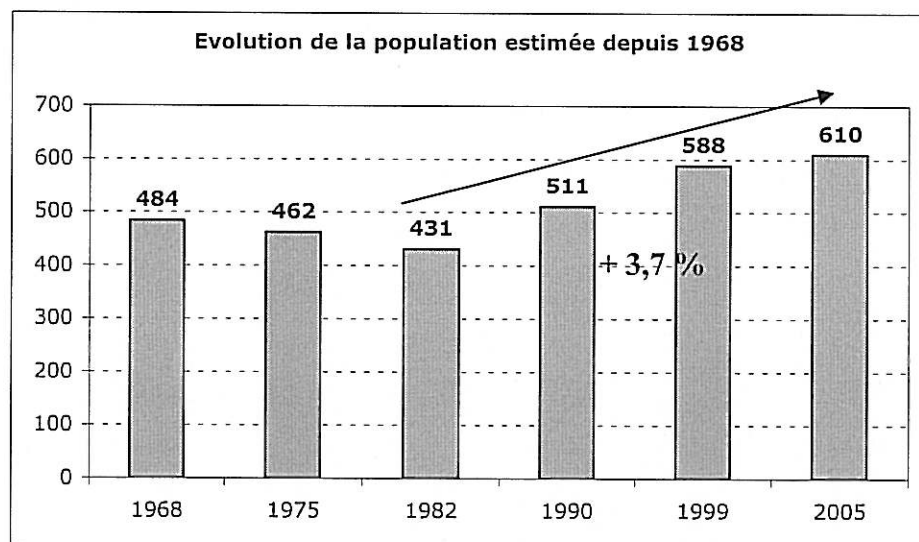


Deuxième partie

Caractéristiques socio-économiques

1. Etude Démographique	p. 36
1.1. Population	p. 36
1.2. Répartition par âges	p. 37
1.3. Ménages	p. 38
1.4. Population active	p. 39
2. Activité économique	p. 40
2.1. Secteur tertiaire et artisanal	p. 40
2.2. Secteur agricole	p. 41
3. Equipements et services publics	p. 45
4. Le parc de logements	p. 47
4.1. Evolution du parc de logement	p. 47
4.2. Statut d'occupation des logements	p. 48
4.3. Les orientations du P.L.H	p. 48
4.4. Caractéristiques des logements	p. 49
5. Evolution urbaine et foncière de la commune	p. 50
5.1. Etude des constructions neuves à usage d'habitation des cinq dernières années	p. 50
5.2. Situation foncière locale	p. 51
5.3. Politique foncière communale	p. 51
5.4. Bilan des secteurs constructibles du POS	p. 52
5.5. Analyse élargie du POS	p. 52
Bilan des atouts et faiblesses et perspectives d'évolution de la commune	p. 55

1. Etude démographique (source : étude INSEE 1999)



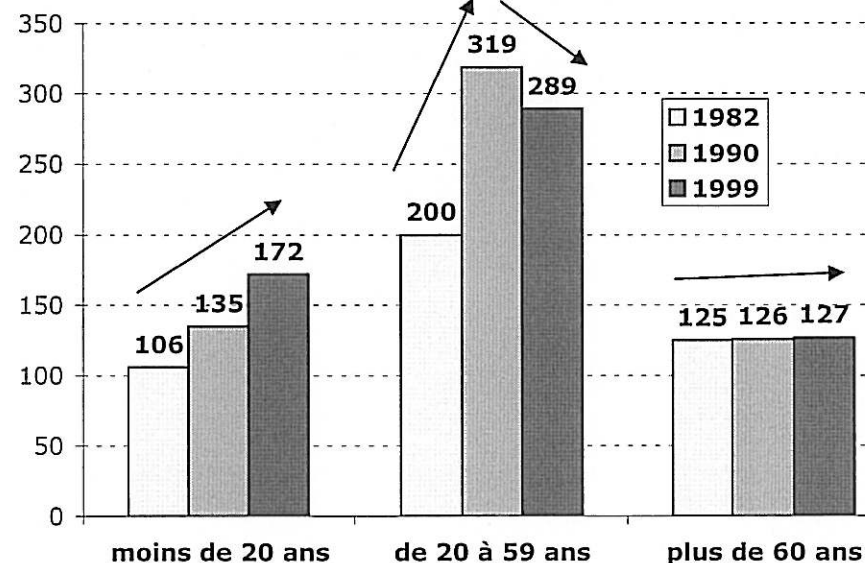
VARIATION DE LA POPULATION			
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	30	41	66
Décès	34	47	54
Solde naturel	- 4	- 6	+ 12
Solde migratoire	- 27	+ 86	+ 65
Variation de la population	- 31	+ 80	+ 77

La population est estimée à **610 habitants** (recensement 2005 en cours).

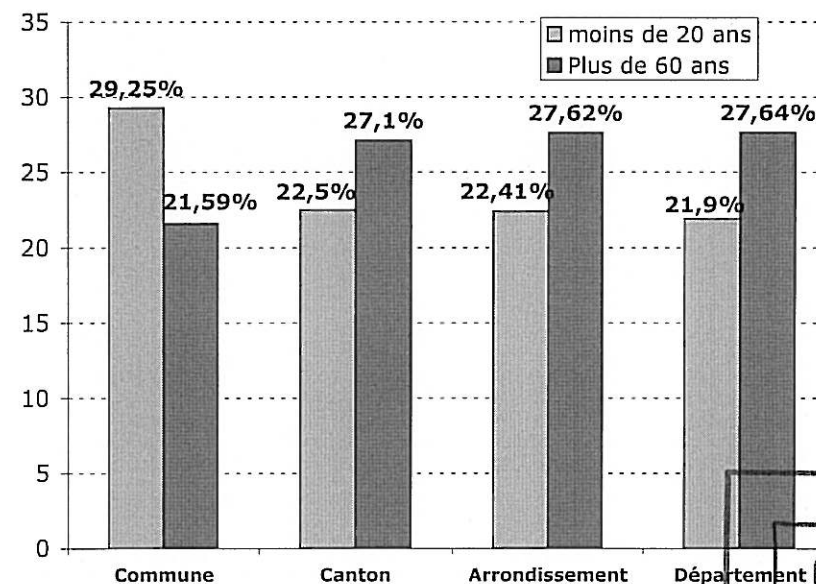
- La croissance de la population est constante depuis 1982 représentant un taux de croissance de **3,7 %** entre 1990 et 1999.
- Cette croissance est due à un solde positif conjoint du solde naturel (naissances - décès = + 12) et du solde migratoire (entrées - sorties = + 65) entre 1990 et 1999.
- Le solde naturel est passé d'un bilan négatif (- 6) à un solde positif (+ 12) entre les deux dernières périodes inter-censitaires.
- **Le solde migratoire est nettement positif**, bien qu'il soit légèrement inférieur à celui enregistré entre 1982 et 1990 (+ 86 personnes).
- Selon les observations de l'IAAT, la commune se situe en « **espace de croissance continu** » mais en marge de l'arrière pays charentais classé en « espace de dépeuplement continu ».

1.2. Répartition par âge

Evolution de la population communale par tranches d'âges entre 1982 et 1999 (en nombre d'habitants)



Comparatif des rapports entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans en 1999 (en %)



REÇU

01 FEV. 2003

Sous-Préfecture
de SAINTES

INDICE DE JEUNESSE* EN 1990 ET 1999

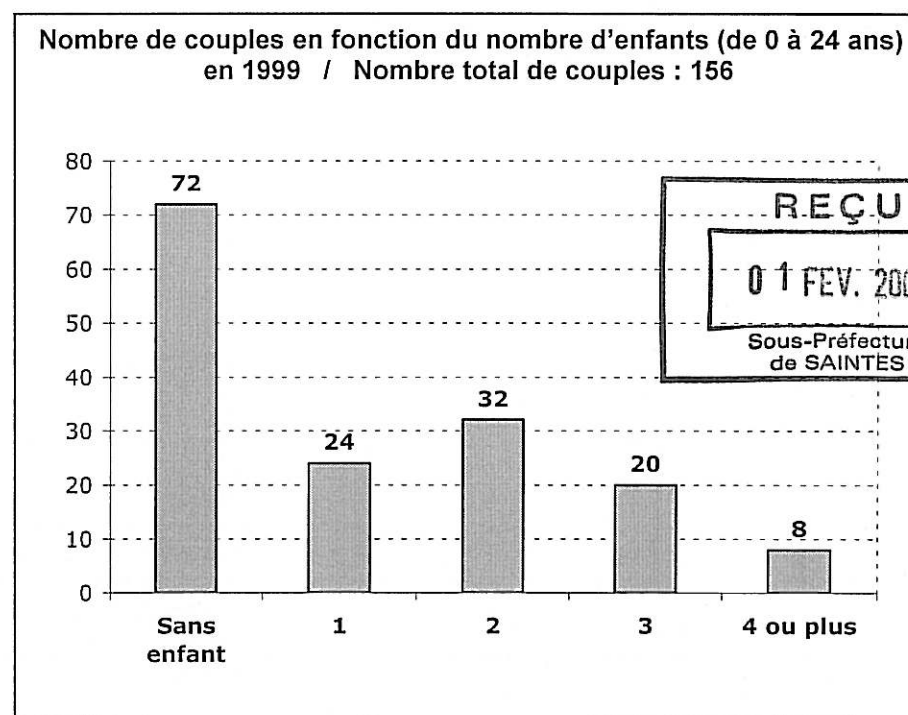
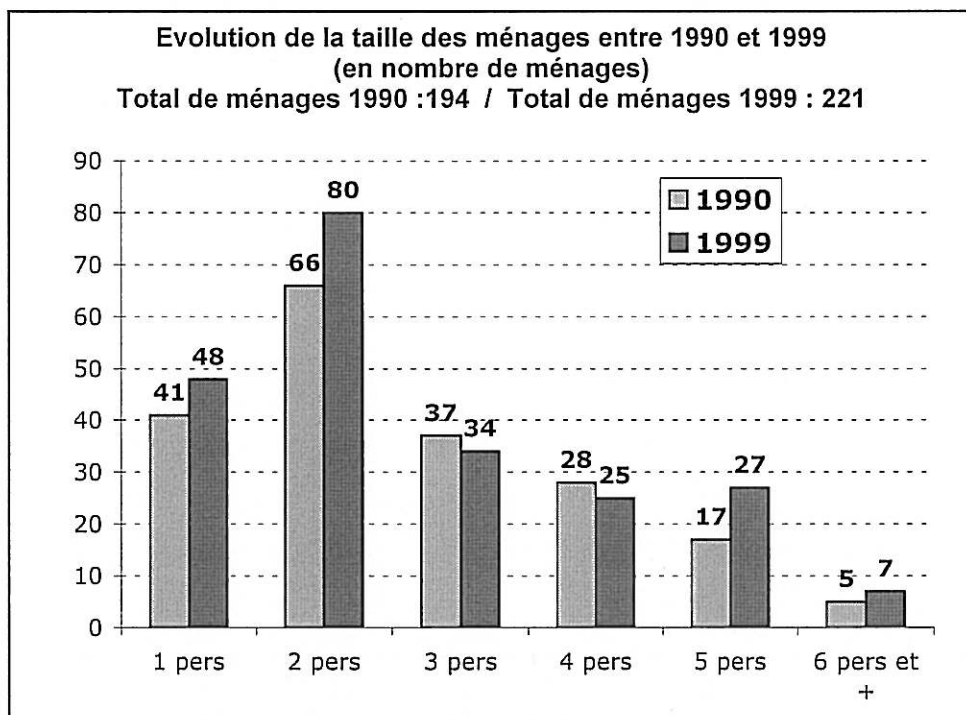
	Commune	Canton	Département
Pop des moins de 20 ans	172	2610	122 222
Pop des plus de 60 ans	127	3143	153 965
Indice de jeunesse 1999	1,35	0,83	0,79
Indice de jeunesse 1990	1,07	0,9	0,95
Tendance entre les deux derniers recensements	Rajeunissement	Vieillissement	Vieillissement

- La population est **relativement « jeune »** en comparaison avec d'autres échelles (forte proportion de populations de moins de 20 ans : 29,25 % en 1999).

- **Le nombre de moins de 20 ans est en augmentation constante depuis 1982.**

- L'indice de jeunesse (rapport entre les moins et 20 ans et les plus de 60 ans) témoigne d'une population bien équilibrée (valeur proche et supérieure à 1) et en voie de rajeunissement.

1.3. Ménages



Evolution de la taille moyenne des ménages (en nombre moyen d'habitant par ménage)

Tendance intercensitaire

1982 : 2,74

1990 : 2,63

1999 : 2,66

1982 – 1990 :
Légère diminution

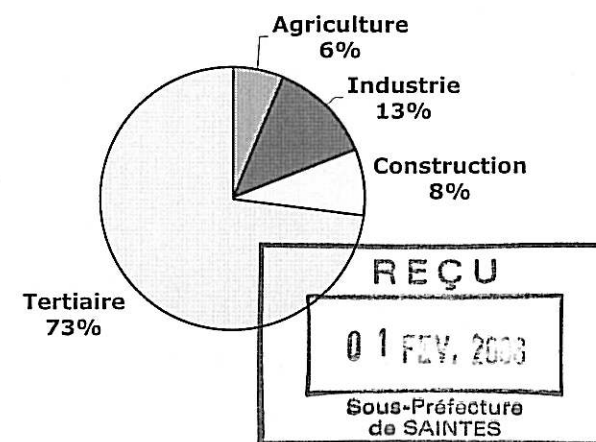
1990 – 1999 :
Légère hausse

- En 1999, la population communale était répartie en **221 ménages** (soit 27 de plus qu'en 1990).
- Les ménages composés de 2 et 5 personnes sont en nette augmentation.
- **La taille moyenne des ménages est en légère augmentation** entre 1990 et 1999 où elle atteint **2,66 personnes par ménage**.
- 156 couples étaient recensés en 1999. Parmi les couples ayant un ou des enfants, ceux ayant 2 enfants sont les plus représentés.

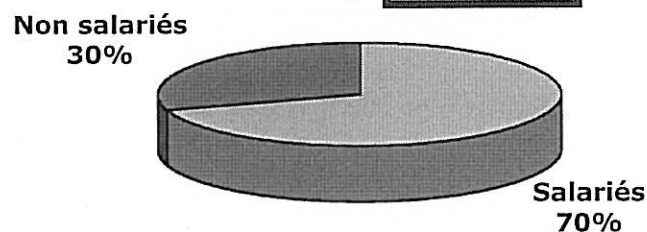
1.4. Population active

	POPULATION ACTIVE EN 1999					
	Evolution 1990 / 1999			Taux d'activité à différentes échelles en 1999		
	Recensem ent 1990	Recensem ent 1999	Tendance 1990 / 1999	Taux commune	Taux canton	Taux département
Population active totale	209	253	Hausse	43,02 % (/ pop totale)	43,2 %	42,3 %
Population active occupée	169	201	Hausse	79,44 % (/ pop active)	86,92 %	84,8 %
Chômeurs	40	52	Hausse	20,55 % (/ pop active)	5,65 %	15,2 %

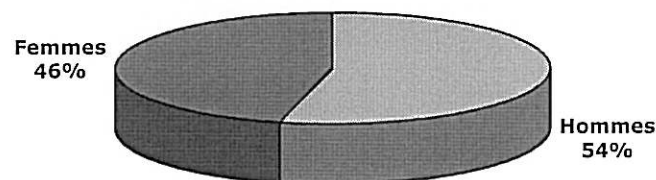
Secteur d'activité de la population active occupée en 1999



Répartition de la population active occupée et non occupées en 1999



Répartition des chômeurs par sexe en 1999



- Sur les 588 habitants recensés en 1999, 253 étaient « actifs », dont 201 occupaient un emploi et 52 en cherchaient un.
- Le taux d'activité total communal (43,02 %) est sensiblement égal aux moyennes observées à l'échelle du canton et du département.
- La commune compte une moyenne de 20 demandeurs d'emploi en 2005.
- Presque les trois quart de la population active occupée occupent un emploi dans le secteur tertiaire, ce qui témoigne de la forte prédominance du bassin d'emploi de l'agglomération de Saintes.
- 70 % de la population active occupée a un emploi salarié.
- Parmi le nombre de chercheurs d'emploi, on observe une proportion légèrement supérieure du nombre d'hommes.

SECTEUR TERTIAIRE

SECTEUR PUBLIC / EMPLOIS ADMINISTRATIFS

- Mairie
- Ecole

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ

- 1 multiservice (épicerie, tabac, presse)
- 2 boulangers ambulants
- 2 bouchers ambulants

SECTEUR MEDICAL

- 1 cabinet médical comprenant 3 médecins, 2 infirmiers et une pédicure-pédologue.
- 1 psychothérapeute
- 1 cabinet de psychothérapeute, sophrologue, réflexologue, conseillère conjugale.
- 1 chiropracteur

SERVICES DIVERS

- 1 entreprise de sécurité
- 1 entreprise d'animation
- 1 commerce de motoculture et loisirs
- 1 peintre de voiture

SECTEUR TOURISTIQUE

- 2 gîtes (Chez Bouyer)
- Chambres d'hôtes (Le Pommeret)

SECTEUR ARTISANAL

- 1 plombier chauffagiste
- 1 menuisier
- 1 peintre en bâtiment
- 1 paysagiste
- 4 entreprises de maçonneries
- Atelier relais communal à Beillant

2. Activité économique

2.1. Les secteurs tertiaires et secondaires

- Compte tenu de la proximité de Saintes et de Chaniers, la commune compte peu de commerces de proximité.
- Le multiservice, situé dans le secteur des Quatre Routes en bordure de la RD 128, permet d'assurer l'approvisionnement de la commune en produits de consommation courante. **Un tel commerce est d'une importance primordiale à l'échelle de la commune par rapport au service rendu et au lien social qu'il suscite.**
- Le multi-service devrait être délocalisé dans les bâtiments de la Poste dans le secteur d'équipements publics des Quatre Routes. **C'est la municipalité qui devrait porter ce projet afin d'assurer la pérennité de l'équipement.**
- La commune compte un ensemble de professionnels médicaux spécialisés dont la zone d'influence est importante.
- Le secteur artisanal est bien représenté avec notamment 4 entreprises de maçonneries.
- La commune ne compte pas de zone d'activité aménagée. La zone NAX prévue par le POS n'a jamais fait l'objet de projet d'aménagement à cet effet. **Les entreprises sont réparties dans les zones urbanisées sans poser de contrainte particulière.**

Voir carte de localisation des activités page 43.



	Exploitations			Superficie** (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	26	17	13	432	415	478
Terres labourables	19	11	10	272	249	361
<i>dont céréales</i>	17	11	10	194	147	185
Superficie fourragère principale***	10	6	10	193	186	124
<i>Dont superficies toujours en herbe</i>	17	8	8	117	120	55
Blé tendre	10	6	7	27	31	54
Maïs grain et semence	11	5	6	22	26	51
Tournesol	0	5	8	0	31	79
Vignes	22	15	8	39	43	60

* Superficies des terres agricoles localisées sur la commune où que soit situé le siège d'exploitation

** Superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la surface totale de la commune.

	Exploitations			Cheptel / effectifs		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	15	6	4	236	223	109
Dont total vaches	14	6	3	126	114	57
Vaches laitières	13	3	3	119	85	57
Vaches nourrices	4	3	0	7	29	0
Total volailles	26	13	8	487	318	114

	Exploitations			S.A.U moyenne en ha		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	10	7	7	36	57	64
Exploitations de 50 ha et plus	-	3	5	-	79	74

	Age des chefs d'exploitation et des co-exploitants		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	3	3	3
40 à moins de 55 ans	10	8	4
55 ans et plus	13	9	7
Total	26	20	14

Bureau d'Etudes PERNET SARL

2.2. L'activité agricole

SECTEUR AGRICOLE

NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION : 5

(Voir carte de localisation des exploitations agricoles à la page suivante)

ACTIVITES DOMINANTES : Polyculture : élevage, céréales, vigne

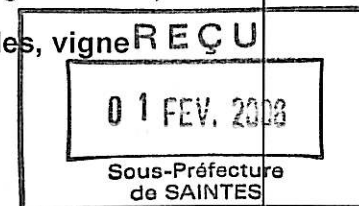
INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : Néant

ENTREPRISES LIEES AU SECTEUR AGRICOLE : 0

SURFACE AGRICOLE UTILISÉE COMMUNALE* : 701 ha

Soit 86,22 % de la superficie totale communale.

SURFACE AGRICOLE UTILISÉE DES EXPLOITANTS : 478 HA**



- Le secteur agricole est faiblement représenté avec seulement **5 exploitations** agricoles ayant leur siège sur la commune.

- 86,22 % de la superficie communale est utilisée par les agriculteurs représentant une SAU de 701 ha.

- L'activité agricole s'appuie sur une polyculture : élevage, céréales, vigne avec une activité céréalière dominante et la présence notable de prairies pâturées en bordure de Charente (l'élevage et la viticulture ne sont pas prédominants).

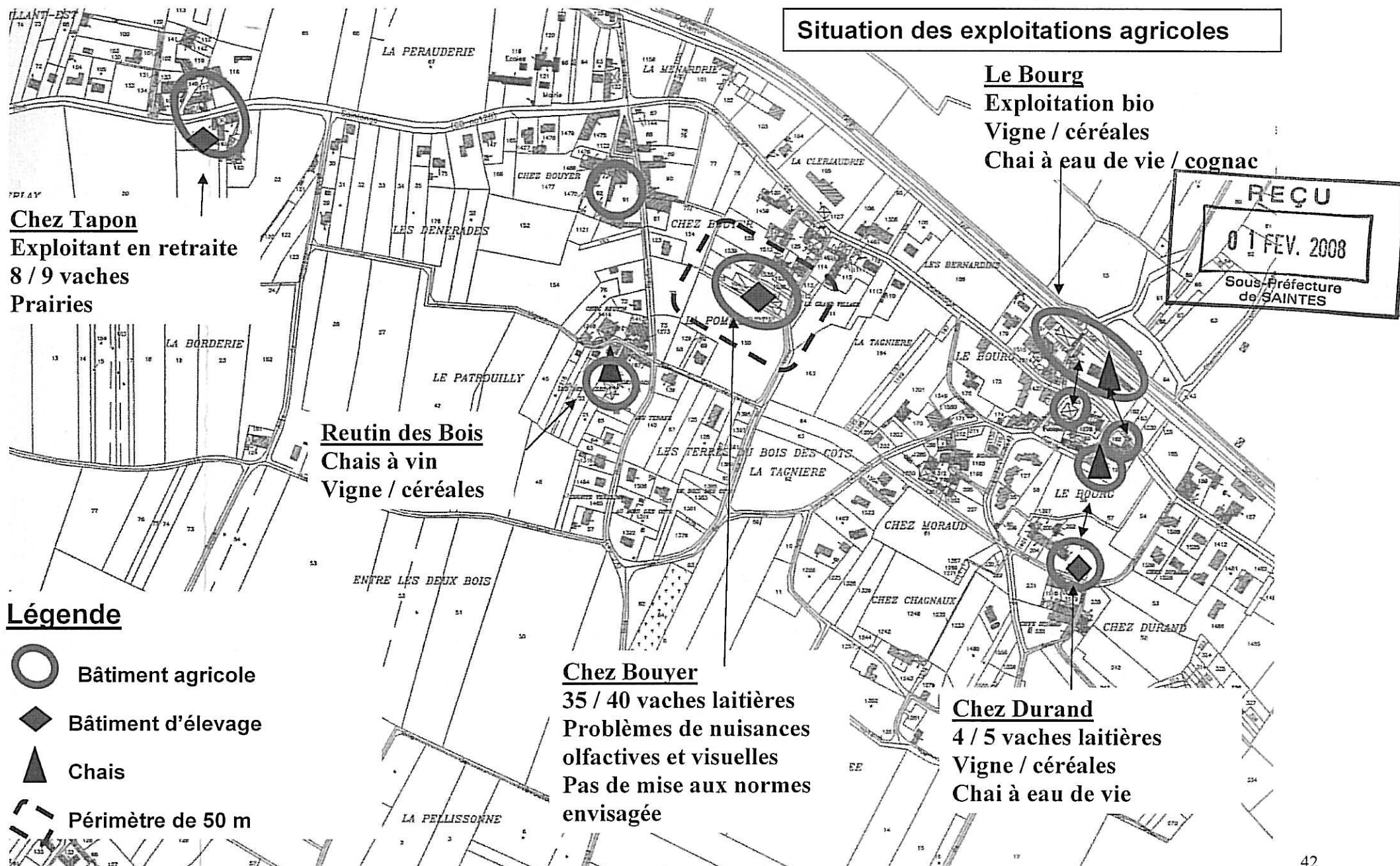
- A noter la présence d'une exploitation « bio » et de mesures agri-environnementales accompagnant la gestion du site Natura 2000 en bordure de Charente.

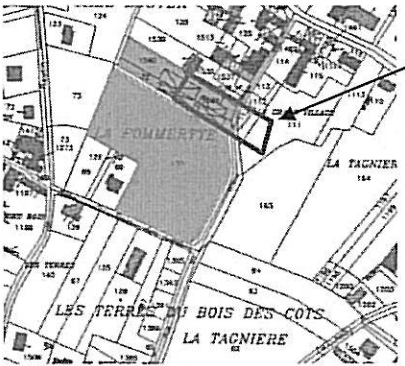
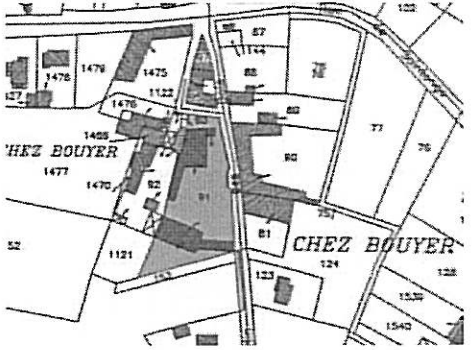
- Les exploitations agricoles sont imbriquées dans les zones habitées, causant des problèmes de nuisances olfactives dans le secteur de La Pommerette (élevage bovin).

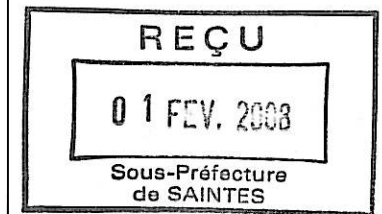
Données du Recensement Agricole 2000 :

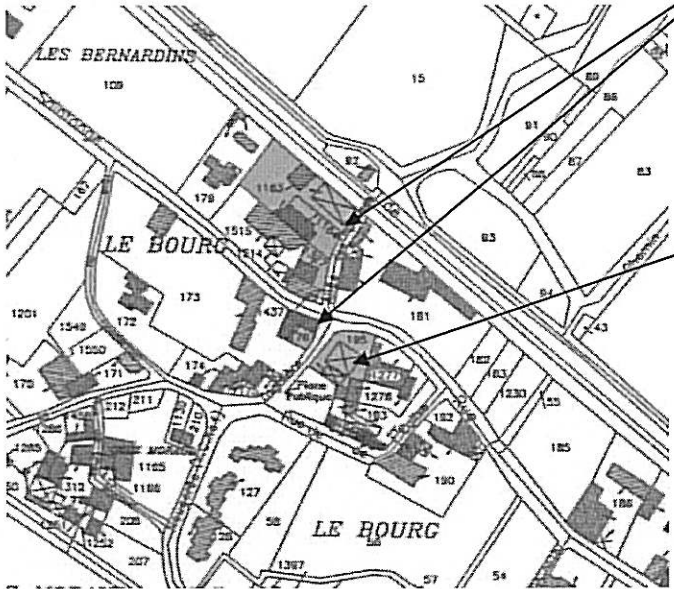
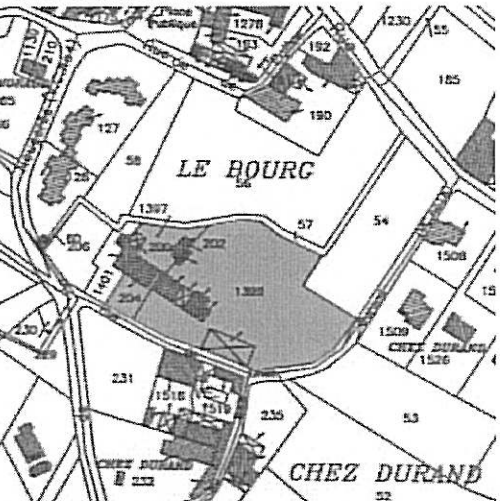
- Nette diminution du nombre d'exploitations depuis 1979 (26 exploitations).
- Nette augmentation des superficies des terres arables.
- Nette diminution des superficies fourragères et des superficies toujours en herbe (drainage des prairies naturelles).
- Nette diminution du cheptel bovin.

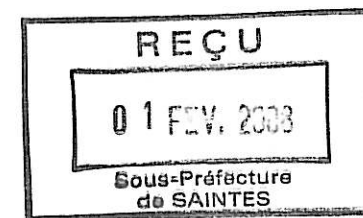
Situation des exploitations agricoles



Situation de l'exploitation	Type d'activité	Description du bâti et intérêt patrimonial	Evaluation de la pérennité de l'exploitation au moment de la révision du PLU
La Pommerette 	Elevage (35 à 40 vaches laitières). Application du Règlement Sanitaire Départemental (cordon sanitaire de 50 m autour des bâtiments d'élevage)	Stabulations métalliques Exploitation non mise aux normes Nuisances olfactives	Arrêt de l'exploitation programmée à court terme Projet de reprise ?
Chez Bouyer 		Bâti de qualité patrimoniale	Consulter le propriétaire
Reutin des Bois 	Vigne, céréales	Chais à vin Bâti sans qualité particulière	Exploitation pérenne ?



Le bourg 	Vigne, céréales Exploitation bio	Chais à eau de vie (Cognac) Bâti de qualité patrimoniale Et hangar métallique	Activité pérenne
Chez Durand 	Vigne, céréales, élevage (4 à 5 vaches)	Chais à eau de vie Bâti sans qualité particulière	Activité pérenne





Administration générale : Mairie

Service public indépendant : Poste

Equipements scolaires : école de 5 classes de 115 enfants en 2005

1 classe maternelle, 1 classe maternelle et primaire et 3 classes : CE1, CE1 / CE2, CM1 / CM2

Regroupement pédagogique avec Rouffiac (centre de loisirs).

Equipements collectifs et sportifs :

- Salle des fêtes
- Terrains de sport : football, tennis, pétanque
- Projet de construction de sanitaires.

- Atelier relais communal

Patrimoine historique : Eglise / cimetière

Sentiers de randonnée (CdC du Pays Santon) :

- Un sentier VTT balisé traversant la commune

Réseau d'assainissement :

- Schéma d'assainissement récemment approuvé
- Recherche de terrain pour la localisation d'une station d'épuration commune avec Courcoury.

Infrastructures départementales et ferroviaires :

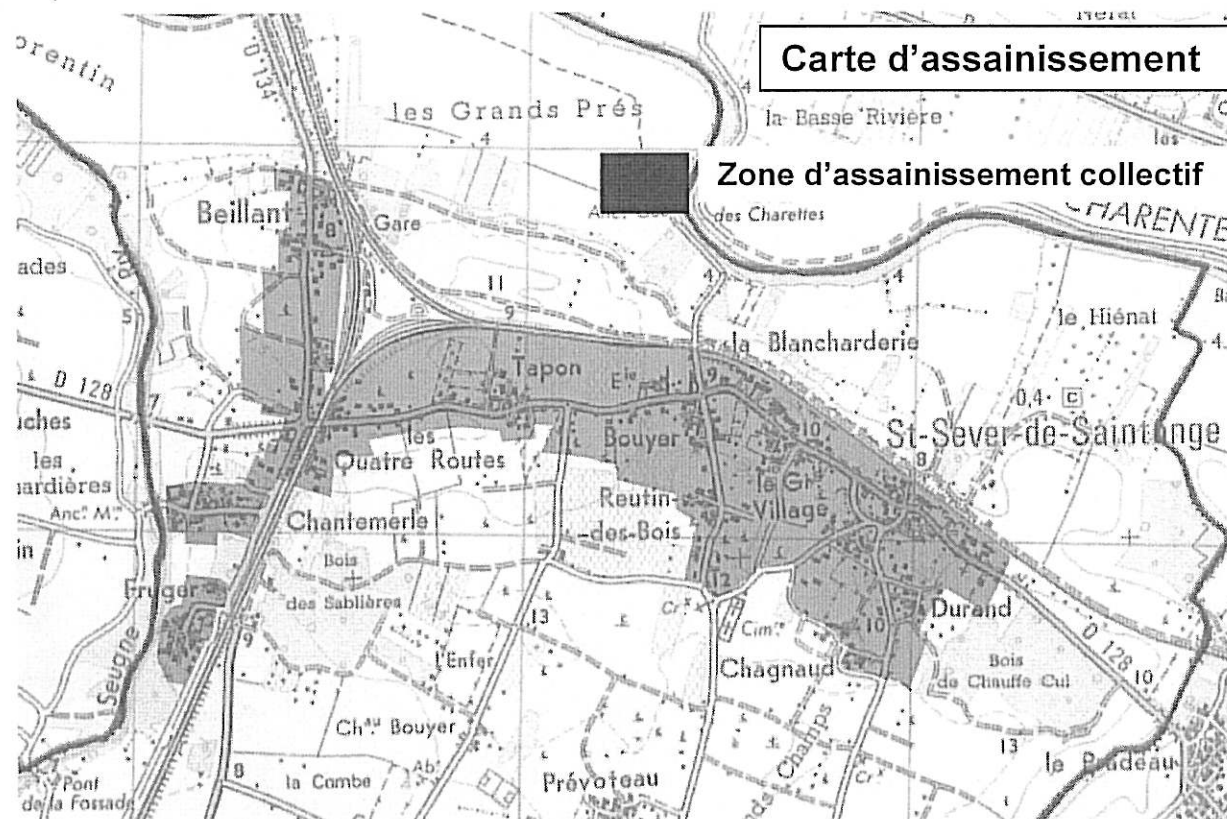
- RD 134, RD 128
- Ligne ferroviaire Saintes / Bordeaux

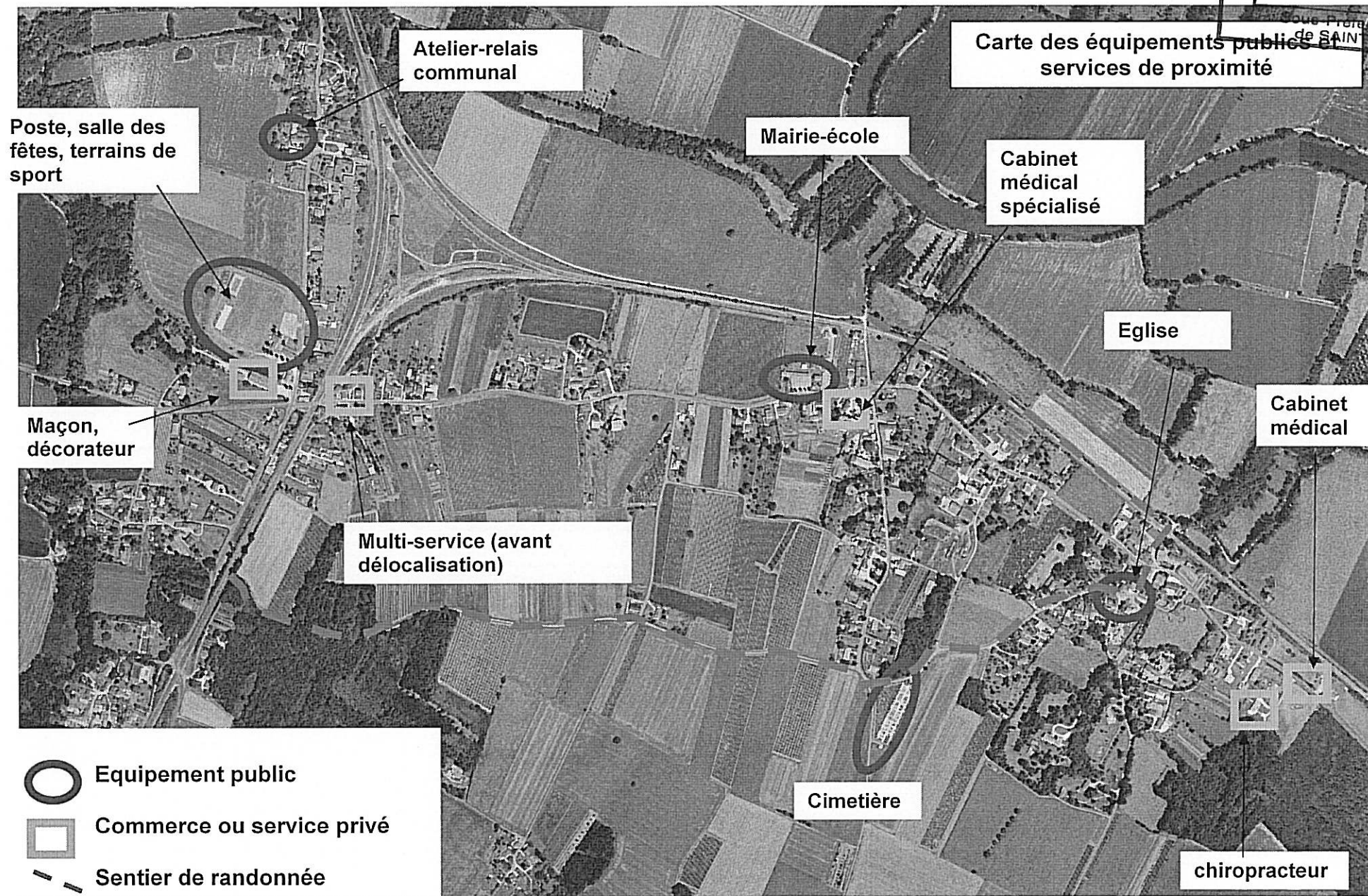
3. Equipements et services publics

La commune compte deux pôles d'équipements publics :

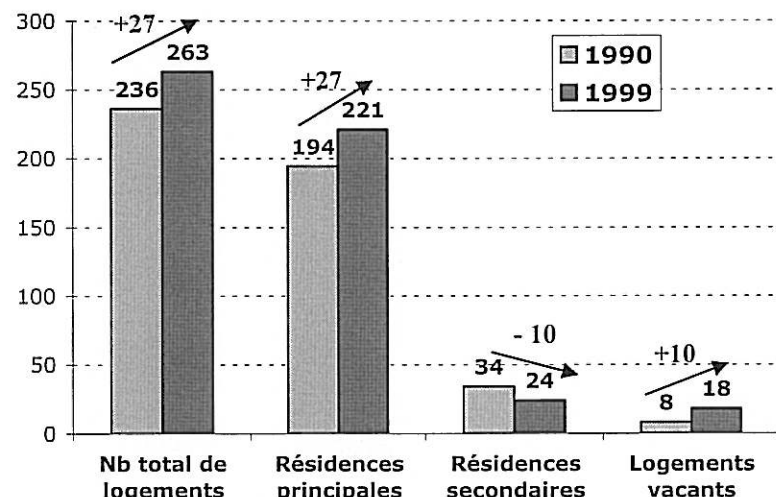
- Mairie / école Chez Bouyer en entrée de bourg.
 - Poste, salle des fêtes, terrains de sport au lieu dit les Quatre Routes.
- Les effectifs de la maternelle sont en augmentation.

Le **Schéma d'assainissement communal** a été récemment approuvé. Il délimite une **grande zone d'assainissement collectif** autour de toute la partie agglomérée. Ces secteurs (en rouge sur la carte ci-dessous) seront donc raccordés à une station de traitement dont la localisation sur la commune de Courcoury n'est pas encore déterminée à l'heure de la révision du PLU. Seuls les hameaux de Château Bouyer et Prévotau restent en assainissement individuel. Les annexes sanitaires du PLU donne des indications sur les filières de traitement adaptées à la nature du sol dans ces secteurs.

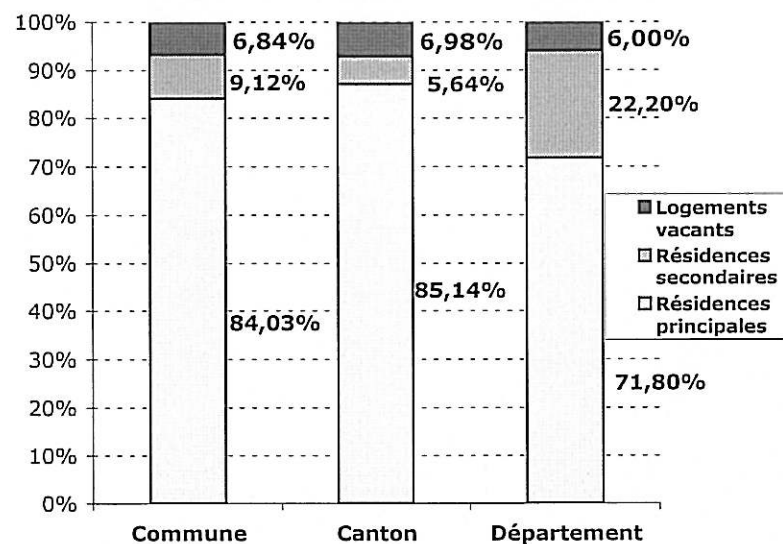




Evolution du parc de logement entre 1990 et 1999



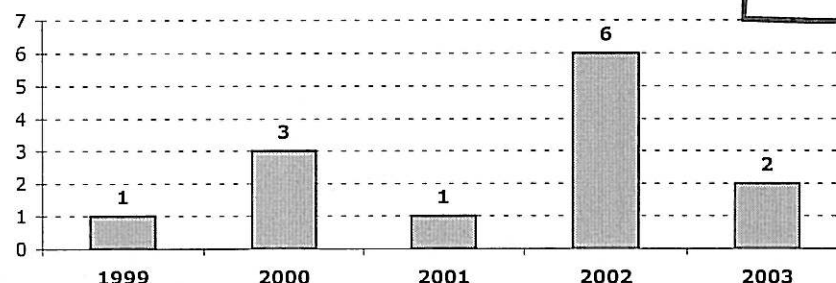
Répartitions du type de logements à différentes échelles en 1999



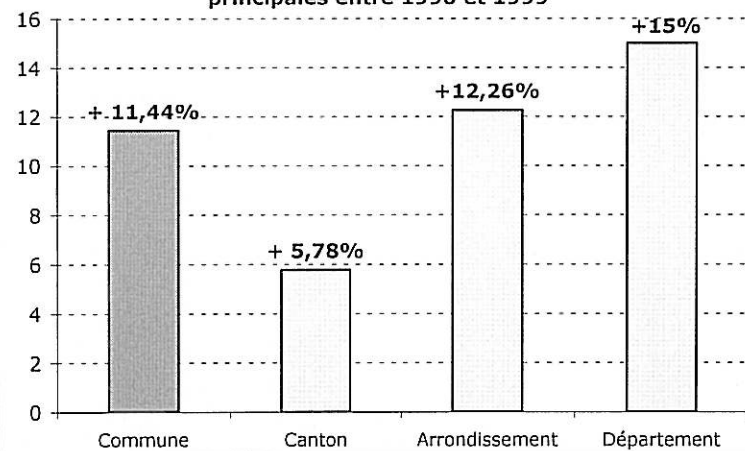
4. Le parc de logements

4.1. Evolution du parc de logement

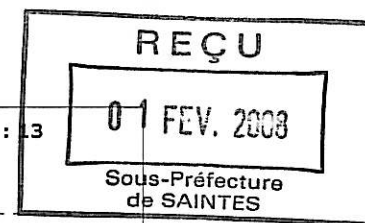
Nombre de logements autorisés entre 1999 et 2003 Total : 13 en 5 ans



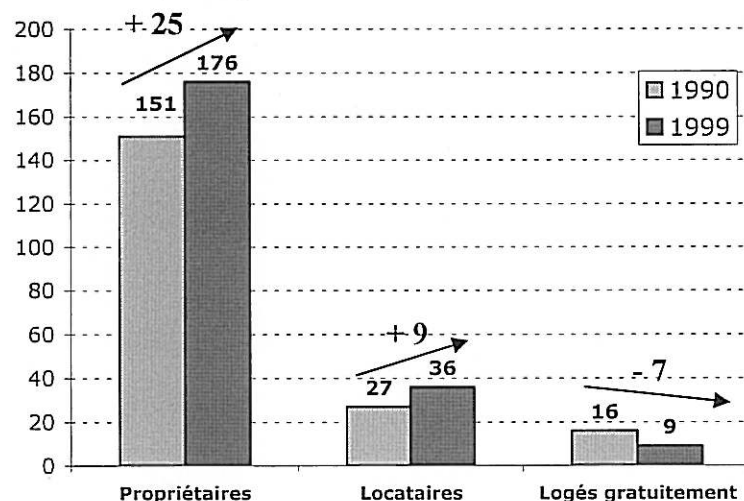
Taux de variation du nombre de résidences principales entre 1990 et 1999



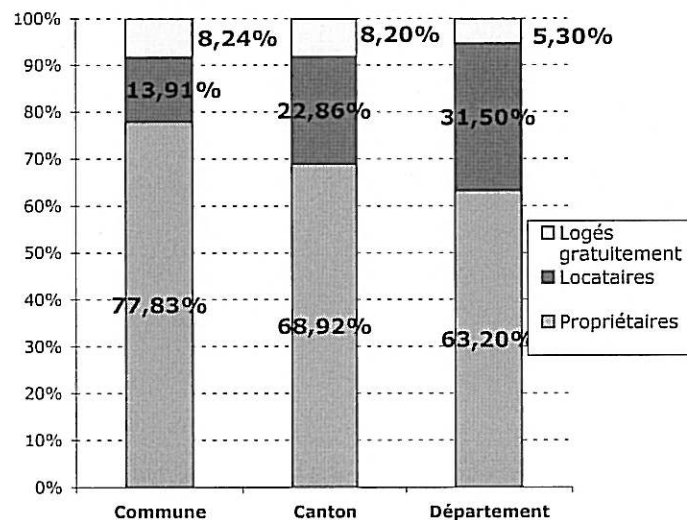
- 263 logements ont été recensés en 1999 (27 logements de plus qu'en 1990, représentant un taux de croissance de 11,44%), dont 221 résidences principales (soit 84 % du parc de logement).
- Le nombre de logements vacants a nettement augmenté entre 1990 et 1999 (+ 10).
- Les résidences secondaires représentaient 9,1 % des logements en 1999. Leur nombre a diminué entre 1990 et 1999.
- 13 logements ont été autorisés entre 1999 et 2003.



Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 1990 et 1999



Comparaison de la répartition du statut d'occupation des résidences principales en 1999



4.2. Statut d'occupation des logements

- La proportion de logements locatifs était relativement faible en 1999 (13,91 %).
- La commune compte 9 logements locatifs publics en 2005. 9 logements supplémentaires sont en projet (7 logements SEMIS à côté de la mairie et 2 logements communaux au-dessus de l'atelier relais).
- La commune respecte ainsi les engagements du Plan Local de l'Habitat de la Cdc du Pays Santon.

4.3. Les orientations du PLH sur la commune de Saint-Sever : commune de 2ème couronne

Les constats :

- Problèmes d'éloignement en lien avec le vieillissement de la population et des difficultés de maintien des services aux populations existantes.
- Volonté de renouveler la population à travers la réalisation de lotissements communaux ou d'opérations de logements sociaux locatifs.
- Problème de dispersion de l'habitat et de mitage des paysages en lien avec le gel d'une partie des terrains ouverts à l'urbanisation (zones NA).

Les moyens :

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat [O.P.A.H.] : réhabilitation du parc privé vétuste tout en incitant à l'aménagement de logements locatifs.
- Développement du parc locatif dans les communes / Les Moyens : aménagement de lotissements mixtes, intervention des services de la CDC, conventions SEMIS, établissement de servitudes d'urbanisme dans les zones U des PLU en application de l'article L.123-2-b du Code de l'Urbanisme, incitations financières à étudier.

Les objectifs du PLH :

- Aménager 40 logements par an : 24 sur Saintes, 16 sur les autres communes de la CdC.
- Pérenniser les commerces et les services dans les communes en première et deuxième couronnes, notamment les écoles ;
- Donner des possibilités d'implantation aux jeunes et aux personnes aux ressources modestes au sein de leur commune d'origine

REÇU

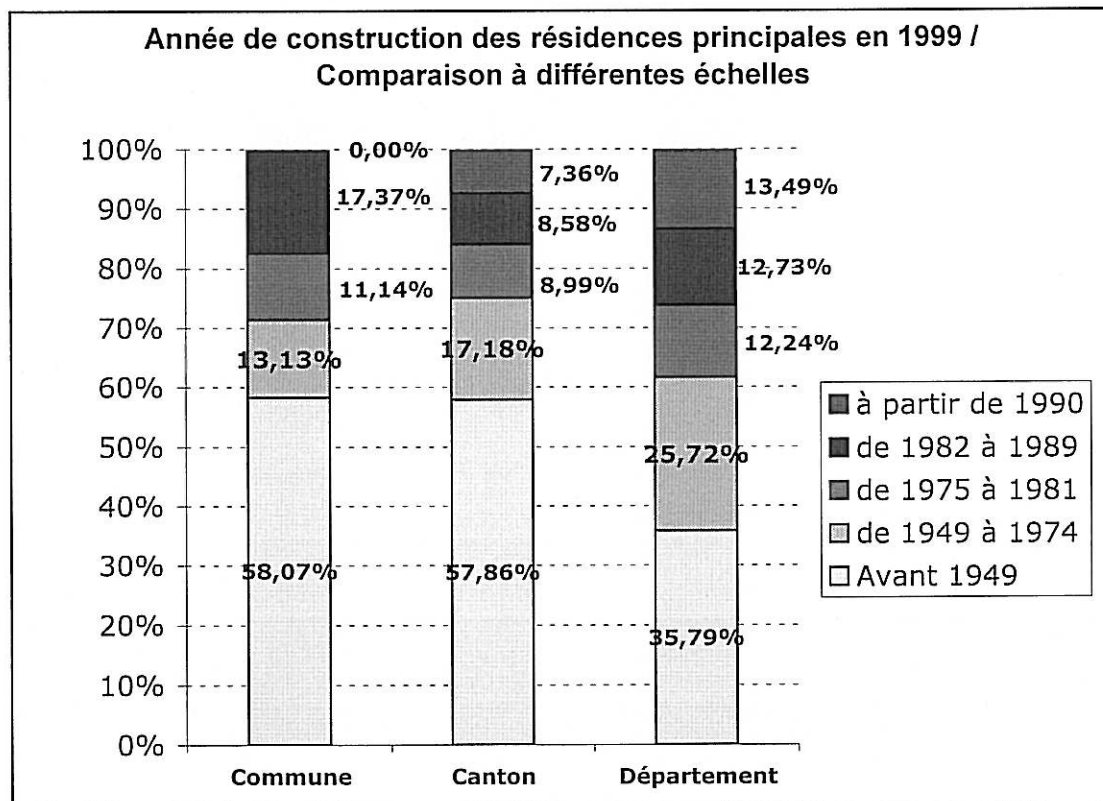
01 FEV. 2003

Sous-Préfecture
de SAINTES

Logements locatifs publics :

Logements communaux : 2
(locatif aidé) + 2 logements en projet au dessus de l'atelier relais (Beillant)
Logements SEMIS : 8 près de l'église + 6 à 8 en projet près de la mairie
Logements HLM ou autres bailleurs : 0

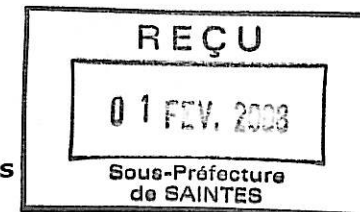
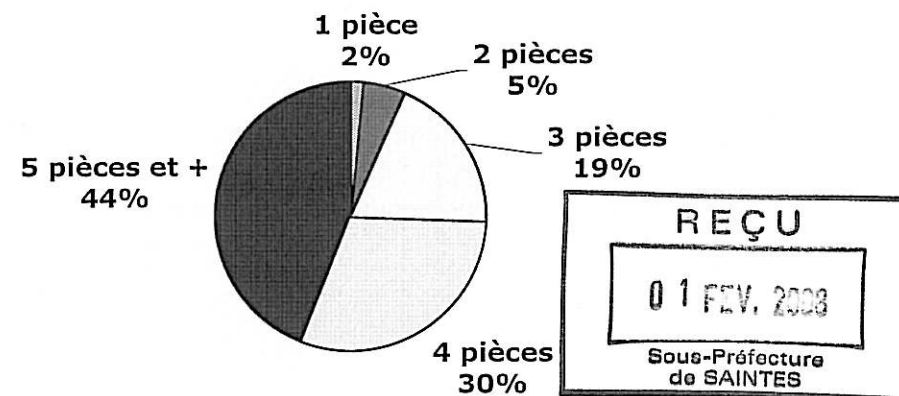
4.4. Caractéristique des logements



- Le parc de logement de la commune est relativement ancien : 58,07 % des résidences principales datent d'avant 1949.

- Ce parc est composé en majorité de grands logements : 44 % comptent 5 pièces et plus.

Taille des résidences principales en 1999

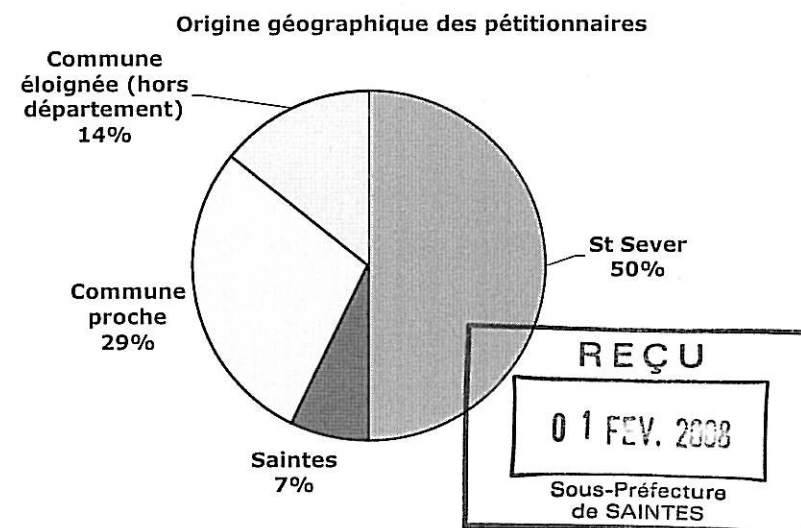
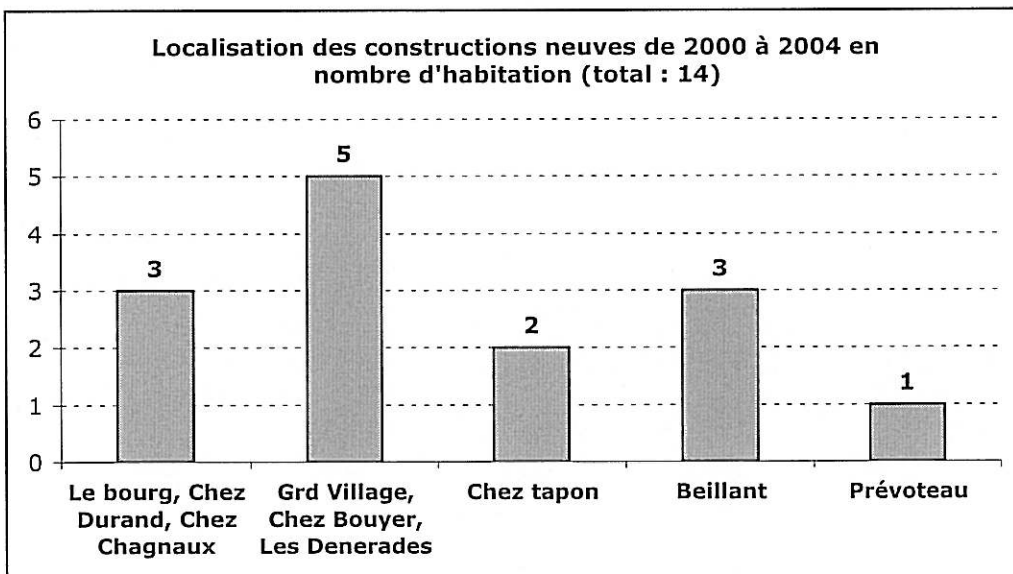
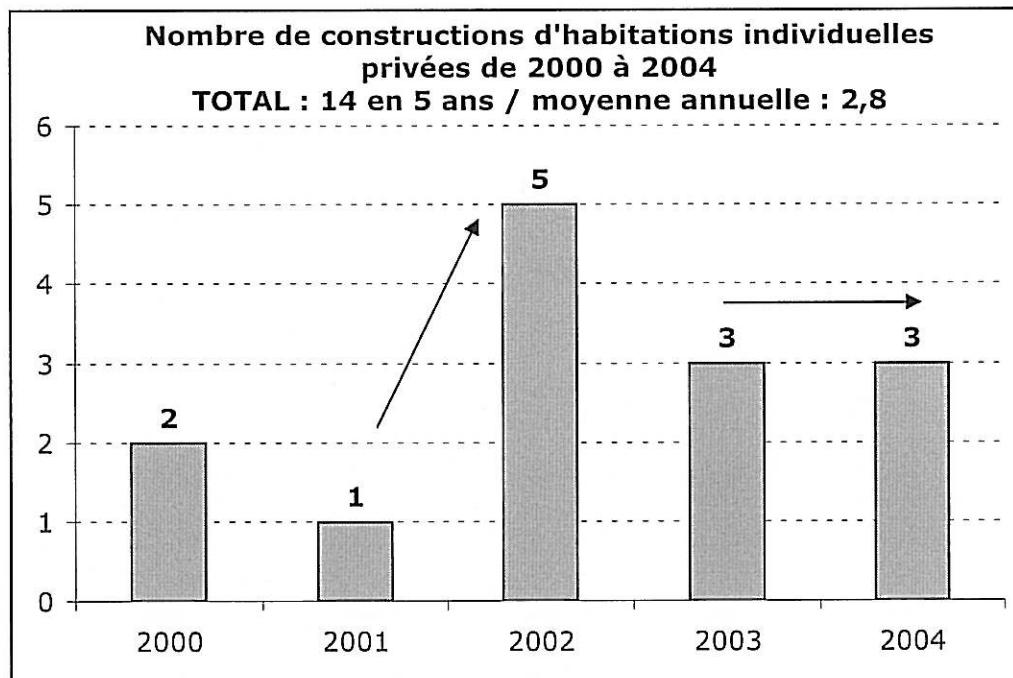


ANCIENNETE DES LOGEMENTS EN 1999						TOTAL
Année de construction	Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	à partir de 1990	
Nombre de logements	137	31	27	41	0	136

Confort des résidences principales en 1999		
Résidences principales sans WC intérieur	31	15,97 %
Résidences principales sans douche ni baignoire	21	10,82 %
Résidences principales sans chauffage central individuel ou collectif	78	40,2 %

5. Evolution urbaine et foncière

5.1. Etude des constructions neuves à usage d'habitation des cinq dernières années

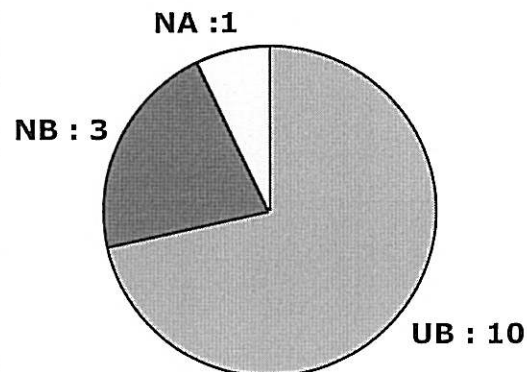


- 14 maisons neuves (à usage d'habitation) ont été construites entre 2000 et 2004, **soit une moyenne relativement soutenue de près de 3 constructions par an.**
- 5 demandes de permis de construire pour construction neuve ont été enregistrées en 2002.
- **Pour la moitié, les pétitionnaires sont originaires de la commune elle-même**, puis viennent ensuite des communes proches. Seul 1 pétitionnaire vient de Saintes.
- Parmi les origines géographiques plus éloignées, on compte la région parisienne et la région d'Orléans.
- Ces constructions sont très dispersées sur la commune compte tenu de l'étalement des zones bâties. **Il n'y a pas de tendance significative sur l'attractivité de certains secteurs.**

Surface Hors Œuvre Nette des constructions d'habitations individuelles entre 2000 et 2004			
S.H.O.N minimale	S.H.O.N maximale	TOTAL S.H.O.N	Moyenne par logement construit
91 m ²	288,9 m ²	2206,75 m ²	157,62 m ²

Surface consommée par les terrains des constructions d'habitations individuelles entre 2000 et 2004			
Surface minimale	Surface maximale	Total des surfaces consommées	Surface moyenne par logement construit
709 m ²	6220 m ²	33 070 m ²	2362,14 m ²

Situation par rapport au POS



- 10 maisons neuves sur 14 sont situées en zone UB du POS.

- Les constructions sont en général de **grande taille** (moyenne de 157,62 m² de SHON).

- La **moyenne des superficies consommées par construction neuve est très élevée (2362,14 m²)**, ce qui paraît difficile à combiner avec un objectif d'économie des terrains constructibles et de densification de l'habitat. Cependant, on observe que l'augmentation des coûts du foncier entraîne naturellement une réduction des superficies consommées par habitation neuve.

5.2. Situation foncière locale

- Une attraction générale des régions littorales et un contexte local favorable au développement des villes secondaires

Au niveau national, l'engouement des populations pour la campagne ne cesse de croître et notamment envers les communes littorales. En effet, plus de 50 % de la population française vit à moins de 50 km de la mer. Phénomène beaucoup plus récent et inattendu, la tendance démographique de la région parisienne s'inverse, au profit, entre autres, du sud et du grand ouest français.

Dans ce contexte démographique et migratoire favorable au département, les petites agglomérations proches du littoral, Saintes, Pons, Jonzac se développent et deviennent des relais aux grandes agglomérations (Bordeaux, La Rochelle, Angoulême...).

- Un net engouement pour la construction neuve sur terrain aménagé et vers l'investissement dans la pierre.

La demande s'oriente nettement vers la construction neuve et traduit un manque criant de logements et un retour très net vers l'investissement dans la pierre. Nombreuses sont les communes qui aménagent des lotissements communaux. Ces derniers se remplissent à des allures jamais observées, ce qui traduit une demande envers les terrains viabilisés pouvant être construits très rapidement (terrains proposés à la vente, réseaux...).

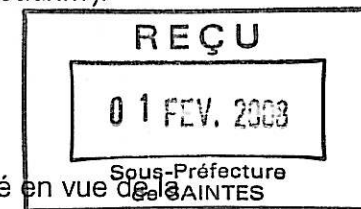
Le prix du m² constructible sur la commune s'élève à 15 euros environ en zone UB, 4 à 5 euros en zone NA.

5.3. Politique foncière communale

La commune dispose de très peu de réserves foncières. Les terrains situés à côté de la mairie ont été acquis par la municipalité en vue de la construction des sept logements pour SEMIS.

La commune souhaite réaliser un lotissement communal au lieu dit Les Dénérades (zone NA). Le projet est mis en suspend compte tenu de la rétention foncière qui s'exerce sur certaines parcelles.

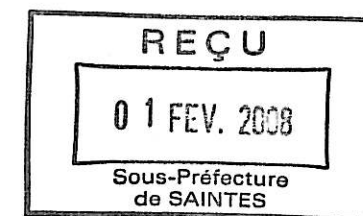
La commune a institué le **Droit de Préemption Urbain** sur l'ensemble des zones UB, NA et Nad du POS. La question de la reconduction du DPU sera posée au moment de l'approbation du PLU.



5.4. Bilan des secteurs constructibles du POS

- Les zones UB sont très étalées et quasiment comblées. Les zones UB de Fruger, Chantemerle et Beillant sont situées en zone inondable en tout ou partie, ce qui les rend de fait inconstructibles. Il reste environ 2,61 ha de terrains libres en zone UB. Certains sont situés en bordure de route départementale, ce qui peut poser des problèmes de sécurité.
- Les zones NB comptent environ 1,33 ha de superficies libres. Le secteur de Chantemerle est en zone inondable. Il reste environ 1,71 ha de terrains libres en zone UB.
- La zone NA de Chez Durand est comblée. La zone NA des Denerades fait l'objet de rétention foncière (projet de lotissement en suspend).
- Les zones Nax, NAd et Ux sont situées en zone inondable (excepté la partie nord-est du secteur Ux).
- Le bilan des superficies libres de terrains constructibles en zone UB, NB et NA s'élève à **environ 6,3 ha**, soit une capacité d'accueil très réduite compte tenu de la rétention foncière dont font l'objet certains terrains, et compte tenu du nombre de terrains enclavés et non équipés.

Zone du POS	Secteur / Lieu dit	Superficie libre disponible
UB	Chez Durand	0,28 ha
	Chez Moraud	0,77 ha
	Les Bernardins	0,6 ha
	Reutin des Bois	0,78 ha
	Les Denerades	0,21 ha
	TOTAL UB	2,61 ha environ
NB	Chez Chagnaux	0,93 ha
	Bois des Sablières	0,4 ha
	Château Bouyer	0,18 ha
	Prévauteau	0,2 ha
	TOTAL NB	1,71 ha environ
NA	Les Denerades	1,98 ha environ
TOTAL UB, NB, NA		6,3 ha



5.5. Analyse élargie du POS

Absence de zone UA (centre ancien) au POS, ce qui ne permet pas une gestion spécifiques des cellules anciennes (règles architecturale, implantation).

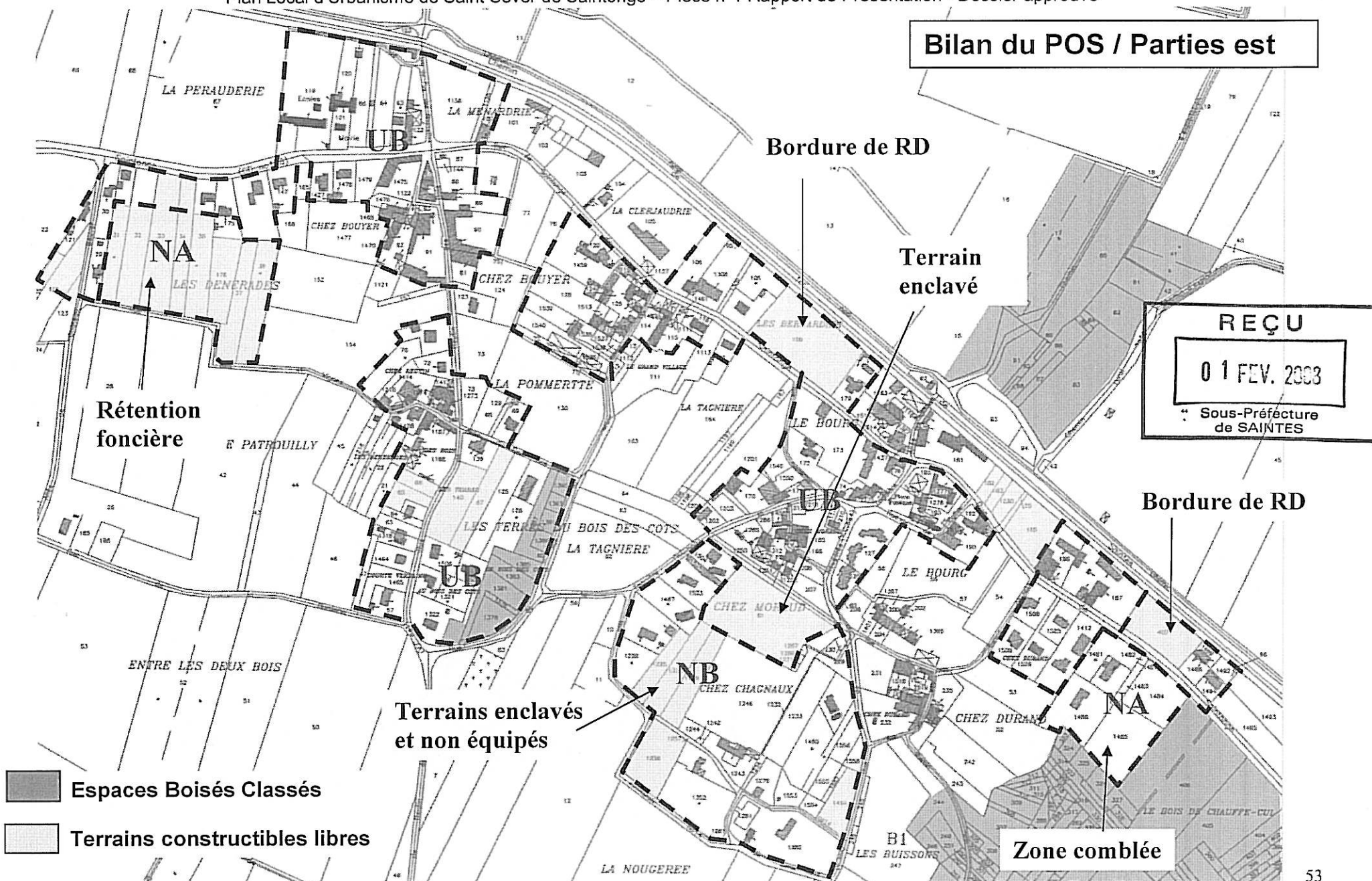
Zones UB étendue le long des voies départementales (problème de sécurité, étalement urbain...)

La stabulation de l'exploitation de Chez Bouyer est en zone UB.

Les zones Nax et Ux sont situées en zone inondable.

Certaines zones constructibles correspondent à des terrains boisés (zone NB des Bois des Sablières).

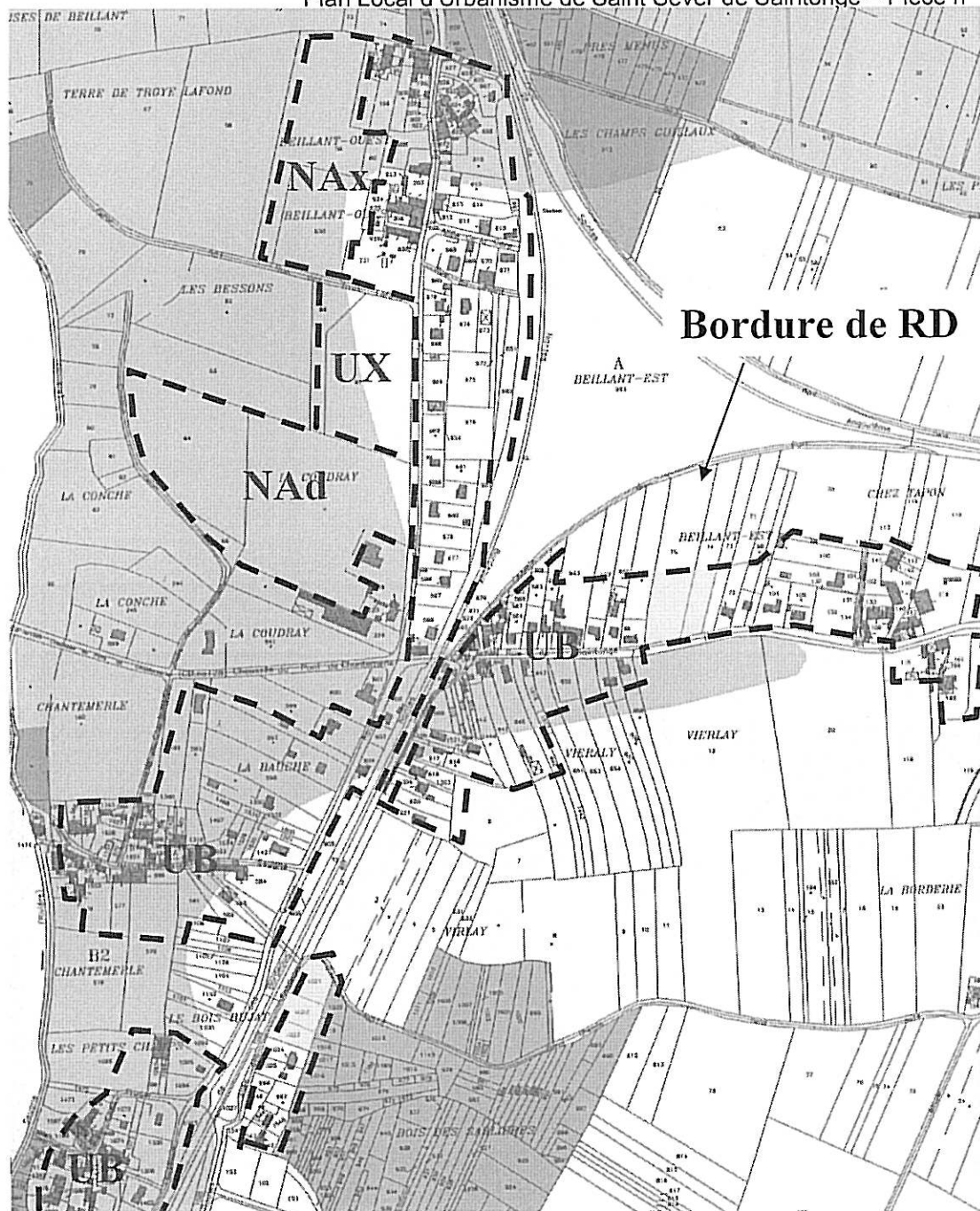
Bilan du POS / Parties est



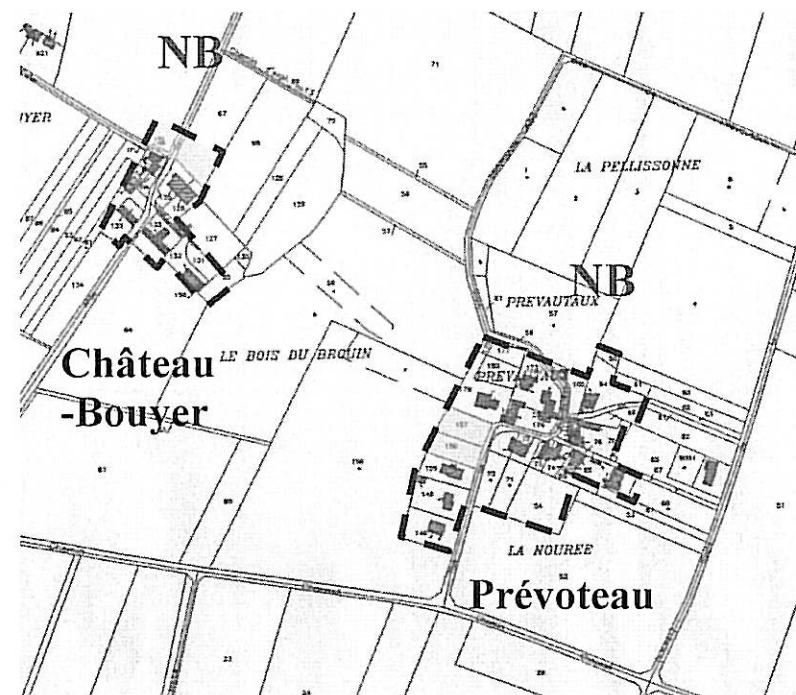
REÇU

01 FEV. 2003

Sous-Préfecture
de SAINTES



Bilan du POS / Parties ouest et centrale



-  Espaces Boisés Classés
-  Terrains constructibles libres
-  Zone inondable

REÇU

01 FEV. 2008

Sous-Préfecture
de SAINTES

Bilan des atouts et faiblesses et perspectives d'évolution de la commune

Atouts de la commune :

- Proximité de Saintes.
- Cadre de vie de qualité : vallées de la Charente et de la Seugne, caractère arboré, bâti de qualité...
- Indicateurs démographiques positifs : population relativement « jeune » et en voie de rajeunissement, solde migratoires et naturels positifs.
- Présence d'un multi-service et de secteurs d'activité spécialisés (secteur médical).
- Présence de services publics : école, poste.
- Présence de deux routes départementales structurantes.
- La pluralité et l'étalement des cellules villageoise a l'avantage de proposer des pistes multiples en matière de développement urbain et de compenser éventuellement la rétention foncière qui s'exerce sur certains terrains (quels secteurs la commune va-t-elle choisir de développer ?).
- Présence d'un réseau important de chemins et petites voies qui structurent les espaces bâtis et qui vont permettre de donner un cadre au développement urbain.
- Politique de la commune en matière de création de logements locatifs publics.
- Une volonté communale de maîtriser le développement urbain et démographique de la commune (objectif autour de 700 habitants).

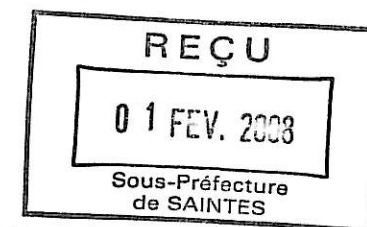
Faiblesses de la commune :

- Zones inondables très étendues qui touchent toute la partie ouest de la commune et qui gèlent les possibilités de développement du secteur.
- Mitage de l'urbanisation et développement contemporain le long des voies structurantes (problèmes de sécurité, gèle de terrains enclavés, dévaluation du paysage urbain).
- Forte rétention foncière sur certains secteurs.
- Absence de réserves foncières communales et de politique foncière.
- Situation d'exploitations agricoles dans les zones bâties.
- Absence de centralité des équipements publics et des services privés.

Les principaux enjeux en matière d'aménagement du territoire :

- Redéfinir les zones constructibles afin de tenter d'endiguer l'étalement urbain le long des voies existantes et de préserver les coupures d'urbanisation de qualité.
- Réaliser des réserves foncières en vue de la réalisation de lotissements mixtes (accession à la propriété, logement locatif). La procédure de lotissement permet une meilleure économie des terrains constructibles.
- Favoriser la réhabilitation du bâti vacant.
- Mettre en cohérence le PLU avec la prise en compte du risque inondation, la préservation des zones Natura 2000 et le schéma d'assainissement communal.
- Etablir des règles architecturales propre à préserver la qualité du bâti historique et à favoriser la discrétion des constructions neuves (hauteur, clôtures, volumes).
- Permettre la mise en valeur des centres historiques de la commune.
- Conserver l'identité rurale de la commune.
- Identifier et préserver les boisements de la commune. Renforcer les composantes paysagères de la commune.

Bureau d'Etudes PERNET SARL



- Favoriser des transitions harmonieuses entre espaces bâti et zones agricoles.
- Préserver l'activité agricole en permettant un respect des règles de réciprocité.
- Permettre le maintien de l'activité économique de la commune (multi-service).

☛ Prévisions du développement urbain et démographique

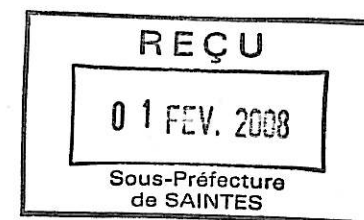
- Taille moyenne des ménages en 1999 : 2,66 habitants / ménage
- Moyenne annuelle de constructions d'habitations neuves : 2,8 (sur les 5 dernières années)
- Superficies moyennes des parcelles estimées pour éviter le gaspillage des terrains constructibles : entre 900 et 1200 m² (dont emprises communes)

Perspectives de développement urbain et démographique dans les 5 à 10 prochaines années

	Nombre moyen de constructions d'habitations privées par an	Nombre de constructions d'habitations privées	Superficies consommées (base moyenne de 1050 m ² par habitation)*	Population nouvelle en nombre d'habitants (sur la base de 2,66 hab / logement)
		Prévision sur 5 ans		
Hypothèse moyenne (rythme observé ces 5 dernières années	3	15	1,57 ha	40 habitants
Hypothèse haute (x 2)	6	30	3,15 ha	80 habitants
		Prévision sur 10 ans		
Hypothèse moyenne (rythme observé ces 5 dernières années	3	30	3,15 ha	80 habitants
Hypothèse haute (x 2)	6	60	6,3 ha	160 habitants

**moyenne entre des terrains de 900 m² en milieu urbain et 1200 m² en milieu rural*

Sur les dix prochaines années, la construction d'une trentaine d'habitations neuves supplémentaires permettrait une augmentation de population d'environ 80 personnes (soit 700 habitants environ). Le besoin estimé en superficies de terrains constructibles s'élève à 3,15 ha environ. Ce chiffre ne tient pas compte de la rétention foncière qui s'exerce sur les terrains. Cette valeur peut donc être multipliée par un coefficient de 2 ou 3, soit un besoin estimé entre 6,3 et 9,45 ha. Le POS actuel a un potentiel d'environ 6,3 ha libres, dont la plupart fait l'objet de rétention foncière



Troisième partie

Choix d'aménagement et de réglementation retenus

1. Justification des objectifs généraux du P.A.D.D et répercussions réglementaires

- Objectif 1 du P.A.D.D
- Objectif 2 du P.A.D.D
- Objectif 3 du P.A.D.D
- Objectif 4 du P.A.D.D
- Objectif 5 du P.A.D.D
- Objectif 6 du P.A.D.D

p. 58
p. 58
p. 59
p. 61
p. 62
p. 63
p. 64

2. Division du territoire en zones

- 2.1. Les zones urbaines (U)
- 2.2. Les zones à urbaniser (AU)
- 2.3. Les zones agricoles (A)
- 2.4. Les zones naturelles (N)

p. 65
p. 65
p. 66
p. 67
p. 68

3. Justification du déclassement de zones constructibles ou d'outils de réserve foncière du POS

- 3.1. Justification du déclassement de zones constructibles du POS
- 3.2. Justification du déclassement d'outils de réserve foncière du POS

p. 69
p. 69
p. 70

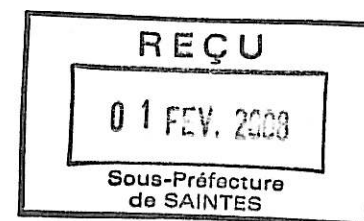
4. Superficies disponibles des terrains à bâtir

p. 71

5. Justification de dispositions réglementaires particulières

- 5.1. Les règles de superficie minimale (article 5)
- 5.2. Les règles d'implantation par rapport aux voies (article 6 des zones U et AU)
- 5.3. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 11)
- 5.4. Application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

p. 72
p. 72
p. 72
p. 73
p. 74



1. Justification des objectifs généraux du P.A.D.D et répercussions réglementaire

Cette partie vise, conformément à l'alinéa 3 de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme, à expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et à exposer les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Les changements apportés par la présente révision y sont également exposés.

1.1.Objectif 1 du P.A.D.D

Rappel sur l'objectif 1 du PADD / voir page 5 de la pièce n°2

Permettre l'accueil maîtrisé de nouveaux habitants, en confortant les secteurs agglomérés de la commune et en accompagnant ce développement par une offre de logements locatifs publics

- ☛ Une volonté de développement démographique maîtrisé adapté aux équipements de la commune
- ☛ La confortation prioritaire des secteurs agglomérés de la commune
- ☛ La maîtrise du développement urbain et démographique par une planification des zones urbanisables
- ☛ Un objectif de maîtrise foncière en vue de favoriser des opérations mixtes
- ☛ Un accompagnement du développement urbain et démographique par une politique volontariste d'aménagement de logements locatifs publics

Justification

Le premier objectif du PADD concerne la politique de développement démographique et urbain de la commune. Le PADD met en avant la volonté de la commune à connaître un développement mesuré et planifié, afin de connaître une stabilisation de la population communale autour de 800 habitants.

Le PADD décrit ensuite l'ensemble des secteurs agglomérés qui sont confortés et développés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, notamment sous la forme de zone AU. Ce mode d'urbanisation permet une meilleure maîtrise des opérations de construction, en favorisant des opérations d'ensembles (d'un nombre minimum d'habitations) et en élaborant des orientations d'aménagement qui donnent des directives à respecter. Ces zones permettent également une plus grande densification et évite un trop grand gaspillage des terrains constructibles.

La commune de Saint Sever compte également une politique volontariste en matière d'aménagement de logements locatifs publics, dans le respect des orientations du PLH. Sept logements SEMIS sont en cours de construction à l'heure de la révision du document d'urbanisme. La reconduite du droit de préemption urbain est un outil essentiel afin de poursuivre cette politique.

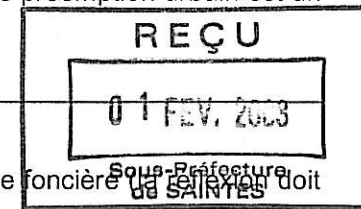
Retranscription réglementaire / Evolution par rapport au POS

Orientations d'aménagement (pièce n°3)

- Elaboration d'orientations d'aménagement pour les principales zones AU, à l'exception de la zone 1AU de Coudray de réserve foncière (ce secteur doit évoluer sur ce secteur).
- Les orientations mettent en avant le principe de variation de la taille des lots, qui permet une meilleure mixité sociale.

Plan de zonage (pièce n°4)

- Délimitation de zones AU et 1AU dans des secteurs situés en continuité des espaces agglomérés sur des terrains qui présentent peu de contraintes techniques à l'urbanisation.



- Par rapport à l'ancien POS sont maintenus en secteur constructible ou reconvertis :
 - la zone AU des Dénérades (ancienne zone NA)
 - la zone 1AU de La Coudray au sud de Beillant (ancienne zone Ux).
 - la zone AU de Chez Moraud (ancienne zone UB du POS).
- Les zones AU de La Pérauderie (1AU), de Beillant Est et de la Pommerette sont délimitées sur d'anciennes zones NC du POS.

Règlement (pièce n°5)

- L'article 1 de la zone AU impose un minimum de 5 logements (à l'exception des logements locatifs aidés) afin de favoriser une taille minimale d'opération (et d'éviter ainsi le coup par coup).
- L'article 6 entend répondre à un objectif d'économie des terrains constructibles en favorisant les constructions « proches » des voies par l'établissement de règles d'éloignement limité dans les zones U et AU.

1.2.Objectif 2 du P.A.D.D

Rappel sur l'objectif 2 du PADD / voir page 5 de la pièce n°2

Accompagner et maîtriser le développement urbain par une planification d'ensemble et des aménagements qui respectent la qualité paysagère de la commune et son identité rurale.

A l'échelle de la commune

- Préserver les coupures vertes et entrées de bourg de qualité (voir schéma)
- Préserver et conforter le réseau viaire de la commune en conservant leurs caractéristique « rurale »
- Conserver l'identité rurale de la commune par la promotion de références paysagères adaptées au monde rural

A l'échelle du quartier

- Rechercher une forme urbaine qui s'appuie à la fois sur les références bâties locales et sur l'optimisation des économies d'énergies par des orientations prioritaires au sud
- Favoriser les transitions végétales entre les secteurs bâtis et agricoles (voir schéma)

A l'échelle de la parcelle

- Eviter la banalisation des constructions neuves et favoriser une meilleure intégration paysagère
- Favoriser les constructions écologiques

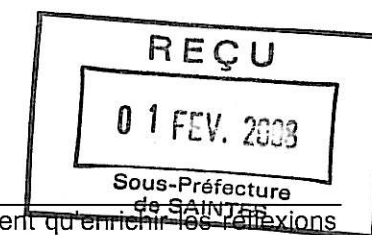
Justification

La préservation des composantes paysagères et de l'identité communale fait partie des objectifs affirmés de la commune qui ne peuvent qu'enrichir les réflexions d'aménagement et les retranscriptions réglementaires du PLU. Cet objectif « qualitatif » entend répondre au principal enjeu auquel la commune se trouve confrontée, à savoir celui d'éviter de se transformer en banlieue standardisée de Saintes et de préserver ses atouts paysagers liés à sa structure très particulière (voir diagnostic).

Retranscription réglementaire / Evolution par rapport au POS

Orientations d'aménagement (pièce n°3)

- Les orientations d'aménagement contribuent à répondre à cet objectif notamment à l'échelle des nouveaux quartiers principalement en mettant en avant :
 - l'intégration paysagère de ces nouveaux quartiers par la plantation de haies bocagères en limite d'opération ou en bordure de voie,



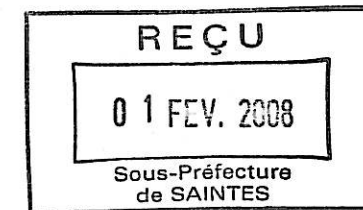
- l'aménagement de liaisons douces (piétonnes), notamment vers l'école et la mairie,
 - la préservation des motifs paysagers existants,
 - la mise en avant des techniques alternatives d'assainissement pluvial, qui permettent de répondre efficacement aux problèmes d'engorgement que connaît la commune tout en préconisant un choix technique qui apporte une plus value paysagère aux nouveaux quartiers.
- Les orientations d'aménagement et le règlement sont appuyés par un document de sensibilisation et d'illustration annexé au dossier du PLU

Plan de zonage (pièce n°4)

- Préservation de coupures d'urbanisation (fenêtres paysagères) inconstructibles classées en zone naturelle de protection « Np ». Ces secteurs correspondaient à d'anciennes zones NC du POS qui pouvaient donc faire l'objet de constructions agricoles.
- Délimitation de « plantations à réaliser » en limite des principales zones AU et de certaines zones U qui donnent sur des espaces agricoles ouverts (limite de la zone U du hameau de Prévotau).
- Préservation de boisements à l'intérieur de zones constructibles U ou AU au titre de l'article L.123-1 7° du CU.
- Identification de « sentiers piétonniers à conserver ou à créer » et d'emplacements réservés destinés à maintenir et prolongés les liaisons douces vers les équipements publics.
- L'ensemble de ces outils apportent une réelle précision au plan de zonage du PLU par rapport à celui du POS.
- Identification de secteur Us de faible densité (secteur de Chez Durand et de La Pommerette) en vue de préserver les composantes paysagères spécifiques de certains secteurs (qualité paysagère, présence de boisements à conserver).
- Classement des boisements en Espaces Boisés Classés (application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.)

Règlement (pièce n°5)

- Réglementation détaillée des zones AU qui insiste sur :
 - la réduction des emprises de chaussées afin de favoriser les aménagements paysagers et de réduire la place de la voiture (article 3),
 - la mise en avant des techniques alternatives d'assainissement pluvial (articles 4 et 13),
 - la gestion des clôtures, plantations à réaliser et l'aménagement des espaces publics à l'intérieur des nouveaux quartiers (article 13),
 - la limitation de la place de voiture par le regroupement des zones de stationnement (article 14).
- Réglementation détaillée des règles d'architecture des constructions neuves pour l'ensemble des zones (article 11) en précisant quelques règles de « bon sens » sur l'accroche des constructions sur le terrain naturel (orientation des pièces à vivre au sud, préservation des composantes paysagères ayant un intérêt, réduction des mouvements de terrains).
- l'article 11 permet de faciliter les constructions bioclimatiques et les solutions techniques favorisant les économies d'énergies.
- Les orientations d'aménagement et le règlement sont appuyés par un document de sensibilisation et d'illustration annexé au dossier du PLU.
- Une superficie minimale de 1000 m² par logement et un COS de 0,25 sont institués dans les secteurs Us afin de limiter la densité urbaine.
- Le règlement du PLU apporte une nette amélioration par rapport au règlement du POS dont les articles 11 et 13 étaient peu détaillés.



1.3.Objectif 3 du P.A.D.D

Rappel sur l'objectif 3 du PADD / voir page 8 de la pièce n°2

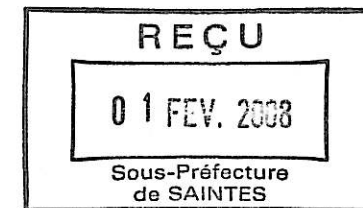
Développer les projets d'équipements et d'aménagement publics et notamment le réaménagement et la sécurisation des traversées agglomérées et l'aménagement d'un nouveau multi-service.

L'aménagement des espaces publics

- Réaménager et sécuriser les traversées agglomérées en bordure des voies départementales
- Valoriser les espaces historiques et identitaires de la commune (voir schéma)

Réalisation d'équipements publics

- Aménager le réseau collectif d'assainissement
- Conforter le pôle d'équipements collectifs du secteur des Quatre Routes
 - Aménager un multiple rural dans l'ancienne poste
 - Aménager des sanitaires à proximité des terrains de tennis et terrains de boule (voir schéma)
- Conforter le pôle d'équipements publics de la mairie et de l'école du bourg (voir schéma)
 - Réaliser une extension de la mairie (secrétariat) et aménager une agence postale
 - Construire sept logements locatifs publics en continuité de la mairie ainsi qu'une chaudière collective au bois.
 - Affirmer la centralité du site par l'aménagement d'un futur quartier en lien avec l'école et la mairie au lieu dit La Pérauderie.



Justification

La commune de Saint Sever compte de nombreux projets d'équipement ou d'aménagement publics que la révision du PLU a largement contribué à faire émerger. Les différentes réflexions sur l'élaboration du PADD, les associations de « matière grises » et la vision d'ensemble nécessaire, permettent à la commune de s'appuyer sur un programme d'aménagement et d'équipement cohérent et de long terme. Certains projets ont des répercussions réglementaires sur le PLU, d'autres non.

Retranscription réglementaire / Evolution par rapport au POS

Orientations d'aménagement (pièce n°3)

- Il n'y a pas de retranscription spécifique dans les orientations d'aménagement en ce qui concerne les projets de réaménagement des espaces publics. Le PADD et le diagnostic donnent cependant des orientations sur le réaménagement de certains sites (secteur de la gare, place de l'église, traversées agglomérées) sans rendre opposables ces principes qui demandent des études plus précises (sur les traversées d'agglomération notamment).
- Orientations d'aménagement de la zone 1AU de la Pérauderie qui met en avant le positionnement d'un équipement ou espace public de liaison entre l'école et le futur quartier.

Plan de zonage (pièce n°4)

- Identification d'un secteur Ud (Udi et Udj pour la partie inondable) autour du « pôle » d'équipements publics des Quatre Routes qui permet de conforter la fonction collective et récréative du site. Cette zone Ud permet le « maintien » de l'ancienne zone NAd du POS qui avait la même vocation. La zone Ud englobe en plus les équipements existants.

Règlement (pièce n°5)

- Règlement de la zone Ud. Le champ d'application réglementaire est très proche de celui de l'ancienne zone NAd.

1.4.Objectif 4 du P.A.D.D

Rappel sur l'objectif 4 du PADD / voir page 9 de la pièce n°2

Permettre le maintien des activités économiques de la commune : services de proximité, artisanat, agriculture

Justification

Même si l'activité économique n'est pas prépondérante sur la commune compte tenu de la proximité de Saintes, la commune compte un tissu de commerce, services ou artisans non négligeables et importants à maintenir. Le PLU permet donc le maintien et le développement de ces activités sans pour autant maintenir les secteurs réservés à l'activité économique qui avaient été définis par le POS (zones Ux et NAX de Beillant). De plus, ces zones se trouvent « mal » situées :

- la zone NAX du POS est située en partie en zone inondable et se trouve relativement enclavée à l'arrière du village de Beillant (proximité des habitations).
- la zone Ux du POS bénéficie d'une bonne situation en bordure de la RD 134. Cependant, il est regrettable d'attribuer un terrain aussi bien situé pour une zone d'activité (cadre paysager de grande qualité, proximité des équipements publics et de secteurs résidentiels).

C'est le règlement du PLU qui « gère » les activités autorisées ou non en fonction des risques et nuisances qu'elles peuvent engendrer sur les habitations voisines. Ce champ d'application permet l'implantation de nouvelles activités compatibles avec la vocation résidentielle des zones U et AU mais n'autorise en aucun cas les activités nuisantes ou industrielles.

La préservation de l'activité agricole est également un objectif du PADD. Le PLU préserve les terres agricoles en zone A et tente de concilier au mieux le maintien des exploitations agricoles insérées dans le tissu bâti avec la volonté de conforter les zones constructibles de l'agglomération.

Retranscription réglementaire / Evolution par rapport au POS

Orientations d'aménagement (pièce n°3)

Il n'y a pas de retranscription dans les orientations d'aménagement.

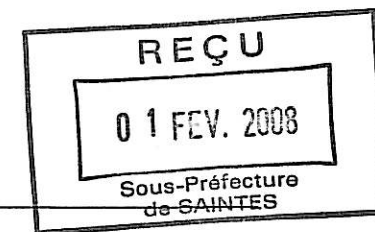
Plan de zonage (pièce n°4)

- Suppression et reconversion des zones Ux et NAX du POS.
- Délimitation d'un secteur Uf afin de maintenir l'activité ferroviaire.
- Délimitation d'un secteur AUa sur des terrains libres situés en continuité de l'exploitation agricole d'élevage de La Pommerette. Les terrains seront ouverts à l'urbanisation après arrêt de l'activité agricole en accord avec les exploitants. La présence de cette exploitation gèle de fait les terrains constructibles U situés dans un périmètre de 50 mètres des installations agricoles (Règlement Sanitaire Départemental).
- Identification des bâtiments d'élevage (application du Règlement Sanitaire Départemental) de la Pommerette afin d'y interdire les habitations neuves tant que l'activité agricole est en cours.
- Les principales exploitations sont délimitées en zone N qui permettent de maintenir l'activité agricole tout en interdisant les nouvelles constructions d'habitation. Ces secteurs ne sont pas délimités en zone agricole compte tenu de la forte imbrication des exploitations avec des logements de tiers. Il s'agit des exploitations situées au lieu dit le Bourg (au sud de l'église et en bordure de la RD 128 / voir carte dans le diagnostic) et Chez Bouyer.
- Délimitation des terres agricoles en zone A et Np.

Règlement (pièce n°5)

- Articles 1 et 2 des zones U, AU et N qui gèrent le type d'activités interdites et autorisées, et rappellent l'application des règles de distances par rapport aux exploitations agricoles.
- Réglementation stricte des zones A.
- Prise en compte de règles architecturales dans les articles 10 et 11 de chaque zone (règles plus souples et adaptées à l'activité agricole).





1.5.Objectif 5 du P.A.D.D

Rappel sur l'objectif 5 du PADD / voir page 10 de la pièce n°2

Préserver et gérer le patrimoine bâti, paysager et naturel de la commune

Justification

Le PLU permet une nette amélioration de la prise en compte des spécificités patrimoniales de la commune par l'établissement de règles adaptées et détaillées. Compte tenu de la volonté de la commune à préserver son patrimoine et des enjeux majeurs de protection de l'environnement qui concernent son territoire (zone Natura 2000), l'objectif 5 du PADD compte des retranscriptions détaillées.

Retranscription réglementaire / Evolution par rapport au POS

Orientations d'aménagement (pièce n°3)

Il n'y a pas de retranscription dans les orientations d'aménagement.

Cependant, il est fait souvent référence au « Guide de la maison saintongaise » qui constitue un document d'information très complet et adapté à la typologie locale.

Plan de zonage (pièce n°4)

Patrimoine bâti et architectural :

- Identification des éléments bâtis remarquables en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme en zone U ou N (voir chapitre 4 de la présente partie).
- Identification de zones naturelles N destinées au maintien de secteurs peu denses ayant un intérêt patrimonial. Ces secteurs permettent de conserver des typologies spécifiques (hameaux de faibles densités) en interdisant les constructions d'habitations nouvelles.

Patrimoine archéologique :

- Identification des zones de vestiges archéologiques connues sur le plan de zonage (maintien des zones de vestiges archéologiques du POS).

Patrimoine paysager :

- Identification de secteur Np inconstructibles au niveau de « fenêtres paysagères » (voir également objectif 2).

Patrimoine naturel / Boisements / zones Natura 2000 :

- Identification des boisements à préserver situés dans des secteurs constructibles U ou AU et des haies ou arbres d'alignement situés dans les vallées de la Charente et de La Seugne au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir chapitre 4 de la présente partie).
- Identification des principaux boisements en Espaces Boisés Classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il s'agit principalement :
 - du Bois des Sablières / Protection reconduite par rapport au POS,
 - du Bois de Chauffe Cul / Protection reconduite par rapport au POS,
 - des petits massifs boisés situés dans les vallées de la Charente et de La Seugne à l'exception des peupleraies / Protection reconduite par rapport au POS.
 - Des petits massifs isolés situés dans la plaine agricole (massif situé en continuité du hameau de Château Bouyer/ Bois du Brouin).
- Identification des vallées de la Charente et de La Seugne en zone Np de protection stricte.

- Indication de la limite de la zone Natura 2000.

Règlement (pièce n°5)

Patrimoine bâti et architectural :

- Réglementation détaillée des articles 11 des zones qui distinguent les règles relatives aux bâtiments anciens afin d'édicter des règles adaptées en matière de couverture, d'ouvertures, de menuiseries, d'enduit...

Patrimoine archéologique :

- Rappel de l'application de l'archéologie préventive dans le titre 1 du règlement.

Patrimoine naturel / Boisements / zones Natura 2000 :

- Corps réglementaire des zones Np où il est fait référence aux objectifs de gestion du site Natura 2000 (article 13 notamment).
- Réglementation détaillée des articles 13 des zones A et N où il est fait référence aux EBC et à la protection des éléments boisés en application de l'article L.123-1 7° du CU.
- Rappel de l'application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme en annexe du règlement.
- Rappel des articles L 414-4 et R 414-19 du Code de l'Environnement en annexe du règlement.

1.6. Objectif 6 du P.A.D.D

Rappel sur l'objectif 6 du PADD / voir page 11 de la pièce n°2

Prendre en compte le risque lié aux inondations et gérer ce risque en amont

- ☛ **Mettre le PLU en compatibilité avec le Plan de Prévention du Risque Inondation**
- ☛ **Limiter le risque d'inondation et les problèmes d'engorgement d'eau en amont**

Justification

Le PLU énonce comme objectif la prise en compte du risque inondation, de l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation, et de la problématique liée à l'engorgement de certains terrains en temps de pluie. Ces différentes problématiques sont très importantes sur la commune. Les problèmes d'engorgement d'eau en temps de pluie préoccupent beaucoup les habitants concernés (réflexions soulevées lors de la première réunion publique).

Retranscription réglementaire / Evolution par rapport au POS

Orientations d'aménagement (pièce n°3)

- Les orientations d'aménagement des zones AU énoncent systématiquement le principe d'« Intégrer la gestion des eaux pluviales dans le projet d'aménagement et favoriser l'usage de techniques alternatives ».
- Les orientations d'aménagement du secteur AUa de La Pommerette préconisent le maintien d'accotements engazonnés et de fossés enherbés en pente douce afin que les constructions neuves n'accentuent pas les problèmes d'écoulement.
- Le document de recommandation annexé au PLU compte un chapitre consacré aux techniques alternatives d'assainissement pluvial.

Plan de zonage (pièce n°4)

- Identification des zones inondables d'aléa fort et faible au plan de zonage.



- Les zones inondables sont également repérées par un indice « i » pour les zones naturelles et agricoles (Ai et Npi). Les zones urbaines inondables sont identifiées par un indice « i » pour les zones bleues du PPRI et par un indice « j » pour les zones rouges du PPRI : Ui, Uj, Udi, Udj faisant référence à une réglementation particulière.
- Identification et protection du bois des Terres des Côtes en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et non en EBC afin de permettre la restauration des anciennes mares qui ont un rôle rétention des eaux de pluie en amont du bourg.

Règlement (pièce n°5)

- Les secteurs inondables indicés « i » ou « j » font l'objet d'une réglementation particulière conforme aux objectifs du PPRI et élaborés en concertation avec les services de l'Etat compétents.
- L'article 4 des zones AU rappelle l'objectif de la loi sur l'eau en matière d'assainissement pluvial selon lequel « Le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement ».
- L'incitation de recourir aux techniques naturelles d'assainissement pluvial (qui évitent le « tout tuyau » et qui limitent les débits de ruissellement) sont rappelés aux articles 4 et 13 des zones AU. Le principe d'augmentation des surfaces enherbées figure également à l'article 13.

2. Division du territoire en zones

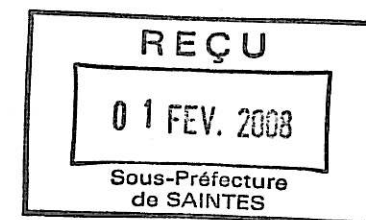
2.1. Les zones urbaines (U)

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Composition des zones urbaines :

- U Zones urbaines équipées ou en cours d'urbanisation**
 - Dont :**
 - Ud : Secteurs liés à des équipements publics, d'intérêt collectif ou de loisir**
 - Dont :**
 - Udi : Sous-secteur inondable situé en zone bleue**
 - Udj : Sous-secteur inondable situé en zone rouge**
 - Ui : Secteur inondable situé en zone bleue**
 - Uj : Secteur inondable situé en zone rouge**
 - Uf : Secteur à vocation d'activité ferroviaire**
 - Us : Secteur soumis à des règles de superficie et d'accès**



Descriptif des zones urbaines :

Les zones « U » correspondent aux parties déjà urbanisées et équipées de la commune qui peuvent accueillir de nouvelles constructions individuelles.

Ces zones se composent à la fois du bâti ancien de la commune, d'une grande richesse et d'une grande diversité typologique, ainsi que des constructions contemporaines.

Le règlement s'attache donc au respect de la typologie du patrimoine bâti dans les règles sur l'aspect extérieur (article 11) et sur le traitement des abords des constructions (articles 13) afin de préserver les composantes paysagères des différents villages (vergers, plantations). Il encadre également les règles sur les constructions neuves afin d'éviter un gaspillage des terrains constructibles par un encadrement des règles d'implantation par rapport aux voies (article 6).

L'ensemble des zones U situées dans la partie nord et agglomérée est délimité en zone d'assainissement collectif.

Certains ensembles bâtis de qualité paysagère et patrimoniale sont identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments doivent faire l'objet d'une attention particulière dont les objectifs de conservation ou de restauration sont présentés en annexe 8.

Les zones U comprennent quatre secteurs, dont un sous-secteur :

- **Le secteur Ud** correspond à la zone d'équipements publics, d'intérêt collectif et de loisir des « quatre routes ». Ce secteur comprend la salle des fêtes et des équipements de sports. L'implantation future d'un multi-services y est prévue dans le bâtiment de la Poste (voir PADD).

Le secteur Ud comprend un **sous-secteur Udi** situé en zone inondable bleue (aléa faible) et un **sous-secteur Udj** situé en zone inondable rouge (aléa fort) qui soumettent donc les projets à des règles particulières.

- **Les secteurs inondables Ui** situé en zone bleue (aléa faible) et **Uj** situés en zone rouge (Aléa fort) correspondent aux zones habitées inondables dont la réglementation est encadrée par le Plan de Prévention des Risques Inondation dont l'objectif est de ne pas accroître la population dans les zones vulnérables et de laisser libre le champ d'épandage des crues.

- **Le secteur Uf** correspond à la zone d'activité ferroviaire situé dans le secteur de Beillant.

- **Le secteur Us** correspond à un secteur constructible situé en partie Est de l'agglomération en bordure de la route départementale n°128 soumis à des règles de superficies (article 5) et d'accès (article 3) destinées à limiter le nombre d'accès sur la voie et à maintenir densité modérée compte tenu de la grande qualité paysagère du secteur. Un COS de 0,25 y est également institué.

2.2. Les zones à urbaniser (AU)

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

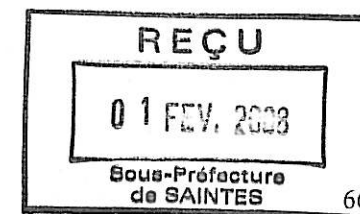
(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 V Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.



Composition des zones A Urbaniser :

AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Dont :

AUa : Secteur de La Pommerette dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'arrêt de l'activité agricole

1AU : Secteurs de réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU

Descriptif des zones A Urbaniser :

Les zones AU à vocation principale d'habitat correspondent aux principaux secteurs à caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensembles (lotissements et opérations groupées d'un minimum de logements, équipements publics).

Les zones AU font, pour la plupart, l'objet d'orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans l'esprit, dont les principes d'aménagement figurent à la pièce n°3 du même nom. Le règlement et le plan de zonage fixent également certains principes d'aménagement (plantations à réaliser, sentiers à réaliser).

Les zones AU se situent en continuité des secteurs déjà bâtis. Leur vocation première est résidentielle. Les commerces et services de proximité et les équipements publics y sont naturellement autorisés. Certaines activités artisanales peuvent être tolérées sous réserve d'une compatibilité avec le caractère résidentiel et d'une bonne intégration.

Les zones AU de La Perauderie et de Beillant-Est sont situées en zone de saisine B (d'un seuil de terrain supérieur à 1000 m²) au titre de l'archéologie préventive.

Les zones AU à vocation principale d'habitat comprennent :

- **Le secteur AUa** qui correspond à la zone AU de La Pommerette dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'arrêt de l'activité agricole (activité d'élevage nécessitant la préservation d'un cordon sanitaire).

- **Des secteurs 1AU** qui correspondent à des réserves foncières situées au sud du hameau de Beillant et à la Perauderie, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU (par modification de l'article 14 qui institue un COS nul). Les secteurs 1AU de Beillant sont situés en zone de saisine B au titre de l'archéologie préventive.

2.3. Les zones agricoles (A)

Article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Composition des zones agricoles :

A Zone agricole

Dont :

Ai : Secteur inondable



Descriptif des zones agricoles :

Les zones agricoles correspondent aux terres agricoles de la commune.

Elles n'autorisent pas d'autre affectation, exceptés les équipements publics ou d'intérêt collectif. Leur réglementation est stricte et vouée uniquement à l'agriculture. Sont également autorisés les activités de diversification agricole de type agro-tourisme et centre équestres. Aucun bâtiment ancien ne se situe en zone A.

Les zones agricoles comprennent des **secteurs Ai** situés en zone inondable et qui sont donc inconstructibles.

Les règles de hauteur des habitations neuves à usage agricole sont légèrement inférieures à celles de zones constructibles afin de limiter l'impact paysager des constructions dans un paysage ouvert (hauteur limitée à 5,5 mètres à l'égout du toit).

2.4. Les zones naturelles (N)

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

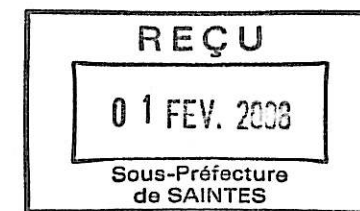
Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Composition des zones naturelles :

N	Zone de constructibilité limitée liée à des zones bâties peu denses et d'un intérêt patrimonial
Np	Zone de protection stricte des espaces naturels
	Dont :
	Npi : Secteur inondable



Descriptif des zones naturelles :

Les zones naturelles et forestières comprennent deux types de zones très différentes, dont l'objectif commun est la préservation du patrimoine naturel ou bâti :

1. **Les zones naturelles « N »** non indicées correspondent à des secteurs bâtis peu denses et d'un intérêt patrimonial qui concernent des hameaux ou demeures remarquables où les nouvelles constructions d'habitation ne sont pas acceptées afin d'en préserver l'unité patrimoniale. En outre, cette restriction n'empêche pas les opérations d'extension, d'adaptation du bâti existant ainsi que la construction d'annexes à l'habitation. La plupart de ces zones sont identifiées en ensembles à préserver en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.
2. **Les zones « Np »** correspondent aux zones de protection stricte des espaces naturels de la commune et notamment aux vallées humides de La Charente et la Seugne, aux massifs boisés de la commune ainsi qu'à des « fenêtres paysagères » à conserver inconstructible pour leur intérêt paysager. La plupart de ces zones Np correspond au champ d'expansion des crues de la Charente et de la Seugne et sont donc identifiés par un **indice « i »**, qui indique leur caractère inondable.

3. Ces zones naturelles font l'objet de différentes mesures de protection réglementées ou non par le PLU :

- Identification et protection des vallées humides en zone Natura 2000 ; « Vallée de La Charente moyenne et Seugnes », faisant l'objet d'un document d'objectif de gestion (voir cartographie et caractéristiques dans le rapport de présentation, application réglementaire des articles L. 414-1 et R.414-1 et suivants du Code de l'Environnement dont extraits présentés en annexe du règlement).
- Plan de Prévention des Risques de la Charente (voir servitudes, pièce annexe n°6.2).
- Protection des massifs boisés et des haies au titre des Espaces Boisés Classés.

3. Justification du déclassement de zones constructibles ou d'outils de réserve foncière du POS

3.1. Justification du déclassement de zones constructibles du POS

SECTEUR DE BEILLANT :

- Suppression de l'ancienne zone NAX de Beillant :

Les anciennes zones UX et NAX sont supprimées et reconverties en zone 1AU de réserve foncière (ancienne zone Ux sur les parcelles 86 et 87) et en secteur Np pour les parties les plus enclavées et proches des zones inondables. Il n'y a pas de volonté ni d'opportunité de maintenir un secteur à vocation économique dans un site enclavé à caractère naturel, qui est en parti concerné par le risque inondation (parcelles 830 et 59).

- Légère modification de la zone U de Beillant Ouest :

La parcelle 731 anciennement classée UB au POS est reconvertie en zone N afin de préserver l'entrée du bourg et d'éviter toute construction neuve qui viendrait dénaturer l'ensemble bâti repéré en élément à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du CU.

ALLEE ET BOIS DES SABLIERES :

- La parcelle 1021 anciennement classée en zone NB est déclassée et identifiée en zone Np et en Espace Boisé Classé afin de maintenir son caractère boisé.

CHEZ TAPON :

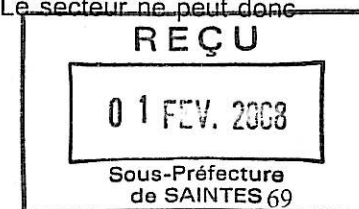
- La parcelle 116, ancienne classée en zone UB par le POS, est identifiée en zone naturelle N afin de préserver un élément de patrimoine bâti remarquable et éviter qu'une nouvelle construction neuve vienne dénaturer l'ensemble.

LES BERNARDINS :

Une partie de la parcelle 109 est déclassée en zone Np afin de maintenir ouverte une « fenêtre paysagère » et une coupure d'urbanisation qui permet d'apprécier conjointement la vallée de la Charente vers le nord et les secteurs agricoles en partie sud. De plus, ce déclassement permet de maintenir inconstructible en passage d'eau qui compromet la constructibilité du site (risque d'engorgement).

CHEZ CHAIGNAUX :

Les parcelles à caractère naturel et peu denses situées au lieu dit « Chez Chagnaux », anciennement classées NB, sont reconverties en zone N, afin de tenir compte de l'absence d'équipement en réseaux de certaines parcelles (1228 en partie sud, 1225, 1328, 1329) ou d'une capacité insuffisante en cas de densification du bâti. Ce déclassement a également pour objectif de maintenir la typologie des ensembles bâtis dont la plupart présente un intérêt patrimonial. Le secteur ne peut donc accueillir de nouvelles constructions d'habitations neuves.



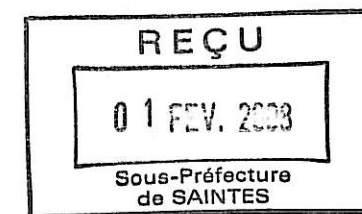
CHEZ DURAND :

- Les parcelles 186 et 187, ancienne classées en zone UB par le POS, sont identifiées en zone naturelle N afin de préserver un élément de patrimoine bâti remarquable et éviter qu'une nouvelle construction neuve vienne dénaturer l'ensemble.

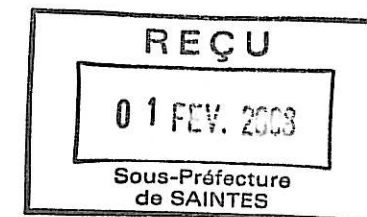
3.2. Justification du déclassement d'outils de réserve foncière du POS

Le POS précédent identifiait 4 emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être et qui ne sont donc pas reconduits dans la présente révision :

N°	Type d'emplacement réservé	Destination et bénéficiaire	Justification du déclassement
1	Voirie	Voie de liaison entre le lieu dit Chez Durand et le lieu dit La Tagnière Bénéficiaire : la commune	L'emplacement réservé est déclassé puisque le passage d'une voie entre les parcelles 1250 et 1504 donnant accès sur la rue de la Tagnière paraît très difficilement réalisable.
2	Voirie	Voie de desserte de la zone NA des Dénérades depuis le CD n°128 Bénéficiaire : la commune	L'emplacement réservé est déclassé puisque le PLU a intégré dans la zone AU des Dénérades la totalité des parcelles 33 et 34, dont l'une des deux fera l'objet de l'aménagement d'une voie d'accès après étude plus particulière du projet. Les orientations d'aménagement imposent le principe de création d'une voie sur la RD 128.
3	Voirie	Voie de desserte de Chez Tapon Bénéficiaire : la commune	L'ouvrage a été réalisé
4	Equipement	Camping et équipements de loisirs (14300 m2) Bénéficiaire : la commune	L'ensemble des terrains de la zone de loisirs appartient à la mairie. Il n'y a pas de projet de camping.



4. Superficies disponibles des terrains à bâtir



Superficies à bâtir disponibles dans les zones U et AU en ha		
Secteur géographique / lieu-dit	Superficies disponibles en ha	Capacité d'accueil de constructions neuves* Remarques

Zones U		
Beillant-Ouest	0,57	7 - Certains terrains sont enclavés
La Bauche, Chantemerle	1,90	17 - Certains terrains sont enclavés
Bois des Sablières	0,20	2
Chez Fruger,	0,16	2 - Certains terrains sont enclavés
Beillant Est	0,35	3
Dénérades, Chez Bouyer, La Pommerette	2,14	19
Le Bourg, Chez Durand	1,36	11
Prévautaud	1,05	9
Château Bouyer	0,73	6 - Certains terrains sont enclavés
TOTALE ZONES U	8,46 ha	76 environ

Zones AU		
Secteur AUa de La Pommerette	1,71	15 – Attente arrêt activité agricole
Zone 1AU de La Pérauderie	2,22	20
Zone AU des Dénérades	2,09	19 – Rétention foncière et nombreuses divisions parcellaires
Zone AU de Beillant-Est	3,04	25 – Nombreuses divisions parcellaires
Zone 1AU des Bessons	1,66	14 – Réserve foncière, vocation précise non définie
Zone AU de Chez Moraud	0,74	6 – Pas de projet à court terme
TOTAL ZONES AU	11,22 ha	99 environ

TOTAL ZONES U et AU	19,68 ha	175 environ
----------------------------	-----------------	--------------------

Superficies approximatives du plan cadastral calculées informatiquement et ne tenant pas compte du relief)

* Capacité évaluée en fonction du parcellaire et de la configuration du terrain pour certains cas ou sur la base de 1100 m² par terrain représentant une moyenne évaluée entre des terrains allant de 900 à 1300 m².

- Les zones U ont une capacité d'accueil globale d'environ 8,46 ha mais comptent de nombreux terrains enclavés ou faisant l'objet de rétention foncière.
- Les zones AU représentent une capacité de 11,22 ha, soit une superficie importante. Cependant, le morcellement foncier et les phénomènes de rétention foncière peuvent compromettre la faisabilité de ces projets à court ou moyen terme.
- La totalité des superficies constructibles libres s'élève à 19,68 ha environ, représentant une capacité d'accueil approximative de 175 constructions neuves. En tenant compte d'un coefficient de rétention foncière égal à 3, on peut rapporter à court ou moyen terme cette évaluation à 6,5 ha et à 58 habitations neuves supplémentaires, ce qui suffit largement à assurer le développement de la commune et à répondre à ses besoins dans les dix prochaines années. 58 logements représentent environ 154 habitants sur la base de référence de 2,66 habitants par ménages recensés en 1999.
- Compte tenu de la prédominance des zones AU, le développement démographique et urbain de la commune dépendra des investissements qui seront réalisés en matière d'acquisition foncière et de viabilisation de terrains.

5. Justification de dispositions réglementaires particulières

5.1. Les règles de superficie minimale (article 5)

Article L 123.1 12 ° du Code de l'Urbanisme :

A ce titre, ils (les PLU) peuvent :

« 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 ; »

Le PLU de Saint Sever de Saintonge distingue seulement deux secteurs urbains identifiés en secteur Us « secteur soumis à des règles de superficie et d'accès ». Ces deux secteurs (parcelle 73 au lieu dit Chez Bouyer et parcelle 407 au lieu dit Chez Durand en bordure de la rue de Saintonge) font l'objet d'un minimum parcellaire de 1000 m² destiné à préserver la qualité paysagère et la faible des sites :

- Le secteur Uo de Chez Bouyer situé en bordure de la rue Reutin des Bois (parcelle 73) correspond à une petite prairie à caractère bocager (bordé de haies champêtres) qui présente en son centre un bouquet d'arbre à préserver.
- Le secteur Uo de Chez Durand situé en bordure de la rue de Saintonge (parcelle 407) correspond également à une prairie à caractère bocager. Les haies qui bordent le secteur sont identifiées en élément paysager à protéger. Compte tenu de la situation du terrain en bordure d'une route départementale, une densité modérée est souhaitable afin de limiter les problèmes de sécurité. Le règlement limite le nombre à un seul accès sur la RD 128 (article U3).

L'article U5 relatif à la superficie minimale des terrains est ainsi rédigé :

« En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Dans le secteur Us uniquement :

- En vue d'éviter une trop grande densité incompatible avec la qualité du site, les parcelles à bâtir devront présenter une superficie minimale de 1000 m² par logement. »

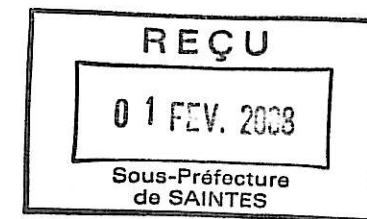
5.2. Les règles d'implantation par rapport aux voies (article 6 des zones U et AU)

Comparativement à l'ancien POS, le PLU de Saint Sever de Saintonge modifie en profondeur la réglementation relative aux règles d'implantation par rapport aux voies (articles 6), notamment dans les zones U et AU.

Le POS était peu restrictif et permettait des implantations entre 3 et 25 mètres de l'alignement en zone Ub et des implantations à plus de 3 mètres en zone AU (excepté en bordure de route départementale).

Le PLU établit des règles plus restrictives :

- Les implantations à l'alignement des voies sont systématiquement autorisées afin de favoriser des implantations qui permettent de conforter la typologie bâtie traditionnelle : les constructions, implantées en bordure de voie structurent l'espace public.
- Des règles de retrait maximal sont édictées (15 mètres en zone U et 10 mètres en zone AU) afin de « rapprocher » les constructions des voies (pour les raisons précédemment évoquées), favoriser une certaine densité du bâti et d'économiser ainsi les terrains constructibles. Il s'agit d'éviter des constructions en milieu de parcelle qui engendrent un tissu bâti lâche et mité et qui s'avèrent très contraignantes en cas de projet d'extension ou de



construction nouvelle en second rang ou en bordure de voie.

- Des règles de retrait minimal sont cependant conservées en bordure des routes départementales afin de limiter les problèmes de sécurité et de salubrité en bordure de voie passante (visibilité, risque d'accident, problèmes d'écoulements pluviaux...).
- L'uniformisation des règles d'implantation est déconseillée dans les lotissements (comme par exemple une obligation d'implantation systématique à 5 mètres de la voie) afin d'éviter une banalisation des nouveaux quartiers et de tenir compte de la configuration et de l'exposition des différents lots.

5.3. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 11)

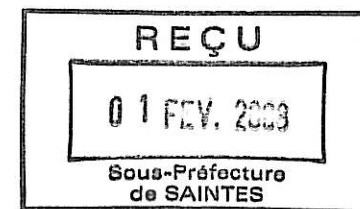
Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 11) évoluent également de manière notable par rapport à l'ancien POS, qui se limitait à quelques principes de base difficilement opposables.

La réglementation de l'article 11 distingue tout d'abord les règles qui concernent le bâti ancien du bâti contemporain et apportent une souplesse pour les bâtiments d'activité.

Les règles concernant **le bâti ancien** reprennent les caractéristiques générales de la typologie saintongeaise en distinguant des chapitres sur la toiture, les volumes, les ouvertures, les enduits et les couleurs. Cette réglementation se limite aux grands principes de base décrits dans le « Guide de la maison saintongeaise » édité par le Pays Saintonge Romane. Afin de favoriser **les réhabilitations et extensions contemporaines**, un principe de base est édicté « - Les extensions et adaptations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité. »

Les règles qui concernent **le bâti contemporain** sont moins restrictives d'un point de vue architectural, mais tentent préalablement de faire réfléchir le pétitionnaire sur les conditions d'implantation et « d'accroche » de la construction neuve sur le terrain, en essayant d'adapter cette dernière à son environnement local (naturel ou bâti) et à son exposition par rapport au soleil (afin d'orienter les pièces à vivre au sud). Le règlement reprend des grands principes de bases et cherchant simplement à éviter des « débordements » dommageables comme par exemple les constructions sur tertres, les effets de tours, les enduits voyant, les clôtures trop hautes ou opaques... Un assouplissement est apporté **aux constructions contemporaines** et aux bâtiments publics qui permettent de faire évoluer l'architecture et qui peuvent présenter un intérêt artistique et culturel.

Un large effort est apporté à la réglementation qui concerne **les clôtures**. Ces dernières présentent en large impact paysager dans le sens où elles constituent la première façade et donnent un ton, une ambiance aux espaces publics. Elles sont souvent plus visibles (voir plus soignées) que les constructions neuves elles même et on constate malheureusement une artificialisation et une multiplicité de traitements qui dénaturent profondément les paysages bâtis ou naturels locaux. Le règlement restreint donc les types et hauteurs de clôtures en interdisant les constructions artificielles et en favorisant les haies végétales (essences mixtes locales et non l'éternel thuya, appelé « béton vert »), les murets bas et les grillages discrets mêlés dans une haie.



5.4. Application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

5.4.1. Application réglementaire prévue par le Code de l'Urbanisme et interprétation

Article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

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

Article R. 123-9 11° du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;

Pour les éléments bâtis ou naturels :

En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

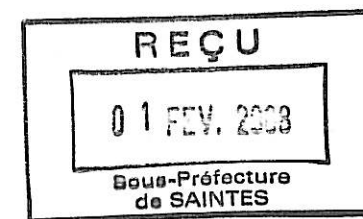
Interprétations des services instructeurs

La préservation des éléments identifiés justifie une interprétation stricte de l'application du présent règlement et peut également justifier des refus ou modifications d'autorisation sans pour autant que le cas concerné soit spécifiquement pris en compte par le règlement.

Par exemple, l'implantation d'un bâtiment agricole dans un secteur identifié au L. 123-1 7° peut être refusé pour un motif d'incompatibilité avec l'objectif de préservation du site, même si les bâtiments sont autorisés dans la zone ou le secteur.

Etablissement de procès-verbaux en cas d'infraction

Dans le cas d'un non respect du champ d'application de l'article L. 123-1 7° ou si une intervention est très urgente (travaux projetés à court terme ou en cours), le maire (ou tout autre agent ou officier ayant cette compétence) peut dresser un procès verbal à l'auteur des travaux ayant pour effet la destruction d'un élément identifié ou le non respect des prescriptions réglementaires (application des articles L. 160-1 et L. 480-1 du Code de l'urbanisme / voir annexe 13 du règlement).

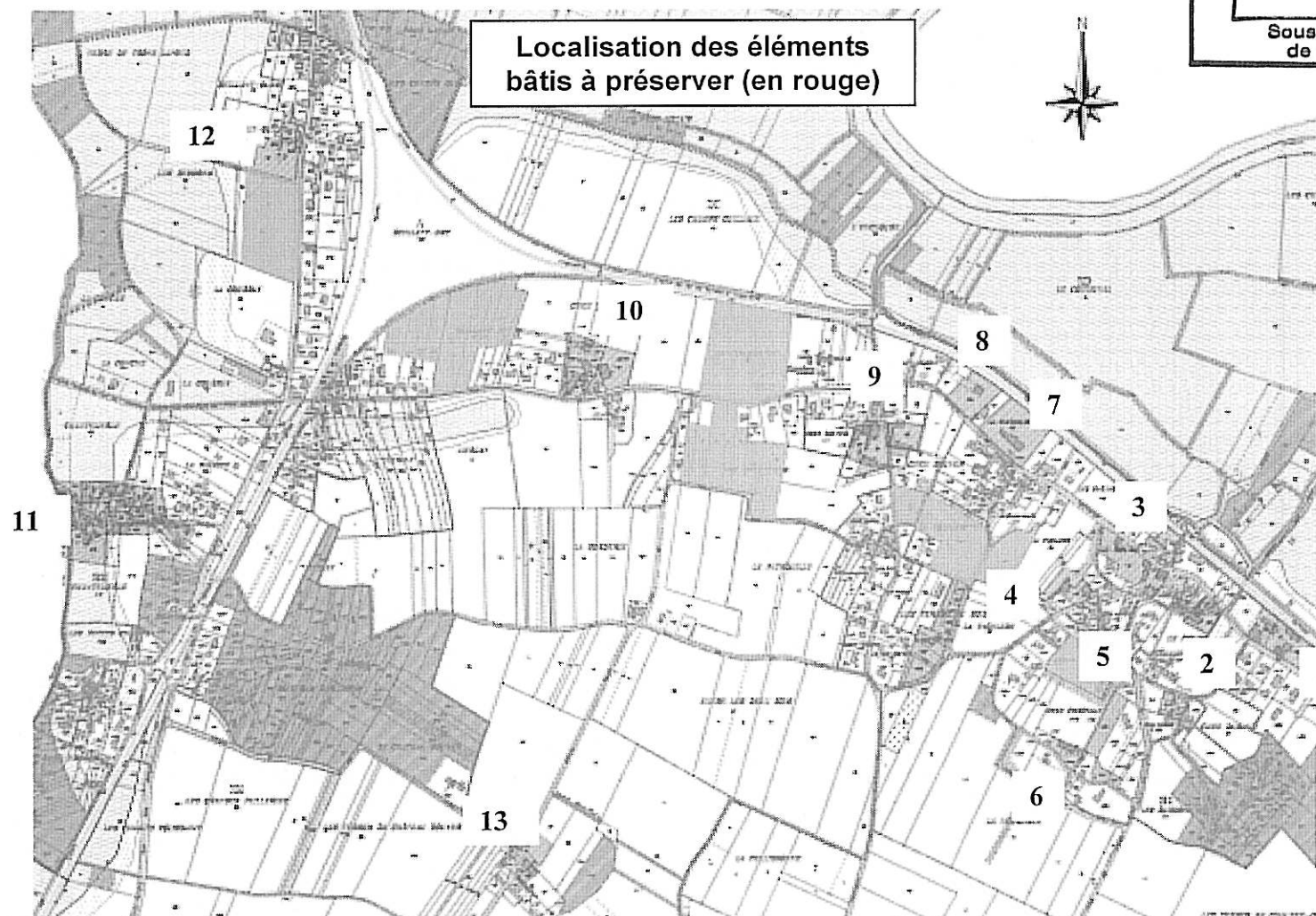


5.4.2. L'application de l'article L.123-1 7° par le PLU de Saint Sever de Saintonge

A/ Identification par le Plan de zonage

Le plan de zonage identifie trois type d'éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

- Ensembles ou éléments boisés à protéger / identification par une trame constituée de ronds.
- Ensembles bâtis à protéger / identification par une trame hachurée continue
- Eléments bâtis isolés à protéger / identification par une étoile



B/ Application réglementaire spécifique

Le règlement du PLU de St Sever définit des prescriptions réglementaires aux articles 11 et 13 du règlement

Articles 11 des zones concernées :

Le règlement définit des prescriptions réglementaires spécifiques aux éléments bâtis identifiés (hachures continues) rédigées comme suit :

Bâti ancien à protéger :

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les opérations de restauration, d'extension, de sur-élévation doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâtis doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

Articles 13 des zones concernées :

Les éléments boisés indépendants d'un ensemble bâti (trame composée de ronds) sont identifiés principalement afin de garantir la préservation :

- de haies bocagères ou bosquets situés dans des secteurs constructibles (U ou AU) pour leur intérêt paysager et leur rôle d'intégration des constructions neuves,
- de haies ou boisements situés en zone agricole (A) ou naturelle Np et qui sont amenés à évoluer pour des raisons d'entretien (exemple : restauration des mares dans le bois des côts) ou afin de faciliter l'activité agricole et notamment la création ou le maintien d'accès aux parcelles des prairies pâturées.

Dans les zones U et AU, cette protection suppose que les constructions autorisées doivent s'adapter aux boisements identifiés sans pour autant interdire strictement leur suppression. Leur remplacement par des essences similaires est autorisé.

Dans les zones A et Np, cette protection suppose un maintien des boisements en autorisant cependant la suppression de quelques sujets en vue de créer des accès ou de réaliser des travaux d'entretien.

Le règlement est ainsi rédigé :

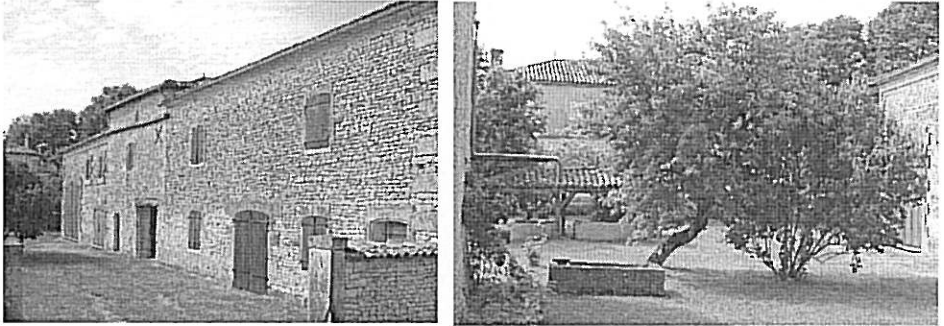
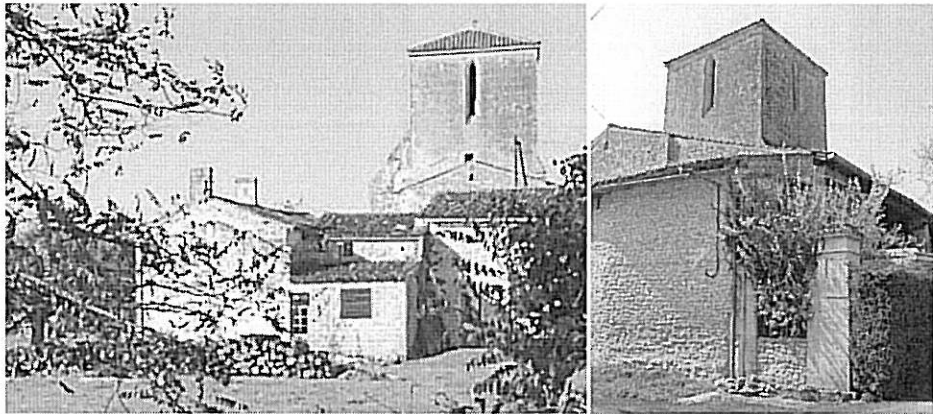
Plantations existantes :

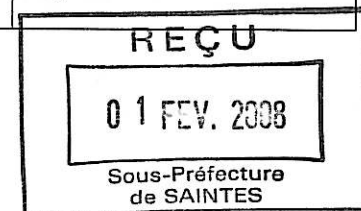
- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
- Les vergers, haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis, et **plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe 8).**



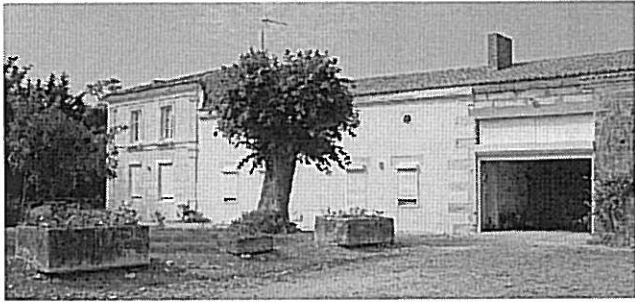
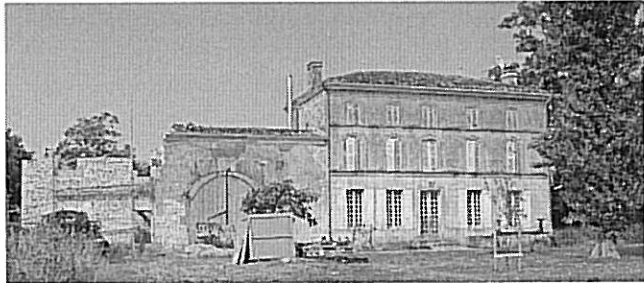
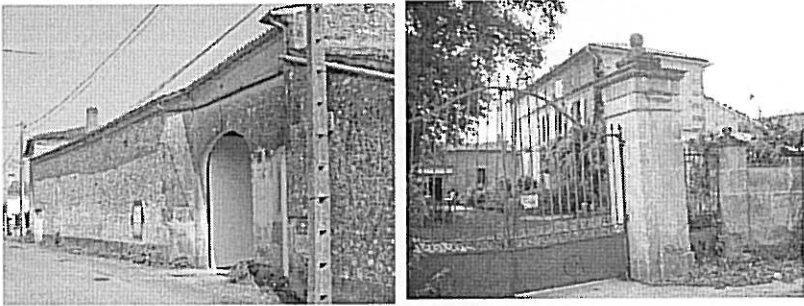
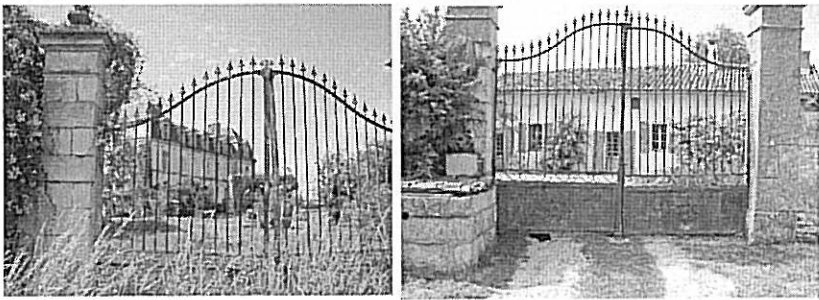
C/ Détail des éléments bâtis identifiés et des objectifs de protection

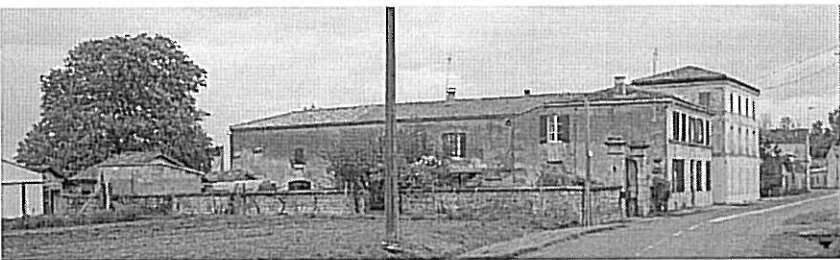
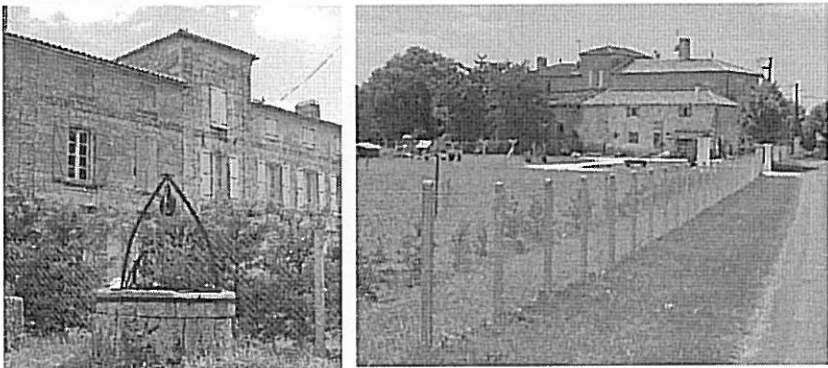
Voir carte de situation page 75.

Type d'élément	Situation	Aperçu	Description	Objectifs de protection
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu N°1	Secteur de Chez Durand situé en bordure de la rue de Saintonge sur les parcelles 186 et 187		- Maisons de maîtres et dépendances très bien conservées et non artificialisées. - Présence d'éléments de petit patrimoine (timbre, auvent), - Abords paysagers de qualité (cour engazonnée, haies, bosquets).	Maintien des composantes existantes.
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu N°2	Secteur du bourg : ensemble bâti vacant (parcelles 190, 191 et 192) et immeuble accolé à l'église (parcelle 193)		- Ensemble bâti dense vacant implanté en bordure de la RD 128 et d'une prairie humide. Bâti bien conservé. Grand intérêt paysager du secteur et vue ouverte sur l'église depuis la RD 128. - Dépendance accolée à l'église bien restaurée.	- Ensemble vacant : gestion attentive en cas de restauration. - Conservation des bâtiments en l'état sans affecter la volumétrie et les ouvertures. Maintien des vues ouvertes (pas d'occlusion visuelle par des haies denses ou des murs maçonnés en bordure de voie. - Gestion attentive des opérations de rénovation compte tenu de la situation du bâti accolé à l'église.



Type d'élément	Situation	Aperçu	Description	Objectifs de protection
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu N°3	Ensembles bâtis en bordure de la rue de Saintonge au lieu dit Le Bourg sur les parcelles 173, 1437 et 176		-Bâtisse très ancienne vacante située à l'angle de la RD 128 et de la rue de la Tagnière. - Ensemble bâti imposant et jardin associé. Bâtiments de dépendances, chais, mur d'enceinte en pierre de pays, porche...	- Bâti vacant : gestion attentive des opérations de rénovation. - Maintien des composantes existantes.
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu N°4	Ensemble bâti au lieu dit Le Bourg sur la parcelle 170		Maison de maître et dépendances imposantes et très bien restaurées et non artificialisées. Tuiles plates sur toiture à quatre pans. Parc sans arbre remarquable mais bel ensemble	Maintien des composantes existantes. 
Elément isolé identifié par une étoile N°5	Puits en bordure de la rue de Chez Moraud, parcelle 1165			Maintien des composantes existantes
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu N°6	Maison de maître Chez Chagnaux, parcelle 1243		Maison de maître bien restaurée. Typologie particulière (corps principal prolongé d'ailes latérales). Très beau parc planté et entretenu par le propriétaire. Mare.	Maintien des composantes existantes

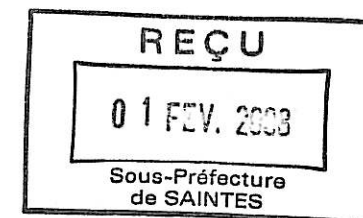
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu N°7	La Clerjauderie, parcelle 105		Imposant ensemble linéaire (maison et dépendance) présentant des façades riches en détail (modénatures, corniches...). Présence de plusieurs timbres. Les bâtiments sont partiellement artificialisés tout comme les abords (volets roulants avec coffres apparents, enduit rigide, hangar métallique, cour dés herbée).	Les opérations de restauration devront veiller à préserver les éléments de façade et à endiguer l'artificialisation des bâtiments et abords.
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu N°8	La Ménardrie, parcelle 103		Imposante demeure de différentes typologies avec de nombreux détails en façades (linteaux droits et arrondis, clé), trois niveaux. Parc dégradé par la tempête mais présence de beaux sujets de grande ampleur tels des peupliers et un grand tilleul. Mur d'enceinte en pierre de taille, portail et grille métallique.	Maintien des composantes existantes
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu N°9	Chez Bouyer : ensembles bâtis des deux côtés de la rue de Reutin des Bois sur les parcelles 90, 91 et 92		- Parcelle 90 : Ensemble bâti aveugle implanté en alignement de la rue Reutin des Bois. Fleurissement du pied de mur. Cour intérieure accessible par un porche. - Parcelles 91 et 92 : imposantes maisons de maîtres avec dépendances, très beau chêne dans cours sur parcelle 91, murs d'enceinte et portails en pierre de pays...	Maintien des composantes existantes
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu N°10	Chez Tapon : - parcelles 110, 102, 141, 112 et 142 - parcelles 116, 109, 140 et 133		- Ensembles bâtis composés d'une demeure imposante du XIXème (volume imposant visible de loin, toiture complexe avec ardoises, détails en façade, portail imposant... - Maisons charentaises anciennes bien restaurées avec abords paysagers de qualité et portail.	Maintien des composantes existantes

Type d'élément	Situation	Aperçu	Description	Objectifs de protection
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu N°11	Hameau de Chantemerle en entier (partie ancienne)		Bâti de grande qualité bien restauré dans l'ensemble et peu artificialisé. Absence de constructions neuves. Ruelle étroite de grande qualité (pieds de mur fleuris et engazonnés), petit patrimoine (puits, timbres, porches) et beaux arbres (chêne).	Maintien des composantes existantes : bâti ancien et traitement simple des ruelles (accotements fleuris et engazonnés)
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu N°12	Maison charentaise située en entrée sud de Beillant Ouest (parcelles 826, 926 et 731).		Bel ensemble bâti qui valorise l'entrée sud du bourg de Beillant. Bâti peu artificialisé.	Maintien des composantes existantes Attention à la gestion du jardin et des éventuelles constructions annexes.
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu N°13	Château Bouyer, parcelles 125, 126 et 67 en partie		Belle et imposante demeure bourgeoise Puits	Maintien des composantes existantes Attention à la gestion des clôtures : éviter les haies denses composées de conifères et les grillages voyants.

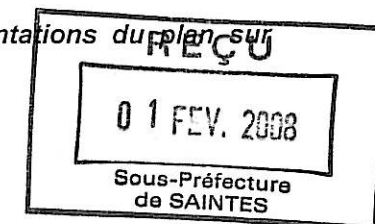
Quatrième partie

Evaluation de l'incidence des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte par le P.L.U

1. Incidences des principales zones ouvertes à l'urbanisation sur l'environnement et prise en compte par le P.L.U	p. 82
2. Prise en compte des grandes lois de protection de l'environnement par le PLU	p. 84
2.1. Prise en compte de la protection de la ressource en eau	p. 84
2.2. Prise en compte de la protection de la nature	p. 85
2.3. Prise en compte de la protection des paysages	p. 86
2.4. Prise en compte des risques majeurs : risque inondation / application du PPRi	p. 86
2.5. Prise en compte du développement durable et des énergies renouvelables	p. 86
2.6. Carrière et urbanisme	p. 87
2.7. Dispositions sans incidences sur la commune	p. 87
3. Prise en compte des dispositions générales d'urbanisme et des politiques intercommunales	p. 88
3.1. Prise en compte des articles L. 110, L. 121-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme	p. 88
3.2. Prise en compte des politiques intercommunales	p. 88



Cette partie vise, conformément à l'alinéa 4 de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme, à évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.



1. Incidences des principales zones ouvertes à l'urbanisation sur l'environnement et prise en compte par le PL.U

La troisième partie du rapport de présentation expose déjà comment le PLU prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement : voir partie concernant la justification du PADD et notamment les objectifs 2, 5 et 6.

Les orientations d'aménagement explicitent également ces objectifs (état initial, conditions d'urbanisation, éléments naturels à préserver ou à mettre en valeur...).

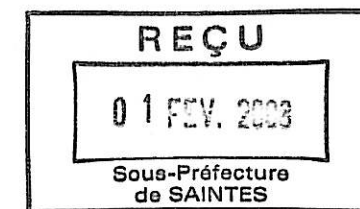
La présente partie propose un tableau complémentaire exposant les incidences sur l'environnement (milieux naturels, paysage) des principales zones constructibles (zones AU) et les références aux prescriptions réglementaires utilisées pour prendre en compte le souci de sa préservation.

Zone	Incidences sur l'environnement	Mesures prises par le PLU
Secteur AUa de La Pommerette	Compte tenu du caractère très agricole (cour de ferme, stockage de matériel, fumier) du secteur, aucune incidence environnementale n'est à craindre sur la partie ouest du secteur. La partie Est correspond à une prairie bordée de haies (parcelle 163) située en entrée de village qui présente donc une plus grande exposition paysagère.	- Orientations d'aménagement qui visent à préserver le caractère naturel des voies et à favoriser les haies végétales en bordure de voie. Limitation du nombre d'accès sur la voie. - Identification et préservation des éléments boisés en bordure de la parcelle 163. - Plantations à réaliser en limite de zone Np (haie bocagère) afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves sur l'entrée du village.
Zones 1AU de La Pérauderie et zone AU des Dénérades	Secteur nord de la Pérauderie : les terrains correspondent à des terres agricoles qui ne présentent pas d'intérêt environnemental particulier. La situation en entrée de bourg en bordure de RD 129 rend cependant le secteur relativement vulnérable d'un point de vue paysager. Le secteur des Dénérades est quant à lui très bien inséré au tissu partiellement bâti et présente peu d'incidence paysagère. Le secteur compte des boisements (vergers, châtaigniers) qui sont identifiés et protégés.	<u>Secteur nord de la Pérauderie :</u> - Orientations d'aménagement qui visent à assurer une urbanisation globale et cohérente, ainsi qu'une bonne insertion paysagère. Traitement paysager en limite d'urbanisation et mise en perspective paysagère de la demeure de Chez Tapon. - Plantations à réaliser en limite d'urbanisation (haie bocagère mixte). <u>Secteur sud des Dénérades :</u> - Orientations d'aménagement (aménagement d'ensemble, traitement paysager d'entrée de bourg) - Identification et préservation des éléments boisés en bordure de la rue des vignes et partie nord terrains. - Plantations à réaliser en limite d'urbanisation (haie bocagère mixte).
Zone AU de Beillant-Est	Les terrains sont partiellement cultivés et ne présentent pas d'intérêt écologique particulier. Le secteur bénéficie d'une bonne intégration paysagère en arrière front d'urbanisation.	- Orientations d'aménagement qui visent à assurer une urbanisation globale et cohérente, ainsi qu'une bonne insertion paysagère. Traitement paysager en limite d'urbanisation et en bordure de voie. - Plantations à réaliser en limite d'urbanisation (haie bocagère mixte). - Identification et préservation des éléments boisés situés en partie nord en bordure du sentier piétonnier.

Zone 1AU de Beillant Ouest	Les terrains correspondent à des friches agricoles qui ne présentent pas d'intérêt écologique particulier, mais qui se situent à proximité de prairies naturelles inondables. La zone se situe en entrée de village en bordure de la RD 134 dans un secteur ouvert qui présente donc une vulnérabilité paysagère.	Le secteur a été délibérément classé en zone 1AU de réserve foncière (non ouverte directement à l'urbanisation) afin de se laisser le temps de la réflexion sur la vocation de ce secteur (extension de la zone de loisir ou quartier résidentiel de densité modérée). Il s'agit également de permettre à la commune de contrôler les demandes d'aménagement et de n'ouvrir à l'urbanisation qu'après présentation d'un projet cohérent, bien intégré et compatible avec les éventuels projets de la commune. Cette classification correspond cependant à une évolution nettement positive par rapport à l'ancien POS qui classait ces terrains en zone d'activité directement ouverte à l'urbanisation (Ux).
----------------------------	---	---

➤ Les zones constructibles définies dans le PLU ont peu de conséquences sur « l'environnement » au sens écologique du terme puisque la grande majorité des terrains sont des terres agricoles ou en friche sans intérêt écologique particulier.

➤ D'un point de vue paysager, les zones d'urbanisation peuvent avoir un impact négatif si l'urbanisation n'est pas maîtrisée et orientée. L'esprit des orientations d'aménagement doit donc être respecté afin de favoriser un urbanisme cohérent et réfléchi. Les principales zones AU laissent peu de place aux petits projets privés ponctuels et orientent clairement la commune vers une urbanisation d'ensemble portée par des investisseurs publics ou privés qui peuvent assurer une meilleure prise en compte des principes recommandés (espaces publics de qualité, plantation de haies en limite de zone, sentiers piétonniers, voirie agrémentée de plantations...).



2. Prise en compte des grandes lois de protection de l'environnement par le PLU

2.1. Prise en compte de la protection de la ressource en eau

☛ Références législatives :

- Loi sur l'Eau du 03 janvier 1992

☛ Assainissement des eaux usées :

- Approbation du Schéma Communal d'Assainissement (voir annexes sanitaires et rapport de présentation).
- La réalisation de la future station d'épuration et du réseau collectif qui dessert la quasi totalité des secteurs urbanisés de la commune assureront une mise aux normes progressive de la plupart des habitations de la commune, soit une meilleure préservation de l'environnement.
- Les articles 4 et 5 du règlement édictent les prescriptions relatives à l'assainissement. L'article 5 édicte comme principe que « les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation ». L'annexe 6 renseigne sur les distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel.

☛ Assainissement pluvial :

La gestion des eaux pluviales est une problématique très importante sur la commune, liée à une combinaison entre des problèmes d'engorgement d'eau en temps de pluie et le risque inondation, très élevé sur la commune.

Le PADD énonce comme objectif de « Limiter le risque d'inondation et les problèmes d'engorgement d'eau en amont ». Le PLU édicte donc des prescriptions réglementaires destinées à limiter ce risque qui sont présentées dans la justification relative à l'objectif 6 du PADD. Le recours aux techniques alternatives d'assainissement pluvial est recommandé à nombreuses reprises (orientations d'aménagement, règlement, document d'illustration du règlement).

Une étude d'aménagement de la traverse de bourg est en cours d'étude sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général au moment de l'approbation du PLU. Cette étude compte un volet hydraulique destiné à résoudre les problèmes d'engorgement liés au pluvial.

☛ Protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole :

Pas d'application dans le PLU, mais prise en compte dans le document d'objectif de la zone Natura 2000.

☛ Défense incendie et point d'eau, alimentation en eau potable :

Voir annexes sanitaires : pièce 6.2.

☛ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne :

- ❖ Objectifs de protection du SDAGE mentionnés dans le Rapport de Présentation.
- ❖ Objectif 6 du PADD par rapport à la prise en compte du risque inondation.
- ❖ Zone inondable identifiée par le plan de zonage et le plan des servitudes (PPR)



2.2. Prise en compte de la protection de la nature

☛ Références législatives :

- Loi relative à la protection de la nature du 10 juillet 1976
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite « loi Barnier »).
- Directive européenne du 2 avril 1979 dite directive « Oiseaux » et la Directive européenne du 21 mai 1992 encore appelée "Directive Habitat"
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)

☛ Espaces naturels d'intérêt écologique inventoriés :

- Zones humides : n°1708 – Vallée de la Charente (moyenne vallée)
- ZNIEFF de type 1 :
 - Val de Charente entre Saintes et Beillant n°794
 - Marais des Breuils n°397
- ZNIEFF de type 2 :
 - Vallée de la Charente moyenne et Seugne n°591
- Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux :
 - N°PC 02 : Vallée de la Charente et de la Seugne
 - N° PC 04 : Plaine de Pons-Rouffiac
- Natura 2000 :
 - Directive Habitats : N°70 - Vallée de la Charente et de la Seugne
 - Directive Oiseaux : Zone de Protection Spéciale n° FR5412005 - Moyenne vallée de la Charente et Seugne



Prise en compte par le PLU :

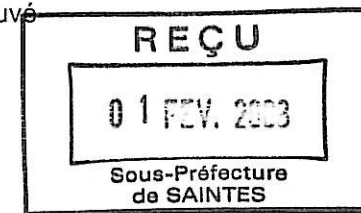
- ❖ Situation et détail des caractéristiques des sites et des mesures de gestion préconisées dans le Rapport de Présentation (chapitre 2.4, partie 1 page 11).
- ❖ Objectif 5 du PADD / voir justification dans le présent rapport.
- ❖ Identification de l'ensemble des zones naturelles des vallées humides de la Charente et de la Seugne en zone Np de protection stricte des espaces naturels.
- ❖ Identification de la zone Natura 2000 Val de Charente et Seugne n° 70 au plan de zonage.

☛ Autres espaces naturels : boisements

- ❖ Objectif 5 du PADD / voir justification dans le présent rapport.
- ❖ Identification des principaux bois en Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du CU) et en zone Np de protection stricte des espaces naturels.
- ❖ Identification des boisements à préserver situés dans des secteurs constructibles U ou AU et des haies ou arbres d'alignement situés dans les vallées de la Charente et de La Seugne au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

☛ La commune ne compte pas d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

☛ La commune n'est pas concernée par l'article L.111-1 4° du Code de l'urbanisme relatif à la gestion des entrées de ville.



2.3. Prise en compte de la protection des paysages

☛ Références législatives :

Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993

☛ Préservation du patrimoine paysager :

- Identification par le PLU des ensembles bâtis remarquables au titre de l'article L.123-1 7° (voir partie 3, chapitre 4.4).
- Identification de fenêtres paysagères classées en zone naturelle de protection stricte (Np).
- Objectif 5 du PADD / voir justification dans le présent rapport.
- Gestion des franges des zones AU avec les zones agricoles et naturelles (plantations à réaliser, réglementation des clôtures en limite d'urbanisation). Les annexes du règlement comprennent une liste de végétaux recommandés afin de planter des haies bocagères mixtes mêlant essences persistantes et caduques (assurant ainsi une bonne intimité tout en présentant un intérêt esthétique et écologique en termes de biodiversité). Ces essences doivent se substituer à l'éternel thuya (appelé « béton vert »).
- Identification d'une zone « non aedificandi » (zone inconstructible) permettant de préserver le point de vue sur l'entrée de bourg du hameau de Chantemerle.

2.4. Prise en compte des risques majeurs : risque inondation, application du PPRI

☛ Références législatives :

Loi n° 95-101 du 2 février 1995 dite loi « BARNIER » relative au renforcement de la protection de l'environnement

Le Plan d'Exposition aux Risques (PER), valant Plan de Prévention des Risques (PPR) au terme de la loi n°995-101 du 2 février 1995, article 40.6, a été approuvé par arrêté préfectoral le 22 janvier 1992.

Elaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation prescrite par arrêté préfectoral en date du 1^{er} février 2006.

☛ Prise en compte par le PLU :

- Présentation du risque en partie 1 du présent rapport chapitre 3.2.
- Objectif 6 du PADD / voir justification dans le présent rapport.
- Identification des zones inondables d'aléa fort et faible au plan de zonage par un hachuré spécifique.
- Les secteurs inondables indicés « i » et « j » font l'objet d'une réglementation particulière conforme aux objectifs du PPRI et élaborés en concertation avec les services de l'Etat compétents.
- Retranscription de l'actuelle servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques (document opposable avant modification) sur un plan à part (pièce n°6.2.c). Cette pièce sera supprimée lors de la mise à jour du PLU après approbation du PPRI. Le zonage pourra alors être réintégré au plan général des servitudes (pièce 6.2.b).

2.5. Prise en compte du développement durable et des énergies renouvelables

☛ Références législatives :

Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)

Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005, relative à la politique énergétique :

Article 31 : Après le vingtième alinéa (13°) de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un 14° ainsi rédigé :

« 14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. »

☛ **Prise en compte par le PLU :**

- L'objectif 2 du PADD énonce comme principe : « Rechercher une forme urbaine qui s'appuie à la fois sur les références bâties locales et sur l'optimisation des économies d'énergies par des orientations prioritaires au sud »
- La mairie va s'équiper d'une chaudière bois collective pour alimenter les logements SEMIS, la mairie et l'école.
- Le règlement (articles 6 et 11) recommande des orientations et implantations prioritaires au sud pour les pièces à vivre dans un souci d'économies d'énergies.
- Pour les constructions neuves, le règlement autorise les constructions bioclimatiques sous réserve d'un projet de qualité (article 11).
- Pour les constructions anciennes, le chapitre relatif aux toitures de l'article 11 est ainsi rédigé « - Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture. ».

2.6. Carrière et urbanisme

☛ **Références législatives :**

Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières, notamment ses articles 1 à 9 codifiés au code de l'environnement ;
Décret n° 94-485 du 9 juin 1994 inscrivant les carrières à la nomenclature des installations classées ;
Décret n° 94-603 du 11 juillet 1994 relatif au schéma départemental des carrières

☛ **Prise en compte par le PLU :**

La commune de Saint Sever de Saintonge ne fait l'objet d'aucune disposition ou recommandation particulière du schéma départemental des carrières.

Aucun gisement ou potentialité particulière n'est recensé.

Le PLU interdit l'ouverture des carrières dans les zones U, AU et N du plan de zonage.

Il autorise cependant les ouvertures de carrières dans les zones agricoles afin de ne pas énoncer une interdiction de fait sur toute la commune, et ce conformément aux orientations générales du schéma départemental des carrières.

Les carrières relevant du régime d'autorisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, toute ouverture ne pourra se faire qu'après les études spécifiques imposées pour ce type d'utilisation du sol (demande d'autorisation, étude d'impact, enquête publique...).

2.7. Dispositions sans incidences sur la commune

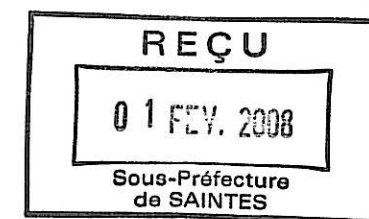
Lutte contre le bruit :

Sans incidence sur la commune

Gestion des déchets :

Sans incidence sur la commune (gestion par la CdC du Pays Santon)

- Voir cependant notice sanitaire
- Le règlement du PLU interdit les dépôts sauvages de déchets



3. Prise en compte des dispositions générales d'urbanisme et des politiques intercommunales

3.1. Prise en compte des articles L. 110, L. 121-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme

La révision du P.L.U de Saint Sever de Saintonge respecte les grands principes des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent à harmoniser l'action des collectivités publiques et à promouvoir un développement du territoire cohérent, harmonieux et équilibré selon les principes de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et ce par les objectifs et prescriptions réglementaires suivants :

- Les objectifs 1 et 2 du P.A.D.D visent clairement à augmenter l'offre de logement et à promouvoir une mixité sociale dans les logements par la réalisation d'un opération mixte.
- Les retranscriptions opposables ont comme objet une gestion cohérente et durable des principales zones urbanisables (objectif 2) et une densification des terrains constructibles (qui respectent les principes de renouvellement urbain).
- Le P.A.D.D et le règlement ont comme objectif la préservation du patrimoine architectural, historique, paysager et naturel de la commune (objectif n°6) qui se décline de manière relativement précise à travers les documents opposables du P.L.U.
- Le P.A.D.D et le règlement permettent le développement de l'espace rural en favorisant les activités agro-touristiques ainsi que la protection de l'activité agricole (objectif 3 et 4).
- Le plan permet le développement économique de la commune (objectif 4).

3.2. Prise en compte des politiques intercommunales

☛ Schéma de Cohérence Territorial

Il n'y a pas de SCOT opposable sur le territoire de la CdC du Pays Santon.

☛ Programme Local de l'Habitat

Le PLU de Saint Sever de Saintonge est conforme aux orientations du PLH de la CdC du Pays Santon et remplit déjà, à l'heure de la révision, les objectifs demandés en matière de production de logements locatifs publics (construction en cours de sept logements SEMIS, projet d'aménagement de logements locatifs au dessus de l'atelier relais).

La CdC du Pays Santon ne dispose pas de Plan de Déplacement Urbain.

