

**Commune de
SAINT SIMON DE PELLOUAILLE**

**CARTE COMMUNALE
Révision n° 2**

PIECE N° 1 RAPPORT DE PRESENTATION

Carte communale	Prescription du	Projet approuvé par délibération du Conseil municipal du	Projet approuvé par arrêté préfectoral du
Elaboration	10/12/2002	01/10/2004	14/12/2004
Révision n° 1	22/09/2006	16/02/2009	28/07/2009
Révision n° 2	18/03/2011	16/07/2013	



Le Commissaire Enquêteur
[Signature]

1	ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE SAINT SIMON DE PELLOUAILLE	3
1.1	UNE COMMUNE RURALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE	3
1.1.1	Une situation privilégiée entre Gémazac et Saintes	3
1.1.2	Une commune de la Saintonge romane	3
1.1.3	Faible densité de population mais forte croissance	6
1.2	UNE CROISSANCE DE POPULATION TRES FORTE	7
1.2.1	Une augmentation de population très forte	7
1.2.2	Une population active travaillant en majorité en dehors de la commune	7
1.3	EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS	8
1.3.1	Un rythme de construction soutenu et croissant	8
1.3.2	Un parc immobilier confortable et qui se rajeunit	10
1.4	SAINT SIMON DE PELLOUAILLE, UNE COMMUNE RURALE AU CADRE DE VIE AGREABLE	11
1.4.1	Un territoire à vocation essentiellement agricole	11
1.4.2	La commune offre divers services et commerces de proximité	14
1.4.3	Un bon niveau d'Équipements et services communaux et intercommunaux	14
1.4.4	Vie associative	14
1.4.5	Équipements publics et infrastructures de base présents sur le territoire communal	15
1.4.6	Une offre d'hébergement touristique	15
2	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE SAINTSIMON DE PELLOUAILLE	17
2.1	LES ÉLÉMENTS PHYSIQUES ET NATURELS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE	17
2.1.1	Un vaste plateau uniforme	17
2.1.2	Le réseau hydrographique	17
2.2	ESPACE NATUREL	19
2.2.1	Les boisements	19
2.2.2	Un paysage ouvert	20
2.3	URBANISATION DE SAINT SIMON DE PELLOUAILLE	21
2.3.1	Voies de communication	21
2.3.2	Répartition et caractéristiques des zones d'habitat	21
2.3.3	Patrimoine bâti et archéologique	24
2.4	CONCLUSION DE L'ANALYSE	28
3	UNE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE POUR S'ADAPTER AU CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE D'AUJOURD'HUI	29
4	LE PROJET DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE SAINT SIMON DE PELLOUAILLE	29
5	CHOIX RETENUS	32

ANNALYSE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE SAINT SIMON DE PELLOUAILLE

1.1 UNE COMMUNE RURALE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

1.1.1 UNE SITUATION PRIVILEGIEE ENTRE GEMOZAC ET SAINTES

La commune de Saint-Simon de Pellouaille est située dans le quart sud-est du département de la Charente-Maritime. Elle est :

- à 15 km de Saintes
- à 4 km de Gémozac
- à 13 km de Pons
- à 35 km de Royan
- à 86 km de La Rochelle

La commune est desservie principalement par :

- La RD 6 SAINTES-GEMOZAC
- La RD 243
- la RD 248

Saint-Simon de Pellouaille est limitrophe avec les communes de :

- Tesson
- Villars en Pons
- Gémozac
- Cravans
- Rioux

1.1.2 UNE COMMUNE DE LA SAINTONGE ROMANE

La commune de Saint-Simon de Pellouaille fait partie de l'arrondissement de Saintes et du **canton de Gémozac**.

Celui-ci comporte 17 communes :

Berneuil, Cravans, Gémozac, Jazennes, Meursac, Montpellier de Médillan, Rétaud, Rioux, Saint André de Lidon, Saint Quentin de Rançannes, Saint Simon de pellouaille, Tanzac, Tesson, Thaims, Thézac, Villars en Pons, Virollet.

La plus importante des communes du canton est Gémozac, avec 2527 habitants en 2006.

De la Communauté des Communes de Gémozac et de la Saintonge viticole, qui regroupe les 17 communes.

Enfin, la commune fait partie du **Pays de Saintonge Romane** qui regroupe 70 communes et la plupart des communes de 8 cantons.



Communauté de Communes du Canton de Gemozac et de la Saintonge Viticole

- à 30 minutes de Royan
- à 20 minutes de Saintes
- à 1 heure de La Rochelle et de Bordeaux
- à 5 minutes de l'Autoroute A10
Sortie 36

Communauté de communes du Canton de Gémozac et de la Saintonge Viticole



Source : ROUTE 5000 GIGN-Paris-2005, Pays de Saintonge Romane
Réalisation : Pays de Saintonge Romane 2011

1.1.3 FAIBLE DENSITE DE POPULATION MAIS FORTE CROISSANCE

Après avoir enregistré une baisse démographique continue de 1962 à 1975, le canton de Gémozac a renoué avec la croissance démographique depuis le recensement de 1982.

Il a dans un premier temps, rattrapé son niveau de 1962 en passant au-dessus des 10 000 habitants, et a, par la suite, progressé fortement, notamment dans la période 1999-2006 où son essor démographique est supérieur à celui du département de la Charente Maritime (+ 12,2 % contre + 7,5 %).

Devenu un canton résidentiel de la grande banlieue de Saintes, il reste cependant le canton le moins densément peuplé de l'arrondissement de Saintes dont la densité de population est de 50,9 hab/km² contre 80,4 hab/km² pour l'arrondissement de Saintes et 89,9 hab/km² pour le département de la Charente Maritime)

En dix ans la communauté de commune de Saintonge viticole (+22% soit +2%/an) variation annuelle, l'arrondissement (14% soit +1.4/an) et le département (+15% soit + 1.3/an) voyaient leur population augmenter ainsi que la commune de Saint-Simon de Pellouaille qui gagnait elle-même dans le même temps 151 nouveaux habitants en dix ans, soit une augmentation de 41%. Depuis, la population n'a cessé de croître puisque selon les statistiques municipales la commune compterait en 2012 une population estimée à 600 habitants.

Alors que la densité de population de l'arrondissement de Saintes est de 80.4 habitants au km², celle du canton de Gémozac de 51 hab/km², la commune de Saint Simon de Pellouaille, avec 50.9 hab/km² a une densité encore inférieure. C'est donc une commune peu peuplée par rapport à son contexte l'arrondissement de Saintes.

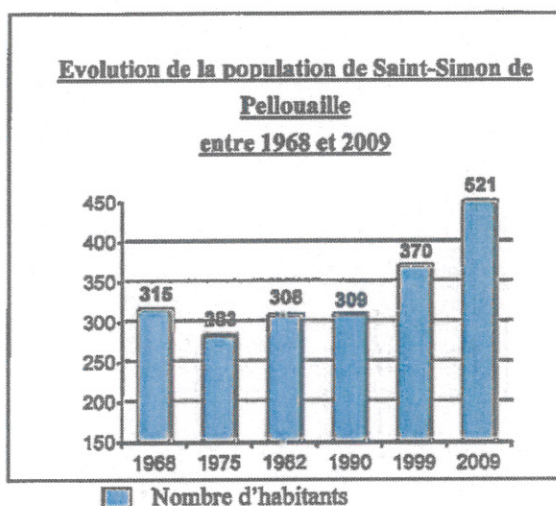
Densité de population dans le département

	Commune	Cc Saintonge viticole	Arrondissement	Département
Population en 1999	370	10449	109072	537 389
Population en 2009	521	12782	124387	616 607
Variation annuelle 1999-2009	+41%	2%	+1,3 %	+1%

Source : Insee, recensements de la population

1.2 UNE CROISSANCE DE POPULATION AUJOURD'HUI RALENTIE

1.2.1 UNE AUGMENTATION DE POPULATION TRES FORTE



En 40 ans, Saint-Simon de Pellouaille a gagné 206 habitants soit une hausse de près de 65 % de sa population. La proximité de Gémozac et de Saintes a favorisé un afflux de population de familles travaillant à l'extérieur. L'augmentation de population dans les années 1999-2009 s'explique par la réalisation de plusieurs lotissements. et la vente de parcelles privées. Depuis la population est estimée à 600hab.

Source : Insee, recensements de la population

Il serait nécessaire que la commune puisse accueillir de nouvelles familles pour assurer le renouvellement de la population et son équilibre démographique.

1.2.2 UNE POPULATION ACTIVE TRAVAILLANT EN MAJORITE EN DEHORS DE LA COMMUNE

	Commune
Population active	235
Hommes	122
Femmes	113
Salariés	195
Non salariés	40
Chômeurs	39
Taux de chômage (%)	16.5%

Parmi les 521 habitants de la commune, 235 personnes sont actives : 122 hommes et 113 femmes. Au moment du recensement, 39 de ces actifs cherchent un emploi et 196 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 40 exercent leur profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 195 autres sont salariées.

Source : Insee, recensements de la population

Une petite minorité de ces actifs exerce dans la commune 14.4%; 201 personnes vont travailler dehors. le taux de chômage de chômage est de 11,2 %. Il est plus élevé que celui de l'arrondissement de Saintes et que la moyenne départementale.

	dans la commune de résidence	dans une autre commune du même département	Hors du département
Nombre d'actifs travaillant...	34	201	6
% d'actifs travaillant...	14.6 %	85.4 %	2.5 %

Source : Insee, recensements de la population

Ces chiffres donnent l'image d'une petite commune où 4 actifs sur 5 travaillent à l'extérieur du territoire communal, notamment dans le pôle urbain de Saintes. Un habitant sur 5 seulement exerce sa profession à Saint Simon de Pellouaille, et ce, principalement dans le domaine des métiers liés à l'agriculture.

1.3 EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

1.3.1 RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DU NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES

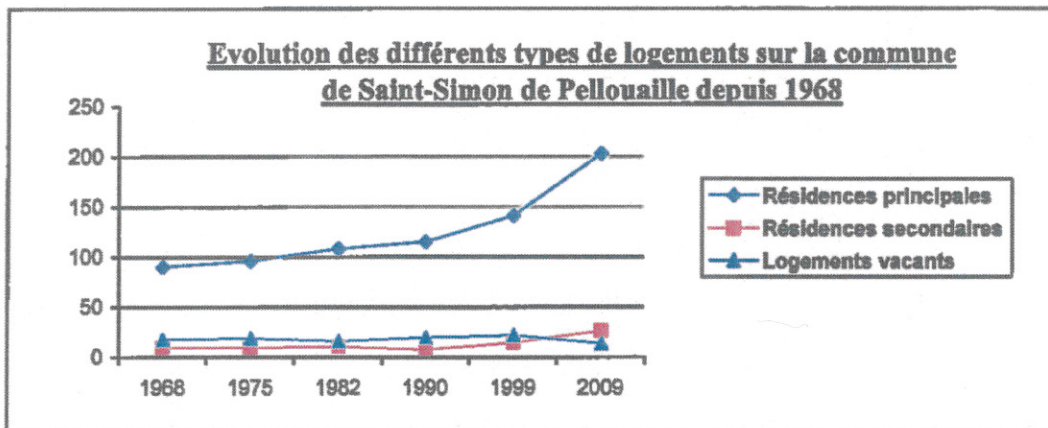
On constate une **progression du nombre de logements depuis 1968**. Cette augmentation s'est accrue entre 1999 et 2009.

Le nombre total de résidences continue d'augmenter entre 1999 et 2009, grâce à l'**augmentation de résidences principales** et à la **réappropriation des logements vacants** tombés de 21 en 1999 à 13 en 2009. Le chiffre des résidences secondaires augmente significativement entre 1999 et 2009



quelques opérations d'initiatives communales

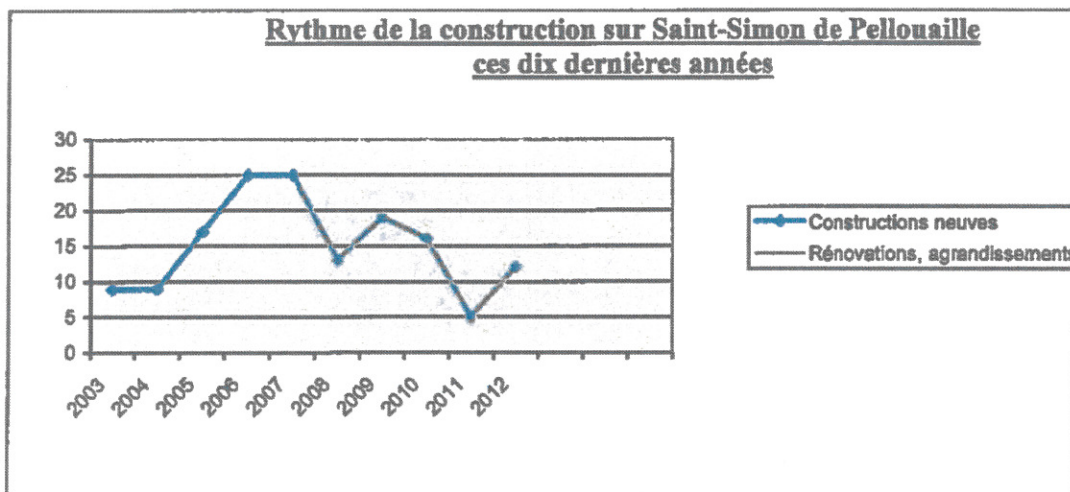
Type de logement	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	116	123	133	141	176	242
Dont :						
Résidences principales	90	96	108	115	141	203
Résidences secondaires	9	9	10	7	14	26
Logements vacants	17	18	15	19	21	13



Une grande majorité des logements (83.1%) sont occupés par leur propriétaire. 15% des résidences principales sont louées. La commune a 3 logements locatifs (notamment à l'école et dans l'ancienne cantine). Par ailleurs, il n'y a pas de logements sociaux sur la commune.

1.3.1. UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU ET CROISSANT

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012			
Constructions neuves	25	25	13	19	16	5	12			
Rénovations										



Ces cinq dernières années, 98 maisons ont été implantées sur la commune de Saint-Simon de Pellouaille, soit, en moyenne, 19.3 constructions neuves par an. Le rythme de la construction est très soutenu sans doute du à la présence de terrains disponibles par la réalisation de plusieurs lotissements.

Ces chiffres traduisent une tendance générale en France, accentuée en Charente-Maritime, département très attractif.

La commune, qui souhaite pouvoir accueillir de jeunes actifs de manière très progressive, devra pouvoir continuer à leur offrir des terrains pour venir s'installer à Saint Simon de Pellouaille.

1.3.2 UN PARC IMMOBILIER CONFORTABLE ET QUI SE RAJEUNIT

1.3.2.1 Augmentation de la taille des logements

Résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	2009	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	203	100	44%
1	1	0.5	0%
2	10	4.8	66%
3	24	12.1	9%
4	76	37.7	80%
5 et plus	91	44.9	30%

Source : Insee, recensements de la population

La plupart des logements sont grands avec au moins quatre pièces. Dans un village, à la campagne, c'est généralement le cas. Ces grands logements sont souvent occupés par une ou deux personnes, surtout s'ils sont anciens, alors que les constructions neuves sont plutôt occupées par des familles avec enfants.

Des logements confortables

	2009	1999
Ensemble des résidences principales	203	141
Salle de bain avec baignoire ou douche	197	128
Chauffage central collectif	2	0
Avec chauffage central individuel	69	50
Chauffage individuel tout électrique	60	52

Source : Insee, recensements de la population

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements. Les logements de la commune de SAINT-SIMON DE PELLOUAILLE sont confortables, plus de la moitié d'entre eux étant équipés d'un chauffage central et six n'ayant ni douche ni baignoire contre 13 en 1999.

Il est probable que l'évolution vers un confort accru s'est poursuivie depuis 2009.

1.4 SAINT-SIMON DE PELLOUAILLE, UNE COMMUNE RURALE AU CADRE DE VIE AGREABLE

1.4.1 UN TERRITOIRE A VOCATION ESSENTIELLEMENT AGRICOLE

On recensait, en 2000, 18 exploitations agricoles sur le territoire communal. Elles étaient 23 en 1988

Suivant un recensement communal, elles ne sont plus que 16 en 2012.

La superficie des terres par exploitation était en moyenne de 23 hectares en 2000. Selon le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, les 18 exploitations utilisaient 908 hectares répartis sur Saint-Simon de Pellouaille et les communes limitrophes. Ils se décomposent comme suit :

- 777 hectares sont en terres labourables,
- 93 hectares sont voués à la viticulture
- 48 hectares constituent la superficie fourragère principale
- 56 hectares sont alloués aux maïs et tournesols.

Dans les cinq prochaines années trois exploitations sont appelées à cesser leur activité. La moyenne d'âge des chefs d'exploitations sur les exploitations restantes est de 39 ans.



Il y a **1 éleveur** sur la commune dont le siège d'exploitation se situe à la sortie nord du village de Bénigousse

- 80 vaches nourrices
- 50 génisses
- 130 brebis

Autres activités agricoles :

Autres activités agricoles :

Une pépinière viticole

Un maraîcher

Deux entreprises de travaux agricoles



stabulation à Bénigousse

1.4.2 LA COMMUNE OFFRE DIVERS SERVICES ET COMMERCE DE PROXIMITE

1.4.2.1

Commerces

- Une épicerie/Presse
- Un commerce d'extincteurs

Services

- Un transport express

QUELQUES ARTISANS

- Un peintre en bâtiment
- Un garage motoculture
- Un menuisier
- 1 imprimerie
- 1 multi travaux bâtiment
- 1 paysagiste
- 1 charpentier métallique

1.4.3 UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

La mairie emploie :

- Une secrétaire
- Deux agents des services techniques

Elle est dotée des équipements suivants :

- Une église
- Une mairie
- Des locaux techniques (atelier
- L'école est en regroupement avec celle

de cravans qui accueille les enfants du primaire le groupe scolaire a été rénové en 1999 puis agrandi en 2003 avec la construction d'une troisième classe et d'un restaurant scolaire

- Le terrain de boule
- La salle des fêtes et salle associative

1.4.4 VIE ASSOCIATIVE

A Saint-Simon de Pellouaille, on recense plusieurs associations dont les principales sont les suivantes :

Société hippique

Club de bouliste

Les aînés

La société de chasse

1.4.5 EQUIPEMENTS PUBLICS ET INFRASTRUCTURES DE BASE PRESENTS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Eau :

- La desserte en eau potable est assurée sur toute la commune à partir du château d'eau de Montpellier de Médillan.

Assainissement :

- La commune est en assainissement individuel conformément à l'étude de zonage d'assainissement réalisé par la RESE..

Electricité :

- Il y a un transformateur relai sur la commune qui alimente toute la zone.

Ordures ménagères :

- La commune de SAINT-SIMON DE PELLOUAILLE a un service de ramassage des ordures ménagères, organisé par la communauté de communes de Saintonge Viticole. Le ramassage est effectué tous les lundis.
- La commune bénéficie:
 - du tri sélectif des déchets.
 - De deux déchetteries intercommunales qui se trouvent à Gémozac et Montpellier de Médillan.

1.4.6 UNE OFFRE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

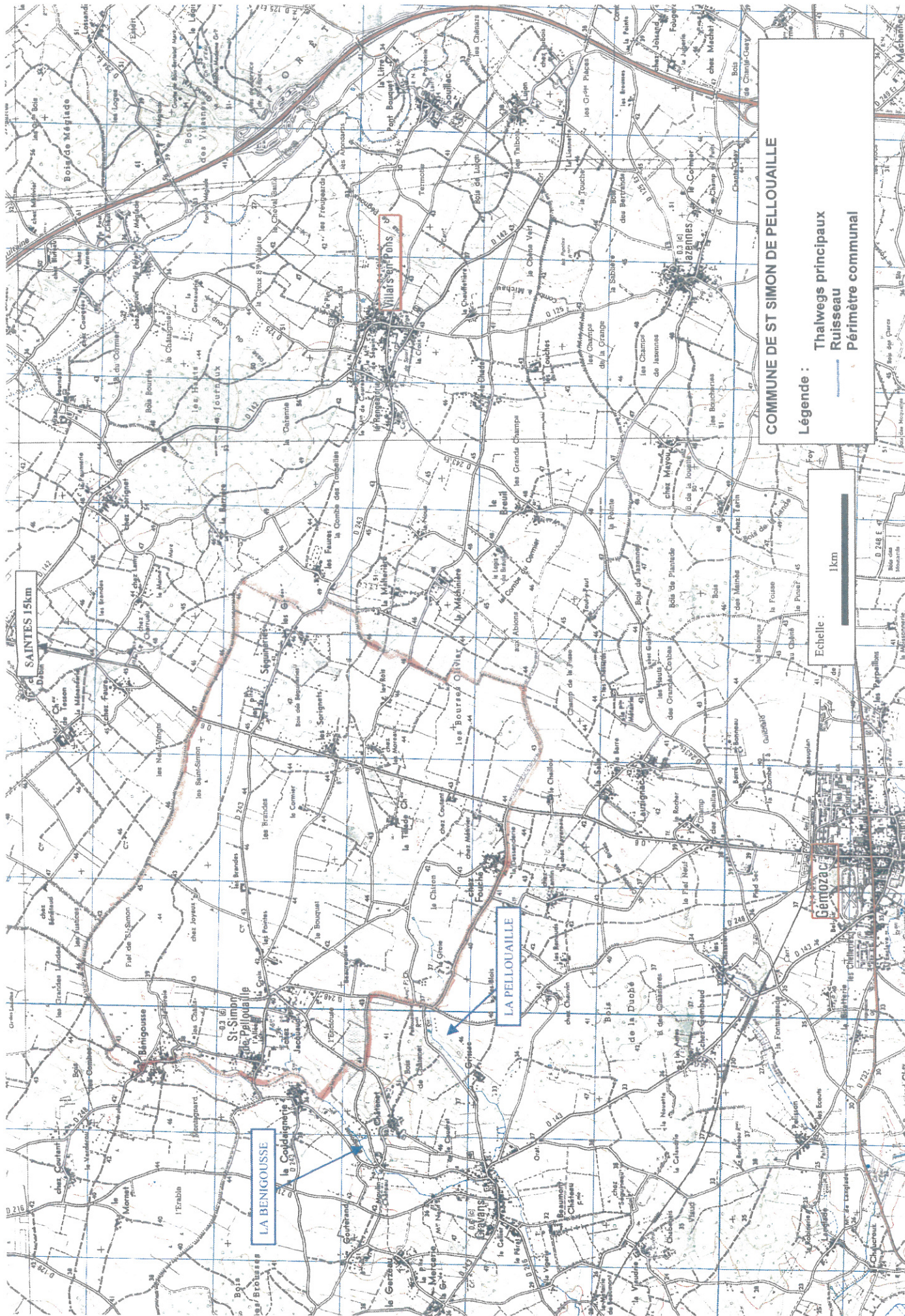
Chambre d'hôtes au château de la Tillade

13 gîtes ruraux

La commune de Saint-Simon de Pellouaille est une commune rurale dynamique et attractive :

- Sa population augmente constamment depuis 1968.
- Le nombre de résidences principales ne cesse de progresser, surtout depuis 1999, ainsi que le nombre de résidences secondaires tandis que celui des logements vacants diminuent.
- Saint-Simon de Pellouaille est bien équipée et offre avec la commune voisine, de Cravans un équipement scolaire de qualité
- Cette commune offre également un cadre de vie agréable, où les paysages sont largement façonnés par l'agriculture.

Saint-Simon de Pellouaille avec tous ses atouts a su attirer les urbains désirant s'installer à la campagne et accéder à la propriété. Cependant, la commune doit continuer d'attirer de nouveaux arrivants afin d'amortir les équipements réalisés dans les années précédentes et proposer une offre de terrains constructibles suffisante.



COMMUNE DE ST SIMON DE PELLOUAILE

- Légende :
- Thalwegs principaux
 - Ruisseau
 - Périmètre communal

Echelle : 1 km

2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE SAINT SIMON DE PELLOUAILLE

2.1 LES ELEMENTS PHYSIQUES ET NATURELS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

2.1.1 UN VASTE PLATEAU UNIFORME

Le village de Saint-Simon de Pellouaille s'est établi sur un vaste plateau uniforme sans relief marqué qui occupe tout l'espace central de la commune.

Il est découpé par quelques lignes de thalweg remarquables :

En limite avec la commune de Gémozac, le ruisseau de Pellouaille remonte depuis la commune de Cravans jusqu'au lieu-dit « Aux trois journaux » proche de la voie communale n°8 où l'on peut considérer qu'il prend sa source. Le thalweg remonte un peu plus en amont jusqu'au abords du château de la Tillade sans constituer d'écoulement continu.

Depuis le ruisseau la Bénigousse, au sud du bourg, une ligne principale remonte puis se ramifie au niveau du lieu-dit « Chez Jacquaud » pour remonter d'une part vers la voie communale n° 301 et d'autre part vers la route départementale n° 243 et le long du cimetière.

Ces deux lignes ne sont vraiment marquées que dans leurs parties les plus basses, avant le franchissement des voies ci-dessus.

Enfin au lieu-dit Bénigousse une ligne d'écoulement suit le thalweg entre le chemin rural et la voie communale n°14.

En dehors de ces espaces où l'on enregistre les variations d'altitude les plus marquées bien que très faibles, sur le reste de la commune, les variations d'altitude restent très faibles voire quasi inexistantes

Aux abords de la Bénigousse les pentes restent très modérées. Elles atteignent une variation d'altitude de 5 à 7m en quelques centaines de mètres. Sur le reste du territoire, elles sont quasi nulles. Les altitudes varient entre 42m et 46m NGF.

L'extrait de la carte IGN au 1/25000 ci-joint témoigne de cette absence de relief marqué.

Le territoire de Saint-Simon de Pellouaille est constitué d'un plateau de calcaire, avec quelques affleurements ponctuels de silex jaunes. Une partie importante de la commune est également concernée par la présence de sables limoneux.

2.1.2 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique de la commune de Saint-Simon de Pellouaille résulte de la particularité du relief peu marqué de la commune il comporte deux ruisseaux la Bénigousse et le Pellouaille qui se jettent tous les deux dans la Seudre.

La commune de Saint Simon de Pellouaille se répartie sur deux bassins versants.

Les trois quarts de son territoire sont orientés vers la Seudre par le biais de la Bénigousse. Seul le quart nord-est s'oriente vers le bassin de la Seugne. Ce partage des eaux témoigne encore du relief peu marqué du plateau central.

En dehors des thalwegs cités plus haut, il n'existe pas d'écoulement significatif. Les précipitations sont pour la plupart canalisées par des fossés routiers qui répondent aux besoins.

Néanmoins cette absence d'écoulements peut dans certains cas représenter des problèmes de gestion des eaux pluviales aux abords de villages qui disposent de bassins de réception ponctuels. Ces ouvrages (Les Moreaux, Les Sorignets) répondent aujourd'hui aux besoins au regard de l'urbanisation actuelle. Toutefois, ils nécessitent un entretien suivi et une attention particulière.

Il n'existe pas de zones de marais très étendues sur le territoire communal. Quelques zones sont plus humides :

- Les abords de la Bénigousse
- Les abords du Pellouaille.

En général ces espaces sont destinés à des cultures maraîchères ou jardins de particuliers.

Il n'existe pas de réseaux de fossés ramifiés dans ces secteurs.

Le ruisseau le plus important reste la Bénigousse en limite avec la commune de Cravans. Toutefois il ne présente pas d'écoulement continu tout au long de l'année. Il est fréquent de constater un assèchement complet au cours des mois d'été. Il prend sa source dans le village de Bénigousse qui s'étend également sur le commune de Rioux.

Il se poursuit sur le commune de Cravans pour rejoindre la Seudre au lieu-dit « le Port ».



thalweg descendant du cimetière

2.2 ESPACE NATUREL

2.2.1 Les boisements

Il existe des boisements ponctuels disséminés sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur la moitié est du territoire communal. Ces boisements représentent des entités de 5 à 10 ha pour les plus grands. Ils sont aujourd'hui préservés et représentent une superficie de 60 ha environ soit 6% de la superficie de la commune. Ils sont essentiellement constitués de **feuillus** (chênes, châtaigniers...) quelques plantations récentes de chênes truffiers ;

Les principaux massifs se trouvent autour du Domaine de la Tillade et aux Séguineries.

Lors de l'aménagement foncier agricole, un réseau de haies est venu relier ces massifs afin d'assurer une continuité dans les liaisons et un refuge de transit pour la faune. 5kms de haies ont été plantées.

Des cheminements pédestres ont été aménagés.

Cette trame bocagère contribue fortement à la préservation de l'environnement local

Lors de l'élaboration de la carte communale en 2004, ces zones boisées ont été identifiées.

Quelques parcelles ont été plantées récemment en chênes truffiers :

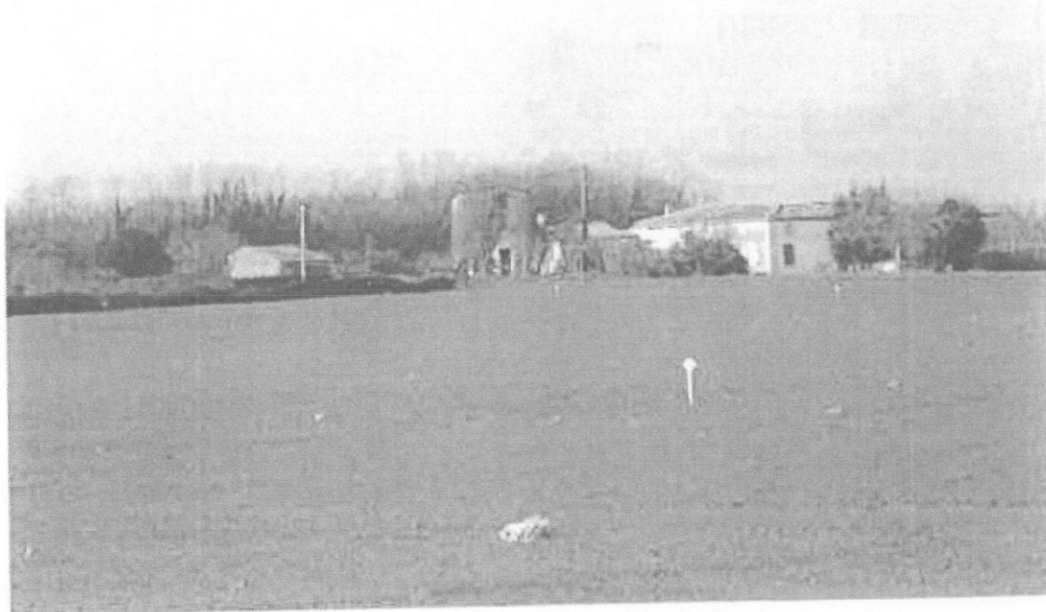
- A l'Allée à la lisière du bourg près du cimetière
- A la pièce du Chiron
- Aux Pointes
- Au bourg juste derrière la salle des fêtes



Les Pointes Sud

2.2.2 UN PAYSAGE OUVERT

Le paysage de Saint-Simon de Pellouaille fait partie de la zone géographique du plateau des Bois Saintongeais. Ce plateau situé entre Saintes et Marennes d'altitude moyenne de 30 mètres, et au relief nettement peu marqué où les ondulations du plateau y sont à peine relevées. Il s'abaisse doucement vers le Marais de Brouage, ancien golfe marin comblé depuis le Moyen Âge. Ce plateau, encore fortement boisé, porte le nom approprié de *Bois saintongeais* par opposition aux Borderies, autre plateau calcaire situé au nord de la vallée de la Charente. Le plateau des *Bois saintongeais* est délimité au nord par la vallée de la Charente et celle de l'Arnoult, affluent de rive gauche de la Charente, au sud par celle de la Seudre et à l'est par celles de la Seugne.



Le Cormier

2.3.URBANISATION DE SAINT-SIMON DE PELLOUAILLE

2.3.1.VOIES DE COMMUNICATION

Le réseau routier de la commune de Saint-Simon de Pellouaille est peu développé. Il laisse place aux grands espaces agricoles il est traversé par :

- La RD n° 248 vers le sud qui relie le centre bourg à Gémozac. Elle constitue la voie privilégiée vers les communes les plus proches et l'activité du canton.
- La RD n° 243 vers l'est constitue l'itinéraire d'abord vers la RD n°6 puis vers la commune de Villars en Pons.
- La RD n°6 qui traverse la commune du Nord au Sud suivant une ligne droite de 2,5kms. Elle constitue un itinéraire de transit important entre les villes de Saintes et Gémozac. Elle draine la quasi-totalité du trafic quotidien vers les zones d'emploi et d'activité de plusieurs des communes limitrophes qui comme Saint Simon de Pellouaille, se situent dans la zone d'influence de Saintes et Gémozac.

2.3.2.REPARTITION ET CARACTERISTIQUES DES ZONES D'HABITAT

Un habitat concentré sur les villages existants

La commune de Saint-Simon de Pellouaille présente un habitat concentré sur les villages existants et sur son bourg.

Le bourg, qui se développe le long de la rivière la Bénigousse, est complété par quelques hameaux, parfois de très petite taille et quelques fermes isolées.

Hameaux :

- Chez Fouché
- Les Moreaux
- Les Roys
- Les Sorignets
- Les petites et les grandes Seguineries
- Chez Joyeux
- Les Pointes
- Chez Jacquaud

Fermes isolées :

- Les Brandes
- Beaurepaire
- La Tillade

Un bâti ancien

Sur les dessertes transversales orientées nord / sud, les constructions sont souvent implantées avec pignon sur rue, afin de conserver une orientation nord / sud des façades principales.

Le bâti de Saint-Simon de Pellouaille semble dater en grande partie du XIXe siècle. Les constructions anciennes sont toujours en pierre, matériau local par excellence. Les bâtiments d'habitation sont soit en pierres de taille pour les plus importants, soit en moellons enduits.

Mais même dans ce dernier cas, la façade est toujours bien ordonnancée, avec des

encadrements d'ouvertures, des corniches, des bandeaux plats entre étages en pierres de taille, la porte d'entrée est quelquefois ornée d'un petit décor sculpté, parfois précédé d'un perron de quelques marches pour donner plus de majesté à la façade.

L'arrière de l'habitation se prolonge quelquefois côté nord en appentis. Les dépendances de la maison y sont logées. Elles l'isolent des vents froids du nord ou de l'est.

On trouve aussi dans les exploitations agricoles qui ont été, ou sont encore, en activité, toutes les constructions nécessaires à cette activité : granges, chais, étables et toits à animaux (poules, cochons, etc...)

Quelques fermes importantes sont organisées autour de grandes cours, parfois précédées d'un portail à arcades, ou d'une entrée encadrée de piliers de pierres de taille ornée.

Les habitations ont rarement plus d'un étage, souvent il est mansardé.

1.4.6.1 Description des différents types de zones urbaines de Saint-Simon de Pellouaille

- **Le bourg**

Le bourg de Saint-Simon de Pellouaille se développe au bord de la rivière « La Bénigousse » il s'est développé vers le nord et le nord-est L'habitat est discontinu et peu dense. Les maisons en pierres de taille et moellons sont le plus souvent orientés nord/sud.

C'est dans le bourg que se trouvent les principaux services, équipements publics, de loisirs et commerces.

Il est limité au sud par l'église et à l'ouest par la Bénigousse.

Les habitations récentes qui sont venues étoffer le bourg sont principalement regroupées au gré des opérations dans des lotissements communaux ou privés dans la partie nord-est du bourg. L'urbanisation du bourg s'étend jusque aux villages de Bénigousse et de Chez Jacquaud. Il ressort de cette partie du bourg un paysage urbain complètement différent avec des pavillons implantés au milieu d'une parcelle clôturée.

La végétation est présente dans le bourg, notamment dans les zones humides, près de la rivière la Bénigousse.

- Les hameaux disséminés

Les hameaux ont en général **une origine agricole**. Cette vocation perdure pour quelques uns alors que d'autres n'ont plus qu'une vocation résidentielle. Comme nous l'avons vu, le bâti est en majorité ancien, en pierre de taille ou moellons et les dépendances sont nombreuses. Beaucoup de maisons ont été rénovées.

Ils se localisent, à proximité de la route départementale n° 6 on trouve les Moreaux, les Sorignets, les Séguineries, Chez Fouché et le long de la route départementale N° 243 Les Séguineries, les Pointes.

Plusieurs hameaux ont été étoffés par des constructions neuves. Elles sont venues grossir prioritairement Les Séguineries, Les Moreaux, Chez Fouché, La Croix Est, Chez Joyeux, Les Pointes.

Quelques hameaux n'ont pas connu d'extension récente. C'est le cas par exemple de Chez Fouché.

Certaines fermes sont restées isolées comme par exemple, Les pointes, Le Cormier, Chez Métivier, Chez Coutant, Beau repaire, La Tillade, Les Brandes

Avec les boisements, les zones urbaines sont rarement visibles de loin sauf le long de la route départementale n°6



les pointes sud

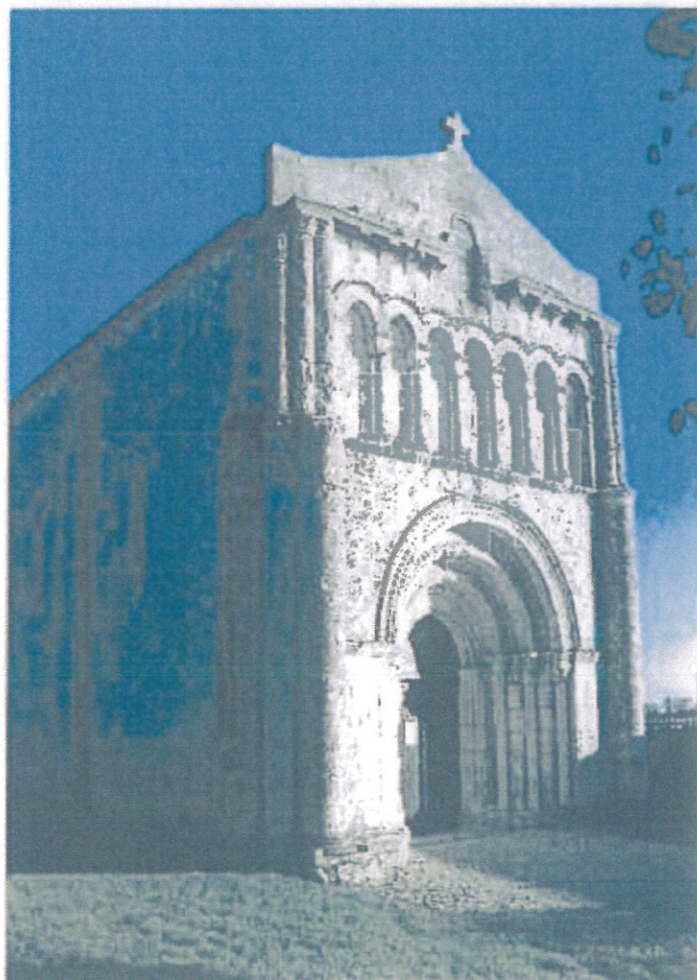
2.3.3 PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE

Patrimoine bâti à préserver

- Les éléments qui font l'objet d'une protection

L'église Saint-Laurent

Cette petite église romane dédiée à Saint-Laurent, est édifiée au XI^{ème} et XIII^{ème} siècles en limite sud du bourg. Elle a conservé une façade saintongeaise classique avec un large portail à quatre voussures reposant sur des colonnettes à chapiteaux sculptés, surmonté d'une élégante galerie à sept arcatures et se terminant par un fronton triangulaire orné d'une petite croix. Elle possède en outre un clocher à base carrée, surmonté d'une tour hexagonale probablement postérieure au moyen âge et s'achevant en toiture conique. Elle est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1923.



l'église Saint Laurent

Demeure seigneuriale et petit patrimoine ne faisant pas l'objet de mesures de protection spécifiques

Le Château de la Tillade

Ce lieu-dit est à l'origine d'un tumulus. La Tillade se présente comme une imposante bâtisse sans caractère particulier constitué d'un long corps de bâtiment central encadré de deux courtes ailes à pans coupés avec balcon au premier étage, le tout couvert d'ardoise. Ce château qui est le siège d'une exploitation agricole est entouré d'un vaste parc. Il propose également des chambres d'hôtes.
(Le patrimoine des communes de la Charente Maritime)



château de la Tillade

Le Logis de Saint Simon XVIIIe siècle:

Le logis de Saint Simon apparaît comme une demeure cossue, constituée, par un corps d'habitation principal à deux niveaux encadré par deux pavillons carrés dissemblables, en léger ressaut, aux fenêtres à meneaux et aux toits recouverts de tuiles plates. C'est dans son vaste parc que se déroulent les traditionnels concours hippiques qui attirent chaque année des amateurs du Sud-Ouest. *(Le patrimoine des communes de la Charente Maritime)*

Demeure de Chez Métivier fin du XIXe :

La propriété porte probablement le nom de son propriétaire d'origine.

Cette construction simple et rustique est assez surprenante. Elle est composée d'un grand corps de bâtiment à un niveau, partagé au centre par un pavillon à deux niveaux couvert à la Mansart. Les toitures de tuiles rouges du bâtiment principal et des annexes perpendiculaires, la couleur marron des volets, contribuent à l'aspect rustique de la construction qui, néanmoins, avec sa vaste cour fermée par un portail en fer forgé, témoigne d'un certain soucis d'élégance de la part de l'architecte.

(Le patrimoine des communes de la Charente Maritime)



Chez Métivier

Demeure de Chez Coutant :



le logis de Chez Coutant

Les sites archéologiques

Il n'y a pas de site archéologique recensé sur la commune de Saint-Simon de Pellouaille

La commune de Saint-Simon de Pellouaille est constituée :

- **d'un plateau calcaire d'un relief nettement peu marqué ;**
- **d'un paysage classé les bois saintongeais, caractérisé par un relief nettement peu marqué et de boisements limitant les vues lointaines ;**
- **d'un habitat concentré sur les villages anciens et autour du bourg. Le bourg qui s'est développé le long de la Bénigousse est complété par quelques hameaux et quelques fermes isolées disséminés sur le plateau agricole ;**
- **d'un bâti ancien de qualité et prépondérant. Les extensions urbaines récentes ont principalement étoffé le bourg. Quelques maisons ont également été implantées, souvent au coup par coup dans plusieurs hameaux ;**
- **d'un patrimoine bâti composé de bâtiments remarquables classés ou non (église Saint-Laurent, Château de la Tillade.....).**

2.4 CONCLUSION DE L'ANALYSE

Saint-Simon de Pellouaille est donc une commune dynamique et attractive pour les raisons principales suivantes :

- Prix des terrains peu élevés
- Bonne desserte routière vers les pôles d'emploi
- L'offre de parcelles de terrain à bâtir de dimension correspondant à la demande des acquéreurs.

Mais depuis 2008, les offres en terrains constructibles se sont réduites ; ce qui se traduit par un ralentissement de la croissance. Or la commune a fortement investi dans les années 90, pour se doter de nombreux équipements communaux.

Pour pouvoir faire vivre ces structures, elle désire permettre l'installation de nouveaux habitants en ouvrant des terrains à l'urbanisation.

3 UNE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE POUR S'ADAPTER AU CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE D'AUJOURD'HUI

De l'analyse qui précède, il ressort que la commune de Saint-Simon de Pellouaille veut s'adapter aux évolutions de la société notamment à la diminution drastique du nombre des agriculteurs.

Par ailleurs, la commune connaît actuellement une pénurie de terrain à bâtir alors que la demande est forte. En effet, la renaissance des campagnes, l'exode des urbains vers les villages, phénomène national, se développe également à Saint-Simon de Pellouaille.

La commune souhaite accompagner cette mutation en s'adaptant au contexte économique et social d'aujourd'hui, tout en préservant son identité, son cadre de vie.

Elle aimerait donc pouvoir accueillir de nouvelles familles, tout en contrôlant son développement de manière organisée et progressive.

4 LE PROJET DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE SAINT SIMON DE PELLOUAILLE

❖ Orienter le développement démographique et urbain de Saint-Simon de Pellouaille :

Saint-Simon de Pellouaille avec sa commune voisine a fait beaucoup d'investissements pour offrir à sa population des équipements scolaires et de loisirs. La commune compte sur l'accroissement et le renouvellement de la population pour faire vivre ces équipements.

En outre, la localisation des extensions urbaines prévues est aussi déterminante pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité de la commune que pour préserver l'environnement et le cadre de vie.

Accroître la population à 800 habitants au maximum : aujourd'hui, la croissance de la population se ralentit. L'ouverture de terrains à l'urbanisation permettra une augmentation de population suffisante pour maintenir la vie locale, faire vivre les petits commerçants, services et équipements.

Affirmer le bourg : pour permettre d'améliorer son fonctionnement, s'assurer une meilleure utilisation des équipements publics, la commune aimerait que les extensions urbaines viennent principalement conforter le bourg. Dans le même but et pour le mettre en valeur, les élus envisagent un aménagement fonctionnel et qualitatif la mise en place d'une ZAD permettra de maîtriser la spéculation foncière, (mise en place d'un droit de préemption), de constituer une opération d'aménagement cohérente. Il s'agit de renforcer principalement le bourg comme lieu privilégié du cadre de vie.

Conforter certains hameaux : comme nous l'avons vu dans le diagnostic, l'habitat est traditionnellement concentré sur quelques hameaux et quelques fermes isolées. Quelques hameaux qui présentent des atouts, feront l'objet d'extensions urbaines très limitées (pas de vue lointaine ou de paysage caractéristique à préserver, pas en zone présentant un intérêt écologique, pas d'activité agricole, extensions urbaines récentes déjà réalisées, bonne desserte routière, réseaux existants, notamment l'assainissement...) Les autres zones d'habitat, notamment celles où l'activité agricole est prépondérante, ne feront pas l'objet d'extensions urbaines.

❖ **Favoriser un équilibre social sur la commune**

La commune souhaiter une population jeune, la carte communale devra proposer une offre diversifiée en terrains à bâtir.

❖ **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités économiques**

L'activité agricole est la vocation principale du territoire, elle façonne et entretient les paysages de Saint-Simon de Pellouaille. Désirant conserver son caractère rural, la commune souhaite préserver cette vocation agricole. L'enjeu est important puisque le nombre d'exploitation a diminué considérablement ces dernières années.

❖ **Préserver le patrimoine environnemental, paysager et architectural**

Les éléments du patrimoine naturel et bâti de la commune sont des éléments identitaires de Saint-Simon de Pellouaille. Ils contribuent à rendre agréable le cadre de vie et donc à attirer de nouveaux habitants. Ils constituent également un atout important pour le développement d'un tourisme vert ; d'où la décision de les préserver.

❖ **Les besoins**

Le besoin de nouveaux en tenant compte des logements vacants pour parvenir à 800 habitants seraient de 104 logements soit une ouverture à l'urbanisation d'une superficie comprise entre 4.7 ha et 6.5 ha selon que l'on intègre les VRD ou non. Pour des superficies de terrain comprises entre 437m² et 625m². Compte tenu de l'étude de zonage d'assainissement les terrains doivent être plus grands environ 800m² selon cette analyse.



reconstitution de la trame bocagère lors de l'aménagement foncier

CHOIX RETENUS

1) L'extension mesurée en zone U autour du bourg.

La commune souhaite étendre la zone U en prolongement de la dent creuse située à la Pièce des fourmis vers le nord sans rejoindre le chemin rural. Il existe une vigne et une parcelle plantée en chênes truffiers au milieu de la zone U ces espaces seront classés en zone N permettant de ménager une coulée verte au centre du bourg. Afin de garantir un aménagement cohérent du bourg la dent creuse sera classée en ZAD, au milieu de la zone U et l'équipe municipale aura les moyens d'influer sur l'aménagement cohérent de cette zone notamment en proscrivant toute voie en impasse. Les parcelles proposées pour l'ouverture à l'urbanisation se situent entre 300 et 500 mètres de l'église et du groupe scolaire. De plus ces parcelles présentent des caractéristiques agronomiques peu propices à l'activité agricole en effet ces terres actuellement cultivées sont remplies de pierres.

2) La croix Ouest.

Cette zone est contigüe au bourg une petite extension est proposée par la commune. Cette extension se limite au nord par la plantation d'une haie en lisière de zone U afin de limiter l'impact paysager ainsi que les nuisances provenant de l'exploitation agricole. Cette extension urbaine se fait sur des terrains très caillouteux et peu cultivables.

3) Bénigousse

Diminution de la zone U de 41a90 dont un terrain situé sur un passage d'eau

4) Chez Jacquaud

Afin de limiter l'extension linéaire de l'urbanisation le long le long des routes départementale et notamment la RD n° 243 et pour conforter la vocation agricole des espaces 2ha 61a 00 de zones U sont classées en zone N.

5) Les Pointes

Ce village est entièrement fermé à l'est et à l'ouest par des plantations d'arbres truffiers en pleine production et au centre par une entreprise de construction métallique qui emploie une trentaine de salariés. Aucune extension de la zone U

6) Chez Joyeux

La zone U est étendue sur une seule parcelle déjà construite afin de la rendre constructible entièrement. Cette unité foncière est entièrement clôturée par une haie de conifères. Il existe une parcelle de bois à l'est du village actuellement en zone U. L'emprise de cette parcelle de bois taillis est classée en zone N.

7) Les Brandes

Aucune modification, site classé stock de gaz et d'alcool.

8) Les Petites Séguineries

Une extension de la zone U à l'est et dans le même temps la diminution de la zone U en partie ouest à proximité de la route départementale n°6 qui se compensent.

9) Les grandes Séguineries

L'extension de la zone U porte sur l'extension au Nord-est pour permettre l'installation d'un artisan maçon. Il est procédé dans le même temps à une diminution de la zone U au nord pour une superficie de 44a 75ca.

10) Les Sorignets

L'extension de la zone U au nord est proposée pour permettre l'installation d'un centre de répit pour les enfants autistes comprenant des logements estivaux afin d'accueillir les familles des enfants autiste.

11) Les Moreaux

Diminution de zone U de 26a 00ca

12) Chez Fouché

Diminution de la zone U de 56a00ca

13) Les Beaurepaires

Village fermé par la prochaine installation de 5ha de serres photovoltaïques destinées au maraîchage.

Prise en compte de l'environnement dans la future carte communale

La commune de Saint Simon de Pellouaille a connu une forte croissance démographique ces dernières années.

Afin de mieux maîtriser son développement, la commune s'engage à structurer son enveloppe urbaine en entourant l'espace du bourg par des haies.

Cela représente la plantation de 510ml de haies afin de relier deux truffières identifiées sur le plan de zonage afin de favoriser le développement d'une trame verte

Récapitulatif des superficies :

Les périmètres définis par la carte communale sont répartis de la manière suivante :

- Zones constructibles 41 ha 72 a (dont 8 ha 72 a disponibles dont 4 ha 82 a classés en ZAD)
- Zones non constructibles 814 ha 28 a
- Espaces boisés ou haies à conserver ou à créer : 52 ha 57 ca

tous les espaces boisés doivent être préservés sur le territoire communal

COMMUNE DE SAINT-SIMON-DE-PELLOUAILLE

RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

✓ Vu pour être
annexé à mon Arrêté
N° 32 72

Pour le PREFET
Le Secrétaire Général

Patrick DALLENNES

I – PRÉLIMINAIRES -

La carte communale de Saint-Simon-de-Pellouaille a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 1er octobre 2004 et par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime par arrêté du 14 décembre 2004.

Le Conseil Municipal, par délibération du 22 septembre 2006, a décidé d'engager une révision de ce document d'urbanisme.

La révision porte sur l'extension des zones constructibles au village « Les Sorignets » et « Les Moreaux » d'une part, au village « Des Petites Seguineries » d'autre part, ainsi que sur la création d'une zone constructible au lieu-dit « Moulin des Groies ».

II – DESCRIPTION DES MODIFICATIONS -

1°) Village « Les Sorignets » et « Les Moreaux »

Ces villages sont situés de part et d'autre de la route départementale n° 6.

La limite de la zone constructible actuelle englobant ces villages est située à 40 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la route départementale.

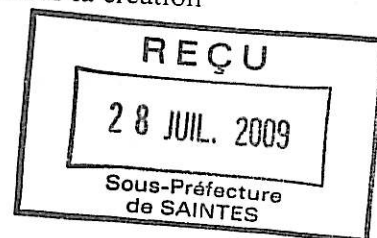
Il est proposé de ramener cette distance à 15 mètres permettant ainsi d'agrandir la surface constructible de quatre parcelles non construites à ce jour.

Cette modification permet également d'inclure dans la zone constructible des parcelles déjà bâties et ainsi d'autoriser la construction de bâtiments annexes non contigus aux bâtiments existants.

En effet, conformément à l'article L 124.2 du Code l'Urbanisme, ne sont autorisés en zone non constructible, outre les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles, que l'exploitation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ; les constructions d'annexes telles que garage, piscine... non contigues aux bâtiments existants n'y sont donc pas autorisées.

La révision porte également, dans le village des Sorignets, sur l'introduction en zone constructible d'une partie de parcelle (dent creuse) située entre des terrains classés eux-mêmes constructibles et des extrémités de trois parcelles desservies par un chemin rural, situées face à des terrains classés en zone constructible (et construits).

La surface constructible, dans ces deux villages, sera augmentée de 2,03 hectares dont 9 700 m² disponibles pour de nouvelles constructions soit une potentialité de 3 à 5 constructions.



L'extension des zones constructibles, en bordure de la route départementale n° 6, n'entraînera aucun nouvel accès sur cette voie, les terrains étant desservis par des voies communales ou chemins ruraux.

2°) Village « des Petites Seguineries »

Ce village est également situé en bordure de la route départementale n° 6.

Tout comme pour les deux villages ci-dessus, la révision porte sur l'extension de la zone constructible existante en portant la limite de cette zone à 15 m de l'emprise de la voie (limite actuelle à 40 m).

La surface constructible (et disponible) dans ce village sera augmentée de 3 500 m² soit une potentialité de 2 à 3 constructions.

Tout comme pour les villages « Les Sorignets » et « Les Moreaux », ces extensions ne permettront pas pour autant la création de nouveaux accès sur la route départementale n° 6, les terrains étant desservis en sécurité par la route départementale n° 243 qui, contrairement à la RD 6, ne connaît qu'un faible trafic.

3°) Lieu-dit « Le Moulin des Groies »

Afin de permettre la construction d'annexes non contigu à la construction existante, il est proposé de créer une zone constructible de 2 450 m² englobant ce bâtiment.

4°) Village « Chez Jacquaud »

Afin d'intégrer la décision du tribunal administratif suite à la réclamation de Madame Mercier, il est proposé de créer une zone constructible de 3 000 m² le long de la voie communale « route des Chênes »

III – INCIDENCE DE CETTE REVISION -

Cette révision ne porte que sur l'extension limitée de zones constructibles.

Elle participe aux objectifs fixés par la commune lors de l'élaboration de la carte communale et ne remet pas en cause les choix retenus initialement (maintien du caractère rural de la commune, favoriser l'installation d'une population jeune, lutte contre la rétention foncière, maintien et développement des exploitations agricoles et des activités existantes).

Par cette révision, la surface des zones constructibles est portée à 74 ha 00 ca (71 ha 07 ca au document initial) dont 16 ha 13 ca disponibles ((14 ha 27 ca au document initial).



CARTE COMMUNALE DE SAINT SIMON DE
PELLOUAILLE

NOMENCLATURE DES PIECES

- ✓ RAPPORT DE PRESENTATION
- ✓ RAPPORT DE PRESENTATION (Annexes)
 - * Nomenclature des zones
 - * Liste des servitudes publiques
- ✓ PLAN DE ZONAGE 1/5000
- ✓ PLAN DES SERVITUDES
- ✓ PLAN DU RESEAU D'EAU

carte communale

RAPPORT DE PRESENTATION

ELABORATION :	Prescrite :	<i>10 décembre 2002</i>
	Arrêtée	<i>30 mars 2004</i>
	Approuvée :	<i>DCM 01 octobre 2004</i> <i>AP 14 décembre 2004</i>

Mairie de SAINT SIMON DE PELLOUAILLE

**7, route de Bénigousse - 17260 SAINT SIMON DE
PELLOUAILLE ☎ : 05.46.90.08.60**



Cabinet DEVOUGE Géomètre-Expert à ROYAN Tél. : 05.46.38.38.00



Cabinet DEVOUGE Géomètre-Expert à ROYAN Tél. : 05.46.38.38.00

Carte communale de Saint Simon de Pellouaille

Rapport de présentation

SOMMAIRE

I -	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	5
I 1	SITUATION.....	5
I 2	RELIEF TOPOGRAPHIQUE	5
I 3	HYDROGRAPHIE	6
I 4	GEOLOGIE (carte géologique de Saintes 1/80000)	7
I 5	CLIMAT	8
I 6	AFFECTATION DES SOLS	8
I 7	LES ESPACES INVENTORIES – LE PATRIMOINE.....	15
I 7.1	Monuments classés	15
I 7.2	Espaces naturels.....	16
I 7.3	Patrimoine archéologique.....	16
I 8	SECTEURS D'ACTIVITE.....	17
I 8.1	Agriculture	17
I 8.2	Commerces et activités diverses	17
I 8.3	Equipements communaux.....	18
I 9	DEMOGRAPHIE	19
I 9.1	Remarques générales	19
I 9.2	Evolution démographique	19
I 10	LOGEMENTS	22
I 10.1	Le parc de logements.....	22

I 10.2 Analyse des besoins	23
I 10.3 Assainissement.....	25
II - OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE ET ORIENTATIONS DIVERSES.....	26
II 1 OBJECTIFS.....	26
II 2 CHOIX RETENUS.....	26
III - INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE	34
III 1 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX D'AMENAGEMENT.....	34
III 2 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES	35
III 3 PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU	36
A - Eau potable	36
B - Assainissement.....	36
III 4 PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES NATURELS.....	37
A - Paysages naturels	37
B - Patrimoine bâti.....	37
III 5 PRISE EN COMPTE DE LA PROTECTION DE LA NATURE.....	40
III 6 INCIDENCE SUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	40
III 7 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS	41
III 8 INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR LES ORIENTATIONS COMMUNAUTAIRES	41

I - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

I 1 SITUATION

La commune de Saint Simon de Pellouaille est située dans le quart sud-est du département entre Saintes au nord (15 kms) et Gémozac au sud (4 kms). Le bourg principal est situé à l'écart de la route départementale n° 6, axe principal du canton.

La commune appartient au canton de Gémozac et est intégrée à la communauté de communes du canton de Gémozac et de la Saintonge viticole qui regroupe 15 communes et 10 436 habitants, dans le quart nord-ouest, nord-est de Gémozac et s'étend depuis la commune de Meursac jusqu'à la commune de Tazac.

Au sein de la communauté, Saint Simon de Pellouaille occupe une position très centrale, garante d'une bonne intégration dans le tissu bâti local.

La commune est bordée :

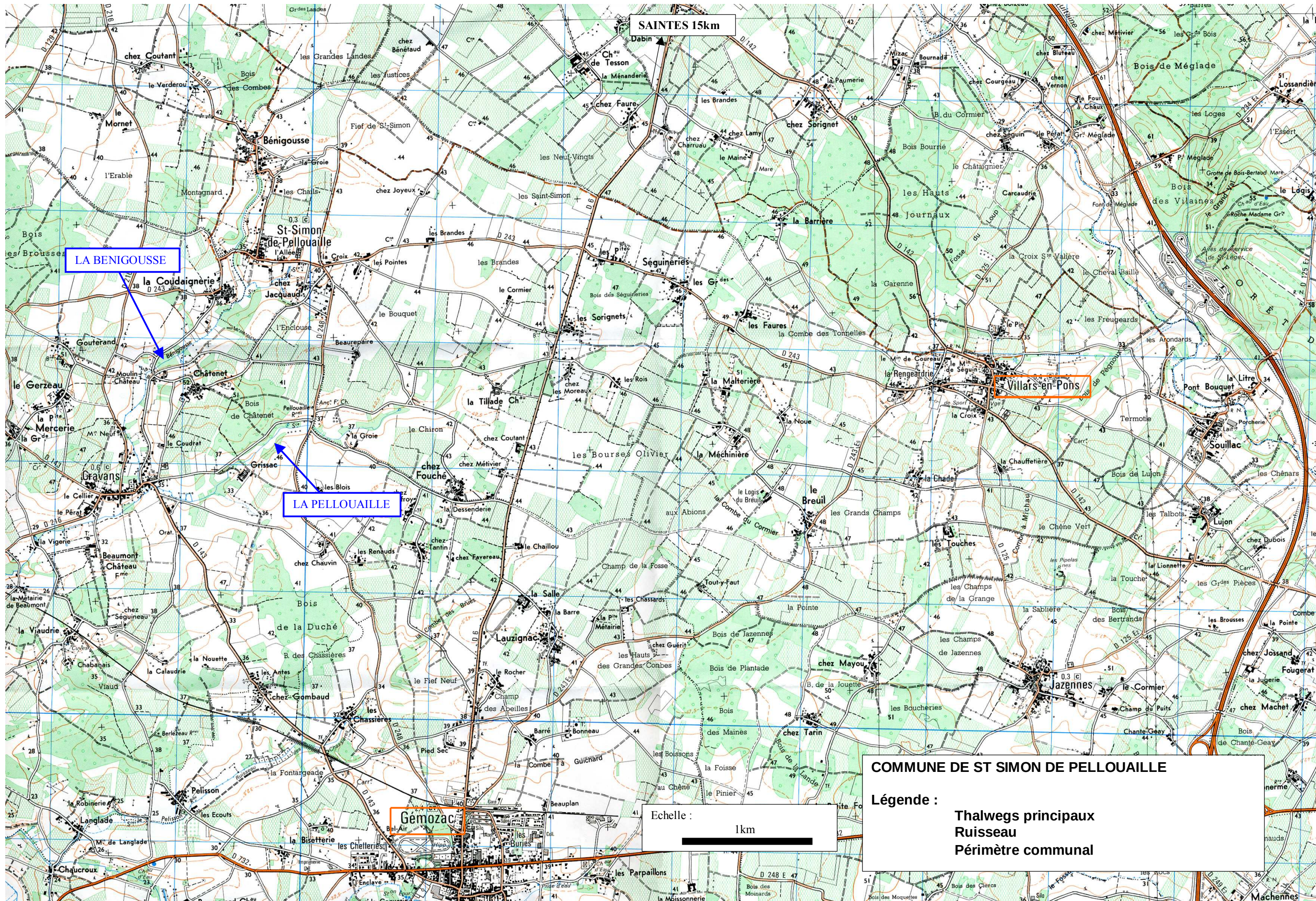
- au nord par la commune de Tesson dans un environnement agricole et viticole ;
- à l'est par la commune de Villars en Pons dans un environnement boisé ;
- au sud par la commune de Gémozac dans un environnement agricole ;
- à l'est par les communes de Cravans et de Rioux par le ruisseau de la Bénigousse affluent de la Seudre.

Les limites communales sont peu marquées à l'exception du ruisseau de la Bénigousse. Sur toutes les autres limites communales, on passe de manière imperceptible sur les territoires riverains sans discontinuités très apparentes.

I 2 RELIEF TOPOGRAPHIQUE

Le relief de la commune est très uniforme et se présente comme un vaste plateau sans relief marqué qui occupe tout l'espace central de la commune.

Il est découpé par quelques lignes de thalwegs remarquables :



SAINTES 15km

LA BENIGOUSSE

LA PELLOUAILLE

Villars-en-Pons

Gemozac

Echelle :

1km

COMMUNE DE ST SIMON DE PELLOUAILLE

Légende :

- Thalwegs principaux
- Ruisseau
- Périmètre communal

- o En limite avec la commune de Gémozac, le ruisseau Le Pellouaille remonte depuis la commune de Cravans jusqu'au lieu-dit "Aux Trois Journaux" proche de la voie communale n°8 où l'on peut considérer qu'il prend sa source.

Le Thalweg remonte un peu plus en amont jusqu'au abords du château de la Tillade sans constituer d'écoulement continu.

- o Depuis le ruisseau la Bénigousse, au sud du bourg, une ligne principale remonte puis se ramifie au niveau du lieu-dit "Chez Jacquaud" pour remonter d'une part vers la voie communale n°301 et d'autre part vers la route départementale n°243 et le long du cimetière.

Ces deux lignes ne sont vraiment marquées que dans leurs parties les plus basses, avant le franchissement des voies ci-dessus.

- o Enfin, au lieu-dit "Benigousse", une ligne d'écoulement suit le thalweg entre le chemin rural et la voie communale n°14.

En dehors de ces espaces où l'on enregistre les variations d'altitude les plus marquées bien que très modestes, sur le reste de la commune, les variations d'altitude restent très faibles et quasi inexistantes.

Aux abords de la Bénigousse les pentes restent très modérées. Elles atteignent une variation d'altitude de 5 à 7 m en quelques centaines de mètres. Sur le reste du territoire, elles sont quasi nulles. Les altitudes varient entre 42 m et 46 m NGF.

L'extrait de la carte IGN au 1/25000 ci-joint témoigne de cette absence de relief marqué.

I 3 HYDROGRAPHIE

L'hydrographie résulte de la particularité du relief peu marqué de la commune.

En dehors des thalwegs cités plus haut, il n'existe pas d'écoulement significatif. Les précipitations sont pour la plupart canalisées par les fossés routiers qui répondent aux besoins.

Néanmoins, cette absence d'écoulements peut dans certains cas représenter des problèmes de gestion des eaux pluviales aux abords de villages qui disposent de bassins de réception ponctuels.

Ces ouvrages (Les Moreaux, Les Sorignets) répondent aujourd'hui aux besoins au regard de l'urbanisation actuelle. Toutefois, ils nécessitent un entretien suivi et une attention particulière.

Il n'existe pas de zones de marais très étendues sur la commune. Quelques zones sont plus humides :

- les abords de la Bénigousse,
- les abords du Pellouaille.

Le plus souvent ces espaces sont destinés à des cultures maraîchères ou jardins de particuliers.

Il n'existe pas de réseaux de fossés ramifiés sur ces secteurs.

Le ruisseau le plus important reste la Bénigousse en limite avec la commune de Cravans. Il ne possède toutefois pas d'écoulement continu tout au long de l'année. Il est très fréquent de constater un assèchement complet au cours des mois d'été. Il prend sa source dans le village de Bénigousse qui s'étend également sur la commune de Rioux.

Il se poursuit sur la commune de Cravans pour rejoindre la Seudre au lieu-dit "Le Port".

La commune de Saint Simon de Pellouaille se répartie sur deux bassins versants. Les trois quarts de son territoire sont orientés vers la Seudre par le biais de la Bénigousse. Seul le quart nord-est s'oriente vers le bassin de la Seugue. Ce partage des eaux témoigne encore du relief peu marqué du plateau central.

I 4 GÉOLOGIE (carte géologique de Saintes 1/80000)

La structure géologique de la commune est divisée en deux zones suivant une orientation nord-ouest sud-est qui s'oriente parallèlement à la ligne principale de la vallée de la Seudre. On distingue de part et d'autre de cette ligne passant par le village de Bénigousse et le château de la Tillade :

- au nord : une structure C5c,
- au sud : une structure C5b.

Ces deux structures sont des composantes du cenomanien.

La base générale est constituée de calcaire en bancs épais et de dureté très variable. Ponctuellement, on peut noter l’affleurement de silex jaunes. Une partie importante de la commune est également concernée par la présence de sables limoneux.

I 5 CLIMAT

Le climat est caractérisé par les dominantes océaniques donc tempérées, avec des hivers plutôt doux et humides et des étés chauds et secs.

Les températures moyennes minimales s’établissent à 5 à 6 °C en janvier, les maximales à 20 °C en juillet et août.

La pluviométrie moyenne reste importante avec 760 mm/an.

La pluviométrie observée en 2003 s’est établie à 750 mm sur un an.

I 6 AFFECTATION DES SOLS

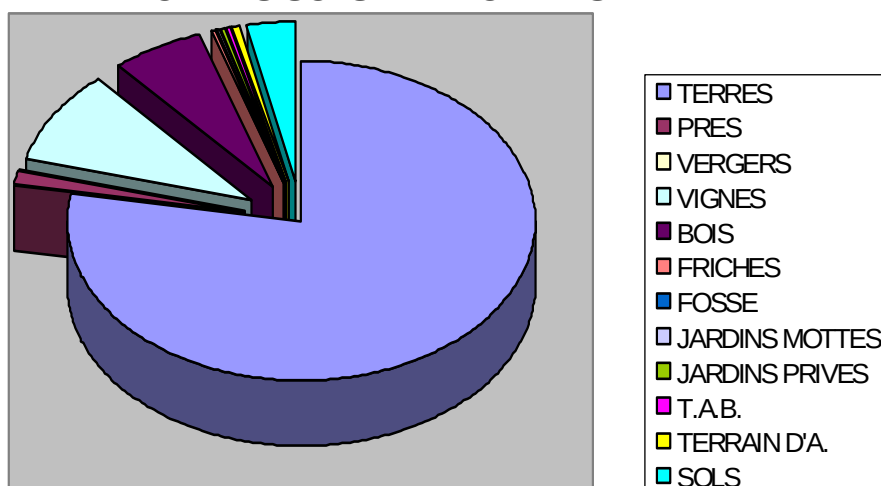
L’analyse de la documentation cadastrale illustre bien la vocation agricole de la commune orientée vers la grande culture céréalière.

La commune de Saint Simon de Pellouaille totalise une superficie de 895 ha.

Les différentes occupations des sols se répartissent de la manière suivante :

⊕ Terres	682	ha	95	a	09	ca
⊕ Près	11	ha	71	a	00	ca
⊕ Vergers			36	a	00	ca
⊕ Vignes.....	82	ha	55	a	00	ca
⊕ Bois	57	ha	11	a	00	ca
⊕ Friches.....	1	ha	57	a	00	ca
⊕ Fossé.....			2	a	68	ca
⊕ Jardins : * mottes	3	ha	98	a	00	ca
* privés.....	1	ha	81	a	00	ca
⊕ TAB	2	ha	05	a	00	ca
dont 50 ares chemins remembrés						
⊕ Terrains d’agrément	5	ha	45	a	00	ca
⊕ Sols	28	ha	64	a	00	ca

REPARTITION DES SOLS EN HECTARES



La propriété de la commune de Saint Simon de Pellouaille totalise 2 ha 52 a 29 ca.

Les terres agricoles

Elles occupent la quasi totalité de l'espace, notamment sur le plateau central (Les Brandes, Chez Joyeux).

Depuis une dizaine d'années, un grand nombre de vignes ont été supprimées, l'espace correspondant est aujourd'hui occupé par des cultures céréalières.

La commune a fait l'objet en 1991 d'un aménagement foncier. L'attention sera portée sur l'évolution des villages afin qu'elle respecte la destination initiale des terres. Les extensions devront être mesurées.

Plusieurs sièges d'exploitations agricoles sont situés au milieu des terres. Leur vocation devra être maintenue pour préserver l'activité agricole avant toute évolution.

Les bois

Plusieurs massifs boisés se répartissent sur le territoire avec une densité plus importante sur le quart nord-est.

Ces boisements sont significatifs. Ils représentent des entités de 5 à 10 ha pour les plus grands. Malgré la tempête de 1999 ils sont aujourd'hui toujours préservés de toute construction.

Leur maintien représente une priorité.

Les principaux massifs sont situés autour du domaine de la Tillade et aux Seguineries.

Lors de l'aménagement foncier agricole, un réseau de haies est venu relier ces massifs afin d'assurer une continuité dans les liaisons et un refuge de transit pour la faune.

Cette trame bocagère contribue fortement à la préservation de l'environnement local.

Il n'existe pas d'exploitation de bois d'œuvre. L'ensemble des massifs est utilisé à la production de bois de feu.

Les vignes

La viticulture représentait jusqu'à un passé récent une activité presque plus importante que l'agriculture.

Le classement en zone d'appellation cognac (fins bois et bons bois) contribuait au maintien de cette activité dont on trouve encore les traces dans les exploitations mais surtout dans les logis de maître (Chez Metivier, Chez Coutant) et dans le château de la Tillade qui témoignent aujourd'hui des splendeurs passées.

Aujourd'hui au regard de la crise actuelle traversée par cette activité, l'appellation ne suffit plus. Les secteurs viticoles disparaissent progressivement au vu de ces difficultés et à l'octroi de primes incitatives.

Les Prairies

Les prairies sont peu développées sur le territoire. On les rencontre dans le quart sud-ouest principalement, mais aussi au nord-ouest. Elles sont liées au maintien, sur des secteurs, d'élevages bovins.

Environnement bâti

Malgré l'absence de document de planification de l'urbanisme et la pression foncière rencontrée, il est important de souligner que la commune n'a pas à souffrir d'un important mitage. Le développement du tissu bâti s'est concentré sur les villages existants.

Une des particularités de la commune est de présenter un bourg qui, historiquement, s'est accolé à la rivière de la Bénigousse et n'a donc pu se développer que sur son quart nord-est.

Il en découle un développement qui, aujourd'hui, a contribué à relier au bourg les villages de Bénigousse et de Chez Jacquaud. Cette orientation tient à la présence, au sud du centre bourg, d'une exploitation d'élevage dont les prairies occupent un espace important (photo n°1). Elle est également liée à la présence du thalweg remontant Chez Jacquaud qui, avec la rivière Bénigousse, délimite de manière naturelle ce quart nord-est.

A l'intérieur de celle-ci, le visiteur constatera l'existence d'espaces vacants nombreux, sujets à des problèmes de rétentions foncières divers :

- volonté express de propriétaires souhaitant conserver leur patrimoine,
- terrain non disponible au regard d'interdictions d'aliéner souvent liées aux donations effectuées,
- parcelles maîtrisées avec le concours des SAFER incluant le maintien à vocation agricole,
- acquisition foncière importante afin de contrôler l'environnement immédiat initialement destiné à une diversité d'acquéreurs (Chez Jacquaud).

De ce fait, les possibilités nouvelles d'installation dans le bourg principal sont très réduites.

Ce problème de rétention foncière est très largement supérieur à la moyenne observable sur des communes d'importance semblable.

On dénombre en dehors du bourg principal huit autres villages qui se sont développés le long ou à proximité des voies principales de circulation.

Néanmoins, ceux-ci sont organisés de manière à ne pas avoir d'accès direct sur la voie principale notamment sur la route départementale n°6 reliant Saintes à Gémovac.

La densité dans ces villages reste variable (moyenne à forte) suivant leur ancienneté. Ils constituent des entités indépendantes dont il est important de préserver l'individualité.

a) Chez Fouché

Le village est situé en limite de commune avec Gémovac. Autour des constructions les plus anciennes, ont été et vont être rénovés d'anciens bâtiments agricoles.

La proportion de constructions nouvelles est très faible mais les possibilités d'extension sont restreintes au regard de l'ouverture franche sur l'espace agricole.

Ce village déborde sur la commune de Gémovac équipée d'un Plan Local d'Urbanisme définissant un secteur NB le long de la voie communale. Ce secteur reste très limité et n'est pas appelé à connaître un développement prochain.

b) Les Moreaux

L'extension de ce village est plus récente. On observe quelques constructions nouvelles et des possibilités d'évolution.

c) Les Roys

Autrefois siège d'une exploitation agricole, le village se trouve aujourd'hui morcelé même si une partie importante a été maîtrisée dernièrement à l'occasion d'une vente. Les possibilités d'évolution et d'accueil s'en trouvent aujourd'hui très réduites.

Une seule maison isolée entre le village des Moreaux et le village des Roys a été rattachée au village des Roys.

d) Les Sornets (Photos 26 et 27)

Ce village présente une densité importante. Il s'étend le long d'un chemin rural revêtu qui se poursuit en terre vers les espaces agricoles proches.

Une propriété importante (parcelle n°29) dispose de possibilités pour permettre de nouvelles installations. Il sera néanmoins indispensable d'aménager un accès à la voie du village pour organiser leur desserte.

e) Les Petites et les Grandes Seguineries

Ces deux villages ont connus un développement récent important.

Tout en ménageant l'espace agricole qui leur est lié, on constate l'implantation de constructions nouvelles en bordure de la voie et à la lisière des bois. Ces implantations ont été permises dans le cadre du règlement national d'urbanisme sur des terrains à très faible valeur agricole (Photo 25).

La voie traversante, route départementale n°243, constitue une des liaisons principales de la commune vers la commune de Villars en Pons. L'attrait de cette commune a, semble-t-il, été un moteur important dans ces récentes installations.

Le village des Grandes Seguineries présente, lui, une évolution plus satisfaisante et moins linéaire avec quelques exemples intéressants de rénovation de bâtiments anciens et une homogénéité remarquable dans l'organisation du quartier par la taille et l'architecture des bâtiments (Photo 24).

f) Chez Joyeux

Le village est restreint aux quelques maisons existantes. Sa définition tient compte des autorisations préalablement délivrées.

Sa vocation n'est pas de s'étendre ni de connaître un développement important.

g) Les Pointes

Le village n'est constitué que de quelques constructions.

Au nord, elles sont liées à l'activité de l'entreprise de constructions métalliques CIPP.

Au sud, les bâtiments représentent une ancienne exploitation agricole dont une partie est appelée à être rénovée et à changer de destination.

Entre ces deux secteurs, deux maisons d'habitation complètent le village.

Celui-ci n'est pas destiné à s'étendre au regard de la priorité conférée à l'activité de constructions métalliques.

Dans chacun de ces villages existent bien souvent une ou plusieurs exploitations agricoles le plus souvent à la périphérie.

Cette situation est favorable à leur maintien et à leur éventuelle nécessité de développement ou d'évolution, garant de leur pérennité.

En dehors de ces villages, il existe une demi-douzaine de constructions dont la vocation est de rester isolées. Chacune d'elles représente un siège d'exploitation agricole à préserver (Beaurepaire, Les Brandes, Le Cormier).

Trois autres constructions remarquables (Le château de la Tillade, Chez Metivier, Chez Coutant) nécessitent la préservation de leur environnement immédiat.

Ces trois groupes de bâtiments sont organisés de manière identique. Construits en forme de U orienté vers l'est, ils sont constitués d'un bâtiment principal à étage à usage d'habitation et de deux bâtiments de dépendances dont le changement de destination pourra être autorisé en vue de leur mise en valeur à l'occasion d'un projet notamment touristique.

Le réseau routier

Le réseau routier de la commune est peu développé. Il laisse place aux grands espaces agricoles.

La commune est traversée par trois routes départementales :

- ❖ la route départementale n°248 vers le sud qui relie le centre bourg à Gémozac. Elle constitue la voie privilégiée vers les communes les plus proches et l'activité du chef lieu de canton ;
- ❖ la route départementale n° 243 vers l'est constitue l'itinéraire d'abord vers la route départementale n°6 puis vers la commune de Villars en Pons ;
- ❖ la route départementale n°6 : elle traverse la commune du nord au sud suivant une ligne droite de 2,5 kms. Elle constitue un itinéraire de transit important entre la ville de Saintes et Gémozac. Elle draine la quasi totalité du trafic quotidien vers les zones d'emploi et d'activité de plusieurs des communes limitrophes qui, comme Saint Simon de Pellouaille, se situent dans la zone d'influence de Saintes ou de Gémozac. Bien que soumise à un trafic sensible, la RD n°6 n'est pas classée « grande circulation » ou axe bruyant.



Photo 1 : l'extension au sud du bourg est limitée



Photo 2 : le thalweg remontant vers Chez Jacquaud



Photo 3 : des éléments du patrimoine à préserver



Photo 4 : développement d'une liaison entre la route de Bénigousse et le carrefour de la Croix en passant derrière le cimetière



Photo 5 : nécessité de maîtriser les développements du tissu bâti



Photo 6 : l'amorce du thalweg vers Bénigousse



Photo 7 : les bords du ruisseau La Bénigousse à sa source



Photos 8 : l'entreprise CIPP : une insertion paysagère à rechercher



Photo 9 : stabulation à Bénigousse



Photo 10 : quelques opérations d'initiatives communales



Photos 11 et 11 bis : des bâtiments rénovés et d'autres à rénover peu nombreux



Photo 12 : des espaces libres mais sous forte rétention foncière



Photo 13 : une pression foncière constante



Photos 14 : l'église Saint Laurent



Photo 15 : l'entrée du bourg : pont sur la Bénigousse depuis Cravans



Photo 16 : thalweg descendant du cimetière



Photo 17 : les pointes sud



Photo 18 : reconstitution de la trame bocagère lors de l'aménagement foncier



Photo 19 : le carrefour de la Croix : embranchement des RD n°243 et 248



Photo 20 : le plateau central de la commune



Photo 21 : façade sud du château de la Tillade



Photo 22 : château de la Tillade



Photo 23 : Chez Métivier



Photo 24 : les Grandes Seguineries



Photo 25 : les Petites Seguineries



Photo 26 : les Sorignets – Quelques rénovations



Photo 27 : les Sorignets – La rue



Photo 28 : Les Moreaux



Photo 29 : Les Moreaux – Le repaire central



Photo 30 : Le Cormier



Photo 31 : Les Pointes Sud

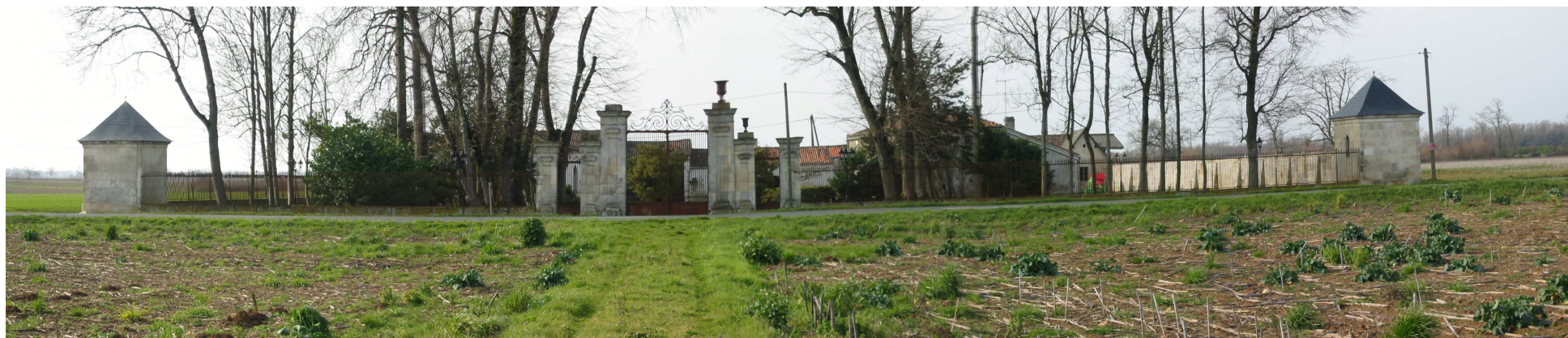


Photo 32 : le logis de Chez Coutant

En dehors de ces voies principales, le réseau communal est suffisamment dense. La quasi totalité du périmètre communal est constitué de chemins ou voies intercommunales à l'exception de la limite matérialisée par le ruisseau de la Bénigousse.

I 7 LES ESPACES INVENTORIES – LE PATRIMOINE

Histoire (propos issus du « Patrimoine de Charente-Maritime »)

La commune est située au centre du canton, le chemin qui la borde sur tout le côté nord rectiligne correspond à l'ancienne voie médiévale reliant Pons à Rioux, appelée chemin de Marennes. La désignation de cet itinéraire se retrouve dans de nombreuses communes jusqu'à Marennes.

" Au début du XIV^{ème}, la Seigneurie de Pellouaille appartient à Guichard de Didonne, seigneur de Rioux et à Guillaume, sire de Pons. Par la suite, la famille Guichard s'unit par mariage aux Guinot de Beaupreau, puissants seigneurs des environs. Appelée Saint Sigismond ou Saint-Simon, à la révolution la commune devient Saint Simon de l'Union avant de retrouver son nom initial ... "

" L'ancien logis noble situé au chevet de l'église a malencontreusement été détruit ". Ce logis dit logis Guinot de Beaupreau semblait disposer d'un réseau de souterrains et d'oubliettes qui le rattachait à l'église. Il semble qu'il était encore habité après la dernière guerre. Sa destruction remonterait à 1960.

Parmi les demeures remarquables que l'on a déjà cité, on peut rappeler :

- le château de la Tillade dont l'origine de la propriété remonte semble-t-il au XVII^{ème} siècle,
- le logis de Saint Simon (XVIII^{ème} siècle) dans le bourg de Saint Simon,
- demeure de Chez Metivier (fin XIX^{ème}),
- demeure de Chez Coutant (fin XIX^{ème}).

I 7.1 Monuments classés

L'église Saint Laurent (XI^{ème} et XIII^{ème} siècles) au centre du village bénéficie d'un classement monument historique en date du 19 septembre 1923.

" Cette petite église romane a perdu sa voûte et son abside originelle. Elle a conservé une façade saintongeaise classique avec un large portail à quatre voussures reposant sur des colonnettes à chapiteaux sculptés, surmontés d'une élégante galerie à sept arcatures et se terminant par un fronton triangulaire orné d'une petite croix. Elle possède en outre un clocher à base carrée, surmonté d'une tour hexagonale probablement postérieure au moyen âge et s'achevant en toiture conique ... ".

A l'intérieur, il faut remarquer le bénitier " de forme octogonale creusé dans un fût de colonne. Il portait probablement autrefois les armoiries de la famille Guichard, blason d'azur à deux bandes d'argent et au chef chargé de trois étoiles d'or ... ".

Le classement de l'église instaure un périmètre de surveillance aux alentours. La servitude AC1 correspondante est reportée sur le plan joint au dossier.

I 7.2 Espaces naturels

La commune de Saint Simon de Pellouaille n'est concernée par aucun zonage particulier lié à la protection environnementale.

Néanmoins, l'environnement très ouvert du plateau central mérite une attention particulière.

De la découverte du paysage local il ressort, comme dans de nombreuses communes du département, que l'horizon proche ou moyennement éloigné s'arrête sur une trame boisée discontinue. L'extension de l'urbanisation même si elle reste très mesurée devra intégrer une insertion paysagère ambitieuse afin de compenser l'impact visuel.

Les efforts réalisés par les plantations de haies à l'occasion de l'aménagement foncier agricole doivent être poursuivis dans le cadre de l'aménagement urbain et des constructions nouvelles.

De même, les abords des deux cours d'eau concernant la commune doivent être préservés.

I 7.3 Patrimoine archéologique

Il n'a pas été porté à la connaissance de la commune l'existence de sites à répertorier.

I 8 SECTEURS D'ACTIVITE

I 8.1 Agriculture

L'agriculture reste la principale activité sur la commune.

La viticulture bien qu'encore présente a considérablement diminué ces dernières années. Elle représente aujourd'hui 82 ha.

On dénombre encore entre 25 et 30 exploitants basés sur la commune même si certains d'entre eux ne conservent qu'une activité symbolique. Néanmoins, la vingtaine d'exploitants principaux intervient très largement sur les autres communes. Ils regroupent ainsi entre 30 et 70 ha de surfaces d'exploitation.

L'élevage reste présent sur la commune par la présence de deux stabulations principales à Bénigousse (installation classée) et aux Grandes Séguineries. Elles figurent sur le plan de zonage pour rappel.

Une exploitation viticole aux Brandes est classée (dépôt de gaz, stock d'alcool).

L'activité de maraîchage dans les mottes de la Pellouaille reste mesurée et non représentative. On note néanmoins la présence d'un pépiniériste viticole.

I 8.2 Commerces et activités diverses

Malgré la dispersion de la population communale, un petit commerce lié à un atelier de mécanique est toujours présent au centre bourg.

La transmission et la pérennité de l'activité sont néanmoins difficiles à envisager aujourd'hui.

Le maintien de cette activité passe par la revitalisation de la commune dans l'apport de nouvelle population dans le centre bourg.

Un service quotidien par commerce itinérant dessert le centre bourg et quelques villages en boulangerie, boucherie et poissonnerie.

L'artisanat est également pratiquement inexistant. On dénombre seulement deux entreprises de menuiserie.

Seul élément fort en matière d'activité et d'emplois sur la commune, l'entreprise CIPP (constructions métalliques industrielles) regroupe aujourd'hui de 40 à 45 personnes.

Après 25 ans d'existence, l'entreprise est en pleine progression et a réussi à s'imposer dans un domaine très concurrentiel en mettant en valeur un savoir-faire même sur des constructions particulièrement compliquées. Elle est appelée à se développer.

Les capacités d'accueil pour le tourisme vert sont restreintes sur la commune. On dénombre 3 gîtes ruraux, et des chambres d'hôtes au château de la Tillade.

En position de centre géographique par rapport au canton, avec le développement des activités de découvertes et la promotion de l'arrière pays saintongeais. Ce type d'activité devrait connaître un bel avenir.

Ce défaut d'activités sur la commune entraîne inévitablement des déplacements quotidiens vers les bassins d'emplois à proximité.

Trois pôles principaux constituent le réservoir d'emploi sur la commune :

- Gémozac : 10 %,
- Pons et Villars en Pons : 30 % (notamment par la présence de l'usine WESPER : climatisation industrielle, qui emploie environ 650 salariés),
- Saintes : 60 %.

I 8.3 Equipements communaux

La commune dispose d'équipements importants au regard de sa taille :

- ✓ Salle des fêtes ;
- ✓ Groupe scolaire.

Ils contribuent à maintenir la vie de la collectivité en offrant des lieux de rencontre.

Ces investissements lourds pour le budget communal apparaissent aujourd'hui comme les piliers de la vie locale qui doit s'y appuyer pour poursuivre l'aménagement de la commune et lui conférer un tissu social de qualité.

Il faut également souligner l'organisation d'un important concours hippique de niveau national qui représente un événement majeur pour la vie communale.

I 9 DEMOGRAPHIE

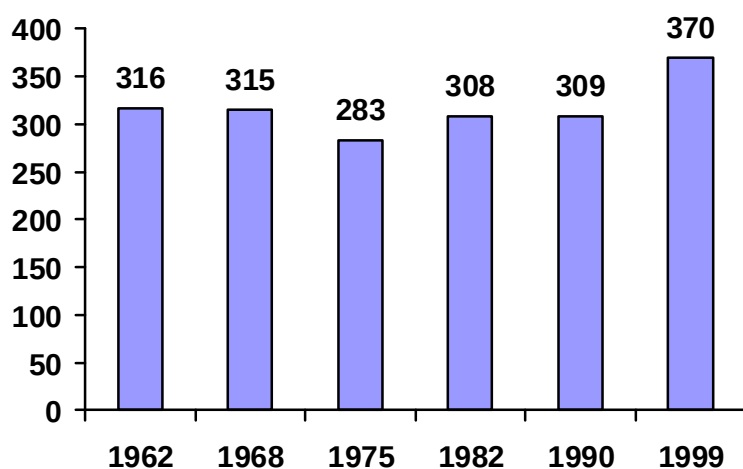
I 9.1 Remarques générales

Le recensement de 1999 avait constaté une très forte augmentation de la population (+ 19,7 %). Le caractère rural de la commune, la tranquillité du bourg, à l'écart de toute nuisance, la proximité des voies de liaison vers les bassins d'emplois lui confèrent une attractivité certaine. La pression foncière enregistrée est forte.

Le développement de la population poursuit sa progression encore aujourd'hui. Au regard des inscriptions sur les listes électorales on peut estimer dans l'attente du recensement complémentaire prévu en 2005 que la population actuelle représente plus de 450 habs.

I 9.2 Evolution démographique

La population depuis 1962



Source : Insee, recensements de la population

Au 8 mars 1999, Saint Simon de Pellouaille compte 370 habitants (185 hommes et 185 femmes), soit une densité de 41 habitants au km². La population est en forte hausse par rapport au recensement précédent. En neuf ans, depuis 1990, la commune a gagné 61 habitants. En vingt quatre ans, depuis 1975, la commune a gagné 87 habitants.

Néanmoins, la densité sur la commune reste faible, inférieure de moitié à la moyenne départementale (81 hab/km²) et d'un tiers à la moyenne régionale (61 hab/km²).

Entre 1990 et 1999, le solde naturel, bien que positif, est faible : la différence entre naissance et décès représente une unité. Il en ressort que l'augmentation de la population résulte bien de l'installation de nouveaux ménages, attirés par la vie rurale, les prix attractifs du foncier et la facilité de liaison vers les bassins d'emploi notamment vers Saintes (15 kms) grâce à la RD n°6 .

Parmi les 370 habitants de la commune, 156 personnes sont actives : 86 hommes et 70 femmes. Au moment du recensement, 18 de ces actifs cherchent un emploi et 138 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 26 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 112 autres sont salariées. Une petite minorité de ces actifs exerce dans la commune ; 97 personnes vont travailler en dehors.

Où vont travailler les habitants de la commune ?

	dans la commune de résidence	dans une autre commune du même département	hors du département
Nombre d'actifs travaillant...	41	92	5
Pourcentage d'actifs travaillant...	29,7	66,7	3,6

Source : Insee, recensement de la population 1999

Malgré cette augmentation très sensible, la commune de Saint Simon de Pellouaille ne représente que moins de 1 % de la population totale de l'arrondissement.

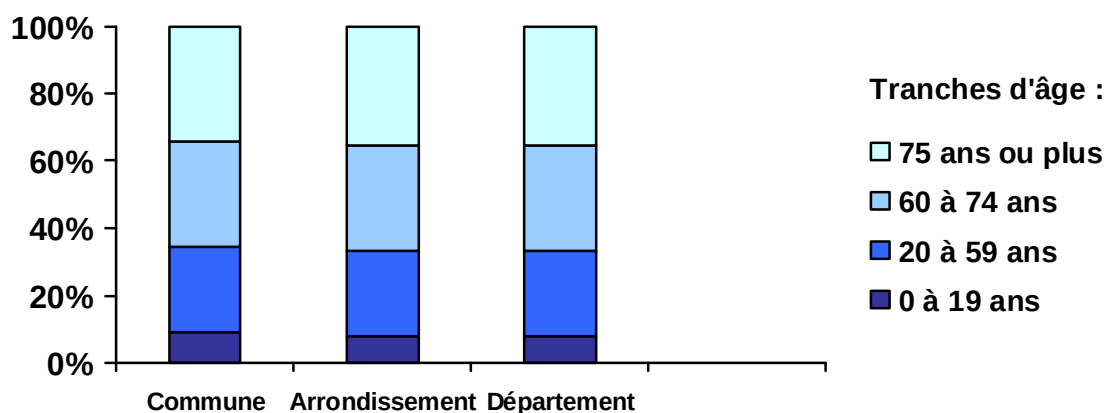
Entre les deux derniers recensements, la population de l'arrondissement progressait de 4 %, la population du département de 6 %.

Cet apport de population nouvelle a rajeuni la moyenne d'âge sur la commune.

Les jeunes et les seniors

Les jeunes sont nombreux dans la commune. Les 99 jeunes de moins de 20 ans représentent 26,8 % de la population alors que cette proportion est de 21,9 % seulement dans le département. A l'opposé, les 30 personnes qui ont 75 ans ou plus

ne représentent que 8,1 % de la population alors que la proportion est de 10,4 % dans le département.



Source : Insee, recensement de la population 1999

De ce fait, le regroupement pédagogique avec la commune de Cravans prend toute sa dimension.

Les prévisions de fréquentations au regard des naissances et des inscriptions en classe maternelle nécessitent de prévoir l'extension d'une classe en 2004.

	Rentrée		
	2003	2004	2005
Augmentation attendue du nombre d'élèves	+ 13	+ 22	+ 6

Le groupe scolaire de Saint Simon de Pellouaille dispose aujourd'hui de 3 classes et d'une salle pédagogique entièrement réaménagées en 2002. Il représente avec la future extension un investissement important pour la commune et demande à être pérennisé. Il reçoit les élèves du CP au CM2.

La commune de Cravans dispose également de 3 classes accueillant les enfants de 2 à 6 ans.

I 10 LOGEMENTS

I 10.1 Le parc de logements

La commune, en 1999, à l'occasion du recensement, comprenait 176 logements dont 8 % de résidences secondaires, 21 logements étaient déclarés vacants.

Depuis cette date, plusieurs rénovations ont eu lieu, quelques terrains en faible quantité se sont viabilisés et construits. La demande d'installation reste très soutenue. Le secrétariat de la mairie reçoit une à deux demandes par semaine.

Les quelques possibilités de rénovation sur la commune ne représentent que 3 à 7 logements maximum. Le développement doit s'envisager par l'implantation de constructions nouvelles.

Il n'existe pas de bâtiment de logements en collectif.

La plupart des logements sont anciens :

- 44 % des logements ont été achevés avant la dernière guerre ;
- 57 % des logements ont été achevés avant 1975.

La demande en construction nouvelle est soumise à de nombreuses difficultés locales :

- a) forme et organisation du bourg et des villages. Le centre bourg ne peut se développer que dans son quart nord-est. En effet, sur les trois autres quarts, il se heurte soit aux limites naturelles (La Bénigousse) soit aux vallées en prairie destinées à l'élevage (au sud).

Les villages doivent conserver leurs identités propres en évitant d'être reliés les uns aux autres dans un développement trop linéaire de l'urbanisation. Néanmoins, leurs extensions ne doivent pas obérer la possibilité d'évolution des sièges d'exploitations agricoles qui s'y trouvent, ni s'étendre de manière démesurée sur l'espace agricole affecté aux cultures.

Chacun doit rechercher une homogénéité pour permettre, dans la durée de validité de la carte communale, une évolution pertinente et mesurée.

b) Rétention foncière.

La visite de la commune et notamment du bourg permet de découvrir plusieurs espaces qui peuvent apparaître libres et aptes à recevoir de nouvelles installations.

Toutefois, la rétention foncière apparaît très importante après une analyse au cas par cas de ces terrains.

Elle peut être due :

- ✓ à la volonté express des propriétaires de conserver leur bien ;
- ✓ à des charges grevant les biens fonciers et freinant la libre disposition des parcelles notamment à l'issue de donation ou de partage (droit de retour, interdiction d'aliéner...) ;
- ✓ à des engagements d'affectation des sols à l'usage agricole après l'intervention des SAFER ;
- ✓ à des maîtrises foncières globales récentes sur des propriétés initialement destinées à plusieurs acquéreurs.

De ces éléments, le développement du bourg et des villages sera vraisemblablement étalé sur de nombreuses années (5 à 10 ans minimum) avec un rythme relativement lent.

I 10.2 Analyse des besoins

L'analyse des besoins en surfaces d'installation doit tenir compte de toutes ces spécificités communales.

a) Estimation de l'évolution démographique.

	Population totale				Accroissement			
	1982	1990	1999	2012	75-82	82-90	90-99	99-2012
Saint Simon de Pellouaille	308	309	370	440	+8,8 %	+ 0 %	+19,7%	+18,9%

Le nombre d'habitants par ménage, bien qu'augmentant légèrement, peut être évalué en moyenne à 2,8 hab / ménage.

Le besoin en logement, suivant cette évolution, hypothèse basse, nécessiterait une surface minimum de 12 ha pour tenir compte des problèmes exposés plus haut.

Une hypothèse haute de variation de la population avec un apport toujours soutenu d'installations tout en assurant le renouvellement de la population dans les tranches d'âge les plus âgées nous conduit à envisager une population d'environ 520 hab à l'horizon 2012.

Un calcul identique, basé sur une surface d'installation moyenne de 1200 m² conduit à estimer le besoin à hauteur de 19 ha.

Cette hypothèse haute doit également être rapprochée du nombre de logements autorisés au cours des dernières années soit environ 5 à 8 permis par an.

A l'horizon 2012, cette progression représente au minimum 40 logements nouveaux soit une surface de 15 ha environ en tenant compte des problèmes fonciers.

L'analyse de ces besoins pour le bourg et chacun des villages doit conduire à cerner les espaces disponibles à court ou moyen termes pour une extension cohérente du tissu bâti.

Il est établi que l'évolution de l'agglomération saintaise aura un poids certain sur l'évolution locale.

De plus, au cours des toutes dernières années, plusieurs mutations de propriétés, acquises le plus souvent par une clientèle étrangère, ont contribué à une envolée des prix en décalage très marqué avec les possibilités des populations locales.

Il est vraisemblable que seule une politique foncière ambitieuse de la part de la commune pourra rééquilibrer l'orientation du marché local.

I 10.3 Assainissement

Il n'existe aucun système d'assainissement collectif sur le territoire de la commune ni même dans un environnement proche.

Les services de l'état signalent qu' "une étude de zonage d'assainissement a été réalisée ou est en cours de réalisation".

Cette étude, si elle a été engagée, n'a pas été portée à la connaissance de la commune. Aucun document n'a pu être examiné.

Néanmoins, l'orientation retenue pour l'élaboration de la carte communale tend à privilégier l'évolution du centre bourg.

Au regard de son développement, l'étude de faisabilité devrait rechercher une possibilité de traitement des eaux regroupant le bourg, le quartier de Chez Jacquaud et celui de Bénigousse, y compris les habitations situées sur la commune de Rioux mais dans le même village.

Pour les autres villages, le rapport entre les investissements et l'amélioration des installations actuelles semble disproportionné et contribue au maintien des équipements existants dont il n'est pas relevé de défaillance notable.

II - OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE ET ORIENTATIONS DIVERSES

II 1 OBJECTIFS

Les objectifs retenus par la commune dans la démarche d'élaboration de sa carte communale sont les suivants :

- ❖ maintien du caractère rural de la commune ;
- ❖ favoriser l'installation d'une population jeune et lutter contre la rétention foncière ;
- ❖ contribuer au maintien et au développement des exploitations agricoles en permettant leur évolution ;
- ❖ permettre le maintien et le développement des activités existantes.

II 2 CHOIX RETENUS

La définition des zones constructibles s'est appuyée sur les objectifs poursuivis par la commune.

✓ Maintien du caractère rural

a) Activité agricole

Une attention particulière a été portée sur la présence des sièges d'exploitation dans les villages et au milieu des zones de cultures.

Le maintien du caractère rural passe par la pérennité des exploitations agricoles existantes. Les orientations retenues permettent à chacune d'entre elles d'envisager des possibilités d'extension ou d'aménagement en liaison directe avec les structures actuelles.

Dans chacun des villages concernés, l'espace à proximité des exploitations reste ouvert et voué à l'exploitation agricole. Aucun des périmètres définis ne tend à se refermer sur des structures existantes, notamment pour celles qui pratiquent encore l'élevage.

Les stabulations restent en liaison directe avec les pâturages qui leur sont liés.

Les sièges d'exploitation agricole sont reportés sur le plan.

b) Organisation des villages

La définition et l'organisation des villages visent à leur conserver leur identité propre en évitant la fusion.

Les extensions projetées du tissu bâti sur les villages restent très limitées.

Le développement d'un urbanisme linéaire est ainsi évité.

L'objectif principal dans l'élaboration du projet s'est orienté vers l'ouverture d'axe de développement possible pour le centre bourg.

✓ Favoriser l'installation de jeunes ménages – Lutte contre la rétention foncière

La définition des périmètres constructibles résulte d'une attention portée sur les possibilités d'évolution à cours ou moyen terme.

La priorité de développement s'est concentrée sur le bourg. La forme particulière de celui-ci a conduit à rechercher une perspective logique d'évolution qui s'appuie sur un regroupement homogène.

A terme, ce regroupement vise un certain recentrage dissuasif d'une évasion linéaire en étoile.

Bien que des espaces libres existent dans le bourg, ils sont soumis à une rétention foncière forte. De ce fait, de part la pression foncière, le marché immobilier atteint des niveaux dissuasifs pour la population souhaitée.

La nouvelle organisation du bourg, sans résoudre les problèmes de rétention, tendra à en atténuer les effets dans la durée de validité de la carte.

➤ " Chez Jacquaud "

Dans le quartier de « Chez Jacquaud », aujourd'hui en continuité avec le bourg, le périmètre est limité aux constructions existantes ainsi qu'à la ligne de thalweg qui remonte jusqu'à la RD n°248.

En remontant vers le nord, une bande a été intégrée au périmètre dans le prolongement des dernières constructions autorisées sur la parcelle n° 11.

➤ " Les Pointes Sud " – Partie du bourg

Le secteur des « Pointes Sud » a fait l'objet de débats au sein du groupe de travail au niveau local.

La parcelle n°1 se trouve entièrement délimitée par les deux voies aboutissant au carrefour de la Croix ainsi que par une haie d'épineux sur son côté est. Elle a vocation à intégrer le périmètre du village.

Une partie de la parcelle n°2 a également été intégrée au périmètre du bourg afin d'assurer une continuité du tissu bâti entre les RD n°248 et n°243, ainsi qu'avec les constructions existantes (parcelles 30 et 31).

Au sein de cet espace, une liaison devrait s'organiser entre les deux routes départementales (voir plan).

Si la parcelle n°1 paraît aujourd'hui disponible, la partie concernée de la parcelle n°2 est occupée par le propriétaire exploitant. Il ne peut donc y avoir d'atteinte forcée à l'intégrité de ses potentiels de production.

➤ " La Croix Ouest "

Sur ce secteur, 4 constructions se sont développées le long de la voie principale. Un espace a été réservé le long du cimetière afin de permettre la liaison entre le surplus conservé et la RD 243. Cette réservation permet notamment l'écoulement des eaux provenant des terres supérieures.

Le périmètre adopté permet l'extension du tissu bâti sur ce secteur et par homogénéité sur le secteur de « La Palisse des Fresnes ».

Néanmoins, il est indispensable qu'une possibilité de liaison soit préservée entre la voie communale n°302 et la RD n°248 comme indiqué au plan ci-joint.

En effet, la configuration actuelle, si elle se poursuivait, aurait pour effet d'asphyxier les possibilités d'évolution à plus long terme.

Dans le cadre d'un développement durable, vraisemblablement à long terme, cette liaison permettra l'évolution et l'organisation rationnelle future du bourg.

➤ " Benigousse "

En remontant vers le nord, le périmètre s'appuie essentiellement sur le tissu bâti existant en y incorporant les terrains limitrophes associés.

Le périmètre ne s'étend pas au-delà des dernières constructions vers le nord afin de figer les règles de réciprocité par rapport à la stabulation existante sur la parcelle n°39.

Le long du ruisseau de la Bénigousse en redescendant vers le sud, les zones les plus basses restent exclues dès le confluent avec le thalweg provenant des terres plus hautes dans une prise en compte des risques liés aux inondations et coulées de boues.

En amont de celui-ci, le débit concerné provient quasi exclusivement de la seule source et ne présente pas d'impact ni de risque significatif.

Les autres villages :

➤ " Chez Fouché "

Le village conserve sa délimitation actuelle et ne reçoit aucune extension. Il n'est pas appelé à s'étendre. Les espaces qui apparaissent aujourd'hui disponibles font l'objet de demandes d'occupation du sol en cours d'instruction.

➤ " Les Moreaux "

En bordure de la RD n°6, mais sans accès direct, le village des Moreaux dispose de possibilités d'évolution. Il est bien organisé autour des bâtiments plus anciens.

➤ " Les Roys "

Autrefois le siège d'une seule exploitation agricole, le village se trouve aujourd'hui plus morcelé. La définition du périmètre s'est appuyée sur les espaces plutôt rattachés aux constructions qu'aux espaces agricoles, notamment en ce qui concerne les parcelles 38 et 54 et à l'exception de la partie de la parcelle 31.

Une construction isolée a été rattachée au village (parcelle 63).

Suite aux récentes mutations sur le secteur, l'objectif réside dans la reconstitution d'une unité de vie autour des bâtiments d'origine qui doivent être préservés.

➤ " Les Sorignets "

Il s'agit vraisemblablement d'un des plus anciens villages de la commune placé sur un itinéraire de liaison entre le bourg et les communes riveraines dont on perçoit la trace encore aujourd'hui.

Ce village présente la particularité d'une densité relativement élevée avec un corps de vue central et plusieurs bâtiments anciens de qualité dont certains ont fait l'objet de rénovations récentes.

Toutefois, la majeure partie des constructions, du fait de la densité, ne disposent pas d'espaces très étendus.

Ainsi, même si des projets de rénovation peuvent encore être initiés, une attention particulière devra être portée sur la capacité d'un assainissement individuel.

Une partie des parcelles 29 et 69 est intégrée au périmètre du village. L'accès devra impérativement être dirigé vers la rue du village. Aucun accès direct sur la RD 6 ne saurait être autorisé. Les accès pourront être réalisés au travers des parcelles 22 et 23 qui appartiennent au même propriétaire.

➤ " Les Petites Seguineries " - " Les Grandes Seguineries "

Le village des Petites Seguineries s'est développé le long de la route départementale en s'adossant au bois.

A la partie centrale d'origine se sont jointes des constructions beaucoup plus récentes, tant aux abords de la RD 6 (parcelles 134 à 136) que vers Villars en Pons (parcelles 52, 54, 56, 58).

Le périmètre du village intègre ces constructions dans une perspective à la fois de globalisation et de fermeture à des débordements ultérieurs plus linéaires.

De la même façon, une tentative de restriction du périmètre du village est menée aux « Grandes Seguineries ».

Ce village est un des mieux rénovés au niveau communal. Son organisation allie parfaitement l'activité agricole avec la volonté de pérenniser la présence d'une population non agricole. Plusieurs bâtiments ont fait l'objet de rénovations.

Le village est très agréable par sa diversité. Le cadre de vie est très préservé.

Les terrains disponibles au titre de la carte sont très restreints. Le potentiel peut être estimé à 3 ou 4 constructions dans le délai de validité de la carte communale.

" Les Pointes Sud "

Le périmètre du village est restreint aux seules constructions existantes.

Du côté de la RD 243, nous trouvons des résidences d'habitation liées à l'activité industrielle ou agricole ainsi qu'une maison d'habitation rénovée.

Du côté de la voie communale n°5, le corps de bâtiment allongé devrait faire l'objet de rénovations.

Il n'est pas envisagé sur le secteur d'implantations nouvelles.

" Chez Joyeux "

Le périmètre du secteur est également lié à l'existant sans empiètement sur l'espace agricole.

Il n'est pas destiné à être développé.

✓ Maintien et développement des activités agricoles - Protection de l'environnement

a) Activité agricole

L'ensemble des sièges d'exploitation sont reportés sur le plan de zonage.

La définition des périmètres des zones constructibles a veillé à préserver les possibilités d'évolutions des sièges d'exploitation.

Toutes les exploitations particulièrement actives, sur lesquelles les chefs d'exploitations sont encore jeunes, doivent disposer d'espaces afin d'envisager sereinement, soit une mise aux normes en constante évolution, soit des extensions de structures à proximité des bâtiments existants, soit d'être protégées.

Chacune dispose en effet d'espaces agricoles qui leur sont directement adjacents.

Aucune ne se trouve enfermée ou ne voit son environnement trop densifié pour avoir à craindre une pression trop forte ou pénalisante des règles de réciprocité.

La principale stabulation, à proximité d'un tissu d'habitat, est située à Bénigousse. Un sous-secteur Ub est identifié sur le plan de zonage afin de prévenir l'implantation de nouveaux logements dans l'espace tampon de réciprocité.

b) Protection environnementale ou paysagère

La majorité de l'espace communal est occupé par un plateau très dégagé (Photo 20). Néanmoins, la perception paysagère, même à cet endroit, rencontre sur l'horizon des espaces boisés significatifs.

Au sud du bourg, et pourtant à proximité immédiate de celui-ci, un ensemble important de prairies, parfois humides, et de boisements a été conservé.

L'aménagement foncier, réalisé il y a une dizaine d'années, a également contribué à renforcer la trame bocagère par la plantation de haies jusqu'aux abords du bourg et le long de la RD 248 entre le bourg et Bénigousse.

Une attention particulière a été portée dans la définition des périmètres constructibles afin qu'aucuns d'eux ne portent atteinte à la pérennité de ces éléments.

✓ Installations nuisantes – Zones d'activités

Il existe sur la commune une installation industrielle réputée de construction métallique. Cette activité qui emploie environ 40 personnes est appelée à évoluer.

Un secteur spécifique (Ui) a donc été créé afin de permettre cette évolution.

Aucune autre activité, artisanale ou commerciale, non compatible avec la proximité des zones d'habitation n'est recensé sur la commune.

De plus, le secteur U à proximité immédiate de ce secteur Ui est habité par les dirigeants de cette structure.

Le développement des zones d'activités dans le territoire de la communauté de communes ne peut être que d'initiative intercommunale notamment dans la mise en place des orientations du futur SCOT.

Aucun projet n'est recensé à ce jour pour une implantation sur la commune.

Récapitulatif :

Les zones définies comme non constructibles pour l'habitation sont liées :

- ✓ soit à la protection des ressources agricoles,
- ✓ soit à la préservation des éléments paysagers (bois, haies, espaces humides : thalwegs).

On rappellera que les besoins définis dans l'analyse prospective de la démographie et suivant l'impact du développement de l'agglomération saintaise ont été estimés à une surface d'installation possible de 15 à 19 ha à l'horizon 2012.

Les périmètres définis par la carte communale aboutissent à :

- | | |
|---|--------------|
| ❖ Zones constructibles : | 71 ha 07 ca |
| (dont 14 ha 27 ca disponibles) | |
| ❖ Zones non constructibles : | 823 ha 93 ca |
| ❖ Espaces boisés ou haies : tous les espaces boisés doivent être préservés sur le territoire communal. Ils représentent une surface totale de : | 53 ha 84 ca |

III - INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE

III 1 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX D'AMENAGEMENT

La commune de Saint Simon de Pellouaille adhère au syndicat mixte de la saintonge romane. Elle s'est également regroupée, par le biais de la communauté de communes du canton de Gémovac, aux CdC de Charente-Arnoult " Cœur de Saintonge ", du pays santonnais, du pays burieud, du bassin Seudre et Arnoult et à la commune de Chaniers pour définir le périmètre d'un SCOT qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 26 décembre 2002.

A l'échelle de la carte communale, la commune s'est attachée :

- ✓ à promouvoir l'aménagement du cadre de vie en envisageant en priorité le développement durable et harmonieux du bourg :
- ✓ à ouvrir des possibilités d'aménagements afin de lutter contre la discrimination dans les possibilités d'installation :
- ✓ en favorisant le centre bourg à pratiquer une gestion économe de l'espace pour préserver l'identité des villages, éviter la dispersion du tissu urbanisé, protéger les activités et les ressources agricoles ainsi que les éléments importants du paysage, favoriser le tissu social autour du pôle central communal.

III 2 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES

Bien que de nombreux exploitants soient proches de l'âge de la retraite et que leur succession ne soit pas systématiquement ou directement assurée, le projet de la carte communale a veillé à protéger l'ensemble des exploitations agricoles.

Les terres agricoles, objet d'un aménagement foncier il y a une dizaine d'années ont été préservées. Les périmètres de constructibilité n'ont pas provoqué d'empiètements significatifs sur ces zones agricoles.

L'activité relative à l'élevage a notamment fait l'objet d'une attention particulière en reportant une délimitation spécifique liée à une stabulation.

La viticulture tend à disparaître pour être remplacée par la culture céréalière. Les principaux îlots de vignes qui subsistent sont situés sur le plateau central et ne subissent pas d'atteintes de périmètres constructibles définis.

Les jardins, maraîchers et ou particuliers, le long du Pellouaille ou de la Bénigousse sont également protégés de toute atteinte du tissu urbain.

III 3 PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU

A - Eau potable

La commune n'est pas concernée par le débordement de périmètres rapprochés sur son territoire.

B - Assainissement

Une étude de zonage d'assainissement a été initiée par le syndicat départemental des eaux. La commune n'a pas eu connaissance des résultats de l'étude ni même d'une orientation dans l'éventuelle démarche vers un assainissement collectif.

Aujourd'hui, un nombre très important de constructions disposent d'un assainissement individuel qui semble donner satisfaction. En prévision du contrôle que devront assurer les communes à l'horizon 2005 sur les installations individuelles, un regard attentif et un recensement des anomalies devrait être amorcé.

A ce jour, il est vraisemblable que l'étude financière pour l'assainissement du centre bourg atteindrait des seuils excessifs.

III 4 PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES NATURELS

La commune de Saint Simon de Pellouaille dispose d'un patrimoine dont la richesse est appréciée au regard d'un nombre significatif d'éléments individuels.

L'ensemble de ces éléments sans avoir de cohésion très nette valorise l'image de la commune.

A - Paysages naturels

L'ensemble du paysage a été façonné par la main de l'homme. Les espaces boisés doivent être préservés, de même que les haies récemment plantées et qui n'atteindront leur maturité que dans plusieurs années.

Quelques arbres isolés ont pu survivre à la tempête de 1999. Un pin remarquable est situé au village des Moreaux (Photo n°29). Quelques arbres significatifs sont également repérables sur la parcelle 29 au village des Sornets.

On notera également l'allée plantée de l'accès principal au logis de " Chez Métivier ". Cette allée est délimitée par deux alignements majestueux de part et d'autres de la parcelle n°3.

B - Patrimoine bâti

Le patrimoine bâti de la commune se présente sous divers aspects :

- l'organisation du bourg principal ;
- la spécificité de chacun de ces villages ;
- la présence de logis de maîtres ;
- la présence d'anciens sièges d'exploitation remarquables.

La commune prévoit d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire, ce qui permettra une surveillance accrue du patrimoine.

a) Le centre bourg

Le centre historique du bourg n'est constitué que de quelques maisons à proximité immédiate de l'église. Elles se sont groupées autour de l'ancien logis aujourd'hui disparu et de maisons de maîtres (parcelles 10 et 16). On remarquera l'implantation en pignon à l'alignement de la RD 248.

Il en est de même pour le village de " Chez Jacquaud " où l'on retrouve à l'origine un seul groupe de bâtiments autour des parcelles 80 et 81, auxquelles on accède encore aujourd'hui par une place centrale (parcelle 57).

L'ensemble de ces bâtiments implantés à l'alignement doit être préservé. On retrouve souvent cette même organisation dans les autres villages.

Notons la présence sur la parcelle 115 d'un ancien moulin, témoin d'une activité passée (photo n°3).

b) Les villages

Dans chacun des villages, on s'attachera à la préservation des bâtiments anciens. Le village le plus caractéristique est certainement le village des Sorignets.

Les projets d'aménagement devront s'attacher à préserver le caractère de la rue principale (photo n°27). Quelques rénovations ont déjà eu lieu (photo n°26), d'autres sont encore possibles. Dans ce village également on préservera les bâtiments anciens implantés à l'alignement.

Dans le village des Roys, peu étendu, les bâtiments sur les parcelles 58, 60 et 62 doivent témoigner de l'origine agricole du village. Leur conservation ou leur rénovation à l'occasion d'un changement de destination participera au maintien de l'identité du site.

c) Les logis

Trois constructions remarquables sont présentes le long de la RD 6 :

- ✓ Chez Métivier (photo n°23) ;
- ✓ Chez Coutant (photo n°32) ;
- ✓ Le Château de la Tillade (photo n°21 et 22).

Chacune d'entre elles dispose d'un bâtiment d'habitation et de dépendances aujourd'hui affectées à l'activité agricole. Chacun de ces bâtiments doit être sauvegardé. Leur changement de destination doit être permis, notamment pour favoriser l'accueil touristique.

d) Les sièges d'exploitation isolés

A l'exception des logis et châteaux cités plus haut, il existe peu de constructions isolées sur le territoire communal. On citera :

- Beaurepaire,
- Les Brandes,
- Le Cormier (Photo n°32).

Chacune d'elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments de constructions anciennes le plus souvent en moellons.

Ces constructions devront garder leur identité d'origine même après changement de destination et aménagement.

Au Cormier, notons à nouveau la présence d'un ancien moulin à préserver.

Citons également trois autres constructions aux abords de la Pellouaille qui ne présentent pas d'intérêts significatifs.

III 5 PRISE EN COMPTE DE LA PROTECTION DE LA NATURE

La commune de Saint Simon de Pellouaille n'est concernée par aucun zonage environnemental (ZNIEFF, ZICO, ZPS, Site Natura 2000).

Une attention particulière a néanmoins été portée sur la préservation des massifs boisés, des haies et des espaces plus humides. Les périmètres d'urbanisation ne réalisent aucun empiètement sur ces zones particulières.

III 6 INCIDENCE SUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Aucun site n'a été répertorié sur la commune.

III 7 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

La commune de Saint Simon de Pellouaille est concernée par un arrêté ministériel portant constat de catastrophe naturelle suite à la tempête de décembre 1999.

Celle-ci a eu des impacts significatifs sur les boisements mais peu d'impacts sur les constructions.

Le risque principal sur la commune est lié aux inondations ou coulées de boues pouvant survenir des terres supérieures.

Trois couloirs significatifs ont été répertoriés suite aux inondations survenues en 1982 dans le département.

Ces lignes directives sont mises en évidence sur les plans ci-joints.

Notons également au titre des risques industriels, le stockage de gaz au lieudit " Les Brandes ".

Aucune possibilité de construction nouvelle n'est située à proximité du siège d'exploitation.

III 8 INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR LES ORIENTATIONS COMMUNAUTAIRES

La commune de Saint Simon de Pellouaille est rattachée à la communauté de communes du canton de Gémovac. Elle est incluse dans le pays de la Saintonge Romane.

Il n'a pas été porté de projets communautaires à la connaissance de la commune dans l'élaboration de la carte communale.

carte communale

RAPPORT DE PRESENTATION

(ANNEXES)

- Nomenclature des zones
- Liste des servitudes publiques

- ELABORATION :	Prescrite :	<i>10 décembre 2002</i>
	Arrêtée	<i>30 mars 2004</i>
	Approuvée :	<i>DCM 01 octobre 2004</i>
		<i>AP 14 décembre 2004</i>

Mairie de SAINT SIMON DE PELLOUAILLE
7, route de Bénigousse - 17260 SAINT SIMON DE
PELLOUAILLE ☎ : 05.46.90.08.60



Cabinet DEVOUGE Géomètre-Expert à ROYAN Tél. : 05.46.38.38.00

ZONE N :

Cette zone regroupe les espaces naturels ou assimilables, d'intérêts agricole, forestier, écologique ou paysager, dont la vocation doit être sauvegardée. Elle englobe certains ensembles bâtis existants à caractère rural qui n'ont pas vocation à s'étoffer.

Elle englobe également des espaces sans intérêt ni caractère particulier du point de vue de l'environnement, mais dont l'urbanisation serait préjudiciable à la gestion économe du territoire communal, notamment en raison des besoins en services publics ou collectifs qui apparaîtraient à terme.

Elle englobe les périmètres où des nuisances notables sont susceptibles de frapper les constructions.

Les projets de constructions et d'installations neuves ou d'extensions, dont la destination précise n'est pas directement liée aux nécessités de l'exploitation des ressources naturelles (agricoles surtout), ou la mise en valeur des espaces dans le respect de leur vocation, seront rejetés.

Néanmoins, certaines constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pourront être autorisées quand leur localisation découlera de leur fonction :

- station de pompage,
- relais hertziens,
- équipements collectifs de sports et loisirs.

Les maisons d'habitation principale des exploitants agricoles peuvent donc être autorisées si le site choisi correspond bien à la nécessité de présence sur l'exploitation ou à sa proximité immédiate.

Dans les secteurs réellement exploités, où par exemple la valeur agronomique du terrain est en jeu, le refus se fonderait sur l'article R.111.14.1a (mitage incompatibilité avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsqu'ils sont peu équipés). Le refus pourrait aussi se fonder sur le R.111.21 (atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, sites et paysages).

Certaines installations incompatibles avec le voisinage des zones urbaines (non admises en zone U) pourront être admises au cas par cas moyennant certaines prescriptions particulières, sous réserves qu'elles respectent le caractère de la zone.

L'aménagement, la surélévation ou l'extension mesurée des constructions existantes incompatibles par destination avec la vocation de la zone, sont tolérées si elles ne dénaturent pas cette destination initiale.

Nota : un logement existant peut être étendu de façon modérée même si c'est une résidence secondaire. Il en est de même pour une résidence principale non liée à l'activité agricole.

Un bâtiment désaffecté, agricole ou non, pourra être aménagé en logement à condition que sa valeur patrimoniale ou architecturale soit reconnue et que l'aménagement final soit compatible avec les valeurs patrimoniales et architecturales locales.

Toute construction métallique agricole ou non ne peut servir de base à une rénovation ou un aménagement à des fins de logement.

L'aménagement de gîtes ruraux est possible, sous réserves de contribuer à la préservation de la qualité du bâti ancien dans un but de sauvegarde du patrimoine.

<u>L'inconstructibilité</u> dans cette zone est le principe général qui ne souffre que certaines exceptions, par nature (directement liées à l'activité agricole) ou par nécessité (localisation impérative et intérêt collectif).

ZONE U :

Cette zone est essentiellement déjà bâtie, et a vocation à être construite.

* Les projets de constructions ordinaires (par leur nature, leur destination ou leur importance) n'y nécessitent pas directement la création ni le renforcement d'équipements publics (par exemple en matière de voiries ou de réseaux). Le raccordement à ces réseaux est impératif (cf. R.111.8 et Code de la Santé Publique).

* Néanmoins pourront y être refusés (notamment) des projets de constructions et d'installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, particulièrement du fait des gênes, nuisances ou des risques qu'ils sont susceptibles d'engendrer :

- menaces pour la salubrité ou la sécurité publique (cf. R.111.2),
- risque pour la sécurité des usagers au débouché des accès (cf. R.111.4), notamment pour des projets qui par leur destination et leur importance créeraient des trafics aux accès dont l'intensité ou la nature (type de véhicules) seraient incompatibles avec le milieu urbain ou les caractéristiques de l'infrastructure de voirie publique (cf. également R.111.4),
- atteinte au caractère et à l'intérêt du paysage urbain (par exemple non respect des alignements du bâti existant, quand il y a un ordre quasi-continu marqué, cf. R.111.21 et R.111.18 2^{ème} alinéa),
- hauteur excessive par rapport aux pratiques ordinaires au voisinage (cf. R.111.22).

Les refus pourront frapper, entre autres, des projets qui sont explicitement autorisables dans le secteur N, à condition que leur implantation en milieu urbain soit clairement préjudiciable du fait de l'un des critères ci-dessus.

* Les projets de lotissement visant à équiper des terrains destinés à recevoir des bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire seraient rejetées conformément aux modalités d'application du R.N.U. sur cette zone (les motifs se fondant sur l'un des articles R.111.2 à R.111.17) seront refusés sur la base du R.315.28, 2^{ème} alinéa ; voir également R.315.28, 3^{ème} alinéa).

* R.111.21 (atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, sites et paysages) constituera aussi un motif de refus.

* L'aménagement de gîtes ruraux est possible.

* En raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront être adaptés à recevoir les infrastructures techniques nécessaires à l'assainissement individuel.

Nota :

Compte tenu de la rétention foncière existante sur la commune, le droit de préemption pourra être institué par une délibération du conseil municipal

TABLEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

COMMUNE DE : SAINT SIMON DE PELLOUAILLE

CODE	LIBELLE SERVITUDE TYPE	TEXTES LEGISLATIFS	ACTE CREATION	OBJET DE LA SERVITUDE	GEST.
AC1	PROTECTION MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES INSCRITS	ART 1 à 5 LOI DU 31.12.1913	19/09/23	EGLISE SAINT SIGISMOND	SDAP
PT1	STATION HERTZIENNE DE GEMOZAC C.T.	ART L 57 à 62-1 CODE P. ET T. ART R 27 à 39 CODE P. ET T.	12/04/90	LUTTE CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTRO-MAGNETIQUES	DRT/PC
PT3 PT2	LIAISONS HERTZIENNES	ART L 54 à 56-1 CODE P. ET T. ART R 21 à 26 CODE P. ET T.	03/12/85	ZONE DE DEGAGEMENT (en cours d'abrogation)	DRT/PC