Vu pour être annexé à mon Arrêté
07/2882
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général
Patrick DALLENNES
03 AOUT 2007

Département de la Charente Maritime

Commune de La Vallée

REÇU
07 JUIN 2007
Sous-Préfecture de SAINTES

Carte Communale

Rapport de présentation

Octobre 2006

Document prescrit le :

Enquête publique déroulée du :
au :

Document approuvé en
Conseil Municipal du :

1.0

PACT HABITAT & DEVELOPPEMENT DE LA GIRONDE

SOMMAIRE

PREAMBULE.....p3

1- EXPOSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL.....p6

1.1 STRUCTURATION URBAINE..... P6
1.1.1. Caractéristiques générales de la commune.....p6
1.1.2. Héritage historique de la commune.....p6
a) Le Dolmen de la Pierre Levée.....p6
b) L'église Saint-Vivien.....p8
c) Le « petit patrimoine ».....p8
1.1.3. L'urbanisation de la commune.....p9
a) Le centre-bourg p9
b) Les hameaux.....p9
Carte de l'urbanisation communale.....p11
1.1.4. Les différentes morphologies du bâti.....p11
a) Les bâtiments traditionnels.....p11
b) Les bâtiments modernes.....p11
1.1.5. L'architecture.....p11
a) Les toits.....p11
b) Les zingueries.....p11
1.1.6. Les réseaux.....p12
a) La défense incendie.....p12
Carte des bornes incendie sur la commune p14
b) Les voies de communication p15
c) Les réseaux d'électricité et d'eau potable.....p15
d) L'assainissement.....p15

1.2 ANALYSE SOCIO DEMOGRAPHIQUE p16
1.2.1. Evolution de la population.....p16
1.2.2. Taille des ménages.....p17
1.2.3. Population active.....p18
a) Evolution.....p18
b) Identification des zones d'emploi.....p18
c) Catégories socio professionnelles.....p18

1.3 DIAGNOSTIC DU PARC DE LOGEMENT.....p20
1.3.1. La structure du parc de logement.....p20
1.3.2. Les statuts d'occupation.....p21

1.4 DIAGNOSTIC ECONOMIQUE.....p23

1.5 LES EQUIPEMENTS.....p25
1.5.1. L'inventaire communal.....p25
1.5.2. Les équipements communaux.....p26

2- ANALYSE DE L'ETAT INTITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....p27
2.1. ANALYSE PAYSAGERE.....p27
2.1.1. La topographie et l'hydrographie.....p27

Carte du relief et de la zone inondable.....*p28*
2.1.2. Les paysages perçus depuis les infrastructures.....p29
Carte de composition du paysage de la commune.....*p30*
Carte des données environnementales et paysagères.....*p31*

2.2. LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES.....p32
2.2.1. Les ZNIEFF de type 1.....p32
2.2.2. Les ZNIEFF de type 2.....p34
2.2.3. ZPS.....p34
2.2.4. Natura 2000.....p36
2.2.5. ZICO p37
Cartes des données environnementales

2.3. LES RISQUES ET CONTRAINTES.....p38
2.3.1. Les risques p38
a) Les risques d'inondation p38
b) Le risque de transport de matières dangereuses.....p38
2.3.2. Les contraintes p38
a) Les contraintes liées aux monuments historiques.....p38
b) Les contraintes liées aux fermes agricoles.....p39
c) Les contraintes liées à la RN 137.....p39
d) Les contraintes liées à l'aléa retrait gonflement.....p39
2.3.3. Les servitudes d'utilité publique.....p41

3- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC.....p42

4- LES ENJEUX.....p45

5- JUSTIFICATION DES PERIMETRES DE CONSTRUCTION.....p47

5.1. RAPPEL LEGISLATIF.....p47

5.2. RAPPEL DU CONTEXTE.....p47

5.3. LE PROJET.....p47

5.4. LES ZONES CONSTRUCTIBLES.....p48

5.4.1. Le centre-bourg.....p48
5.4.2. Les hameaux.....p49
5.4.3. Les disponibilités foncières.....p52

5.5. LES ZONES NATURELLES.....p53

6- LES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT p54

ANNEXES.....p55

PREAMBULE

Confrontée à une demande croissante de terrains à bâtir et à une augmentation du rythme de construction, la commune de La Vallée a souhaité se doter d'un document d'urbanisme opposable au Tiers : la carte communale.

Tout l'enjeu de la carte communale va être de dégager de nouvelles disponibilités foncières pour permettre un développement mesuré et harmonieux de la commune, sachant que l'on doit mettre en perspective les objectifs suivants :

- mener une réflexion sur son développement communal.
- préserver la qualité de l'environnement et des paysages.
- accueillir (de façon juste) de nouveaux ménages aux revenus différents.
- lutter contre le mitage (expression à rapprocher de la règle de la constructibilité limitée) et le développement extensif de l'urbanisation. Il convient donc de vérifier l'adaptation des réseaux aux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation (assainissement, eau potable, défense incendie, voirie, électricité).
- préserver les terres agricoles. Les disponibilités foncières seront à rechercher au maximum en dehors de ces zones utilisées.

Mais au-delà d'une simple réponse technique et réglementaire, cette carte communale marque l'expression d'un projet de développement.

La possibilité pour la commune d'élaborer son propre document d'urbanisme opposable ne l'absout pas des règles essentielles en matière de politique urbaine.
C'est l'article L. 121-1 qui en définit les principes, avec notamment le respect de « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ».

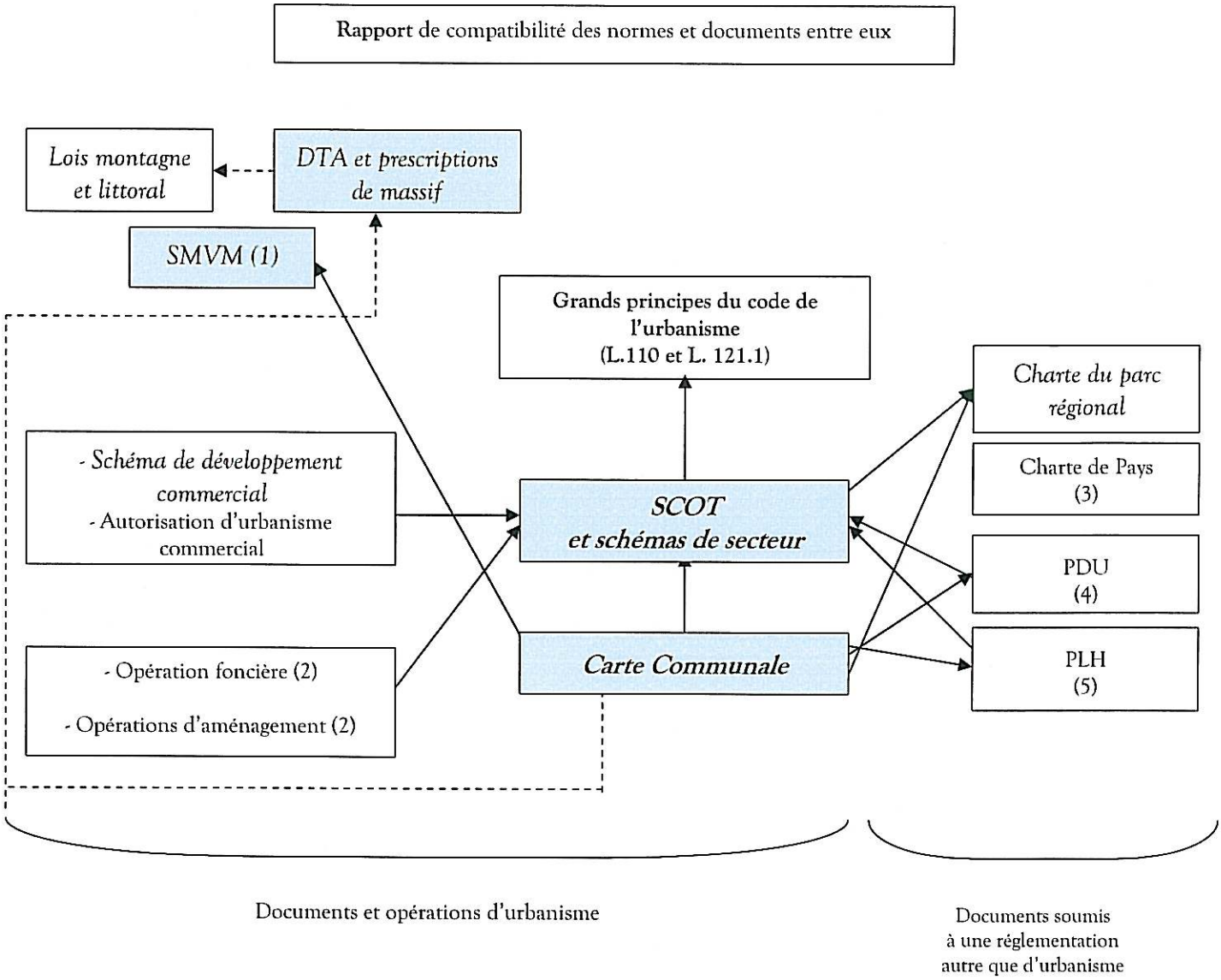
La carte communale édicte les règles spatiales d'occupation du sol, mais aussi exprime le projet urbain de la commune. Elle intègre dans une réflexion tous les projets d'aménagement intéressant la commune.

Avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) de décembre 2000 et la Loi Urbanisme et Habitat (loi UH) de juillet 2002, la carte communale a acquis un véritable statut de document d'urbanisme. Elle s'est vue confortée comme document opposable au tiers. Elle exonère la commune de la règle de constructibilité limitée et permet une meilleure application du Règlement National d'Urbanisme.

L'apport voulu par le législateur porte essentiellement sur le développement durable. La démarche se situe dans une préservation de l'identité locale et de mise en valeur de ses propres caractéristiques.

Le renforcement des parties urbanisées (principalement le bourg et les principaux hameaux) et la lutte contre le mitage constituent des enjeux importants.

Les règles supérieures qui s'imposent à la carte communale sont présentées dans le schéma suivant :



------ Obligation de compatibilité

⟶ Compatibilité en l'absence de SCOT ou de DTA

▭ Documents d'urbanisme

(1) SMVM = schéma de mise en valeur de la mer
(2) ces opérations seront définies par décret en Conseil d'Etat
(3) compatibilité de la carte communale avec la charte de pays lorsqu'elle comprend des dispositions du SCOT
(4) PDU = plan de déplacements urbains
(5) PLH = programme local de l'habitat

A La Vallée, il y a absence des lois Montagne et Littoral, les prescriptions de massifs, de Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), de Charte du Parc Régional, de PDU (Plan de Déplacement Urbain) et de PLH (Plan Local d'Habitat).
En l'absence de ces documents de portée supérieure, seuls les grands principes du code de l'urbanisme s'appliquent (L. 110 et L.121.1), pour la carte communale mais également pour les éventuelles opérations d'aménagement qui pourraient voir le jour (lotissement, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté, etc).

Ces deux articles du code de l'urbanisme sont les suivants :

- ***Art. L. 110*** *(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. no 87-565, 22 juill.1987, art. 22-I, L. no 91-662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. no 96-1236, déc. 1996, art. 17-I-10).- Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emplois, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*
- ***Art. L. 121-1*** *(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II). – Les schémas de cohérences territoriales, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*
  1- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
  2- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
  3- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

En résumé, les objectifs de la carte communale de La Vallée sont :

- **Respect des équilibres urbains, naturels et ruraux du territoire communal. Cela signifie le renforcement du bourg avec possibilité de densification, et la lutte contre le mitage et l'urbanisation extensive le long des voies.**

- **Assurer les grands principes de mixité :**
  - **mixité des fonctions : cohabitation des activités non nuisibles avec l'habitat,**
  - **mixité sociale : recherche de la coexistence des divers régimes d'habitat (locatif/accession, locatif social/locatif privé, etc…).**

- **Assurer la protection et la mise en valeur de l'environnement, du patrimoine bâti et naturel du territoire et des paysages.**

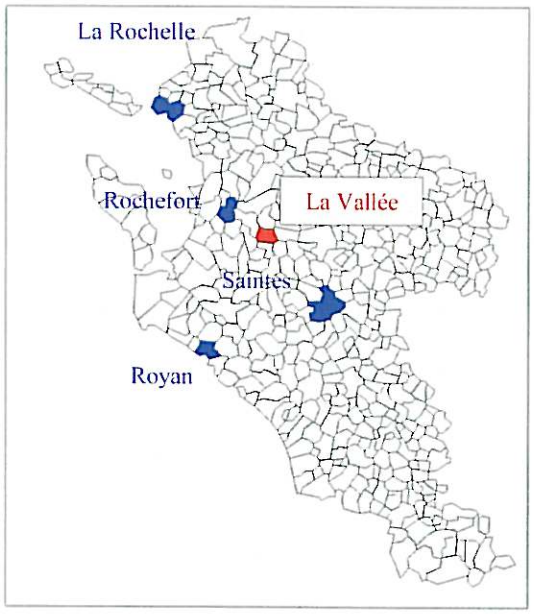
1- EXPOSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

1.1. STRUCTURATION URBAINE

1.1.1 Caractéristiques générales de la commune

D'une superficie de 1637 ha, la commune de La Vallée est située à environ :

- 20 km de Rochefort
- 25 km de Saintes



Administrativement, elle se situe dans le département de la Charente-Maritime, arrondissement de Saintes, dans le canton de Saint-Porchaire.

Les communes limitrophes sont :

- Saint-Hippolyte
- Cabariot
- Bords
- Trizay
- Beurlay
- Romegoux

La Charente borde la commune au Nord et se superpose à la limite communale administrative.

La commune de La Vallée se situe à proximité de la voie rapide « A 837 » qui relie La Rochelle, Rochefort et Saintes.

Elle est traversée par la RN 137 qui relie Saintes à Rochefort et par la RD 128. Bien qu'administrativement dans le canton de Saintes, la commune de La Vallée se situe dans l'aire d'attraction de l'Agglomération Rochefortaise (20 km, 18 min par la voie expresse).

La commune de La Vallée appartient à la Communauté de Communes de Charente Arnoult Cœur de Saintonge créée par arrêté du 30 décembre 1993 et regroupant 16 communes : Beurlay, Crazannes, Les Essards, Geay, Nieul-lès-Saintes, Plassay, Pont-l'Abbé-d'Arnoult, Port-d'Envaux, Romegoux, Sainte-Gemme, Saint-Porchaire, Sainte-Radegonde, Saint-Sulpice-d'Arnoult, Soulignonne, Trizay, La Vallée.

La commune de La Vallée appartient également au Pays de la Saintonge Romane.

1.1.2 Héritage historique de la commune

a) Le Dolmen de le Pierre Levée

Classé aux Monuments Historiques en 1938, ce dolmen d'une taille approximative de 5,2m sur 4,2m (pour un poids estimé à 50 tonnes) a été construit entre 4000 et 3600 av. J.-C.
Ce dolmen datant du néolithique constitue un témoignage de l'hitoire communale et une trace de l'occupation humaine du territoire de La Vallée à cette période.

Cet édifice fait l'objet d'un périmètre de protection de 500m.

b) L'eglise Saint-Vivien

L'église de La Vallée est constituée d'une nef unique, caractéristique des églises saintongeaises. Bâtie sur les fondations d'une église du IXème siècle, elle a été remaniée au XIIIème ou au XIVème siècle.
Elle a été classée aux Monuments Historiques en 1926.

Cet édifice fait l'objet d'un périmètre de protection de 500m.

c) Le « petit patrimoine »

D'autres édifices participent au cadre patrimonial bâti de la commune, c'est le cas d'un certin nombre de construction mais aussi de petits édifices témoignant de la vie rurale (puits…) ou de la ferveur religieuse (croix, calvaires).

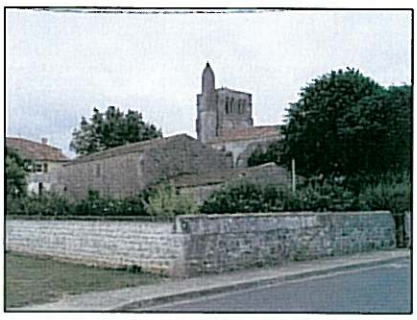
1.1.3 L'urbanisation de la commune

L'urbanisation sur la commune de La vallée se répartit de la façon suivante :

- Le bourg ancien
- Les hameaux (Grand Village, l'Houmée, les Greliers…)
- L'habitat et les fermes isolées

a) Le centre bourg

Il est situé en aval de la plaine vallonnée à une altitude variant entre 2 et 5m et principalement implanté de part et d'autre de la RD 128.
Le bourg est scindé en 2 entités (est/ouest) par une zone inondable perceptible notamment à travers l'étude de la topographie du territoire (cf. Carte topographie).



L'urbanisation du centre bourg présente une morphologie urbaine relativement lâche.

Pourtant la présence de quelques maisons bourgeoises entourés de jardins et clôturées de murets de pierre, ainsi que celle d'équipements sur un périmètre restreint (église, mairie, commerce, école, salle polyvalente) confèrent à ce secteur son identité de centre bourg.

On constate un début d'urbanisation linéaire le long de la RD 128 à la sortie du bourg par l'implantation de constructions individuelles.
Un lotissement à l'entrée sud du bourg vient rompre avec l'urbanisation traditionnelle et locale.

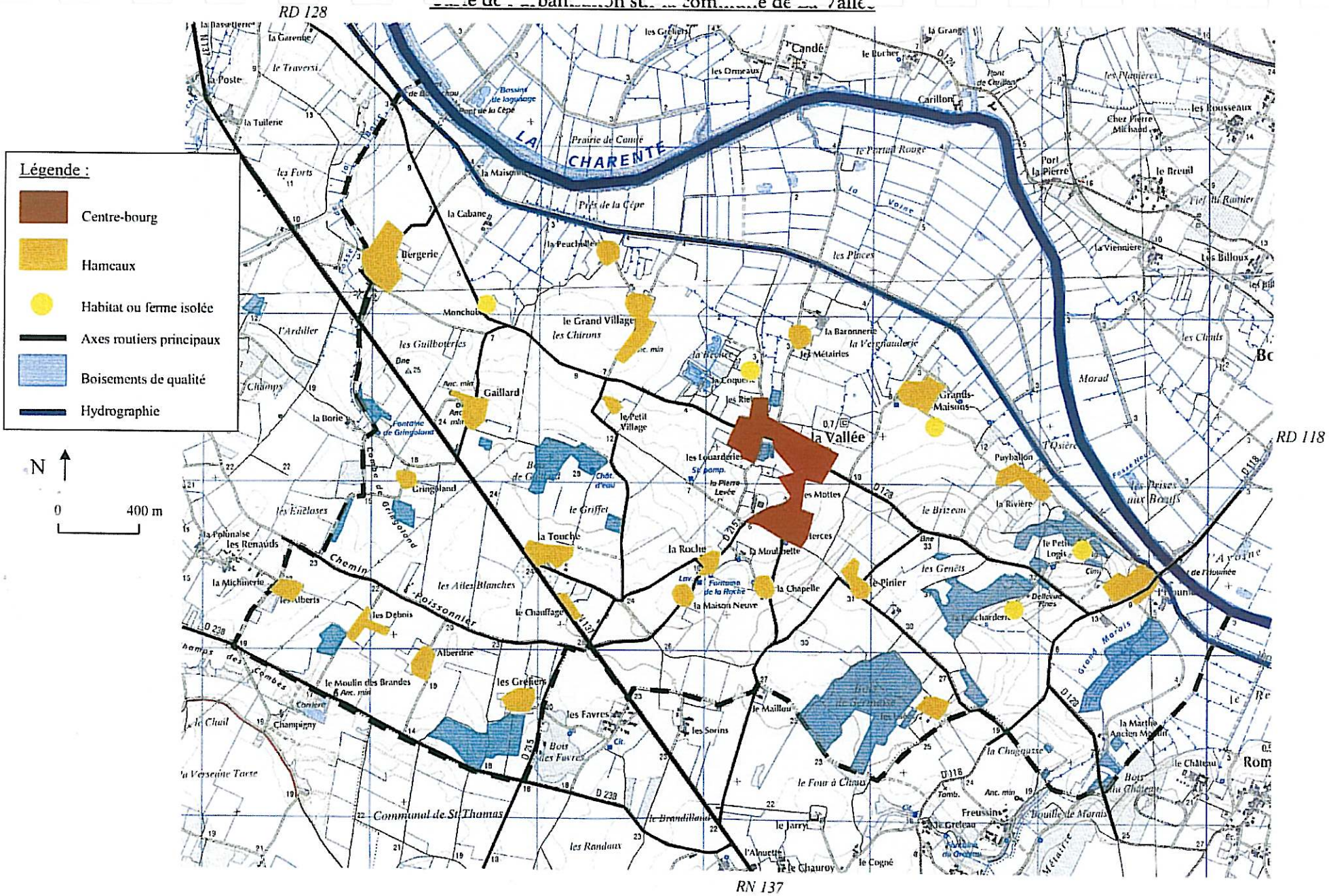
b) Les hameaux

L'urbanisation communale est éclatée en de nombreux hameaux. Cette dissémination de l'urbanisation s'explique en partie par la présence de nombreuses sources et nappes souterraines.
Le tissu urbain de ces hameaux est réparti autour d'une trame viaire agricole (notamment en ce qui concerne les hameaux Les Alberts, Les Greliers, Les Debois).

Les hameaux présentent une urbanisation relativement dense avec un habitat groupé le long des voies de circulation.
Parfois les habitations s'articulent autour d'un espace vide : le queureu (« creux de maison »), terrain servant au dépôt du bois et du fourrage pouvant également accueillir un four ou un puits.
Le hameau le plus important et le plus structuré est celui de l'Houmée autrefois village indépendant.

Depuis peu, des hameaux autrefois très restreints voient leur taille augmenter par l'apport de constructions neuves (le Pinier par exemple).

Carte de l'urbanisation sur la commune de La Vallée



1.1.4 Les différentes morphologies du bâti

a) Les bâtiments traditionnels

La grande maison bourgeoise ou maison de maître possède une longue façade. Les murs sont en pierre de taille. Ces bâtiments peuvent abriter un grenier sous les combles. Les fenêtres sont symétriques et rectangulaires et les dépendances attenantes.

La grande ferme agricole et viticole présente des façades plus classiques, faites de murs en pierre de taille ou en moellons. Les pièces du rez-de-chaussée sont surmontées d'un grenier bas. Les ouvertures sont rectangulaires et de grande taille au rez-de-chaussée alors qu'elles sont petites et carrées au grenier.

b) Les bâtiments modernes

Les maisons construites après 1970 présentent une architecture moderne, simple et relativement homogène. Les matériaux utilisés ne sont pas caractéristiques de la région (parpaing, éléments PVC…). Implantées au milieu de la parcelle, ces maisons sont produites sans continuité et sans harmonie avec le mode et les pratiques de construction des villages et hameaux.

1.1.5 L'architecture

a) Les toits

Les toitures ont une pente de 25 à 30% environ et sont couvertes de tuiles « canal » traditionnellement calées avec des « caissons » sur les voliges. La tuile de type « tige de botte » est le mode traditionnel de couverture.

b) les zingueries

Les gouttières n'existent pas dans l'habitat ancien. Les rives traditionnelles des courants débordants, éloignant l'eau des murs. Depuis les années 50, les égouts de toiture les plus fréquents sont des gouttières en zinc, voire des gouttières en PVC.

1.1.6 Les réseaux

a) La Défense incendie

La défense contre l'incendie de chaque commune est placée sous l'autorité du maire au titre de ses pouvoirs de police administrative conformément aux termes de l'article L.2212-2(5°) du code général des collectivités territoriales. Dans ce cadre, les solutions techniques d'aménagement de cette défense doivent être choisies au plan local. Elles devront être adaptées au risque à défendre et propres à résoudre les difficultés opérationnelles rencontrées par les sapeurs pompiers dans la mise en œuvre des moyens d'extinction.

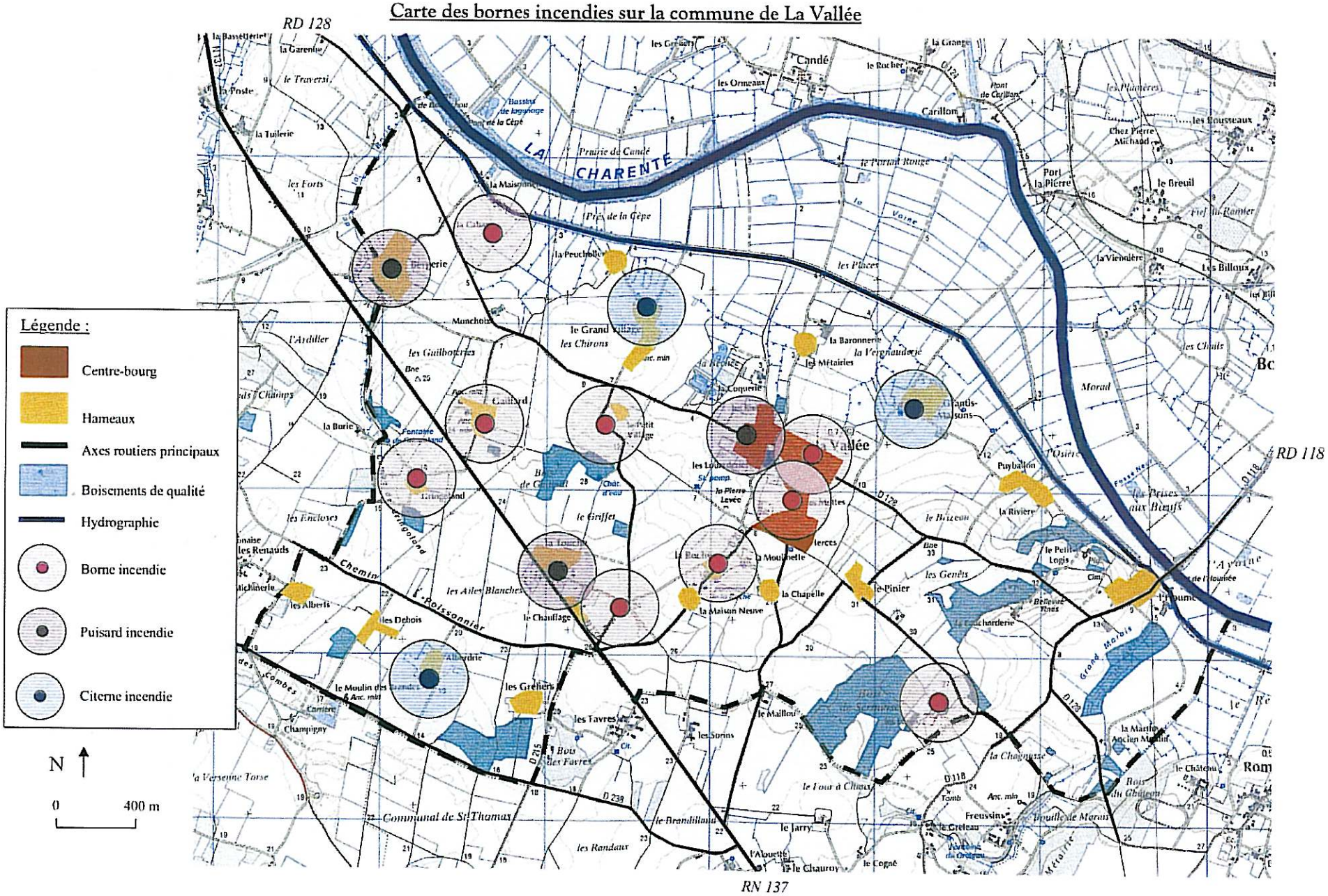
Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie peuvent être satisfaits indifféremment à partir du réseau d'eau potable par l'intermédiaire de prise d'incendie (poteaux ou bouches) doit satisfaire aux conditions suivantes :

- Réseau d'eau disponible : 120 m^3
- Débit disponible : 60 m^3/h (17l/s) à une pression de 1 bar.

Au regard de toutes ces prescriptions on remarque que le territoire de La Vallée dispose d'une bonne couverture incendie.

Toutefois, quelques renforcements sont à prévoir sur les secteurs suivants : Le Pinier, Les Alberts, Les Debois, Les Greliers.

Carte des bornes incendies sur la commune de La Vallée



b) Voies de communication
La commune de La Vallée dispose d'un réseau routier rapide et complet qui le relie à Rochefort et à Saintes (RN 137, RD 128, RD 118). Le maillage des voies principales permet une bonne desserte des différents secteurs de la commune.

c) Réseau d'électricité et d'eau potable
Le territoire dispose d'une bonne couverture des réseaux d'eau potable et d'électricité.

d) L'assainissement
Un schéma d'assainissement collectif est en cours sur la commune.
Pour l'instant l'ensemble du territoire est en assainissement individuel.

A noter : la commune est située sur un bassin d'alimentation prioritaire. Le captage se trouve sur la commune de Trizay (Le Bouil de Chambon – Puits).c. carte des données environnementales.

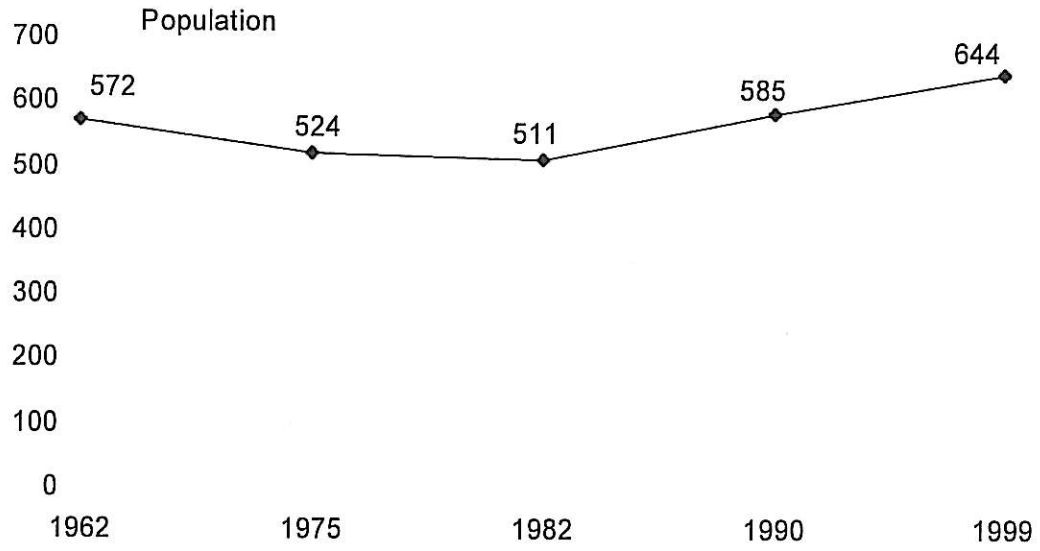
1.2. ANALYSE SOCIO DEMOGRAPHIQUE

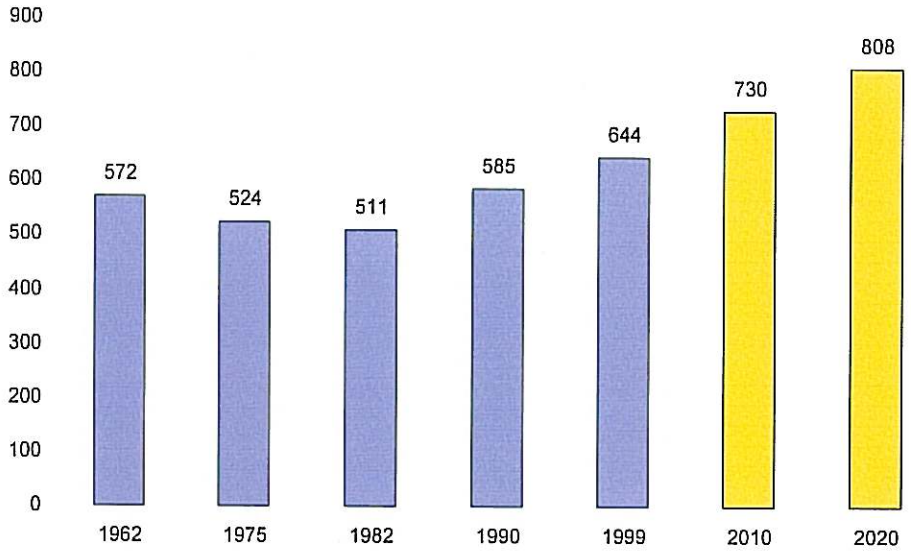
Nota : la plupart des données disponibles datent du recensement de 1999. Elles présentent une image « figée » de la commune au moment du recensement mais nous donnent cependant la possibilité d'évaluer les tendances émergeant sur cette période.
Le prochain recensement de la population de la commune de La Vallée est prévu en 2008.

1.2.1. Evolution de la population

En 1999, la population de La Vallée se chiffre à 644 habitants. Entre 1962 et 1982, la population a diminué de 61 habitants. Par contre de 1982 à 1999 la commune a regagné des habitants :

- + 74 personnes entre 1982 et 1990
- + 59 personnes entre 1990 et 1999.





Entre 1982 et 1999, l'évolution démographique de la commune de La Vallée est due au solde naturel et au solde migratoire :

Tx annuel moyen var pop dû au mouvement naturel (en %)	
82/90	**90/99**
0,21%	0,38%

Tx annuel moyen var pop dû au mouvement migrat (en %)	
82/90	**90/99**
1,50%	0,69%

Cependant, l'accroissement de la population due aux mouvements migratoires est en perte de vitesse entre 1990 et 1999.

La poursuite de la croissance démographique entre 1999 et 2005 est due en grande partie à l'apport extérieur de populations nouvelles (cf. diagnostic du parc de logements).

Cette hausse de la population témoigne de l'attractivité de la commune de La Vallée, située à proximité de l'agglomération rochefortaise et de Saintes.
De 1990 à 1999, la commune bénéficie d'un solde de 7,8 habitants par an.
En 1999, la part de 0-19 ans est de 27,2% de la population totale, elle a connu une hausse de 11,5% de 1990 à 1999.
Quant à la classe des 20-39 ans, qui constitue en 1999 23,4% de la population totale, elle affiche une diminution de 13,7% entre 1990 et 1999.
A la même période la classe des 40-59 ans qui constitue 26,2% de la population totale connaît une hausse de 32,3%

1.2.2. Taille des ménages

Entre 1990 et 1999, la taille des ménages a très légèrement diminué passant de 2,6 personnes en 1990 à 2,58 en 1999.

En 1999 on dénombre 55,6% de ménages composés de 1 à 2 personnes contre 45% en 1990. Les petits ménages renforcent donc leur prépondérance sur la période.
Quant aux ménages de 3 à 4 personnes, ils sont bien représentés avec 35,5%.

1.2.3. Population active

a) Evolution

L'activité de la population est structurée comme suit :

- 282 actifs en 1999, avec une hausse de 12,8% entre 1990 et 1999 et constitue 43,8% de la population totale en 1999.
- 237 actifs occupés en 1999, c'est-à-dire une croissance de 7,7% entre 1990 et 1999 et représente 36,8% de a population totale.
- 45 personnes au chômage en 1999 : cela constitue 7% de la population communale alors qu'à l'échelle nationale le taux de chômage se situe entre 9 et 10% en 1999.

	Population active	Population active masculine	Population active féminine
1999	282	161	121
1990	250	148	102

	Population active occupée	Population active masculine	Population active féminine
1999	237	144	93
1990	220	136	84

	Chômeurs	Chômeurs (hommes)	Chômeurs (femmes)
1999	45	17	28
1990	30	9	21

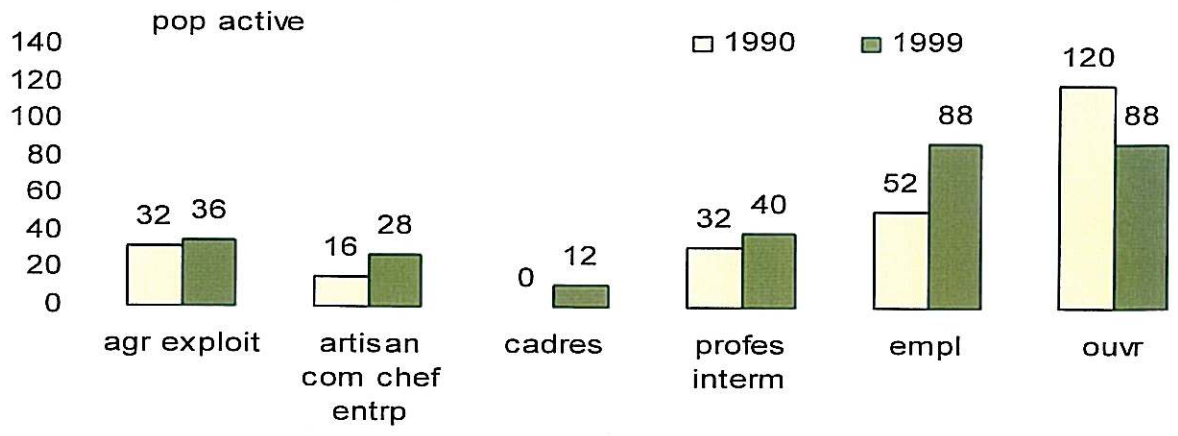
b) Identification des zones d'emploi

La répartition géographique des activités de la population n'est pas uniforme. C'est ainsi que tandis qu'en 1990, 126 actifs travaillent hors de La Vallée, ils sont 162 en 1999 dont ¾ vers la zone d'emploi de Rochefort et ¼ vers la zone d'empli de Saintes.
On observe donc une forte diminution des actifs travaillant sur la commune : 75 en 1999 contre 94 en 1990 même si le nombre d'emploi sur la commune reste élevé au regard d'autres secteurs ruraux (notamment lié au secteur agricole).

c) Catégories socio professionnelles

Les principales catégories socio professionnelles sont les suivantes :

a. Les ouvriers : ils constituent 31,2% de la population active et cette catégorie a connu une baisse de 26,7% entre 1990 et 1999.
b. Les employés : ces derniers représentent 31,2% de la population active et enregistrent une hausse de 69,2% entre 1990 et 1999.

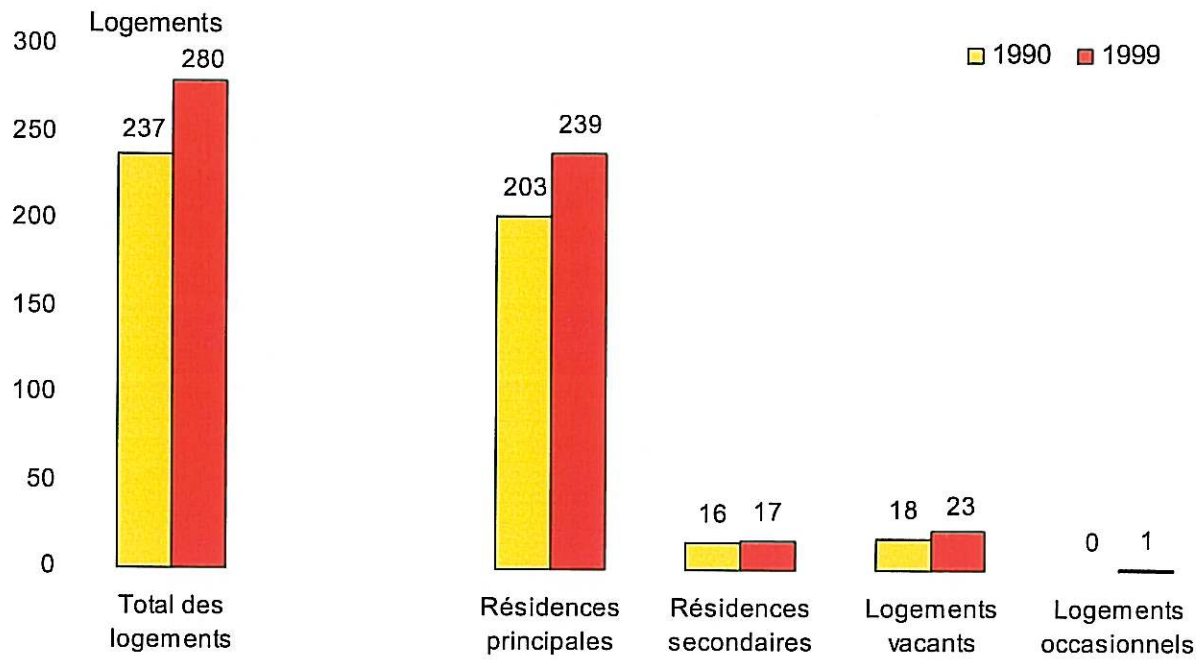

pop active
1990
1999
140
120
100
80
60
40
20
0
32
36
16
28
0
12
32
40
52
88
120
88
agr exploit
artisan com chef entrp
cadres
profes interm
empl
ouvr

1.3. DIAGNOSTIC DU PARC DE LOGEMENT

1.3.1 La structure du parc de logements

Le parc de logement est composé en 1999 de 280 logements contre 237 en 1990, enregistrant une croissance remarquable de 18,1%, c'est-à-dire une moyenne de 4,3 logements par an.
Sur les 280 logements :

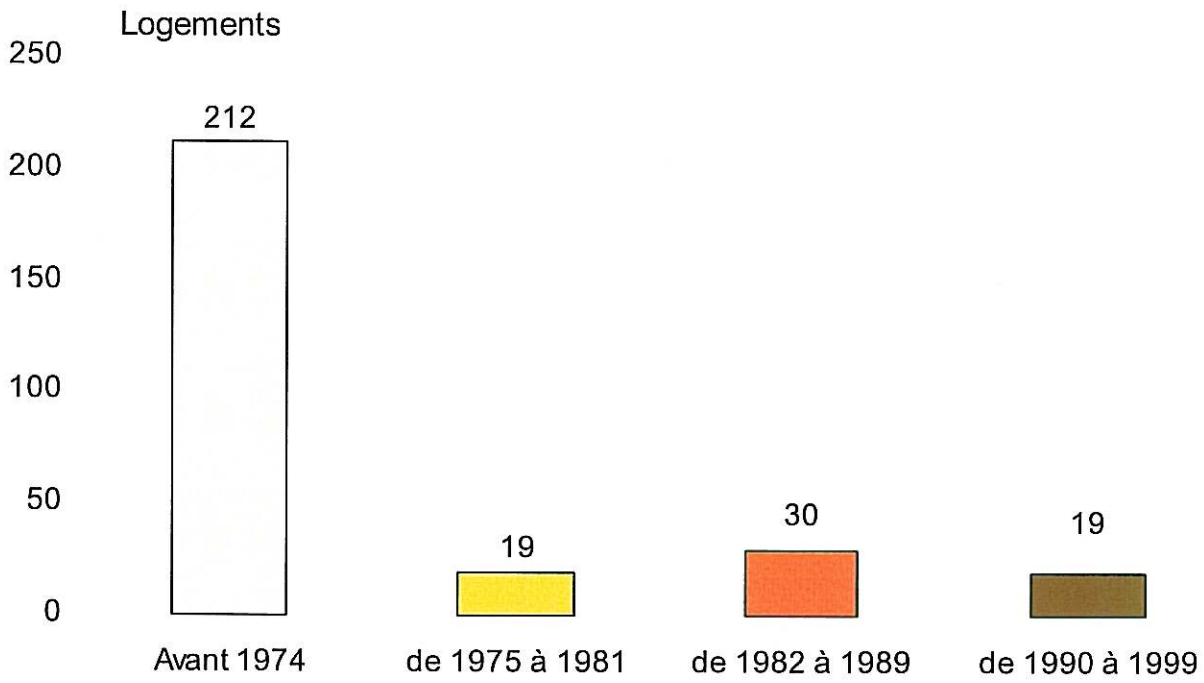
- 239 sont de résidences principales contre 203 en 1990 et représentent 85,4% des logements,
- 17 sont des résidences secondaires contre 16 en 1990 et représentent 6,1% des logements,
- 23 sont vacants contre 18 et constituent 8,2% des logements.



Nombre de logements et statut d'occupation (source INSEE)

On note également que ce parc est relativement ancien car 75,7% des logements sont construits avant 1974.
Depuis 1975, on remarque une certaine dynamique de construction sur la commune :

- 19 logements construits entre 1975 et 1981
- 30 logements entre 1982 et 1989
- 19 logements entre 1990 et 1999.



Date d'achèvement des constructions (source INSEE)

Depuis 1999, et en l'absence d'un recensement plus récent, les informations sur la construction neuve (*Sitadel*) nous permettent de resituer la commune dans un contexte national de pression foncière et immobilière.

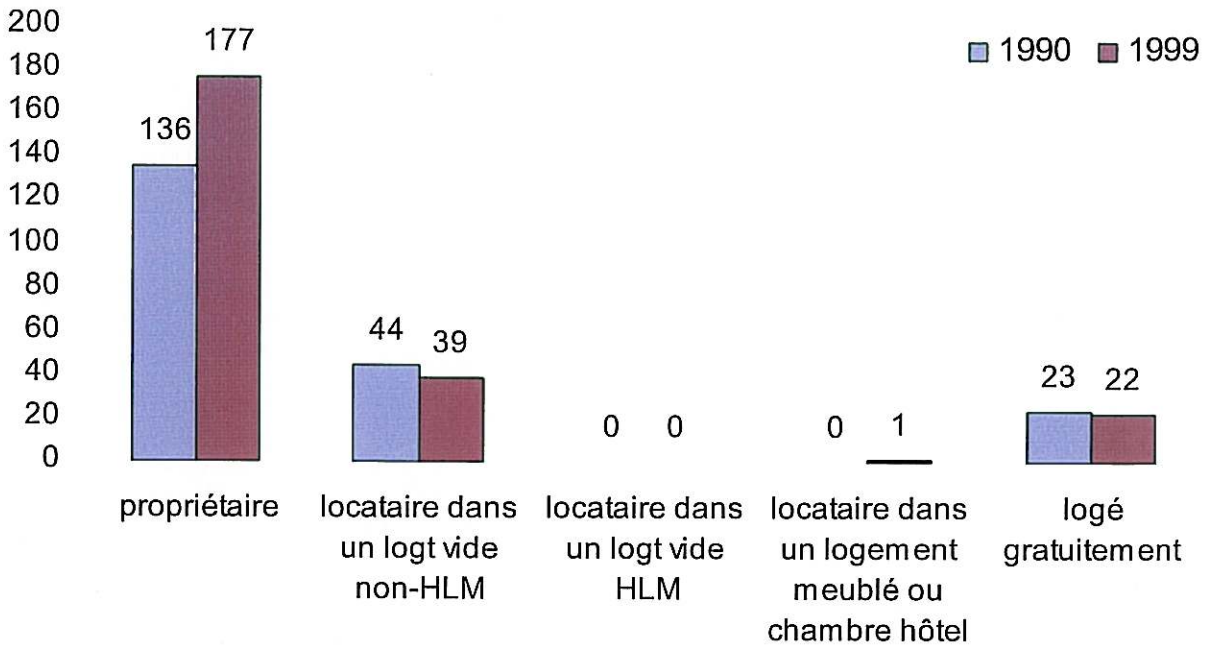
En effet, si de 1990 à 1999 on constatait une construction de 1,9 logements par an, entre 2000 et 2005 ce chiffre passe à 4,8 logements par an soit 29 logements supplémentaires sur la période.
La seule année 2005 a vu l'autorisation donnée pour 8 logements supplémentaires.

Les constructions récentes ne diffèrent pas des constructions plus anciennes, il s'agit essentiellement de constructions sur des terrains privés.

1.3.2 Les statuts d'occupation

Les statuts d'occupation se répartissent comme suit sur la commune de La Vallée :

- en 1999, 177 logements sont occupés par leur propriétaire tandis que l'on en dénombrait seulement 136 en 1990.
- 39 logements sont occupés par des locataires en 1999 contre 44 en 1990.
- 23 logements sont occupés par des personnes logées gratuitement en 1990 contre 22 en 1999.



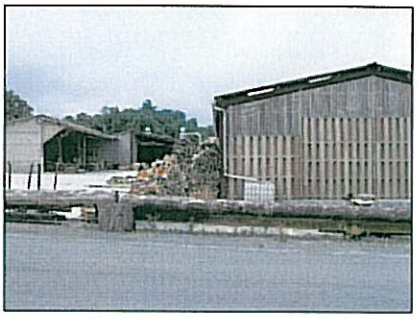
Statut d'occupation (source INSEE)

Ce parc se caractérise par /

- une forte représentation des propriétaires (74,1% des résidences principales),
- un parc locatif faiblement représenté (16,3% de résidences principales) et en perte de vitesse
- une absence de logement HLM sur la commune.

Il est à noter toutefois que l'on recense un logement communal.

1.4. DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

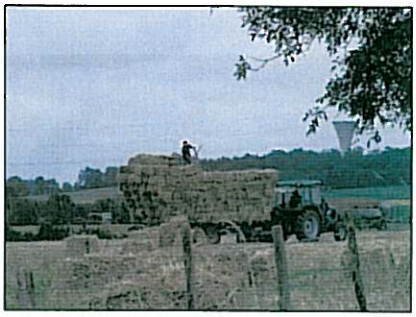


En 2005, 27 activités ont leur siège à La Vallée. Le secteur agricole tient une place importante avec 22 exploitations sur la commune. En deuxième position viennent les activités artisanales et d'industrie dont 2 maçons, 1 menuisier, 1 entrepôt de BTP et enfin un commerce de proximité.

Activités	Nombre
Agriculture	22
Artisanat / industrie	2 maçons, 1 menuisier, 1 entrepôt de BTP
Commerces de proximité	1
Total	27

Les activités agricoles sont diversifiées et se composent de :

- 4 exploitations de cultures céréalières
- 1 exploitation d'élevage
- 17 exploitations de cultures céréalières et d'élevage.



L'analyse de la population agricole montre que les moins de 40 ans constituent 27,3% des exploitants tandis que les personnes âgées de 40 à 55 ans représentent 38,6%. Quant aux exploitants de plus de 55 ans ils représentent 34,1%.

	Effectifs			Différence 1979/2000
	1979	1988	2000	
moins de 40 ans	7	15	12	5
de 40 à 55 ans	21	14	17	4
55 ans et plus	28	27	15	-13
Total	56	56	44	-12

Données 2000

Il est à noter sur la commune un certain dynamisme de l'activité agricole avec un grand nombre des exploitations reprises récemment par les descendants des exploitants.

La superficie agricole utilisée est de 2338ha : sur les 75,4% des terres labourables (1763 ha), 64,1% sont exploitées en cultures céréalières, 39,7% en herbes (929 ha). Quant au cheptel, il est dominé par l'élevage bovin : 1453 bovins en 2000 (dont 47,7% de vaches).

Recensement agricole 2000 :

■Nombre d'exploitations	38
dont nombre d'exploitations professionnelles	21
■Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	44
■Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	64 personnes
■Nombre total d'actifs sur les exploitations	48 UTA (équivalent temps plein)
■Superficie agricole utilisée des exploitations	2338 ha
■Terres labourables	1763 ha
■Superficie toujours en herbe	566 ha
■Nombre total de vaches	694
■ Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	52

Source : http://www.agreste.agriculture.gouv.fr

1.5. LES EQUIPEMENTS

1.5.1 L'inventaire communal

Équipement	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée
Garage	NON	4
Maçon	1	
Électricien	NON	4
Alimentation générale, épicerie	1	
Boulangerie, pâtisserie	NON	
Boucherie, charcuterie	NON	
Bureau de poste	NON	
Librairie, papeterie	NON	8
Droguerie, quincaillerie	NON	8
Salon de coiffure	1	
Café, débit de boissons	1	
Bureau de tabac	1	
Restaurant	NON	
École maternelle ou classe enfantine	NON	8
Collège public	NON	9
Dentiste	NON	8
Infirmier ou infirmière	NON	8
Médecin généraliste	NON	8
Pharmacie	NON	8

L'inventaire communal de La Vallée montre le faible niveau d'équipement en termes de services et commerces.
Les habitants de la commune trouvent un réseau de commerces et services complet sur l'agglomération de Rochefort et de Saintes.
En ce qui concerne l'enseignement en primaire, la commune appartient à un regroupement scolaire avec les communes de Romegoux et Geay. La Vallée accueille les classes de CE2, CM1 et CM2.

L'alimentation générale localisée au cœur du bourg permet le ravitaillement en épicerie mais a également la fonction de café, de tabac et de point de vente d'essence. Son rôle est primordial pour la commune, au-delà du service à la population cet équipement joue un rôle important de point de rencontre favorisant le lien social dans une commune à l'urbanisation éclatée.

1.5.2. Les équipements communaux

La commune a à gérer des équipements courants comme la Mairie, l'Ecole, l'Eglise et le cimetière et également :

- Une salle polyvalente
- La bibliothèque municipale
- Un terrain de sport
- L'aire de loisirs « La Béchée » (étang de pêche, tables de pique-nique, parcours de santé).

2- ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

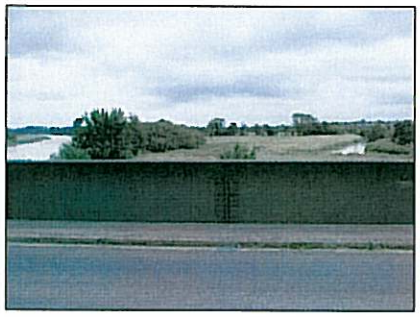
2.1. ANALYSE PAYSAGERE

2.1.1. La topographie et hydrographie

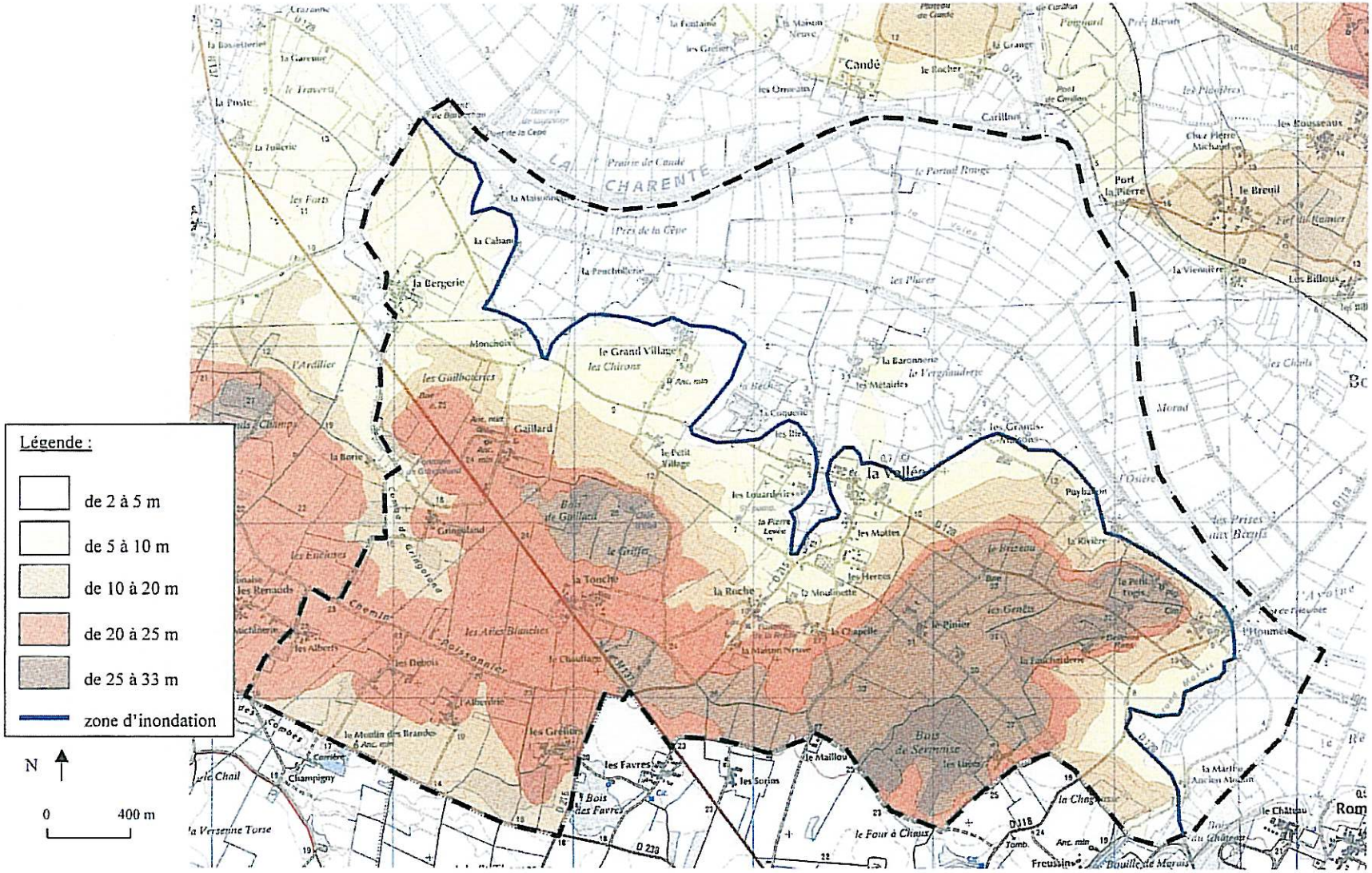
L'étude du relief de la commune fait apparaître deux entités distinctes :

- Une zone de marais liée à la présence de l'eau (La Charente, le canal de l'UNIMA et un réseau de canaux) et correspondant aux altitudes les plus basses (de 2 à 5m). cette zone correspond à la zone inondable qui vient scinder en deux entités le bourg de La Vallée.
- Une plaine ondulée culminant à une trentaine de mètres.

Si les transitions entre ces deux entités sont la plupart du temps douces, la cohabitation de ces dernières est remarquable notamment depuis la D118 en direction de l'Houmée où marais et plaine viennent se rejoindre.

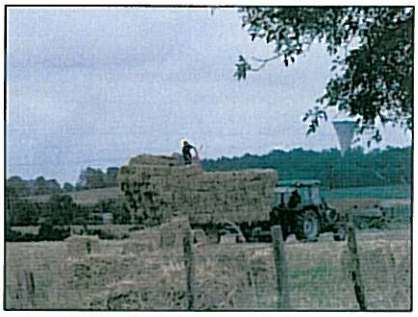


Carte du relief et de la zone inondable sur la commune de La Vallée

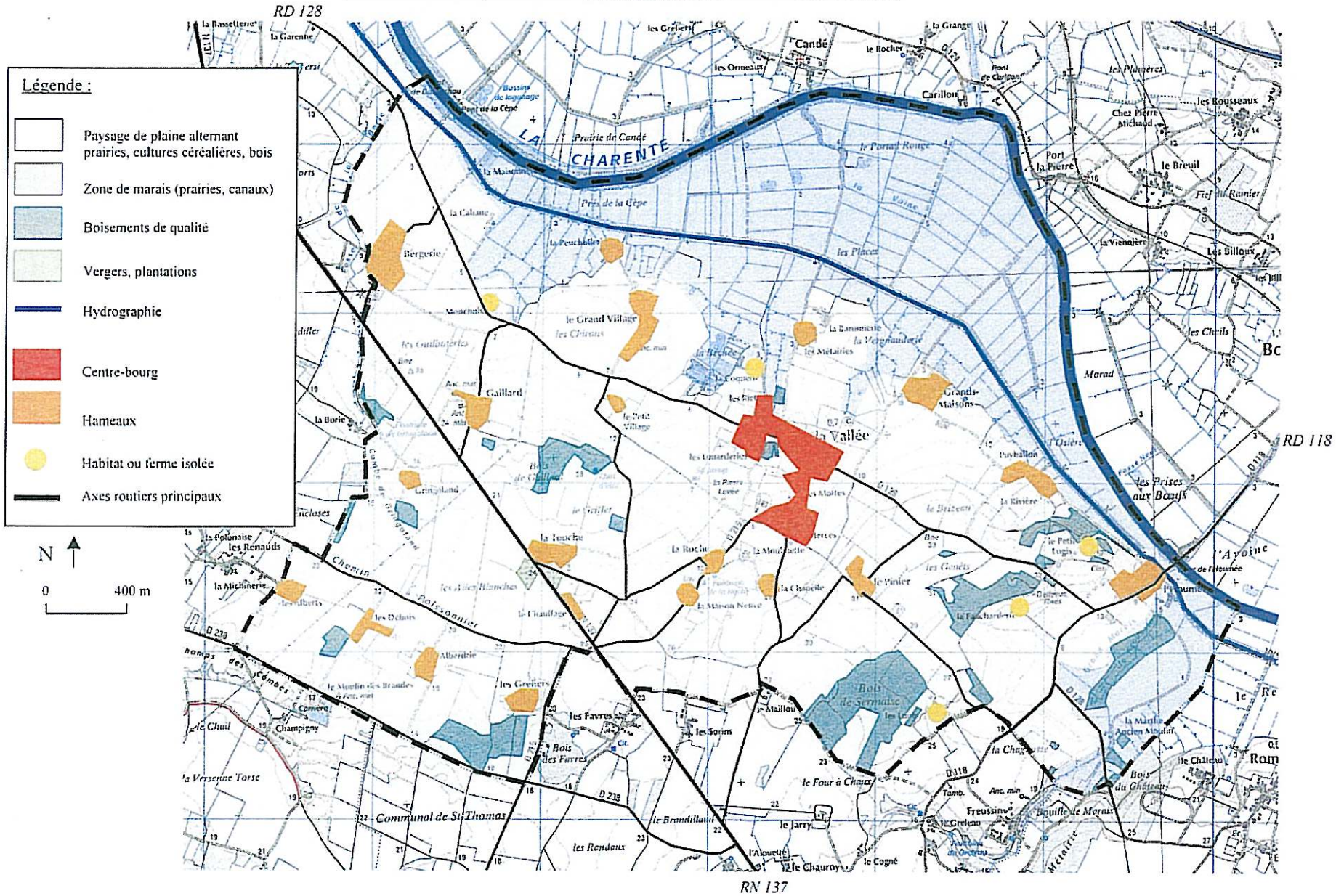


2.1.2. Les paysages perçus depuis les infrastructures

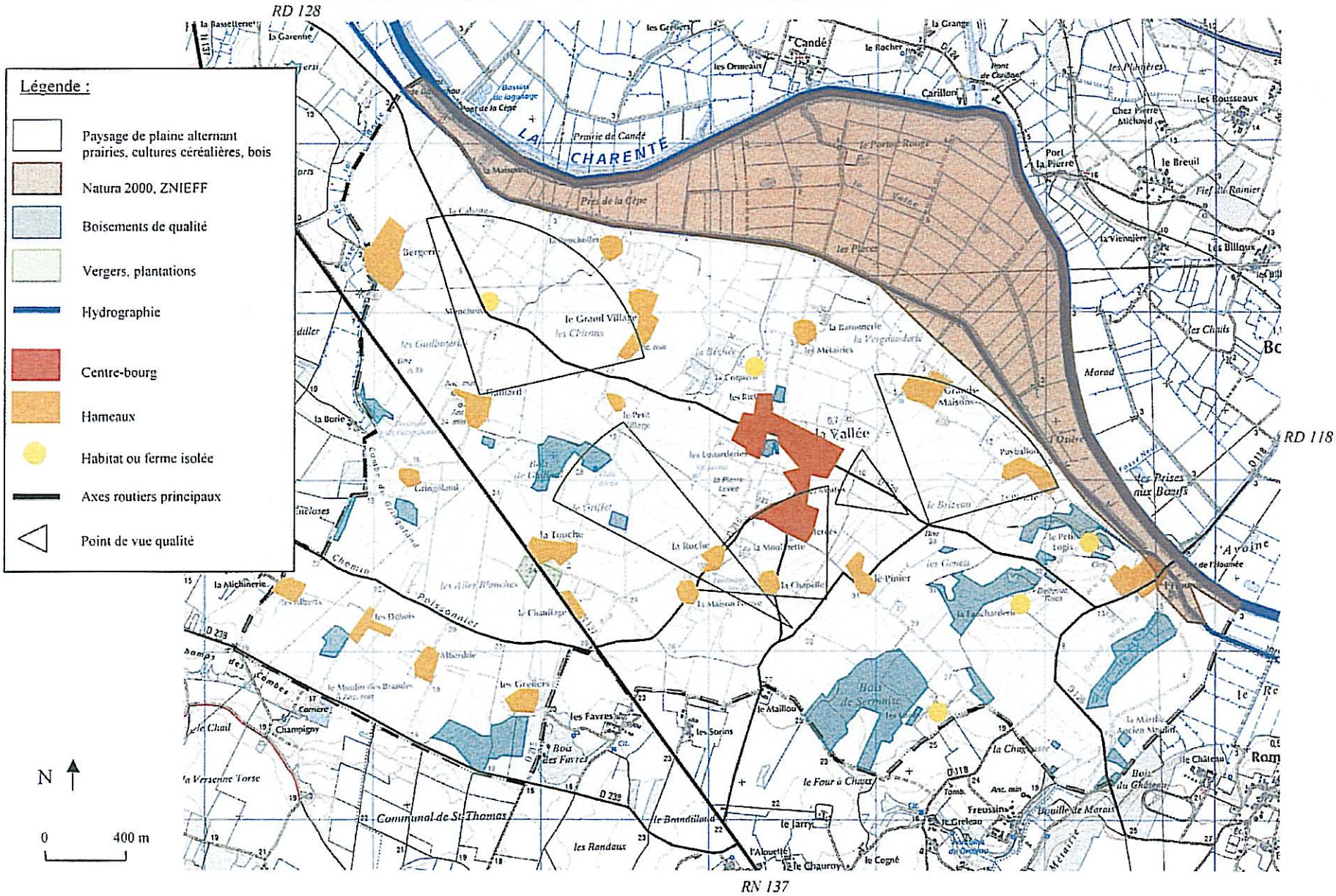
Les paysages de La Vallée sont à dominante de plaines alternant prairies, cultures céréalières et marais.
Le paysage est soigné, dessiné par les plaines, les boisements de qualité et le réseau hydrographique très présent sur la commune. Ce réseau hydrographique constitué de la Charente, marquant la limite communale avec les communes de Cabariot et de Bords, le canal de l'UNIMA, un réseau de canaux et les cours d'eau (Freussin, Moulinette, Fontaine de la Borie) donne lieu à un paysage marqué par la présence de ripisilves importantes.
Des boisements de plus ou moins grande importance ponctuent le territoire : les espaces boisés de La Charente, Bois de Gaillard, le Griffet, Combe de Gringoland, Bois de Sermaise, les Genêts.
Certains arbres isolés contituent des éléments paysagers de qualité à souligner et à préserver.



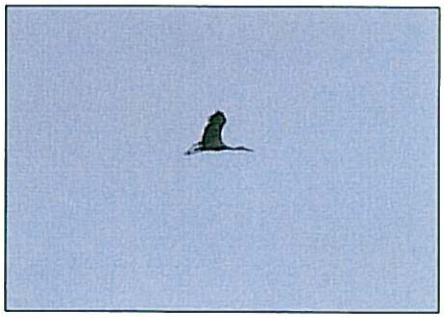
Carte de la composition du paysage sur la commune de La Vallée



Carte des données environnementales et paysagères sur la commune de La Vallée



2.2. LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



Un nombre important de protections environnementales sur le territoire communal a pour objectif premier d'assurer la conservation des espèces sauvages animales et végétales, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sur le territoire.

Si ces protections environnementales peuvent être perçues comme un frein à l'urbanisation, elles sont surtout le témoignage d'une richesse environnementale se traduisant dans la qualité des paysages communaux.

Les protections environnementales sur la commune de La Vallée sont les suivantes :

- Zones humides :
  - n°1702 de la Basse Vallée de la Charente
- ZNIEFF de type 1 :
  - n°223 des Ergots,
  - n°132 de la Prée, Port-la-Pierre,
  - n°364 de la Vallée du Freussin.
- ZNIEFF de type 2 :
  - n°712 de l'estuaire de la Charente
- ZPS :
  - n°FR 5412025 de l'Estuaire et basse vallée de la Charente
- Projet de réseau européen « Natura 2000 » :
  - Site n°28 de la Basse vallée de la Charente
- ZICO :
  - n°PC 02 de la Vallée de la Charente et de la Seugne

2.2.1. Les ZNIEFF de type 1

<u>ZNIEFF 223 : Les Ergots</u>

DESCRIPTION

La zone concerne un vaste ensemble de prairies humides et de canaux inondés régulièrement par la Charente lors des crues hivernales et printanières ; ce facteur écologique essentiel, ainsi que la position intermédiaire du site à 20 km du littoral, y ont permis le développement d'une végétation très riche mêlant à la fois des plantes littorales et des plantes continentales, et remarquable par la présence de nombreuses plantes très rares en Poitou-Charentes telles que le TREFLE DE MICHELI, l'ANGELIQUE A FRUITS ETROITS ou la RENONCULE A FEUILLES D'OPHIOGLOSSE ; parmi cet ensemble, 3 espèces doivent à leur grande rareté sur l'ensemble du territoire français d'être protégées officiellement au niveau national par la loi de juillet 1976 et le décret du 13 mai 1982.

La zone est tout aussi remarquable par sa faune comme site de nidification pour plusieurs espèces d'oiseaux de zones humides rares et menacés à l'échelle européenne, et dont 4 sont inscrits à l'Annexe 1 de la Directive de Bruxelles, texte communautaire voté en 1979, concernant la conservation des oiseaux sauvages les plus menacés en Europe et définissant les mesures nécessaires à leur survie et au maintien de leur habitat - le RALE DES GENETS, le BUSARD DES ROSEAUX, le HERON POURPRE et le MILAN NOIR - ainsi que comme lieu de reproduction et zone d'alimentation pour plusieurs mammifères liés au milieu aquatique tels que la MUSARAIGNE AQUATIQUE et, surtout, une espèce en voie d'extinction dans toute l'Europe occidentale, la LOUTRE D'EUROPE.

Communes de Rochefort, Genouillé, Landrais, Yves, Châtellaillon-Plage, Saint-Vivien, Thairé, Fouras, Saint-Laurent-de-la-Prée, Vergeroux, Ardillères, Ballon, Breuil-Magné, Ciré-d'Aunis, Loire-les-Marais, Muron, Tonnay-Charente, Moragne, Saint-Crépin (Charente-Maritime)

ZNIEFF 132 : La Prée, Port-La-Pierre

DESCRIPTION

Le site concerne de vastes prairies humides situées en bordure de la Charente et soumises à l'inondation hivernale ; cette particularité écologique y a permis le développement d'une végétation originale, mêlant des plantes du littoral à des plantes des marais intérieurs dont certaines sont rares en Poitou-Charentes telles la RENONCULE A FEUILLES D'OPHIOGLOSSE ou le TREFLE DE MICHELI, parmi de nombreuses autres.

L'originalité du site réside cependant surtout dans sa faune remarquable puisqu'il sert de lieu de nidification pour plusieurs rares oiseaux de marais - RALES, PASSEREAUX, RAPACES - dont 3 espèces figurent à l'Annexe 1 de la Directive de Bruxelles, texte communautaire voté en 1979, concernant la conservation des oiseaux sauvages les plus menacés en Europe et définissant les mesures nécessaires à leur survie et au maintien de leur habitat - et de zone de reproduction pour l'un des mammifères les plus menacés de France, la LOUTRE D'EUROPE.

ZNIEFF 364 : Vallée du Freussin

DESCRIPTION

La zone concerne un coteau boisé sur sol calcaire dominant la vallée d'un petit affluent de la Charente, le Freussin ; il s'agit d'un bois mixte de Chênes et de Charmes dont l'exposition à l'ouest et la proximité du ruisseau ont créé un micro-climat frais et humide favorable à une riche végétation de sous-bois, remarquable par la présence de plusieurs plantes très rares en Charente-Maritime : LATHREE

ECAILLEUSE, ASPERULE ODORANTE, parmi d'autres ; un petit marais s'étendant au pied du coteau abrite également diverses espèces intéressantes telles que le POLYSTIC DES MARAIS, rare Fougère des milieux tourbeux, et la VALERIANE DIOIQUE.

2.2.2.ZNIEFF de type 2

ZNIEFF 712 : Estuaire de la Charente

DESCRIPTION

La zone concerne l'estuaire du fleuve Charente et comprend une mosaïque très variée d'habitats -vasières littorales, berges de fleuve soumises à des marées d'eau douce, prairies saumâtres, bocage à Tamaris, réseau de fossés et de canaux -dont beaucoup sont considérés comme menacés au niveau européen et sont inscrits à ce titre à l'Annexe I de la Directive Habitats et des espèces menacées à l'échelles de la Communauté européenne et dont la préservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation). Outre cette valeur écosystémique, l'intérêt majeur du site réside dans sa flore très originale, riche en plantes rares dont plusieurs bénéficient d'une protection officielle et surtout par la présence de 3 espèces n'existant au monde qu'au niveau des embouchures de 2 ou 3 rivières centre-atlantiques (plantes endémiques) : l'Angélique à fruits variés, l'Oenanthe de Foucaud et la Puccinellie de Foucaud.

Le site s'enrichit également d'une faune remarquable en tant que zone de halte migratoire, de site d'hivernage ou de nidification pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'eau et de rapaces dont plusieurs sont rares et menacés en Europe et définissant les mesures nécessaires à leur survie et au maintien de leur habitat). Enfin, la zone constitue un site de présence permanente pour l'un des mammifères les plus menacés d'Europe : la Loutre d'Europe.

2.2.3. ZPS

Code : FR5412025
Appellation : ESTUAIRE ET BASSE VALLEE DE LA CHARENTE
Historique : Date de classement comme ZPS : 10/2004
La démarche Document d'objectifs (DOCOB) est entamée sur ce site. Pour en savoir plus, contacter la direction régionale de l'environnement (DIREN).
Communes : Bords, Cabariot, Champdolent, Echillais, Fouras, Geay, Ile-d'Aix, La Vallée, Le Mung, Lussant, Port-des-Barques, Puy-du-Lac, Rochefort, Romegoux, Saint-Coutant-le-Grand, Saint-Hippolyte, Saint-Laurent-de-la-Prée, Saint-Nazaire-sur-Charente, Saint-Porchaire, Saint-Savinien, Soubise, Tonnay-Charente, Vergeroux

Superficie : 10700 ha
Altitude maximale : 5 m
Région biogéographique : Atlantique

Description

Cinq espèces présentes sur ce site (Héron pourpré, Echasse blanche, Avocette élégante, Bécasseau maubèche et Gorgebleue à miroir) répondent à 4 critères d'importance internationale.

Parmi les espèces inventoriées sur le site, 32 sont protégées, 28 sont menacées au niveau national et 20 menacées dans la région du Poitou-Charentes.

Si l'on considère la liste des oiseaux inventoriés durant toute l'année, ce sont 18 espèces de l'annexe I qui sont présentes dans cette ZPS (27 au total).
Les prairies naturelles, aussi bien saumâtres (aval de Rochefort) que dulcicoles et alluviales (amont de Rochefort), constituent des habitats essentiels pour diverses espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux, de même que pour un important cortège d'autres espèces d'oiseaux remarquables migrateurs et hivernants notamment. Cet ensemble est particulièrement diversifié en milieux estuariens, comprenant des vasières tidales, des prés salés, un fleuve côtier soumis aux marées, des prairies hygrophiles à gradient décroissant de salinité de l'aval vers l'amont etc.

Composition du site :
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées : 35 %
Autres terres arables : 25 %
Prairies améliorées : 15 %
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel) : 15 %
Forêts caducifoliées : 6 %
Marais salants, Prés salés, Steppes salées : 2 %
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières : 2 %

Espèces présentes : Oiseaux
Aigrette garzette, Avocette élégante, Balbuzard pêcheur, Barge à queue noire, Barge rousse, Bécasseau maubèche, Bécasseau variable, Bécassine des marais, Bécassine sourde, Bernache cravant, Bruant ortolan, Busard cendré, Busard des roseaux, Busard Saint-Martin, Butor étoilé, Canard chipeau, Canard colvert, Canard siffleur, Canard souchet, Chevalier culblanc, Chevalier gambette, Chevalier sylvain, Cigogne blanche, Cigogne noire, Combattant varié, Courlis corlieu, Cygne tuberculé, Echasse blanche, Engoulevent d'Europe, Foulque macroule, Fuligule milouin, Fuligule morillon, Gallinule poule-d'eau, Goéland argenté, Goéland brun, Goéland leucophée, Gorgebleue à miroir, Grand Cormoran, Grand Gravelot, Grèbe castagneux, Grèbe huppé, Guifette noire, Héron cendré, Héron garde-boeufs, Héron pourpré, Hirondelle de rivage, Marouette ponctuée, Martin-pêcheur d'Europe, Milan noir, Mouette mélanocéphale, Mouette rieuse, Phragmite aquatique, Phragmite des joncs, Pluvier argenté, Pluvier doré, Râle d'eau, Râle des genêts, Rémiz penduline, Rousserolle turdoïde, Sarcelle d'été, Sarcelle d'hiver, Spatule blanche, Sterne caugek, Tadorne de Belon, Tournepierre à collier, Vanneau huppé.
(3)Espèces inscrites à l'annexe I : espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

2.2.4. Natura 2000

NOM DU SITE : Basse Vallée de la Charente (N°28)
(cf.carte jointe)

DEPARTEMENT(S) : Charente-Maritime

COMMUNES(S) CONCERNEE(S) : Bords, Cabariot, Champdolent, Echillais, Fouras, Geay, Ile d'Aix, La Vallée, Le Mung, Lussant, Port-des-Barques, Puy-du-Lac, Rochefort, Romegoux, Saint-Coutant-le-Grand, St Hippolyte, St Laurent-de-la-Prée, St Nazaire sur Charente, Saint-Porchaire, St Savinien, Soubise, Tonnay-Charente, Vergeroux.

SUPERFICIE TOTALE INDICATIVE : 10 722 ha

DOCUMENT D'OBJECTIF : en cours d'élaboration

DESCRIPTION ET INTERET DU SITE : Vaste zone humide estuarienne comprenant l'embouchure du fleuve Charente (y compris l'île d'Aix et l'île Madame) ainsi que les 40 derniers kilomètres de son cours inférieur (et d'un de ses petits affluents, le Bruant) et des milieux riverains de son lit majeur. Ensemble exceptionnel par la diversité et l'originalité de ses milieux et de ses associations végétales : vasières découvrant à marée basse, à haute productivité primaire (zone de frayère pour diverses espèces de poissons), falaises basses aspergées d'embruns (îles), roselières saumâtres à plantes endémiques (Angélique à fruits variables, Oenanthe de Foucaud), importantes surfaces de prairies subhalophiles, bosquets de forêt alluviale à Frêne, fourrés et bois thermophiles à Chêne vert et Filaria à feuilles étroites, marais tourbeux calcaires (vallée du Bruant) etc... Site abritant plusieurs espèces et habitats d'intérêt communautaire dont certains prioritaires (dépressions saumâtres à Salicaire à 3 bractées, forêt littorale à Pin maritime et Chêne-vert, Rosalie des Alpes, Angélique à fruits variables etc...), inventorié aussi comme Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) et au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (plusieurs ZNIEFF) en raison de la très grande richesse de sa flore et de sa faune (16 espèces végétales protégées au niveau national ou régional, dont 13 menacées en France, 39 espèces d'oiseaux menacés etc.).

EVALUATION DE LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL AU SENS DE LA DIRECTIVE :
NOMBRE D'HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 25 (dont 6 prioritaires)
(53 présents en Poitou-Charentes, dont 11 prioritaires)

NOMBRE D'ESPECES VEGETALES ET ANIMALES D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 47 (dont 3 prioritaires)
(108 présentes en Poitou-Charentes, dont 4 prioritaires)

2.2.5. ZICO

ZICO PC 01 : Estuaire de la Charente

Superficie totale : 10 780 ha

Superficie déjà désignée en ZPS : 3551 ha

Superficie de la ZICO initiale : 5745 ha

Recoupement avec d'autres sites inventoriés au titre du patrimoine naturel :

- Site Directive Habitats (PSIC) n° : FR45400430, Vallée de la Charente (basse vallée)
- ZNIEFF type I n°: 117, 132, 133, 139, 223, 604
- ZNIEFF type II n°: 712

2.3. LES RISQUES ET CONTRAINTES

La commune de la Vallée est soumise à un certain nombre de risques et contraintes tant physiques que naturels dont il est important que les aménageurs tiennent compte pour leurs réalisations.

2.3.1. Les risques

a) Les risques d'inondation

Suite à des pluies violentes ou durables, l'augmentation du débit des cours d'eau peut être telle que ceux-ci peuvent gonfler au point de déborder de leur lit pour envahir les zones généralement de faible altitude et de faible pente (cours aval des rivières). La commune de La Vallée, traversée par la Charente, est ainsi soumise au risque inondation et ce, principalement dans la partie limitrophe au cours d'eau et située à faible altitude (2 à 5m) et à faible pente.

La commune a fait l'objet de quatre constatations de l'état de catastrophe naturelle par arrêtés ministériels :

- Du 11/01/1993 pour inondation par crue, ruissellement et coulée de boue su 08/12 au 30/12/1982
- Du 26 janvier 1994, pour inondation et coulées de boue du 30 décembre 1993 au 15 janvier 1994 ;
- Du 29 décembre 1999, pour inondations et coulées de boue, mouvement de terrain, inondations et chocs mécaniques liés aux vagues pour les intempéries survenues du 25 au 29 décembre1999 ;
- Du 02/03/2006 pour mouvements de terrains et tassements différentiels du 01/07 au 30/09/2003

Un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) est en cours d'élaboration sur le secteur Charente-Aval dont la commune fait partie.

b). Le risque transport de matières dangereuses

La commune est exposée au risque transport de matières dangereuses identifié au dossier départemental des risques majeurs (DDRM).

2.3.2. Les contraintes

a) Les contraintes liées aux monuments historiques

En vue de préserver les monuments historiques face aux dangers que peuvent représenter certaines installations publiques ou privées, la loi Malraux a institué une réglementation définissant un périmètre de protection des monuments historiques qui constitue un rempart contre les abus des phénomènes d'urbanisation et permettant ainsi de préserver les éléments les plus remarquables du patrimoine urbain et architectural national.

Sur le territoire de la commune de La Vallée, l'église et les dolmens bénéficient de cette protection par le biais d'un périmètre de 500m.

Ce périmètre de 500m autour de l'édifice classé n'interdit pas la construction mais permet de garantir la qualité architecturale par le biais du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

b) Les contraintes liées aux fermes agricoles

Le territoire de La Vallée est parsemé de nombreuse fermes agricoles avec de l'élevage.
Un périmètre de 100 m autour des fermes d'élevage existantes interdit les constructions neuves permettant à la fois aux éleveurs de pérenniser leur exploitation et aux personnes désirant construire d'éviter les nuisances liées à l'exploitation. Ce périmètre bénéficie d'une garantie de réciprocité, évitant à tout exploitant de construire tout bâtiment lié à l'élevage (ou annexes : silos d'ensilage, ouvrage de stockage des effluents, salles de traite... ainsi que les silos de stockage de céréales relevant du régime des installations classées).
Les distances à respecter sont celles définies par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation des installations classées.

c) Les contraintes liées à la RN 137

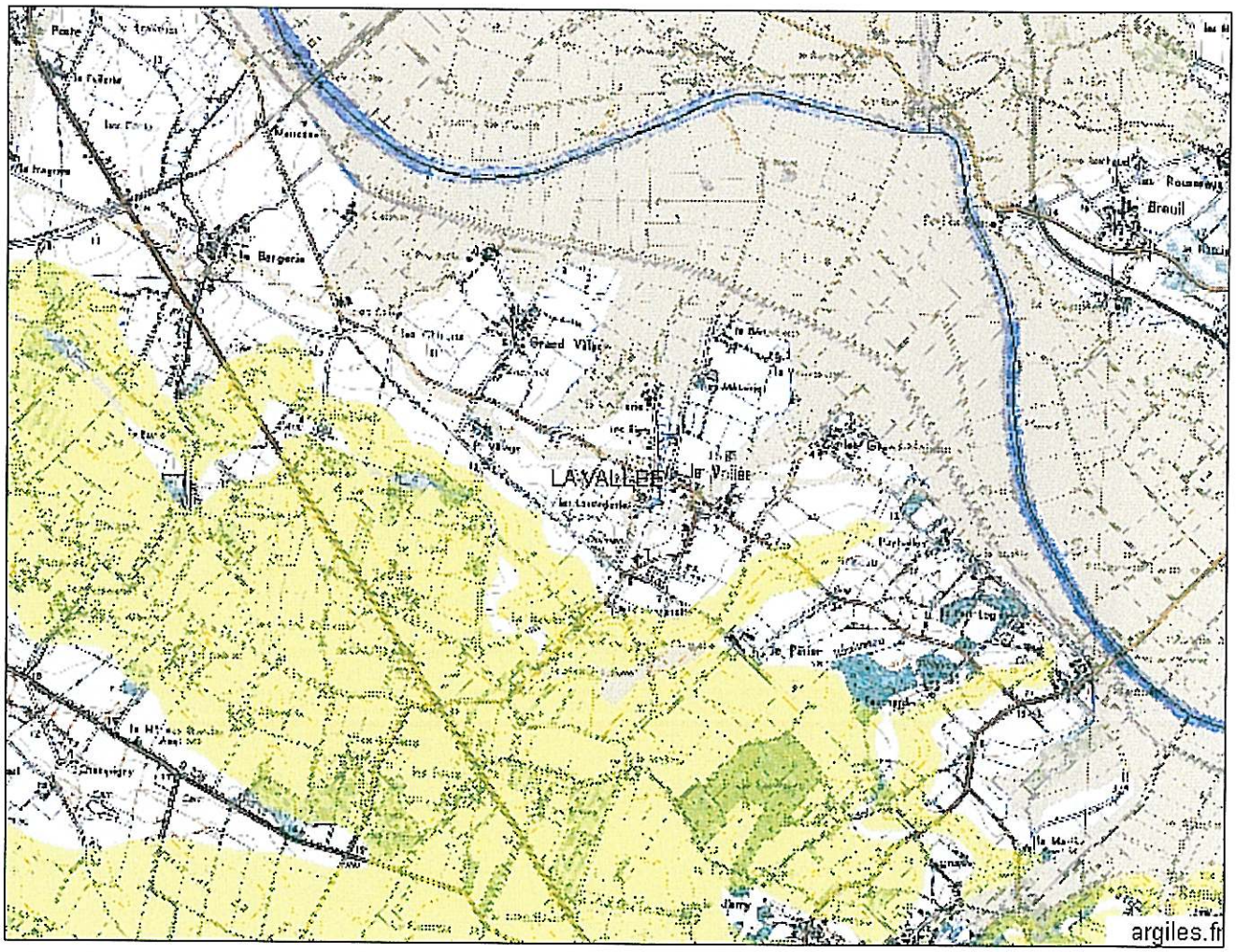
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes ; des routes express et de déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (code de l'urbanisme : art.L.111-1-4).
Sur la commune de La Vallée, la RN137 est classée comme route à grande circulation. Un périmètre d'insconstructibilité de 75 m est défini de part et d'autre de la voie.
Cette inconstructibilité ne s'applique pas dès lors qu'une *« étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet. »(art.L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).*

D'autre part, au titre de la protection contre le bruit, la commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°99-2695 du 19 septembre 1999 portement classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente Maritime pour la RN 137 classée en catégorie 3.
Le long de cette voie, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100m.

d) Les contraintes liées à l'aléa retrait gonflement *(source : BRGM Bureau de Recherches Géologiques et Minières)*

Sous l'effet de la sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante. L'alternance sécheresse-réhydratation entraîne localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certaines maisons individuelles lorsque leurs fondations sont peu profondes. C'est ce que l'on appelle le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Il se manifeste en général dans les premiers mois qui suivent l'épisode de sécheresse.
L'aléa retrait gonflement n'entraîne pas d'inconstructibilité, mais par la prise en compte de prescriptions constructives simples et des recommandations pour l'environnement de la maison, les désordres peuvent être évités.

La carte d'aléas de la commune localise les secteurs à aléa faible (principalement au Sud Ouest de la commune) et les secteurs à aléa moyen (au Nord / Nord Est du territoire).



Légende

Aléa retrait gonflement :

- Non réalisé
- Aléa à priori nul
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort

Couche de fond apparente :

Fonds scannés 1/25000 IGN

2.3.3. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique instaurées sur la commune de La Vallée sont les suivantes :

CODE	LIBELLE SERVICE TYPE	TEXTES LEGISLATIFS	ACTE CREATION	OBJET DE LA SERVITUDE	GESTIONNAIRE
AC1	Protection des monuments historiques	Art.1 à 5 de la loi du 31.12.1913	AM du 16.06.1926	Eglise Saint-Vivien ISMH	SDAP
AC1	Protection des monuments historiques	Art.1 à 5 de la loi du 31.12.1913	AM du 21.09.1938	Dolmen lieu-dit « La Pierre Levée » Classé MH	SDAP
AS1	Protection des captages d'eau potable	Art.20 du Code de la santé publique	AP du 18.11.1977	Prise d'eau de Biard Saint-Hippolyte	DDASS
EL3	Servitude de hallage et de marchepied	Art.15,16, 28 du Code du domaine public fluvial	DT du 27.07.1957	La Charente de Chérac au pont suspendu	DDE/SM
I4	Etablissement des canalisations électriques	Art.12 et 12bis Loi du 15 juin 1906 modifiée		Lignes de distribution énergie électrique > à 63Kv	EDF
I4	Etablissement des canalisations électriques	Art.12 et 12bis Loi du 15 juin 1906 modifiée		Lignes de distribution énergie électrique > à 63Kv	RTE
PT2	Transmissions radio-électriques	Art. L.54 à L.56 du Code des PTT	DT du 13.10.1980	Liaison hertzienne Saintes-Rochefort	DRT/PC

3- SYTNHESE DU DIAGNOSTIC

THEMES	ATOUTS	CONTRAINTES
CONTRAINTES A L'URBANISATION	Périmètre de protection des monuments historiques : l'église, le dolmen	
	- Garantissent une qualité et une préservation architecturale	- Certaines ne pourront pas s'ouvrir à l'urbanisation : les zones au contact direct des 2 sites nommés
	Zones humides : n°1702 de la Basse Vallée de la Charente ZNIEFF de type 1 : n°223 des Ergots, n°132 de la Prée, n°364 de la Vallée du Freussin ZNIEFF de type 2 : n°712 d l'Estuaire de la Charente Projet de réseau Européen « Natura 2000 » : site n°28 e la Basse Vallée de la Charente ZICO : n°PC 02 de la Vallée de la Charente et de la Seugne	
	- Valorisation des paysages naturels existants	- Certines zones ne pourront pas s'ouvrir à l'urbanisation : la partie Nord et Est de la commune
	Boisements naturels de qualité	
	- Elements paysagers à protéger :les espaces boisés de la Charente, Bois de Gaillard, le Griffet, Combe de Gringoland, Bois de Sermaise, les Genêts	- Eléments à prendre en compte dans la définition des zones d'urbanisation future.
	Configuration de l'espace	
	- Caractère rural bien conservé de part la présence de la Charente, des nombreux espaces boisés, des activités agricoles	- Travailler sur les zones de transition entre les espaces urbains et les secteurs agricoles ou naturels
	Zone d'inodation	
	- Garantissent un périmètre de protection pour les nouvelles constructions	- Contraignent l'urbanisation sur les espaces urbanisés de commune de La Vallée
	Périmètre particulier : - des bâtiments agricoles destinés à l'élevage - protection contre le bruit liée à la RN 137 classée en 3ème catégorie	
	- Garantissent une protection environnementale pour les habitations	- Contraignent l'urbansation sur les espaces urbanisés

THEMES	ATOUTS	CONTRAINTES
MARCHE IMMOBILIER	- Hausse de l'attractivité de la zone due à la proximité de Rochefort, e Tonnay-Charente, La Rochelle (30 à 35€/m² de terrain non viabilisé)	- Pression du marché : hausse rapide et importante des valeurs - Faibles disponibilités en constructions - Faiblesse d'un parc locatif, offre restreinte
SERVICES COMMERCES ET ACTIVITES ECONOMIQUES	- Appartenance au bassin de vie et d'emploi de l'agglomération de Rochefort. - Un réseau de commerces et services complets sur l'agglomération de Rochefort et de Saintes. - Regroupement scolaire avec les communes de Romégoux et geay : école primaire.	- Peu de services de proximité : un seul commer ce de proximité, - Les nouvelles populations ont de nouveaux besoins auxquels la commune ne peut pas répondre. - Crise agricole/viticole : chute des prix des terrains, problème de production.
VOIES DE COMMUNICATION	- Réseau routier rapide et complet reliant La Vallée à Rochefort et à Saintes (RN 137, RD 128, RD 118). - Maillage des voies principales qui permet une bonne desserte des parties de la commune.	- Une circulation dense et relativement bruyante sur la RN 137, en direction de Saintes ou de Rochefort.
VRD	- Assainissement individuel sur toutes les parties urbanisées. - Défense incendie de bon niveau sur l'ensemble de la commune - Bonne desserte des réseaux d'eau potable et d'électricité	- Défense incendie à renforcer sur les hameaux de : les Alberts, les Debois, les Greliers, le Pinier.

THEMES	ATOUTS	CONTRAINTES
CONTRAINTES A L'URBANISATION	**Zone d'inondation**	
	- Garantissent un périmètre de protection pour les nouvelles constructions.	- Contraignent la construction sur les espaces déjà urbanisés de la commune
	Périmètres particulier : - **Des bâtiments agricoles pour l'élevage** - **Protection contre le bruit pour la RN 137 classée en 3ème catégorie**	
	- Garantissent une protection environnementale pour les habitationx	- Contraignent l'urbanisation sur les espaces urbanisés

4 – LES ENJEUX

ENJEUX	OBSERVATIONS
« zones non constructibles » **Préserver et renforcer l'identité paysagère à dominante rurale**	- Protéger les exploitations agricoles - Prendre en compte les zones inondables, les zones de bruit - Préserver les zones environnementales : Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et de type 2, zones humides, ZICO But : lutter plus efficacement contre le mitage du territoire en assurant la constructibilité limitée et le développement durable.
« zones constructibles » **Assurer le développement en maintenant le caractère rural de La Vallée : territoire de transition entre la Charente, les marais, les cultures céréalières et l'habitat.**	Moyens : - Limiter l'urbanisation « diffuse » le long des axes, forte consommatrice foncière et d'équipements - Remplir les espaces libres, notamment dans le centre bourg et dans les hameaux - Vigilance par rapport aux tailles des terrains et l'assainissement autonome - Conseiller les nouveaux propriétaires de maisons individuelles sur les clôtures végétales et minérales
HORS CADRE CARTE COMMUNALE	But : affirmer l'identité de la commune à travers la constitution d'un bourg mieux structuré Moyens : - Envisager de nouvelles zones d'urbanisation future en contact direct du bourg centre, présentant des qualités urbaines et paysagères d'intégration - Guide de réflexion sur les haies

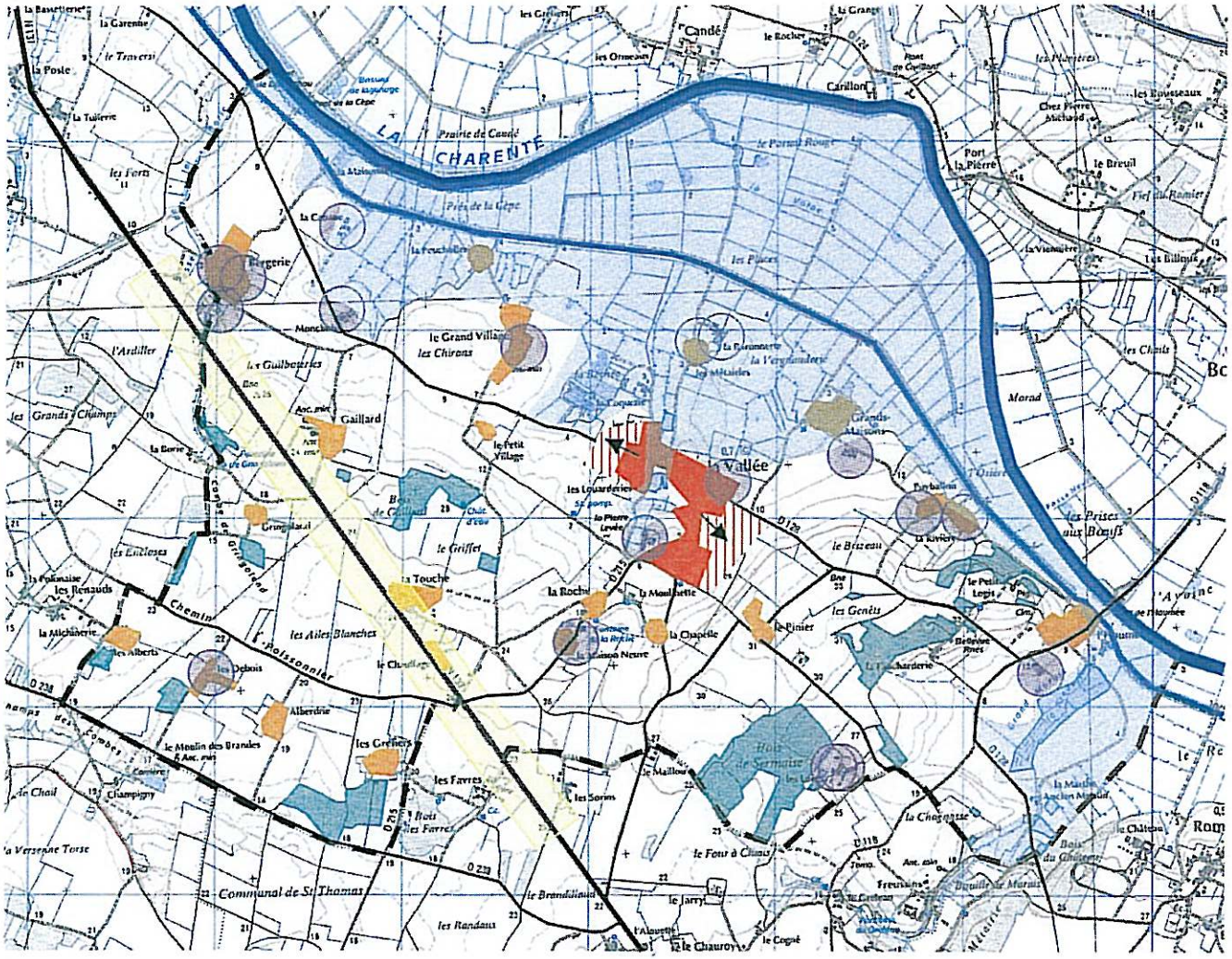
Carte des enjeux sur la commune de La Vallée

N

0 400 m

Légende :

- Zone inondable + Natura 2000 + ZNIEFF
- Boisements de qualité
- Fermes agricoles avec de l'élevage (100 m autours du bâtiments d'élevage)
- Hydrographie
- Centre-bourg
- Hameaux
- Axes routiers principaux
- Périmètre de protection contre le bruit (100 m de part et d'autre de l'axe)
- zones de constructions possibles



5- JUSTIFICATION DES PERIMETRES CONSTRUCTIBLES

5.1. RAPPEL LEGISLATIF

Art. L. 121-1 *(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II). – Les schémas de cohérences territoriales, les plans locaux d'urbanisme et* ***les cartes communales*** *déterminent les conditions permettant d'assurer :*

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

5.2. RAPPEL DU CONTEXTE

Le diagnostic territorial a mis en évidence un territoire très contraint par notamment :

- La zone inondable essentiellement localisée au nord de la commune et scindant le bourg en deux entités.
- Les nombreuses exploitations agricoles réparties sur l'ensemble du territoire.
- Un paysage qualitatif à préserver.

Toutes ces contraintes constituent également des atouts pour la commune dans la mesure où elles ont constitué un frein à l'urbanisation et de ce fait à la préservation du caractère rural de la commune.

5.3. LE PROJET COMMUNAL

La préservation de l'identité rurale de La Vallée est un axe fort du projet communal. Cette préservation passe par un certain nombre de principes :

- Eviter l'étalement urbain au détriment des terres agricoles et des paysages,
- Eviter l'ouverture à l'urbanisation de terrains conséquents favorisant l'urbanisation sous la forme d'opérations groupées (de type lotissement)
- Permettre un développement urbain mesuré et harmonieux de la commune par une ouverture progressive des terrains à la construction dans le respect des qualités des sites.
- Tendre vers un projet adapté à la taille de la commune et à son niveau d'équipements (école notamment).
- Favoriser le confortement du bourg en tant qu'entité urbaine déjà constituée mais également dans son rôle de centralité (institutionnelle, d'équipements et de services) et offrir aux nouveaux habitants une qualité de vie appropriée à un centre bourg (déplacements doux...).

5.4. LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Afin de ne pas affecter les espaces protégés et sensibles, les secteurs ouverts à l'urbanisation s'appuient essentiellement sur des secteurs déjà bâtis.
L'urbanisation future de la commune consistera surtout à remplir quelques dents creuses et en certaines extensions au contact direct avec l'urbanisation existante dans des secteurs répondant à un certain nombre de critères : desserte, réseaux, respect de perspectives ou d'ensembles urbanisés cohérents et/ou porteurs d'identité.

En dehors des secteurs agglomérés, un périmètre de zone U restreint au plus près des constructions existantes permettra, sur la parcelle bâtie, la construction d'une annexe, d'un garage ou encore d'une piscine.
Ce périmètre n'est appliqué que dans les secteurs exempts de toute contrainte (protection environnementale, zone inondable...) ou d'exclusion particulière (périmètre d'installation classée...)

A l'intérieur des zones U, la commune ne peut maîtriser l'urbanisation sur les plans de :

- La densité,
- La forme urbaine,
- Le tissu urbain,
- Le rythme des constructions.

Les principaux secteurs faisant l'objet d'un périmètre de zone urbanisable sont :

- Le centre bourg :
- Les hameaux de Gaillard, Les Greliers, La Touche, Petit Village, le Pinier

5.4.1. Le centre bourg

Les zones constructibles préservent les abords de l'église classée aux monuments historiques.
La parcelle vierge laissée en pour grande partie en zone N permet de préserver la vue sur l'église depuis l'entrée du bourg. Le site de la pierre levée est préservé dans son intégralité.

Le zonage constructible du centre bourg permet essentiellement de :

- combler les dents creuses,
- mettre une limite à l'urbanisation linéaire amorcée sur la RD 128,
- permettre au secteur des Loirdries de se conforter par une urbanisation en profondeur,
- conforter le lotissement les Herces (parcelles encore vierges).

Il conviendra de porter une attention particulière au traitement des limites et des séparations (haies, clôtures) afin de favoriser l'intégration des constructions nouvelles particulièrement lorsque ces dernières sont localisées sur des secteurs en contact avec des terres agricoles et donc sur des paysages très ouverts (c'est le cas notamment du lieu dit « Les Herces »)

5.4.2. Les hameaux

Les zones ouvertes à la construction permettent essentiellement de combler les dents creuses et donnent la possibilité de construire quelques maisons toujours en contact direct avec les secteurs déjà urbanisés.

- **Gaillard :** les parcelles ouvertes à l'urbanisation permettent de combler les dents creuses restantes, de conforter légèrement son urbanisation tout en respectant le recul du à la présence de la RN 137.

- **Les Greliers :** les dents creuses pourront être comblées au nord du hameau. Au sud, les possibilités de construire sont rendues difficile pour des questions d'accès et de sécurité : la rue du Four étant trop étroite les parcelles non construites au droit de cette voie ne sont pas intégrées à la zone U. D'autre part, le zonage permet de préserver les bois au contact avec le hameau. Le périmètre autorise le confortement du hameau, au sud au droit de la route de Pont l'Abbé et permettant de conforter ainsi une zone bâtie sur la commune de Beurlay (effet de seuil).
  La parcelle située à l'entrée du hameau depuis la route de Pont l'Abbé a été préservée de la construction en raison de son rôle qualitatif sur l'entrée de bourg mais aussi pour son rôle naturel de bassin de rétention.

- **La Touche :** le long de la RN 137, ce hameau est contraint par une bande d'inconstructibilité de 75m (cf. carte de synthèse des contraintes) qui se superpose à la zone U. Seules les parcelles en dehors de cette bande pourront recevoir de nouvelles constructions.

- **Petit Village :** les parcelles ouvertes à l'urbanisation permettent de conforter le hameau sans le déséquilibrer au regard du nombre de constructions existantes. Les haies bocagères existantes sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation pourront être conservées afin de mieux intégrer les constructions nouvelles.

- **Grand Village :** ce hameau est contraint par la zone inondable au Nord et un périmètre d'exclusion lié à une exploitation agricole avec de l'élevage au Sud. La zone urbanisable permet seulement de combler les dents creuses tout en respectant les contraintes.

- **Le Pinier :** ce hameau a accueilli très récemment 3 nouvelles constructions (figurant symboliquement sur le plan de zonage et un permis de construire a été accordé sur une quatrième parcelle. Le zonage tel qu'il a été déterminé permet de combler le hameau sans permettre qu'il s'étende plus avant.

- **Les Debois :** la zone urbanisable permet de conforter le hameau et de l'équilibrer au regard de l'urbanisation récente. Il conviendra sur ce secteur d'intégrer les nouvelles constructions par le biais d'écrans végétaux.

- **La Roche :** La zone U permet de conforter ce hameau contraint notamment au Sud par une exploitation agricole avec de l'élevage.

5.4.3. Les disponibilités foncières

Localisation	Superficie urbanisable (ha)	Nombre moyen de constructions	Nombre moyen d'habitants
Centre bourg	3,8	38	114
Bois Gaillard	0,8	8	24
Les Greliers	0,33	3	9
La Touche	0,15	1	3
Petit Village	0,54	5	15
Grand Village	0,25	2	6
Le Pinier	0,21	2	6
Les Debois	0,3	3	9
La Roche	0,29	3	9
TOTAL 1	6,67	65	195
TOTAL 2 ***(= Total 1 - 1/3)***	**4,4**	**43**	**130**

Nota :
Le nombre moyen de construction est calculé sur la base de parcelles de 1000m² et adapté en fonction du territoire (sur une parcelle de 1200m² : 1 seule construction).
Le nombre moyen d'habitants est calculé sur la base de 3 personnes par foyer.
Le total est minoré d'un tiers correspondant aux aménagements urbains nécessaires à la construction (accès, desserte...), ainsi qu'à la possible rétention foncière (parcelles qui ne seront pas construites bien que situées en zone U de la carte communale).
La superficie dégagée correspond donc à environ 43 habitations supplémentaires pour répondre à un rythme de construction, sur la durée de vie de la carte communale (entre 5 et 7 ans), situé entre 6,1 et 8,6 par an. (rappel : entre 2000 et 2005 le rythme de construction était de 4,8 par an).

5.5. LES ZONES NATURELLES

En dehors des zones constructibles, le territoire communal est considéré comme Zone Naturelle (zone N). Toute construction nouvelle y est interdite à l'exception de ***« l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles »***. (art. L. 142-2 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne plus particulièrement l'activité agricole, les bâtiments autorisés en zone inconstructible sont :

- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaire à l'exploitation (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement ...) ;
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire sur l'exploitation ;
- Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, grange, coopérative agricole...) ;

- Des aménagements en vue d'activités directement liées à l'exploitation agricole et qui demeurent accessoires (gîte rural, local de vente de produits de la ferme…).

6- LES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

La définition des zones constructibles à travers l'élaboration de la carte communale permet de contraindre l'urbanisation future de la commune à des périmètres déjà urbanisés ou en contact direct avec l'urbanisation existante.
Ce zonage permet d'éviter une consommation excessive du territoire à la fois coûteuse pour l'environnement (qualité des paysages, pollution...) et pour la collectivité (en termes de réseaux et d'équipements).

De même, les exploitations agricoles réalisant de l'élevage ont fait l'objet de périmètres d'exclusion. Ces périmètres permettent aux exploitants de pérenniser leur activité sans qu'elle soit perturbée ou bloquée par l'installation de constructions neuves à usage d'habitation. Ils permettent également de maintenir une distance entre les habitations et les nuisances éventuelles des exploitations.

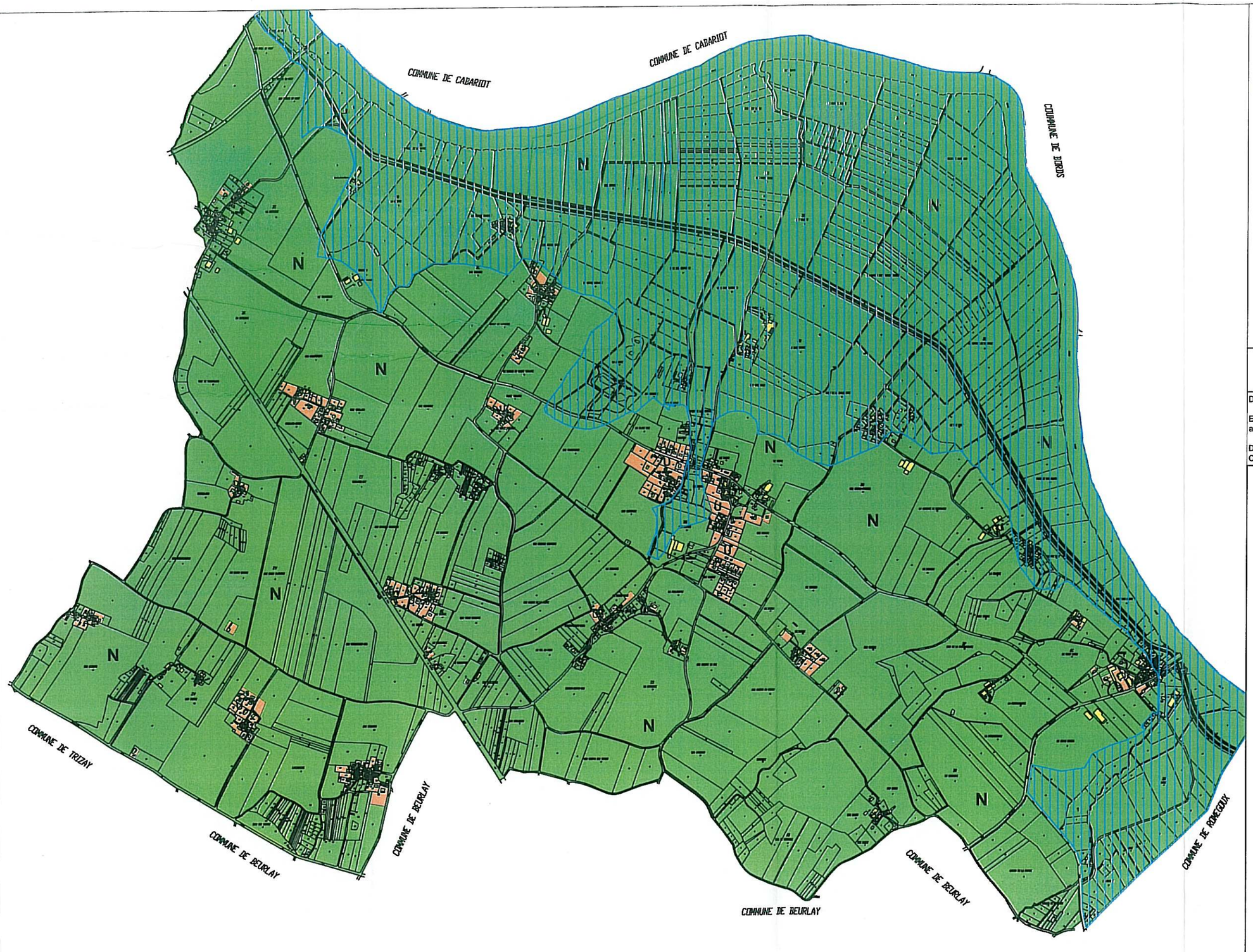
La commune de La Vallée dispose d'un environnement sensible de grande qualité et faisant l'objet de protections environnementales diverses (ZNIEFF, ZICO...cf. § Protections environnementales).
D'autre part, les caractéristiques hydrographiques de la commune favorisent les inondations (la commune figure au Dossier Départemental des Risques Majeurs pour les Inondations).
Les zones U telles que délimitées dans le zonage de la carte communale prennent en compte ces données et ne se superposent ni au territoire couvert par des protections environnementales ni par la zone inondation.
Les zones naturelles ouvertes à l'urbanisation présentent un intérêt mineur. Il s'agit surtout de terres agricoles de faible valeur. Les vignes ont été préservées au maximum, seules quelques parcelles enclavées entre des parcelles urbanisées ont été intégrées au zonage.
Les boisements de qualité sont préservés et épargnés par l'urbanisation future.

Un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration sur la commune. Ses conclusions tendent vers un assainissement individuel.
Les dispositifs d'assainissement doivent faire l'objet de contrôles réguliers afin d'éviter tout rejet polluant.

Le projet communal, en ouvrant des terrains à la construction aura nécessairement un impact sur le nombre d'habitants (augmentation prévue d'environ 102 habitants), le nombre de construction et donc sur les postes suivants :

- Le nombre de déplacements véhiculés : la commune de La Vallée offre peu d'emplois, les déplacements quotidiens (trajets domicile-travail) seront augmentés et donc les nuisances liées (pollution).
- L'augmentation des quantités de déchets et ordures ménagères produites et donc à gérer.
- L'imperméabilisation des sols par les constructions neuves.

ANNEXES



Département de la Charente Maritime

Commune de La Vallée

Carte Communale

Plan de zonage

Document prescrit le :

Enquête publique déroulée du :
au :

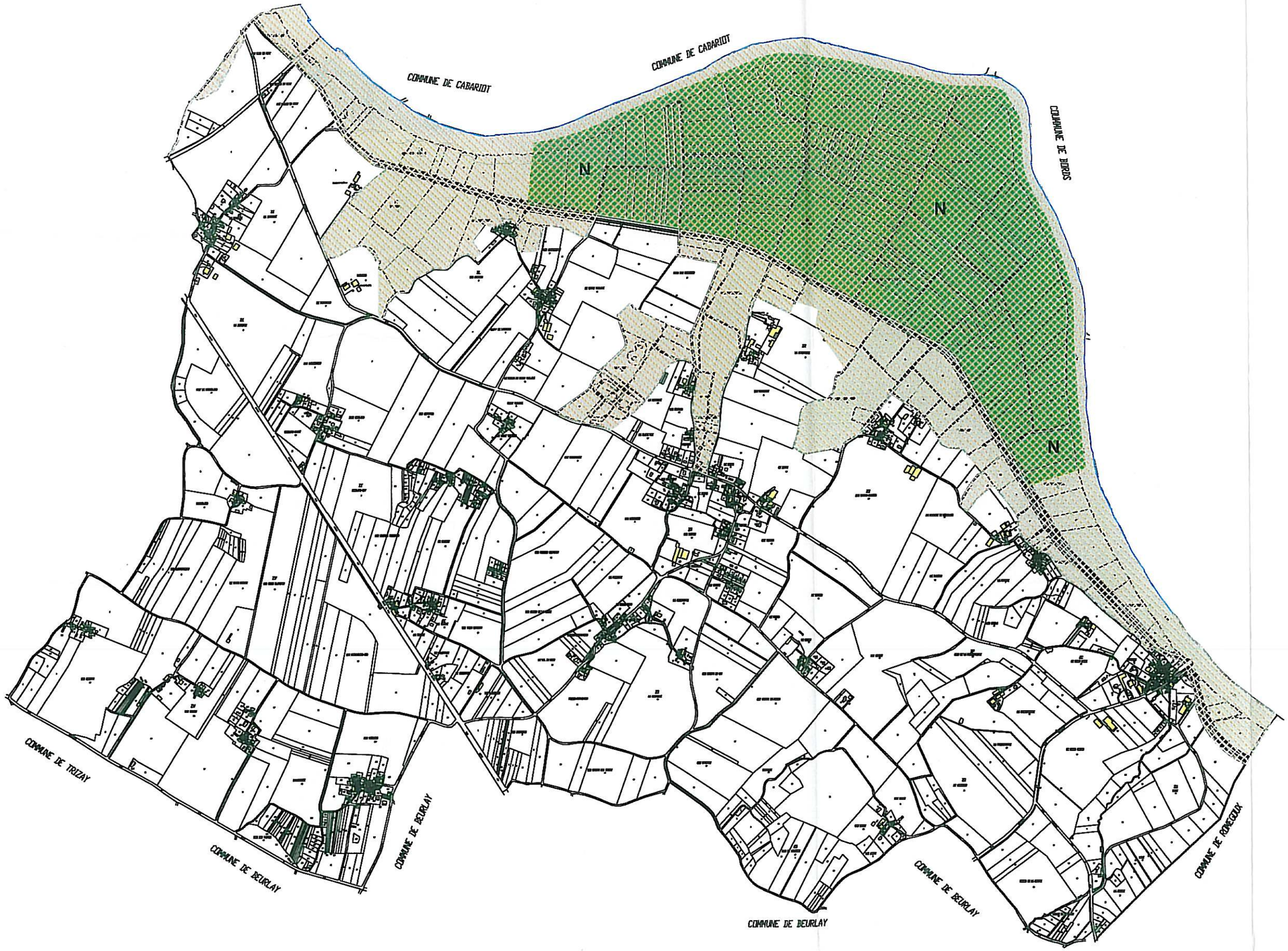
Document approuvé en
Conseil Municipal du :

2.0

LEGENDE

- Zone U : zone constructible
- Zone N : zone naturelle
  Restent possibles :
  "l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles". (art. L. 142-2 du Code de l'urbanisme)
- Zone inondable
- Constructions
- Nouvelles constructions (représentation symbolique)
- Périmètre de protection des monuments historiques

N



Département de la Charente Maritime

Commune de La Vallée

Carte des Protections environnementales

PACT HABITAT & DEVELOPPEMENT DE LA GIRONDE

LEGENDE

ZPS + SIC

ZNIEFF

N

Département de la Charente Maritime

Commune de La Vallée

Carte Zonage et Protections environnementales

PACT HABITAT & DEVELOPPEMENT DE LA GIRONDE

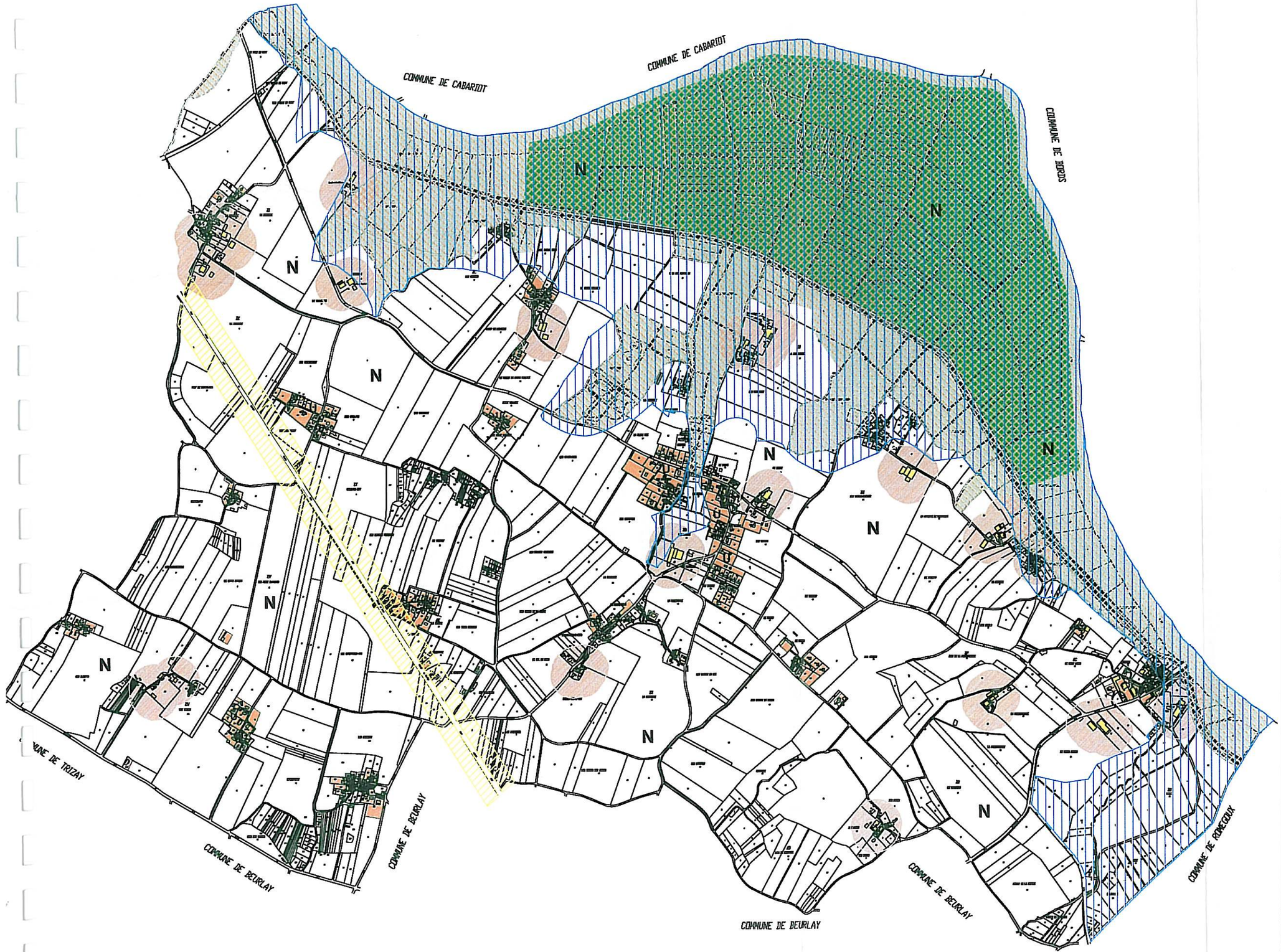
LEGENDE

- Zone U : zone constructible
- Zone N : zone naturelle
  Restent possibles :
  "l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles". (art. L. 142-2 du Code de l'urbanisme)
- ZPS + SIC
- ZNIEFF

N

Département de Charente Maritime

Commune de La Vallée



Carte de synthèse des contraintes

PACT HABITAT & DEVELOPPEMENT DE LA GIRONDE

- Zone inondable
- Périmètre d'exclusion RN 137
- Périmètre de protection des monuments historiques
- Périmètre de réciprocité des bâtiments d'élevage
- ZPS + SIC
- ZNIEFF
- Zone U

N