

Plan Local d'Urbanisme



1 - Rapport de Présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	12/11/02	05/09/05	11/09/06
Modification n°1	17/12/08	-	29/09/09
Révision simplifiée n°1	25/01/12	-	22/04/13
Révision simplifiée n°2	11/12/12	-	18/03/14
Révision allégée n°1	30/11/15	29/02/16	01/08/16
Révision	30/06/14	19/12/16	10/07/17

Le Maire,
Alain BERTIN

PLAN DE L'ÉTUDE

1 Le cadre législatif et réglementaire.....	6
1.1 Principes généraux d'aménagement de l'espace.....	6
1.1.1 Article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme.....	6
1.1.2 Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.....	6
1.1.3 Évaluation environnementale : procédure d'examen au cas par cas.....	7
1.2 Le Plan Local d'Urbanisme.....	7
1.2.1 Le rapport de présentation.....	8
1.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	9
1.2.3 Le règlement et le zonage.....	10
1.2.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	10
1.2.5 Les annexes.....	11
1.3 Pourquoi engager la révision du PLU à Varaize ?.....	11
1.4 La méthode retenue.....	11
1.5 Le Programme Local de l'Habitat.....	13
1.6 Le Plan Local d'Urbanisme, le projet communal et le SCoT.....	15
2 État du Développement.....	17
2.1 Positionnement et contexte territorial.....	17
2.2 Le système productif.....	19
2.2.1 Un territoire de petites et moyennes entreprises.....	19
2.2.2 Emploi et population active.....	20
2.2.3 Une activité agricole toujours bien présente.....	20
2.3 Démographie.....	26
2.3.1 Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge, une ambition de 62 000 habitants en 2025.....	26
2.3.2 La démographie communale.....	27
3 État de l'aménagement.....	31
3.1 Armature du territoire.....	31
3.1.1 Un développement structuré par 3 niveau de pôles.....	31
3.2 Histoire et évolution urbaine.....	33
3.2.1 Rappel historique.....	33
3.2.2 Organisation territoriale.....	34
3.2.3 Une évolution urbaine importante.....	36
3.2.4 Une Consommation foncière importante.....	38
3.2.5 Sur-dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation dans le PLU approuvé le 11/09/2006.....	39
3.3 Habitat.....	40
3.3.1 Un parc de propriétaires.....	40
3.3.2 Récapitulatif des grandes politiques publiques.....	43
3.4 Infrastructures et offre de transport.....	44
3.4.1 Le réseau routier.....	44

3.4.2 Les déplacements pendulaires.....	46
3.4.3 L'offre de transports en commun.....	47
3.5 Les services et équipements.....	49
4 État initial de l'environnement.....	51
4.1 Milieux naturels et cadre de vie.....	51
4.1.1 Le cadre physique.....	51
4.1.2 Réseau hydrographique et bassin versant.....	53
4.2 Paysage et patrimoine.....	55
4.2.1 Entre plaines de champs ouverts et vallées.....	55
4.2.2 Les entités paysagères de Varaize.....	57
4.3 Occupation du sols.....	59
4.3.1 Les composants du patrimoine vernaculaire.....	60
4.3.2 Le patrimoine remarquable.....	62
4.3.3 Le patrimoine archéologique.....	66
4.4 La gestion de l'eau.....	68
4.4.1 SDAGE Adour Garonne et SYMBA.....	68
4.4.2 Assainissement et réseau d'eau.....	69
4.5 Les espaces naturels.....	72
4.5.1 Consolider la présence des bois et forêts, une nécessité.....	72
4.5.2 L'importance du réseau de haies.....	74
4.5.3 Les zones humides.....	77
4.6 Les zones naturelles remarquables.....	84
4.7 La Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale.....	85
4.9.1 Le SRCE, son contenu et ses objectifs.....	85
4.9.2 Un espace régional contrasté, sensible aux changements climatiques et à l'artificialisation de son territoire.....	86
4.9.3 Le plan d'action stratégique.....	90
4.10 Synthèse des éléments constitutifs d'une Trame Verte et Bleue à l'échelle communale.....	92
4.11 Les chemins de randonnée.....	93
4.12 Les risques naturels et technologiques.....	94
4.7.1 Défense incendie.....	95
4.7.2 Gestion des déchets.....	95
4.7.3 Carrières.....	96
4.7.4 Retrait gonflement des argiles.....	97
4.7.5 Risque sismique.....	98
4.7.6 Zones inondables.....	99
4.7.7 Installations classées.....	101
5 Explication du projet de PLU.....	102
5.1 Explication du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	102
5.1.1 Le choix d'un développement urbain maîtrisé.....	104
5.1.2 Assurer la diversité et le dynamisme économique.....	109

5.1.3 Préserver le cadre de vie de la commune en protégeant le patrimoine naturel et bâti ainsi que les paysages.....	111
5.1.4 Accompagner le développement culturel et touristique du territoire.....	112
5.1.5 Contribuer à une gestion responsable des ressources énergétiques et naturelles.....	114
5.2 Traduction réglementaire du PADD dans le zonage et le règlement.....	115
5.2.1 Les ouvertures à l'urbanisation.....	115
5.2.2 Zones destinées à l'habitat.....	116
5.2.3 Zones destinées aux équipements publics, culturels et de loisirs.....	121
5.2.4 Zones destinées aux activités économiques.....	122
5.2.5 Protection des espaces naturelles et du patrimoine bâti.....	125
5.3 Traduction réglementaire du PADD dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	129
5.3.1 Principe et objectif général.....	129
5.3.2 Les orientations du présent document.....	129
6 Incidences du projet de PLU sur l'environnement.....	133
6.1 Incidences du projet de PLU sur les espaces naturels.....	133
6.1.1 La trame verte et la trame bleue.....	133
6.1.2 La préservation des zones humides.....	134
6.1.3 Protection des haies et des boisements.....	135
6.1.4 Mesures en faveur d'une meilleure protection des espaces naturels.....	135
6.2 La consommation d'espace.....	136
6.2.1 Incidences du PLU sur les espaces agricoles et naturels.....	136
6.2.2 Bilan sur la consommation d'espace du PLU par rapport au PLU approuvé le 11/09/06.....	137
6.2.3 Étude d'impact environnemental des zones de développement.....	137
6.3 Incidences du PLU sur la ressource en eau.....	140
6.3.1 L'assainissement.....	140
6.3.2 L'eau potable.....	140
6.3.3 La gestion des eaux de ruissellement.....	140
6.3.4 Protection du réseau hydrographique.....	141
6.4 Incidence du Projet de PLU sur la gestion des risques.....	141
6.5 Incidence du Projet de PLU sur la problématique énergétique.....	141
6.6 Incidence du Projet de PLU sur les déchets.....	142
6.7 Incidence du PLU sur le patrimoine bâti, les sites archéologiques et les paysages.....	142
6.7.1 La prise en compte des sites archéologiques.....	142
6.7.2 Préservation du patrimoine bâti et du cadre paysager.....	143
7 Synthèse des impacts du projet de PLU sur l'environnement.....	144
7.1 Limiter les incidences du projet de PLU sur l'environnement.....	144
7.1.1 Mesures en faveur d'une meilleure protection des espaces naturels.....	144
7.1.2 Mesures en faveur de la protection de la ressource en eau.....	144

7.2	<i>Compenser l'impact environnemental des zones de développement.....</i>	<i>145</i>
7.3	<i>Analyse des résultats de l'application du PLU.....</i>	<i>146</i>
7.4	<i>Synthèse et apport du PLU au regard de la situation actuelle.....</i>	<i>148</i>
8	Articulation du projet de PLU avec le SCoT du Pays des Vals de Saintonge.....	149
9	Résumé non technique.....	165
9.1	<i>Diagnostic socio-économique.....</i>	<i>165</i>
9.2	<i>État initial de l'Environnement.....</i>	<i>168</i>
9.3	<i>Explication du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....</i>	<i>171</i>
9.4	<i>Traduction réglementaire du PADD dans le zonage et le règlement.....</i>	<i>180</i>
9.5	<i>Résumé de l'étude d'incidence du projet sur l'environnement.....</i>	<i>181</i>

1 Le cadre législatif et réglementaire

1.1 Principes généraux d'aménagement de l'espace

Les articles L. 101-1, L. 101-2 et L. 101-3 du Code de l'Urbanisme, dans leur version en vigueur, précisent les règles générales d'occupation du sol, d'une part, et les règles générales relatives aux documents d'urbanisme, d'autre part.

Le Grenelle de l'Environnement est venu approfondir certaines thématiques dans le but de répondre aux objectifs d'un développement durable du territoire.

1.1.1 Article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

1.1.2 Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les principaux objectifs visent ainsi à :

- concevoir et construire des bâtiments plus sobres énergétiquement et mieux articuler l'urbanisme avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transports ;
- faire évoluer les infrastructures de transports afin d'assurer une cohérence d'ensemble de cette politique ;
- réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre ;
- assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats ;
- instaurer les outils nécessaires d'une démocratie écologique en marche, dans le secteur privé comme dans la sphère publique ;
- préserver la santé de chacun et respecter l'environnement en prévenant les risques, en luttant contre les nuisances sous toutes leurs formes et en gérant plus durablement les déchets.

La loi pour un accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a été promulguée le 24 mars 2014, puis publiée au Journal Officiel le 26 mars. Elle s'inscrit néanmoins pleinement dans le sillon tracé par la loi engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 : rendre le schéma de cohérence territoriale (SCOT) incontournable, intercommunaliser le plan local d'urbanisme (PLU) et lutter contre l'étalement urbain.

D'autre part, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt complète le contenu des SCOT et des PLU, et précise certaines dispositions transitoires de la loi ALUR.

1.1.3 Évaluation environnementale : procédure d'examen au cas par cas

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012, relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, a modifié les conditions de soumission des P.L.U à évaluation environnementale et a créé une procédure d'examen au cas par cas pour certains PLU en application de l'article R.121-14, III, 1° du code de l'urbanisme.

Le dossier de révision du PLU de Varaize est concerné par cet examen au cas par cas. Dans ce cadre, un dossier a été adressé au service de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Reçu le 7 septembre 2016, le résultat de l'examen de ce dossier (KPP-2016-636) a été daté le 19 octobre 2016.

L'arrêté préfectoral n°MRAe 2016DKNA56 conclut que le projet de révision du PLU de la commune de Varaize n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1.2 Le Plan Local d'Urbanisme

Principaux documents de la planification locale, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) se sont substitués au Plan d'Occupation des Sols (POS) dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

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

1.2.1 Le rapport de présentation

L'article R. 151-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

L'article R.151-2 dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

L'article R. 51-5 ajoute que « Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

L'article R151-3 du Code de l'Urbanisme ajoute enfin que « Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit

être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

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

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

Au delà du simple diagnostic territorial, le rapport de présentation doit constituer la photographie la plus complète de la commune au moment de l'élaboration du document en s'appuyant sur une analyse partagée du territoire communal.

1.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

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

1.2.3 Le règlement et le zonage

Le règlement pouvant être considéré comme la notice du zonage, ces documents ne sauraient être évoqués séparément.

L'article R. 151-17 à R. 151-26 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.*

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

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

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

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La loi SRU a donc précisé la vocation des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles. Dans un souci de cohérence intercommunale impulsée par le SCoT, la commune de Varaize adopte la nomenclature de la Communauté de Commune des Vals de Saintonge.

1.2.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les articles R. 151-6 et R.151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.»

Les orientations d'aménagement traduisent donc, sous forme de schémas ou de prescriptions, les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers. Il peut à cet effet s'agir d'encadrer en terme de projet et non réglementaire, l'ouverture à l'urbanisation

des zones AU, mais aussi de la réalisation de voiries, de places, d'aménagements paysagers... Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

S'agissant d'un des volets les plus qualitatifs du PLU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont réalisées.

1.2.5 Les annexes

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un certain nombre d'annexes dont la liste est fixée par l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme.

Elles peuvent notamment comprendre les zones d'aménagement concerté, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, les périmètres de zones d'exploitation et d'aménagement de carrières...

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

1.3 Pourquoi engager la révision du PLU à Varaize ?

La commune de Varaize dispose d'un PLU approuvé le 11 septembre 2006. Pour assurer la mise en œuvre des projets de la commune en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, les élus communaux ont engagé, par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2014, la révision du Plan Local d'Urbanisme afin de redéfinir leur projet d'aménagement et de développement durables en tenant compte des orientations du SCoT du Pays des Vals de Saintonge. L'axe principal retenu est que la révision du Plan Local d'Urbanisme de Varaize doit être engagée pour le rendre compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale du Pays des Vals de Saintonge.

Cet axe ne constitue toutefois que les motivations initiales relatives à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. D'autres objectifs seront développés au titre du PADD.

1.4 La méthode retenue

Le rapport de présentation expose la première phase des études consacrées à l'analyse concertée des grandes caractéristiques du territoire communal. Une commission communale *ad hoc* a été constituée au sein du conseil municipal, présidée par Monsieur le Maire.

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

- première réunion publique le 17 mars 2016
- seconde réunion publique le 11 octobre 2016

Les documents du projet de PLU ainsi qu'un registre de concertation ont été mis à disposition du public en mairie, et ce pendant toute la période d'élaboration du document. Les collectivités et administrations ont enfin été associées tout au long de la procédure, que ce soit par l'intermédiaire de réunions ou par communication de dossiers.

Ainsi, en parallèle des réunions publiques, deux réunions ont été organisées avec les personnes publiques associées :

- première réunion publique le 17 mars 2016
- seconde réunion publique le 11 octobre 2016

La commune de Varaize s'est associée au service Aménagement – PLU de la Communauté de communes des Vals de Saintonge pour élaborer son Plan Local d'Urbanisme dans un cadre de concertation élargi à l'ensemble des administrations, collectivités et à la société civile.

1.5 Le Programme Local de l'Habitat

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont fondés sur la volonté d'amélioration durable de la qualité de vie dans le Pays des Vals de Saintonge. Ils s'inscrivent dans la continuité des objectifs fondamentaux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et expriment ainsi une forte volonté de maîtriser l'étalement urbain par une dynamisation des centres-bourgs et une meilleure intégration des constructions neuves au tissu urbain existant.

Les PLH doivent permettre de fixer de grandes lignes d'actions pour favoriser une production de logements équilibrée et cohérente avec le marché et les besoins locaux.

Il s'agit d'un document de programmation à 5 ans qui détaille les objectifs, les orientations, les actions et les moyens pour répondre aux besoins en logements d'une commune ou d'un groupement de communes et assurer entre les territoires une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), votée le 13 décembre 2000, renforce la dimension opérationnelle des PLH, en stipulant que ceux-ci doivent contenir des objectifs quantitatifs et qualitatifs en terme de production de logements.

Sur le territoire des Vals de Saintonge, ces documents ont été réalisés par le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge pour le compte des 7 Communautés de Communes membres du Syndicat Mixte et réglementairement compétentes. Sept PLH correspondant aux territoires des sept communautés de communes ont donc été élaborés, finalisés et approuvés entre fin 2012 et début 2013.

Les objectifs de ces 7 documents se déclinent en 5 axes, eux-mêmes composés de 22 actions :

Objectif 1 : Intervenir sur le parc de logements existant

- Relocaliser le parc locatif public de Saint-Jean d'Angély
- Réhabiliter les parcs locatifs publics des communes du Pays des Vals de Saintonge
- Réhabiliter le parc privé de logements anciens et lutter contre la vacance

Objectif 2 : Développer une offre nouvelle de logements

- Produire solidairement du logement locatif public
- Favoriser l'accession sociale à la propriété
- Constituer une offre foncière nouvelle bien positionnée et encourager la constitution de réserves foncières communales et intercommunales

Objectif 3 : Produire un cadre de vie agréable

- Appliquer dans les documents d'urbanisme, les enjeux du développement durable
- Aménager les centres-bourgs pour favoriser l'attractivité résidentielle
- Accompagner le maintien et le développement des équipements, commerces et services de proximité
- Veiller à la qualité architecturale et paysagère des réhabilitations et des nouvelles constructions

Objectif 4 : Accompagner les publics spécifiques

- Prendre en compte les préoccupations sociales du logement dans les créations de CIAS
- Poursuivre la création d'hébergement d'urgence

- Faire face aux besoins des personnes âgées et handicapées
- Poursuivre les actions en faveur du logement des jeunes
- Accueillir les gens du voyage

Objectif 5 : Adopter un dispositif de suivi et d'animation du PLH

- Mettre en place un observatoire de l'habitat (logement et foncier)
- Conforter la commission habitat et la Commission Locale de l'Habitat, comme lieux de débats, d'échanges et de suivi de la politique de l'habitat
- Conforter le rôle de l'ADIL 17 dans son rôle de conseil juridique auprès des propriétaires, locataires et des communes
- Avoir une connaissance partagée sur les projets de lotissements et leur rythme de commercialisation
- Assurer du conseil en énergies auprès des porteurs de projets publics et privés pour les projets de logements et de lotissements
- Proposer des formations aux différentes techniques de maîtrise de l'énergie aux artisans
- Assurer l'articulation du PLH des 7 Communautés de Communes à l'échelle du Pays des Vals de Saintonge

Le 1er janvier 2014, les sept Communautés de Communes ont fusionné pour former une seule et unique Communauté de Communes, qui remplace ainsi l'ancienne structure intercommunale (le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge).

Avec la nouvelle Communauté de Communes, il est prévu d'élaborer un PLH unique à l'échelle du territoire des Vals de Saintonge.

1.6 Le Plan Local d'Urbanisme, le projet communal et le SCoT

Développer et aménager le territoire dans un cadre de développement durable nécessite la mise en place de politiques d'urbanisme, destinées à spatialiser les projets et à programmer l'occupation des sols.

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vals de Saintonge est placé au cœur de ce processus de conception de gestion de l'espace, en lien avec les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes qui constituent l'échelon de sa mise en œuvre.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un outil permettant de concevoir l'avenir d'un territoire, à une échelle de 10 à 20 ans, en choisissant son modèle de développement.

Document d'urbanisme, le SCoT doit déterminer les grands principes à respecter pour un aménagement du territoire équilibré et cohérent et fixer les objectifs à atteindre en matière d'économie mais aussi d'emploi, d'habitat, de commerce, d'équipements et de services, de transports, d'agriculture, de paysages, d'énergie, d'environnement, de télécommunications numériques... Autant dire que le SCoT concerne tous les acteurs et les habitants du territoire.

Le SCoT n'a pas vocation à déterminer, comme un PLU (Plan Local d'Urbanisme), les terrains qui sont constructibles ou non, car son échelle de travail est bien plus large. En revanche, il a vocation à préparer l'aménagement des futurs espaces d'activités du territoire, des nouvelles infrastructures de transport et d'améliorer le cadre de vie des ménages. Son ambition doit être de développer l'emploi, l'habitat et les services sur tout le territoire et au plus proche des habitants.

Par délibération du 20 février 2002, le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge a sollicité la délimitation d'un périmètre de SCoT à l'échelle de son territoire. Le Conseil Général de la Charente-Maritime a donné un avis favorable par délibération du 25 octobre 2002.

Le Préfet de la Charente-Maritime a donc, par arrêté du 3 décembre 2002, fixé le périmètre du **SCoT du Pays des Vals de Saintonge**, en précisant que le Syndicat Mixte serait chargé de son élaboration, de son approbation, du suivi et de sa révision.

Par délibération du 14 février 2008, le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge a prescrit le SCoT avec comme objectifs :

- **développer les facteurs d'attractivité et de compétitivité du territoire**
- **diffuser le développement de manière cohérente et solidaire**
- **préserver l'identité du Pays et son cadre de vie**

Après avoir validé les enjeux du territoire dans le cadre de commissions thématiques au cours de l'année 2010, les élus du Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge ont débattu des orientations du PADD en Comité syndical du 12 septembre 2011.

Ces grands objectifs se déclinent en 4 axes, eux-mêmes constitués de 23 orientations et 95 objectifs pour le développement du territoire à l'horizon 2025 :

- **Axe 1 : Préserver le climat, les ressources naturelles et les paysages**
 - Contribuer à la lutte contre le changement climatique
 - Protéger les espaces naturels, agricoles et la biodiversité
 - Gérer de façon économe la ressource en eau
 - Limiter l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques
 - Valoriser la qualité paysagère et le patrimoine

- **Axe 2 : Fixer la capacité d'accueil à 62 000 habitants pour 2025**
 - Encourager la dynamique démographique
 - Optimiser la consommation de l'espace avec la mise en œuvre de stratégies foncières et immobilières
 - Renforcer le pôle urbain et les services qu'il offre à la ruralité
 - Qualifier l'offre des pôles d'équilibre
 - Conforter les fonctions des pôles de proximité
 - Aménager les bourgs et villages des communes rurales et préserver les hameaux
- **Axe 3 : Mettre en œuvre une nouvelle ambition économique**
 - Façonner et vendre l'image économique de demain
 - Aménager une offre d'accueil compétitive des entreprises
 - Proposer une offre commerciale séduisante
 - Développer un tourisme différencié
 - Soutenir les évolutions des entreprises agricoles et forestières
 - Développer un projet énergétique source de dynamique
- **Axe 4 : Aménager un cadre de vie attractif**
 - Produire une offre de logements renforçant l'effort de reconquête du parc ancien
 - Favoriser l'adaptation du logement aux évolutions sociales
 - Développer l'offre d'équipements et de services de santé
 - Anticiper les besoins en termes d'équipements et de services
 - Renforcer, diversifier et coordonner l'offre de transports
 - Promouvoir un urbanisme plus identitaire et durable

Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge a été approuvé le 29 octobre 2013. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varaize doit être compatible avec les orientations du SCoT du Pays des Vals de Saintonge.

La commune est ainsi identifiée comme appartenant à l'espace rural. Les principaux objectifs pour cet espace sont de :

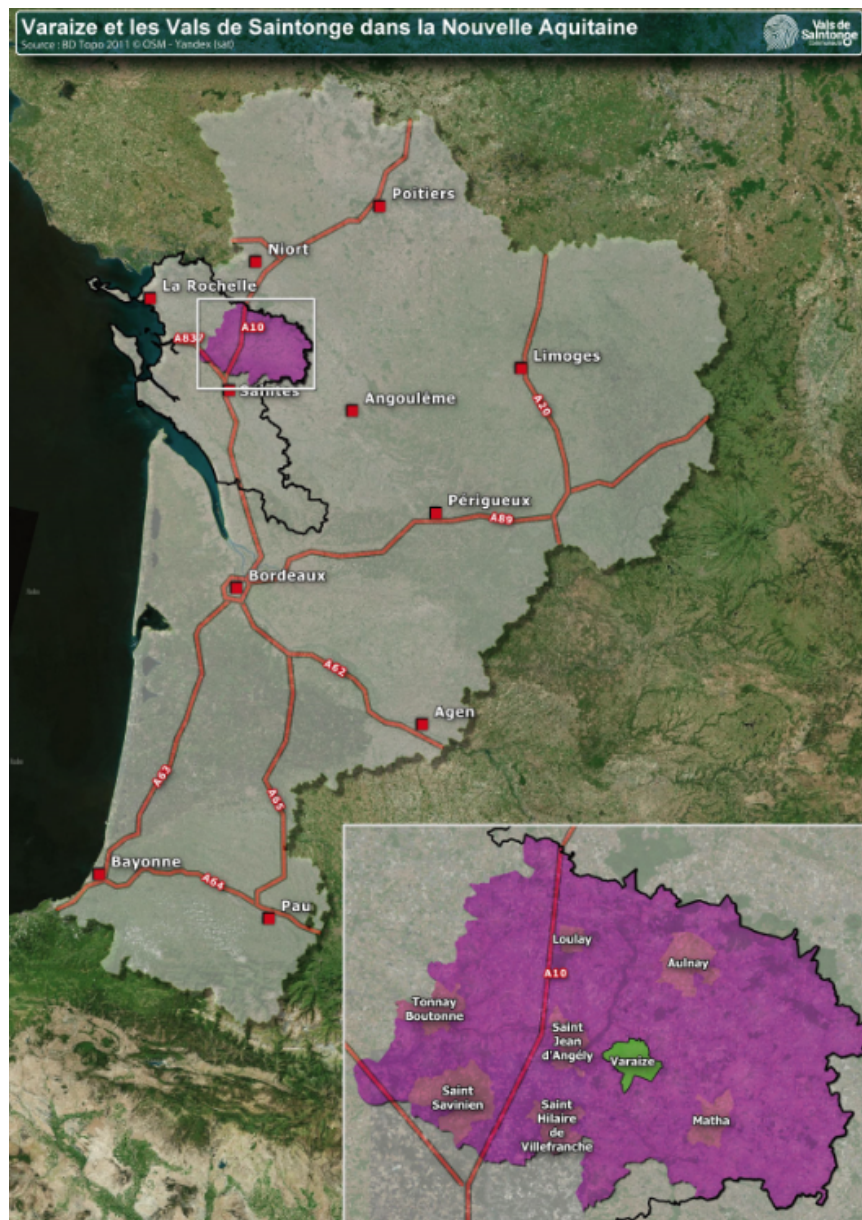
- préserver l'identité des communes en confortant les centralités principales ;
- localiser le potentiel de développement communal au sein et/ou en continuité immédiate du bourg et, dans une moindre mesure, des villages ;
- limiter les possibilités de construction des hameaux au comblement des dents creuses, aux projets de tourisme rural et au changement de destination des anciens bâtiments, sous réserve que cela soit compatible avec l'activité agricole ;
- identifier le patrimoine bâti et naturel des hameaux afin de le préserver ;
- programmer le développement de l'offre en réseaux et en équipements, au regard de la capacité d'accueil de chaque commune et notamment de leurs centralités principales.

2 État du Développement

2.1 Positionnement et contexte territorial

Située dans l'arrière-pays de la Charente Maritime, la commune de Varaize fait partie de la Communauté de communes des Vals de Saintonge, au centre de ce territoire.

Créée le premier janvier 2014, cette nouvelle Communauté de Communes résulte de la fusion de sept Communautés de Communes et du Pays des Vals de Saintonge. Elle regroupe 111 communes. Cette nouvelle carte intercommunale a été adoptée dans le cadre de la réforme territoriale qui répond aux dispositions de la loi du 16 décembre 2010.



L'enjeu de cette fusion est de créer les conditions de développement et d'aménagement du bassin de vie des Vals de Saintonge à travers notamment un maillage et un réseau structurant de services destinés à la population et aux entreprises du territoire.

La Communauté de Communes des Vals de Saintonge bénéficie, pour l'heure, du transfert de l'intégralité des compétences obligatoires, optionnelles et facultatives dont les sept anciennes Communautés de Communes étaient titulaires.

Son territoire, représentant 25% de la superficie du département de la Charente-Maritime, occupe une position de carrefour au sein de la Région Poitou-Charentes et constitue le point de rencontre entre de nombreux pôles urbains régionaux ou locaux. Il est situé :

- au niveau national, à mi-distance entre Paris et l'Espagne.
- au niveau régional, à mi-distance des axes Poitiers-Bordeaux et Nantes-Bordeaux.
- au niveau local, au cœur du maillage constitué par les agglomérations de Saintes, Cognac, Rochefort, Niort et La Rochelle.

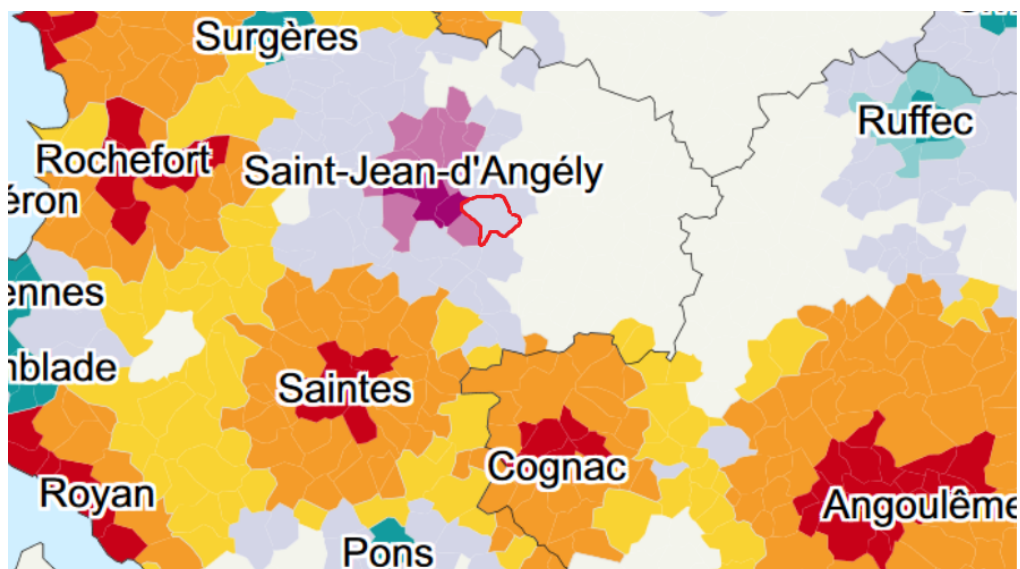
La Communauté de Communes des Vals de Saintonge regroupe 54 734 habitants en 2013 et s'organise autour d'une ville centre, Saint-Jean d'Angély, de moins de 10 000 habitants. Le territoire est structuré en étoile, organisation qui favorise les courtes distances.

Le territoire possède un réseau d'infrastructures routières très développé :

- l'autoroute A10, qui relie Paris à Bordeaux, traverse le territoire des Vals de Saintonge sur un axe Nord-Sud. Elle est accessible depuis l'échangeur 34 situé au centre du territoire à moins de 3 km de Saint-Jean d'Angély. Cet axe permet d'assurer les liaisons avec Saintes et Bordeaux au sud, d'une part, et avec Niort, Poitiers et Paris au nord, d'autre part.
- les routes départementales 150 et 939 qui assurent les liaisons Nord-Sud (Niort-Saintes) et Est-Ouest (Angoulême-La Rochelle).

Les échanges quotidiens avec Saintes et Rochefort sont de plus en plus développés. Ce sont donc le Sud et l'Ouest qui captent les déplacements et, en moindre mesure, le Sud-Est.

Située dans la couronne périurbaine de Saint-Jean-d'Angély, et au carrefour de plusieurs pôles d'importance départementale (Saintes, Rochefort, Niort, Cognac et Surgères), la commune bénéficie de l'attractivité de ces pôles, à la fois bassins de vie et d'emploi.



Carte des aires urbaines 2010 (INSEE)

Un grand axe routier (RD939), qui relie Saint-Jean-d'Angély à Angoulême, traverse la commune de Varaize et lui assure une desserte efficace.

Varaize bénéficie d'une situation géographique favorable, permettant de rejoindre aisément le pôle urbain, mais également des pôles d'équilibres à proximité tels que Matha, Aulnay ou Saint-Hilaire-de-Villefranche.

2.2 Le système productif

2.2.1 Un territoire de petites et moyennes entreprises

La Communauté de Communes des Vals de Saintonge est un territoire ayant une économie orientée vers le résidentiel¹. Les quatre secteurs d'activités principaux sont l'agriculture, le commerce, la construction et l'action sociale. Ces domaines d'activités, par leur poids en matière d'emploi, sont des leviers stratégiques pour le développement du territoire.

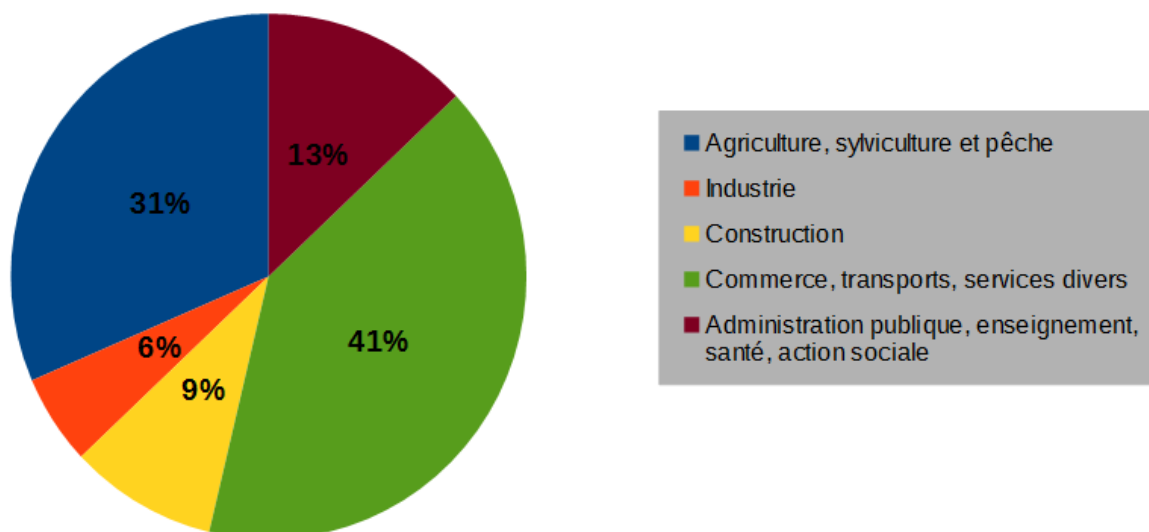
La Cdc est essentiellement un territoire de petites et moyennes entreprises : 95% des établissements privés ont moins de 10 salariés. Toutefois, les 2/3 des salariés du territoire sont employés par les 5% restants. L'emploi salarié repose donc sur une minorité d'acteurs locaux, tout au moins dans le secteur privé.

Le secteur tertiaire, estimé à plus de 10 000 emplois, est le plus représenté sur le territoire du Pays. Les emplois concernés se concentrent, pour près de 40%, sur la seule commune de Saint-Jean d'Angély.

Près de 24% des salariés du territoire travaillent dans le secteur de l'industrie, contre seulement 17% à l'échelle du département. La construction représente à elle seule 38% des salariés du secteur secondaire. L'industrie du bois et du meuble, qui représente 740 emplois, reste une spécificité locale.

La répartition du commerce sur le territoire des Vals de Saintonge peut être hiérarchisée comme suit :

- des pôles majeurs, situés à Saint-Jean d'Angély
- un pôle à Matha, des pôles d'équilibre à Saint-Savinien et Aulnay, des pôles de proximité à Loulay, Saint-Hilaire de Villefranche et Tonnay-Boutonne.



Établissements actifs de Varaize par secteur d'activité au 31 décembre 2014

¹ Selon l'Insee, l'économie résidentielle, appelée aussi économie présenteielle, regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes : activités de services aux particuliers, construction, santé, action sociale, commerce de détail, hébergement et restauration, transports de voyageurs, télécommunications, activités financières et d'assurance, activités immobilières, administration publique...

Au 31 décembre 2014, la commune de Varaize regroupe 54 établissements actifs. Les deux secteurs d'activités qui comptent le plus d'établissements actifs sont le secteur du commerce, transports et services divers (41%) et le secteur de l'agriculture/sylviculture (31%).

Au Nord du bourg, les bâtiments de l'ancienne société de transformation de bois, la SETB, ont récemment été repris par deux entreprises importantes, Numéaboïs, locataire d'une partie des bâtiments, qui est spécialisée dans la découpe et le façonnage du bois et la société Bâti Rénov', spécialisée dans la fabrication de volets composites, qui a racheté l'autre partie des bâtiments, mais n'est pas encore installée sur le site.

2.2.2 Emploi et population active

En 2013, on compte 113 emplois (salariés et non salariés) sur la commune de Varaize. Ce chiffre est en diminution depuis 2008 (130 emplois à l'époque, soit une diminution de 13%). Sur ces 113 emplois, 59 sont pourvus par des actifs résidant dans la commune de Varaize.

Varaize compte, en 2013, 259 actifs dont 218 ont un emploi (soit un taux d'activité de 75,3% et un taux d'emploi de 63,4%).

Sur les 218 actifs ayant un emploi en 2013, on compte 81 salariés, dont 15,9% à temps partiel.

2.2.3 Une activité agricole toujours bien présente

Le territoire des Vals de Saintonge regroupe 1 400 exploitations, avec environ 76 hectares de surface agricole utile, dont 68% sont localisées sur les secteurs de Matha, Saint-Jean d'Angély et Saint-Hilaire de Villefranche. 10% des emplois du territoire sont générés par ce secteur, soit 1 700 emplois, dont une très forte proportion d'emplois saisonniers (35% à 40% des emplois du secteur).

2.2.3.1 L'agriculture céréalière

L'agriculture céréalière occupe la plus grande partie du paysage avec une culture qui prédomine : le blé.

Un certain nombre d'hectares sont irrigués, ils représentent un peu moins de 10% du total pour le bassin versant de la Boutonne. La majeure partie est consacrée au maïs irrigué, encore souvent cultivé en monoculture. Dans quelques secteurs, celui-ci est de plus en plus souvent assolé avec de l'orge brassicole et des pois, voire du tournesol.

En termes économiques, l'ensemble des productions végétales céréales et oléoprotagineux est encadré par la Politique Agricole Commune. La céréaliculture génère une activité se développant essentiellement autour des coopératives qui assurent un encadrement sur la conduite des cultures (commerce d'engrais, de phytosanitaires) et sur le transport des grains vers les zones portuaires de La Rochelle et Tonnay-Charente, les céréales produites sur le territoire des Vals de Saintonge étant principalement destinées à l'exportation.

En termes de paysage, cette agriculture, fortement mécanisée, a recherché, pour la simplicité du travail, à constituer des parcelles de grande taille. Les paysages sont donc majoritairement ouverts. Seuls subsistent quelques vestiges de paysage bocager. Des opérations de replantations de haies ont été mises en œuvre par des acteurs du territoire, avec l'appui du Conseil Général et la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime.

2.2.3.2 L'élevage

L'élevage concerne en majorité les bovins. Les exploitations qui produisent du lait sont les plus nombreuses et sont dispersées sur tout le territoire. Toutefois, certains territoires se

démarquent des autres par la forte présence d'élevages, souvent liée à l'existence de terres argileuses, difficiles à cultiver : c'est le cas de Tonney-Boutonne et de Saint-Savinien.

Les élevages de bovin viande se retrouvent principalement au niveau des zones où les marais sont importants (bordure de Charente ou de Boutonne dans la partie aval) et où il n'est possible de valoriser les terrains qu'avec des prairies. L'activité d'élevage bovin viande est soutenue financièrement.

2.2.3.3 L'activité agricole à Varaize

L'activité agricole occupe une place essentielle dans la vie économique de la commune de Varaize. On dénombre en 2015, 19 exploitants agricoles sur le territoire communal. On dénombre :

- des activités de polyculture, de production végétale en agriculture biologique
- des activités de viticulture
- des activités d'élevage
- une ferme équestre et de l'élevage équin

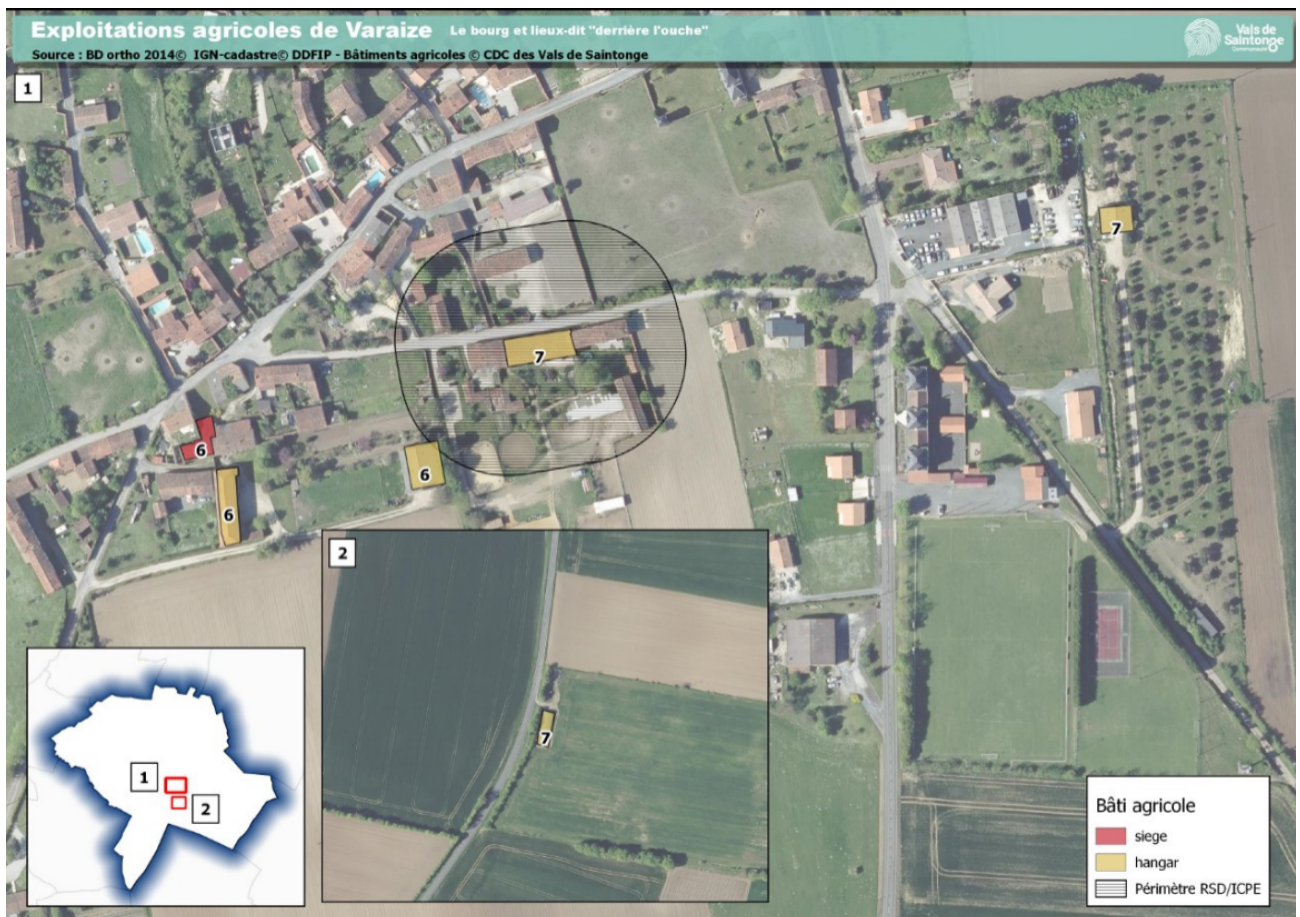
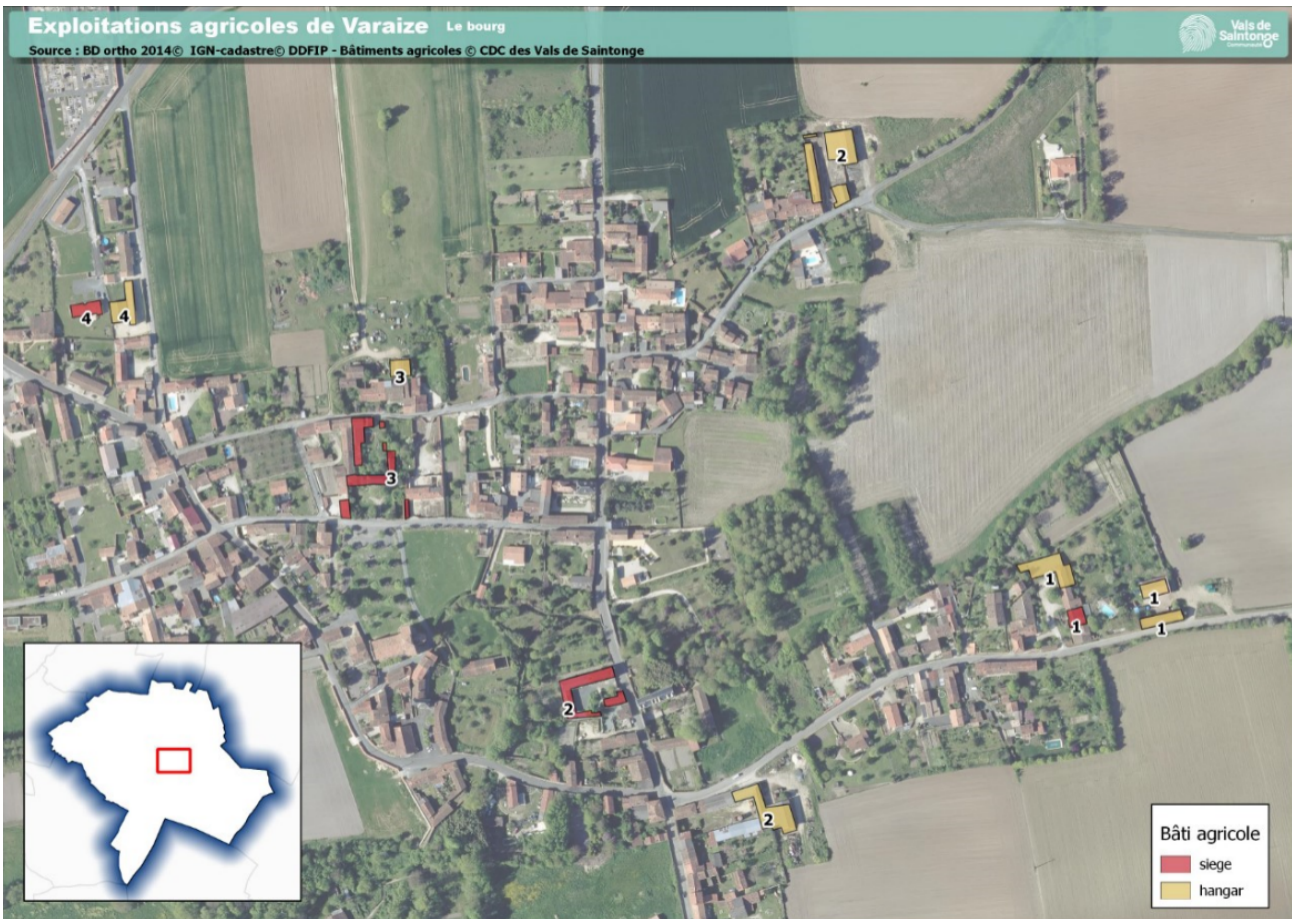
Sur ces 19 exploitants agricoles, 3 ont moins de 40 ans.

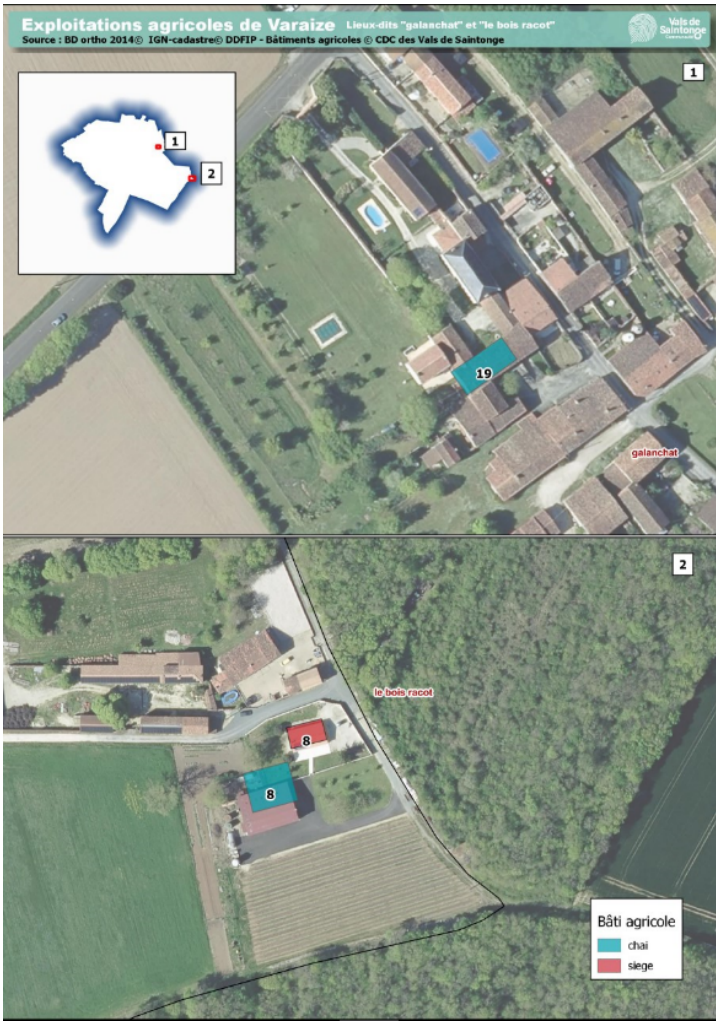
	Exploitants agricoles	Age	Nom de l'exploitation	Activités	SAU en ha	Effectif cheptel	Règles spécifiques	Projets de l'exploitation
1	Micheneau	56	Fermes du Fleuret	Production végétale en agriculture biologique	98	/	/	Construction d'un hangar avec panneaux photovoltaïques en toiture
2	Geay	58	EARL du Grand Pont	Polyculture	103	/	/	Augmentation de la surface vigne destination cognac et plantations pour raisins de table
3	Berthelot	58	/	Polyculture	113	/	/	Construction de bâtiments au Nord de Varaize
4	Bertin	30	GAEC Le Logis de la Richardière	Polyculture	195	/	/	/
5	Soulard	50	/	Polyculture	69	/	/	/
6	Gras	60	/	Polyculture	43	3 bêtes en cours d'acquisition	/	Transformer l'exploitation céréalière en petit élevage
7	Baudrit	60	Ferme équestre Poney-découverte	Équitation, prairies, céréales	35	47	RSD	Transmission de l'activité équestre à notre salariée, ou toute autre personne. Un dossier-transmission est déposé à la chambre d'agriculture. Les terres agricoles peuvent être incluses ou non. Déplacement de l'activité équestre sur une parcelle plus grande et projet de diversification sur une parcelle boisée en lisière du village.
8	Mandou	60	/	Viticulture	16	/	/	/

9	Villain	34	EARL Le Puy Au Clerc	Céréaliier	256	/	/	1/ Continuer le développement sur les productions de semence et les plantes médicinales 2/ Mettre en place un élevage/production permettant le développement de l'exploitation vers la vente directe 3/ A long terme, développer une activité d'accueil à la ferme agrotouristique afin de compléter et sécuriser le secteur de la vente directe
10	Pouvreau	64	SCEA Les étrennes	Céréaliier	92	/	/	/
11	Benetreau	63	/	Céréaliier et éleveur	70	10 bovins	/	Extension bâtiment agricole
12	Quintard	38	SCEA La Crochette	Polyculture/viticulture	206	/	ICPE	Réserve incendie (120 m3), hangar agricole et cuverie
13	Bertin Bernard	55	SCOP	Polyculture	30	/	/	/
14	Bertin Denis	48	EARL Denis Bertin	Production végétale	181	/	/	/
15	Hillairet	/	EARL Le Pigeonnier	Polyculture	23	/	/	Transformation éventuelle du hangar agricole en logement
16	Bertin Alain	60	SCOP	Exploitation en GAEC avec Bertin Christophe	/	/	/	/
17	Ericourt Christine	50	Haras des Fougères	Eleveur équin	8	15 cheveaux	RSD	Changement du siège d'exploitation par la construction d'une maison et la construction d'un hangar photovoltaïque
18	Benetreau fille	/		maraîcher				
19	Cartaud	/						

Les bâtiments agricoles sont majoritairement concentrés aux bordures des hameaux et villages de la commune. Les bâtisses agricoles sont par endroit imbriquées avec l'habitat. Le règlement du Plan Local d'urbanisme doit prendre en compte cet aspect.

Dans ce contexte, les nouvelles constructions devront s'implanter à des distances raisonnables des exploitations agricoles, de manière à limiter d'éventuels conflits d'usage et d'intérêt.



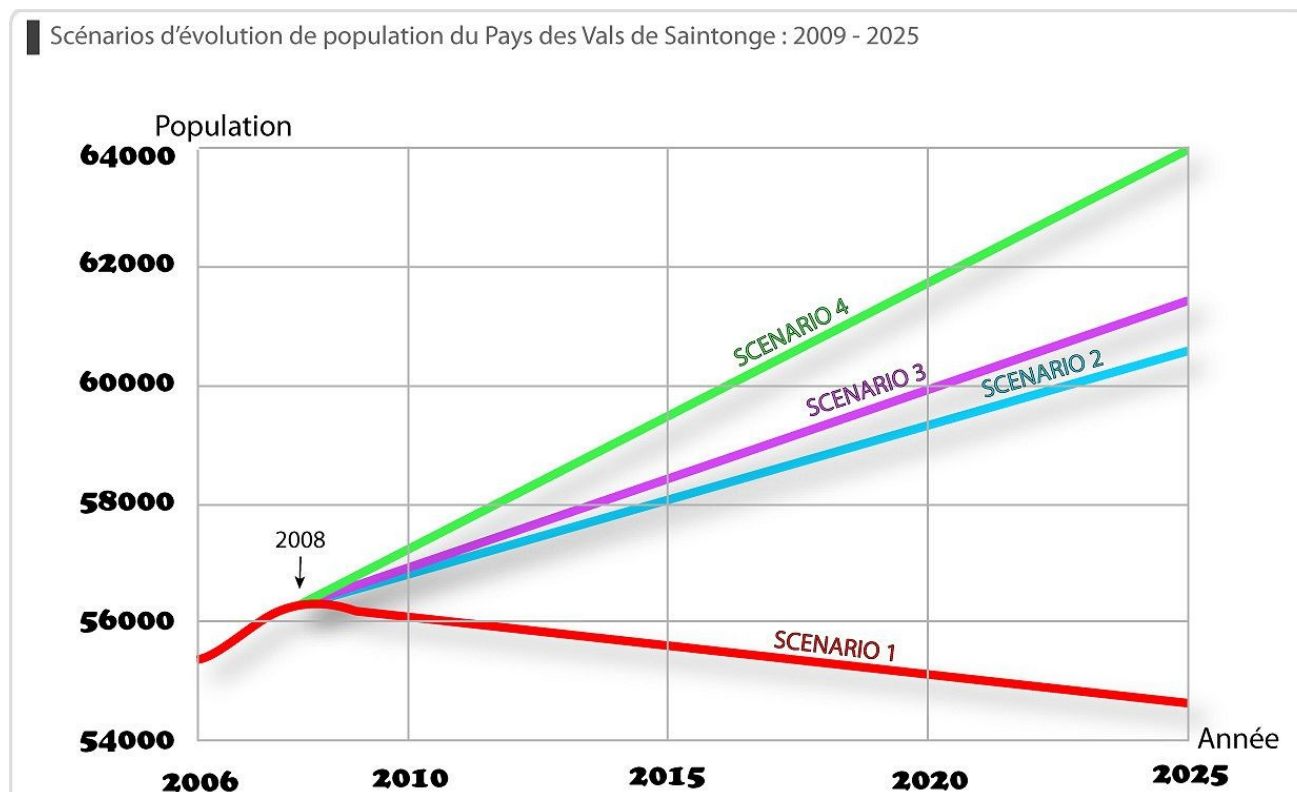




2.3 Démographie

2.3.1 Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge, une ambition de 62 000 habitants en 2025

Parmi 4 scénarii envisageant l'avenir démographique des Vals de Saintonge, les élus ont acté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT la volonté de poursuivre le rythme de croissance démographique observé entre 1999 et 2008 (scénario 3).



L'ambition est d'accueillir un peu plus de 300 habitants supplémentaires par an, soit 325 logements supplémentaires par an correspondant aux besoins en terme de décohabitation (125 logements) et à l'accueil des nouveaux arrivants (200 logements).

Le pôle urbain central, constitué par les communes de Saint-Jean d'Angély, Ternant, Mazeray (Quartier des Granges, Pointe de Mazeray) et La Vergne (Moulinveau), doit pouvoir atteindre 10 000 habitants à l'horizon 2025, afin d'affirmer son positionnement sur la scène régionale d'une part et de renforcer son offre au service de la ruralité d'autre part.

Il s'agit également de renforcer les chefs-lieux de cantons, identifiés comme pôles d'équilibre, en confortant leur poids, tant en terme de logements, d'habitants et d'emplois. L'objectif est de maintenir une offre de services et d'équipements structurante. Enfin, le rôle des pôles de proximité à l'échelle intercommunale devra être affirmé par le maintien et le développement des services de proximité ainsi que par la valorisation des centres-bourgs.

L'ambition du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vals de Saintonge est de voir la progression démographique observée entre 1999 et 2008 se poursuivre. Pour se faire, l'armature territoriale devra être maintenue et renforcée.

C'est en intégrant cette stratégie d'aménagement, dans son projet que la commune de Varaize pourra prétendre à participer à cette évolution démographique.

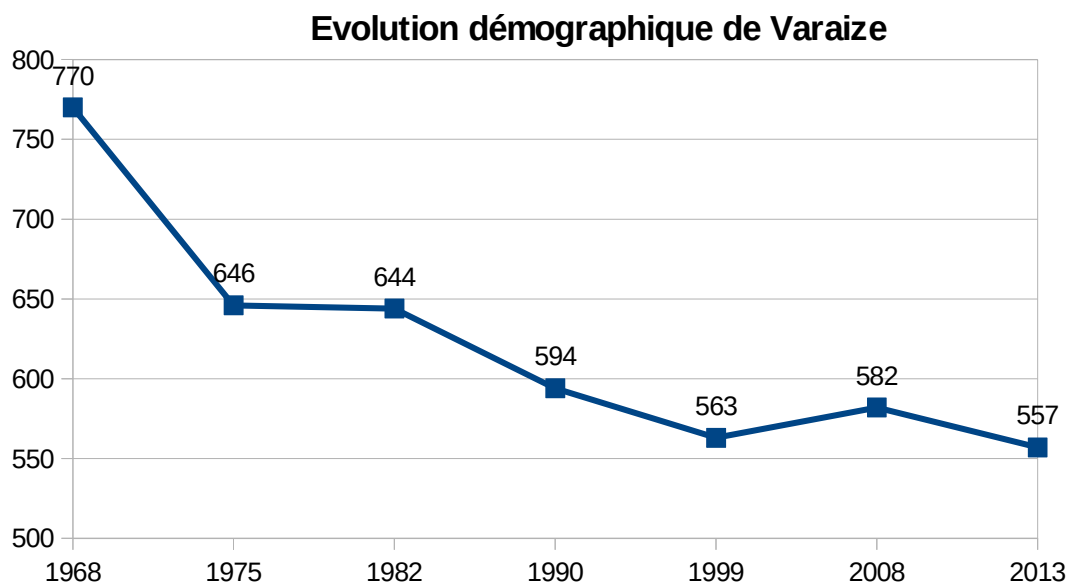
En tant que pôle d'équilibre du territoire, Varaize doit définir des objectifs de production de logements permettant de renforcer son poids démographique.

2.3.2 La démographie communale

2.3.2.1 Une diminution démographique importante

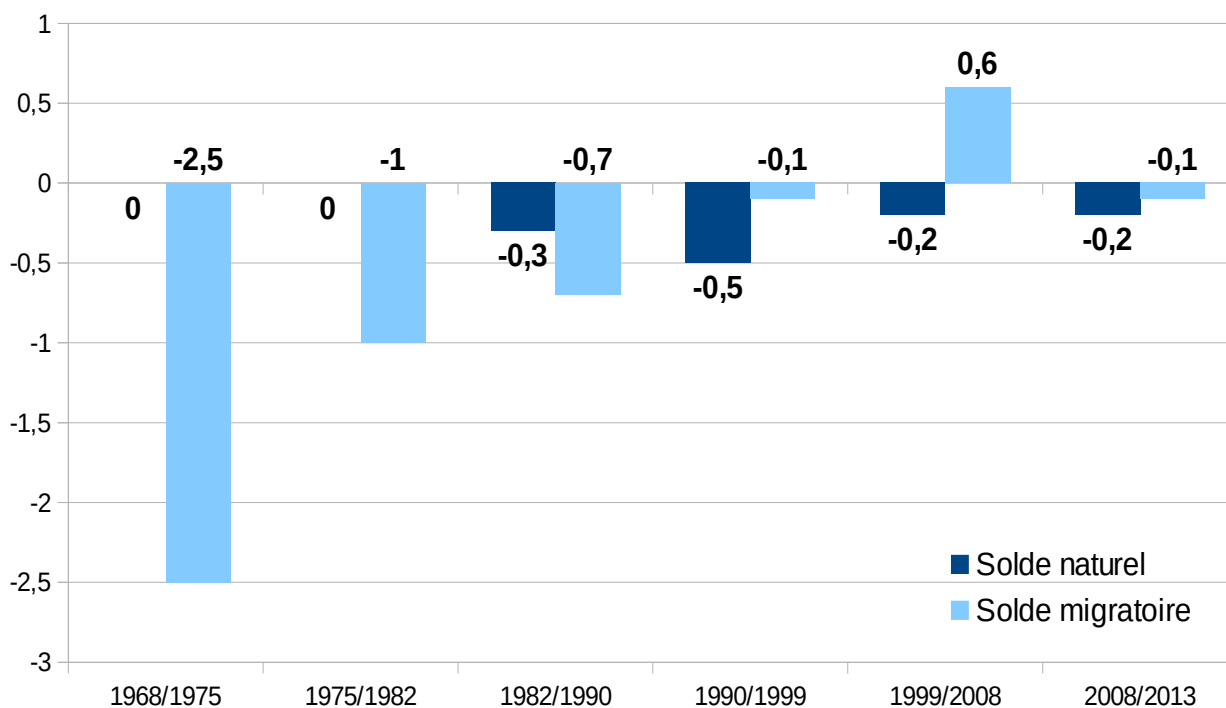
Les données utilisées pour cette étude démographique sont issues du recensement de la population INSEE, notamment ceux de 1999, 2008 et 2013.

La population communale est en diminution depuis 1968 avec un phénomène de stagnation depuis les années 2000. On compte alors 557 habitants en 2013.



Cette tendance n'est pas la même qu'à l'échelle du territoire communautaire ; en effet, on constate une croissance démographique depuis 1990.

Variations du solde naturel et du solde migratoire entre 1968 et 2013 (INSEE)

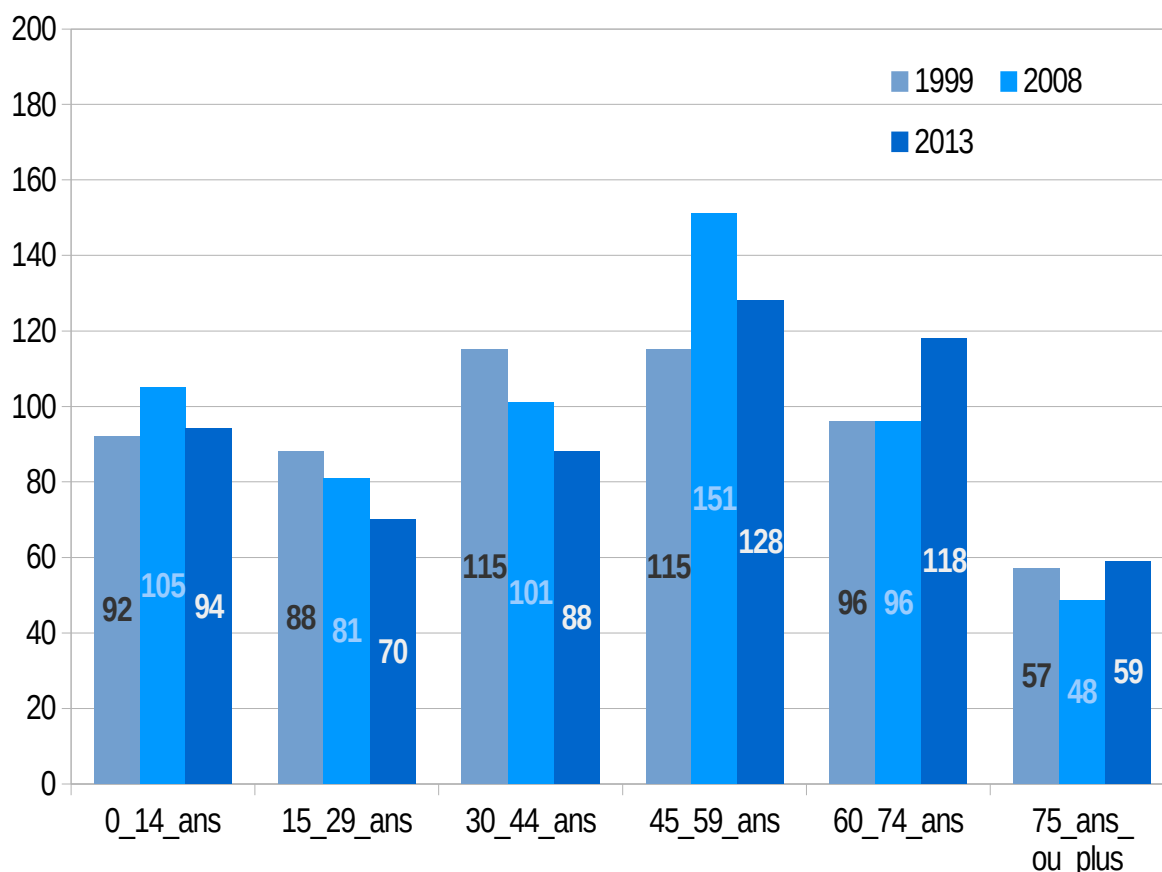


De manière plus précise, la diminution démographique est due à l'association des soldes naturel et migratoire négatifs. L'augmentation du nombre d'habitants constatée en 2008 est due à un solde migratoire positif +0,6 %/an entre 1999 et 2008.

La commune de Varaize a connu une diminution importante de sa population, qui a cependant tendance à se stabiliser ces 15 dernières années. Cette diminution est due à un solde migratoire et à un solde naturel négatifs ou nuls. On constate que la variation du solde migratoire influence de manière importante l'évolution démographique.

2.3.2.2 Une tendance au vieillissement

Variation par classe d'âge de la population communale entre 2008 et 2013 (Source INSEE)



En 2013, la classe d'âge des 0-14 ans représente 16,9% de la population varaizienne, une part égale à celle de 1999 malgré une augmentation en 2008. La même année, cette classe d'âge représente 16,1% de la population communautaire.

La part des 15-29 ans et des 30-44 ans diminuent entre 1999 et 2013. Leur part respective s'établit à 12,6% et 15,8% de la population communale, soit près de 30%. Les 30-44 ans sont mieux représentés à l'échelle de la Communauté de Communes (16,4%).

La part des 45-59 ans augmente légèrement depuis 1999 et reste la classe d'âge dominante de la commune. Elle représente 23% de la population en 2013, légèrement plus élevée que sur la Communauté de Communes (21,1%).

A cette même date, les plus de 60 ans représentent 31,8% de la population communale contre 33,7% de la population communautaire. La part des 60-74 ans augmente et atteint 21,2%. La part des 75 ans et plus est également augmentée pour s'établir à 10,6% en 2013.

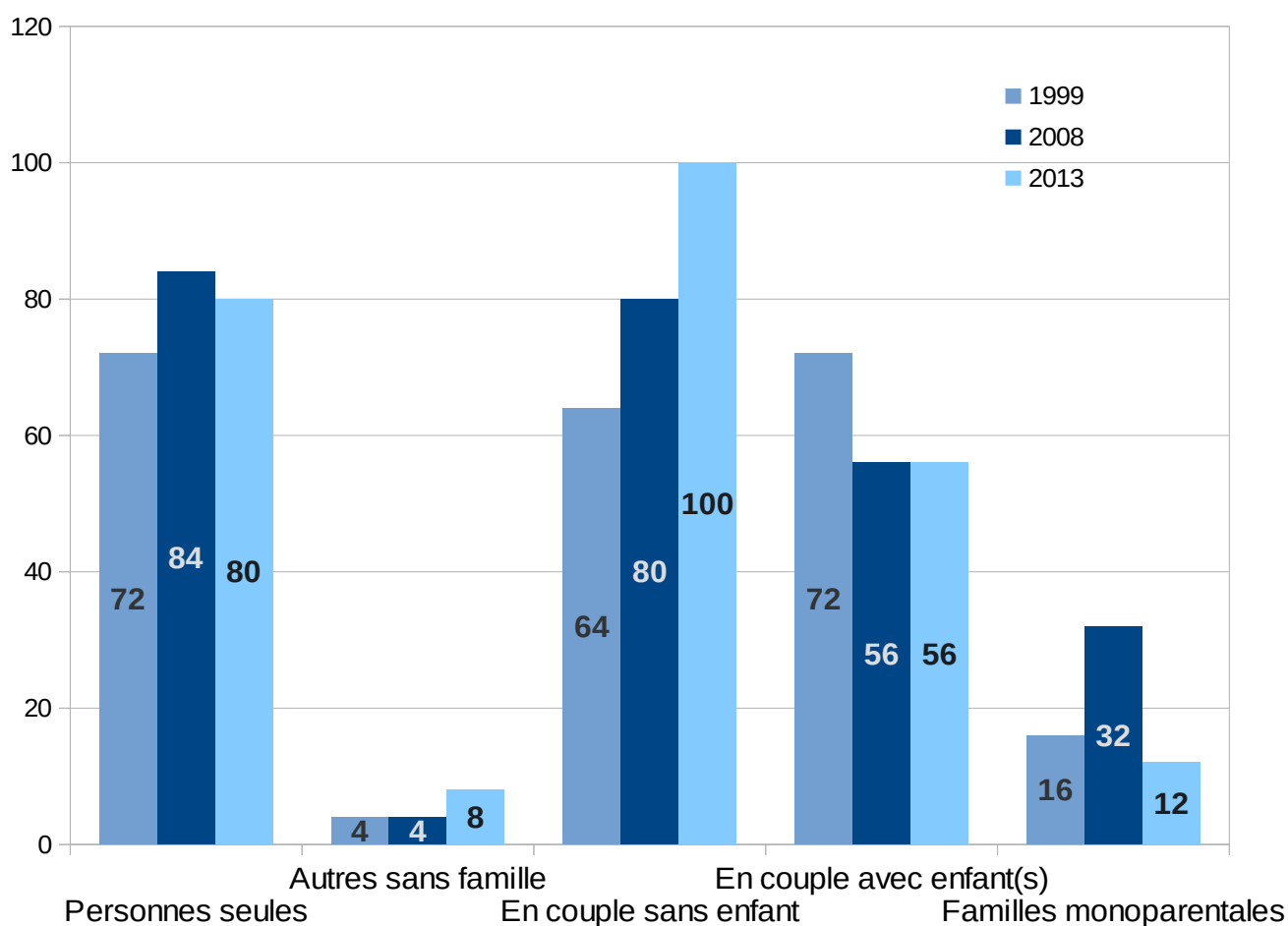
2.3.2.3 Hausse des ménages en couple, sans enfant

Entre 1999 et 2013, le nombre de ménages augmente, passant de 228 à 256 ménages.

Entre 1999 et 2013, le nombre moyen d'habitants par foyer est passé de 2,4 à 2,2 pour Varaize et passe de 2,2 à 2,1 pour la CdC.

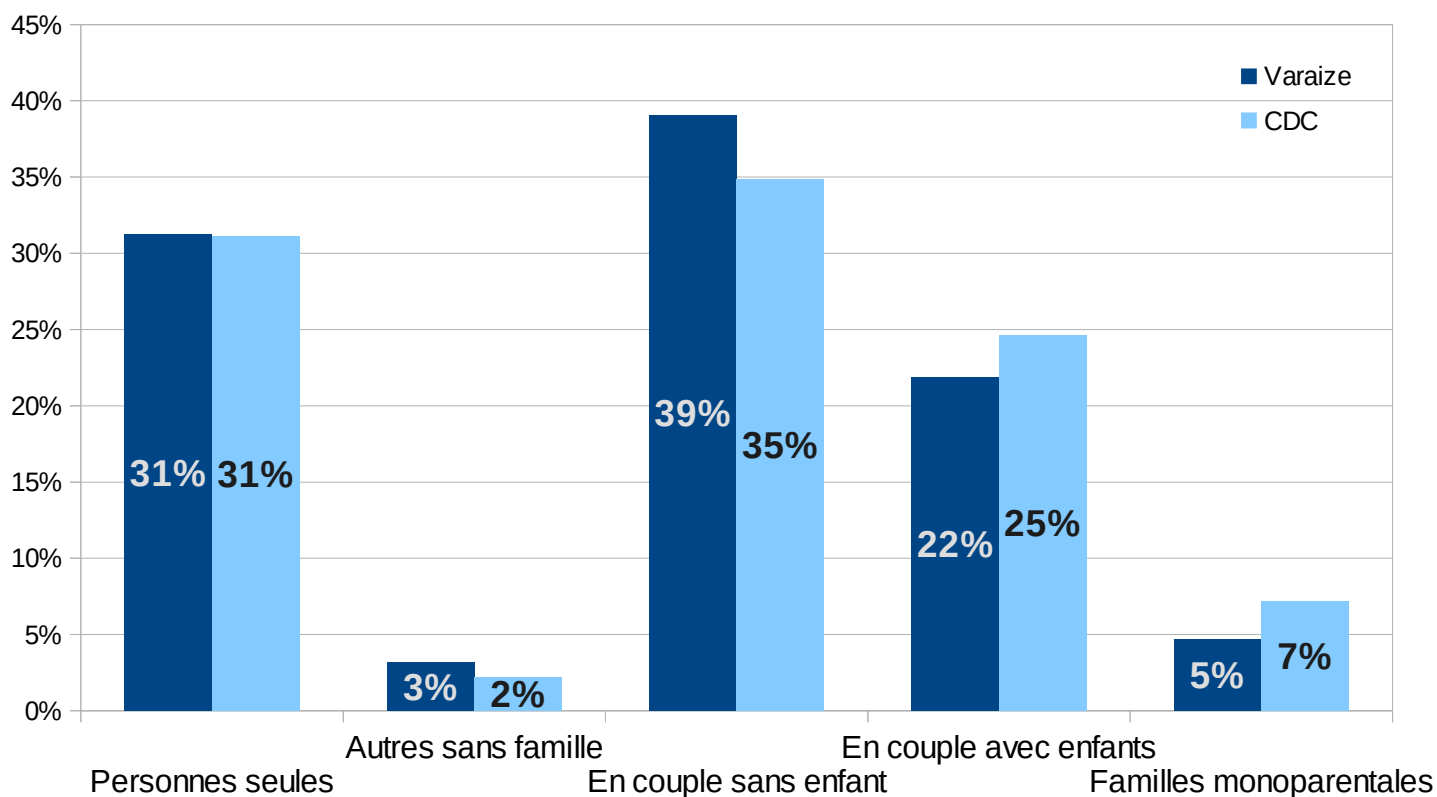
En 2013, on note la prédominance des couples sans enfant (39,1%), une proportion plus élevée qu'en 1999 (28,1 %). C'est la typologie de ménage qui domine à Varaize. La seconde typologie est représentée par les personnes seules (31,2%). Cette typologie de ménage augmente légèrement depuis 1999.

Evolution de la typologie des ménages entre 2008 et 2013 (INSEE)



Si le nombre de personnes seules reste dans les mêmes proportions que sur l'ensemble du territoire communautaire (31,%), la part de couple sans enfant est supérieure de 4 % par rapport à la Communauté de Communes.

Typologie des ménages en 2013 (INSEE)



Les couples avec enfant(s) représentent quant à eux 21,9% des ménages de la commune en 2013, soit une proportion inférieure à celle du territoire communautaire.

L'évolution démographique de Varaize est marquée par un solde migratoire et un solde naturel fortement négatifs .

Les enjeux du projet de Plan Local d'Urbanisme de Varaize sont donc triple :

- améliorer l' attractivité territoriale en dynamisant le cadre de vie communal ;
- favoriser l'arrivée d'une population jeune de manière à fixer les bases du renouvellement de la population communale et contrebalancer le vieillissement de la population ;
- proposer une offre foncière adaptée aux jeunes ménages pour participer au regain démographique du territoire communautaire.

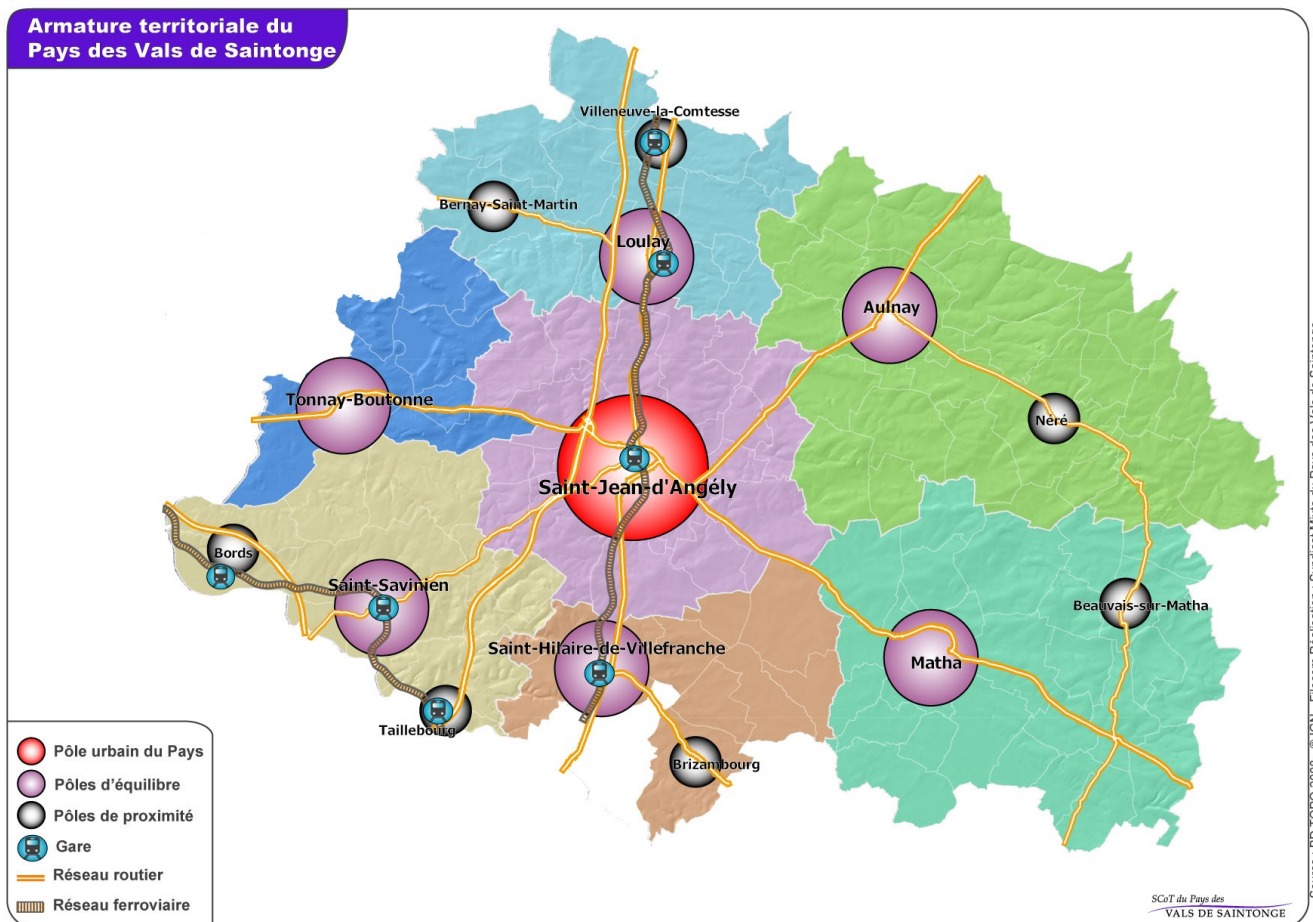
3 État de l'aménagement

3.1 Armature du territoire

3.1.1 Un développement structuré par 3 niveau de pôles

L'organisation du territoire des Vals de Saintonge est héritée de l'histoire et est structurée autour de l'organisation administrative de l'arrondissement et des chefs-lieux de canton existants ou passés (Beauvais-sur-Matha, Néré).

Cette organisation a favorisé une répartition géographique équilibrée des populations et des emplois avec une prépondérance du pôle urbain central, dont l'influence a été diffusée sur d'autres pôles qualifiés d'équilibre ou de proximité, qui rayonnent à leur tour sur un territoire plus proche.



Les caractéristiques de l'armature du territoire sont les suivantes :

- un **pôle urbain central**, qui est la seule **polarité urbaine qui impacte l'ensemble du territoire** au sein d'un territoire rural. Principal moteur du développement du territoire en termes d'emplois et de services, le pôle urbain est aujourd'hui constitué par Saint-Jean d'Angély dont l'espace aggloméré déborde sur les communes limitrophes de Ternant (Les Granges), Mazeray (Pointe de Mazeray) et La Vergne (secteur Moulinveau).
- **6 pôles d'équilibre**, constitués par les 6 autres chefs-lieux de canton (Matha, Saint-Savinien sur Charente, Aulnay de Saintonge, Tonnay-Boutonne, Saint-Hilaire de Villefranche et Loulay), qui constituent des **polarités rurales qui structurent des bassins de vie de proximité**. Les pôles d'équilibres, en complément de l'offre du pôle urbain central, ont facilité le développement d'une offre d'équipements et de services, à l'image des collèges.

- des **pôles de proximité**, communes rurales qui disposent d'une offre d'équipements et de services certes modeste mais qui peut favoriser l'accueil de populations et d'emplois sur le pôle et à proximité. **Ces polarités rurales organisent le développement des espaces ruraux.** A l'échelle du territoire, les communes de Beauvais sur Matha, Bernay Saint-Martin, Bords, Taillebourg, Brizambourg, Villeneuve la Comtesse et Néré remplissent ce rôle.

Le développement d'un pôle est un gain pour l'ensemble de son territoire d'influence. **Si un pôle gagne des habitants ou des emplois, les services et commerces se développent et tout son territoire d'influence devient plus attractif.** Il y a un **effet dynamique** qui permet aux habitants des communes proches du pôle de trouver une nouvelle offre de services, équipements ou emplois à proximité, ce qui favorise l'accueil de nouvelles populations. **A l'inverse, si un pôle est en difficulté, son territoire d'influence devient moins attractif** : à titre d'exemple, si le pôle urbain de Saint-Jean d'Angély tousse, c'est tout le SCoT qui est enrhumé.

3.2 Histoire et évolution urbaine

3.2.1 Rappel historique

On dénombre quelques sites archéologiques sur le territoire communal. Les vestiges archéologiques recensés par le Service Régional de l'Archéologie sont répartis au niveau du bourg et de manière éparse sur le territoire.



Carte de Cassini (18ème siècle)

Ces traces d'occupation et de vestiges attestent d'une occupation du territoire dès la préhistoire à partir du néolithique. On retrouve des vestiges de l'époque protohistorique (âge du bronze – âge du fer). L'époque gallo-romaine et le Moyen-Age sont également bien représentés.

L'histoire de la commune puise ses origines à la période gallo-romaine. Son nom même attesterait de cette ancienneté et ferait, selon les théories les plus largement acceptées, soit référence à Varèse, ville de Lombardie, soit à une villa (grand domaine agricole) qui aurait appartenu à un certain Varatius.

Le XVIIème siècle a été l'âge d'or de la commune grâce à l'agriculture et notamment à la vigne. Miroir de la vitalité de Varaize, la population ne cesse de croître du début du siècle aux années 1860, et passe de 600 à près de 1100 habitants. La municipalité achète des locaux rue Saint-Jean pour l'école publique en 1864 et y installe un local pour la mairie. La commune s'embellit et procède, à partir des années 1870, à la mise à l'alignement des maisons sur les rues et à la démolition de vieilles "masures". La plupart des constructions anciennes de la commune a probablement disparu à cette période.

L'arrivée du phylloxéra sonne le glas de ce temps de prospérité : la maladie de la vigne se déclare en août 1875 et se propage "de manière effrayante" les années suivantes. Le vignoble est entièrement détruit et la population entame un déclin aussi spectaculaire et rapide que la croissance du début du XXème siècle, qui sera continu jusqu'aux années 1930 (on ne compte plus que 565 habitants en 1936).

Tous ces éléments ont marqué et marquent encore le territoire de Varaize. L'Histoire de Varaize est donc une clé de lecture pertinente que nous allons continuer d'utiliser en s'intéressant à l'évolution de l'organisation spatiale du bourg et des villages.

3.2.2 Organisation territoriale

3.2.2.1 Description des unités urbaines du territoire

Les cartes anciennes montrent que les routes convergeaient déjà vers le bourg, situé au centre de la commune. Le cours d'eau de la Nie traverse le territoire communal, et notamment le bourg, d'Est en Ouest.

La commune de Varaize est également traversée d'Ouest en Est par la départementale 939 qui relie La Rochelle à Angoulême et constitue aujourd'hui un axe principal de circulation. Toutefois, le bourg s'est développé à l'écart de cette route, sur la départementale 129, ancienne voie romaine.

L'habitat de la commune est en grande majorité groupé dans le bourg, considéré comme village carrefour, dont la taille est relativement importante en comparaison de nombreuses autres communes de la région où les bourgs modestes ne se différencient guère des hameaux. Varaize compte néanmoins quinze écarts répartis sur le pourtour de la commune. La Richardière, Galanchat et Courpeteau sont les plus importants. Tous les autres ne comptent que quelques propriétés, voire un seul ensemble bâti, ancien logis, ferme ou moulin.

On trouve à Varaize une grande diversité dans les types de logements, qui témoignent à la fois de plusieurs périodes de constructions, mais aussi d'activités et de niveaux de vie très différents. Les habitations sont principalement des maisons saintongeaises ou des cellules charentaises, typiques du territoire. On trouve, en outre, quelques maisons de maître.

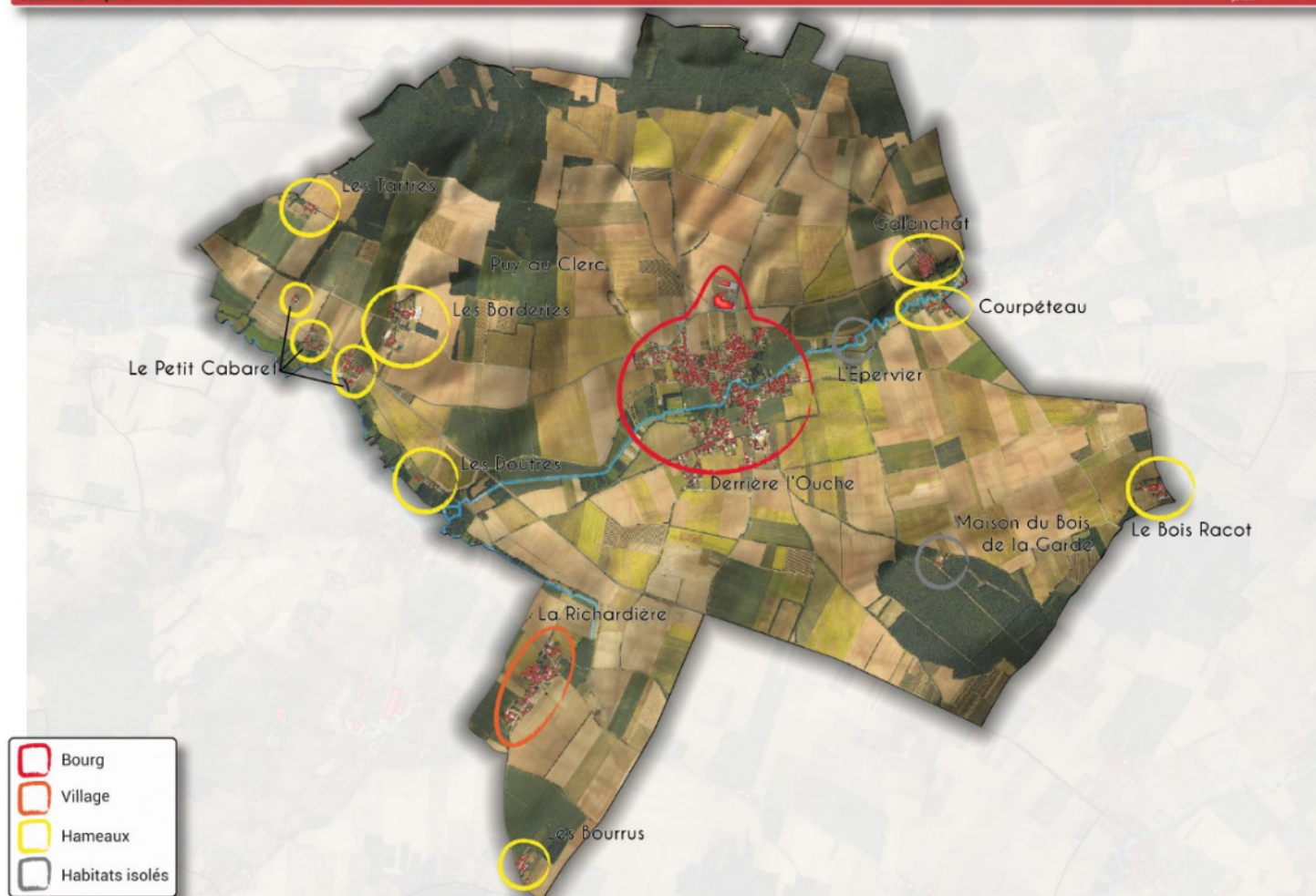
3.2.2.2 Définition de l'organisation territoriale suivant la nomenclature du SCoT

Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge fixe pour orientation la définition de l'organisation territoriale avec le bourg, les éventuels villages, hameaux et l'habitat isolé au regard des définitions suivantes :

- **bourg** : On dénommera par « bourg » l'unité administrative de la commune : le bourg peut être un village mais une commune peut regrouper plusieurs villages.
- **Village** : la définition du village à l'échelle du Pays doit être caractérisée par : la notion de vie sociale ; la taille (supérieure à celle d'un hameau) ; le nombre d'habitations / la présence d'équipements, d'espaces publics ou d'activités commerciales même si ces équipements ne sont plus en service. Il peut toutefois exister des villages de plusieurs dizaines de maisons sans espaces publics autres que la voirie.
- **Définition locale du hameau** : un hameau est donc caractérisé par un faible nombre d'habitations et une taille relativement modeste, situé à l'écart du bourg auquel il est rattaché administrativement. Toutefois, la taille et le type d'organisation dépendent des traditions locales. En Vals de Saintonge, le hameau est défini comme étant un regroupement d'une dizaine d'habitations maximum, dépourvu de vie sociale.

L'organisation urbaine de la commune est ainsi structurée autour de 12 entités urbaines, plus ou moins importantes en termes de taille, de services et d'équipements :

- le bourg
- un village : La Richardière
- 10 hameaux et habitations isolées



Pour répondre aux attentes des orientations du SCoT du Pays des Vals de Saintonge :

- Le développement du bourg sera à rechercher de façon prioritaire, sauf lorsque le diagnostic aura mis en évidence une organisation territoriale spécifique ou des caractéristiques ne permettant pas ce schéma. Le potentiel de développement communal doit être localisé au sein et/ou en continuité immédiate du bourg et, dans une moindre mesure, des villages.

- Au niveau des hameaux et de l'habitat isolé ne pourront être autorisés que l'extension des constructions existantes, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où cela ne présente pas une gêne à l'activité agricole, ainsi que la construction des annexes et dépendances. Les dents creuses de petite taille, insérées au sein du tissu urbain des hameaux, pourront conserver une vocation constructible.

En revanche, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée au delà de l'emprise urbaine existante des hameaux et de l'habitat isolé (pas d'extension de l'urbanisation). Par exception, des ouvertures à l'urbanisation pourront être autorisées pour les projets liés directement au tourisme rural.

1950



1980



2010



■ Nouvelles constructions entre 1950 et 1980

■ Nouvelles constructions entre 1980 et 2010

Entre 1950 et 1980, on constate une légère évolution avec quelques constructions au Sud du bourg, en périphérie.

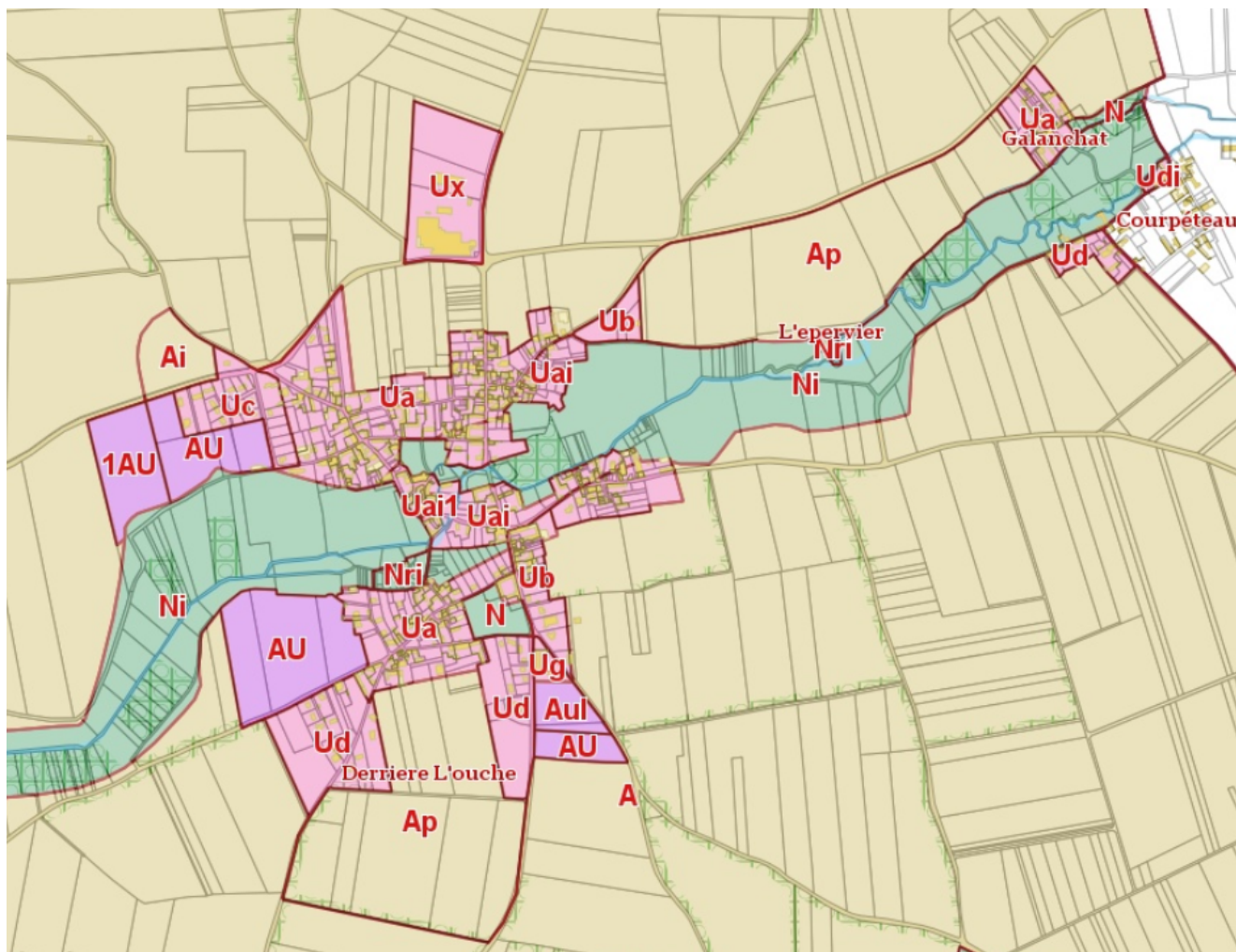
Entre 1980 et 2010, on observe une évolution plus conséquente avec une urbanisation tout en périphérie du bourg. En effet, deux lotissements ont été aménagés au Nord-Est du bourg, au niveau de la Maladrie et au Sud-Est.

L'histoire de la commune de Varaize constitue un héritage d'une grande qualité, qu'il s'agisse de monuments, de mode de vie ou d'une organisation urbaine particulièrement préservée jusqu'à aujourd'hui.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit intégrer ces différents éléments, les respecter et au-delà les mettre en valeur dans le cadre d'un développement durable de la commune.

3.2.5 Sur-dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation dans le PLU approuvé le 11/09/2006

Le PLU de Varaize approuvé le 11 septembre 2006 compte environ 28 hectares de terrains ouverts à l'urbanisation toutes destinations confondues.



Principales ouvertures à l'urbanisation sur le bourg de Varaize du PLU en vigueur

Pour les commune de l'espace rural, tel que Varaize, le Document d'orientation du SCoT du Pays de Vals de Saintonge fixe un objectif de consommation d'espace sera de 4 hectares sur 10 ans.

Cet objectif comprend l'ensemble des espaces non bâtis qui seront urbanisés, quelque soit leur destination (logement, activités...). Pour assurer sa mise en œuvre, les ouvertures à l'urbanisation directes (en zones urbaines de type U ou à urbaniser de type AU des Plans Locaux d'Urbanisme) ne pourront dépasser 4 hectares.

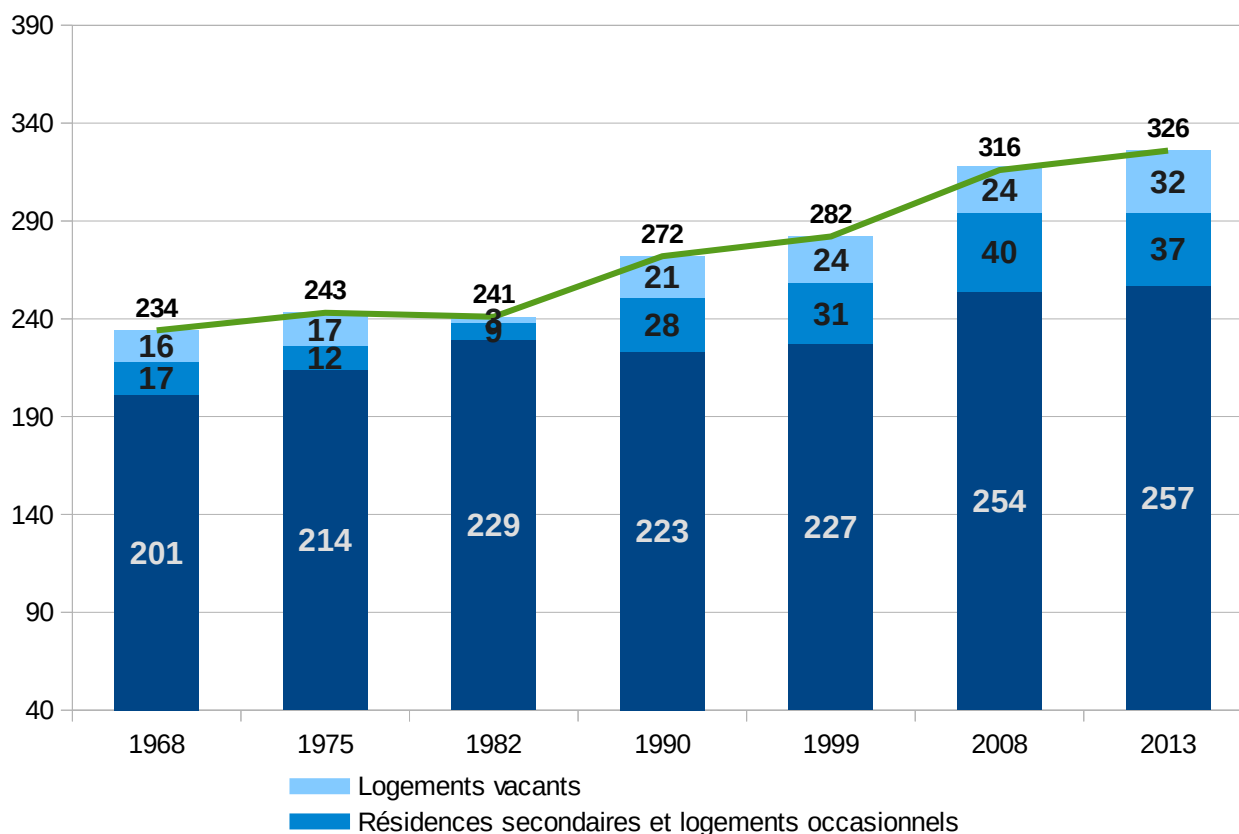
Les ouvertures à l'urbanisation à moyen et long termes (de type 1AU ou 2AU) ne pourront également être supérieures à 4 hectares.

3.3 Habitat

3.3.1 Un parc de propriétaires

En 2013, la commune de Varaize compte 326 logements, soit une augmentation de 15,6% par rapport à 1999. A titre de comparaison, entre 2008 et 2013, le nombre de logements a progressé de 20% sur l'ensemble des Vals de Saintonge.

Evolution du nombre de logements par catégorie (INSEE)



En 2013, 78,8% des logements de la commune sont des résidences principales. Leur nombre a progressé de 13,2% par rapport à 1999.

Entre 1999 et 2013, la part des résidences secondaires reste constante. Elles représentent 14,4% du parc de logements de Varaize en 2013 soit plus qu'à l'échelle de la CdC (10,1%).

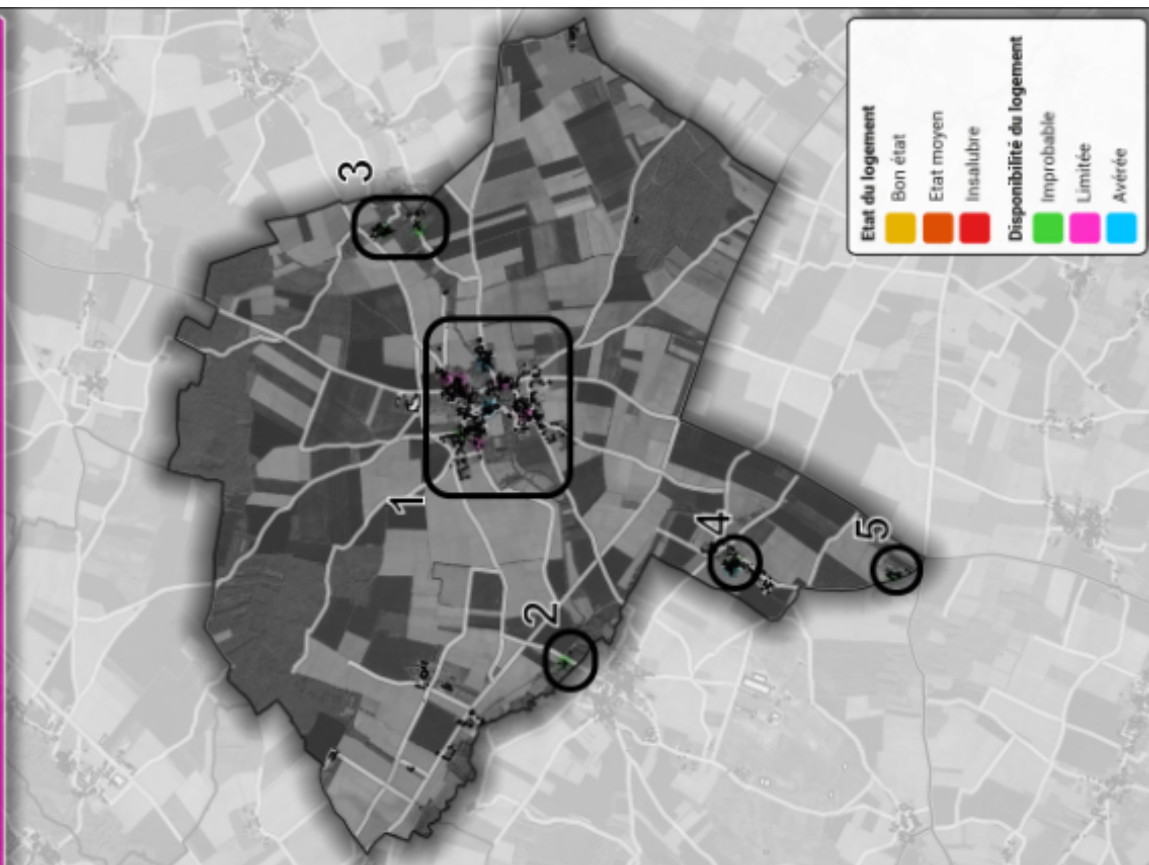
Les logements vacants représentent quant à eux 12,5% du parc de logements communal en 2013. La part des logements vacants de Varaize est comparable à la moyenne communautaire (12,2%). Une étude a été menée par la commune, en 2016, afin de préciser les données INSEE et affiner l'analyse. 17 logements sont recensés comme vacants soit une représentation corrigée de 5 % de l'ensemble du parc.

Les cartes ci-dessous mettent en évidence les logements vacants au niveau du bourg, du village de La Richardière et des différents hameaux.

On constate que peu de logements vacants sont actuellement en bon état, la majorité étant en état moyen ou en mauvais état. De plus, la disponibilité des logements est rarement avérée.

Logements vacants de la commune de Varaize

Source : ortho 2014

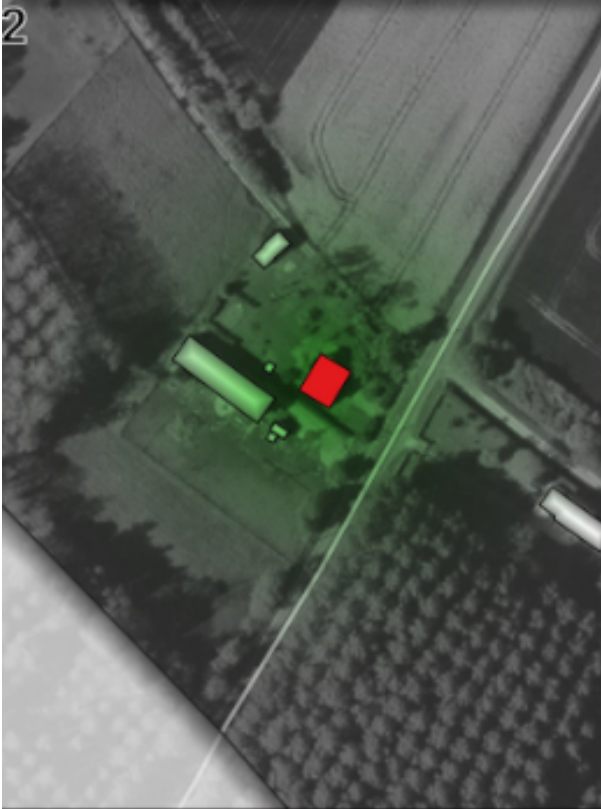


Logements vacants de la commune de Varaize

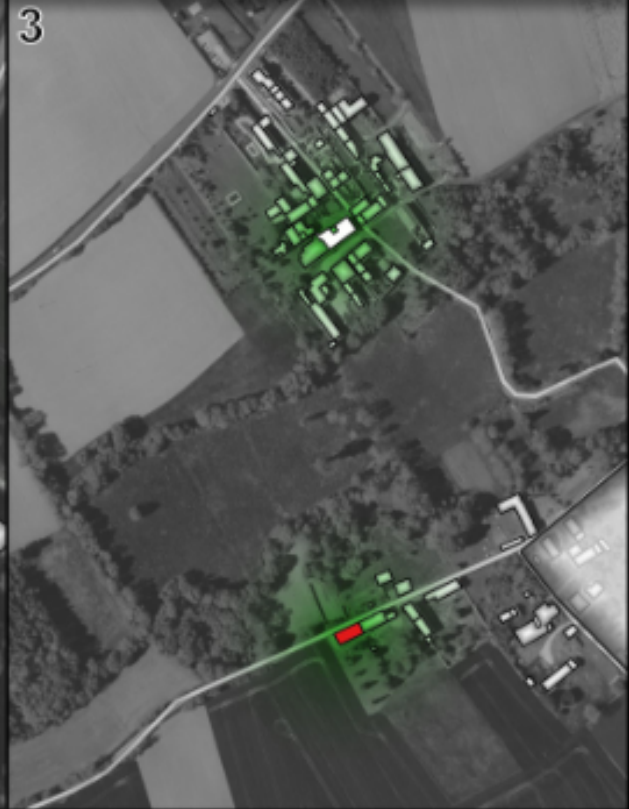
Source : ortho 2014



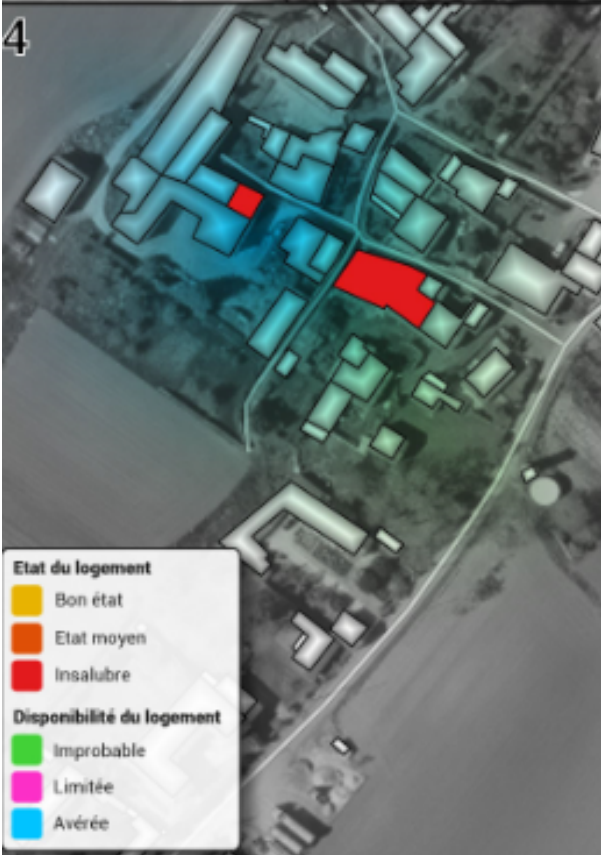
2



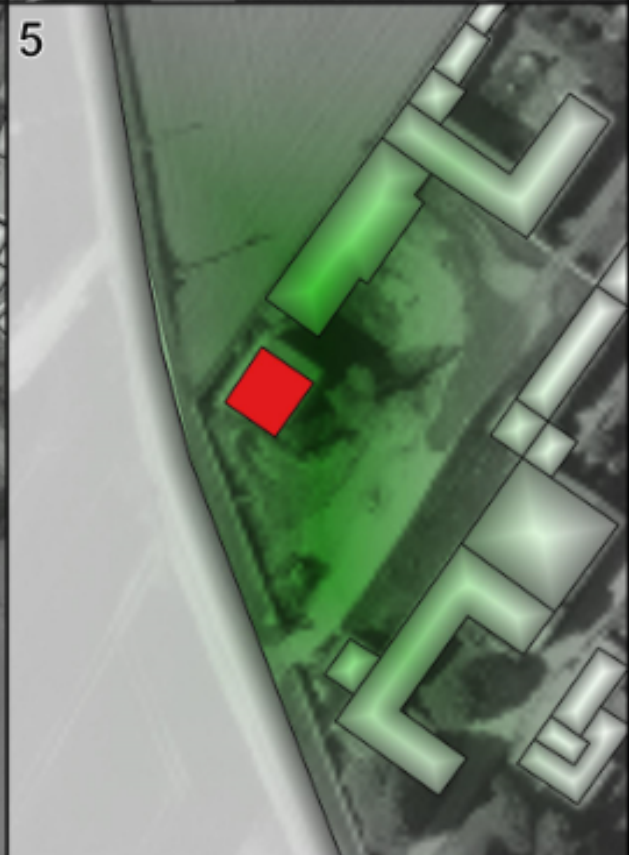
3



4



5



Etat du logement	
■ Bon état	■ Etat moyen
■ Insalubre	
Disponibilité du logement	
■ Improbable	■ Limitée
■ Avérée	

Le parc de résidences principales de Varaize est caractérisé par une forte prédominance de propriétaires. Ainsi, en 2013, 80,5% des résidences principales sont occupées par des propriétaires.

La part du logement locatif a sensiblement diminué. Elle s'établit, en 2013, à 19,5%.

Le parc de logements communal est également caractérisé par la faible rotation au sein des logements, phénomène qui peut être mis en lien avec le vieillissement de la population. Ainsi, 61,9% des ménages occupent leur logement depuis au moins 10 ans. A titre indicatif, l'ancienneté moyenne d'emménagement des ménages est de 21,4 ans pour les propriétaires et de 6,2 ans pour les locataires.

La proportion des logements de 5 pièces ou plus a diminué depuis 2008. La part des logements de 3 pièces ou moins a quant à elle légèrement augmenté.

La composition du parc de logements de la commune de Varaize se caractérise par un nombre de petits logements et de locations convenables. Le projet de PLU doit répondre aux attentes des différentes typologies de ménages en proposant une offre de logements adaptée à tous.

3.3.2 Récapitulatif des grandes politiques publiques

• Programme Local de l'Habitat

Les **Programmes Locaux de l'Habitat** (PLH) sont fondés sur la volonté d'amélioration durable de la qualité de vie dans le Pays des Vals de Saintonge. Ils s'inscrivent dans la continuité des objectifs fondamentaux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et expriment ainsi une forte volonté de maîtriser l'étalement urbain par une dynamisation des centres-bourgs et une meilleure intégration des constructions neuves au tissu urbain existant.

Communautés de communes	Production de logements locatifs publics (HLM, Communaux, Intercommunaux)	Production de logements locatifs privés conventionnés	Production de logements en accession sociale à la propriété	Construction de logements neufs
Matha	3	1	4	16
Beauvais-sur Matha	1	1	2	4
Autres Communes	0	2	17	36
CdC du Pays de Matha	4	4	23	56

Objectifs minimaux de production de logements, par an, entre 2011 et 2016

Sur le territoire des Vals de Saintonge, ces documents ont été réalisés par le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge pour le compte des 7 Communautés de Communes membres du Syndicat Mixte et réglementairement compétentes. Sept PLH correspondant aux territoires des sept communautés de communes ont donc été élaborés, finalisés et approuvés entre fin 2012 et début 2013.

Le 1er janvier 2014, les sept Communautés de Communes ont fusionné pour former une seule et unique Communauté de communes, qui remplace ainsi l'ancienne structure intercommunale (le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge).

Avec la nouvelle Communauté de communes, il est prévu d'élaborer un PLH unique à l'échelle du territoire des Vals de Saintonge.

Ce Programme Local de l'Habitat a établi un programme d'actions pour la période 2012-2017. Il n'a pas été fixé d'objectif par commune. Celui-ci préconise des stratégies par Communauté de communes et fixe objectifs de production minimale de logements pour la CdC des Vals de trézençe.

- **Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Charente-Maritime**

Ce troisième a été approuvé en juin 2010, pour la période 2010-2016. Outre la réalisation d'aires d'accueil permanentes sur l'ensemble du département, ce nouveau schéma précise l'organisation et la mise en œuvre en matière d'accompagnement socio-éducatif des familles sédentarisées ou fréquentant les aires de stationnement ou les terrains familiaux.

- **Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Charente-Maritime (2008-2010)**

Pour mettre en œuvre ce plan, 7 instances territorialisées ont été mises en place : les Commissions Locales de l'Habitat (CLH). Leur objectif est de regrouper en une seule instance le traitement des questions liées à l'habitat et ce, à l'échelle des Pays.

- **Politiques nationales**

La lutte contre l'habitat indigne, priorité nationale, devra faire l'objet d'une déclinaison territoriale. A noter que, les priorités de l'ANAH concerneront les propriétaires occupants d'habitats indignes et très dégradés et les propriétaires occupants aux revenus modestes, en milieu rural, s'agissant de la rénovation thermique et à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

3.4 Infrastructures et offre de transport

La place de l'automobile en zone rurale est centrale. Si elle conditionne la manière de nous déplacer, l'automobile a également fortement contribué à modifier la forme urbaine des bourgs et villages et à favoriser la sectorisation sociale de l'espace.

La concentration de l'emploi en secteur urbain associée à la ferme volonté de la plupart des ménages d'accéder à la propriété font partie des facteurs qui expliquent la place actuelle de l'automobile, mais pas seulement.

En effet, la quasi absence de réseaux de transports en commun en zone rurale associée à un réseau routier de plus en plus rapide mettent en cause les décisions prises par les collectivités territoriales en matière d'aménagement du territoire.

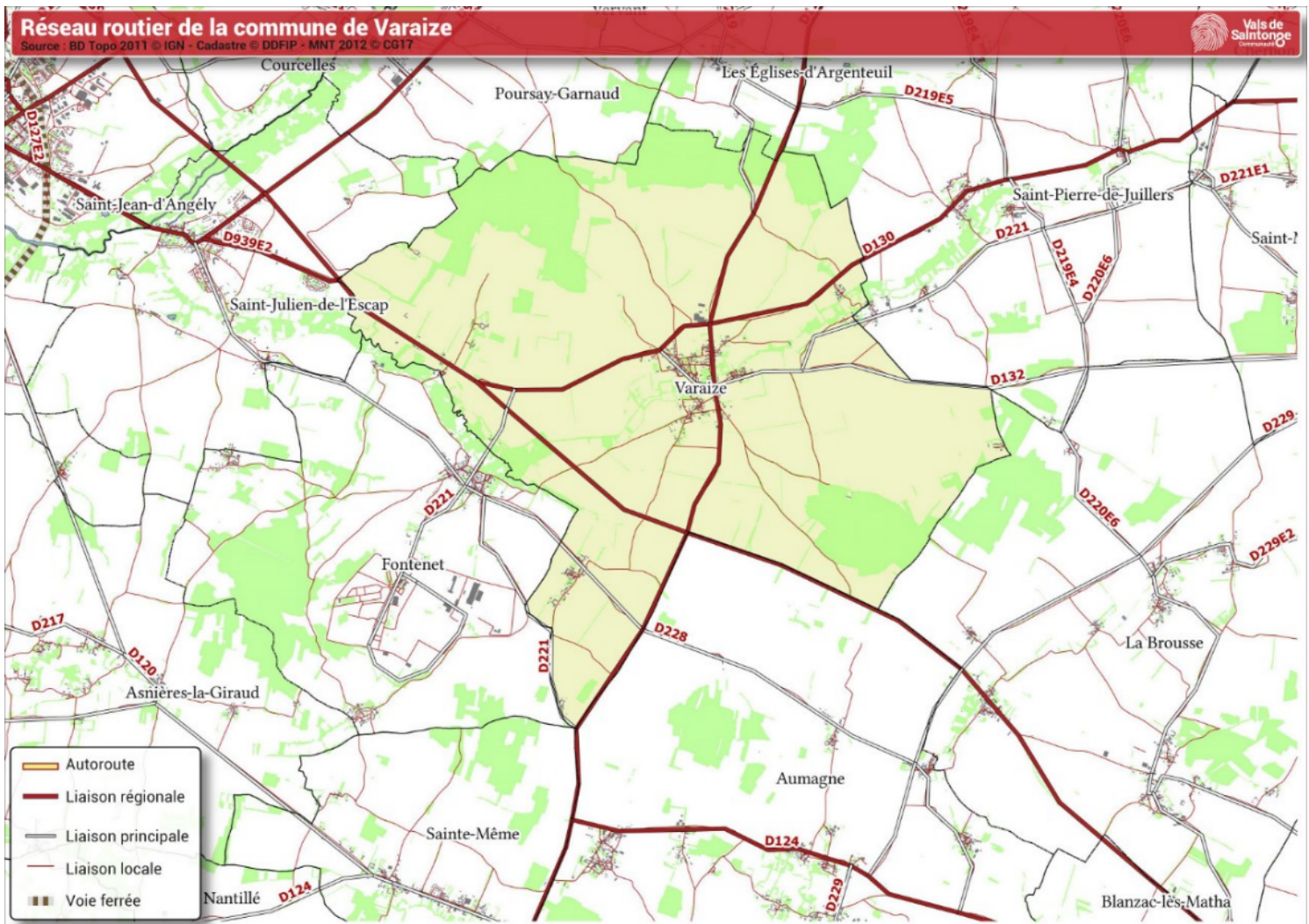
A l'image des zones rurales, le réseau de transports en commun défaillant de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge associé à la recherche d'un foncier toujours moins cher sont deux facteurs qui précarisent d'autant plus les ménages à faibles ressources.

3.4.1 Le réseau routier

3.4.1.1 Une situation géographique favorable

La commune de Varaize s'étend sur 2048 ha et est limitrophe des communes suivantes:

- La Brousse et Saint-Pierre-de-Juillers à l'Ouest
- Aumagne et Sainte-Même au Sud
- Fontenet et Saint-Julien-de-l'Escap à l'Est
- Poursay-Garnaud et Les Eglises-d'Argenteuil au Nord

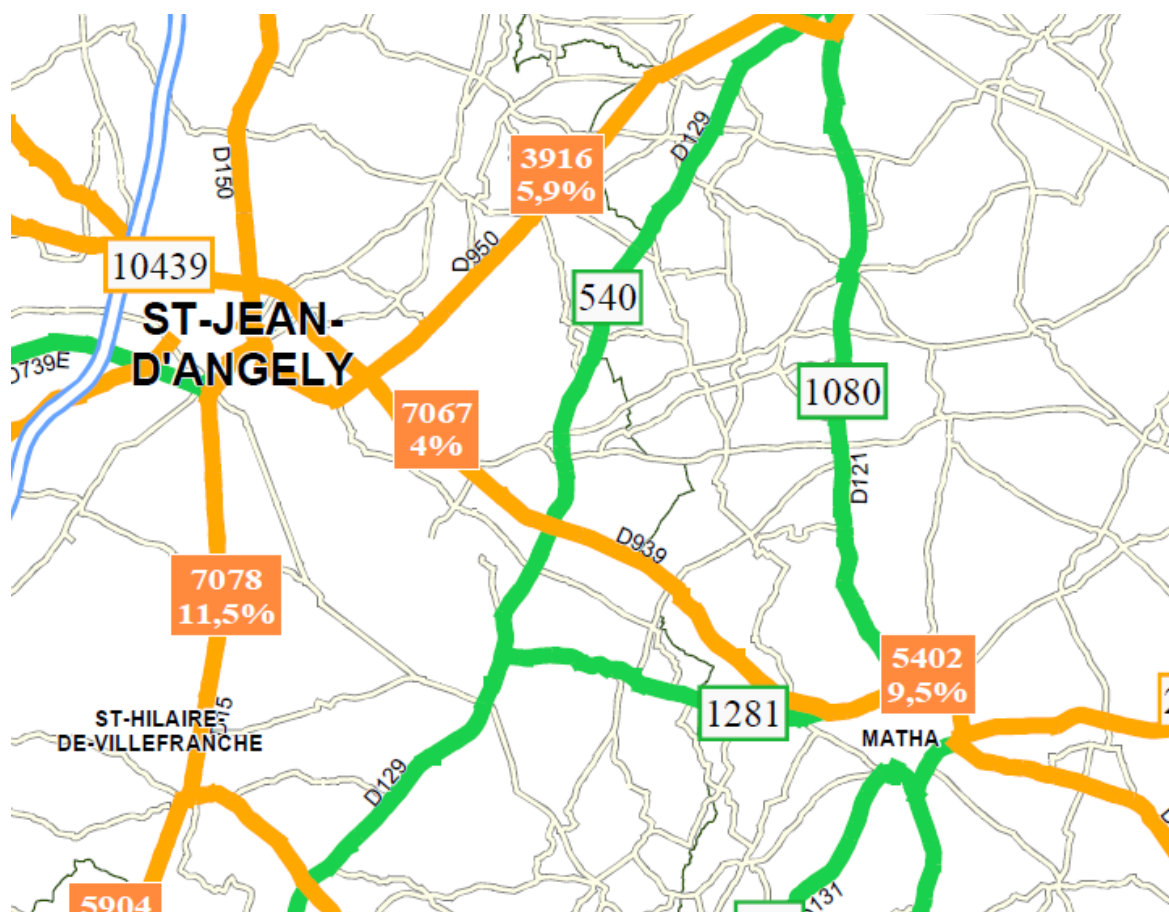


Varaize est traversée par un grand axe routier, la RD 939 de Saint-Jean-d'Angély à Angoulême, qui assure à la commune une desserte efficace. La commune est également traversée par trois autres axes :

- La RD 129 de Aulnay vers Saintes
- La RD 130 vers Néré
- La RD 132 vers Gibourne

Varaize est située :

- A 13 minutes de Saint-Jean d'Angély, pôle urbain (8,9 km)
- De 30 à 45 minutes de Cognac (33,9km), Saintes (28,9 km), Niort (56,4km), Rochefort (46,6 km) et Melle (42,6km)
- A 1heure d'Angoulême (61,8 km), La Rochelle (76,5 km) et Ruffec (61,7 km)



Recensement par classes de trafic de la circulation sur Routes Départementales

Varaize est traversée par une route départementale importante : les RD939. La commune bénéficie donc d'une situation géographique favorable.

Elle permet de rejoindre les pôles urbains alentours. Saint-Jean d'Angély est sans conteste, pour la commune de Varaize, le bassin d'emploi et de vie le plus attractif.

3.4.2 Les déplacements pendulaires

A l'échelle de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge, la périurbanisation, phénomène qui résulte des causes précédemment évoquées, contribue à générer des déplacements Domicile-Travail quotidiens : les déplacements pendulaires.

Les bassins d'emplois présents sur le territoire regroupent un peu plus de 15 500 emplois qui génèrent des flux pendulaires.

Le pôle urbain de Saint-Jean d'Angély est, de loin, le bassin d'emplois le plus important. Il regroupe près de 39% des emplois présents sur le territoire. 85% d'entre eux sont pourvus par des actifs du territoire. A l'échelle communautaire, plus de 65% des emplois sont pourvus par des actifs y habitant. Les flux de déplacements pendulaires générés sont donc majoritairement internes au territoire.

Cependant, si la majorité des emplois sont pourvus par des actifs habitant sur le territoire, le nombre d'emplois (15 500) reste bien en deçà du nombre d'actifs (18 000). Les migrations pendulaires de la population active du Pays des Vals de Saintonge mettent en lumière les relations entretenues avec les bassins d'emplois voisins.

Les migrations domicile-travail de la population active de la CdC sont variables. L'Est est le

secteur retenant le plus ces actifs, ce qui induit des durées de transport relativement faibles. Les secteurs Centre et Ouest concentrent encore une grande majorité d'actifs travaillant sur leur territoire communautaire. Les secteurs Sud et Nord sont quant à eux de plus en plus polarisés par des pôles d'emplois extérieurs, comme Cognac, Saintes, Surgères ou Niort.

Les déplacements domicile-travail de la population active de Varaize se concentrent beaucoup sur le territoire communal (27%). Les déplacements hors commune sont axés vers Saint-Jean d'Angély, Saintes et Cognac.

On dénombre 113 emplois sur le territoire communal. 59 sont pourvus par des habitants de la commune.

La problématique des déplacements doit être appréhendée de manière transversale. Ainsi, la place de l'automobile permet de porter nos réflexions sur la morphologie urbaine que l'on souhaite voir se développer à Varaize.

Le projet de PLU peut être l'occasion de repenser l'organisation des déplacements sur le territoire communal. Favoriser par exemple l'installation des nouveaux habitants au sein du bourg, c'est leur permettre de se rendre à pied ou en vélo aux services, équipements et commerces de proximité tout en développant le lien social.

3.4.3 L'offre de transports en commun

- **Co-voiturage**

Des pratiques de covoiturage émergent sur certains sites du territoire. Le Conseil Général de Charente Maritime s'est saisi de cette question en lançant l'élaboration d'un schéma départemental des aires de covoiturage qui prévoit d'aménager 65 aires entre 2012 et 2014.

Les plus proches seront ainsi aménagées à Saint-Jean d'Angély.

Le choix des aires de covoiturage s'est basé tout d'abord en fonction des pratiques existantes, en essayant de mobiliser des aires de stationnement. Ensuite, les sites stratégiques ont été identifiés en fonction des flux migratoires majeurs, en lien essentiellement avec les déplacements liés au travail.

Ces aires permettront d'encourager les pratiques de covoiturage qui tendent à réduire le nombre de voitures en circulation, contribuant ainsi à une diminution du risque d'accident et une réduction des émissions de gaz à effet de serre. Transports en commun

- **Transports en commun**

Le réseau viarie est d'autant plus important pour Varaize, qu'il n'existe pas d'arrêt de « lignes armatures » régulières de transports en commun sur le territoire communal.

- **Transport à la demande**

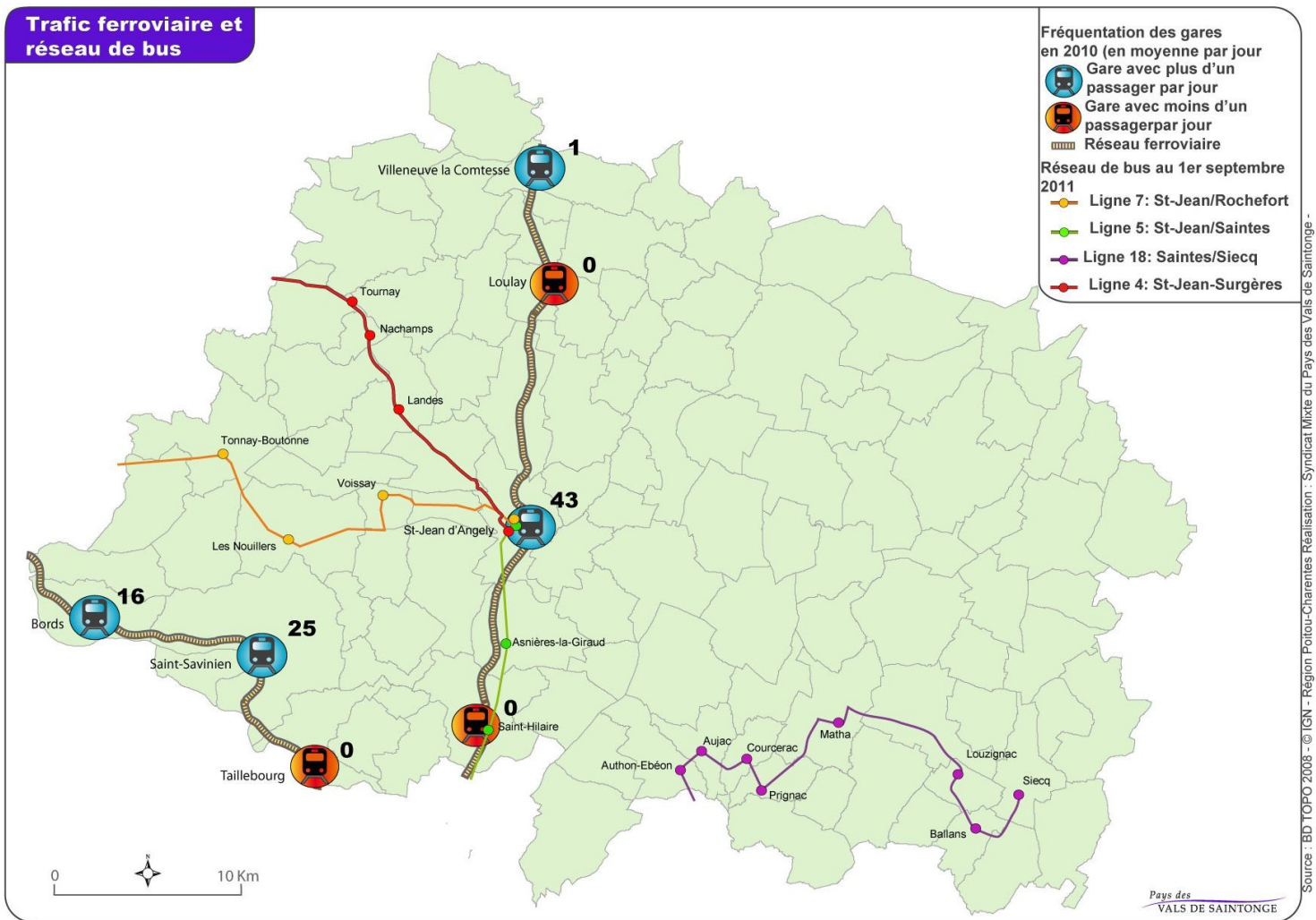
Un réseau de transport à la demande a récemment été mis en place par le Conseil Général. Le « Taxi Mouettes » étoffe ainsi le réseau de transport départemental et dessert les principaux marchés, les permanences des services de santé, des services sociaux (CAF, Assurance-maladie, Pôle-emploi...).

Il permet aussi de faire la liaison avec les lignes de cars principales ou de rejoindre les lignes ferroviaires. Des courses de taxi sont organisées chaque semaine à jour et horaires fixes.

- **Réseau de transport « les Mouettes »**

La commune de Varaize n'est pas desservie au niveau du réseau ferroviaire et du réseau de bus. Seul le ramassage scolaire y est assuré.

Trafic ferroviaire et réseau de bus



Face à un réseau de transports en commun peu structurant et inadapté aux actifs et personnes âgées, l'automobile est et restera le mode de déplacement le plus adapté aux nécessités des ménages en zones rurales. Cependant, des alternatives existent à l'image du covoiturage.

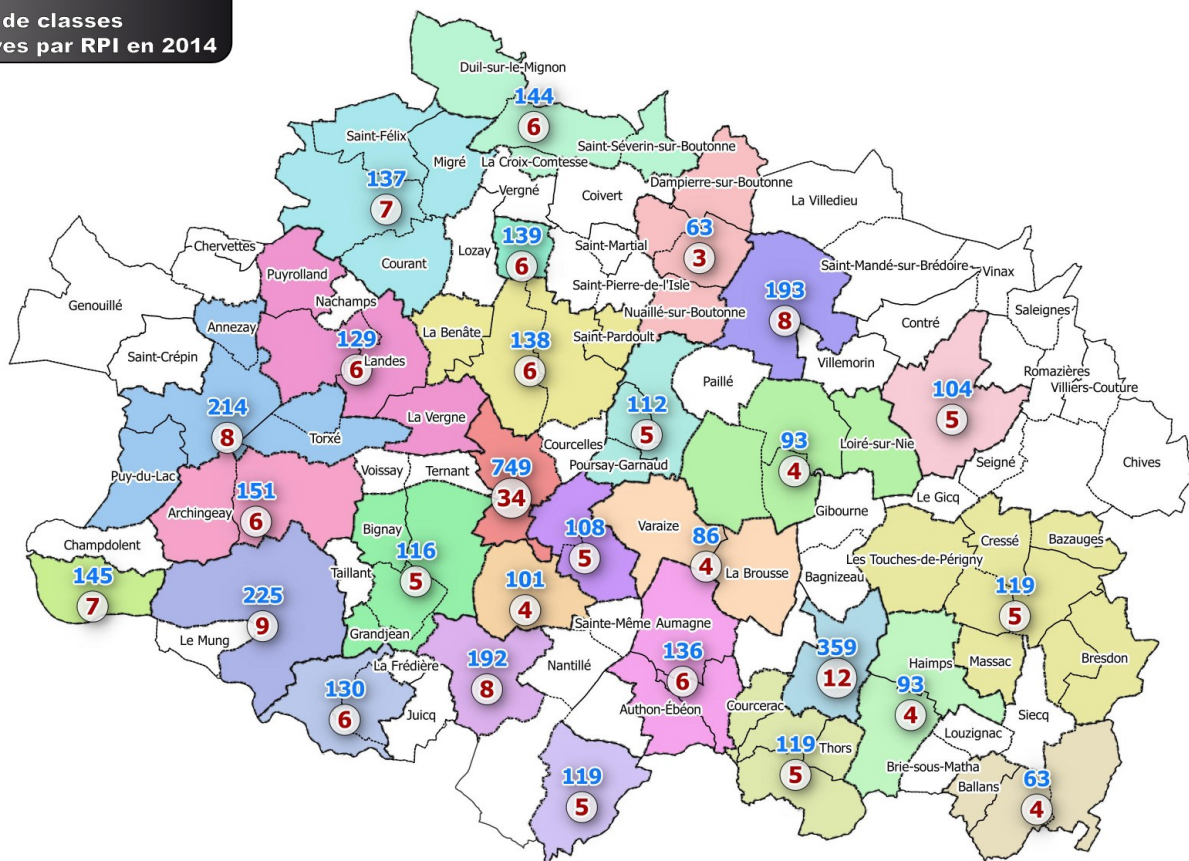
3.5 Les services et équipements

• Les équipements scolaires

Varaize possède une École Maternelle et Primaire ainsi qu'une cantine scolaire. La commune fait partie d'un regroupement pédagogique intercommunal avec la commune de La Brousse.

Au collège et au lycée, les élèves sont scolarisés à Saint-Jean-d'Angély.

Nombre de classes et d'élèves par RPI en 2014



25 Nombre d'élèves par RPI en 2014

3 Nombre de classes par RPI en 2014

Asnières la Giraud	RPI Ballans/Macqueville/Neuicq	RPI St-Felix/Migré/Courant/bernay
Aulnay	RPI Courcerac/Prignac/Thors/Mons	RPI St-Julien/ Fontenet
Bords	RPI Dampierre/Blanzy/St-georges/Naillé	RPI St-Pierre de Juillers/Cherbonnières/St-Martin/Loiré sur Nie
Brizambourg	RPI Doeuil/Villeneuve/Croix-Comtesse/St-Severin	RPI Taillebourg/Annepont
Loulay	RPI Haimps/Sonnac	RPI Varaize/La Brousse
Matha	RPI Les Touches/Cressé/Bazauges/Beauvais/Gourville/Massac/St-Ouen/Bresdon	RPI Vervant/ Les Eglises/ Poursay-garnaud
Néré	RPI Mazeray/Bignay/Fenioux/Grandjean	Saint-Jean d'Angély
RPI Archingeay/Les Nouillers	RPI Puy du Lac/Tonnay-Boutonne/Torxé/Chantemerle/Annezay	Saint-Savinien
RPI Aumagne/Aujac/Authon-Ebeon	RPI Puyrolland/St-Loup/Landes/La Vergne	St-Hilaire de Villefranche
	RPI St Denis du Pin/ Antezant la Chapelle/ Saint-Pardout/ La Benate	

• Les équipements enfance et jeunesse

La commune ne possède pas d'équipement lié à l'enfance et à la jeunesse. Les habitants se dirigent principalement vers Saint-Jean d'Angély.

• Services sociaux

La commune de Varaize est comprise dans le périmètre d'intervention du Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) situé à Saint-Jean d'Angély

- **Les équipements sportifs**

Varaize possède des équipements sportifs répartis comme suit :

- un terrain de football
- un terrain de tennis
- un terrain de pétanque
- un terrain de basket

- **Équipements culturels et associatifs**

Les équipements culturels regroupent en premier lieu, une salle des fêtes et une église. L'ancienne salle des fêtes a été restaurée en salle associative et en halle pour accueillir un marché hebdomadaire.

Le tissu associatif de Varaize est également bien développé. Il existe 5 associations :

- Ballade Art et Détente
- Association des parents d'élèves
- Chorale les Mirliflûtes
- Comité des fêtes
- Association de chasse

Pour les autres services culturels, les habitants de Varaize se dirigent généralement vers Saintes ou Saint-Jean d'Angély, pôles d'attractivité qui offrent des équipements culturels plus conséquents : cinéma, salle de spectacle...

- **Autres équipements, bâtiments et espaces publics**

La commune regroupe une mairie et une agence postale.

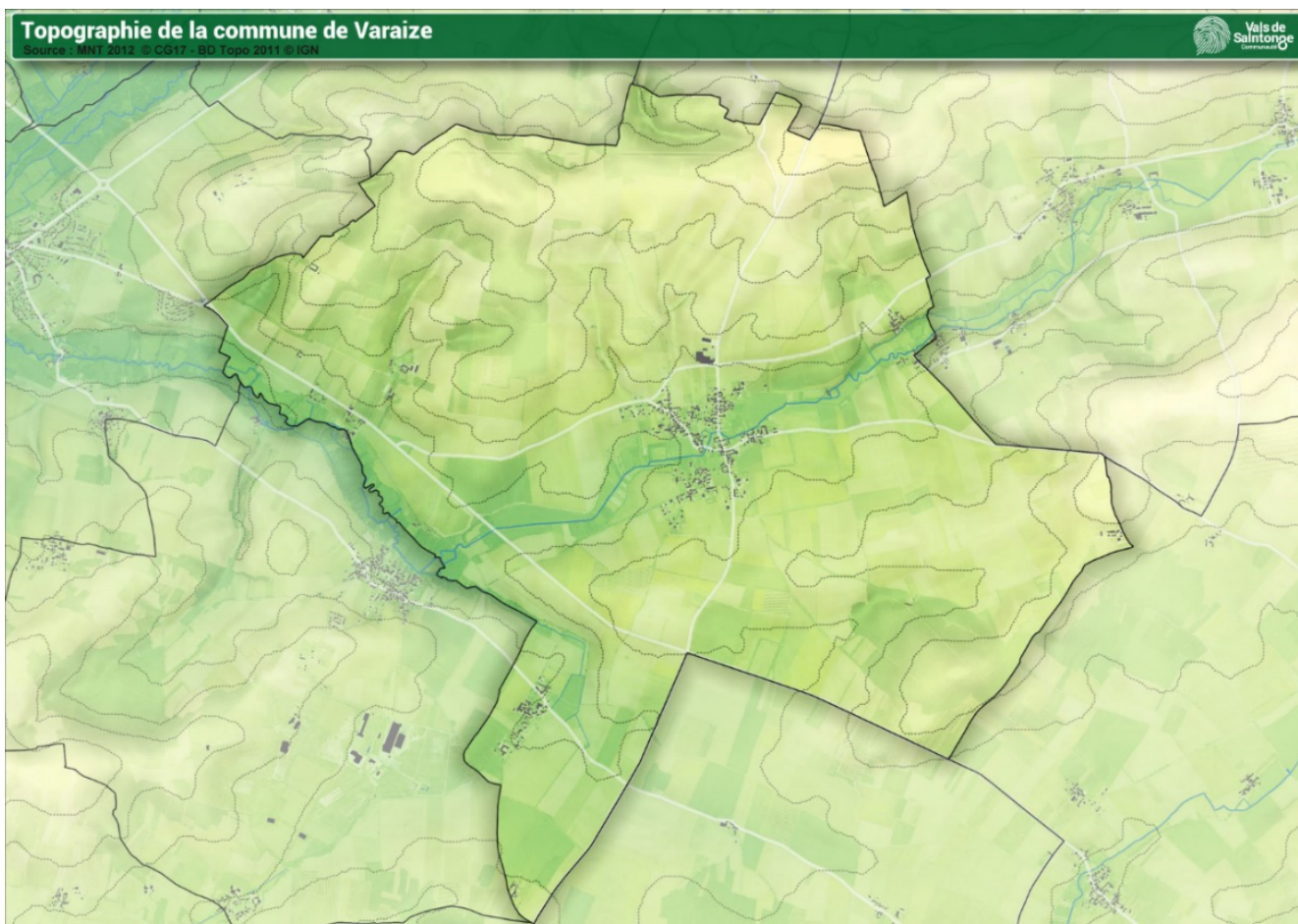
La commune de Varaize est dotée du niveau d'équipements publics qui correspond à son statut de commune de l'espace rural.

Le développement de l'intercommunalité permet aux communes de mutualiser leurs moyens. Ainsi, grâce aux regroupements de communes, celles-ci devraient bénéficier de davantage de marges de manœuvre pour développer des équipements au service de leurs populations.

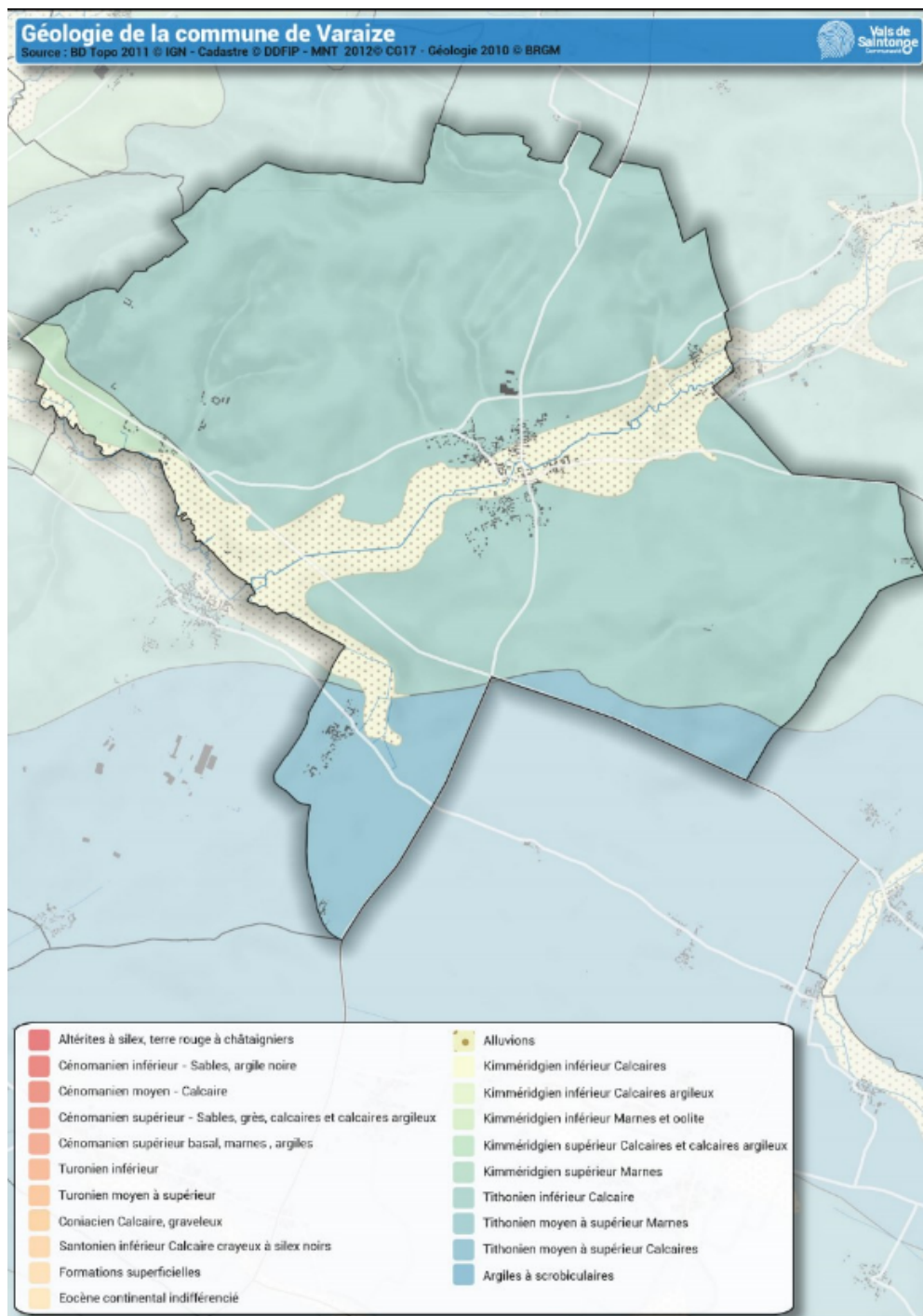
4 État initial de l'environnement

4.1 Milieux naturels et cadre de vie

4.1.1 Le cadre physique



La commune de Varaize s'inscrit sur le plateau vallonné du Pays Bas de Saintonge, entaillé par la vallée de la Nie. Cette dernière traverse le territoire là où les plateaux agricoles convergent, en résulte un territoire un peu mouvementé. Les altitudes oscillent ainsi entre 25m NGF dans la vallée de la Nie à 70m NGF dans le bois de la Garde à l'extrémité Sud-Est de la commune et 83m NGF dans le bois de Varaize à l'extrémité Nord de la commune.

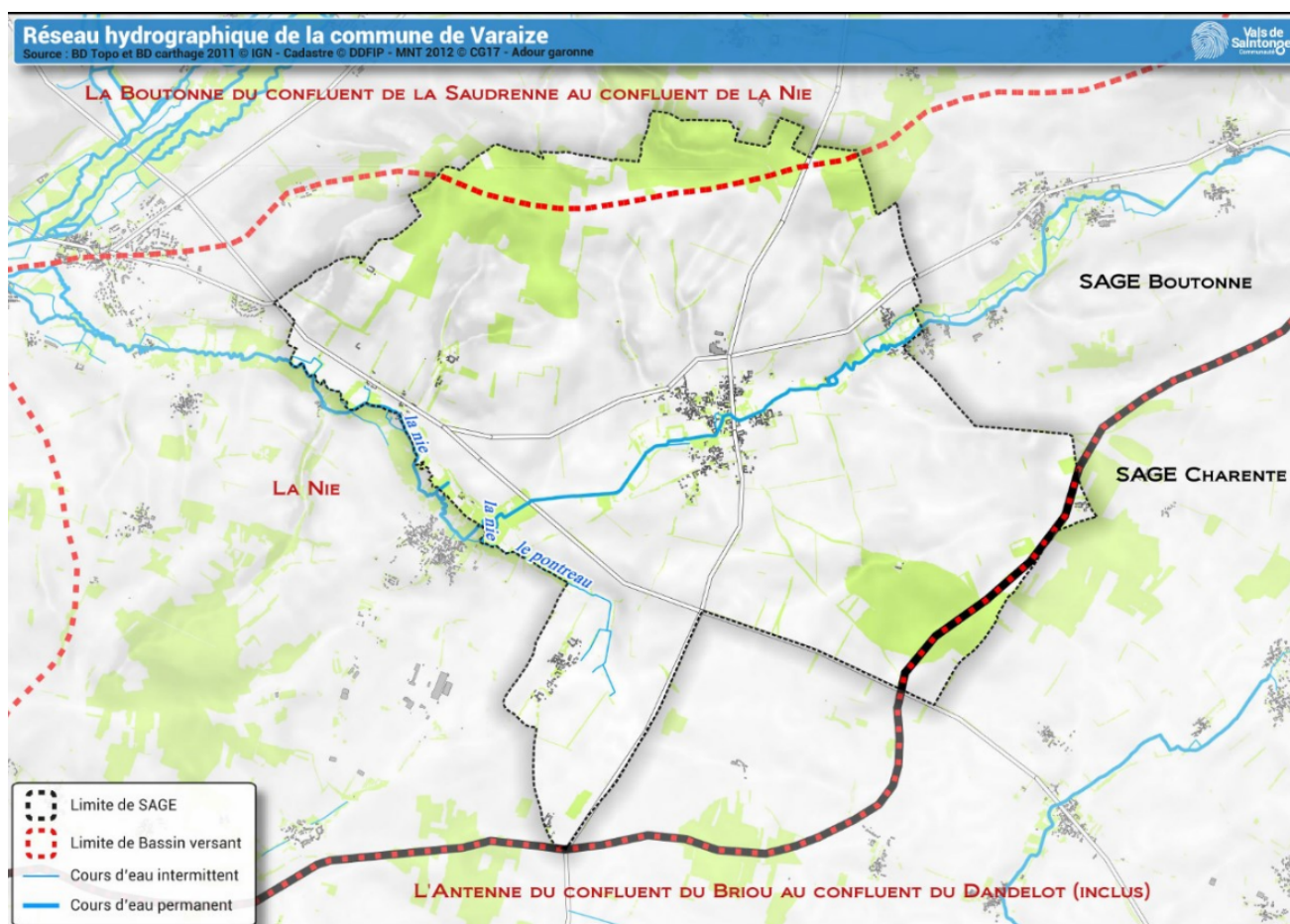


La commune de Varaize se trouve sur la bordure septentrionale du bassin sédimentaire aquitain. L'histoire géologique de la commune est étroitement liée à celle de la formation du Seuil du Poitou à la suite de nombreux épisodes de transgression/régression de la mer pendant la période du Jurassique.

D'après la carte géologique, la plus grande partie de Varaize est située sur un étage stratigraphique, le Kimméridgien supérieur, faisant partie du Jurassique supérieur, à marnes (mélange de calcaire et d'argile en partie dominante). Au Sud de la commune on trouve un sol argileux comportant des scrobiculaires (fossiles). Au niveau de la vallée de la Nie, on retrouve des alluvions, dépôts de débris (sable, limon...) se déposant dans le lit des cours d'eau. Enfin la pointe Est la commune est située sur un sol calcaire et calcaire-argileux, datant du Kimméridgien supérieur.

4.1.2 Réseau hydrographique et bassin versant

La commune appartient au bassin versant de la Boutonne et au sous-bassin versant de la Nie, de la Boutonne du confluent de la Saudrenne au confluent de la Nie et de l'Antenne du confluent du Briou au confluent du Dandelot.



Deux cours d'eau sont identifiés sur la commune de Varaize :

- **La Nie** : affluent de la rive gauche de la Boutonne, s'étend sur une longueur de 26km.
 - État écologique considéré comme moyen
 - Objectif Bon état 2027
- **La Pontreau** : s'étend sur une longueur de 2km.

Dans le cadre du 2ème cycle de la Directive Cadre sur l'Eau, un état des lieux a été réalisé et validé le 1er décembre 2015 par le comité de bassin Adour Garonne. Cet état des lieux sert de base au travail de révision du SDAGE 2016-2021 approuvé le 01/12/15. Selon cet état des lieux, l'état de la masse d'eau de l'Antenne est qualifié comme suit :

Les objectifs d'état de la masse d'eau seront fixés dans le SDAGE 2016-2021.

SIRAGE-PDM 2016-2021

	Indice de confiance		Indice de confiance
Etat écologique :	Moyen	Moyen	
Origine :		Mesuré	
Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état écologique :			
		♦ 05003800 - La Nie à St Julien de l'Escap	

	Indice de confiance		Indice de confiance
Etat chimique (avec ubiquistes) :	Bon	Faible	
Etat chimique (sans ubiquistes) :	Bon		
Origine :		Mesuré	
Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état chimique :			
		♦ 05003800 - La Nie à St Julien de l'Escap	

Voir le chapitre "données" ci-après pour obtenir des données complémentaires à l'échelle de la station.
Télécharger l'Arrêté du 27 Juillet 2015 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface

Concernant les pressions exercées sur la masse d'eau, l'état des lieux présente les résultats suivants:

SIRAGE-PDM 2016-2021

	La Nie
Pression ponctuelle :	
Pression des rejets de stations d'épurations domestiques :	Significative
Pression liée aux débordements des déversoirs d'orage :	Non significative
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (macro polluants) :	Pas de pression
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (MI et METOX) :	Inconnue
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries :	Non significative
Pression liée aux sites industriels abandonnés :	Inconnue
Pression diffuse :	
Pression de l'azote diffus d'origine agricole :	Significative
Pression par les pesticides :	Significative
Prélèvements d'eau :	
Pression de prélèvement AEP :	Non significative
Pression de prélèvement industriels :	Pas de pression
Pression de prélèvement irrigation :	Significative
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements :	
Altération de la continuité :	Modérée
Altération de l'hydrologie :	Elevée
Altération de la morphologie :	Modérée

La qualité du cours d'eau est ainsi affectée par des pressions des rejets de stations d'épurations domestiques, par les pesticides et par l'azote diffus d'origine agricole, mais également par des prélèvements pour l'irrigation. Il y a altération de l'hydrologie.

Outre les eaux de surface (cours d'eau, lacs...), la ressource en eaux inclut également les eaux souterraines sous forme de nappes. Elles jouent un rôle fondamental dans l'alimentation des rivières en période de basses eaux et l'approvisionnement des activités humaines.

La région Poitou-Charentes est constituée, pour les trois quart de sa surface, de terrains sédimentaires perméables potentiellement favorables à la présence de nappes phréatiques. Ces terrains poreux contenant de l'eau, qualifiés d'aquifère, constituent d'importantes ressources en eaux pour la région.

Souvent située à faible profondeur, la ressource en eau est d'autant plus vulnérable aux aléas climatiques et aux pollutions. On retiendra également que 48,5 % des prélèvements

annuels d'eau de la région Poitou-Charentes proviennent des nappes souterraines dont presque les 2/3 pour l'agriculture (Source : Observatoire Régional de l'Environnement).

Au niveau de la ressource en eau souterraine, la commune de Varaize se situe sur l'aquifère Charente Nord à 70% et Charente Sud / Plateau Charentais à 30%.

Les nappes d'eau se reconstituent essentiellement en hiver, les précipitations de printemps et d'été étant pour la plus grande partie utilisées par le couvert végétal.

4.2 Paysage et patrimoine

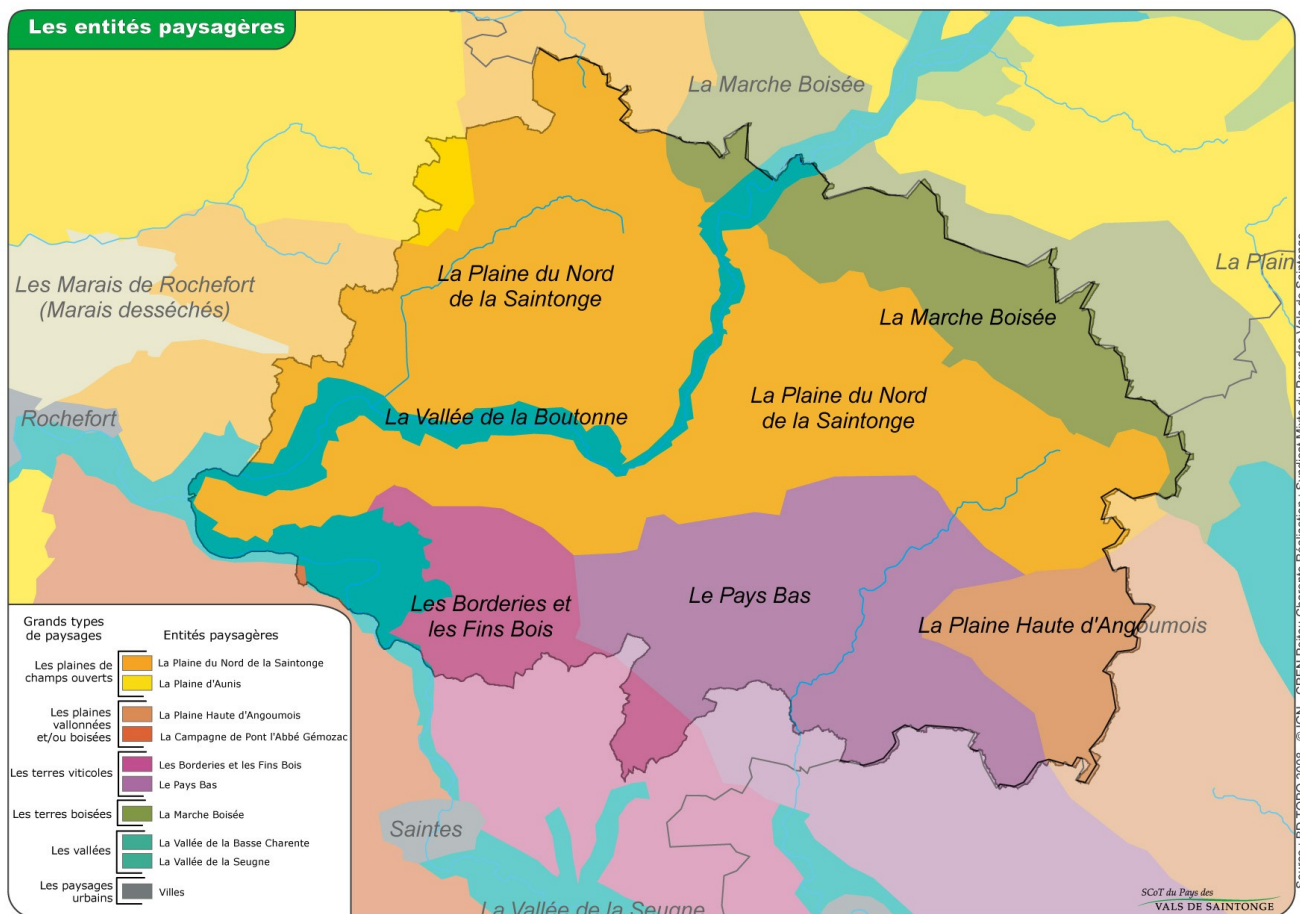
4.2.1 Entre plaines de champs ouverts et vallées

La notion de paysage fait nécessairement appel au temps auquel on se réfère. Un observateur se présente à un instant donné, chargé de son passé, de ses acquis culturels, sociaux, avec sa propre personnalité.

Ainsi, le paysage perçu résulte de la perception d'un individu des interactions entre les activités humaines, le monde végétal et animal et l'environnement physique d'un site. La perception d'un paysage est d'autant plus subjective qu'elle est faite également appel à l'ensemble de nos sens.

Compte tenu de la dimension partiellement subjective de la notion de paysage, on se placera ici du point de vue typologique et identitaire. L'analyse va donc s'employer à identifier les différentes zones du territoire communal ayant une identité paysagère propre et qui recouvrent des caractéristiques homogènes.

Selon l'Atlas Régional des Paysages du Conservatoire des Paysages de Poitou-Charentes, deux entités paysagères sont identifiées sur le territoire de Varaize : la « Plaine du Nord de la Saintonge » et « Le Pays Bas ».



La Plaine du Nord de la Saintonge offre des espaces vastes et simples. La culture généralisée du sol offre des paysages presque sans obstacle, où l'œil vole sur les étendues immenses et ne rencontre que le ciel. Le moindre objet se remarque au loin : clocher, silo, château d'eau, pylône, alignement d'arbres. Les cultures, par leurs matières et leurs couleurs qui se succèdent selon la saison, rythment le temps et l'espace.

Si l'eau elle-même est presque toujours cachée, sa présence est révélée par le volume de la végétation spécifique qui l'accompagne : peupliers, ripisylves, aulnes et saules. Dans certains fonds de vallée, les prairies permanentes et les haies constituent un milieu agricole semi-naturel où la gestion traditionnelle de fauche ou pâturage permet, tout en préservant la fertilité des sols et la qualité des eaux phréatiques, le maintien d'une flore et d'une faune parfois d'une grande diversité.

Si aucune grande agglomération ne marque la plaine saintongeaise, l'habitat y est fortement regroupé en villages compacts. Tout un vocabulaire de transition fait de jardins, de bosquets, de vergers, et de murs d'enceinte leur constitue une zone de contact avec la plaine. L'histoire particulière de la région y ajoute les nombreux petits hameaux, fermes, et moulins. La blancheur caractérise ici l'architecture traditionnelle des fermes, des villages ou des magnifiques églises romanes.

Le Pays Bas apparaît comme une longue plaine, modelée par une série d'ondulations douces et amples orientées nord-ouest / sud-est. Il s'inscrit en contre-bas des hauteurs calcaires des Borderies à l'Est, et de la plaine haute d'Angoumois à l'Ouest. La ponctuation de petits boisements et d'arbres isolés, l'alternance de cultures ouvertes et de vignes, leur matières, les couleurs, façonnent les paysages ruraux au fil des saisons. La forêt de Jarnac est le seul boisement d'importance, mais de forme très découpée, creusée de clairières et d'essarts où s'insinue parfois la vigne. L'autre événement dans l'espace ouvert de la plaine est le feston boisé de la vallée de l'Antenne qui signale le passage de la rivière et en accentue la présence.

Le pays bas existe surtout par référence aux secteurs voisins. Il est en relation forte avec eux, par la qualité des horizons hauts qui le délimitent, et par les paysages caractéristiques qui l'environnent. Il partage avec eux des motifs communs, liés à l'architecture, à la proximité de la Charente et à la viticulture, qui peuvent l'inscrire dans le même réseau de découverte touristique. Mais il possède aussi ses qualités intrinsèques, dont une image de paysage rural encore très cohérente, sans phénomène d'urbanisation pavillonnaire diffuse. Ses principaux atouts reposent sur la présence des motifs végétaux et leur répartition, suffisamment présents pour structurer l'espace de la plaine, mais suffisamment dispersés pour ne pas occulter l'ample creux qu'elle dessine, de la plaine haute d'Angoumois aux Borderies.

Le pays bas fait partie des terroirs de productions du cognac, inclus dans la vaste ceinture des «Fins Bois» qui entoure, de part et d'autre de la Charente, la Grande Champagne, la Petite Champagne et les Borderies. Les nombreuses parcelles de vignes alternent avec les cultures fourragères. Toutes ces productions agricoles industrielles ne vont pas sans poser parfois des problèmes significatifs sur la qualité des eaux non seulement de surface mais également souterraines.

4.2.2 Les entités paysagères de Varaize

Les paysages de la commune reflètent un mode d'occupation du sol essentiellement agricole, qui se différencie selon la nature des terrains. Le paysage de la commune de Varaize s'organise donc autour de quatre entités paysagères :

- **Les paysages ouverts de plaines agricoles**

Très présents sur une majorité du territoire de la commune, les paysages ouverts se caractérisent par des terrains occupés par de grandes cultures pratiquées sur de vastes champs remembrés. Ces paysages sont délimités par de grandes entités boisées, quelques réseaux de haies et ponctuellement par des hameaux et fermes disséminés sur le territoire.



- **La Vallée de la Nie**

Les abords du cours d'eau de la Nie constituent une typologie paysagère bien spécifique sur le territoire communal. La ripisylve de la Nie, associée aux prairies humides attenantes, sous-tendent une richesse faunistique et floristique indéniable.





- **Les espaces semi-cloisonnés ou fermés**

Le Nord du territoire est une zone cloisonnée par le bois des Sablaux et le bois des Fosses. On note également la présence de petits boisements et d'un réseau de haies assez dense. Au Sud, les espaces cloisonnés sont plus rares, on retrouve le bois de la Garde.



- **L'habitat et le bâti**

Le territoire communal est parsemé de nombreux hameaux, tous situés en périphérie de la commune.

Les paysages urbains des centres anciens s'illustrent par l'association entre bâti ancien, rues et venelles, végétation et espaces publics. Ces éléments confèrent à Varaize un caché indéniable.

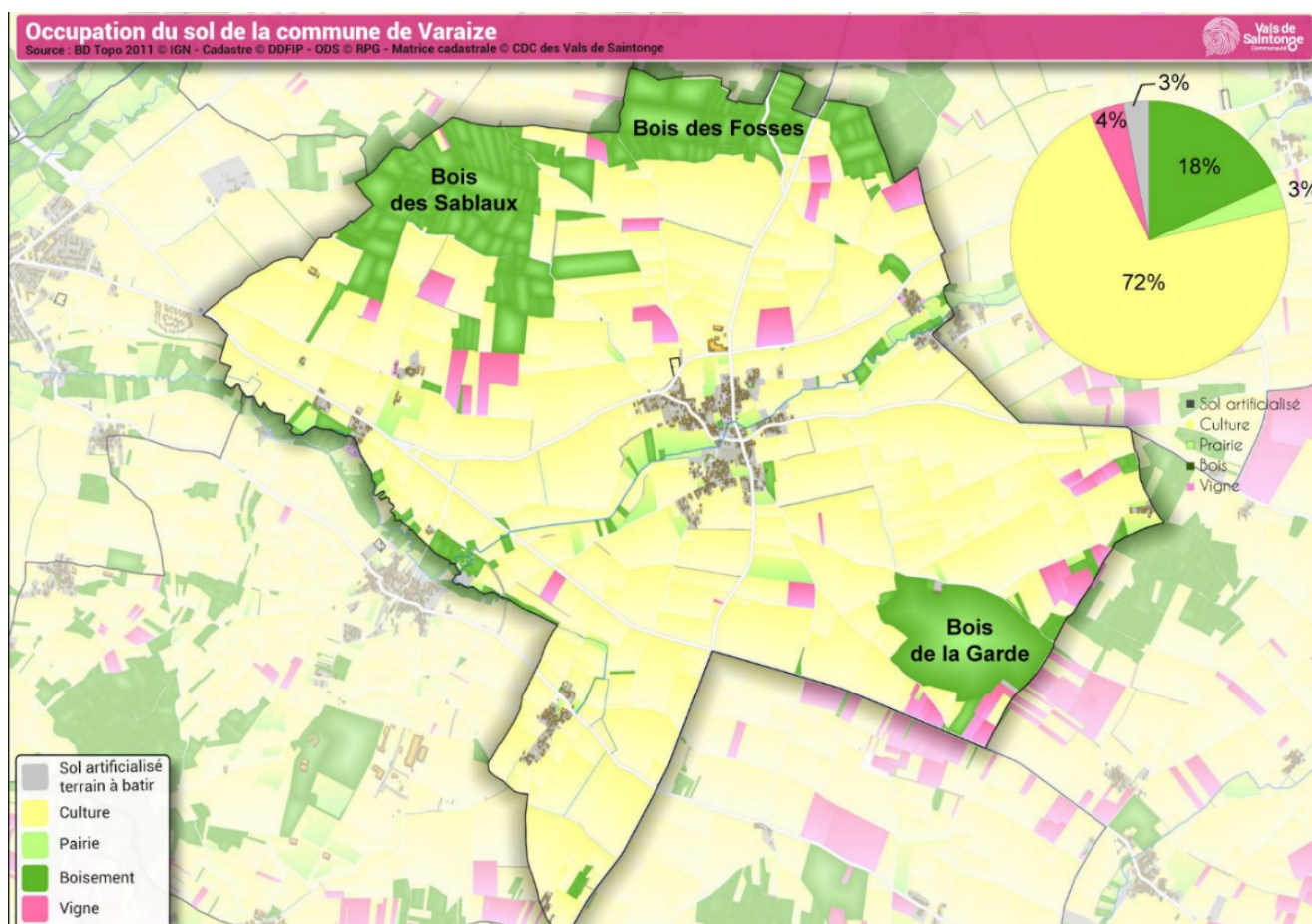


4.3 Occupation du sols

Le territoire communal est constitué à 72% de terres cultivées. La vigne est aussi présente et représente 4% du territoire.

18% du territoire communal est couvert de boisements. Ils sont principalement répartis dans la partie Nord de la commune avec les Bois des Sablaux, Bois des Fosses, on retrouve au Sud le Bois de la Garde. D'autres bois éparses au Nord de la commune contribuent à la diversité environnementale du territoire.

Les linéaires de haies se retrouvent principalement en bordure de parcelle agricole, le long des chemins blancs et des axes de communication.



4.3.1 Les composants du patrimoine vernaculaire

Qu'on le dénomme « petit patrimoine », « patrimoine de pays » ou « patrimoine vernaculaire », la commune de Varaize possède un certain nombre d'éléments de patrimoine sur son territoire. Un patrimoine, qui, banalisé, échappe souvent au regard et mérite donc une attention particulière en terme de préservation et de mise en valeur.

- **Le patrimoine bâti**

La richesse du patrimoine bâti de Varaize est indéniable à la vue des nombreuses bâtisses restaurées. De plus, de nombreux éléments d'architecture atypique sont présents sur le territoire communal.



- **les porches et portails**

Les porches et portails font partie intégrante du patrimoine architectural des Vals de Saintonge. Ils constituaient le plus souvent un symbole de la réussite sociale de leurs propriétaires.

S'ils se veulent à l'origine essentiellement utilitaires, ils n'en sont pas moins chargés d'une valeur esthétique. Il sont souvent dotés de deux portes, l'une charretière, l'autre piétonnière.

La commune possède des portails à piliers qui datent du 19ème siècle ou du début du 20ème siècle. Les piliers sont le plus souvent carrés, parfois décorés, et en pierre de taille. Les grilles sont le plus souvent en fer forgé. Les chapiteaux peuvent supporter différents ornements.



- **Les édifices publics et religieux**

Groupe scolaire



Mairie

Ces éléments font partie du patrimoine :

- **culturel** de la commune de Varaize, en ce qu'il trouve une reconnaissance auprès de ses habitants et nourrit dès lors un sentiment d'appartenance, de communauté propre à renforcer les liens sociaux
- **historique**, en ce qu'il reflète des éléments de la vie quotidienne de nos ancêtres, des modes de vies qui s'effacent peu à peu des mémoires.

L'ensemble de ces éléments pourra être répertorié sur les plans de zonage. Leur préservation, ainsi que leur mise en valeur, seront assurées en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysages et monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturels et historique.

4.3.2 Le patrimoine remarquable

L'église Saint-Germain située au centre du bourg de Varaize fait partie du patrimoine remarquable de la commune. C'est, en effet, le seul édifice classé Monument Historique sur le territoire communal.

- **Commentaire historique**

Le plus ancien lieu de culte signalé à Varaize est une chapelle donnée en 974 à l'abbaye de Saint-Jean d'Angély et mentionnée dans le cartulaire de celle-ci. Le même document mentionne le don de l'église de Varaize à l'abbaye par Bertrand de Varaize en 1077. Vers 1080, un jugement du concile de Bordeaux rejette les prétentions de l'abbé de Charroux qui dispute à celui de Saint-Jean d'Angély la possession de l'église. En 1096, un traité entre les deux abbayes entérine cette décision.

Les moines bénédictins de Saint-Jean d'Angély font reconstruire l'édifice, sans doute dans la 2e moitié du 12e siècle. Toutefois, les chapiteaux du portail occidental, nettement plus frustes que les décors du reste de l'édifice, pourraient peut-être provenir d'un édifice antérieur. L'ampleur de l'église indique que la population de Varaize devait déjà être importante. Certains ont également formulé l'hypothèse qu'elle ait été conçue par les religieux de Saint-Jean d'Angély pour accueillir les pèlerins en chemin pour Saint-Jacques de Compostelle, en suivant la route de Poitiers à Saintes qui ne passe pas par cette ville.

Pendant la guerre de Cent Ans, sans doute au 15e siècle, l'église est fortifiée : l'abside principale et les bras du transept sont surélevés pour accueillir des chambres de défense. Celles-ci subsistent au-dessus du transept, mais il n'en reste que quelques pans de murs au-dessus de l'abside, à la base du clocher. Des cartes postales anciennes montrent toutefois l'aspect de l'abside avant la démolition de la surélévation. Un dispositif semblable se trouvait peut-être également au-dessus de la nef.

Contrairement à ce que l'on a longtemps pensé, l'église ne semble pas avoir particulièrement souffert de la guerre de Cent Ans ou des guerres de Religion. Les archives indiquent que ce n'est qu'en 1770 que les voûtes de la nef, probablement en berceau brisé pour le vaisseau principal, en berceau ou demi-berceau pour les collatéraux, se sont effondrées par vétusté. Une restauration de grande envergure est alors réalisée. En 1771, Pierre Falquet, maître entrepreneur, et Jean Coutanseau, maître charpentier, visitent l'église à la demande de l'intendant et dressent un devis des réparations à effectuer. Au cours des travaux, les parties de la voûte encore debout sont abattues et remplacées par une charpente. Le mur nord de la nef qui menace ruine est en partie démoli et remonté : la base de l'ancien mur, plus large, est visible depuis l'extérieur, de même que les vestiges d'une baie romane. Cinq baies qui

étaient alors murées sont rouvertes, une croix est posée au sommet de la façade occidentale, la tour d'escalier du clocher est surélevée, une nouvelle porte est aménagée au clocher, les charpentes du clocher et des absides latérales sont refaites...

Suite à la Révolution, l'église est désaffectée avec le rattachement de Varaize à la succursale de Fontenet. Les biens du presbytère et du prieuré (l'église était à la fois paroissiale et prieurale), supprimés, sont vendus. Ce n'est qu'en 1875 que l'église est à nouveau érigée en succursale, à la demande du conseil municipal. En conséquence, l'édifice est restauré dans le 4e quart du 19e siècle : le niveau du sol est surhaussé, des vitraux sont posés en 1880, l'horloge du clocher est installée en 1894.

Le classement de l'église comme Monument historique en 1908 donne lieu à de nouveaux travaux. La charpente actuelle de la nef est installée, tandis que le portail sud, jusqu'alors muré, est lourdement restauré. Tout au long du 20e siècle, l'édifice est l'objet de campagnes de restauration : consolidation du mur nord en 1919-1920, restauration de la chapelle sud en 1937-1938 puis de la chapelle nord en 1943, du bras sud du transept et du choeur vers 1945, réparation des toitures et vitraux au début des années 1950 suite aux dommages causés par les bombardements du camp de Fontenet, restauration du clocher en 1954, assainissement en 1968, remplacement des cadrans de l'horloge en 1991.

Dans les années 1990, une campagne de restauration générale est envisagée et un état des lieux est réalisé en 1998. Toutefois, le manque de crédits retarde le lancement des travaux. L'aggravation des désordres constatés, notamment dans la façade occidentale, conduit au lancement des travaux en 2011. Deux tranches sur quatre (stabilisation de la façade et réfection des couvertures) sont aujourd'hui achevées.



- **Commentaire descriptif**

L'église Saint-Germain, aux vastes proportions, est orientée, c'est-à-dire que le chœur se situe face à l'est. Elle présente une nef à trois travées flanquée de collatéraux, un transept dont chaque bras est pourvu d'une chapelle semi-circulaire et dont la croisée est surmontée du clocher, ainsi qu'un chœur d'une travée flanqué d'une abside semi-circulaire.

La façade occidentale, épaulée par quatre faisceaux de colonnes-contreforts, est percée d'un portail surmonté d'une grande baie, tous deux en plein cintre. Une autre baie, aujourd'hui murée, est visible uniquement depuis l'intérieur. Le portail possède un bandeau d'archivolte et quatre voussures nues, portées par des colonnes à chapiteaux sculptés, dont certains ont été refaits : ils présentent des décors végétaux et géométriques assez simples. La fenêtre ne possède qu'une voussure, supportée par deux colonnettes à chapiteaux nus. Le pignon est surmonté d'une croix.

Le mur nord, en partie reconstruit, est aujourd'hui aveugle mais présente la trace d'une ancienne baie romane en plein cintre dans la maçonnerie. Le mur sud, en revanche, a conservé ses dispositions et ses décors. Il est épaulé par six faisceaux de trois colonnes-contreforts aux chapiteaux nus, entre lesquels s'intercalent les fenêtres. Celles-ci possèdent une voussure chacune, portée par des colonnettes à chapiteaux sculptés de feuilles, d'animaux, d'êtres humains ou de têtes grimaçantes. Un bandeau interrompu par les fenêtres et une corniche supportée par des modillons non figurés ornent l'élévation. La partie droite est percée d'un portail richement décoré : les quatre voussures, les chapiteaux des colonnes, le bandeau d'archivolte et la frise le surmontant sont ornés de rinceaux, de végétaux, d'anges, de représentations des vices et vertus et des vieillards de l'Apocalypse, de monstres et de personnages. L'ensemble a toutefois été en grande partie recréé au début du 20^e siècle.

Le transept, plus haut que la nef et le chœur, a été surélevé par l'adjonction de chambres fortes percées de petites ouvertures pour le tir. Le bras nord est éclairé d'une lancette sans décor et d'une porte aujourd'hui murée, tandis que le bras sud possède une baie en plein cintre à une voussure richement ornée de motifs géométriques, supportée par des colonnettes à chapiteaux ornés de feuilles. A l'angle avec la nef se situe la tour d'accès au clocher, également surélevée. Percée de petites ouvertures en plein cintre, elle est ornée de trois faisceaux de deux colonnes-contreforts et d'une corniche à modillons.

Les chapelles du transept, orientées à l'est, ont un plan semi-circulaire. Celle du bras sud, qui s'appuyait primitivement sur l'abside du chœur comme celle du bras nord, a été transformée par les restaurations du 20^e siècle et désolidarisée du chevet. Les trois absides sont flanquées de colonnes-contreforts, percée de baies en plein cintre à une voussure à décors géométriques, supportée par des colonnes à chapiteaux de feuillages. Les corniches sont supportées par des modillons sculptés de personnages et de monstres. Le chevet est encore surmonté de vestiges de fortifications, en partie en léger encorbellement.

Le clocher carré, surmontant la croisée du transept, est orné d'une génoise et possède deux niveaux. Le premier, orné d'arcatures aveugles en plein cintre, est en partie masqué par les surélévations du transept. Le second, percé sur chaque face de deux lancettes en plein cintre à une voussure sur colonnettes, accueille la cloche et l'horloge et est surmonté d'un toit en pavillon et d'une girouette. On peut apercevoir à sa base les arrachements des anciennes voûtes en berceau de la nef.

A l'intérieur, les voûtes de la nef ont été remplacées par une charpente. Celle-ci repose sur les murs latéraux, flanqués à intervalles réguliers de faisceaux de trois colonnes-contreforts, ainsi que sur les grands arcs brisés qui séparent la nef des collatéraux. Ces arcs retombent sur des piliers flanqués de colonnes engagées dont les chapiteaux sont ornés de feuillages. Il faut signaler la rareté, en Saintonge, des églises à trois vaisseaux comme celle de Varaize, qui témoigne à cet égard d'une influence du Poitou tout proche.

La croisée du transept forme un carré délimité par quatre piliers également flanqués de colonnes engagées, surmontées de chapiteaux sculptés de motifs géométriques, de feuillages et d'une scène représentant Daniel dans la fosse aux lions. La coupole sur trompes supportant le clocher surmonte l'autel principal, orné de colonnettes, d'un chrisme et de motifs végétaux. Les chapelles du transept, voûtées en cul-de-four, accueillent chacune un autel, l'un dédié à l'Enfant Jésus de Pragues, l'autre à la Vierge à l'Enfant. Celle au nord possède un vitrail orné du monogramme IHS.

Dans le chœur, on observe trois anciennes portes aujourd'hui murées, un ancien lavabo liturgique et trois vitraux datés de 1880 représentant saint Germain, saint Jean-Baptiste et un saint diacre portant la palme du martyr, signés de l'atelier Dagrاند de Bordeaux et offerts respectivement par l'évêque, le maire et le curé de Fontenet. L'abside est voûtée en cul-de-four.

Des traces de peintures murales sont visibles dans l'ensemble de l'édifice. Selon les sondages réalisés en 1997 par la restauratrice Rosalie Godin, le décor le plus ancien, très fragmentaire et non lisible, se situe sur le mur sud de la nef et a été réalisé entre le 12^e et le 16^e siècle. Un personnage barbu, peut-être du 16^e siècle, a été en partie dégagé dans la chapelle du bras sud du transept. Deux (voire trois) litres funéraires, sans doute du 18^e siècle, ont été identifiées et courent sur les murs de la nef, du transept et les piliers. Des armoiries sont partiellement visibles au revers de la façade occidentale et dans le bras nord du transept : celles de la famille Amelot sont identifiables.

Près du mur sud de l'église, plusieurs sarcophages ont été partiellement mis au jour. Ils pourraient provenir d'un très ancien cimetière situé là, ou bien avoir été déplacés ici suite à la translation du cimetière qui se situait au nord de l'église.



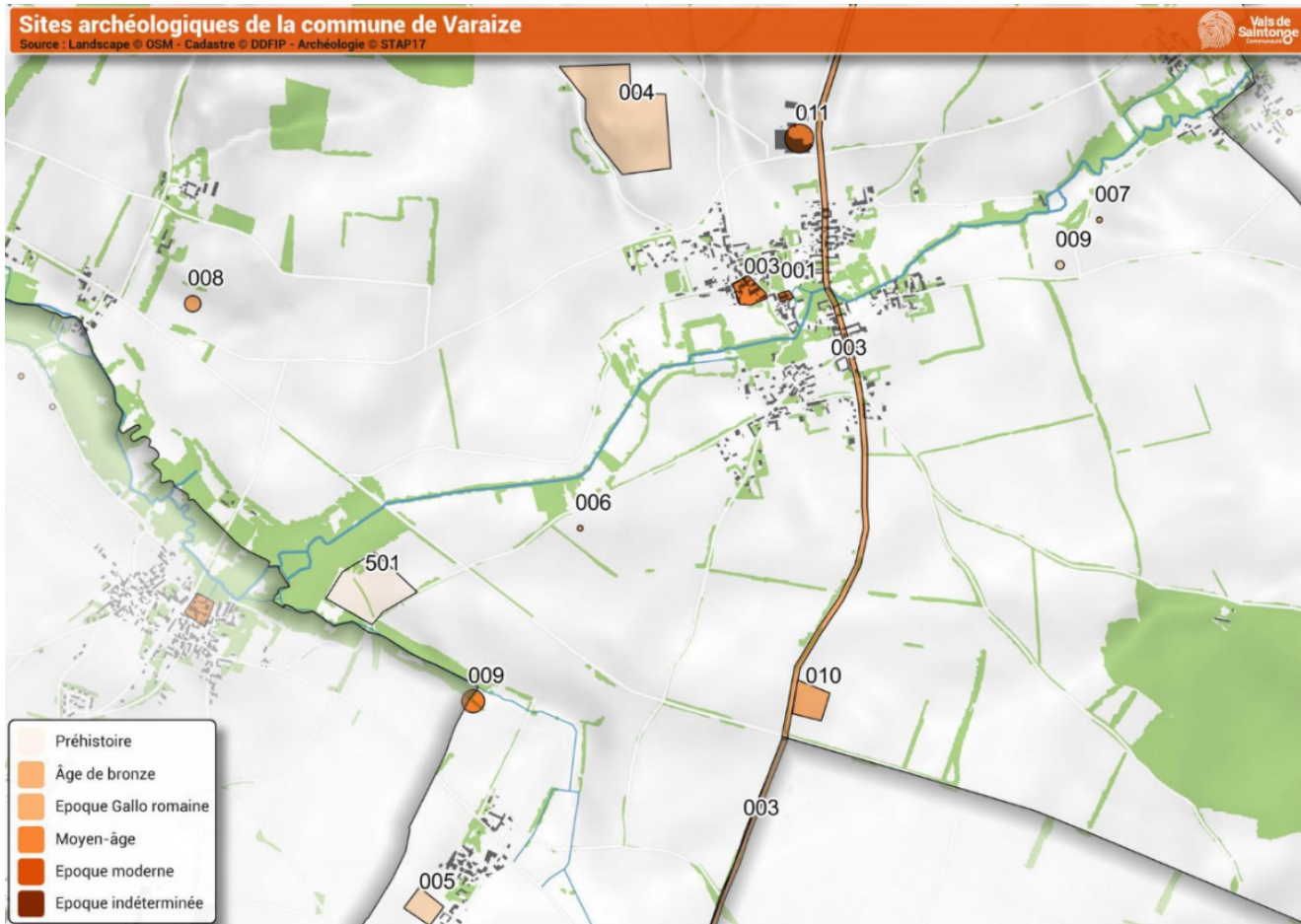
4.3.3 Le patrimoine archéologique

La Direction Régionale des Affaires Culturelles recense les sites archéologiques présents sur le territoire communal. Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit intégrer ces éléments.

Est un site archéologique tout lieu présentant des manifestations d'une occupation humaine. Tout terrain, formation géologique, bâtiment, ensemble ou site qui comprend ou est susceptible de comprendre des biens archéologiques est un site archéologique.

Le tableau suivant présente les éléments répertoriés sur l'ensemble du territoire communal :

CODE INSEE	COMMUNE	N°	NOM USUEL	LIEU	VESTIGES	PÉRIODE	MÉTHODE	ÉTIQUETTE
17459	Varaize	17459 0501		Le Pas de Chicane, Pont Achard	Occupation	Néolithique	Interprétation	501
17459	Varaize	17459 0006		Les Rentes	Occupation	Gallo-Romain	Interprétation	006
17459	Varaize	17459 0007		L'Epervier	Occupation	Gallo-Romain	Interprétation	007
17459	Varaize	17459 0004		Vallée de Chicent	Enclos	Age du bronze – Age du fer	Structure	004
17459	Varaize	17459 0003		Bourg	Château fort	Moyen-Age classique	Interprétation	003
17459	Varaize	17459 0001	Eglise Saint-Germain	Bourg	Eglise	Moyen-Age classique	Interprétation	001
17459	Varaize	17459 0005		La Richardièrè	Enclos	Age du bronze – Age du fer	Structure	005
17459	Varaize	17459 0008		Les Bordes- Champ de Tord	Occupation	Gallo-Romain	Interprétation	008
17459	Varaize	17459 0009		L'Epervier	Occupation	Age du fer	Interprétation	009
17459	Varaize	17459 0010		Derrière Pressac	Stèle	Gallo-Romain	Structure	010
17459	Varaize	17459 0011		Scierie	Nécropole	Haut Moyen-Age Moyen-Age classique	Interprétation	011
17150	Les Eglises d'Argenteuil	17150 0003		La route Romaine	Voie	Gallo-Romain	Interprétation	003*

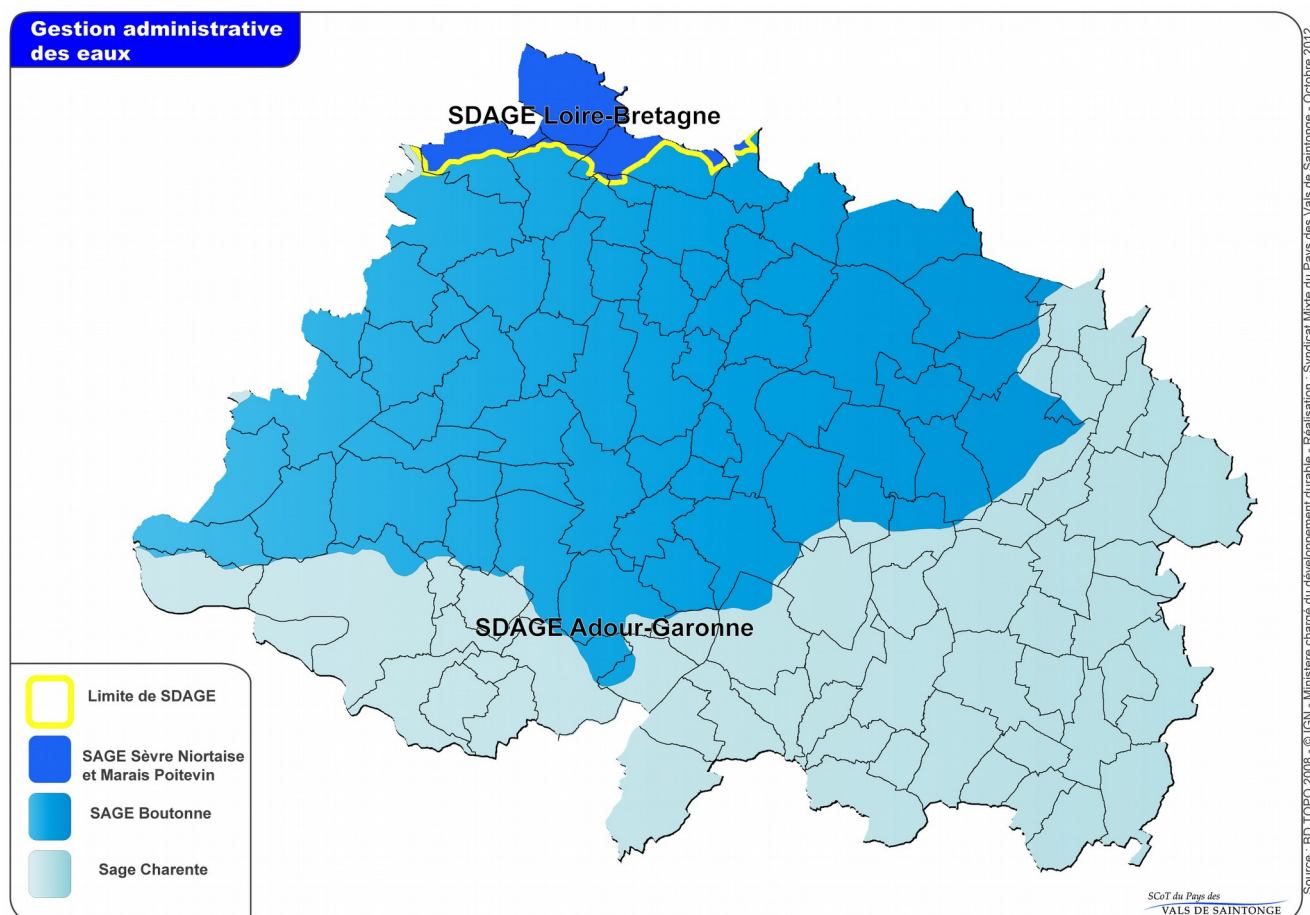


Le patrimoine architectural et archéologique de la commune de Varaize est riche, diversifié et présente certaines singularités. Son intégrité doit être, dans un cadre de développement durable, protégée. Sa mise en valeur constitue l'un des enjeux du PLU.

4.4 La gestion de l'eau

4.4.1 SDAGE Adour Garonne et SYMBA

Varaize appartient au territoire de l'Agence de l'Eau Adour Garonne. Réuni en séance plénière le 1er décembre 2015, le comité de bassin Adour-Garonne a adopté le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) pour les années 2016 à 2021 et le programme de mesures (PDM) qui lui est associé.



Quatre orientations ont été identifiées pour atteindre les objectifs du SDAGE :

- **Créer les conditions de gouvernances favorables.** Elle vise à une gouvernance de la politique de l'eau plus transparente, plus cohérente et à la bonne échelle. Ainsi le projet renforce l'organisation par bassin versant en lien avec l'évolution de la réglementation sur les collectivités territoriales et leurs compétences (loi Métropoles et compétence en gestion de l'eau, des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI)). Elle précise les besoins en termes d'acquisition et de diffusion de la connaissance nécessaire à l'atteinte des objectifs du SDAGE, notamment pour l'intégration du plan d'adaptation au changement climatique. Elle renforce la prise en compte des enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire et les documents d'urbanisme.
- **Réduire les pollutions.** Elle vise l'amélioration de la qualité de l'eau pour atteindre le bon état des eaux et permettre la mise en conformité vis-à-vis de l'alimentation en eau potable, de la baignade et des loisirs nautiques, de la pêche et de la production de coquillages. Elle traite de la réduction des rejets ponctuels et diffus de polluants issus des activités domestiques, industrielles et agricoles. Elle intègre la préservation

de la qualité de l'eau pour le littoral. Les principales évolutions sont liées à une amélioration de la lisibilité (entrée par type de polluants), la suppression de certains zonages (pollution diffuse) remplacés par l'identification d'enjeux prioritaires et la mise en œuvre du plan Ecophyto.

- **Améliorer la gestion quantitative.** Face aux changements globaux à long terme, elle vise à réduire la pression sur la ressource tout en permettant de sécuriser l'irrigation et les usages économiques, et de préserver les milieux aquatiques dans les secteurs en déficit. Les principaux changements sont liés à l'évolution de la réglementation ou à sa mise en œuvre, importante sur ce domaine, et à l'anticipation des effets du changement climatique.
- **Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.** Elle vise la réduction de la dégradation physique des milieux et la préservation ou la restauration de la biodiversité et des fonctions assurées par ces infrastructures naturelles, avec une gestion contribuant à l'atteinte du bon état écologique. Les dispositions concernant les aléas d'inondation y sont intégrées pour leur lien avec les milieux aquatiques. Les principales évolutions sont liées à l'articulation avec le PGRI, à l'actualisation du classement réglementaire des cours d'eau, à l'amélioration des dispositions concernant la protection des zones humides, à la révision en cours des PLAGEPOMI sur les enjeux des poissons migrateurs et à l'intégration de l'adaptation au changement climatique.

4.4.2 Assainissement et réseau d'eau

- **Réseau et gestion d'eau pluviale**

Dans le domaine des eaux pluviales, le principe de « développement et d'aménagement durable » visé dans la loi SRU doit conduire à retenir le principe suivant : le flux restitué au milieu naturel ou au réseau, dans le cadre d'une opération d'aménagement, ne doit pas être supérieur à celui généré avant l'aménagement.

- **Réseau d'eau potable**

Le réseau de distribution d'eau potable de la commune est géré par la RESE (Régie d'exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime). Varaize est desservie par le réseau d'adduction de Saint-Julien. Il est alimenté par les captages suivants :

- LA SALLE-F1 et F2 à SAINT-VAIZE
- LE VALLON à VENERAND
- VALLEE DE L'ESCAMBOUILLE-F à FONTCOUVERTE

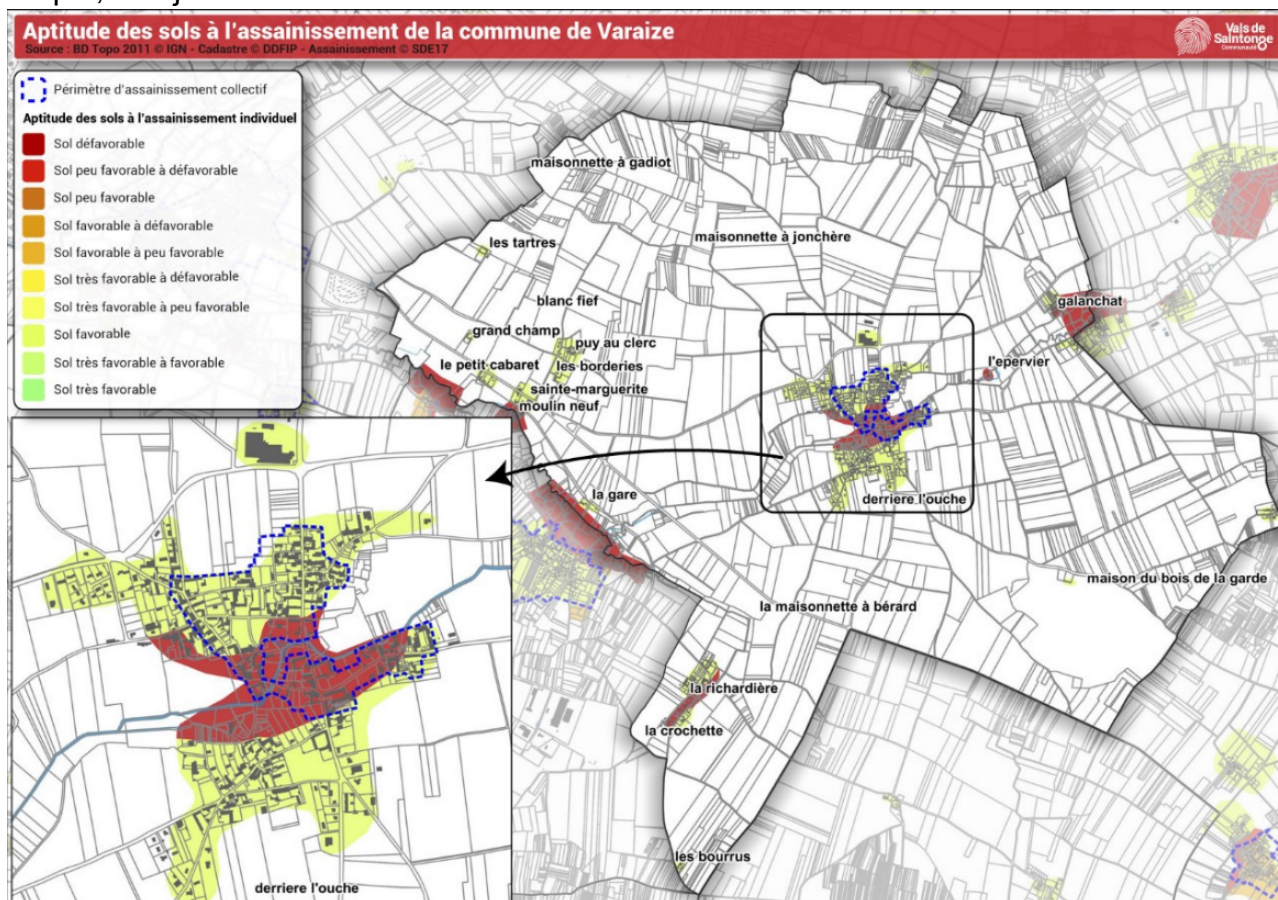
Concernant la qualité de l'eau (source : DRASS) on note, en 2015 :

- une qualité bactériologique de l'eau distribuée excellente (germes) pour l'ensemble des analyses effectuées
- une dureté de l'eau (exprime la concentration en calcium et en magnésium de l'eau) qui s'établissait à 33 °F, soit une moyenne plus importante que la dureté de l'eau idéale (15 et 25°F). Il est considéré que l'eau est donc dure.
- la concentration moyenne en nitrates est de 7mg/l. Elle peut être considérée comme « assez faible ». La valeur maximale mesurée est de 9 mg/l. Elle est inférieure à la limite de qualité fixée à 50 mg/l
- Les recherches effectuées sur les différentes familles de pesticides montrent des valeurs conformes à l'exigence de qualité (0,1 µg par litre et par substance) ou

inférieures au seuil de détection analytique

- **Assainissement**

Un schéma d'assainissement a été approuvé, après enquête publique, par le Conseil Municipal, le 4 juillet 2000.



La commune de Varaize ne dispose pas d'assainissement collectif. L'assainissement est donc individuel.

La carte d'aptitude des sols fait apparaître une qualité des sols globalement favorable à l'assainissement non collectif en périphérie du bourg et dans les hameaux, à l'exception du centre du bourg et du village de La Richardière.

En fonction de la typologie des sols rencontrés, différents dispositifs sont préconisés par le syndicat des eaux de Charente-Maritime. La principale distinction est faite entre les sols perméables (sol naturel limoneux ou sableux, roche calcaire fissurée à faible profondeur) et les sols non perméables (sol naturel à dominante argileuse).

Ce schéma, opposable au tiers, ainsi que de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, seront pris en compte au cours des études relatives à la révision du PLU afin d'assurer la cohérence entre l'urbanisation et les possibilités d'assainissement.

On aura compris l'interdépendance entre géologie, pédologie, ressource en eau et occupation du sol ainsi que la nécessité qu'il y a d'agir à des échelles d'actions plus large que celle du territoire communal, à l'image du SDAGE Adour Garonne.

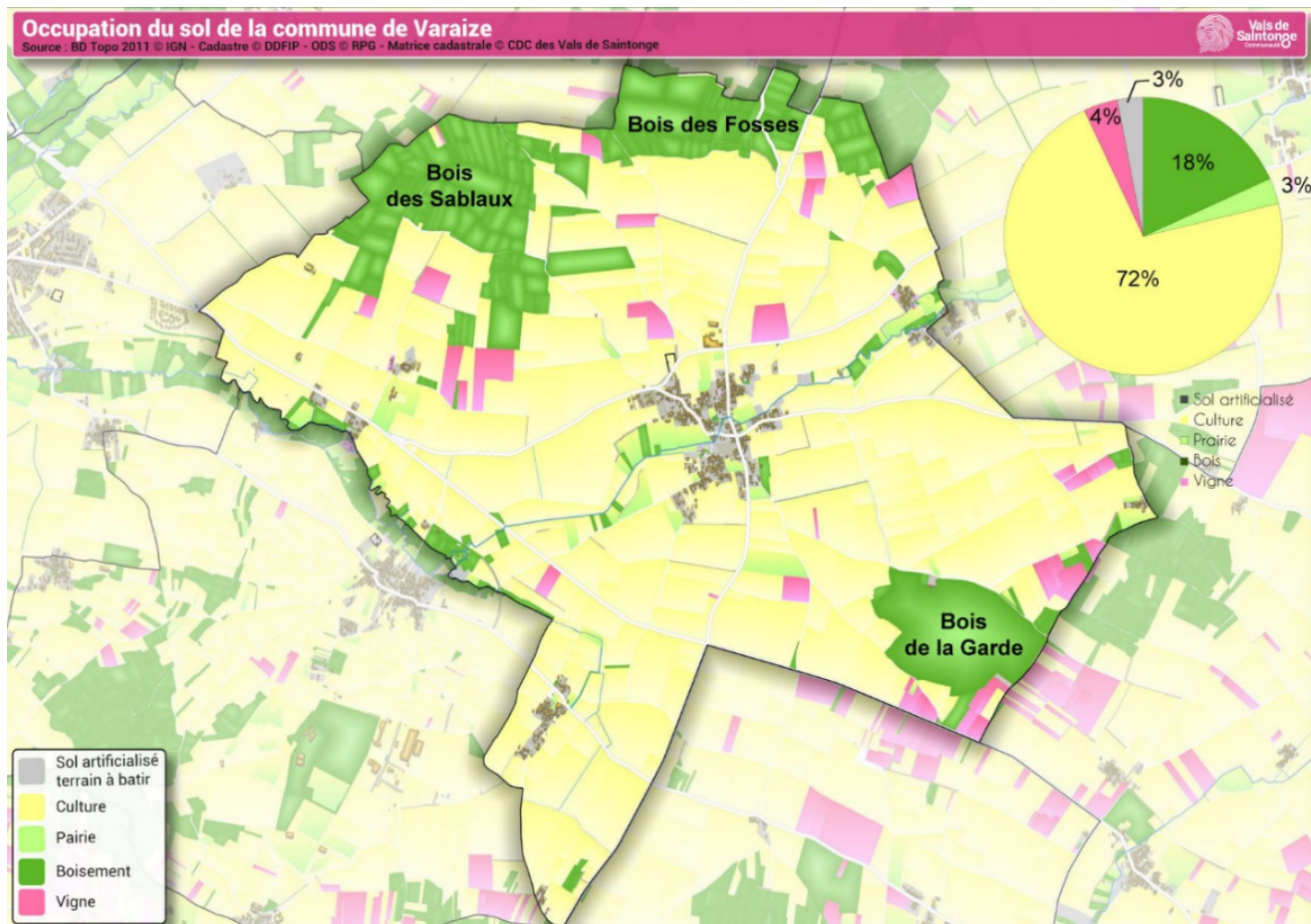
Le Plan Local d'Urbanisme marque l'occasion, pour la commune, de prendre en compte les différentes préconisations de ces documents. La protection des écosystèmes aquatiques pourrait se concrétiser, par exemple, par la protection des abords des cours d'eau de la commune.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit également intégrer les problématiques liées à l'assainissement, à l'écoulement des eaux pluviales et à l'eau potables pour concilier accueil de nouvelles populations et protection de l'environnement.

4.5 Les espaces naturels

4.5.1 Consolider la présence des bois et forêts, une nécessité

Parmi les 13 régions naturelles (territoires aux caractéristiques climatiques, géologiques, topographiques homogènes) définies par l'Inventaire Forestier National, la commune de Varaize appartient à celle du Groies.



Les potentialités forestières de la région naturelle des Groies sont limitées. Ainsi, son taux de boisement (10,8%) est inférieur à celui de la région Poitou-Charentes (14,7%).

Les boisements de cette zone céréalière associent des grands massifs compacts (massifs domaniaux de Chizé, d'Aulnay, de La Braconne et du Bois Blanc) et des peupliers dans les vallées.

On y retrouve essentiellement des peuplements forestiers indigènes calcicoles, qui se plaisent sur des sols calcaires. Plus de 90 % d'entre eux comportent des feuillus, dont le Chêne pubescent constitue la base (Source : Centre Régional de la Propriété forestière).

La région des Groies regroupe essentiellement des formations boisées en taillis (peuplements forestiers composés d'arbres issus de rejets de souche) ou taillis sous futaie qui associe des peuplements en taillis avec des futaies (peuplements forestiers composés d'arbres adultes).

18% du territoire communal est couvert de boisements. Ils sont principalement répartis au Nord de la commune : Bois des Sablaux ; bois des Fosses et bois de la Garde. D'autres bois éparses contribuent à la diversité environnementale du territoire.

Ces bois de petites tailles sont regroupés dans des ensembles plus vastes les associant à

des espaces agricoles qui les ont grignoté.

La préservation des boisements de la commune revêt un enjeu important. Leurs fonctions sont en effet multiples :

- **Conservation de l'habitat naturel et de la diversité biologique**

A chaque strate végétale (muscinale, herbacée, arbustive, arborescente) est associée des niches écologiques. Les espaces boisés présentent donc une diversité biologique, végétale et animale, qu'il est nécessaire de préserver.

- **Conservation des sols et la protection de la ressource en eau**

Outre le maintien du sol par le réseau de racines, le couvert forestier ralentie la dispersion de l'eau et favorisent une infiltration lente mais complète de l'eau de pluie. Cela limite ainsi l'érosion du sol. Les sols aérés des litières forestières agissent comme un filtre et une éponge. Les bois et forêts contribuent donc à l'assainissement des eaux et à la régularisation du régime des crues.

- **Action sur le climat local**

Les boisements impactent la circulation locale de l'air et influent sur la vitesse du vent. Ils permettent également de retenir les poussières et les éléments gazeux.

Les précipitations et la température atmosphérique locale sont influencées localement par les phénomènes d'évaporation intense de la végétation forestière (évapotranspiration). Par ces processus, la forêt peut tamponner les effets de sécheresse au bénéfice de certaines activités agricoles.

- **Le rôle économique**

L'utilisation du bois pour la construction ou comme bois de chauffe pour les ménages est un autre atout. Cette exploitation peut se faire par une gestion responsable de la ressource en bois présente au sein des bois et forêts.

- **Le rôle social**

Les bois et forêts sont des lieux privilégiés de repos, de promenade, de découverte. Ils constituent des espaces où l'Homme peut reprendre contact avec la nature. Leur présence revêt donc un enjeu social incontestable. Ce constat est d'ailleurs illustré par l'omniprésence du végétal, potentiels niches écologiques, dans les zones d'habitat de la commune.

Les Produits forestiers Non Ligneux (PFNL) tels que les champignons, la viande de gibier... marquent un autre aspect de l'attrait socio-économique des forêts.

La préservation des bois et forêts revêt une importance considérable tout à la fois pour l'Homme, pour la faune et pour la flore. Les boisements constituent également des puits de carbone qu'il convient de préserver. Les espaces boisés représentent une forte valeur ajoutée pour Varaize que ce soit en terme de cadre de vie, de protection de la faune et de la flore, de préservation des sols et de la qualité de l'eau.

La protection des espaces boisés de la commune est une réponse nécessaire pour que soit assurée la pérennité de ces biotopes. A ce titre le Plan Local d'Urbanisme doit classer les bois de la commune en Espaces Boisés Classés dans l'objectif de préserver les paysages boisés et les écosystèmes présents.

Des aides régionales et départementales accompagnent les collectivités dans la création de boisements. Ainsi, le dispositif du Conseil Régional de Poitou-Charentes concerne la mise en place de nouveaux petit bois ou boqueteaux.

4.5.2 L'importance du réseau de haies

La seconde moitié du 20^{ème} siècle a été marquée par la profonde mutation des pratiques agricoles. Le remembrement des terres agricoles et semi-naturelles de la commune et la régression importante des prairies ont largement contribué à déstructurer et à démanteler le bocage.

Le réseau de haies, qui occupait une place prépondérante dans le système agro-sylvo-pastoral, a été en grande partie détruit, laissant la place à de grandes cultures sur des parcelles remembrées. Les sols nus une bonne partie de l'année et le drainage des terres agricoles, associés à la régression importante des linéaires de haies et des surfaces toujours en herbe, ont notamment favorisé l'intensification des crues.

Les linéaires de haies se retrouvent principalement dans les fonds de vallée, ainsi que le long des axes structurants.

La strate arborée des haies est principalement composée de frêne, d'aulne et d'orme. Dans les secteurs moins humides, et notamment en bordure de route, l'érable et l'orme sont les espèces les plus représentées. Frêne, orme, érable (en bordure de chemins), saule (en bordure de fossés) et aubépine sont les principales espèces de la strate arbustive.

Outre l'impact que le réseau de haies puisse avoir sur le régime de crues, ses fonctions sont nombreuses (Sources techniques : PROM'HAIES) et doivent attirer notre attention.

- **Contribution à une meilleure qualité des eaux et à leur écoulement**

- *Régulation du régime des eaux*

L'enracinement des haies fissure le sol et guide les eaux de pluie et de ruissellement en profondeur. L'eau est ainsi restituée progressivement, diminuant en partie le risque inondation. Dans les secteurs humides, les arbres consomment les excès d'eau et permettent d'assainir les terrains plus rapidement.

- *Protection des sols contre l'érosion*

Les haies retiennent la terre et permettent de diminuer la vitesse d'écoulement des eaux de surface. Ainsi, elles diminuent l'érosion des terres agricoles et évitent la perte des éléments fins du sol.

- *Absorption des éléments minéraux*

Les haies captent et consomment une partie des excédents d'azote émis par l'agriculture. De plus, les ripisylves arrêtent et éliminent les polluants avant de rejoindre la rivière.

- **Intérêts agronomiques**

- *Protection du bétail et des prairies*

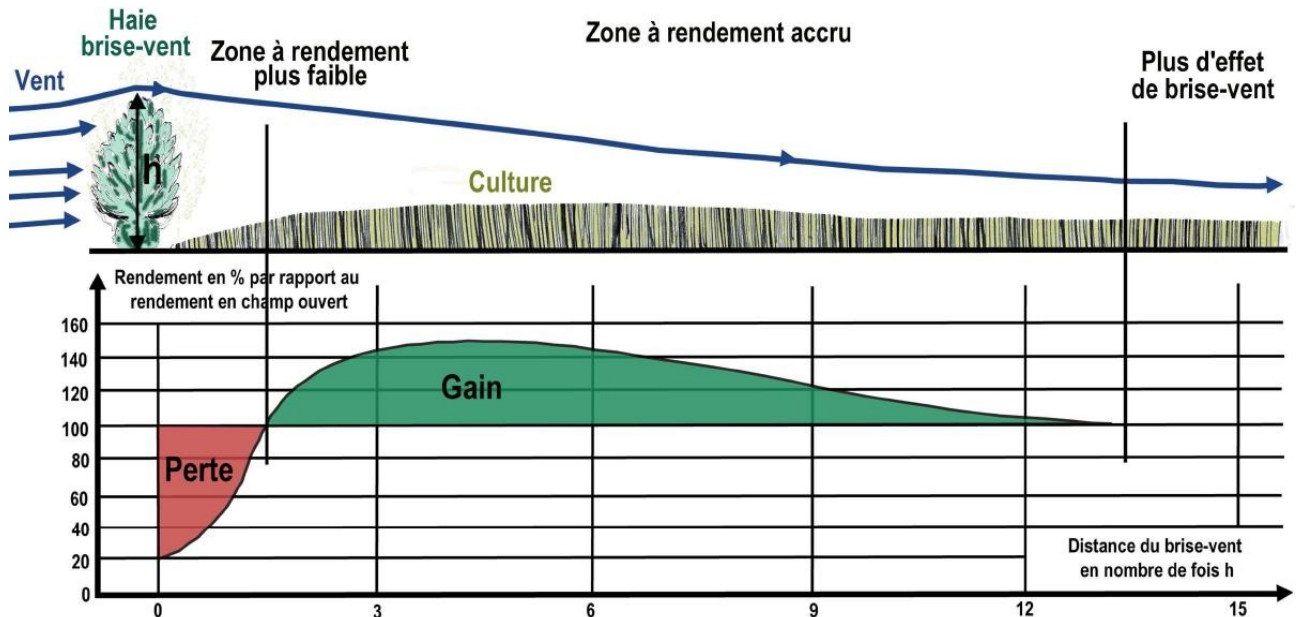
- *Un meilleur contrôle des parasites et des ravageurs*

La haie regroupe une diversité importante d'insectes, d'oiseaux et de mammifères. Ce réservoir d'auxiliaires des cultures permet de diminuer les populations d'animaux nuisibles aux cultures (insectes parasites, rongeurs...). A titre d'exemple, un couple de mésanges bleues consomme environ 12 000 chenilles pour élever une nichée et se nourrir. La haie abrite également beaucoup d'insectes pollinisateurs (bourdons, abeilles...) indispensables à certaines cultures et aux arbres fruitiers.

- *Effet brise vent sur les cultures*

Les haies permettent de ralentir le vent. Selon leur épaisseur, on estime qu'une distance de 10 à 15 fois la hauteur de la haie est protégée. En diminuant la vitesse du vent, les haies génèrent une diminution de l'évapotranspiration des cultures protégées.

Cela entraîne une augmentation de la production végétale par photosynthèse, allant de 6 à 20%.



Impact d'une haie brise-vent sur les rendements, (Source : D.SOLTNER "L'arbre et la haie" ; Sciences et techniques agricoles ; prom'haies)

En outre, en diminuant les effets mécaniques du vent, les haies permettent de limiter le risque de verse des céréales, de préserver la dérive des produits de traitement (zone tampon entre zone agricole et zone d'habitat) et de limiter l'érosion éolienne.

- **Refuge de la biodiversité**

Les haies sous tendent la présence d'un écosystème. Ainsi, les anciennes haies peuvent constituer de véritables conservatoires de la flore locale. Quant à la faune elle utilise les haies à de multiples fins : alimentation, reproduction, refuge...

- **Source de production**

- *Production de fruits*

Utile pour la faune, la production de fruits (mûres, noix, noisettes, châtaignes, prunes, cerises, pommes...) peut aussi être appréciée par chacun d'entre nous.

- *Production de bois de chauffage*

L'intérêt grandissant pour le chauffage au bois permet le développement du marché du bois-énergie. En effet, l'absence de concurrence pour le soleil permet aux haies et arbres champêtres de produire des quantités de bois supérieures à la forêt.

Les haies d'arbres têtards conviennent très bien pour la production de bois énergie. On observe des productions de 1,5 stères par arbres tous les 8 ans pour le frêne et 15 ans pour le chêne. Les branches qui repartent de la tête après la coupe présentent rapidement un diamètre exploitable (données : Les haies rurales: rôles, création, entretien ; Fabien Liagre).

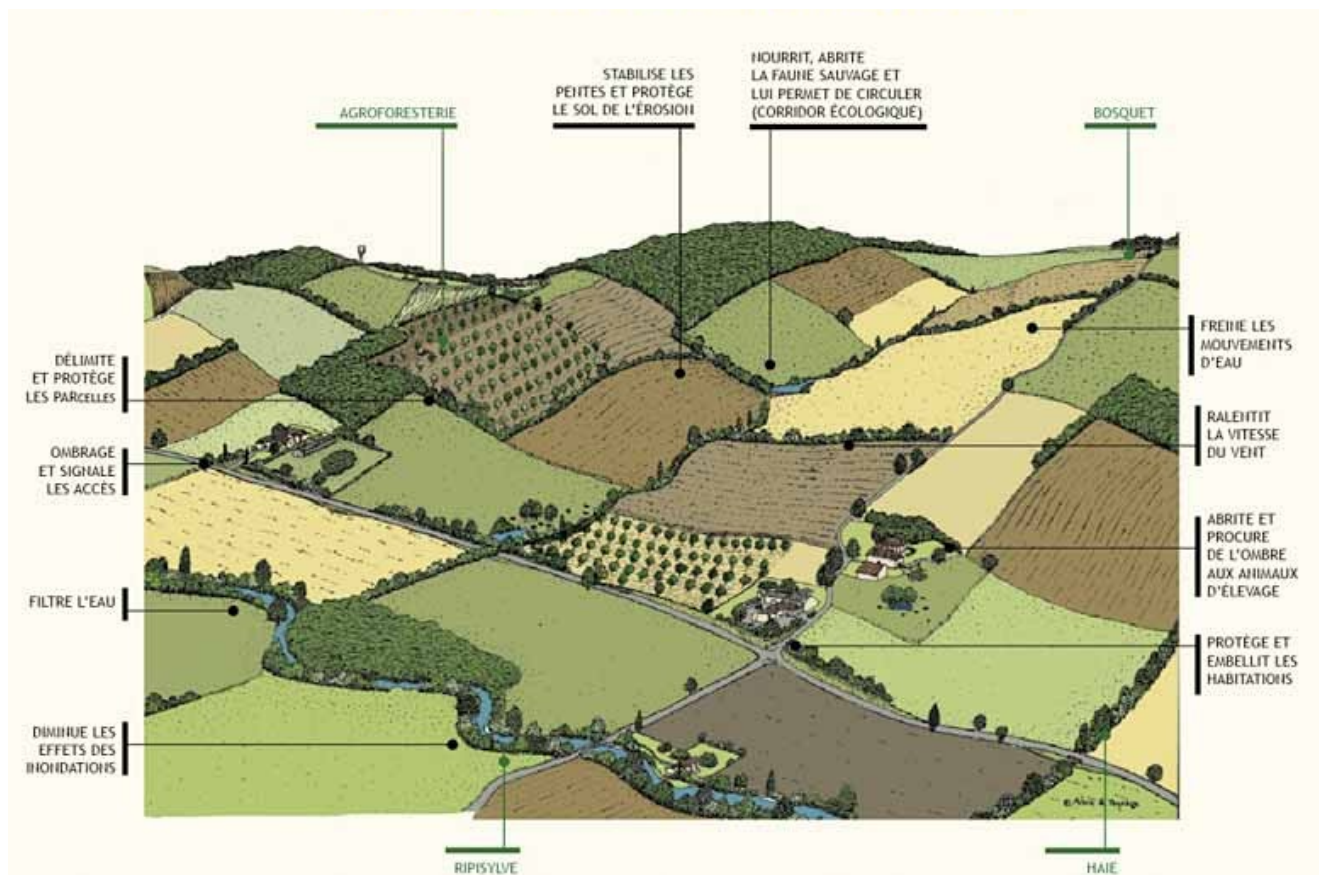
- **Qualité des paysages et du cadre de vie**

Issue d'un système agro-sylvo-pastoral, l'association entre haies et cultures constitue l'identité des communes rurales.

La qualité des paysages et la préservation du cadre de vie sont aujourd'hui des enjeux importants en terme d'attractivité territoriale et de valorisation patrimoniale.

Dans cette optique, la présence du végétal permet d'embellir le cadre de vie, de mettre en valeur le patrimoine bâti, de valoriser les itinéraires de randonnée, d'insérer les constructions récentes dans le paysage.

A Varaize, les haies se retrouvent le plus souvent en bordure de routes communales, le long de talus, en limite de parcellaire notamment dans les secteurs plus humides. Les haies sont constituées d'érables champêtres, d'ormes, d'aubépines, de cornouiller sanguins, d'églantiers et de frênes. La majorité des haies subsistantes de Varaize comportent une strate arbustive (troène, ronce, prunellier) plus fournie que la strate arborescente (frêne, noisetier).



source : <http://www.arbre-et-paysage32.com/page05.html>

Elles mesurent en général 5-6m. Elles sont taillées à l'épaveuse, au cordeau, et forment tantôt de haut cadrage, tantôt des brises-vues. Selon l'endroit où l'on se trouve sur le territoire, les haies sont disposées soit pour faire barrière contre le vent d'Ouest soit il s'agit de reste de bocage.

Les politiques en faveur des paysages, des haies et des arbres sont établies par le Conseil Général de la Charente-Maritime et la Chambre d'Agriculture.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de classer, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le réseau de haies existant ainsi que les arbres isolés sur le territoire de Varaize. Tout arrachage devra alors faire l'objet d'une autorisation préalable de la municipalité.

En outre, si la commune manque de terrain pour planter, elle peut élargir les emprises de part et d'autre des voies communales. Elle s'assure ainsi de la maîtrise du foncier sur lequel les haies seront plantées.

4.5.3 Les zones humides

« On entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année... » (Article L. 211-1 du Code de l'Environnement).

Les zones humides ont différentes fonctions :

- fonction hydrologiques : régulation naturelle des inondations, diminution des forces érosives, soutien d'étiage, régulation des vidanges des aquifères ;
- fonction épurative : rétention des matières en suspension, transformation et consommation des nutriments et des toxiques, stockage du carbone ;
- fonction écologique : écosystème riche et complexe.

Le Sage Boutonne, dans son PAGD, précise que les documents d'urbanisme doivent veiller à la préservation des milieux humides en menant un inventaire. Ce dernier doit ainsi permettre au PLU d'envisager les meilleurs outils de protection.

Une étude a donc été menée d'octobre 2016 à janvier 2017. Les données suivantes en sont issues.

La pré-localisation des zones humides

L'inventaire débute par une phase de pré-localisation, permettant de définir et de localiser les secteurs à forte probabilité de présence de zones humides (zones humides potentielles), afin d'optimiser la phase ultérieure de terrain.

La pré-localisation, établie par le SYMBO, résulte de la compilation de différents documents préétablis et est conçue à partir d'un Modèle Numérique de Terrain (MNT), basé sur la topographie ainsi que sur la perméabilité du sol, en distinguant 3 types de zones :

- à très forte probabilité de présence
- à forte probabilité de présence
- forte probabilité de présence, mais occupation du sol contraire

PRE-LOCALISATION DES ZONES HUMIDES



Sur la commune de Varaize, ces zones se retrouvent au niveau des vallées de La Nie et du Pontreau, mais aussi au niveau des talwegs et des plateaux (boisements).

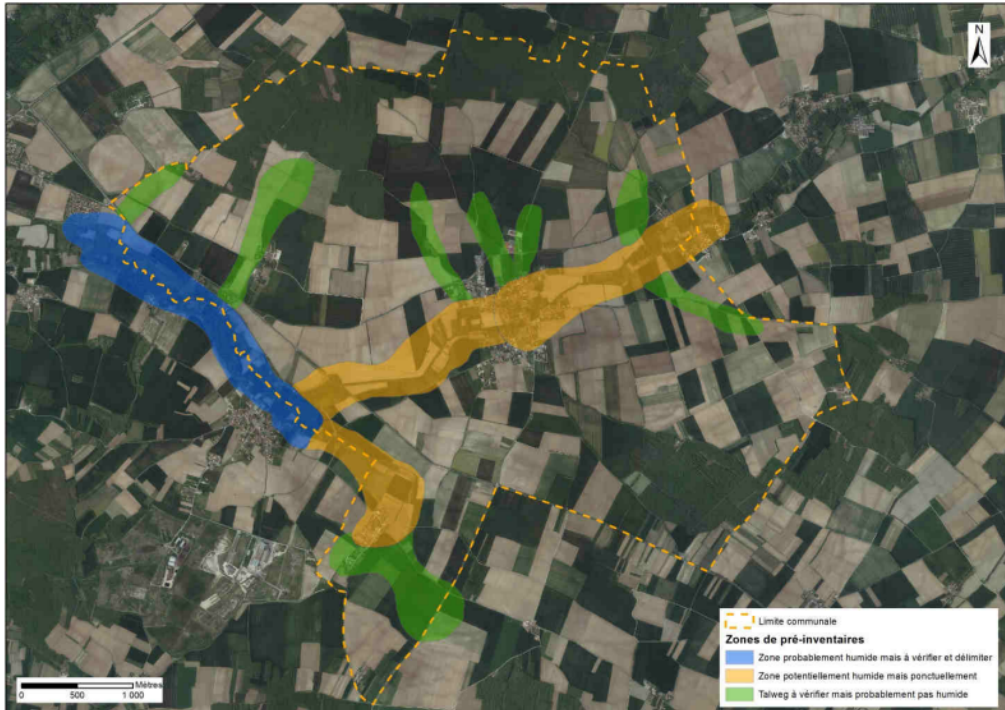
Le pré-inventaire des zones humides

Les documents de pré-localisation sont présentés au comité de suivi local (sous forme d'un atlas cartographique) dont les membres en prennent connaissance, formulent des remarques, précisent certains points et apportent des données complémentaires (1^{ère} réunion du comité de suivi local).

Une carte de pré-inventaire des zones humides, prenant en compte l'ensemble des informations fournies au prestataire est alors réalisée.

Cette carte permet de cibler les zones où l'effort de prospection doit être plus important.

PRE-INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES



Cette carte distingue trois types de zones :

- Les zones probablement humides, mais à vérifier et à délimiter : vallée de La Nie au niveau et en aval de la confluence du Pontreau (en bleu).
- Les zones potentiellement humides, mais ponctuellement : vallée de La Nie, jusqu'à la confluence du Pontreau et vallée du Pontreau (en jaune).
- Les talwegs à vérifier, mais probablement pas humides (en vert).

Sondages pédologiques

Au total sur la commune, 220 points de sondages pédologiques ont été réalisés, dont :

- 49 sont caractéristiques d'une zone humide.
- 36 sont caractéristiques d'un sol hydromorphe mais non humide.
- 135 ne sont pas caractéristiques d'un sol hydromorphe et donc humide, dont 38 correspondent à un refus de tarière (sol peu profond).

POINTS DE SONDAGES PEDOLOGIQUES



ILLUSTRATION DES POINTS DE SONDAGES PEDOLOGIQUES REALISES SUR LA COMMUNE



Sondage sans trace d'hydromorphie et refus à 40 cm



Trace d'hydromorphie entre 15 et 25 cm



Trace d'hydromorphie entre 15 et 25 cm



Sondage tourbeux et humide dès la surface



Refus de tarière dès 15 cm au nord du bourg



Sondage humide et tourbeux dès 20 cm

Résultats d'inventaire de zones humides :

Les résultats de l'inventaire de terrain, tels que présentés, puis complétés à l'issue des de la présentation au comité de suivi local, ont permis d'établir la cartographie de l'inventaire de la commune.

La carte qui en résulte fait ressortir :

- Les zones humides identifiées, au nombre de 33, qui représentent une surface totale de **18,26 ha**, soit 0,9% de la surface du territoire communal.
- Les points ponctuels (inventaire non exhaustif), tels que : plans d'eau, réserve, source, lavoirs...
- Le réseau hydrographique tel que figurant à l'IGN ainsi que le réseau complémentaire en lien avec les zones humides identifiées (inventaire non exhaustif).
- Les zones non prospectées : parcelles liées aux zones bâties et/ou clôturées.

CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES



Mise en perspective des résultats de l'inventaire

Pour leur majorité, les zones humides rencontrées sur la commune correspondent à des prairies (essentiellement des prairies de fauche) qui présentent souvent une végétation diversifiée et caractéristique de milieux humides.

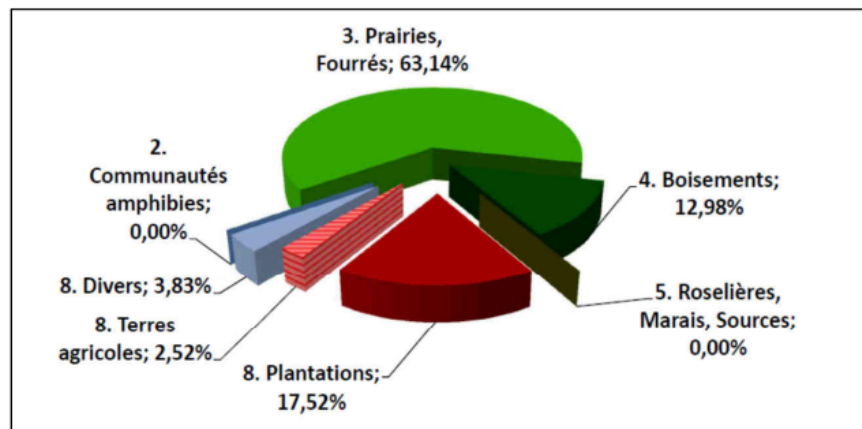


ILLUSTRATION DE ZONES HUMIDES



Culture en zone humide dans la vallée de la Nie



Frênaie humide dans la vallée de la Nie



Plantation de peupliers avec strate herbacée élevée



Prairie humide avec végétation caractéristique



Prairie humide

De par leurs fonctions et leur intérêt à l'échelle de la commune et de l'ensemble du bassin versant, l'intégration des zones humides dans le document d'urbanisme constitue en conséquence une démarche indispensable à leur préservation.

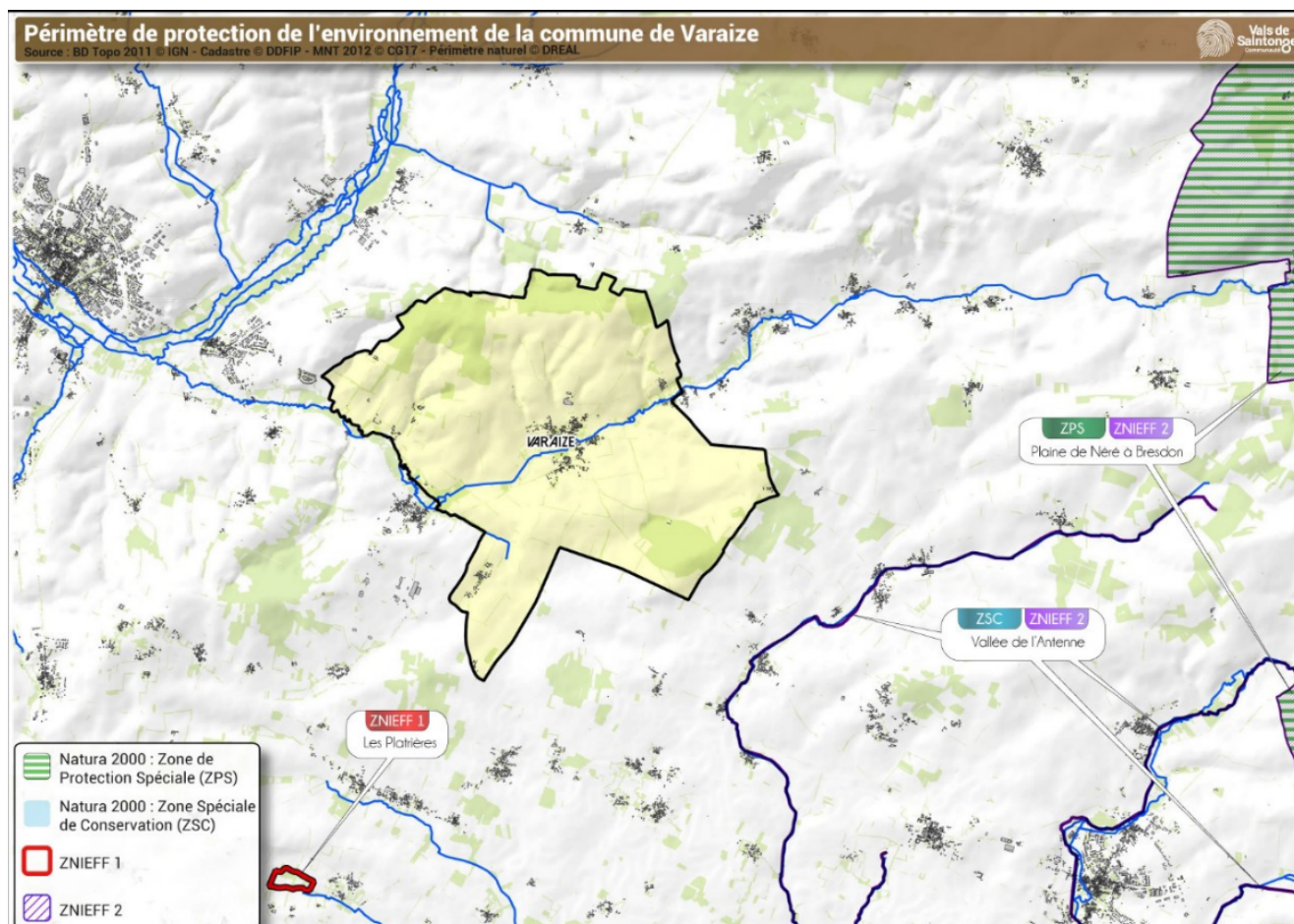
Sur la commune, celles-ci ne se retrouvent peu en lien direct avec les zones urbaines et secteurs potentiellement urbanisables, limitant les conséquences sur l'aménagement et le développement de la commune.

Prise en compte par le PLU des résultats de l'inventaire

Le Plan Local d'Urbanisme intègre les résultats dans ses documents réglementaires, opposables au tiers. Ainsi, le plan de zonage intègre les périmètres de zones humides au zonage Ni, affirmant de la sorte leur caractère inconstructible. Situées aux abords des cours d'eau, en connexion avec le réseau hydrographique, ce classement apparaît comme le plus opportun pour préserver ces milieux.

4.6 Les zones naturelles remarquables

L'inventaire ZNIEFF est un inventaire national du patrimoine naturel (art L. 310-1 et L. 411-5 du Code de l'Urbanisme). Il est établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. L'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine nature.



Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France. Cet inventaire différencie deux types de zone :

- Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- Les ZNIEFF de type 2 concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

A l'échelle de la commune de Varaize, aucun site n'a été reconnu pour son intérêt biologique au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique ou du réseau Natura 2000.

4.7 La Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale

4.9.1 Le SRCE, son contenu et ses objectifs

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement, dont l'objectif principal est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité.

La Trame Verte et Bleue constitue l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement. Il s'agit d'une démarche visant à maintenir et à reconstituer un réseau sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.

Le SRCE a été initié par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite grenelle II) de juillet 2010. Il constitue la pierre angulaire de la démarche Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale, en articulation avec les autres échelles de mise en œuvre (locale, inter-régionale, nationale, transfrontalière).

Ainsi, l'État et la Région pilotent ensemble l'élaboration de ce schéma, en association avec un comité régional « Trame Verte et Bleue », regroupant l'ensemble des acteurs locaux concernés (collectivités territoriales et leurs groupements - État et ses établissements publics - organismes socio-professionnels et usagers de la nature - associations, organismes ou fondations œuvrant pour la préservation de la nature et gestionnaires d'espace naturels - scientifiques et personnalités qualifiées).

Démarrée en 2010, la procédure de co-élaboration du Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région Poitou-Charentes et l'État, est arrivée à son terme en 2015.

La Préfète de Région et le Président du Conseil régional avaient arrêté conjointement le projet de SRCE Poitou-Charentes le 7 novembre 2014.

Le projet de schéma a par la suite reçu un avis favorable du CESER le 8 octobre 2015 et a été ensuite approuvé à l'unanimité par les élus du Conseil régional réunis en session le 16 octobre 2015.

Et il a été adopté par arrêté préfectoral le 3 novembre 2015.

Le SRCE Poitou-Charentes s'appuie sur le Code de l'environnement ; il est structuré autour de 5 volets et d'annexes

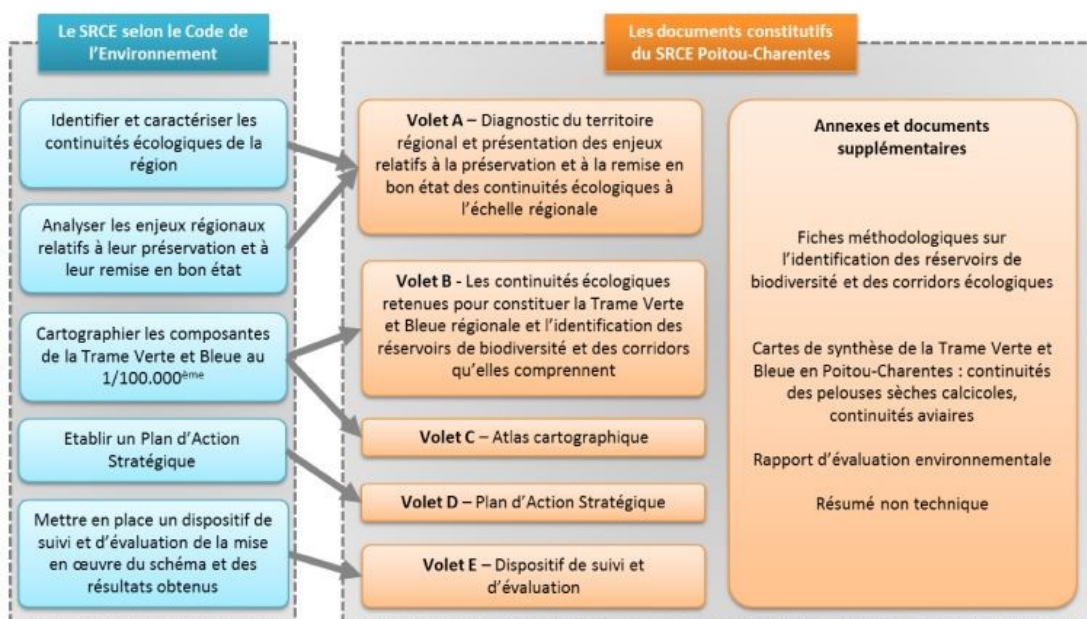


Figure 1. Composition du SRCE Poitou-Charentes

Il s'articule sur deux notions fondamentales ; les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité ; les deux associés forment les continuités écologiques.

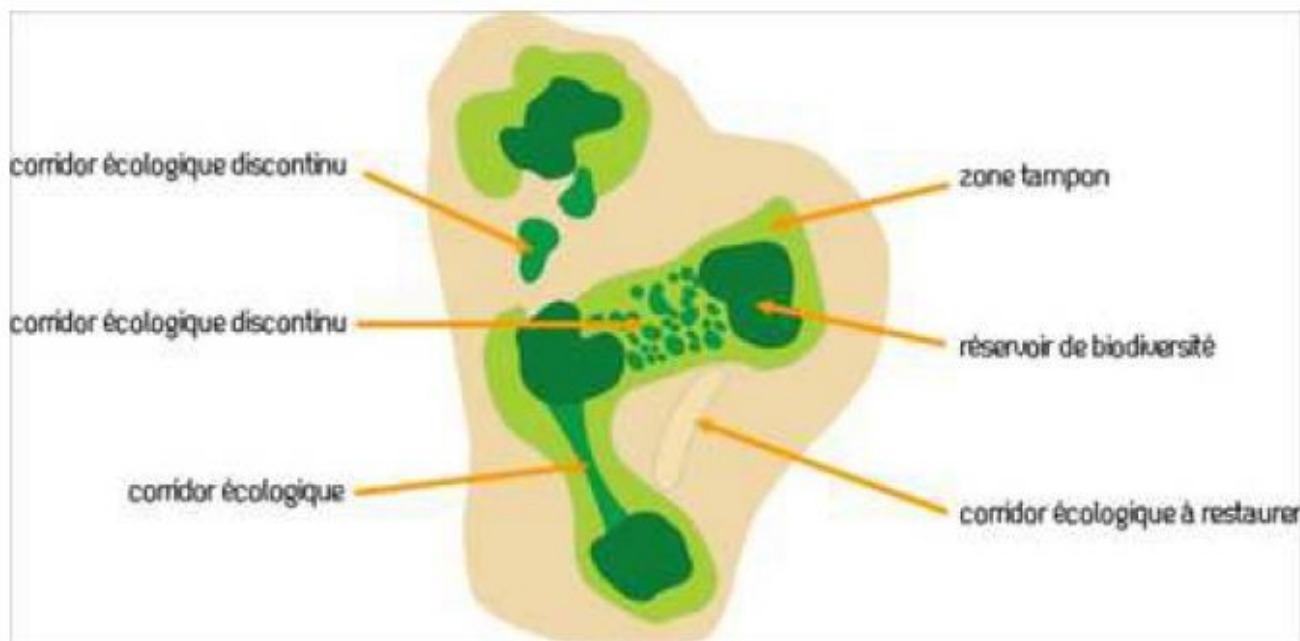


Figure 2. Composantes de la continuité écologique (Sources : DREAL PACA)

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, ordinaire ou exceptionnelle, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Quelle est la portée juridique du SRCE Poitou-Charentes ?

Comme le stipule l'article L. 371-3 du Code de l'environnement, « les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme ».

Le PLU aura donc pour objectifs de participer à l'atteinte des objectifs que le SRCE se fixe, au travers du PADD et de sa traduction réglementaire.

4.9.2 Un espace régional contrasté, sensible aux changements climatiques et à l'artificialisation de son territoire

Une richesse faunistique et floristique indéniable

La Région Poitou-Charentes se caractérise par une grande diversité de paysages, associée à des habitats variés accueillant une richesse faunistique et floristique remarquable. Entre îles et continent, élevage et grandes cultures, bocages et plaines ouvertes, vallées et plateaux, Poitou-Charentes est une terre de contrastes, qu'il est essentiel de préserver.

Quelques chiffres...

Les **plaines ouvertes**, fortement liées à l'agriculture, recouvrent près de 40% du territoire ;

Le **bocage**, lié à l'élevage bovin ou ovin, représente 21% du territoire régional ;

Les **terres viticoles** couvrent 10% du territoire ;

Les **forêts** sont peu représentées en Poitou-Charentes, mais concernent néanmoins 15% du territoire ;

Les **vallées**, façonnées par le réseau fluvial, et les **cours d'eau** s'étendent sur 11 % du territoire ;

Le **littoral** qui s'étend de la Baie de l'Aiguillon à l'estuaire de la Gironde, couvre 6% du territoire.

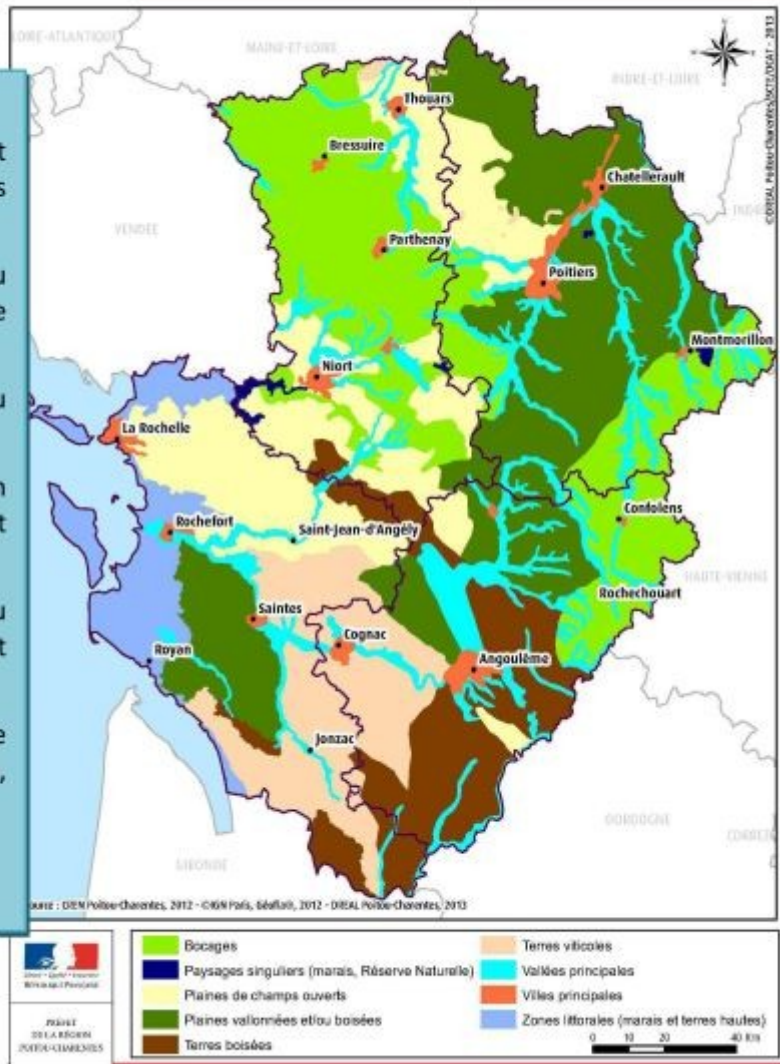


Figure 3. Les paysages de Poitou-Charentes (Sources : CREN Poitou-Charentes, 2012)

Le territoire régional est naturellement très marqué par la présence de l'eau ; sept bassins versants compose le réseau hydrographique picto-charentais qui représente une longueur cumulée de 7 260 km de cours d'eau et 17 074 km si l'on compte le petit chevelu, les têtes de bassins et les ruisseaux. Les marais, littoraux pour la plupart, sont également bien présents et représentent une superficie de 110 000 ha. Ce constat fait de la Région un espace privilégié pour la préservation des zones humides.

La Région Poitou-Charentes dispose d'une biodiversité très riche et marque une représentation marquée d'espèces parfois remarquables. Les vertébrés comptent en effet des mammifères emblématiques comme le Vison d'Europe ou encore le grand rhinolophe.

Les oiseaux sont quant à eux aussi bien représentés qu'ils s'agisse d'oiseaux du littoral et de marais ou encore des oiseaux de plaine comme la Outarde canepetière. Enfin, les amphibiens représentent également un enjeu de préservation important par l'existence d'espèces menacées comme le triton crêté ou encore le crapaud calamite.

Les invertébrés comprennent les mollusques d'eau douce ou marine, les crustacés, les arachnides et les insectes et les poissons.



Concernant les espèces floristiques, la région accueille de nombreuses espèces végétales patrimoniales. Les plantes à fleurs sont représentées par les arbres et les plantes herbacées.

Ces dernières sont remarquables par leur diversité et par les types d'espèces rencontrés : on trouve en Poitou-Charentes des espèces méditerranéennes (Ciste de Montpellier), montagnardes (Lis martagon) ou encore boréales (Iris de Sibérie).



Près d'un tiers des espèces floristiques sont menacées, mais la région possède encore de belles populations de fleurs rares à l'échelle nationale : Renoncule à feuilles d'ophioglosse, Euphrasie de Jaubert, Littorelle des étangs.

Les algues, encore peu connues, sont présentes notamment sous la forme d'algues vertes des genres *Codium* et *Enteromorpha*.

Les champignons sont très variés dans la région : 3000 espèces ont été répertoriées, certaines très rares comme l'*Inocybe* de Patouillard. Les lichens restent assez méconnus. La présence d'espèces remarquables comme le silverskin lichen ou l'Oeil d'or ont été observées.

Figure 3. De haut en bas : Renoncule à feuilles d'ophioglosse (© Thierry Degen –DREAL Poitou-Charentes), Oeil d'Or (©Charentes-Nature)

La Région Poitou-Charentes compte aussi des milieux remarquables qui font l'objet de différentes protection, qu'ils s'agisse d'outils réglementaires (Natura 2000, RAMSAR, Réserves naturelles nationales et régionales...) de maîtrise foncière (Espaces Naturels Sensibles, gestion par le Conservatoire du littoral...) ou d'inventaires de connaissance (ZNIEFF, ZICO).

Un territoire régional fortement anthropisé

L'évolution de l'agriculture, activité majeure de la région, transforme le paysage par l'homogénéisation des parcelles, l'abandon de l'élevage et des prairies au profit de la culture céréalière, la diminution de certains éléments comme les haies et les arbres isolés. L'intensification générale des pratiques entraîne également des risques de pollution et de surexploitation de la ressource en eau susceptibles de dégrader les milieux naturels. Au contraire, des pratiques agricoles adaptées contribuent à la préservation de la biodiversité par le maintien de milieux ouverts.

Les activités liées au littoral tendent à s'intensifier : les activités portuaires, le développement du tourisme et des activités de loisir, qui s'accompagne d'une augmentation de la fréquentation et des transports, contribuent à consommer les ressources naturelles et fragilisent le milieu. Le développement de la pêche à pied de loisir, l'utilisation d'intrants en agriculture et en pisciculture peuvent modifier la qualité des milieux côtiers et la biodiversité qui s'y trouve, et impacter certaines activités dont la conchyliculture.



Figure 3. De gauche à droite : Activités touristiques sur le littoral (© Destinations Poitou-Charentes); éolienne du parc du parc d'Aussac-Vadalle en Charente (© Phil Messelet) ; activités agricoles (© MFR17)

La production et le transport d'énergie (hydro-électricité, éolien, photovoltaïque, électrique, nucléaire) a des impacts directs sur la faune et la flore par la consommation d'eau, les obstacles au passage de l'avifaune, ou les emprises au sol.

A ces perturbations s'ajoutent celles encore plus marquées liées à l'urbanisation et aux infrastructures de transport, qui quadrillent le territoire de cette région de transit, au carrefour du sud et du nord de l'Europe. Les effets potentiels du changement climatique sont également à anticiper, du fait de l'augmentation des températures et des niveaux de la mer qui pourraient bouleverser l'équilibre des écosystèmes du fait des déplacements des espèces et des impacts possibles sur le littoral.

Tous ces phénomènes, nécessaires au développement de la Région, entraînent néanmoins une artificialisation des sols qui s'est accélérée durant les 50 dernières années. L'attractivité résidentielle de la région implique une disparition progressive des espaces et des habitats naturels ; le maillage écologique en est d'autant plus à préserver en favorisant les migrations et le développement des espèces.

Sept enjeux pour définir un plan stratégique

- Le changement climatique : favoriser l'adaptation du territoire et entretenir les continuités écologiques pour favoriser les migrations des espèces.
- L'amélioration de la connaissance naturaliste : permettre l'enrichissement des bases de données concernant les espèces et les habitats.
- La fonctionnalité des continuités écologiques dans l'espace rural : encourager le maintien des activités traditionnelles, préserver les milieux de la pression anthropique et des pollutions.
- La fonctionnalité des continuités aquatiques et des vallées : préserver la façade océanique, ses estuaires et marais ainsi que tout le système alluviale.
- La limitation de l'artificialisation et de la fragmentation du territoire : limiter l'urbanisation galopante afin de maintenir les continuités écologiques, restaurer ces

continuités et réduire l'impact des infrastructures fragmentantes.

- L'intégration de la nature dans les tissus urbains et périphériques : accroître la prise en compte des trames vertes et bleues dans les politiques d'aménagement.

Cinq sous-trames régionales pour identifier le profil du réseau écologique

Le diagnostic régional a permis, avec l'ensemble des acteurs, de définir cinq sous-trames.

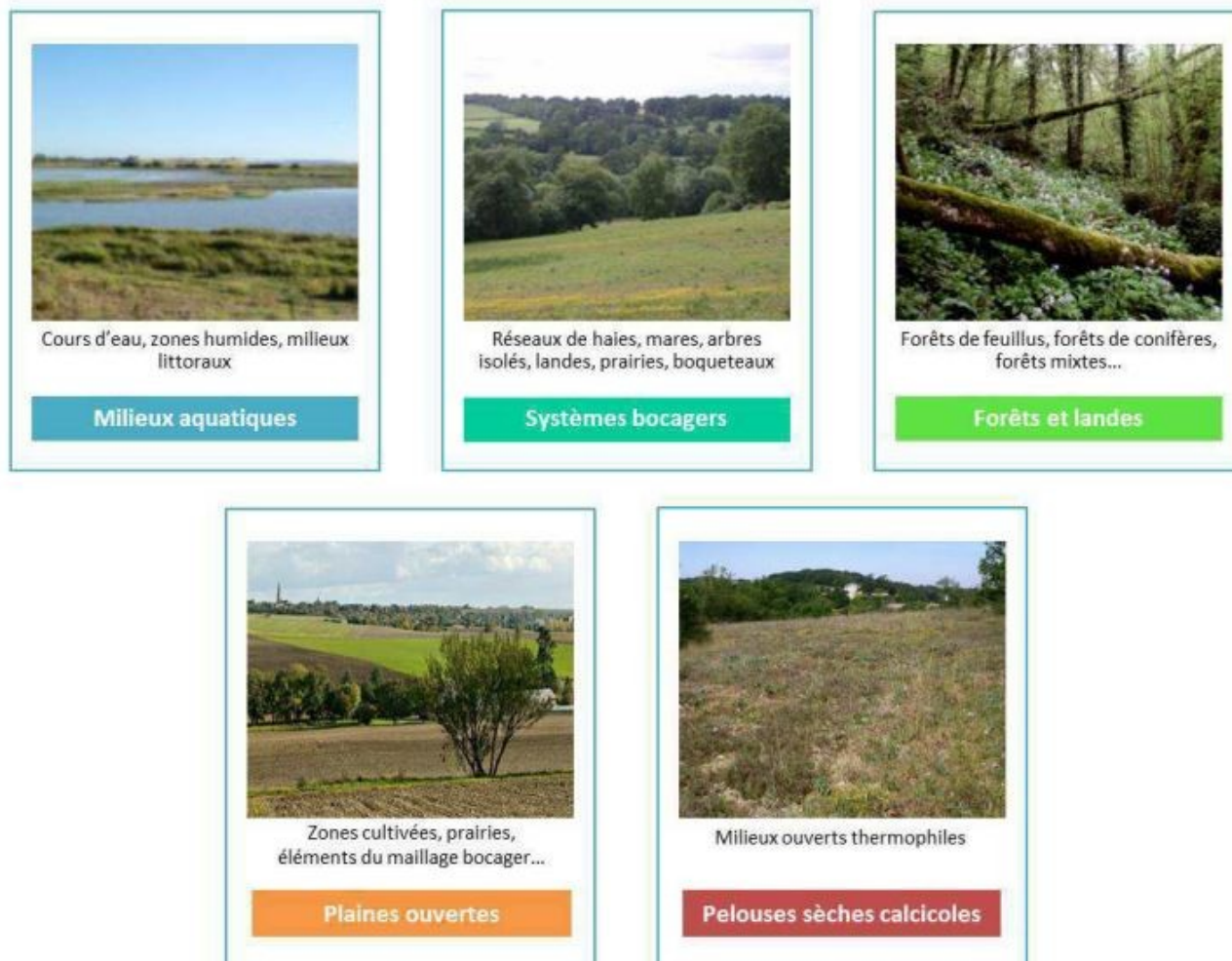


Figure 4. Les différentes sous-trames retenues en Poitou-Charentes (@Poitou-Charentes Nature pour toutes les sous-trames sauf Plaines ouvertes/@Catherine Aubel, Caroline Bigot et Michel Collin - Cabinet Outside pour la sous-trame Plaines ouvertes)

4.9.3 Le plan d'action stratégique

L'objectif est de faciliter la mise en œuvre locale du SRCE et de permettre aux acteurs du territoire de participer à la préservation de la Trame Verte et Bleue. Ainsi, ce plan est structuré autour de 7 orientations répondant aux enjeux, définis précédemment.

- 1) Orientation transversale pour l'amélioration des connaissances** : favoriser la capitalisation de données pour enrichir l'actualisation du SRCE et favoriser une meilleure connaissance des espèces et des habitats.
- 2) Orientation transversale pour la prise en compte effective des continuités écologiques** : aider les acteurs de l'aménagement du territoire pour agir en faveur de

la TVB, notamment à travers les documents de planification

3) Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques dans l'espace rural : travailler au maintien des espèces dans leur milieu et préserver les espaces de migrations, de chasse ou de reproduction.

4) Gérer durablement le trait de côte, les milieux littoraux et les zones humides : encourager la préservation des milieux littoraux et des zones humides.

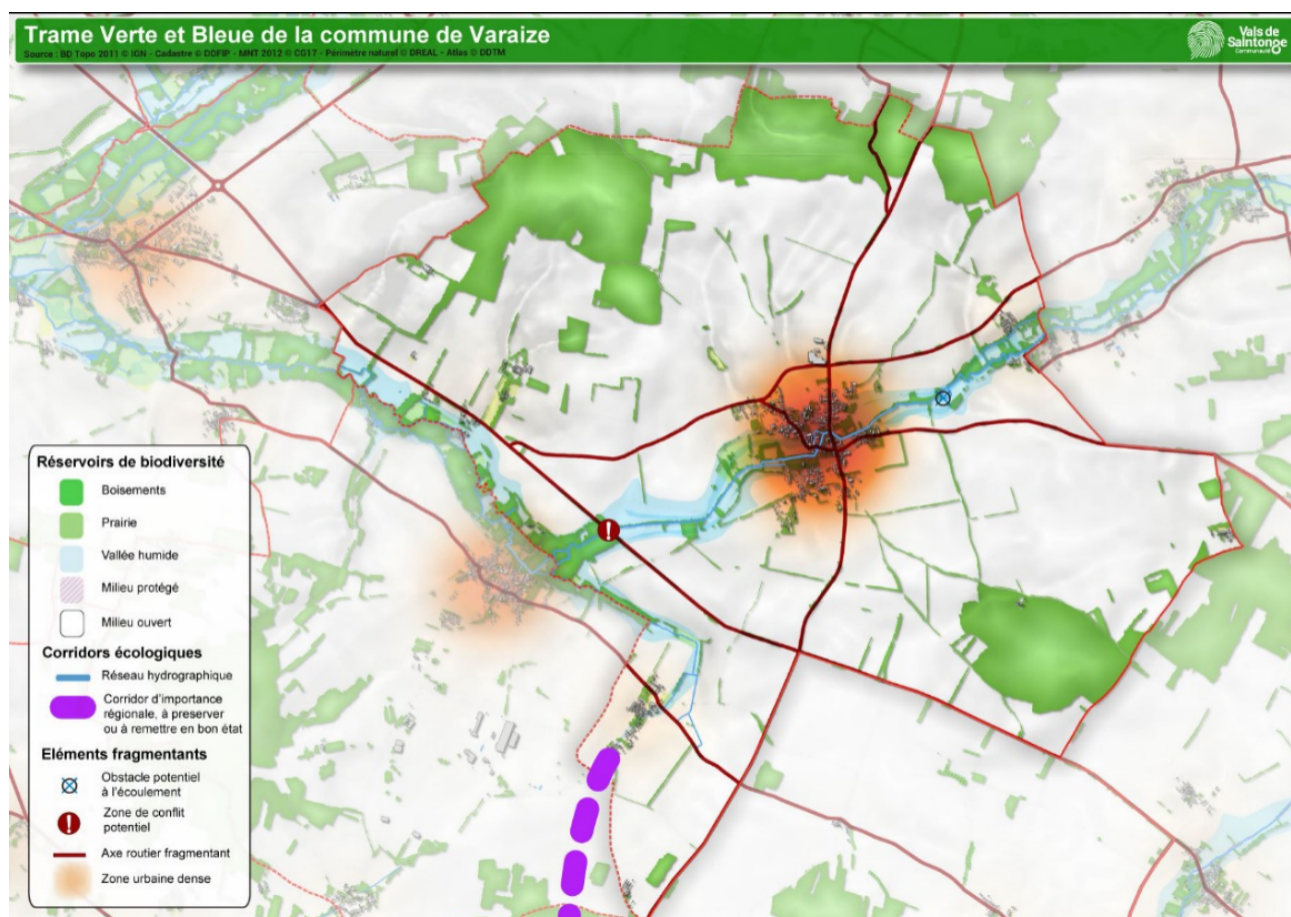
5) Assurer la fonctionnalité des continuités aquatiques et des vallées : veiller à la préservation et à la restauration des milieux aquatiques, des zones humides et de leurs connexions entre elles et avec les milieux terrestres.

6) Limiter l'artificialisation et la fragmentation du territoire : améliorer la transparence des infrastructures et des ouvrages, équipements et projets d'aménagement vis à vis de la TVB et lutter contre les nuisances altérant le fonctionnement des écosystèmes.

Le PLU, conformément à l'article L. 371-3 du Code de l'environnement, prend en compte le SRCE en participant à la mise en œuvre de ces objectifs et en définissant à l'échelle communale une Trame Verte et Bleue. Le processus itératif d'élaboration du PLU s'attache donc à permettre une meilleure prise en compte des continuités écologiques et vise à engager une politique d'aménagement du territoire plus soutenable pour l'environnement.

4.10 Synthèse des éléments constitutifs d'une Trame Verte et Bleue à l'échelle communale

La Trame Verte et Bleue est constituée par un réseau de milieux naturels terrestres et fluviaux reliés entre eux par des corridors écologiques (haies, boisements, cours d'eau, ripisylves...). Elle vise à enrayer la perte de biodiversité en préservant les habitats des espèces et en facilitant leur circulation et leurs interactions.

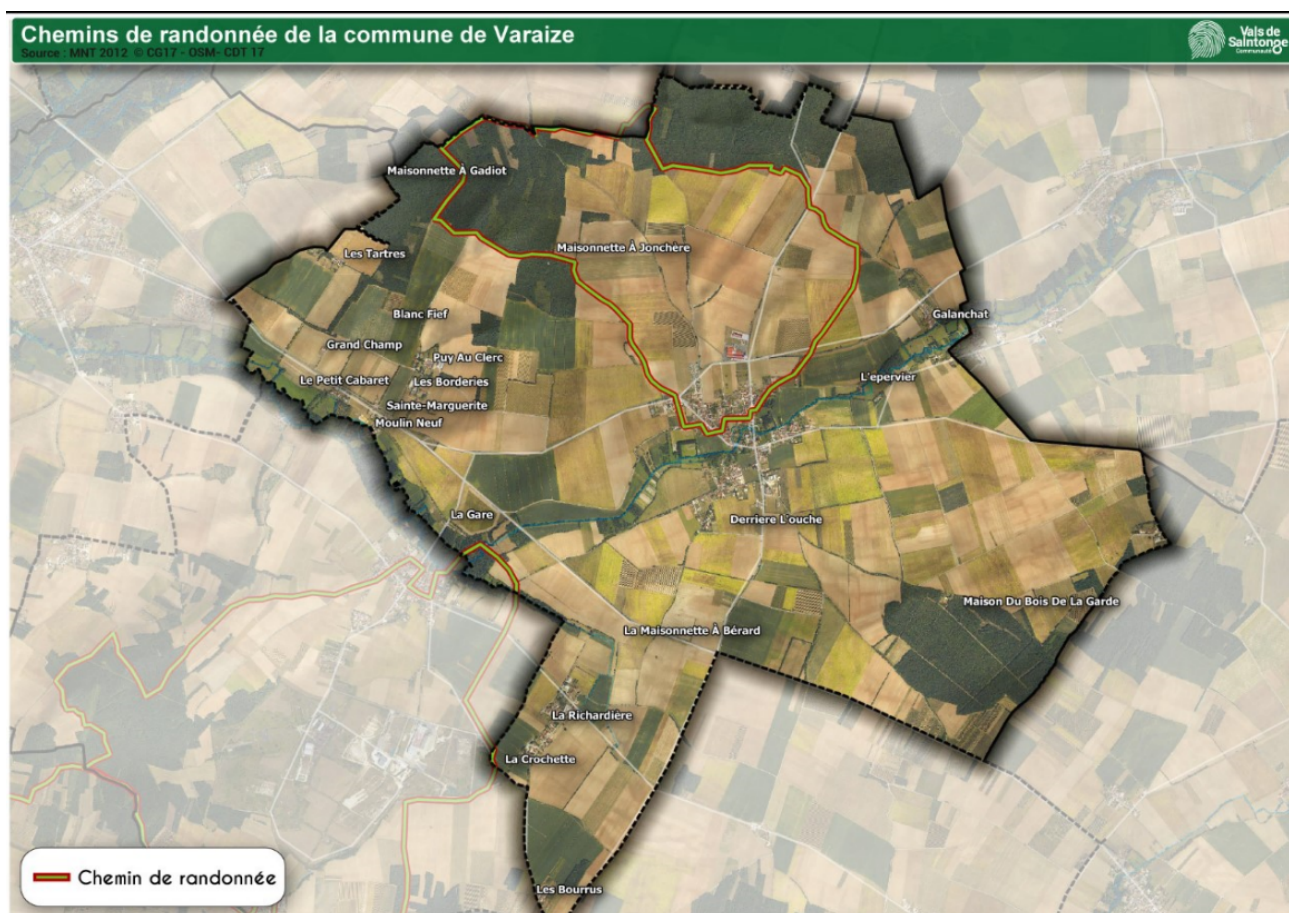


A l'échelle de la commune de Varaize, la Trame Verte et Bleue est constituée par :

- des réservoirs de biodiversités et notamment :
 - les zones boisées : Bois des Sablaux ; bois de la Garde ; bois des Fosses
 - les Bois répartis de manière éparse sur le territoire communal
 - les cours d'eau de la Nie et du Pontreau
- des corridors écologiques :
 - le réseau de haies et les ripisylves des cours d'eau. Les linéaires de haies se retrouvent principalement dans les fonds de vallée.

4.11 Les chemins de randonnée

Deux itinéraires départementaux de randonnée sillonnent le territoire communal. Ils sont balisés sur le terrain. Les itinéraires sont définis de manière à intégrer la découverte du patrimoine. Un premier chemin est situé au Nord du territoire et passe par le bourg. Le second est plus axé sur la commune voisine de Fontenet, mais passe néanmoins par les lieux-dits de La Gare et de La Crochette .



Le paysage est valorisé par ce type d'aménagements qui permettent d'accéder au territoire et de l'apprécier à échelle humaine. Il est important que les sentiers soient entretenus et mis en valeur, étant donné le caractère impénétrable de certains bois. L'enjeu est de soigner leur praticabilité et leur signalisation.

La commune dispose de nombreux chemins blancs qui, par leur caractère rural, non goudronné, font partie intégrante de l'identité paysagère de la commune.

Ces chemins ont vocation à être préservés et mis en valeur en assurant notamment le maintien de leur revêtement traditionnel et des linéaires de haies qui les encadrent.

4.12 Les risques naturels et technologiques

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

- la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles
- la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs
- la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite loi « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement, qui a notamment institué les Plans de Prévention des Risques Naturels.

La commune de Varaize a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	30/12/1993	15/01/1994	30/06/1994	09/07/1994
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	08/11/2000	09/11/2000	27/02/2002	16/03/2002
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

La commune de Varaize est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme étant exposée aux risques suivants :

- inondations - coulée de boue
- Phénomènes liés à l'atmosphère
- Phénomènes météorologiques - tempête et grains (vent)
- Séisme (zone de sismicité 3 – Modérée)
- Transport de marchandises dangereuses

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Varaize doit prévenir les risques en organisant collectivement les sols de façon à ce que les enjeux futurs, notamment, soient compatibles avec les risques identifiés.

4.7.1 Défense incendie

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

Les besoins en eau pour assurer la défense incendie d'un risque courant peuvent être satisfait indifféremment par:

- le réseau de distribution,
- des réserves artificielles.
- des points d'eau naturels,

Lorsque le réseau de distribution assure la défense incendie, ce dernier doit alimenter des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm (NFS 61.211 ou NFS 61.213).

Ces hydrants doivent réglementairement être alimentés par un réservoir d'au moins 120 m³, des canalisations au débit minimum de 17 litres par seconde et disposer d'une pression résiduelle supérieure à 0,6 bar. Des poteaux de 70 mm (NFS 61.214), à considérer comme des prises accessoires, peuvent compléter ce dispositif de défense.

Ces hydrants sont répartis tous les 200 mètres en secteur urbain et tous les 400 mètres en secteur rural. A défaut, les points d'eau naturels doivent pouvoir fournir de manière permanente pendant deux heures 120 m³ d'eau, être à moins de 400 mètres du risque à défendre et accessibles aux engins (aménagement aire de station).

La hauteur d'aspiration ne peut excéder 6 mètres. Les réserves artificielles doivent être judicieusement implantées en fonction des bâtiments à défendre. La capacité minimum est de 120 m³ (possibilité d'atténuation de la capacité pour les citernes alimentées).

Exceptionnellement, la défense incendie peut être assurée par une citerne de 60 m³, cette dérogation devant être négociée avec les services compétents. Tout autre dimensionnement sera à déterminer par le maire de la commune en collaboration avec le service incendie et de secours et selon le niveau de couverture de risque qu'il souhaite mettre en place.

Par ailleurs, compte tenu de la dissémination sur le territoire de munitions de tous types, il convient de signaler les risques de manipulation dans le cas de découverte d'objets suspects.

4.7.2 Gestion des déchets

En application de la loi du 15 juillet 1975, relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, la compétence « élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés est du ressort de la commune.

Toutefois, l'activité a été concédée au Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères « Val d'Aunis » qui gère le traitement des déchets de 180 communes et de plus de 135 000 habitants.

La collecte des déchets résiduels se fait une fois par semaine. Ces déchets sont acheminés soit à l'usine d'incinération des déchets ménagers de Paillé ou à celle de Surgères.

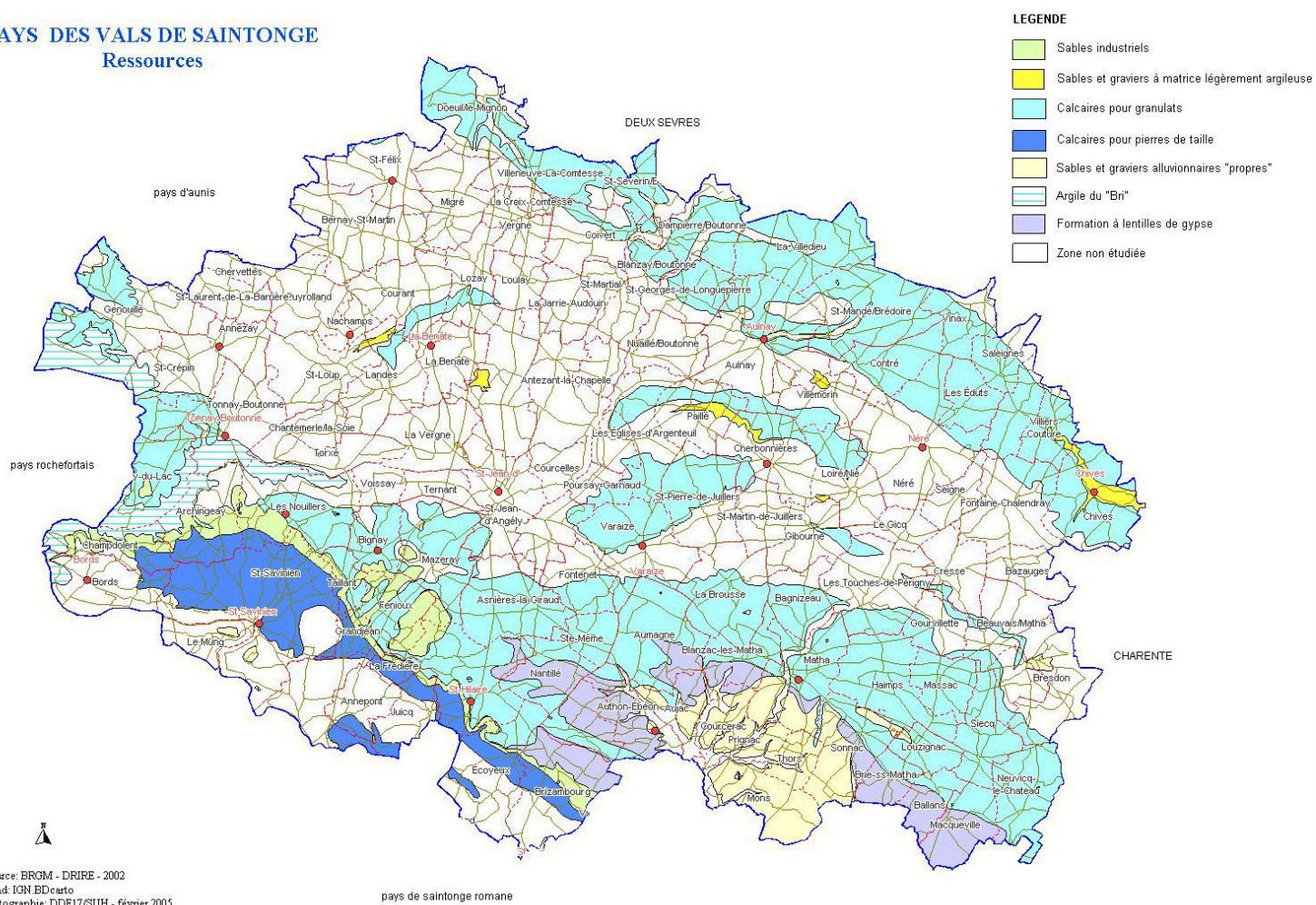
A noter également que la procédure de révision du plan départemental des ordures ménagères et assimilées de la Charente-Maritime devra prochainement aboutir.

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

4.7.3 Carrières

Le schéma départemental des carrières approuvé par arrêté préfectoral n°05-337 du 7 février 2005 a répertorié un gisement de calcaire pour granulats.

PAYS DES VALS DE SAINTONGE Ressources

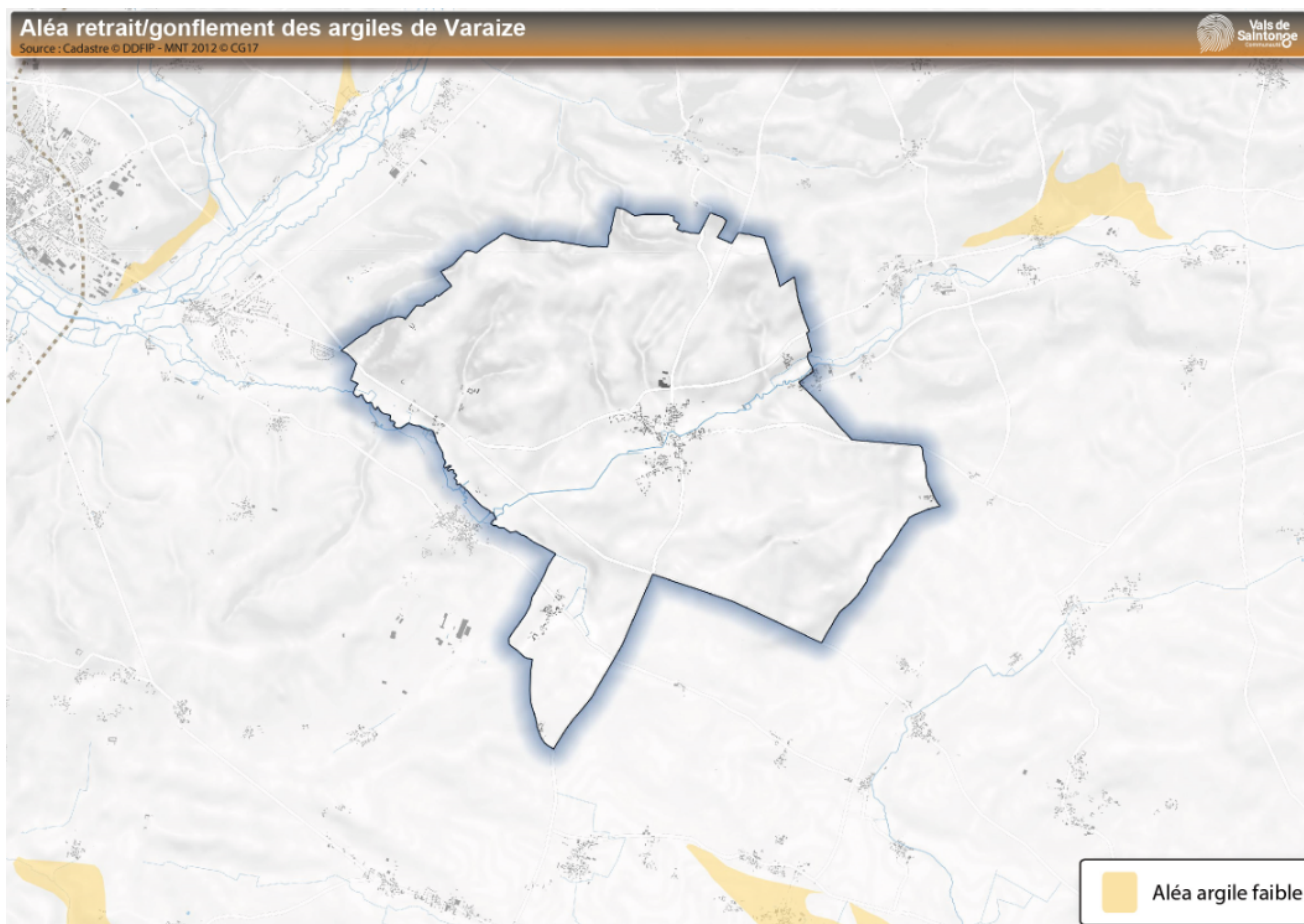


Il n'existe pas de carrière en exploitation sur la commune, ce qui ne signifie pas qu'aucune demande d'ouverture de carrière ne pourra être déposée.

4.7.4 Retrait gonflement des argiles

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-1991, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982.

En l'espace de dix ans, ce risque naturel est devenu en France la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations, et le montant total des remboursements effectués à ce titre était évalué à la fin de l'année 2002 par la Caisse Centrale de Réassurance à environ 3,3 milliard d'euros, ce qui correspond à plusieurs centaines de milliers de maisons sinistrées sur l'ensemble de la France depuis 1989.

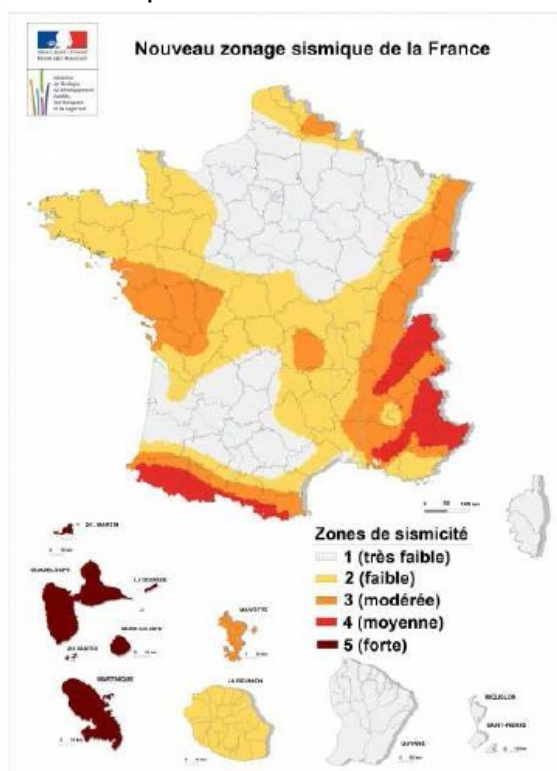


La commune de Varais n'est pas impactée par le retrait / gonflement des argiles.

4.7.5 Risque sismique

Un zonage sismique divise la France en cinq zones de sismicité croissante, en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.



Le territoire de la Communauté de communes des Vals de Saintonge est concerné par la zone de sismicité 3, à risque modéré. Depuis le 1er mai 2011, de nouvelles règles de construction parasismiques sont en vigueur pour les équipements, installations et bâtiments nouveaux, les additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ainsi que pour les modifications importantes des structures des bâtiments existants.

4.7.6 Zones inondables

Il convient de rappeler les textes réglementaires pour la prise en compte du risque inondation :

- l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme
- l'article 2 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et des textes de lutte et de protection contre les inondations définis lors du comité interministériel du 24 janvier 1994, relatifs à la conservation et à la protection du libre écoulement des eaux et des champs d'expansion des crues
- les circulaires MEDD du 24 avril 1996 et du 30 avril 2002 et du décret 95-1089 du 5 octobre 1995, relatifs à l'interdiction de toute nouvelle construction en zone inondable notamment lorsque cela conduit à une augmentation de population permanente

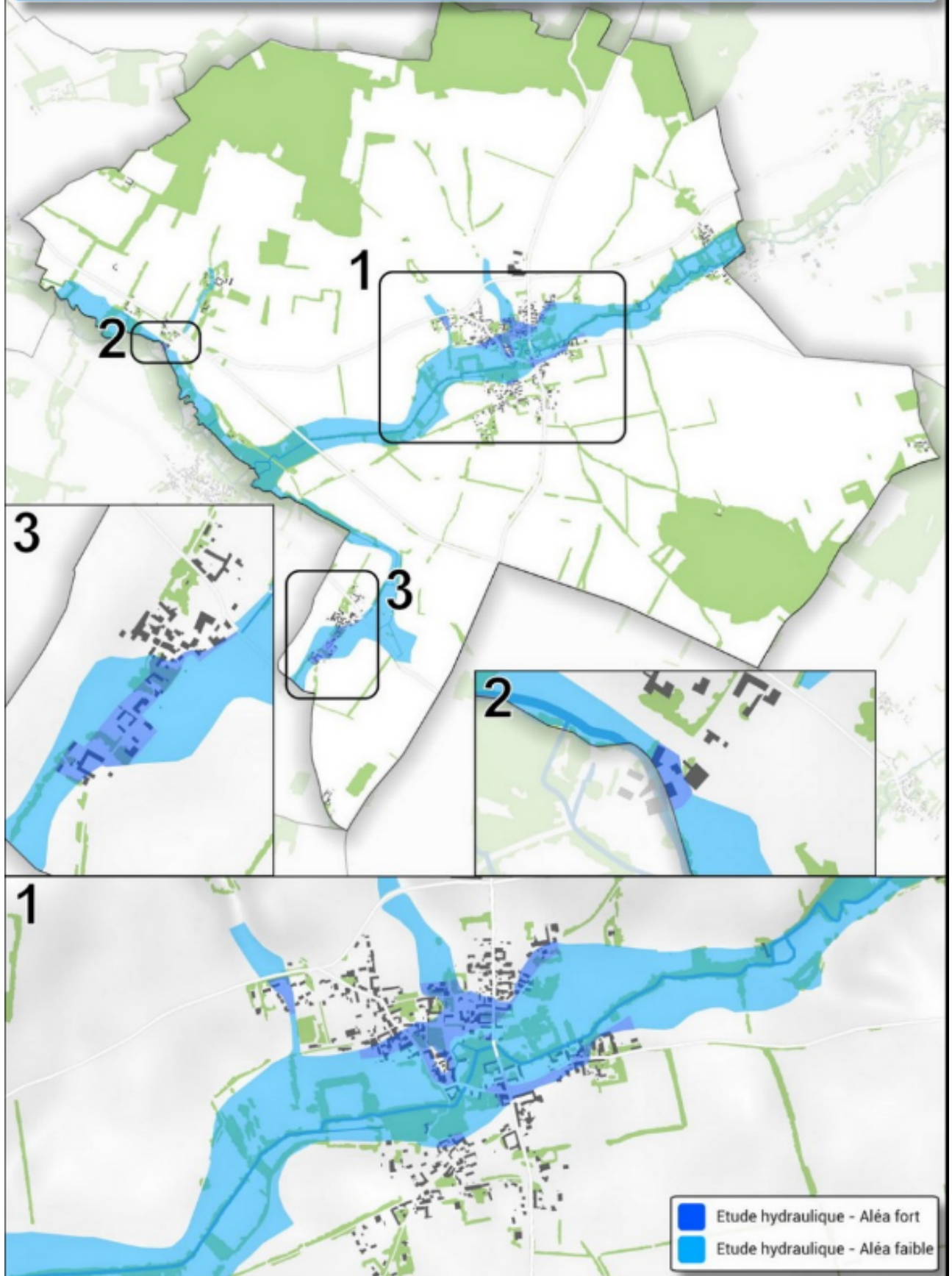
D'une façon générale, les reconstructions et aménagements autorisés en zone inondable doivent prévoir la mise hors d'eau du premier niveau de sol habitable, la transparence hydraulique des clôtures, les changements d'usage de nature à réduire la vulnérabilité.

L'extension de bâtiments agricoles doit clairement exclure la partie habitable de cette autorisation.

La commune est exposée au risque inondation, dont une cartographie a été réalisée au travers d'une étude hydraulique, en 2012. Le risque est dû principalement au cours d'eau de la Nie.

Zones inondables de la commune de Varaize

Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DDFIP - MNT 2012 © CG17 - Atlas © DDTM



4.7.7 Installations classées

La commune de Varaize compte une exploitation agricole, située dans le village de La Richardière, qui possède une distillerie classée comme ICPE (Installation Classée Pour l'Environnement).

La commune de Varaize possède un environnement de grande qualité, toutefois fragile et générateur de risques. Le maintien de la biodiversité, la protection de la qualité des eaux et la mise en valeur des paysages font partis des enjeux majeurs du Plan Local d'Urbanisme.

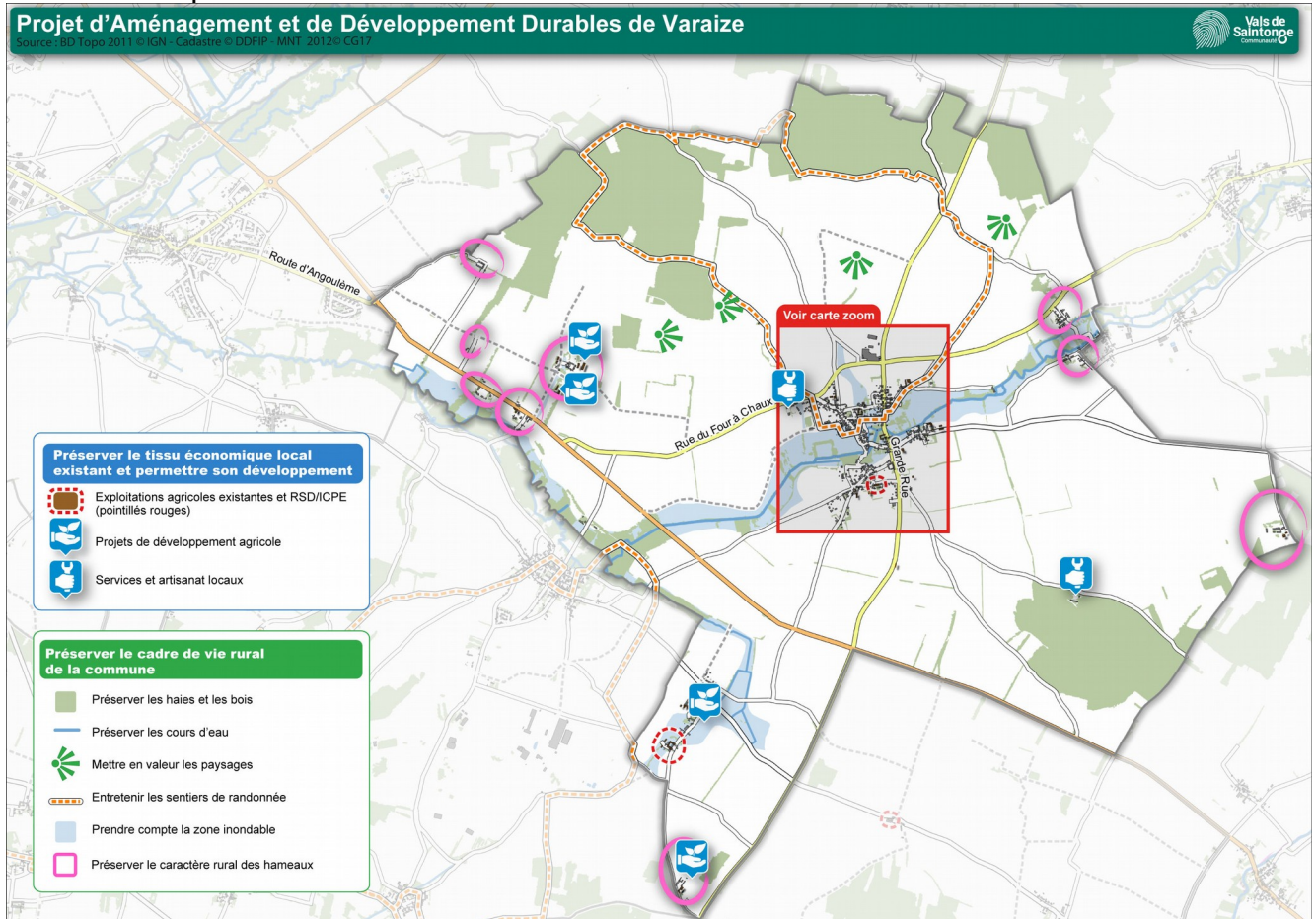
A ce titre, l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme prévoient que les PLU, déterminent les conditions permettant de prévenir ou de prendre en compte l'existence des risques naturels et des risques technologiques en édictant des règles spécifiques (prescriptions, interdictions, zonages spécifiques) qui doivent se traduire au niveau des plans de zonage et du règlement. La non prise en compte des risques connus dans un PLU entache d'illégalité ce dernier.

Pour chacun de ces risques, si la volonté de la commune est d'urbaniser les secteurs concernés, ou d'y admettre certaines constructions, aménagements, agrandissements..., celle-ci pourra être amenée à lancer des études spécifiques sur ces thèmes.

5 Explication du projet de PLU

5.1 Explication du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Plan Local d'Urbanisme est porteur d'un projet d'aménagement et de développement durables qui expose la politique affichée par la municipalité sur la gestion et la maîtrise de son territoire pour les 10 à 15 ans à venir.

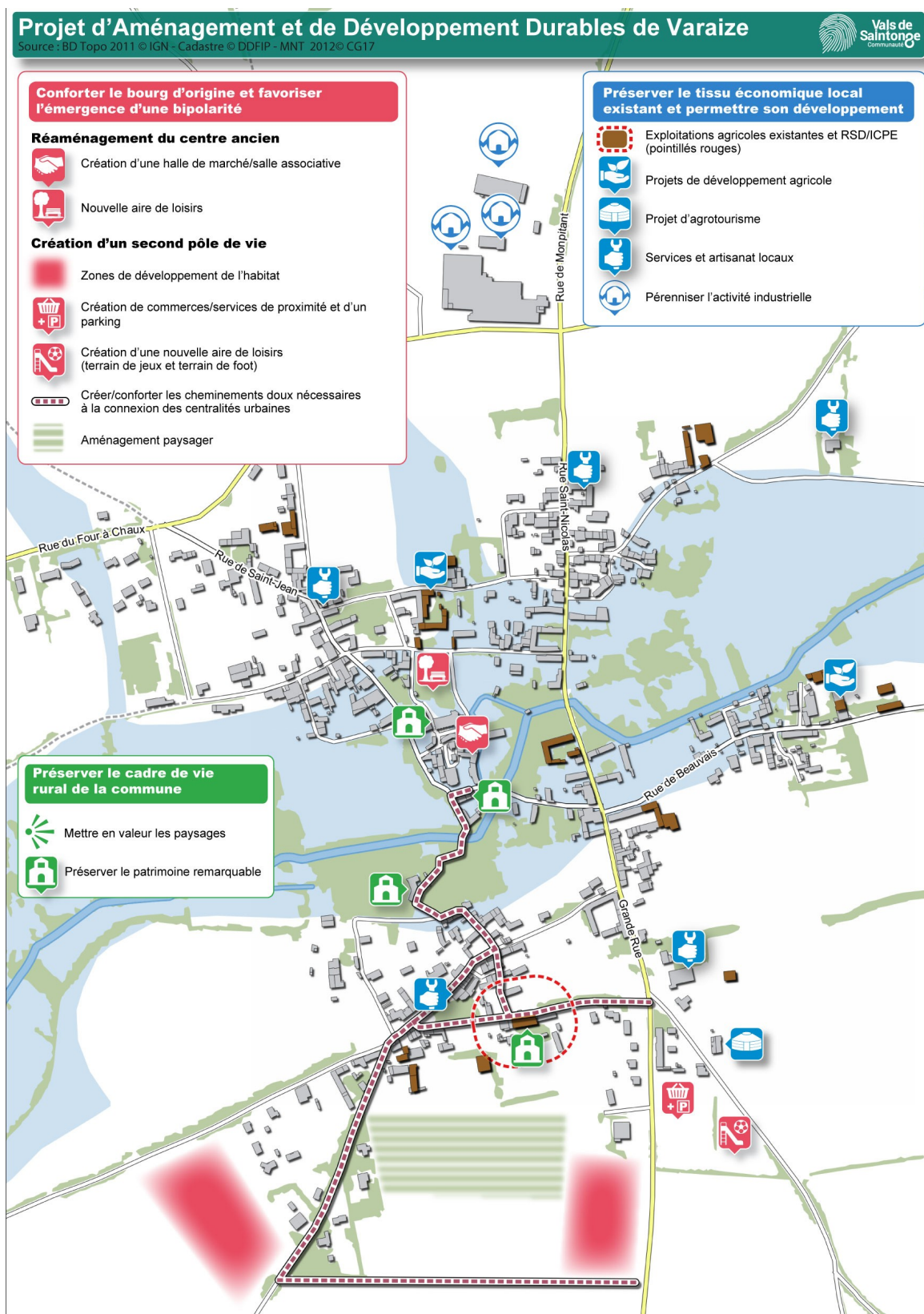


Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est établi au regard des objectifs de la municipalité, face aux enjeux mis en avant dans le diagnostic. C'est de ce projet que découle ensuite le plan de zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ces documents venant soutenir réglementairement le PADD.

Au regard de ces enjeux identifiés grâce au diagnostic et des éléments mis en avant dans le porter à connaissance de l'État, l'ossature du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Varaize réside essentiellement dans les objectifs suivants :

- l'accueil de nouvelles populations à travers le renforcement de la structure urbaine existante du bourg d'origine et la création d'une seconde polarité au Sud du bourg. L'objectif est de conserver la compacité du bourg en prenant en compte les contraintes du territoire ;
- la création des conditions d'un développement économique pérenne, par le soutien de l'activité agricole, artisanale, industrielle et du commerce sur le territoire de Varaize ;
- la préservation d'un environnement et d'un cadre de vie qui contribue à l'attractivité de la commune. Espaces naturels préservés, patrimoine à protéger et à mettre en valeur

et prise en compte des risques sont autant d'apports qualitatifs du nouveau document d'urbanisme au niveau communal ;



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Varaize s'intègre donc dans une volonté, celle de proposer un développement économique et social respectueux et soutenable pour l'environnement.

5.1.1 Le choix d'un développement urbain maîtrisé

5.1.1.1 Permettre l'accueil de nouvelles populations

Située au cœur de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge, la commune de Varaize se trouve à proximité du pôle de Saint-Jean d'Angély. La commune se situe au carrefour de cinq pôles urbains d'importance à l'échelle départementale (Saintes, Cognac, Surgères, Rochefort et Niort) lui permettant de bénéficier de l'attractivité de ces bassins de vie et d'emploi.

La commune de Varaize a connu une régression de sa population jusqu'en 1999 puis a eu tendance à se stabiliser autour de 560 habitants depuis les années 2000. Cette variation démographique est essentiellement liée aux flux migratoires. Sur la commune, on observe un vieillissement de la population.

Au cours des 10 dernières années (2005-2015), 4,02 hectares de terres agricoles ont été consommés sur la commune de Varaize. Cette consommation foncière concerne quasi exclusivement le développement de l'habitat soit 3,2 hectares pour 22 habitations.

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Varaize se fixe pour ambition de :

- renforcer la cohérence et la compacité de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- soutenir la création d'un nouveau pôle de vie au Sud du bourg proposant des équipements publics structurants (établissement scolaire, équipements sportifs...) ainsi que des services et commerces de proximité ;
- permettre l'émergence d'une politique d'habitat équilibrée, associant réhabilitation et constructions neuves, accession à la propriété et logements locatifs, aidés ou non ;
- favoriser l'intégration des nouveaux arrivants et faciliter la création du lien social entre les habitants ;

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Varaize affiche l'ambition d'atteindre 631 habitants à horizon 2030 (70 habitants supplémentaires), afin d'inscrire à nouveau la commune dans une dynamique démographique d'accueil de nouvelles populations.

5.1.1.2 Justification des besoins en logements et en foncier

Pour atteindre son ambition démographique les besoins en logements ont été évalués de manière :

- à permettre la croissance démographique :

Dans l'hypothèse d'une poursuite du processus de décohabitation avec une taille moyenne des ménages estimée à 2,1 personnes par ménage en 2030, environ 34 logements seraient nécessaires pour accueillir les 70 nouveaux habitants.

- à mobiliser en priorité les logements vacants et les espaces en densification :

Le diagnostic fait apparaître qu'environ 15 logements restent vacants sur l'ensemble de la commune. Néanmoins, il apparaît que ces logements n'attestent pas d'une disponibilité et d'un état nécessaires pour être mobilisés dans le scénario communal.

Le potentiel de densification urbaine est estimé à 1,51 ha pour l'habitat, représentant environ 12 logements.

- à permettre le développement d'opérations en accroche du bourg

L'ambition démographique de la commune nécessite donc la construction de 22

logements supplémentaires, soit un besoin en foncier d'environ 1,7 hectare en considérant que la commune se fixe un objectif de parcelles à 800m² en tenant compte d'un besoin en foncier (lié à la voirie, aux espaces libres de plantation, à la gestion des eaux pluviales) estimé à 20% du besoin initial et lié aux attentes de la commune en matière d'environnement, d'aménagement et d'équipement.

La commune souhaite permettre le développement de plusieurs opérations d'ensemble en accroche du bourg, au Sud, permettant de compléter l'offre disponible dans le parc de logements existant et dans le tissu urbain existant, à travers les espaces non bâtis. Cette opération autorisera la création d'au moins 22 logements supplémentaires dans le cadre d'opérations d'ensemble favorisant une densité moyenne de parcelles équivalente à 800 m². Parmi ces secteurs, le secteur n°16 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.

5.1.1.3 Territorialisation des besoins

Densifier le tissu urbain pour préserver les espaces agricoles et naturels

La commune a dans un premier temps identifié le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine au plus près des opportunités foncières. Ce potentiel est évalué à 1,51 hectare et est identifié sur les cartes ci-après.

Cette réflexion s'est engagée en suivant la méthode décrite ci-après :

- Délimitation de l'enveloppe urbaine
- Identification des contraintes de développement : pour Varaize, il s'agit principalement de la présence de bâtiments agricoles et de la zone inondable délimitée par l'étude hydraulique.
- Analyse de la disponibilité des parcelles identifiées
- Définition des enjeux de préservation (enjeux environnementaux, patrimoniaux et paysagers ; espace de respiration, parcs et jardins à conserver ; abords d'exploitations agricoles, assainissement individuel...). L'espace à préserver est identifié en vert sur la carte ci-après. En général, les espaces à préserver permettent une préservation à différents titres :
 - Préserver l'activité agricole en veillant à ne pas créer une trop grande proximité avec de nouvelles habitations ;
 - Conserver des espaces de respiration au sein du tissu urbain ;
 - Préserver les composantes architecturales et paysagères de certaines grandes demeures avec leurs parcs et jardins ;
 - Maintenir certains secteurs en zone non constructible en raison de la rétention foncière dont ces terrains font l'objet ;
 - Préserver les jardins potagers ;

Cette étude de densification a été menée sur le bourg et le village de La Richardière. Les autres secteurs urbanisés de la commune seront tous situés en zone agricole, n'autorisant que les extensions et annexes et interdisant toute nouvelle construction à usage d'habitation.

Entre 2005 et 2015, la majorité des constructions se sont faites en densification. On note également que certains secteurs de densification n'ont pas été mobilisés depuis les quinze dernières années, témoignant du phénomène de rétention présent dans la commune.

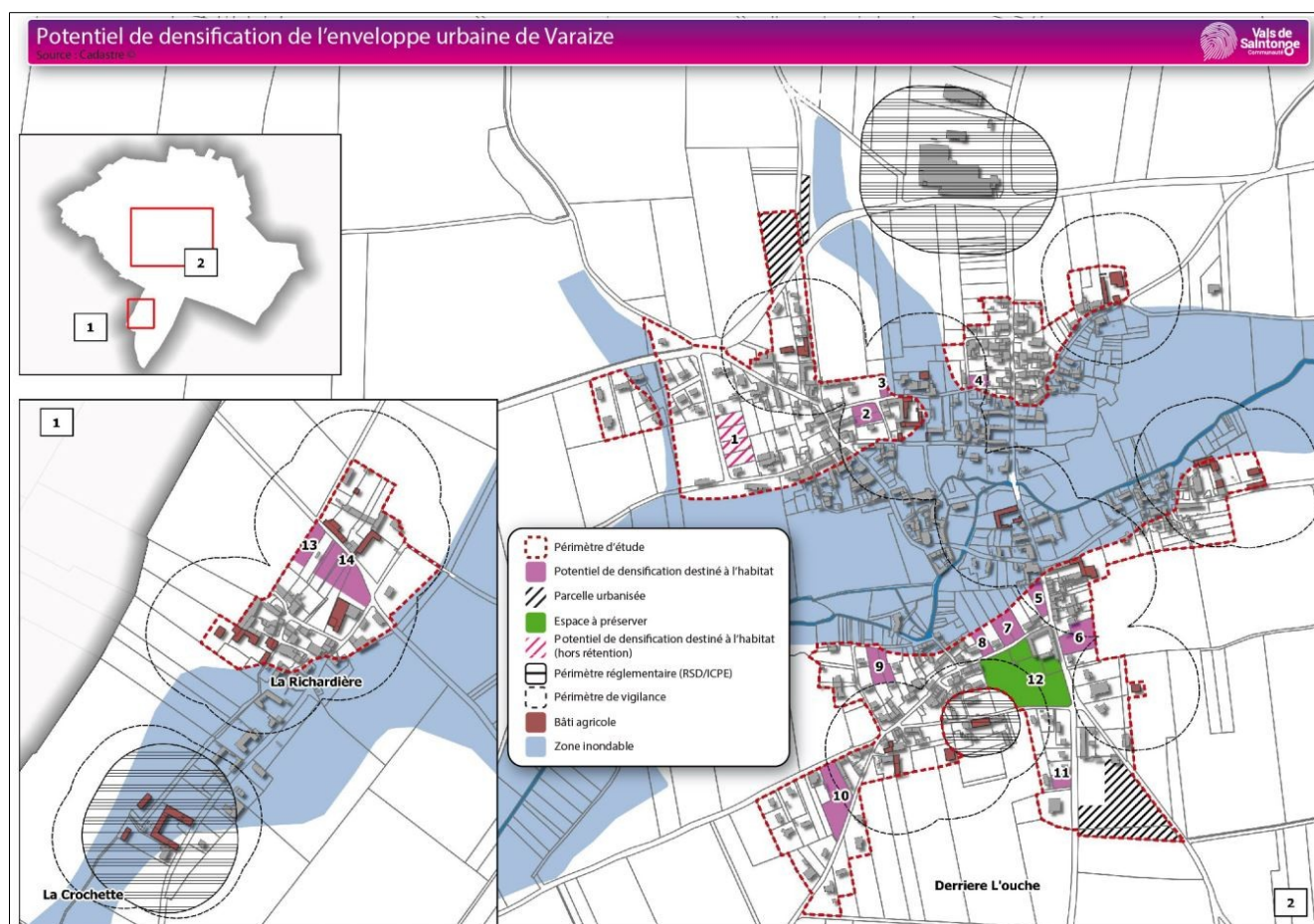
La prise en compte de ce potentiel de densification dans le projet de PLU doit donc répondre à quatre enjeux :

- Prendre en compte la rétention foncière afin de ne pas figer le développement de la commune. Déjà constaté, ce type de comportement doit être anticipé ; sur l'ensemble des secteurs identifiés en densification, 12 secteurs présentent de la rétention.
- Prendre en compte la présence de systèmes d'assainissement individuel ou les projets de réhabilitation qui nécessiteraient leur mise en place.
- Vérifier l'accessibilité des parcelles à densifier
- Permettre et favoriser la densification de l'enveloppe urbaine pour limiter les extensions de l'urbanisation et préserver les terres agricoles

Les parcelles identifiées par l'étude de densification sont classées selon 3 classes permettant d'analyser leur situation et la manière dont elles doivent être prises en compte dans le potentiel mobilisable à urbaniser.

- Les parcelles roses correspondent a des parcelles à densifier pour l'habitat et concernées par de la rétention. Un coefficient de 0,5 est donc appliqué sur ces parcelles.
- Les parcelles hachurées roses sont des parcelles à densifier pour l'habitat et qui ne font pas l'objet de rétention.
- Les parcelles en vert sont des espaces à préserver de l'urbanisation.

Le tableau suivant vise à expliquer les choix retenus pour chacun des espaces identifiés sur la carte de densification ci-dessous.



Secteur concerné	Superficie disponible (m ²)	Situation actuelle	Éventuel coefficient de rétention foncière	Superficie retenue	Commentaire
1	4348	Parcelle enherbée	/	4348	
2	1504	Parcelle enherbée	0,5	752	
3	504	Jardin potager	0,5	252	
4	641	Jardin d'ornement	0,5	320	
5	1164	Parcelle enherbée	0,5	582	
6	2664	Jardin d'ornement	0,5	1332	
7	2020	Parcelle enherbée	0,5	1010	
8	921	Parcelle enherbée	0,5	460	
9	2044	Parcelle enherbée	0,5	1022	
10	4135	Parcelle enherbée	0,5	2067	
11	777	Parcelle enherbée	0,5	388	
12	11606	Parc	/	0	Parc de la maison attenante qu'il convient de protéger
13	1277	Jardin potager	0,5	638	
14	3919	Jardin d'ornement	0,5	1959	
Total	37524			15130	

L'étude présente 13 secteurs de densification pour l'habitat, représentant un potentiel total de 15 130m² pour 12 nouvelles constructions.

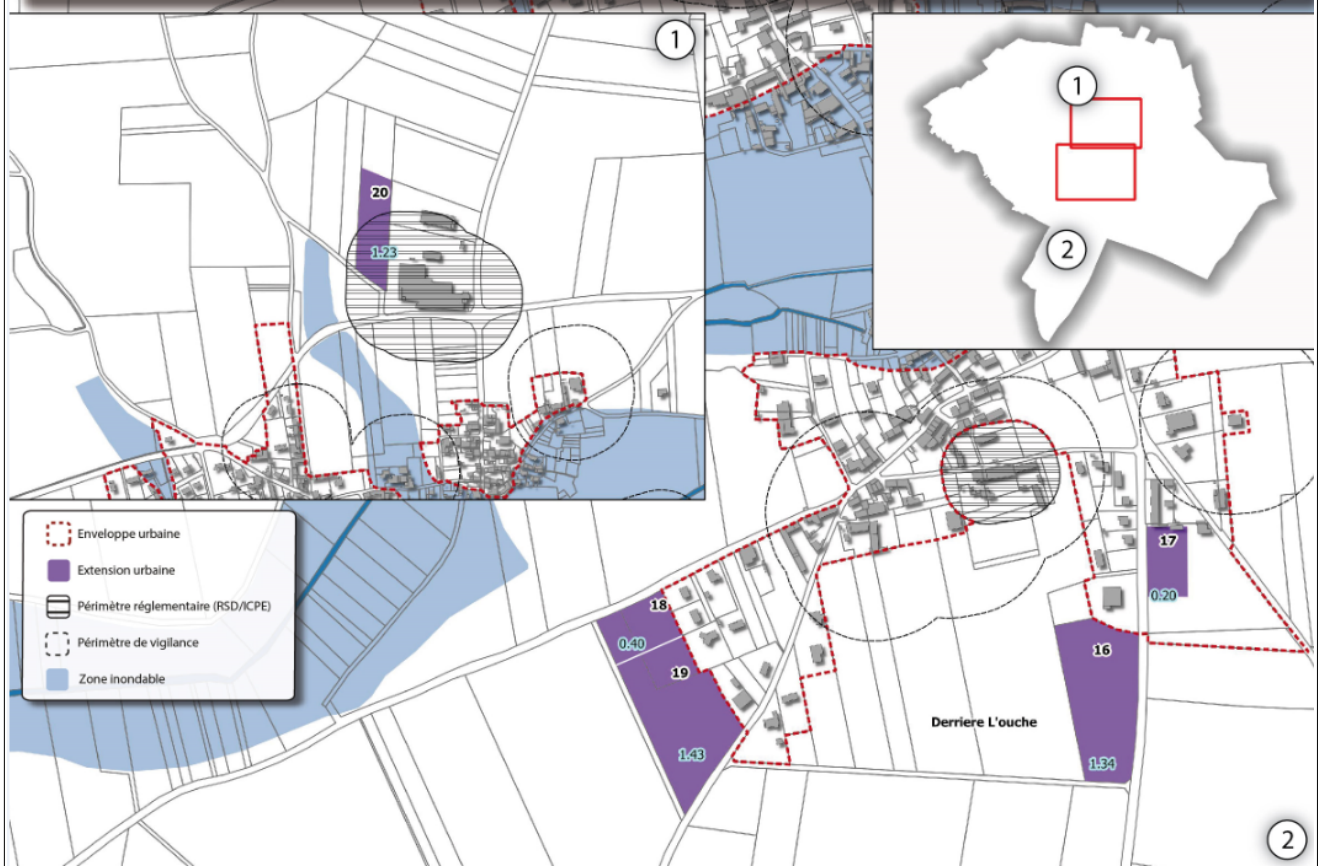
Un secteur est à préserver. Ce dernier représente un potentiel de 1,16 ha.

Engager plusieurs opérations d'aménagement en accroche du bourg

Les élus ont porté leur réflexion sur les secteurs potentiels de développement en extension de l'urbanisation. C'est dans ce cadre qu'ils ont opté pour un parti d'aménagement à même de soutenir l'émergence d'une seconde centralité au Sud du bourg avec la présence d'équipements publics structurants déjà présents (établissements scolaires, équipements sportifs, ...) ainsi que de nouveaux services et commerces de proximité où une opération d'aménagement est prévue (secteur n°17).

Les élus ont décidé de porter leur choix sur deux secteurs dont les parcelles se situent à proximité de cette nouvelle polarité communale (secteurs n°16 et n°18). Ce choix garantit non seulement la faisabilité du projet mais également la qualité des aménagements projetés. Il en découle une volonté de prioriser un développement soutenable pour les habitants et pour l'environnement.

Le secteur n°16 fait aujourd'hui l'objet d'un permis d'aménager valide de 16 lots. Il s'agit pour la commune de tenir compte de cette autorisation d'urbanisme. Les secteurs 18 et 19 viennent compléter cette offre sur la rue des godets en créant une première tranche le long de la voie (secteur 18) puis une seconde phase, en retrait (secteur 19).



N°	Situation	Intérêt environnemental	État initial	Contrainte(s) et gestion	Explication de la décision	Destination
16	Sud du bourg	Faible	Terres agricoles	/	Développer une opération d'aménagement en accroche du bourg	Développement de l'habitat
18	Sud-Ouest du bourg	Faible	Terres agricoles	/	Développer une opération d'aménagement en accroche du bourg	Développement de l'habitat
19	Sud-Ouest du bourg	Faible	Terres agricoles	/	Prévoir l'extension future du lotissement sur le long terme	Développement de l'habitat

La commune a suivi une démarche itérative visant à faire évoluer son projet en fonction de ces incidences, qu'elles soient liées à des problématiques environnementales, économiques et/ou agricoles. Le parti d'aménagement retenu doit pouvoir permettre :

- de conforter la centralité urbaine du bourg en lien avec le tissu urbain existant et à même de conforter la présence des équipements publics, des commerces et services de proximité et de dynamiser la vie locale

- de maîtriser le développement urbain en recherchant un développement regroupé
- de préserver les terres agricoles et les exploitations agricoles. D'une manière générale, la prise en compte de l'activité agricole est manifeste puisque la majeure partie des sites de développement se situe bien au-delà des préconisations d'éloignement de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles
- de favoriser la gestion et le développement des différents réseaux (eau, électricité, communications numériques...)
- de limiter les déplacements (et donc réduire les émissions de gaz à effet de serre)
- de tenir compte de la présence de sites archéologiques
- de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et notamment au risque inondation
- de fixer des principes d'aménagement au sein des secteurs de développement de manière à faciliter le vivre ensemble et l'intégration des nouveaux habitants
- de préserver l'enveloppe urbaine des hameaux
- de constituer des réserves foncières, nécessaires au développement de l'habitat et de l'activité sur le long terme
- de hiérarchiser les ouvertures à l'urbanisation pour assurer un développement urbain cohérent et harmonieux
- de maintenir et développer l'ensemble des équipements et services liés à la famille et à l'enfance (garderies, établissements scolaires...)
- d'inscrire les équipements publics ainsi que les services et commerces de proximité au cœur de la réflexion urbaine
- d'assurer le maintien et le développement des services et notamment des services de santé
- d'assurer la préservation et la mise en valeur du cadre de vie
- de favoriser un développement n'aggravant pas les risques pour les personnes et les biens

Le PADD de Varaize ambitionne également le développement d'une offre diversifiée en logements : accession à la propriété, taille de parcelle variable...

Il prévoit l'accessibilité des logements et des équipements publics aux personnes à mobilité réduite lors de la réalisation de nouveaux aménagements.

Le choix de ce projet répond enfin à l'ambition de la commune d'apporter une réponse aux enjeux environnementaux. Le parti d'aménagement retenu doit pouvoir permettre :

- de limiter les rejets dans l'exutoire naturel en développant l'urbanisation sur des sols globalement favorables à l'assainissement individuel
- d'inscrire le développement urbain en retrait des zones soumises aux risques inondation et mouvement de terrain.

5.1.2 Assurer la diversité et le dynamisme économique

Au 31 décembre 2014, la commune de Varaize regroupe 54 établissements actifs. Les deux secteurs d'activités comptant le plus d'établissements sont ceux de l'agriculture et du commerce, transports et services divers .

En 2013, on compte 113 emplois dans la commune, dont 71,8 % sont des emplois salariés.

Sur ces 113 emplois, 59 sont occupés par des habitants de la commune de Varaize.

Concernant la population active de Varaize, on compte 218 actifs ayant un emploi, soit un taux d'emploi de 63,4 %.

La préservation et le développement du tissu économique local constitue un axe fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Varaize.

- **Maintenir et permettre le développement du tissu artisanal, commercial et industriel**

La commune de Varaize accueille des commerces et services de proximité tels que des commerces itinérants (une boulangerie, un boucher/charcutier, une épicerie). La commune a pour projet à court terme d'installer une boulangerie et un cabinet de kinésithérapie, au Sud du bourg à proximité des équipements déjà existants (secteur n°17). Les kinésithérapeutes sont déjà implantés à Varaize mais leurs locaux sont inadaptés à leur activité. La boulangerie est la création d'une nouvelle offre pour la commune. Ces deux projets sont aujourd'hui prêts et sont en attente de l'approbation du nouveau PLU pour la construction des bâtiments.

Elle compte également un tissu artisanal diversifié : on compte ainsi un peintre, un plombier, un électricien, un carrossier...

Enfin, le secteur de l'industrie est également présent sur le territoire communal. On compte en effet deux entreprises présentes au Nord du bourg.

La première est en cours d'installation suite à la reprise du site d'une ancienne société de transformation de bois. Il s'agit d'une entreprise de panneaux de bois et volets qui emploie 50 personnes. L'objectif est, à terme, de créer environ 40 emplois supplémentaires. L'activité doit reprendre en septembre 2017.

La seconde entreprise, située à côté de la première est une manufacture de bois, déjà implantée depuis plusieurs années.

Le PLU vise à permettre à ces activités de prospérer et à de nouvelles entreprises de s'installer sur le territoire de Varaize.

- **La prise en compte de l'activité agricole**

Les élus de la commune de Varaize attachent également une importance majeure à la préservation et au développement de l'activité agricole. Avec 19 exploitations agricoles, ce secteur occupe une place importante dans le tissu économique local de la commune. Il participe largement à l'identité de la commune et à la production de richesses.

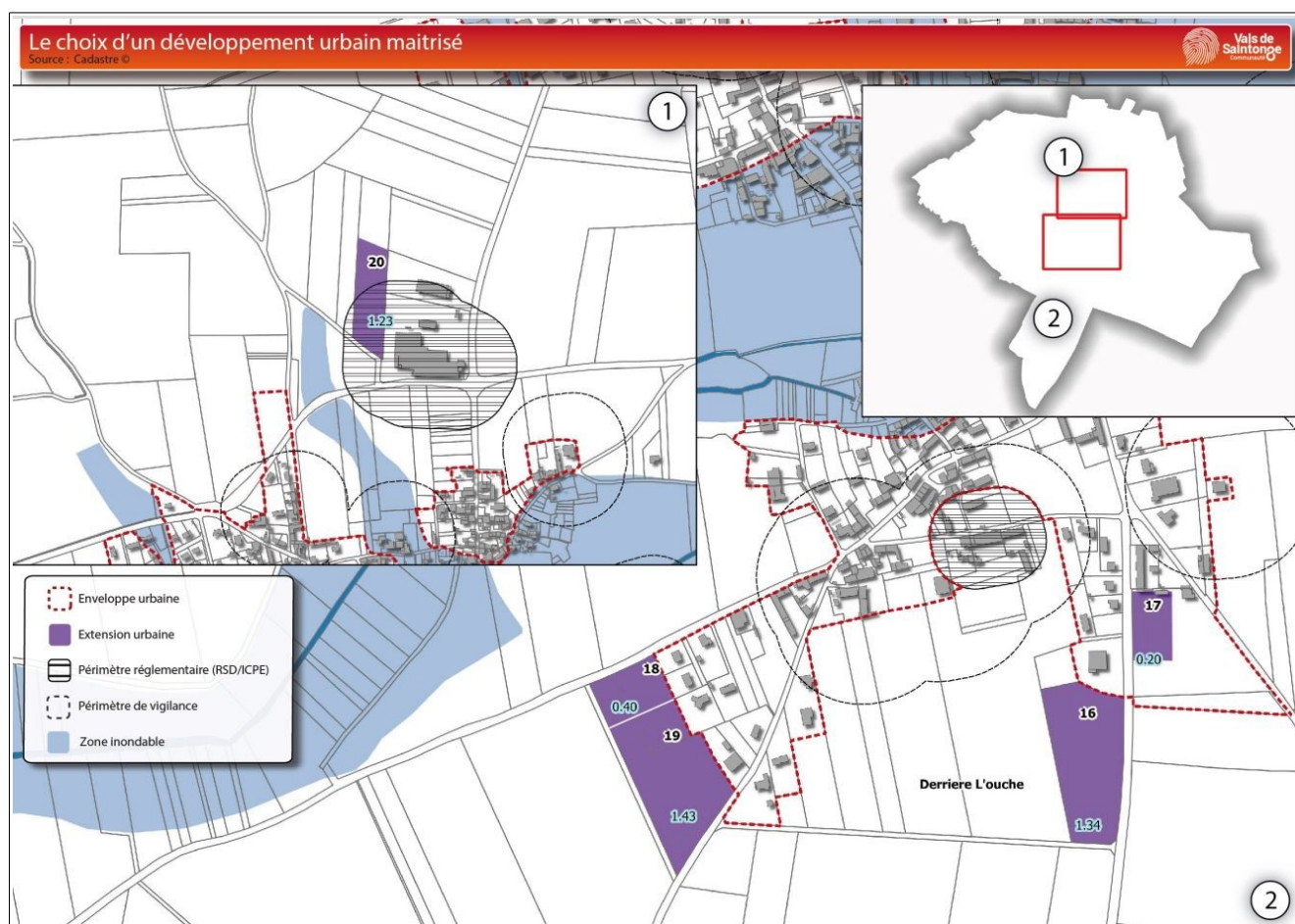
Le Plan Local d'Urbanisme a l'ambition de donner des garanties aux exploitants. Il doit leur assurer qu'ils pourront continuer à se développer dans les meilleures conditions.

Une attention toute particulière est donc portée aux possibilités d'extension et de diversification des exploitations agricoles de manière à pérenniser leurs activités. Les élus ont ainsi décidé :

- d'intégrer les perspectives d'évolution des sièges d'exploitation agricole dans le projet d'aménagement
- de maintenir une distance raisonnable entre les bâtiments agricoles et les nouvelles habitations
- de protéger les terres agricoles en limitant les ouvertures à l'urbanisation à moins de 3 ha dans le projet de PLU
- de proscrire toute extension urbaine déconnectée du bourg

Le projet de PLU prend donc en compte les sièges d'exploitations agricoles et les projets d'extension et ne remet pas en cause l'activité agricole des exploitants sur la commune.

5.1.2.1 Territorialisation des besoins



N°	Situation	Intérêt environnemental	État initial	Contrainte(s) et gestion	Explication de la décision	Destination
17	Sud du bourg	Négligeable	Terrain de football	/	Permettre la construction de deux bâtiments à vocation commerciale et libérale	Développement d'activités économiques
20	Nord du bourg	Faible	Terres agricoles	/	Permettre à l'entreprise de panneaux de bois et volets de s'agrandir à plus long terme	Développement d'activités économiques

5.1.3 Préserver le cadre de vie de la commune en protégeant le patrimoine naturel et bâti ainsi que les paysages

Les entités naturelles de la commune sous tendent une faune, une flore et des paysages

variés qui constituent le cadre de vie de qualité de la commune de Varaize.

La présence d'importants massifs forestiers tels que le Bois des Sablaux, le Bois des Fosses et le Bois de la Garde mais aussi la présence du cours d'eau de la Nie, traversant le bourg en son cœur, traduisent la richesse paysagère du territoire communal de Varaize.

De ces éléments naturels découlent une diversité de paysages qui constituent une valeur ajoutée incontestable pour Varaize.

Deux entités paysagères dominent sur le territoire communal :

- les paysages ouverts des terres hautes : le relief ondulé associé à des petits boisements délimite des unités paysagères d'étendue réduite avec certaines haies particulièrement structurantes ;
- les paysages du pays bas : de longues plaines, modelées par des séries d'ondulations, ponctuées par de petits boisements et alternées entre cultures ouvertes et vignes.

Conscient de la valeur esthétique, écologique et sociale de ces espaces naturels, les élus de la commune souhaitent s'inscrire dans une démarche de protection et de mise en valeur.

Le projet de PLU a défini une Trame Verte et Bleue et les continuités écologiques à préserver. Dans ce cadre, le projet de PLU :

- préserve les milieux humides et les cours d'eau en zone naturelle. Une étude de zones humides a été réalisée. Elle est intégrée au document de PLU (zonage et règlement)
- protège l'ensemble des zones boisées ainsi que les talus et les linéaires de haies à travers les Espaces Boisés Classés et l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- préserve certaines vues notamment sur les secteurs situés au Sud du bourg ainsi qu'au Nord de la commune dans un secteur mêlant boisements et terres agricoles.

Au-delà du patrimoine naturel, le territoire de Varaize compte également un patrimoine bâti remarquable qui contribue fortement à la beauté du cadre de vie. Puits, bâtisses traditionnelles, porches et portails... constituent en effet le reflet des rapports entre l'Homme et son territoire au travers de ses activités et de son Histoire.

La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti de Varaize constituent donc une orientation forte du projet de Plan Local d'Urbanisme, dans l'optique à la fois d'une préservation du cadre de vie et du développement de l'attrait touristique de la commune.

Les élus souhaitent notamment :

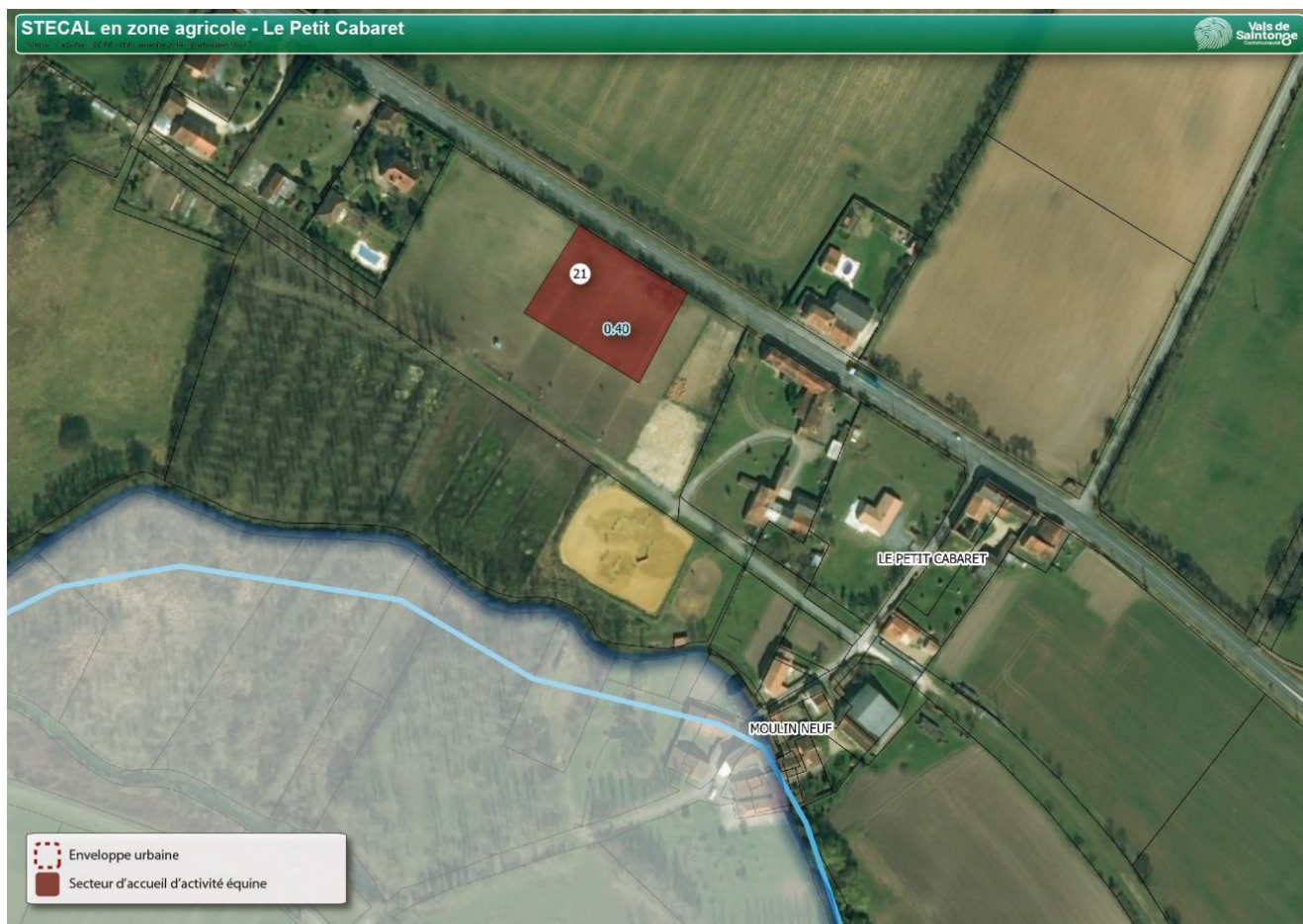
- protéger les éléments de patrimoine bâti vernaculaire de la commune
- maîtriser l'urbanisation de l'habitat isolé pour conserver le caractère identitaire de la commune
- préserver le caractère des constructions ayant une architecture remarquable
- définir des orientations d'aménagement facilitant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

5.1.4 Accompagner le développement culturel et touristique du territoire

La commune compte plusieurs maisons d'hôtes qui participent au rayonnement de la

commune de Varaize.

La commune souhaite également permettre le développement de l'activité équine déjà présente au niveau du hameau Le Petit Cabaret. Pour cela, un STECAL (secteur de taille et de capacité limité) a été créé. Il s'agit de la construction d'un nouveau bâtiment qui fera office de manège pour les chevaux et de stockage de matériel et de foin. D'une superficie de 1000m², ce bâtiment sera en bardage bois de manière à s'intégrer au mieux à son environnement.



N°	Situation	Intérêt environnemental	État initial	Contrainte(s) et gestion	Explication de la décision	Destination
21	Le Petit Cabaret	Faible	Terres agricoles	Insérer au mieux le bâtiment dans son environnement	Permettre la construction d'un manège, nécessaire au haras déjà implanté	Développement d'activités économiques et touristiques

5.1.5 Contribuer à une gestion responsable des ressources énergétiques et naturelles

La commune, par son projet de révision de PLU, souhaite améliorer cette gestion en proposant notamment une gestion plus raisonnée des zones ouvertes à l'urbanisation. La rationalisation du développement urbain et la réduction de la consommation foncière participent pleinement à un projet plus soutenable pour l'environnement.

Le développement de l'habitat s'effectue donc de manière prioritaire au niveau du bourg et du village de La Richardière, dans un rapport de proximité avec les équipements existants et à venir.

Le projet de PLU favorise le déploiement de liaisons douces entre les équipements, les lieux d'emplois et les zones d'habitat.

Concernant la problématique énergétique, le projet de PLU :

- favorise le recours aux matériaux et techniques isolants
- encadre les performances énergétiques des futures opérations d'aménagement
- incite au développement des énergies renouvelables
- permet une exposition économe en énergie de tous les logements

Les puits de carbone sont protégés en limitant l'artificialisation des terres agricoles et en préservant les espaces boisés.

En outre, la gestion durable de la ressource en eau passe par :

- le développement de l'urbanisation sur des sols favorables à l'assainissement ou au sein de périmètres d'assainissement collectif
- une infiltration des eaux à l'échelle de la parcelle ou au plus près par des techniques alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration)
- la limitation de l'imperméabilisation des sols pour toutes les futures opérations d'aménagement ou de construction

5.2 Traduction réglementaire du PADD dans le zonage et le règlement

5.2.1 Les ouvertures à l'urbanisation

Le projet de Plan Local d'Urbanisme répartit les ouvertures à l'urbanisation comme suit :

	Ouvertures à l'urbanisation à court terme (4 hectares maximum)		Ouvertures à l'urbanisation à moyen/long terme (4 hectares maximum)	
	Habitat	Économique	Habitat	Économique
Potentiel de densification	1,51	-	-	-
Extension urbaine	1,74	0,6	1,43	1,23
Total	3,85		2,66	

Pour les communes de l'espace rural, telle que Varaize, le Document d'orientation du SCoT du Pays de Vals de Saintonge fixe un objectif de consommation d'espace qui sera de 8 hectares maximum sur 10 ans à court et long terme.

Cet objectif comprend l'ensemble des espaces non bâtis qui seront urbanisés, quelque soit leur destination (logement, activités...). Pour assurer sa mise en œuvre, les ouvertures à l'urbanisation directes (en zones urbaines de type U ou à urbaniser de type AU des Plans Locaux d'Urbanisme) ne pourront dépasser 4 hectares.

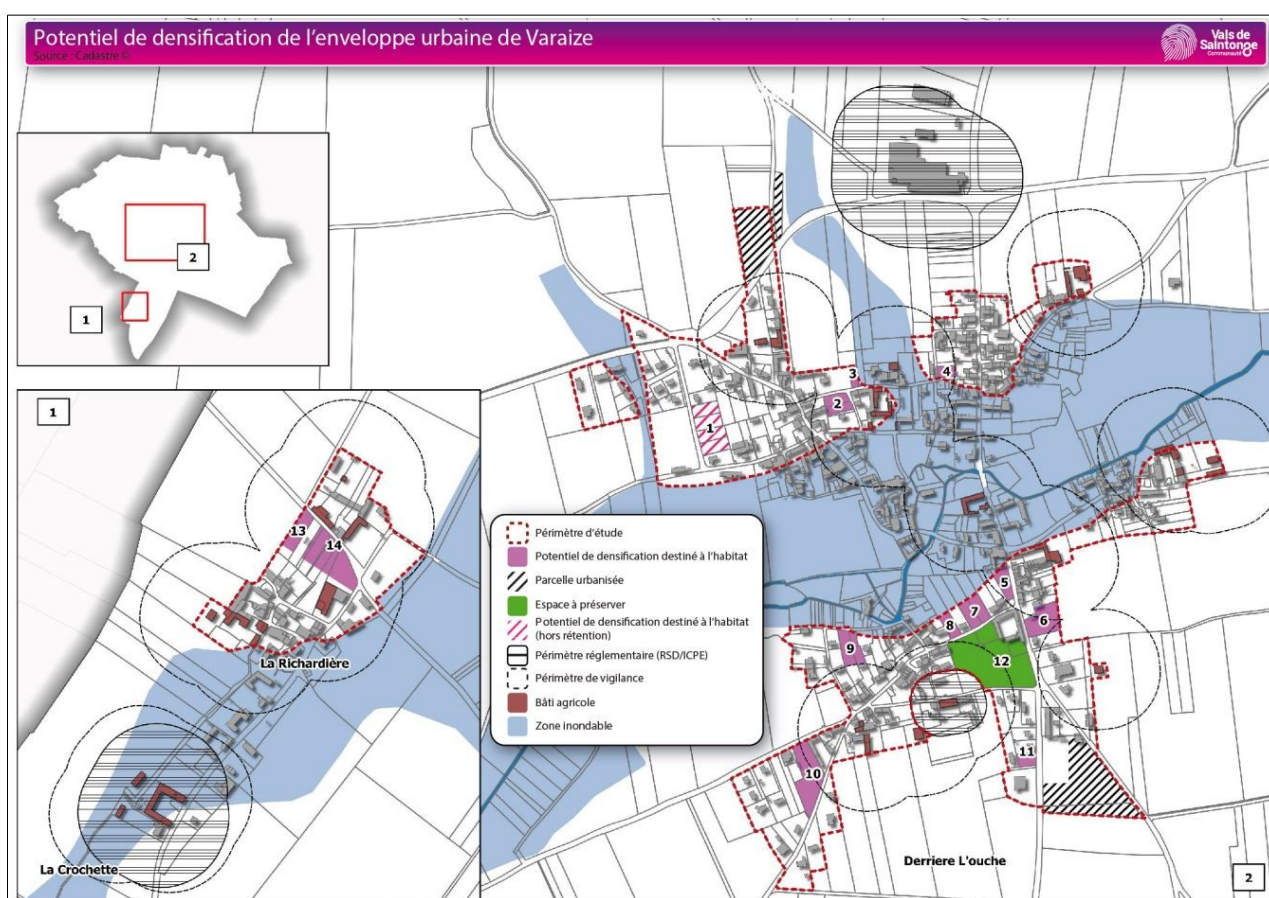
Les ouvertures à l'urbanisation à moyen et long termes (de type 1AU ou 2AU) ne pourront également être supérieures à 4 hectares également.

Le projet de PLU respecte l'orientation du SCoT qui limite les ouvertures à l'urbanisation à 4 hectares à court terme et 4 hectares à moyen et long terme.

5.2.2 Zones destinées à l'habitat

Pour atteindre cette ambition, le développement urbain prévu dans le projet de PLU va se faire au travers :

- de zones urbaines Ua pour l'ensemble des terrains compris dans le bourg ancien de Varaize afin de préserver l'architecture traditionnelle du bourg ancien; il s'agit notamment des secteurs 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13 et 14 de la carte ci-dessous
- de zones urbaines Uc pour les secteurs 1, 10 et 11 de la carte ci-dessous ; ces secteurs sont éloignés du bourg d'origine, voire pour certains déjà localisés dans des zones d'urbanisation récente, ce qui justifie leur classement en Uc, zones peu denses, sans contrainte d'architecture traditionnelle.
- d'une zone urbaine Ur pour le secteur 12 qui veille à conserver l'aspect architectural et paysager du site.



- d'une zone à urbaniser (AU) : au niveau des secteurs 16 et 18 de la carte ci-dessous (respectivement 1,34 ha et 0,40 ha), pour accompagner le développement urbain actuel et le conforter.

Le secteur 16 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation précisant les objectifs portés par les élus sur ce secteur.

- d'une zone à urbaniser sur le long terme (1AU) au niveau du secteur 19 de la carte ci-dessous (1,43 ha) pour assurer un développement urbain cohérent et progressif à proximité des commerces, des équipements et services publics, au Sud du bourg. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation sur le long terme.

5.2.2.1 La zone urbaine ancienne (Ua)

Caractère de la zone

La zone Ua est un secteur urbain à caractère dense des centres anciens des villes, bourg et des villages destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage).

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

La zone Ua comprend un sous-secteur Uai1 qui présente un risque d'inondation fort et un sous-secteur Uai2 qui présente un risque d'inondation modéré, identifiés par l'étude hydraulique réalisée à l'échelle de la commune.

Secteurs concernés

Le bourg ; La Richardière

Caractéristique de l'organisation urbaine et architecturale

- un bâti dense en mitoyenneté
- une formation en îlots à forte emprise au sol
- une implantation à l'alignement de la rue
- un bâti à caractère rural construit en matériaux traditionnels (pierre de taille, moellon calcaire)
- des toitures à longs pans
- un bâti à hauteur moyenne, atteignant un à deux étages pour les maisons les plus importantes

Objectifs du zonage

- Préservation de la forme urbaine des centres anciens
- Respect des composantes architecturales du bâti
- Reconversion cohérente des volumes agricoles
- Valorisation d'un patrimoine identitaire
- Constructions et rénovations reprenant les caractéristiques architecturales du bâti ancien
- Prise en compte du risque inondation pour les secteurs concernés

Objectifs du règlement du PLU

- Fixer des principes de construction en alignement
- Maîtriser les retraits pour les constructions neuves
- Maîtriser les hauteurs de construction, dans le respect des formes traditionnelles
- Gérer leur aspect par une réglementation portant sur les réhabilitations d'une part et les constructions neuves d'autre part
- Permettre le développement d'activités artisanales et de services, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage
- Permettre le développement des activités agricoles liées à un siège d'exploitation existant sous réserve du respect de la réglementation
- Ne pas limiter la densité urbaine (pas d'emprise au sol maximum)
- Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes en secteur inondable

Le bâti dense et resserré, associé à la zone Ua, induit une faible proportion de dents creuses. L'intérêt se situe donc principalement dans les projets d'extension, de rénovation et de réhabilitation du bâti existant.

Certains bâtiments agricoles sont intégrés à la zone Ua en raison de leur localisation existante, au sein des espaces bâtis. Le règlement prévoit donc de permettre leur évolution, à condition qu'elle n'aggrave pas les nuisances vis à vis de l'habitat. Ce classement permettra également une reconversion des bâtiments en cas d'arrêt de l'activité agricole.

Les secteurs Uai1 et Uai2, prennent en compte le risque inondation au travers de l'étude hydraulique. Il s'agit de terrains déjà urbanisés.

5.2.2.2 La zone urbaine de constructions récentes (Uc)

Caractère de la zone

La zone Uc est un secteur urbain d'extensions récentes des villes, bourgs et villages destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage).

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

La zone Uc comprend un sous-secteur Uci2 qui présente un risque d'inondation modéré identifié au travers de l'étude hydraulique.

Secteurs concernés

Le bourg ; La Richardière

Caractéristique de l'organisation urbaine et architecturale

- un bâti récent de faible densité
- une implantation du bâti en milieu de parcelle
- un bâti majoritairement résidentiel, mais pouvant également concerner des activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage)
- un bâti en RDC ou R+1
- des constructions aux caractéristiques architecturales plus permissives que sur les secteurs anciens

Objectifs du zonage

- Réalisation d'opérations individuelles dans le raccrochement de l'urbain existant
- Comblement de certaines dents creuses des secteurs pavillonnaires
- Mise en œuvre d'outils réglementaires plus souple qu'en zone Ua
- Prise en compte du risque inondation pour les secteurs concernés

Objectifs du règlement du PLU

- fixer des principes d'implantation, soit à l'alignement, soit avec un retrait maximum de 10 mètres
- Gérer les hauteurs et des constructions
- Préserver des espaces libres de construction (emprise au sol limitée à 70%)
- Permettre le développement d'activités artisanales, de bureaux et de services, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage
- Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes en secteur inondable

La zone Uc se limite aux périmètres urbanisés existants de façon à ne pas accentuer le phénomène d'urbanisation linéaire observé sur le territoire de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge.

Le secteur Uci2, prend en compte le risque inondation au travers de l'étude hydraulique. Il s'agit de terrains déjà urbanisés.

5.2.2.3 Les ensembles bâtis remarquables (Ur)

Caractère de la zone

La zone Ur est associée aux ensembles bâtis remarquables, qu'ils soient situés au sein du bourg, des villages et hameaux ou au sein des espaces agricoles et naturels.

La zone Ur a pour vocation la préservation de la qualité architecturale du bâti existant et la mise en valeur du patrimoine remarquable de la commune. Elle est réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage). Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Secteurs concernés

Le bourg

Objectifs du zonage

- Respect des composantes architecturales du bâti
- Reconversion cohérente des volumes agricoles
- Valorisation du patrimoine identitaire
- Préservation de l'environnement
- Permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments anciens
- Prise en compte du risque inondation pour les secteurs concernés

Objectifs du règlement du PLU

- Limiter les possibilités de constructions
- Gérer l'aspect des constructions existantes par une réglementation portant sur les réhabilitations
- Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes en secteur inondable

Le classement en zone Ur des ensembles bâtis remarquables permet la réhabilitation et l'extension des constructions existantes. La zone Ur assure la préservation du patrimoine bâti de la commune.

1,5 hectare du territoire communal sont classés en zone Ur.

5.2.2.4 Zones d'urbanisation futures (AU et 1AU)

Caractère de la zone

Les zones AU et 1AU sont des zones naturelles non équipées destinées à être aménagées à court, moyen ou long terme. Elles correspondent à de futures zones urbaines destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Secteurs concernés

Le bourg

Objectifs du zonage

- le développement de l'habitat par un aménagement cohérent de zones d'accueil de population
- l'intégration urbaine des futures constructions
- l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage)

Objectifs du règlement du PLU

- fixer un principe d'opérations groupées, conforme aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- fixer des principes d'implantation, soit à l'alignement, soit avec un retrait maximum de 10 mètres
- gérer les hauteurs et l'aspect des constructions
- préserver des espaces libres de construction (emprise au sol limitée à 70%)
- permettre l'implantation d'activités ne générant pas de troubles anormaux du voisinage

La zone AU associée au secteur 16 (1,34 ha) vise à permettre le développement d'une opération d'habitat en continuité immédiate du bourg. Le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation précisant les objectifs portés par les élus.

La zone AU associée au secteur 18 (0,4 ha) a pour ambition d'accompagner le développement urbain actuel et le conforter.

La zone 1AU associée au secteur 19 (1,43 ha) constitue une réserve foncière de long terme dont l'aménagement ne pourra s'effectuer qu'après modification du PLU.

Ces zones doivent pouvoir permettre l'accueil de nouvelles populations et répondre aux besoins et objectifs exprimés par la commune en terme d'accueil de population et de préservation du cadre de vie.

Ce parti d'aménagement a notamment pour ambition de conforter la centralité urbaine du bourg en lien avec le tissu urbain existant et à même de conforter la présence des équipements publics, des commerces et services de proximité et de dynamiser la vie locale.

5.2.3 Zones destinées aux équipements publics, culturels et de loisirs

5.2.3.1 La zone Ug

Caractère de la zone

La zone Ug est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou collectifs, ainsi qu'aux activités de service public.

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

La zone Ug comprend un sous-secteur Ugi1 qui présente un risque d'inondation fort et un sous-secteur Ugi2 qui présente un risque d'inondation modéré, identifiés par l'étude hydraulique réalisée à l'échelle de la commune.

Secteurs concernés

Le bourg (cimetière ; équipements sportifs ; équipements scolaires ; salle des fêtes)

Objectifs du zonage

- permettre la réalisation d'opérations d'intérêt public ou collectif
- la mise en œuvre d'outil réglementaire plus souple

Objectifs du règlement du PLU

Le règlement du PLU associé à la zone Ug traduit ces objectifs de manière réglementaire. Il s'attache notamment à autoriser des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement.

Le classement en zone Ug permet la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, nécessaire au bon fonctionnement de la commune. Elle est associée à des équipements déjà existants (cimetière ; équipements sportifs ; équipements scolaires ; salle des fêtes).

Les secteurs Ugi1 et Ugi2, prennent en compte le risque inondation au travers de l'étude hydraulique. Il s'agit de terrains déjà urbanisés.

5.2.4 Zones destinées aux activités économiques

5.2.4.1 Assurer le maintien et le développement des activités agricoles au travers de la zone agricole (A)

La zone agricole ou zone A, ou, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R. 151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone agricole se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et de bâtiments agricoles.

La zone agricole, a pour vocation :

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

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture. Les possibilités d'extension des constructions existantes étrangères à l'activité agricole sont volontairement limitées afin de préserver les intérêts agricoles.

Afin de permettre des activités de diversification, le camping à la ferme et les changements de destination liés aux structures agricoles sont autorisés. Sont également admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viables passe par la prise en compte des exploitations agricoles et des bâtiments d'élevage existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Pour élaborer les règles écrites et graphiques, la commune a identifié les tiers situés à proximité de bâtiments agricoles en exploitation. Ce travail a permis à la commune de mettre

en place le principe de réciprocité de l'article L. 111-3 du Code Rural.

L'activité agricole occupe une place essentielle dans la vie économique de la commune de Varaize. On dénombre en 2015, 19 exploitants agricoles sur le territoire communal qui pratiquent pour la plupart la céréaliculture et parfois la viticulture.

La majorité des exploitations agricoles intègre la zone agricole exception faite de celles situées en cœur de zones urbaines.

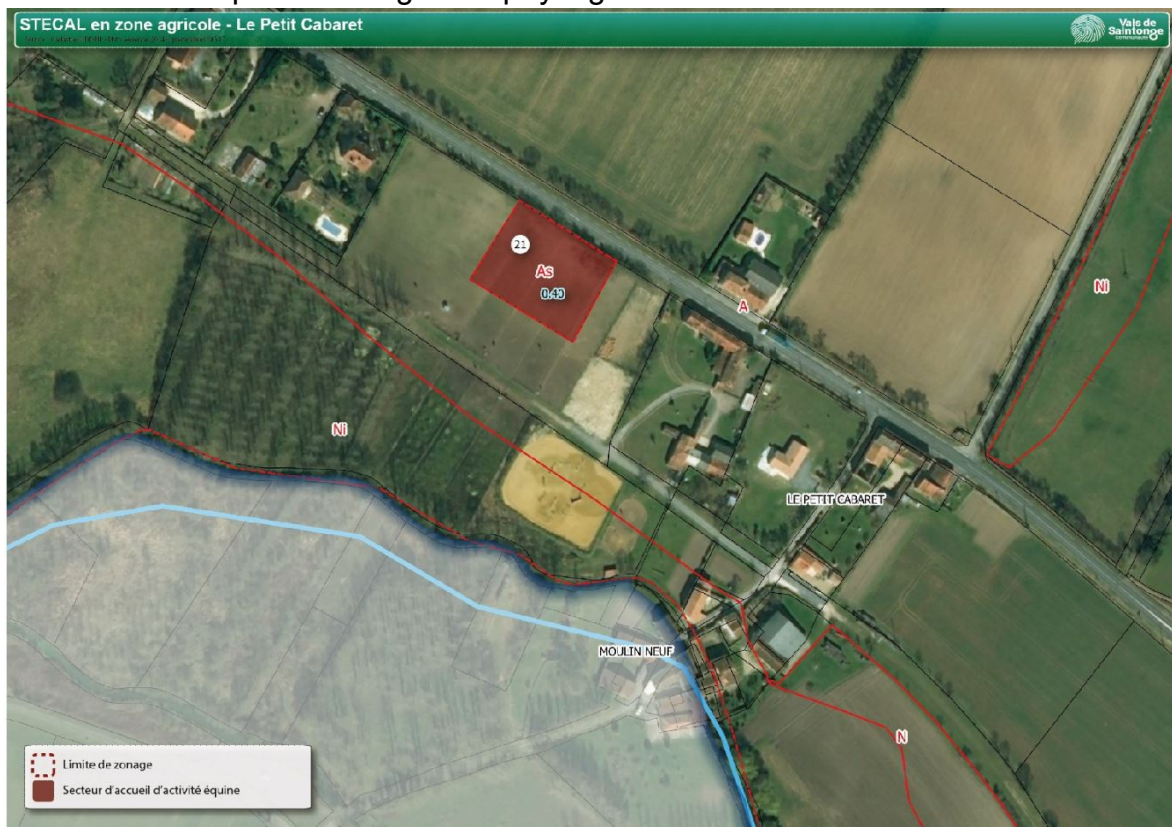
Outre la prise en compte des protections réglementaires, la commune a souhaité aller plus loin en localisant toutes les zones constructibles en retrait des exploitations. Il est en effet important de ne pas favoriser le développement nouvelles habitations à proximité des exploitations, frein au développement agricole.

La carte de localisation des exploitations agricoles a permis d'identifier les activités sources de nuisances. Les zones de développement de l'urbanisation ont été définies en retrait, au delà des périmètres réglementaires quand ils existaient.

Les terres cultivées de la commune ont été classées en zone agricole afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Cependant, certaines terres ont été classées en secteur Ni quand elles étaient situées dans des secteurs affectés par le risque inondation et cela pour affirmer leur caractère inconstructible.

La zone A comprend un secteur As destinée à accueillir des constructions nécessaires pour l'accueil de chevaux sur le secteur du Petit Cabaret. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, conformément à l'article L. 153-13 du Code de l'Urbanisme. La constructibilité sur ce secteur est limitée à l'activité équine et à l'aire de stationnement nécessaire dès lors que son intégration paysagère est établie.



5.2.4.2 Assurer le maintien et le développement des activités industrielles, artisanales, commerciales et de service (Ux)

Caractère de la zone

La zone Ux est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des secteurs d'habitation n'est pas souhaitable.

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Secteurs concernés

Le bourg ;

Objectifs du zonage

- assurer le maintien et le développement des activités économiques implantées sur le territoire communal
- permettre la réalisation d'opérations industrielles, artisanales, commerciales et de services
- disposer d'un outil réglementaire souple

Objectifs du règlement

- permettre la réalisation d'opérations d'intérêt public ou collectif
- autoriser des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement

La zone Ux doit pouvoir permettre d'accompagner les entreprises implantées à Varaize dans leur projet de développement.

Les entreprises liées à l'industrie du bois intègrent la zone Ux au Nord du bourg.

5.2.4.3 Assurer le développement économiques (zones AUx et 1AUx)

Les zones AUx et 1AUx sont des zones naturelles non équipées destinées à être aménagées à court ou moyen terme. Elle comprennent :

- le secteur AUx, destinée aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services. D'une superficie de 0,2 hectare, ce secteur AUx doit permettre la création du pôle de services au Sud du bourg.
- le secteur 1AUx, destinée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services. Il permet aux entreprises situées au Nord du bourg de pouvoir s'agrandir.

Objectifs du zonage

- assurer le développement des activités économiques implantées sur le territoire communal ;
- disposer d'un outil réglementaire souple
- assurer le développement d'activités économiques sur le territoire communal
- traduire l'ambition du SCoT du Pays des Vals de Saintonge

Objectifs du règlement du PLU

- fixer un principe d'aménagement d'ensemble de la zone
- à autoriser des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUx est liée à une modification du PLU, si l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas remise en cause.

5.2.5 Protection des espaces naturelles et du patrimoine bâti

5.2.5.1 La zone naturelle

Caractère de la zone

La zone naturelle regroupe les secteurs naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels.

Les secteurs inondables sont indiqués à travers un indice (i).

Secteurs concernés

Les zones naturelles sont associées :

- aux zones boisées
- aux zones inondables : vallée de la Nie
- aux zones humides, situées le long des cours d'eau

Objectifs du zonage

- préserver la diversité des milieux et leurs composantes écologiques
- prendre en compte le risque inondation
- maintenir des massifs boisés sur l'ensemble du territoire communal

Objectifs du règlement

En raison de son caractère inconstructible de principe, sont interdites dans l'ensemble de la zone N toutes les occupations et utilisations du sol excepté les installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés notamment liées à l'environnement.

5.2.5.2 La sauvegarde du patrimoine bâti

Une zone Ua a été définie afin d'en préserver la cohérence urbaine et architecturale (implantation par rapport aux voies, densité du bâti...).

Les règles applicables à l'ensemble des zones constructibles Ua et Uc permettent d'assurer la préservation du patrimoine existant à travers la définition de règles permettant une réhabilitation qualitative des bâtiments. Les règles applicables aux constructions neuves visent à favoriser un développement urbain harmonieux en lien avec le tissu bâti traditionnel.

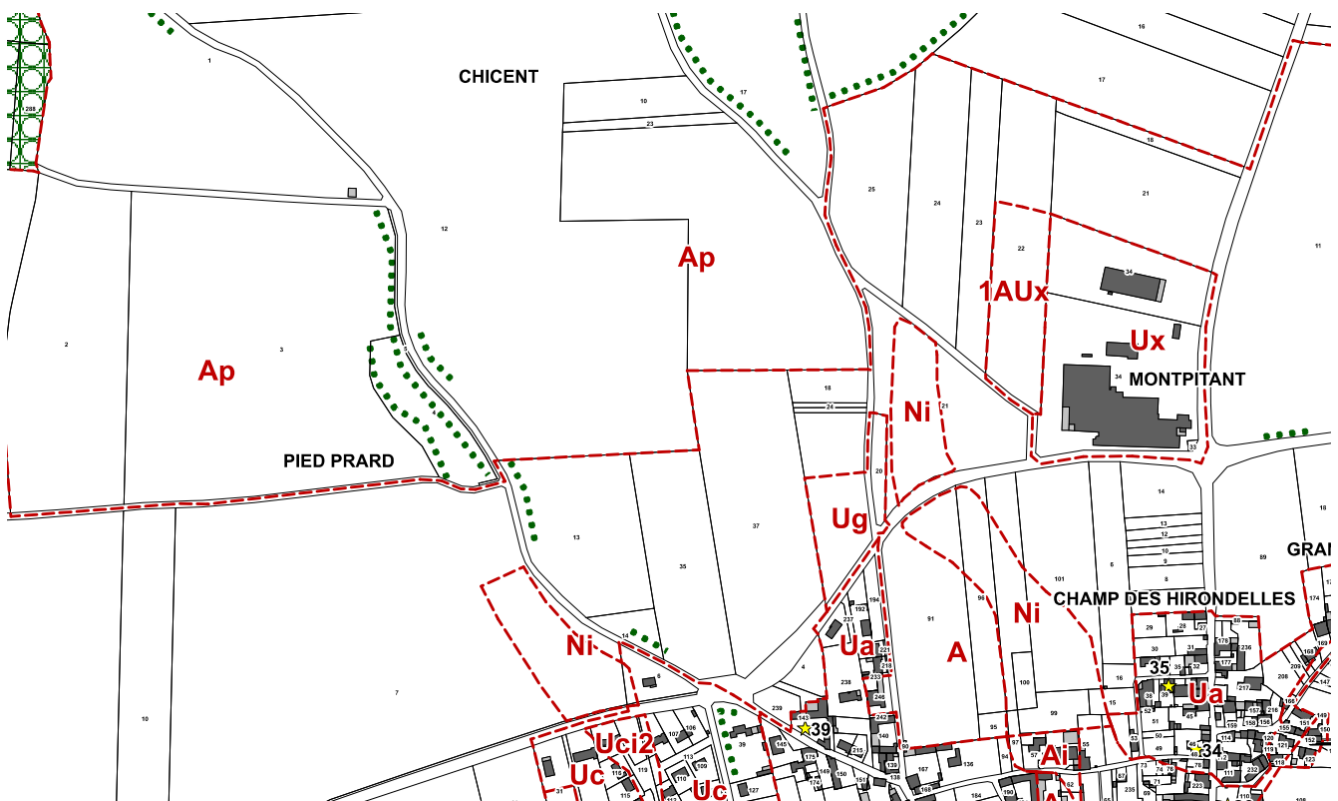
Les bâtiments qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial ont été identifiés dans la zone agricole afin de permettre leur aménagement et leur changement de destination, dans le respect des dispositions de l'article L. 151-11, 2° du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Certains éléments de patrimoine sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Le petit patrimoine est en effet bien préservé.

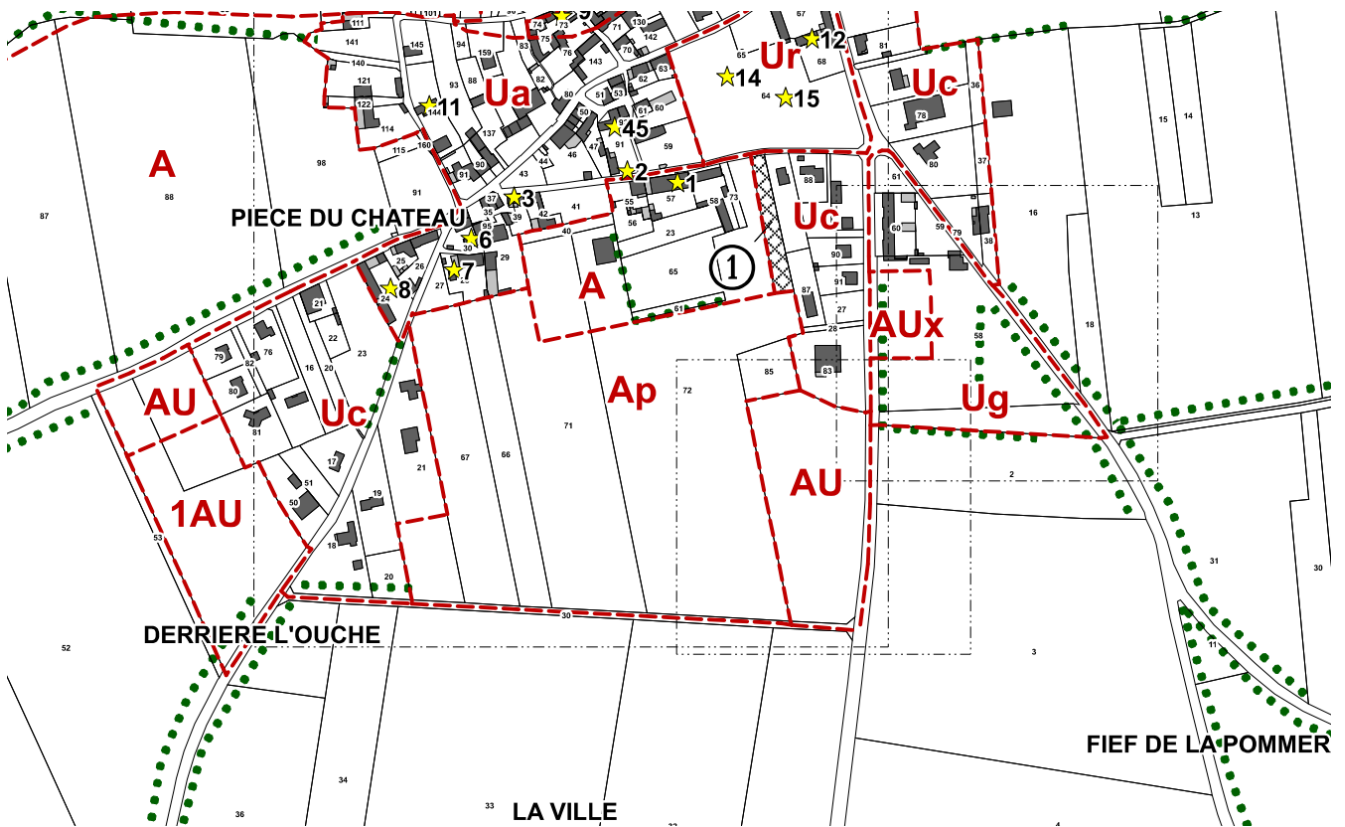
5.2.5.3 Protection des paysages

La zone A comprend une zone Ap couvrant les espaces généralement non bâtis à protéger sur le plan paysager. Certaines vues sont donc préservées notamment sur les secteurs situés au Sud du bourg, en direction de la Vallée de la Nie, ainsi qu'au Nord de la commune dans un secteur mêlant boisements et terres agricoles.

Cette mise en valeur se concrétise par les protections évoquées précédemment (art. L. 130-1 et art. L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Sauf exception, toutes constructions ou installations sont interdites dans le secteur Ap.



Secteur Ap au Nord Ouest du bourg



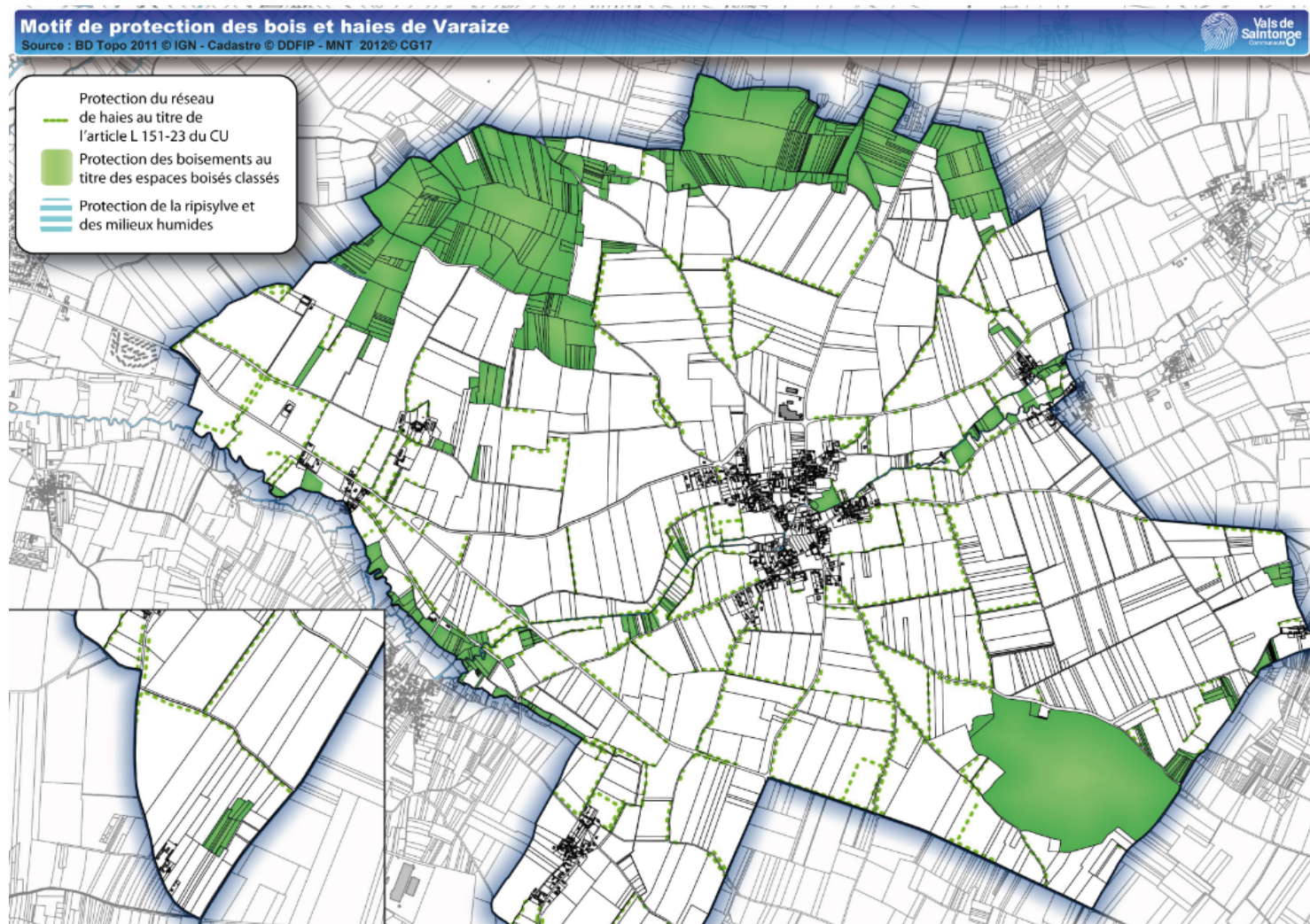
Secteur Ap au Sud du bourg

5.2.5.4 La protection des boisements et des linéaires de haies

18% du territoire communal est couvert de boisements. Ils sont principalement répartis sur les terres hautes : Bois des Sablaux ; bois de la Garde et Bois des Fosses. D'autres bois éparses contribuent à la diversité environnementale du territoire.

Ces bois de petites tailles sont regroupés dans des ensembles plus vastes les associant à des espaces agricoles qui les ont grignoté. Les linéaires de haies se retrouvent principalement dans les fonds de vallée ainsi que dans les zones de marais.

Les boisements de la commune font l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle N et par une protection au titre des espaces boisés classés (art. L. 113-2 du Code de l'Urbanisme).



Le réseau de haies ainsi que certains arbres isolés, font l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage (art. L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Leur rôle a largement été évoqué lors des commissions PLU et notamment en phase de diagnostic : structure du paysage, gestion de l'infiltration et de l'écoulement de l'eau, niches écologiques...

5.3 Traduction réglementaire du PADD dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

5.3.1 Principe et objectif général

Ce document est doté, à la fois, d'une dimension plus technique et plus démonstrative que le PADD. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir le parti pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat et d'activités économiques.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

5.3.2 Les orientations du présent document

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement de ces secteurs.

Le Conseil Municipal de la commune de Varaize a fixé des orientations sur les principaux ensembles constructibles afin d'encadrer le développement de ces sites, situés principalement au Sud du bourg.

L'aménagement de ces secteurs, définis par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Secteur n°1 au Sud du bourg

Objectif d'accueil de population :

L'urbanisation du secteur pourra se faire en plusieurs phases d'aménagement

Afin de densifier l'urbanisation sur cette zone, l'orientation d'aménagement fixe l'objectif de créer à minima 18 logements dans la zone.

Qualité environnementale et paysagère

L'orientation d'aménagement impose qu'une véritable réflexion soit menée concernant la qualité des aménagements récréatifs et naturels à l'échelle du nouveau lotissement. Il conviendra notamment de créer des cheminements doux (prévoir notamment la connexion avec l'espace récréatif prévu par les élus à l'Ouest du secteur).

L'orientation d'aménagement impose la création d'un rideau végétal sur le secteur afin d'intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement. Une trouée dans l'aménagement paysager à Ouest du secteur sera autorisée pour le cheminement piéton à aménager.

Circulations et accès

Les principes d'accès sont définis sur le document graphique ci-après. Ceux-ci devront être respectés.

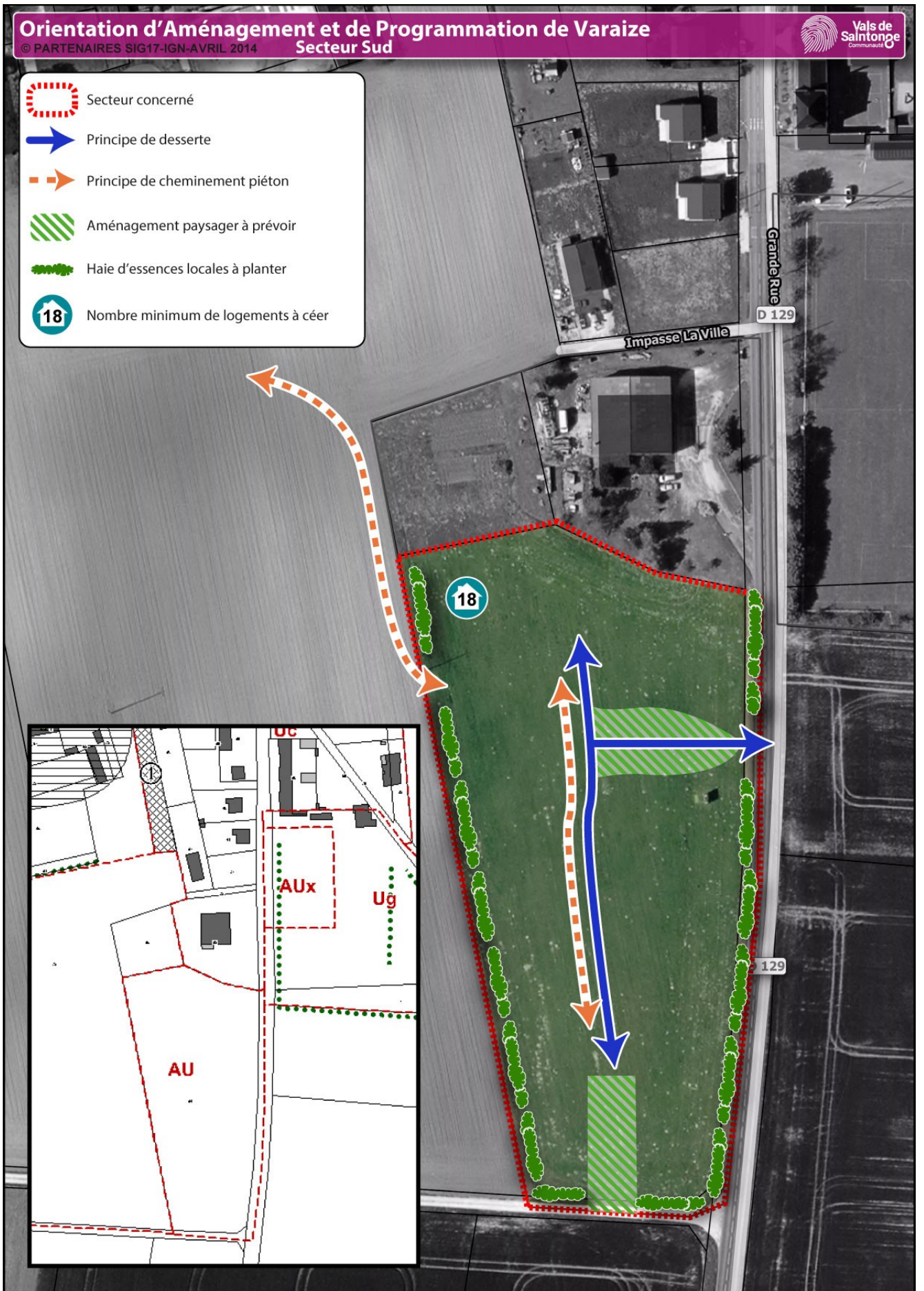
Orientation d'Aménagement et de Programmation de Varaize

© PARTENAIRES SIG17-IGN-AVRIL 2014

Secteur Sud



- Secteur concerné
- Principe de desserte
- Principe de cheminement piéton
- Aménagement paysager à prévoir
- Haie d'essences locales à planter
- Nombre minimum de logements à créer



Secteur n°2 Sud-Est du bourg

Vocation de la zone

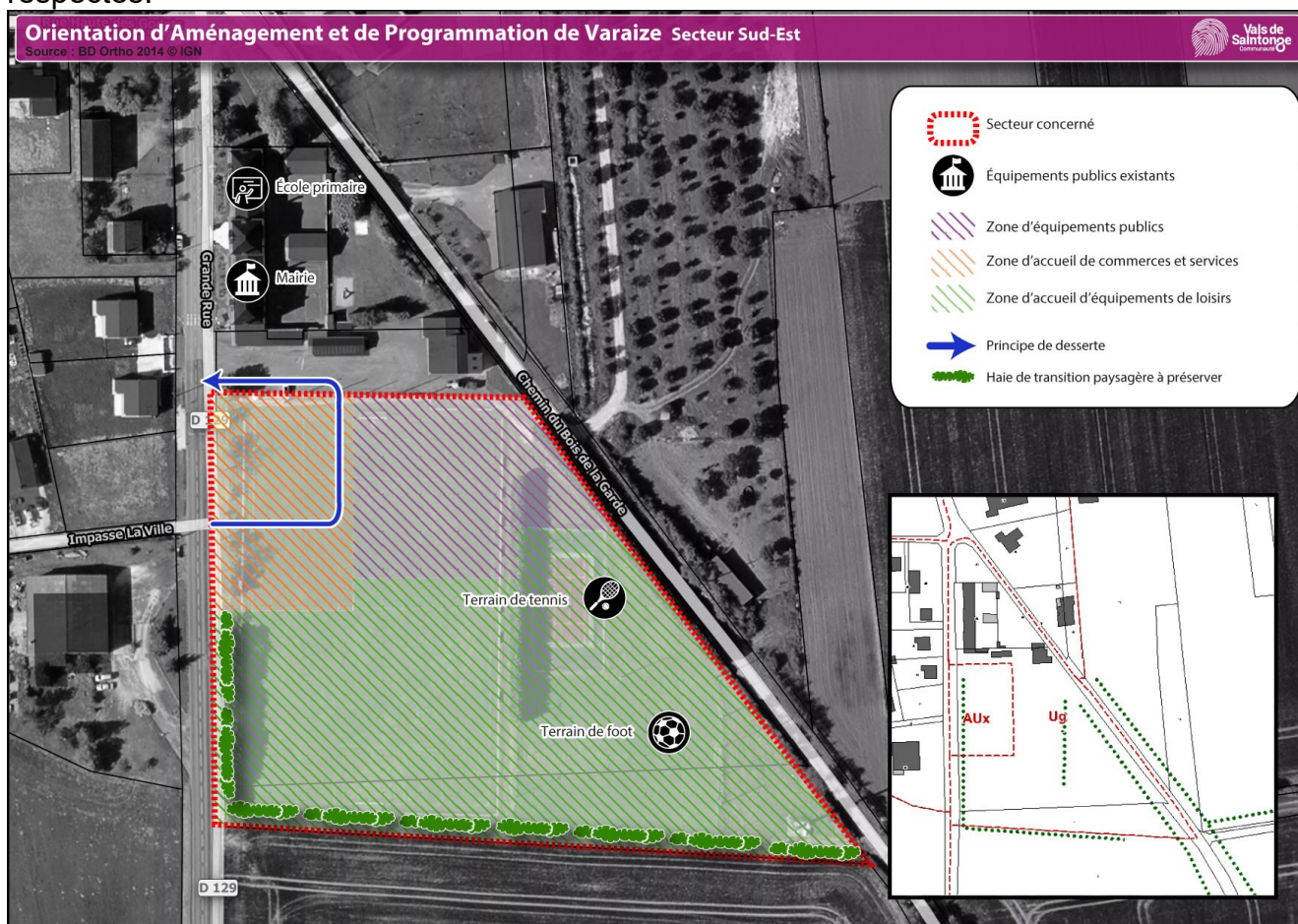
Les élus souhaitent permettre la venue sur leur territoire de nouvelles activités économiques. Ils ont notamment pour projet d'accueillir une boulangerie et un cabinet de kinésithérapeutes. Les élus souhaitent également permettre le développement d'équipements publics et de loisirs, à proximité du terrain de tennis et de foot existant.

Qualité environnementale et paysagère

L'orientation d'aménagement impose qu'une véritable réflexion soit menée concernant la qualité des aménagements paysagers à l'échelle du secteur. Il conviendra notamment de prévoir des espaces de détente, pour agrémenter l'offre de services sur le secteur.

Circulations et accès

Les principes d'accès sont définis sur le document graphique ci-après. Ceux-ci devront être respectés.



Secteur centre-bourg

Qualité environnementale et paysagère

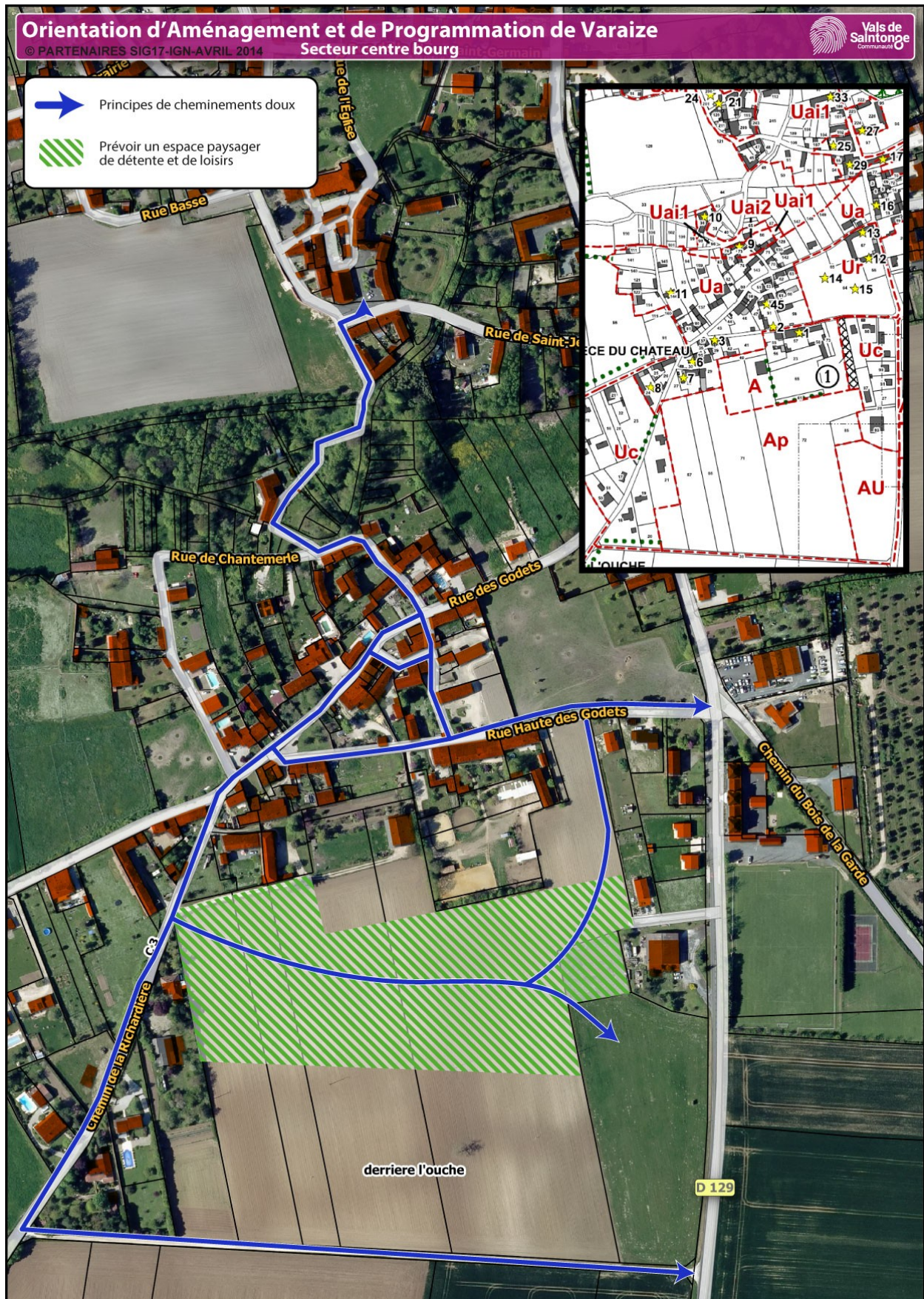
Les élus souhaitent créer un espace récréatif pour agrémenter la partie Sud du bourg de Varaize. Il conviendra de prévoir un aménagement paysager créatif, des espaces de détente et de loisirs ainsi que des chemins de promenade.

Circulations et accès

Les élus souhaitent favoriser les circulations douces sur le bourg de Varaize ; ils ont ainsi

défini un parcours de continuités piétonnes existantes et à aménager à l'avenir.

Les principes de cheminements doux et d'accès sont définis sur le document graphique ci-après. Ceux-ci devront être respectés.



6 Incidences du projet de PLU sur l'environnement

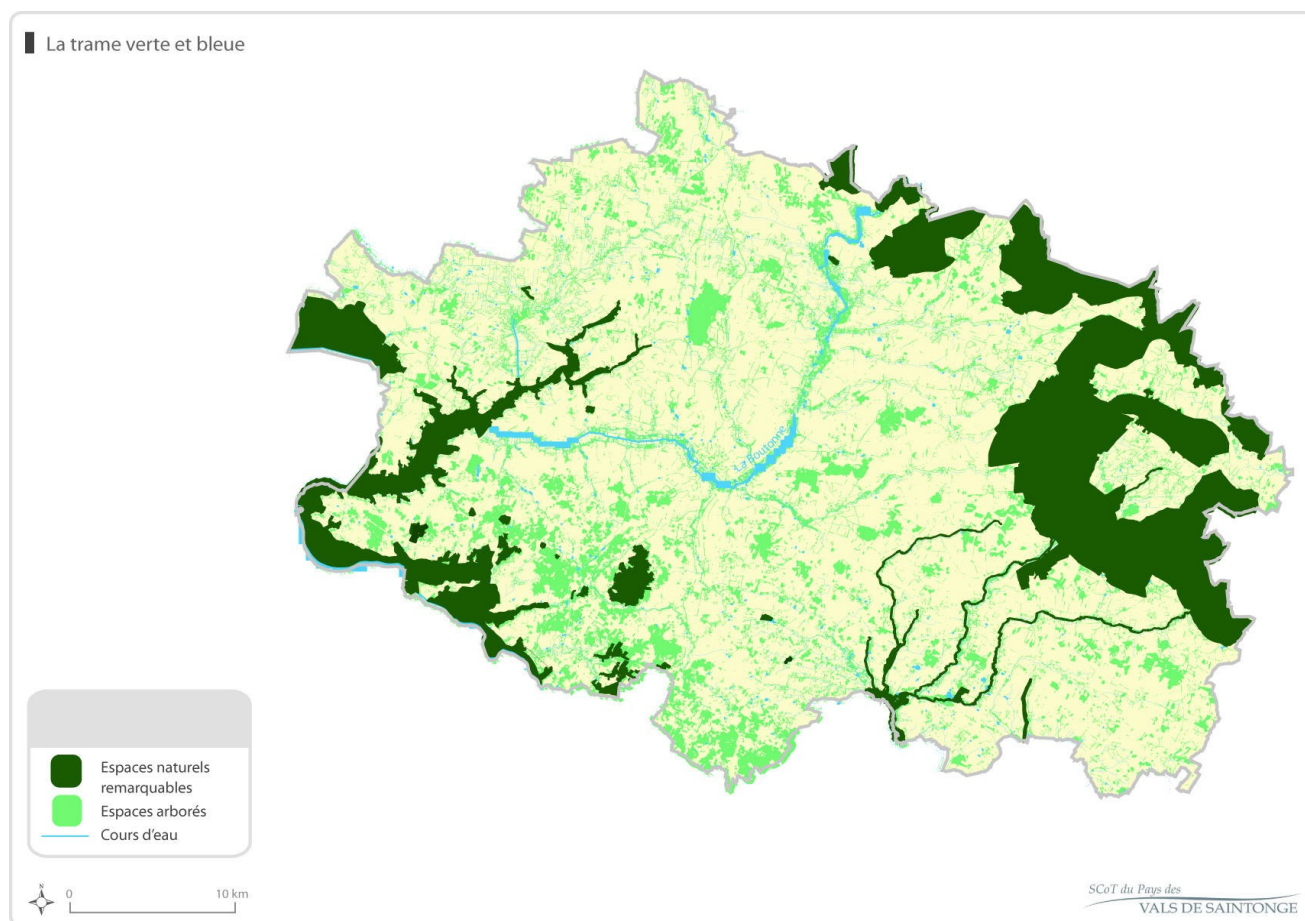
La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varaize manifeste le souci de poursuivre un certain nombre d'orientations en terme d'environnement confortant la cohérence de l'ensemble du projet.

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

6.1 Incidences du projet de PLU sur les espaces naturels

6.1.1 La trame verte et la trame bleue

Le territoire communal n'est pas intégré aux espaces naturels remarquables identifiés à l'échelle du projet de SCoT du Pays des Vals de Saintonge au titre de la Trame Verte et Bleue.

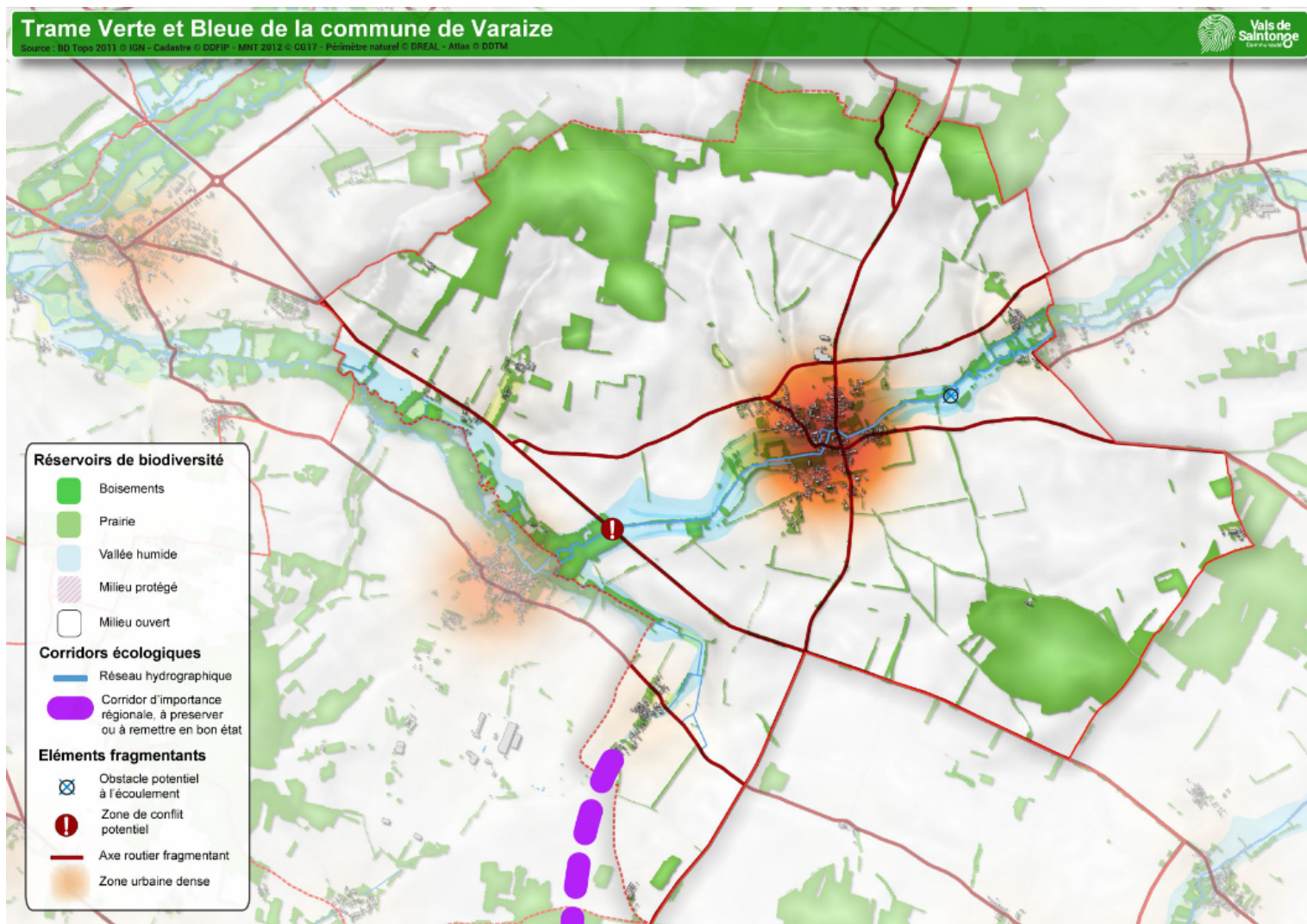


La commune de Varaize n'en possède pas moins un réel potentiel environnemental et patrimonial. Le projet de Plan Local d'Urbanisme a donc apporté une attention particulière aux problématiques environnementales auxquelles la commune était confrontée.

La Trame Verte et Bleue est constituée par un réseau de milieux naturels terrestres et fluviaux reliés entre eux par des corridors écologiques (haies, boisements, cours d'eau, ripisylves...). Elle vise à enrayer la perte de biodiversité en préservant les habitats des espèces et en facilitant leur circulation et leurs interactions.

A l'échelle de la commune de Varaize, la Trame Verte et Bleue est constituée par :

- des réservoirs de biodiversités et notamment :
- les zones boisées : Bois des Sablaux ; bois de la Garde ; bois des Fosses
- les Bois répartis de manière éparse sur le territoire communal
- les cours d'eau de la Nie et du Pontreau



- des corridors écologiques :
 - le réseau de haies et les ripisylves des cours d'eau. Les linéaires de haies se retrouvent principalement dans les fonds de vallée ainsi que dans les zones de marais.
 - Sur les terres hautes, certaines haies sont particulièrement structurantes.

6.1.2 La préservation des zones humides

La commune de Varaize a fait l'objet, lors de l'État Initial de l'Environnement, d'un examen des différents espaces naturels que compte son territoire. Cette approche s'est effectuée de manière concomitante à la procédure de PLU. Accompagné d'un bureau d'études spécialisé, un inventaire a été réalisé en 2016 et 2017. Les zones humides sont situées en limite de cours d'eau. La commune a souhaité préserver ces zones en les intégrant au zonage Ni, permettant d'affirmer leur caractère inconstructible.

6.1.3 Protection des haies et des boisements

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, une réglementation en matière de protection des milieux naturels est mise en place. Elle concerne trois points majeurs :

- une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Le Projet de PLU classe au titre des Espaces Boisés Classés la totalité des bois de la commune.
- une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- le classement en zone naturelle (N) des boisements pour affirmer la considération écologique de ces ensembles naturels.

La protection des milieux naturels concerne une série de boisements répartis sur l'ensemble du territoire communal. Cela renforce l'objectif de protection affiché des éléments présentant un intérêt écologique.

Le classement en Espaces Boisés Classés des boisements ainsi que le classement au titre de la loi paysage (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme) de l'ensemble des haies, constituent des outils de protection que la commune a souhaité préserver. En ce sens, l'incidence du projet de PLU reste positive.

Par ailleurs ces dispositions permettent de préserver les puits de carbone que constituent ces boisements.

6.1.4 Mesures en faveur d'une meilleure protection des espaces naturels

Dans l'objectif de réduire les incidences de leur projet sur les espaces naturels, les élus ont souhaité :

- assurer la maîtrise de l'urbanisation, que ce soit en terme de consommation foncière ou de lutte contre l'étalement urbain ;
- fixer, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, des principes de préservation et de création de linéaires de haies d'essences locales ;
- inscrire à l'article 13 du règlement que « Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques. » ;
- préserver la trame verte et la trame bleue ainsi que les corridors écologiques
- affirmer le caractère naturel des sites présentant un intérêt écologique par la mise en place d'une zone N
- développer l'urbanisation sur des sols favorables à l'assainissement autonome
- protéger de manière réglementaire l'ensemble du linéaire de haies au titre de l'article L. 151-23 du Code l'Urbanisme ;
- protéger de manière réglementaire l'ensemble des boisements présents sur le territoire communal au titre des espaces boisés classés ;
- Protéger les zones humides en les classant en Ni

La mise en œuvre du PLU de la commune de Varaize va donc conforter la protection actuelle des espaces naturels présents sur le territoire communal.

6.2 La consommation d'espace

6.2.1 Incidences du PLU sur les espaces agricoles et naturels

Le projet de Plan Local d'Urbanisme répartit les ouvertures à l'urbanisation comme suit :

	Ouvertures à l'urbanisation à court terme (4 hectares maximum)		Ouvertures à l'urbanisation à moyen/long terme (4 hectares maximum)	
	Habitat	Économique	Habitat	Économique
Potentiel de densification	1,51	-	-	-
Extension urbaine	1,74	0,6	1,43	1,23
Total	3,85		2,66	

Les choix effectués par la commune traduisent la volonté de maîtriser son développement urbain. Les sites ayant vocation à être aménagés à plus ou moins long terme sont ainsi localisés dans l'enveloppe urbaine existante ou en continuité de l'espace urbanisé.

La lutte contre l'étalement urbain et la limitation des surfaces ouvertes à l'urbanisation a donc été au cœur des préoccupations communales. Elle s'est traduite par :

- le renforcement de la centralité urbaine du bourg
- l'encadrement du nombre de logements à réaliser sur les principaux ensemble constructibles (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Pour les communes de l'espace rural, telle que Varaize, le Document d'orientation du SCoT du Pays de Vals de Saintonge fixe un objectif de consommation d'espace sera de 4 hectares sur 10 ans.

Cet objectif comprend l'ensemble des espaces non bâtis qui seront urbanisés, quelque soit leur destination (logement, activités...). Pour assurer sa mise en œuvre, les ouvertures à l'urbanisation directes (en zones urbaines de type U ou à urbaniser de type AU des Plans Locaux d'Urbanisme) ne pourront dépasser 4 hectares. Les ouvertures à l'urbanisation à moyen et long termes (de type 1AU ou 2AU) ne pourront également être supérieures à 4 hectares.

Le projet de PLU respecte l'orientation du SCoT qui limite les ouvertures à l'urbanisation à 4 hectares à court terme et 4 hectares à moyen et long terme. Il est considéré comme économe en matière de consommation d'espace.

6.2.2 Bilan sur la consommation d'espace du PLU par rapport au PLU approuvé le 11/09/06

Le PLU de Varaize approuvé le 11 septembre 2006 compte environ 28 hectares de terrains ouverts à l'urbanisation toutes destinations confondues, dont la moitié à long terme.

Dans le projet de PLU, ce chiffre est considérablement réduit puisque l'on compte 3,85 hectares d'ouvertures à l'urbanisation à court terme (U/AU) et 2,66 hectares d'ouvertures à l'urbanisation à long terme (1AU).

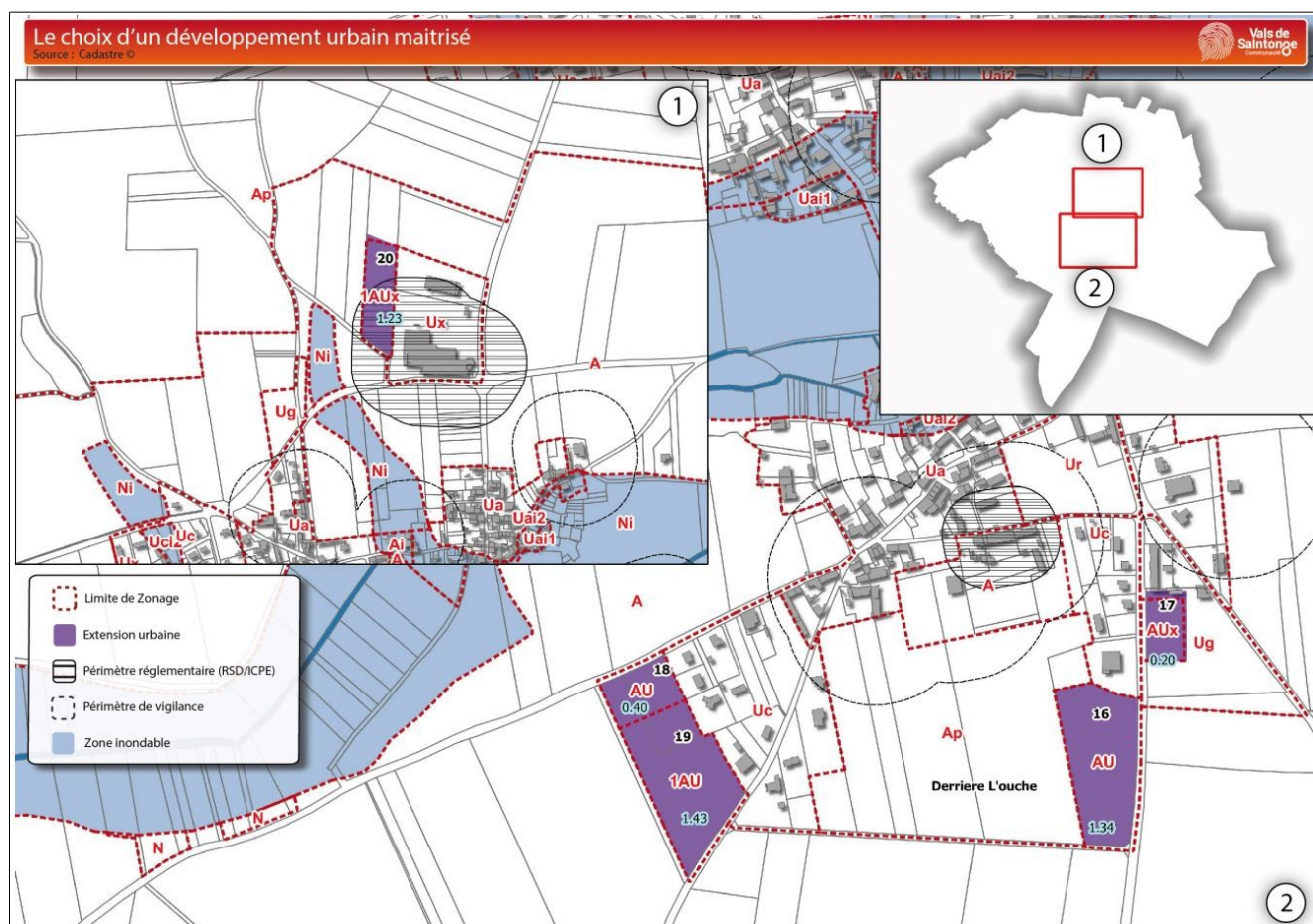
Le projet de PLU de Varaize constitue donc une réelle avancée en matière de limitation de la consommation foncière, ce qui permet de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune.

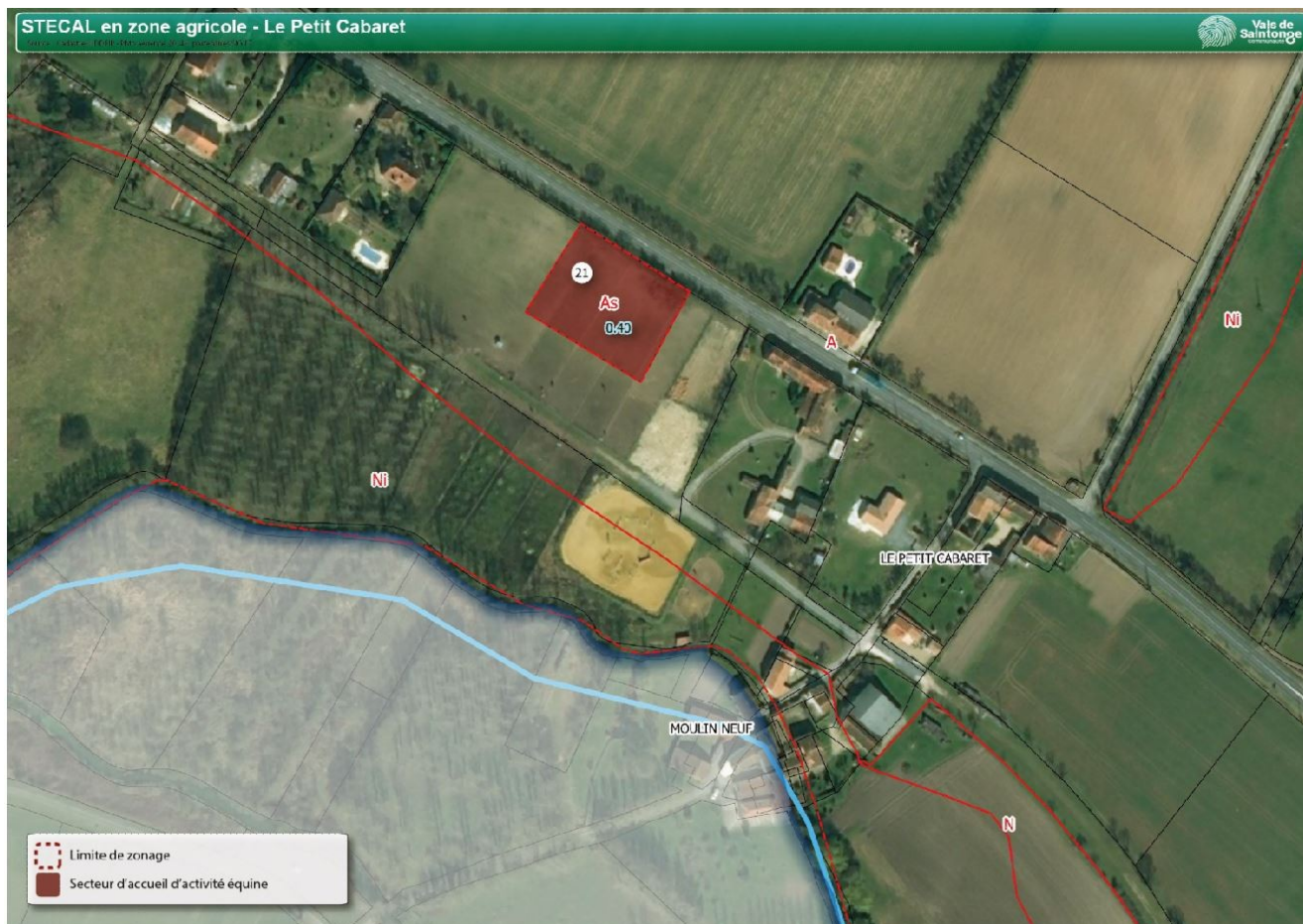
La réduction des ouvertures à l'urbanisation permet en outre de préserver les puits de carbone que constituent les terres agricoles.

Cette réduction des ouvertures à l'urbanisation constitue la principale évolution par rapport au PLU approuvé le 11/09/2006.

6.2.3 Étude d'impact environnemental des zones de développement

3 zones de développement de l'habitat et 3 de développement économique ont été identifiées dans le projet de PLU. Chacune d'entre elles a fait l'objet d'une évaluation afin d'identifier leur impact éventuel sur l'environnement.





Plusieurs indicateurs ont permis de réaliser cette évaluation :

- la réduction des différentes niches écologiques (destruction des linéaires de haies, dénaturaion du milieu...)
- l'imperméabilisation des sols
- la pollution des eaux de ruissellement
- l'insertion paysagère
- l'étendu et la durée de l'impact

Le degrés d'impact est différencié en quatre niveaux de perturbation :

- perturbation nulle = espace déjà intégré à la zone urbaine = **impact négligeable**
- perturbation mineure = pas d'impact significatif sur l'environnement = **impact faible**
- perturbation modérée = atteintes environnementales nécessitant la mise en œuvre de mesures limitant les incidences = **impact moyen**
- perturbation importante = atteintes environnementales irréversibles nécessitant la mise en œuvre de mesures compensatoires = **impact fort**

Le tableau ci-après permet d'appréhender le processus qui a permis de déterminer le niveau d'impact environnemental pour les 5 zones de développement.

N° de secteur	État initial	Enjeu environnemental	Impact
16	Terres agricoles	Intégrer les nouvelles constructions en entrée de bourg	Faible

N° de secteur	État initial	Enjeu environnemental	Impact
17	Terrain de football	Insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain	Négligeable
18	Terres agricoles	Intégrer les nouvelles constructions en entrée de bourg	Faible
19	Terres agricoles	Intégrer les nouvelles constructions en entrée de bourg	Faible
20	Terres agricoles	-	Faible
21	Terres agricoles	-	Faible

Compte tenu des milieux naturels associés aux zones destinées à être urbanisées, l'impact de l'urbanisation lié à l'habitat et au développement économique sera faible ou négligeable.

En outre, le développement de l'habitat s'opère dans des périmètres d'assainissement collectif ou sur des sols globalement favorables à l'assainissement ce qui limite les rejets des effluents dans les exutoires naturels. La gestion du ruissellement devra en outre être assurée au niveau de chacune des zones.

La commune a en outre décidé de fixer des principes d'aménagement pour les principaux secteurs de développement à court terme.

6.3 Incidences du PLU sur la ressource en eau

6.3.1 L'assainissement

L'arrivée de nouvelles populations aura pour conséquence d'augmenter les rejets à traiter et/ou à rejeter dans l'exutoire naturel.

La commune de Varaize ne dispose pas d'assainissement collectif. L'assainissement est donc individuel. Un schéma d'assainissement a été approuvé, après enquête publique, par le Conseil Municipal, le 04 juillet 2000.

La carte d'aptitude des sols fait apparaître une qualité des sols globalement favorable à l'ANC en périphérie du bourg et dans les hameaux, à l'exception du centre du bourg et du village de La Richardière.

Ce schéma, opposable au tiers, ainsi que la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, a été pris en compte au cours des études relatives à l'élaboration du PLU afin d'assurer la cohérence entre l'urbanisation et les possibilités d'assainissement.

La totalité des terrains destinés au développement de l'habitat se situent sur des sols globalement favorables à l'assainissement individuel où des dispositifs par infiltration peuvent être mis en œuvre. La mise en place de ces dispositifs permet de réduire les rejets dans l'exutoire naturel.

Le PLU a donc bien intégré la problématique d'assainissement dans la détermination des secteurs ouverts à l'urbanisation, notamment dans l'ambition de limiter les rejets dans le milieu naturel. L'impact du PLU est donc négligeable.

6.3.2 L'eau potable

Le réseau de distribution d'eau potable de la commune est géré par la RESE (Régie d'exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime). Varaize est desservie par le réseau d'adduction de Saint-Julien. Il est alimenté par les captages suivants :

- LA SALLE-F1 et F2 à SAINT-VAIZE
- LE VALLON à VENERAND
- VALLEE DE L'ESCAMBOUILLE-F à FONTCOUVERTE

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidence sur la qualité de l'eau. L'arrivée de nouvelles populations induira cependant une augmentation des besoins en eau potable.

6.3.3 La gestion des eaux de ruissellement

L'urbanisation des zones destinées au développement à l'habitat va engendrer une imperméabilisation des sols plus importante. Cette imperméabilisation est associée à un ruissellement des eaux pluviales potentiellement chargées en agents polluants.

Les élus ont donc porté une attention particulière à la gestion de cette problématique qui est traitée à l'article 4 des zones du règlement.

La gestion des eaux de ruissellement

« la première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière. Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;

- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Les agents polluants

« Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique. »

Le règlement du PLU agit donc de manière à limiter le plus possible les rejets et les pollutions dans l'exutoire naturel.

Le projet de PLU répond donc efficacement à la problématique de la gestion des eaux de ruissellement.

6.3.4 Protection du réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune est classé en secteur Ni, ce qui affirme son caractère inconstructible. La protection des cours d'eau et de leurs abords, associés à des zones inondables, permet en outre de préserver un potentiel écologique indéniable.

La protection réglementaire des linéaires de haies et de la ripisylve au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme va également contribuer à protéger les différentes niches écologiques que l'on retrouve dans la vallée de la Nie.

L'incidence du PLU sur le réseau hydrographique est donc globalement positif avec la protection notable de la ripisylve ainsi que de l'ensemble de la Vallée de la Nie par un zonage qui affirme son caractère inconstructible de principe.

L'impact du projet est donc jugé négligeable compte tenu des possibilités de développement limitées dans cette zone et de la nécessité de prendre en compte le risque inondation pour tout projet dans la zone.

6.4 Incidence du Projet de PLU sur la gestion des risques

Le risque inondation

La commune est exposée au risque inondation, dont une cartographie a été réalisée au travers d'une étude hydraulique.

L'ensemble des zones inondables se réfèrent à ce plan et le PLU renvoie systématiquement vers son règlement.

La protection des linéaires de haies et des boisements répond également à la gestion du risque inondation en évitant un afflux massif des eaux de ruissellement au niveau des exutoires naturels. Le projet de PLU prend donc en compte le risque inondation.

6.5 Incidence du Projet de PLU sur la problématique énergétique

Les déplacements

L'arrivée de nouvelles populations associée à la quasi absence d'activités économiques sur le territoire communal, induit une logique progression des déplacements domicile-travail.

L'énergie

La commune a porté une attention particulière à la problématique énergétique. Cela se

traduit par les dispositions de l'article 11 des différentes zones du règlement du PLU :

« L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) pourra être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes. »

La rédaction des articles 6 et 7 des zones urbaines, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives, est volontairement souple pour que les constructions puissent être implantées de manière optimale par rapport à l'ensoleillement.

Le projet de PLU prend donc en compte les problématiques énergétiques. C'est notamment le cas dans le règlement du PLU qui offre une flexibilité encadrée.

6.6 Incidence du Projet de PLU sur les déchets

La commune a délégué les compétences de collecte, de traitement et de valorisation des déchets au Syndicat Mixte Cyclad. La gestion des déchets est donc gérée à l'échelle de ce syndicat mixte.

L'augmentation de population envisagée par la commune à horizon 2030 (+70 habitants) induira de fait une augmentation de la quantité de déchets produits.

6.7 Incidence du PLU sur le patrimoine bâti, les sites archéologiques et les paysages

6.7.1 La prise en compte des sites archéologiques

Les dispositions générales du règlement du PLU rappelle les prescriptions particulières applicables en ce domaine : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive). Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand' Rue, BP 553, 86020 POITIERS Cedex.

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 1er août 2003 susvisée ».

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

L'article L. 524-2 du Code du patrimoine prévoit : « une redevance d'archéologie préventive due par les personnes, y compris membres d'une indivision, projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

L'article L. 524-7 précise que « l'assiette de la redevance est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier déterminée dans les conditions prévues aux articles L. 331-10 à L. 331-13 du code de l'urbanisme. (...) Le taux de la redevance est de 0,40 % de la valeur de l'ensemble immobilier. »

6.7.2 Préservation du patrimoine bâti et du cadre paysager

Une zone Ua a été définie afin d'en préserver la cohérence urbaine et architecturale (implantation par rapport aux voies, densité du bâti...).

Les règles applicables à l'ensemble des zones constructibles Ua et Uc permettent d'assurer la préservation du patrimoine existant à travers la définition de règles permettant une réhabilitation qualitative des bâtiments. Les règles applicables aux constructions neuves visent à favoriser un développement urbain harmonieux en lien avec le tissu bâti traditionnel.

Les bâtiments qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial ont été identifiés dans la zone agricole afin de permettre leur aménagement et leur changement de destination, dans le respect des dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Certains éléments de patrimoine sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Le petit patrimoine est en effet bien préservé, varié et présent en nombre.

La préservation du patrimoine bâti et des linéaires de haies au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, éléments structurants du paysage, doit pouvoir contribuer à la préservation du cadre de vie communal.

Certaines vues sont également préservées notamment au Sud du bourg et au Nord du territoire communal (zone Ap).

Cette mise en valeur se concrétise par les protections évoqués précédemment (art. L. 113-1 et art. L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Sauf exception, toutes constructions ou installations sont interdites dans le secteur Ap.

Les principales zones ouvertes à l'urbanisation font l'objet de prescriptions pour faciliter l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varaize manifeste donc le souci de poursuivre un certain nombre d'orientations en terme d'environnement confortant ainsi la cohérence de l'ensemble du projet.

Les mesures ci-dessus évoquées permettent de préserver l'identité écologique et patrimoniale de la commune et elles sont le reflet, au sein des différents documents composant le Plan Local d'Urbanisme, d'une politique active de préservation et de mise en valeur de la part de la municipalité.

7 Synthèse des impacts du projet de PLU sur l'environnement

7.1 Limiter les incidences du projet de PLU sur l'environnement

7.1.1 Mesures en faveur d'une meilleure protection des espaces naturels

Dans l'objectif de réduire les incidences de leur projet sur les espaces naturels, les élus ont souhaité :

- assurer la maîtrise de l'urbanisation, que ce soit en terme de consommation foncière ou de lutte contre l'étalement urbain ;
- encourager la densification de l'enveloppe urbaine et encadrer la densification des zones ouvertes à l'urbanisation ;
- fixer, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, des principes de préservation et de création de linéaires de haies d'essence locales ;
- inscrire dans le règlement que « Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal. Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques. » ;
- préserver les espaces naturels remarquables identifiés à l'échelle du projet de SCoT du Pays des Vals de Saintonge au titre de la Trame Verte et Bleue ;
- affirmer le caractère naturel des sites présentant un intérêt écologique par la mise en place d'un secteur N ou Ni ;
- protéger de manière réglementaire l'ensemble du linéaire de haies au titre de l'article L. 151-23 du Code l'Urbanisme ;
- protéger de manière réglementaire l'ensemble des boisements présents sur le territoire communal au titre des Espaces Boisés Classés ;

La mise en œuvre du PLU de la commune de Varaize va donc apporter une réelle plus-value à la protection des espaces naturels présents sur le territoire communal.

7.1.2 Mesures en faveur de la protection de la ressource en eau

Dans l'objectif de réduire les incidences de leur projet sur la ressource en eau, les élus ont souhaité :

- lutter contre l'étalement urbain pour l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- développer l'habitat sur des sols permettant la mise en place de dispositif d'assainissement individuel par infiltration de manière à limiter le plus possible les rejets dans le milieu naturel ;
- affirmer le potentiel écologique des abords des cours d'eau au travers d'un secteur Ni ;
- affirmer le caractère inconstructible des zones inondables ;
- protéger la ripisylve et les linéaires de haies.

7.2 Compenser l'impact environnemental des zones de développement

Le tableau ci-après fait suite à l'étude d'impact environnemental réalisée pour les zones de développement de l'habitat inscrites dans le projet de PLU.

Il permet d'identifier les mesures de réduction et/ou de compensation que la commune a souhaité inscrire dans son projet de PLU.

N° de secteur	Surface (ha)	État initial	Impact du projet sur le secteur	Mesures de réduction et/ou de compensation
16	1,34	Terres agricoles	Faible	<ul style="list-style-type: none">- un minimum de 18 logements- créer une haie d'essences locales- prévoir un aménagement paysager
17	0,2	Terrain de football	Négligeable	<ul style="list-style-type: none">- préserver la haie existante

Les mesures de réduction et de compensation identifiées pour chacun de ces secteurs ont l'ambition de répondre aux problématiques environnementales, paysagères et agricoles.

Les mesures indiquées devront être prises en compte dans l'aménagement des parcelles concernées. Elles sont ainsi inscrites dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

7.3 Analyse des résultats de l'application du PLU

L'article L.153-27 du Code l'Urbanisme indique que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme [...], l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Thème	Indicateur	Date initial	Valeur initial	Source
Habitat, densité et consommation d'espace	Part de logements vacants (%)	2013	9,80%	INSEE/ commune
	Nombre de réhabilitation	2005-2015	-	SIG Pays des Vals de Saintonge / Commune
	Nombre de constructions		23	
	Consommation foncière (ha)		Habitat : 3,2 ha activités : 0,82 ha	
	Surface urbanisée par l'ensemble des opérations / nombres de logements (m ²)		1400 m ²	
Évolution des espaces naturels et agricoles	Linéaire de haies conservées	2016	50,37 km au titre du L. 151-23	
	Boisements (ha) par type de classement		327,75 ha en EBC	
	Haies plantées (m)	2000-2010	0	Orthophotographie / commune
	Boisements plantés (ha)	2016	0	Zonage PLU
	Protection des espaces de biodiversité dans le plan de zonage (N, Ni) (ha)		447,59 ha	
	Nombre de secteurs faisant l'objet de protection		0	
Ressource en eau	Mise en place schémas de gestion des eaux pluviales	2016	non	commune
	État écologique de la masse d'eau	2013	La Nie : moyen	SDAGE / SAGE
	État physico-chimique de la masse d'eau	2013	La Nie : bon	

	Pression masse d'eau (significative)	2013	La Nie : - rejets stations épuration domes- tiques - azote diffus d'origine agricole et pesticides - prélèvements pour irrigation - altération de l'hydrologie	
Thème	Indicateur	Date initial	Valeur initial	Source
mobilité	Population travaillant et résidant sur le territoire communal (%)	2013	27,1	INSEE
risque	Arrêté de catastrophes naturelles	1999-2016	5	Prim.net
Activités agricoles	Nombre d'exploitants	2013	19	Commune

Les indicateurs listés dans le tableau ci-dessus permettront d'évaluer à moyen et long terme les résultats de l'application du présent projet de PLU.

7.4 Synthèse et apport du PLU au regard de la situation actuelle

Projet de révision		
	PLU approuvé le 11/09/06	Projet de PLU
Consommation d'espace		- 3,85 ha ouverts à l'urbanisation à court terme : reclassement de 25 ha en secteur A et N
espaces naturels, agricoles et forestiers	zones humides	Inventaire en cours de réalisation – Intégration des résultats lors de l'approbation.
	milieux naturels	- Classement des secteurs inondables en Ni - Classement des zones boisées en secteur N
	haies et boisements	- Classement des haies au titre de l'art L. 151-23 du CU - Identification de tous les boisements au titre des espaces boisés classés (article L. 113-1 du CU)
Paysages		- Classement des haies au titre de l'art L. 151-23 du CU - Identification des boisements au titre des espaces boisés classés (article L. 113-1 du CU) - Insertion paysagère des zones ouvertes à l'urbanisation dans les OAP - Zonage Ap pour préserver la vue de La Jarrie
patrimoine bâti	patrimoine remarquable	- Aucun élément de patrimoine identifié au titre des Monuments Historiques
	« petit patrimoine »	- Identification et classement au titre de l'art L. 151-19 du CU
Énergie		- Article 11 du règlement favorisant les projets de constructions économes en énergie - Article 15 du règlement exigeant le recours aux énergies renouvelables pour toute création de plus de 500m ² de surface de plancher de bâtiments tertiaires
ressource en eau	assainissement	- Zones principales ouvertes à l'urbanisation sur des sols globalement favorables à l'ANC - Article 4 du règlement rappelant la réglementation en vigueur pour l'ANC et le traitement prioritaire à la parcelle sans rejet dans l'exutoire naturel
	eau de ruissellement	- Article 4 du règlement : traitement des eaux pluviales à la parcelle
	eau potable	/
	cours d'eau	- Classement des secteurs inondables en Ni affirmant le caractère inconstructible de la zone
Risques technologiques / sanitaires		- Les zones de développement se situent en retrait des exploitations agricoles concernées par un périmètre de protection réglementaire
risques naturels	risque inondation	- Classement de la zone en secteur Ni, affirmant son caractère inconstructible - Zones de développement éloignées des secteurs inondables - Règlement adapté en secteur urbain pour ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes
Gestion des déchets		/

problématique non prise en compte

problématique prise en compte : maintien de la situation existante

problématique prise en compte : évolution positive

problématique prise en compte : évolution positive importante

8 Articulation du projet de PLU avec le SCoT du Pays des Vals de Saintonge

Objectifs du SCoT et orientations du DOO	Prise en compte du SCoT dans le PLU de Varaize	
	Document concerné	Manière dont l'orientation du SCoT a été traduite
Contribuer à la lutte contre le changement climatique		
- programmer le développement des liaisons piétonnes et cyclistes, à la fois sur l'espace public (au besoin en matérialisant des emplacements réservés) et au sein des opérations privées (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement)	Zonage Règlement OAP	Extrait du règlement de l'article 3 des différentes zones du règlement : « <i>L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :</i> - <i>les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;</i> - <i>l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite. »</i> OAP : « <i>renforcement et/ou création de cheminements doux »</i>
- intégrer, au sein du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme, l'exigence de réalisation de stationnements pour les cycles, a minima au sein de toute opération de construction de logements collectifs de 5 logements et plus et de construction d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces) de plus de 500 m ² de surface de plancher. Ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abris-vélos couverts	Règlement	Extrait du règlement de l'article 12 des différentes zones U et AU : « <i>Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront, soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment, soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts. »</i>
- favoriser les implantations dites "bio-climatiques" au sein des Opérations d'Aménagement et de Programmation. Il conviendra en ce sens que les opérations d'aménagement permettent une exposition économe en énergie de tous les logements		Règlement RT2012
- autoriser, au sein du règlement, le recours aux matériaux et techniques isolantes		Article 11 du règlement

<p>- favoriser, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement, les formes urbaines denses et compactes (implantations en mitoyenneté, réalisation de plusieurs logements au sein de la même construction...).</p>	<p>OAP Règlement</p>	<p>Art. Uc6 à Uc10 et AU6 à AU10 : implantations en mitoyenneté et en limite de voirie autorisées ; coefficient d'emprise au sol maximum de 70% ; constructions R+1 autorisées ;</p>
<p>Inventorier et préserver les puits de carbone. Le développement des puits de carbone au sein des espaces urbains sera recherché par la mise en valeur et le développement des espaces verts, dans le cadre du renouvellement urbain ou de la reconversion de friches afin de ne pas porter atteinte aux puits de carbone à préserver que sont les espaces agricoles et naturels.</p>	<p>Rapport de présentation Règlement Zonage OAP</p>	<p>Préservation des espaces agricoles et la limitation de la consommation d'espace participent à cette mesure Préservation des boisements et des linéaires de haies (EBC ; L.151-23 du CU) Préservation des espaces de respiration en zone urbaine (zone Ur)</p>
<p>Protéger les espaces naturels, agricoles et la biodiversité</p>		
<p>L'urbanisation des dents creuses, la densification des zones urbaines existantes, la réutilisation des friches et logements vacants seront recherchés préalablement à tout choix de développement de l'enveloppe urbaine, quelque soit sa destination. Lorsque le développement de l'enveloppe urbaine sera nécessaire, dans le cadre des limites de la consommation d'espaces agricoles et naturels fixée par le DOO, il devra faire l'objet d'une programmation justifiée au regard de l'évolution des besoins.</p>	<p>Rapport de présentation</p>	<p>Étude du potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine Justification des objectifs du PADD au regard de l'évolution des besoins</p>
<p>- Pour les pôles d'équilibre, l'objectif de consommation d'espace sera de 10 à 15 hectares sur 10 ans, à l'exception de Matha où il sera de 15 à 20 hectares. Cet objectif comprend l'ensemble des espaces non bâtis qui seront urbanisés, quelque soit leur destination (logement, activités...). Pour assurer sa mise en œuvre, les ouvertures à l'urbanisation directes (en zones urbaines de type U ou à urbaniser de type AU des Plans Locaux d'Urbanisme) ne pourront dépasser 15 hectares, à l'exception de Matha où ce chiffre est porté à 20 hectares. Les ouvertures à l'urbanisation à moyen et long termes (de type 1AU ou 2AU) ne pourront également être supérieures à 15 hectares, à l'exception de Matha où ce chiffre est porté à 20 hectares.</p>	<p>Rapport de présentation Zonage</p>	<p>- Carte de justification des zones retenues comme constructibles dans le PLU - Cf tableau bilan des ouvertures à l'urbanisation</p>
<p>Pour chaque niveau de l'armature territoriale, les calculs liés aux ouvertures à l'urbanisation prendront en compte, dès lors qu'elles représentent un potentiel constructible :</p> <p>- les dents creuses, définies par la Fédération Nationale des CAUE comme "une parcelle ou groupe</p>	<p>Rapport de présentation</p>	<p>- Carte du potentiel de densification - Carte des ouvertures à l'urbanisation - justification</p>

<p>de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Espace vide entouré de constructions",</p> <ul style="list-style-type: none"> - les surfaces déjà ouvertes à l'urbanisation non encore urbanisées, quelque soit la date de leur ouverture à l'urbanisation, - les zones ouvertes à l'urbanisation à moyen ou long terme (de type 1AU ou 2AU) ne pourront être ouvertes à l'urbanisation directe (zone de type U ou AU) sur la période de 10 ans que dès lors que la commune démontrera que l'objectif de consommation d'espace qui lui est assigné ne sera pas dépassé, au besoin avec le déclassement de zones précédemment ouvertes à l'urbanisation. 		
<p>Recommander au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, la mise en place de zones tampons entre les zones urbaines et à urbaniser et les espaces naturels protégés qui seraient situés à proximité. Ces zones tampons seront incluses dans l'aménagement des zones urbaines ou à urbaniser. Elles ne seront pas imperméabilisées.</p>	<p>Zonage OAP</p>	<ul style="list-style-type: none"> - mise en place de zone de transition dans les OAP - règlement article 13 des zones U et AU
<p>Inventorier et protéger les zones humides, en compatibilité avec les SAGE. Ces zones humides seront identifiées par un zonage de type Nzh. Leur protection sera traduite dans l'ensemble des documents composant le Plan Local d'Urbanisme et conformément aux objectifs et orientations du SAGE.</p>	<p>Rapport de présentation Zonage</p>	<p><i>Classement des secteurs humides en zone Ni.</i></p>
<p>Préserver, au sein des Plans Locaux d'urbanisme et des opérations d'aménagement et de construction, les haies, qu'il s'agisse tant de leur linéaire que de leur épaisseur. Les Plans Locaux d'Urbanisme devront opter pour un régime de protection adapté des haies (Espaces Boisés Classés, loi Paysage, emplacements réservés...). Les Plans Locaux d'urbanisme et opérations d'aménagement et de construction devront, en outre, garantir les conditions de développement des haies existantes ou à planter en termes d'épaisseur (recul des constructions ou voiries et cheminements à définir).</p>	<p>Zonage OAP Règlement</p>	<p>Règlement : « <i>Les éléments végétaux (haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) sont conservés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et sont identifiés sur les documents graphiques par des alignements de ronds.</i></p> <p><i>Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales et peu consommatrices d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.. »</i></p> <p>OAP : développer les linéaires de haies entre les zones agricoles et les zones AU</p>
<p>Développer l'implantation de haies. Les Orienta-</p>		

<p>tions d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'urbanisme détermineront le cadre de leur développement, notamment au sein des zones à urbaniser mais aussi au sein des espaces agricoles et naturels, en cohérence avec le maillage de la Trame verte et Bleue (TVB). Les Plans Locaux d'Urbanisme devront déterminer la vocation des haies à planter (brise-vent, écologique, valorisation en bois-énergie...) et les caractéristiques adaptées (essences, espace nécessaires...).</p>	<p>Rapport de présentation OAP</p>	<p>- Carte de justification du rôle des haies et intégration paysagère opérée dans les - Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>
<p>Gérer de façon durable et économe la ressource en eau</p>		
<p>Prendre en compte, lors des choix d'ouvertures à l'urbanisation, les périmètres des anciens captages en eau potable, en délimitant éventuellement des zones tampons destinées à la protection de la ressource sur le long terme.</p>	<p>Zonage</p>	
<p>Fixer des objectifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales au sein des Plans Locaux d'Urbanisme (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement) et des opérations d'aménagement.</p>	<p>Règlement</p>	<p>L'article 4 des zones U et AU mentionne en son dernier alinéa ; <i>« Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités. »</i></p>
<p>Favoriser, au sein des articles 13 du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, le recours à des plantations et essences peu consommatrices en eau.</p>	<p>Règlement article 13</p>	
<p>Limiter, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, l'imperméabilisation des sols pour toutes les futures opérations d'aménagement ou de construction, afin de diminuer la part des eaux pluviales rejetées dans le réseau public d'assainissement ou pluvial. Les Plans Locaux d'Urbanisme devront ainsi définir, au sein du règlement ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation, un taux maximal d'imperméabilisation selon les secteurs géographiques. Privilégier, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme (règlement, Orientations d'Aménagement et de</p>	<p>Règlement OAP</p>	<p><i>L'article 4 de chaque zone mentionne en son premier alinéa : « La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. La première solution recherchée</i></p>

<p>Programmation), le principe d'infiltration des eaux à l'échelle de la parcelle ou au plus près par des techniques alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration), de préférence par rapport à l'utilisation systématique des bassins de rétention. Dans le cas contraire, il faudra prouver que la gestion à la parcelle n'est pas possible et que le rejet dans le réseau à débit limité est la seule solution. La technique d'infiltration devra tenir compte des prescriptions des arrêtés de protection des captages en eau potable qui pourraient imposer une évacuation en aval du bassin.</p>		<p><i>doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.</i></p> <p><i>Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• stockées provisoirement sur la parcelle ;</i> <i>• rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.</i> <p><i>Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique. »</i></p>
<p>Pour les communes disposant d'un réseau d'assainissement collectif, le Plan Local d'urbanisme devra afficher des objectifs démographiques inférieurs ou équivalents à la capacité de traitement du dispositif d'épuration existant ou programmé à court terme.</p>	<p>Rapport de présentation PADD</p>	<p>La commune de Varaize ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement</p>
<p>Pour les communes ou secteurs gérés en assainissement autonome ou individuel, les ouvertures à l'urbanisation ou la constructibilité des parcelles, quelque soit leur zonage, ne seront envisageables que lorsque l'aptitude des sols définie par le schéma d'assainissement sera satisfaisante.</p>	<p>Rapport de présentation Zonage Annexes</p>	<p>- Les ouvertures à l'urbanisation se font sur des sols globalement favorables où des dispositifs par infiltration peuvent être mis en œuvre</p>
<p>Inventorier, au sein d'un chapitre spécifique du rapport de présentation des Plans Locaux d'Urbanisme, l'ensemble des risques naturels et technologiques auxquels sont exposés les personnes et les biens ainsi que, pour chacun d'entre eux, les mesures du document pour les limiter, les réduire ou les éviter en vertu du principe de précaution.</p>		<p>Rapport de présentation</p>

Éviter, en vertu du principe constitutionnel de précaution, l'urbanisation des secteurs soumis aux risques majeurs, naturels ou technologiques, sauf à démontrer, dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme, comment l'urbanisation s'adapte et aménage le risque dont il s'agit (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement).	PADD Zonage	-Développement de l'urbanisation en retrait des zones inondables identifiées
Reporter sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme les secteurs soumis aux dispositions de Plans de Prévention des Risques. Afin de bien informer les citoyens, une trame de couleur pourra délimiter le secteur soumis au risque et un indice en précisera la nature.	Zonage Règlement	- Le PPR inondation a été pris en compte
Reporter les périmètres générés par les activités et bâtiments agricoles sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Plans Locaux d'Urbanisme afin de mieux prendre en compte les nuisances lors des choix liés au parti d'aménagement.	PADD	
Préconiser, au sein du parti d'aménagement des documents d'urbanisme et notamment des Plans Locaux d'Urbanisme, un éloignement de 100 mètres entre tout bâtiment d'exploitation agricole susceptible de générer des nuisances excédant les troubles normaux du voisinage (olfactives, sonores...) et les zones à urbaniser et futures opérations d'aménagement ou de construction à vocation d'habitat.	PADD Rapport de présentation Zonage	- La proximité des futures zones de développement avec les exploitations agricole a fait l'objet d'une étude approfondie tout au long de la procédure d'élaboration. Ce processus itératif aura permis de concilier la pérennité des activités agricoles avec l'accueil de nouvelles populations sur le territoire communal.
Valoriser la qualité des paysages et le patrimoine		
Préserver, dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme, les espaces agricoles péri-urbains situés à l'extérieur des voiries de contournement avec un classement en zone A, agricole, Ap, agricole paysager, ou N, naturel.	Zonage	/
Les zones de transition entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles feront l'objet d'un traitement particulier. Les limites de l'urbanisation déterminées dans le cadre des Plan Locaux d'Urbanisme devront s'appuyer en priorité sur les éléments visuels existants (cours d'eau, haies, talus, fossés, infrastructures...). Dans le cas où il n'existerait pas d'éléments visuels, la constitution de lièzières urbaines s'appuyant sur des espaces plantés à créer sera matérialisée dans le cadre	Règlement OAP	- Article 13 du règlement des différentes zones : « <i>Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.</i> » - Les OAP prévoient la création de linéaires de haie et/ou d'es-

des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme et au sein de chaque projet d'aménagement.		<i>paces de transition naturel entre la zone urbaine et la zone agricole</i>
Identifier, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, les vues devant être préservées et/ou mises en valeur conformément à la méthode proposée dans le DOO. Pour les secteurs agricoles, un zonage de type Ap pourra être l'une des réponses adéquates."	PADD zonage	- Zonage Ap au Sud du bourg et au Nord de la commune
Maintenir, dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation, une compacité du bâti, en recherchant principalement les aménagements d'ensemble et en freinant les formes linéaires.	Zonage OAP	- Développement de l'urbanisation principalement sous la forme d'opération d'ensemble (zone AU/1AU)
Encourager la dynamique démographique		
Dans un souci de cohérence avec l'armature territoriale, le développement de l'emploi, de l'habitat et des services, les Plans Locaux d'urbanisme devront respecter les orientations suivantes : - dans le cadre de l'élaboration des scénarios d'évolution démographique, les Plans Locaux d'Urbanisme devront présenter le niveau moyen d'évolution du territoire du SCoT compris entre +0,6% à +1% par an. - les objectifs en termes de logements devront être compatibles avec les propositions de répartition opérées par les Programmes Locaux de l'Habitat pour la période 2012-2017.	Rapport de présentation	Dans le cadre de l'élaboration des scénarios d'évolution démographique, le niveau moyen d'évolution du territoire du SCoT compris entre +0,6% à +1% par an a été présenté. Le scénario choisi pour Varaize s'inscrit dans la lignée du niveau moyen d'évolution du territoire du ScoT (+0,8%).
Optimiser la consommation de l'espace avec la mise en œuvre de stratégies foncières et immobilières		
L'urbanisation des dents creuses, la densification des zones urbaines existantes, la réutilisation des friches et logements vacants seront recherchés préalablement à tout choix de développement de l'enveloppe urbaine, quelque soit sa destination. Lorsque le développement de l'enveloppe urbaine sera nécessaire, dans le cadre des limites de la consommation d'espaces agricoles et naturels fixée par le DOO, il devra faire l'objet d'une programmation justifiée au regard de l'évolution des besoins.	Rapport de présentation	- Cf carte d'identification du potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine
Déclasser, en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour les Plans Locaux d'Urbanisme ou en zones non constructibles pour les cartes communales, le surplus des zones constructibles. Sont, à ce titre, concernées les zones ouvertes à l'urbanisation au sein des Plans Locaux d'Urbanisme (AU, 1AU et	Rapport de présentation zonage	- Environ 28 hectares sont ouverts à l'urbanisation dans le PLU approuvé le 11/09/06 - Le projet de PLU limite les ouvertures à l'urbanisation à environ

<p>2AU) non urbanisées et dépassant les limites établies ci-dessus. Sont également concernés les secteurs des zones urbaines (zonage de type U) non urbanisés, non compris dans l'enveloppe urbaine existante, que la commune ne souhaite pas conserver dans les objectifs d'ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Déclasser, en zone Agricole (A) ou naturelle (N) pour les Plans Locaux d'Urbanisme ou en zones non constructibles pour les cartes communales, les parcelles constructibles non bâties des hameaux au delà de l'emprise urbaine existante.</p>		<p>6,65 hectares dont 2,64 ha sur le long terme</p>
<p>Identifier, dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme, le champ d'application et les objectifs des outils fonciers existants ou à mettre en œuvre afin de faciliter la réalisation du projet d'aménagement du SCoT et la constitution de réserves foncières à l'échelle communale.</p>	<p>Rapport de présentation Zonage</p>	<p>- Zones 1AU - Mise en place du DPU</p>
<p>Recenser, dans le cadre du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des logements vacants et friches immobilières et foncières qui pourraient être réutilisés dans le cadre d'une politique de gestion économe de l'espace, afin de déterminer les objectifs et orientations correspondantes au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'une part, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, d'autre part.</p>	<p>Rapport de présentation</p>	<p>- La commune de Varaize ne dispose d'aucun logement vacant qui soit considéré comme mobilisable à court terme.</p>
<p>Aménager les bourgs et villages des communes</p>		
<p>Définir, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et conformément aux éléments de définition du rapport de présentation du SCoT, l'organisation territoriale avec le bourg, les éventuels villages, hameaux et l'habitat isolé.</p>	<p>Rapport de présentation</p>	<p>- cf Carte de la structure urbaine</p>
<p>Définir, au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi qu'au sein du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, les centralités à conforter et à développer. Le développement du bourg sera à rechercher de façon prioritaire, sauf lorsque le diagnostic aura mis en évidence une organisation territoriale spécifique ou des caractéristiques ne permettant pas ce schéma (exemple du bourg historique de la commune de Fenioux, de l'organisation de la commune de Ternant avec la centralité principale des</p>	<p>PADD Zonage Règlement OAP</p>	<p>- Développement de l'urbanisation destinée à l'habitat prioritairement au niveau du bourg</p>

Granges...).		
<p>Limiter, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et notamment du plan de zonage et du règlement, les possibilités d'aménagement des hameaux et de l'habitat isolé. Ne pourront être autorisés que l'extension des constructions existantes, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où cela ne présente pas une gêne à l'activité agricole, ainsi que la construction des annexes et dépendances. Les dents creuses de petite taille, insérées au sein du tissu urbain des hameaux, pourront conserver une vocation constructible. En revanche, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée au delà de l'emprise urbaine existante des hameaux et de l'habitat isolé (pas d'extension de l'urbanisation). Par exception, des ouvertures à l'urbanisation pourront être autorisées pour les projets liés directement au tourisme rural.</p>	Zonage Règlement	Les hameaux ont été classés en zone agricole A, où toute nouvelle construction d'habitation n'est pas autorisée sauf si elle est justifiée par la nature de l'activité agricole.
<p>Les Plans Locaux d'Urbanisme identifieront les éléments de patrimoine architectural, culturel, paysager ou naturel, y compris des hameaux et de l'habitat isolé dont la préservation et la mise en valeur contribuent à la préservation de l'identité rurale du territoire.</p>	Rapport de présentation Zonage	- Protection du patrimoine vernaculaire au titre de l'article L. 151-19 du CU
<p>En outre, le développement des centralités principales des communes est lié à la programmation, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, des équipements, réseaux et services correspondant aux besoins de développement. Il sera notamment question, en fonction du contexte local, d'aménagement du bourg (entrées, traversée...), des espaces publics, d'assainissement, de communications numériques...</p>	- Règlement - OAP	
Développer le cadre économique de demain		
<p>Respecter, au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Plans Locaux d'Urbanisme, l'organisation cohérente de l'offre économique telle qu'elle est programmée avec le Schéma des Parcs d'Activités stratégiques, les orientations commerciales du DOO et et du Document d'Aménagement Commercial et les objectifs hiérarchisés en termes de foncier et d'immobilier à vocation économique.</p>	PADD zonage	- Zone AUx
Intégrer, au sein de chaque Plan Local d'Urba-	Rapport de présentation	

<p>nisme et notamment du plan de zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les perspectives d'évolution des entreprises existantes au regard des projets de développement ou des besoins en équipements et services (desserte numérique, réseaux, foncier...).</p>		
<p>Proposer une offre commerciale séduisante</p>		
<p>La délimitation des périmètres de revitalisation commerciale par les Plans Locaux d'Urbanisme des communes concernées sera matérialisée au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle répondra à un objectif de délimitation compacte, au regard du tissu commercial existant et des projets d'aménagement des centralités, afin de ne pas diluer l'offre commerciale. En outre, le périmètre devra correspondre à un secteur homogène d'implantations existantes ou à venir de commerces de natures variées, présenter un niveau de population, de logements et d'équipements significatif qui mette en valeur les enjeux d'un équipement commercial de centre et devra être un secteur où l'implantation des commerces doit être favorisée et facilitée par rapport au reste du territoire.</p>	<p>Rapport de présentation PADD</p>	
<p>Le plan de zonage des Plans Locaux d'Urbanisme des communes concernées identifiera le ou les périmètres de revitalisation commerciale avec, si besoin, un indice renvoyant au règlement, qui ne limitera pas l'implantation et le développement des activités commerciales (articles 1 et 2 des règlements notamment).</p>	<p>Zonage Règlement</p>	<p>- Les secteurs Uac et Ucc sont associés à un périmètre de revitalisation commerciale</p>
<p>Au sein des communes disposant, dans les conditions définies par le DOO, d'un périmètre de revitalisation commerciale et/ou, dans les conditions définies par le DAC, d'une ou plusieurs Zones d'Aménagement Commercial, l'implantation de nouvelles activités commerciales en dehors des périmètres précités, qu'il s'agisse d'une construction ou d'un changement de destination, sera interdite par les Plans Locaux d'Urbanisme, hormis les activités liées au tourisme rural.</p> <p>Au sein des communes disposant, dans les conditions définies par le DOO, d'un périmètre de revitalisation commerciale et/ou, dans les conditions définies par le DAC, d'une ou plusieurs Zones d'Aménagement Commercial, l'extension des commerces existants en dehors des périmètres</p>	<p>- cf articles 1 et 2 du règlement des zones U (à l'exception des secteurs Uac et Ucc) et AU/1AU</p>	

devra être limitée par les Plans Locaux d'Urbanisme en fonction des circonstances locales (extension mesurée).	
Développer un tourisme différencié	
Favoriser, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et notamment du règlement, le développement des hébergements de charme de types gîtes, chambres d'hôtes, y compris au sein des hameaux et des zones agricoles dans un cadre de diversification des activités agricoles. Le développement de cet hébergement sera réalisé prioritairement dans le cadre d'une mise en valeur, d'une restauration, d'un changement de destination ou d'une extension mesurée du patrimoine ancien.	<p>Règlement</p> <p>Alinéa 3 et 4 de l'article A2 : sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations, constructions et extensions destinées à la vente directe de produits, sous réserve que ceux-ci soient issus de l'exploitation - les activités de diversifications qui correspondent aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elle soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de la de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
Prescrire, au sein du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme, des exigences en termes de desserte en communications numériques des nouveaux hébergements touristiques, avec notamment une couverture, soit filaire, soit hot-spot wifi, pour tous les hébergements collectifs (campings, résidences, hôtels...).	<p>Règlement</p> <p>Article U16 et AU16 : Les nouvelles constructions ou installations devront bénéficier d'une desserte en communications électroniques (filaire, hot-spot Wi-Fi ...)</p>
Soutenir les évolutions des entreprises agricoles et forestières	
<p>Mettre en évidence, au sein du Projet d'Aménagement et Développement Durables des Plans Locaux d'Urbanisme, les exploitations et bâtiments agricoles afin de mieux prendre en compte leur activité, leurs besoins de développement et les éventuelles nuisances lors des choix liés au parti d'aménagement.</p> <p>Une cartographie des sièges d'exploitation et des outils de production agricoles pourra être réalisée.</p> <p>Préconiser, au sein du parti d'aménagement des documents d'urbanisme et notamment des Plans Locaux d'Urbanisme, un éloignement de 100 mètres entre tout bâtiment d'exploitation agricole susceptible de générer des nuisances excédant les troubles normaux du voisinage (olfactives, sonores...) et les zones à urbaniser et opérations d'aménagement ou de construction à vocation</p>	<p>Rapport de présentation PADD zonage</p> <p>Le diagnostic agricole réalisé ainsi que l'analyse fine des enjeux de l'activité agricole ont conduit la commune à opérer une stratégie de préservation de l'activité agricole de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le repérage cartographique des périmètres réglementaires (RSD et ICPE) et leur transcription dans le projet urbain. - La préservation des espaces tampons entre habitations nouvelles et bâtiment agricole en fonction de leur fonction et/ou utilisation.

d'habitat		
Interdire, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, les projets de centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...). Dans le cadre de la réalisation de centrales photovoltaïques au sol sur des espaces autres (anciennes décharges, carrières, terrains militaires ou friches industrielles...), les boisements situés sur l'emprise du projet pourront toutefois être supprimés dès lors que ces suppressions resteront limitées et feront l'objet de mesures compensatoires.	Règlement	Article 1 de la zone A et de la zone N : <ul style="list-style-type: none"> les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...).
Développer un projet énergétique source de dynamique		
<p>Favoriser, dans le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme, le recours aux prospects, techniques et matériaux assurant une meilleure performance énergétique du bâti.</p> <p>Définir, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, des mesures liées aux économies d'énergie et à la production d'énergies renouvelables pour chaque opération d'aménagement et de construction, quelque soit sa vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'agissant des économies d'énergies, le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme favorisera le recours aux prospects, techniques et matériaux assurant une meilleure performance énergétique du bâti. Des objectifs de performance énergétique renforcés seront définis pour les opérations revendiquant une démarche énergétique exemplaire de type éco-quartier. - s'agissant de la production d'énergies renouvelables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'urbanisme proposeront le recours à une production d'origine solaire (thermique ou photovoltaïque), bois, géothermique, biomasse, cogénération... au sein des opérations d'aménagement d'au moins 1 hectare. - s'agissant des opérations de construction, le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme prévoira le recours à une production d'énergies renouvelables pour les opérations de 5 logements collectifs et plus ainsi que pour tous les bâtiments d'activités tertiaires (bureaux, services et équipements publics, commerces) de plus de 500 m² de surface de plancher. 	Règlement	<p>Article 15 dans les zone U et AU : « Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra recourir aux énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...). »</p> <p>Article 11 dans les zone U et AU : « L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux. »</p>
Autoriser, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, les projets éoliens dans la mesure où chacun des		Règlement - Zonage Agricole

<p>mats est situé à une distance minimum de 500 mètres des habitations existantes, ainsi que des zones à urbaniser à court, moyen ou long terme destinées à l'habitat, en prenant en compte l'ensemble des recommandations du Schéma Régional Éolien Poitou-Charentes</p>		
<p>Produire une offre de logements renforçant l'effort de reconquête du parc ancien</p>		
<p>Les Plans Locaux d'Urbanisme présenteront un objectif de production de logements adapté au programme d'actions des Programmes Locaux de l'Habitat 2012-2017, dont les objectifs sont différenciés pour les pôles de l'armature territoriale et les communes de l'espace rural. Dans le cadre de la mise en compatibilité, cette base pourra être adaptée au contexte du parc de logements.</p> <p>Décliner, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et plus particulièrement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les objectifs en termes de logements affichés par les Programmes Locaux de l'Habitat en les adaptant, si besoin, sur le long terme aux ambitions du SCoT, d'une part, et aux objectifs de croissance démographique affinés à l'échelle communale, d'autre part.</p>	<p style="text-align: center;">Cf Rapport de présentation objectif de 620 habitants à horizon 2030 – besoins estimés à 34 logements</p>	
<p>Localiser les logements vacants au sein des Plans Locaux d'Urbanisme de toutes les communes du territoire, en précisant, lorsqu'elles sont connues, les raisons de la vacance (vétusté, sanitaires, logement inadapté aux attentes, spéculation...) et les réponses à y apporter.</p>	<p style="text-align: center;">Rapport de présentation</p>	
<p>Définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, des objectifs et orientations liés, d'une part, à une production équilibrée entre logements neufs et sortie de la vacance (avec une proportion indicative de 75 % pour la construction neuve et 25 % pour le renouvellement urbain ou la sortie de vacance) et, d'autre part, favorisant la remise sur le marché des logements vacants (aménagement urbain, restructuration urbaine, emplacements réservés pour le logement aidé par l'État...).</p>	<p>Rapport de présentation</p>	<p>Aucun logement vacant sur la commune de Varaize n'est mobilisable à court terme pour l'accueil de nouvelles populations</p>
<p>Mettre en place les outils et opérations foncières (Zones d'Aménagement Différé, Droits de Préemption, Emplacements réservés...) afin de mettre en œuvre les objectifs de la politique de l'habitat.</p>	<p>PADD Zonage</p>	<p>- Zone 1AU - Mise en place DPU instauré sur les zones U, AU et 1AU</p>
<p>Favoriser l'adaptation du logement aux évolutions sociales</p>		

<p>Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les Plans Locaux d'Urbanisme détermineront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des objectifs d'une production diversifiée de logements au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation, d'une part, et des opérations d'aménagement, d'autre part, y compris en zone urbaine. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront préciser les caractéristiques de ces logements, notamment en termes de statut d'occupation et de taille. - des objectifs de production de logements locatifs, au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation, d'une part, et des opérations d'aménagement, d'autre part, y compris en zone urbaine. Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront préciser les caractéristiques de ces logements, notamment en termes de taille et de niveau de loyer, au regard des besoins de la population. 	OAP	/
<p>Adapter le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme et les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées aux nouvelles opérations d'aménagement ou de construction au maintien à domicile des personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Ces règlements devront favoriser les travaux d'adaptation du logement aux problématiques du vieillissement, de la perte d'autonomie ou du handicap.</p>	Règlement	
<p>Anticiper les besoins en termes d'équipements et de services</p>		
<p>Intégrer au règlement des Plans Locaux d'Urbanisme l'obligation d'une desserte en communications électroniques de toute nouvelle opération d'aménagement, avec des niveaux de débit précis à fixer pour les Parcs d'Activités stratégiques. Les règlements pourront imposer, pour tout nouvel aménagement, le passage de fourreaux pour la fibre optique lors de la desserte en ligne téléphonique cuivre pour l'ADSL ou les équipements de type hot-spot Wi-Fi.</p>	Règlement	<p>Article AU16</p> <p>Les nouvelles constructions ou installations devront bénéficier d'une desserte en communications électroniques (filaire, wifi ou autre).</p>
<p>Renforcer, diversifier et coordonner l'offre de transports</p>		
<p>Développer et aménager, au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, du zonage et éventuellement des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, des liaisons douces sur l'espace public, qu'elles soient cyclistes ou piétonnes,</p>	<p>Emplacements réservés : liaisons douces Zonage Extrait du règlement de l'article 3 des différentes zones du règlement : « <i>L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :</i> - <i>les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;</i></p>	

<p>en les insérant si possible au sein d'itinéraires dépassant le cadre communal.</p> <p>Réaliser, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et notamment du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des liaisons douces, cyclistes et piétonnes, sécurisées au sein de l'espace public des communes pôles de l'armature territoriale et au sein de toute nouvelle opération d'aménagement d'au moins 1 hectare, qu'il s'agisse d'activités ou d'habitat.</p>	<p>- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite. »</p> <p>OAP : « renforcement et/ou création de cheminement doux »</p>	
<p>Intégrer, au sein du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme l'exigence de réalisation de stationnements pour les cycles, a minima au sein de toute opération de construction de logements collectifs de 5 logements et plus et de construction d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces) de plus de 500 m² de surface de plancher. Ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abris-vélos couverts.</p>	<p>Règlement</p>	<p>Article 12 des zones U et AU :</p> <p>Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.</p>
<p>Promouvoir un urbanisme plus identitaire et durable</p>		
<p>Présenter, au sein du diagnostic des Plans Locaux d'Urbanisme, les composantes de l'habitat et du patrimoine traditionnel saintongeais et leur représentation sur le territoire communal.</p>	<p>Rapport de présentation</p>	
<p>Préserver et mettre en valeur, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et notamment du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les composantes de l'habitat traditionnel saintongeais mis en évidence par le diagnostic territorial.</p>	<p>Zonage Règlement</p>	<p>Zone Ua (zonage+règlement) protection du patrimoine vernaculaire au titre de l'article L. 151-19 du CU</p>
<p>Promouvoir, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et notamment du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des formes d'habitat et des constructions tertiaires peu consommatrices d'espaces (prospects, maisons jumelées, petits collectifs, retraits à l'alignement maîtrisés...).</p>	<p>Règlement</p>	<p>Art. Uc6 à Uc10 et AU6 à AU10 : implantations en mitoyenneté et en limite de voirie autorisées ; coefficient d'emprise au sol maximum de 70% ; constructions R+1 autorisées ;</p>
<p>Concevoir, au sein du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, des aménagements et opérations favorisant les économies d'énergies et</p>	<p>Règlement</p>	<p>Article 15 des zones u et AU :</p> <p>Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher (bureaux, services,</p>

<p>le recours aux énergies renouvelables (exposition des constructions, limiter les ouvertures au Nord, préconiser ou imposer les implantations en limites séparatives...).</p>	<p>commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra recourir aux énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...).</p> <p>Article 11 dans les zone U et AU : « L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux. »</p>
---	---

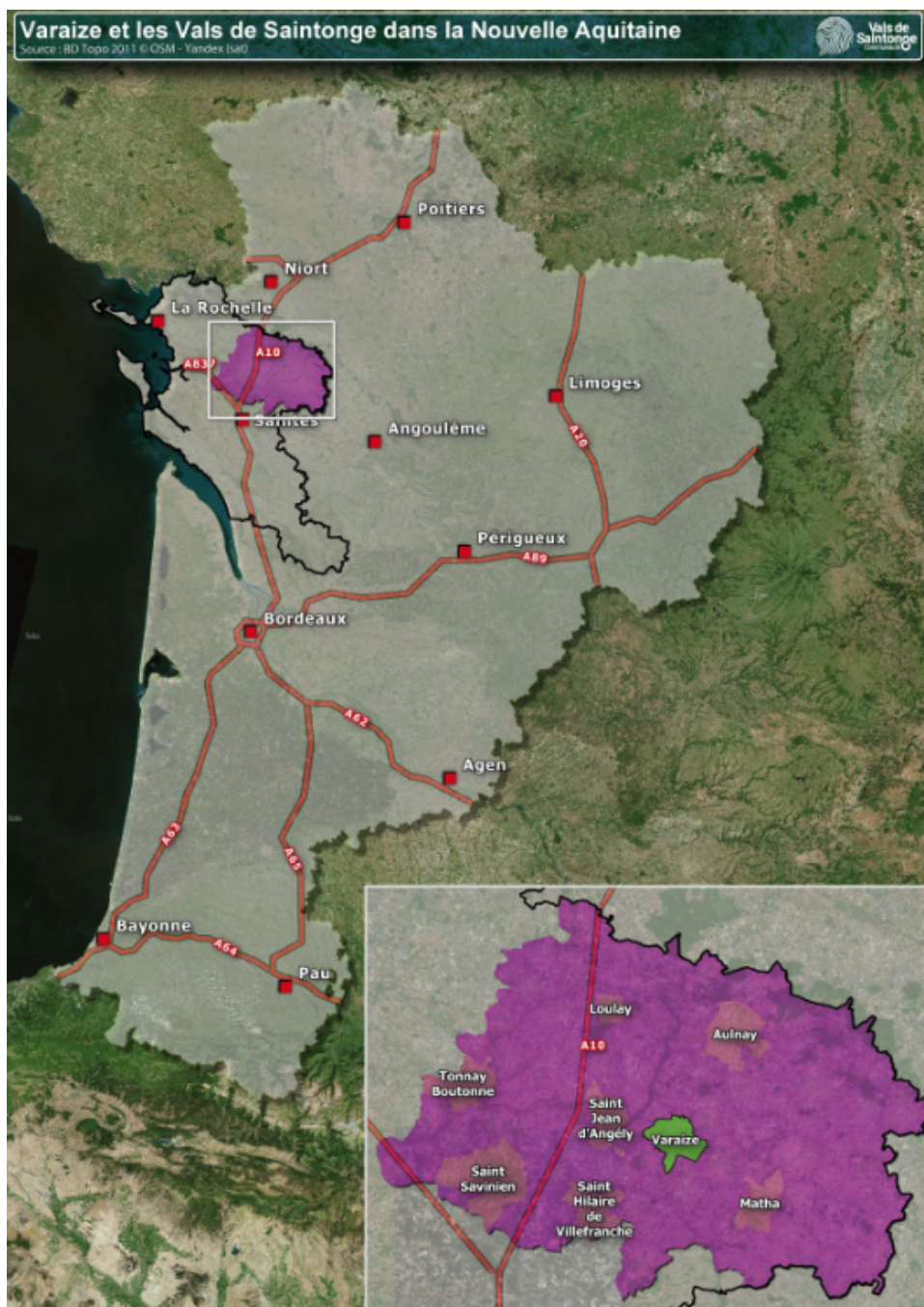
9 Résumé non technique

9.1 Diagnostic socio-économique

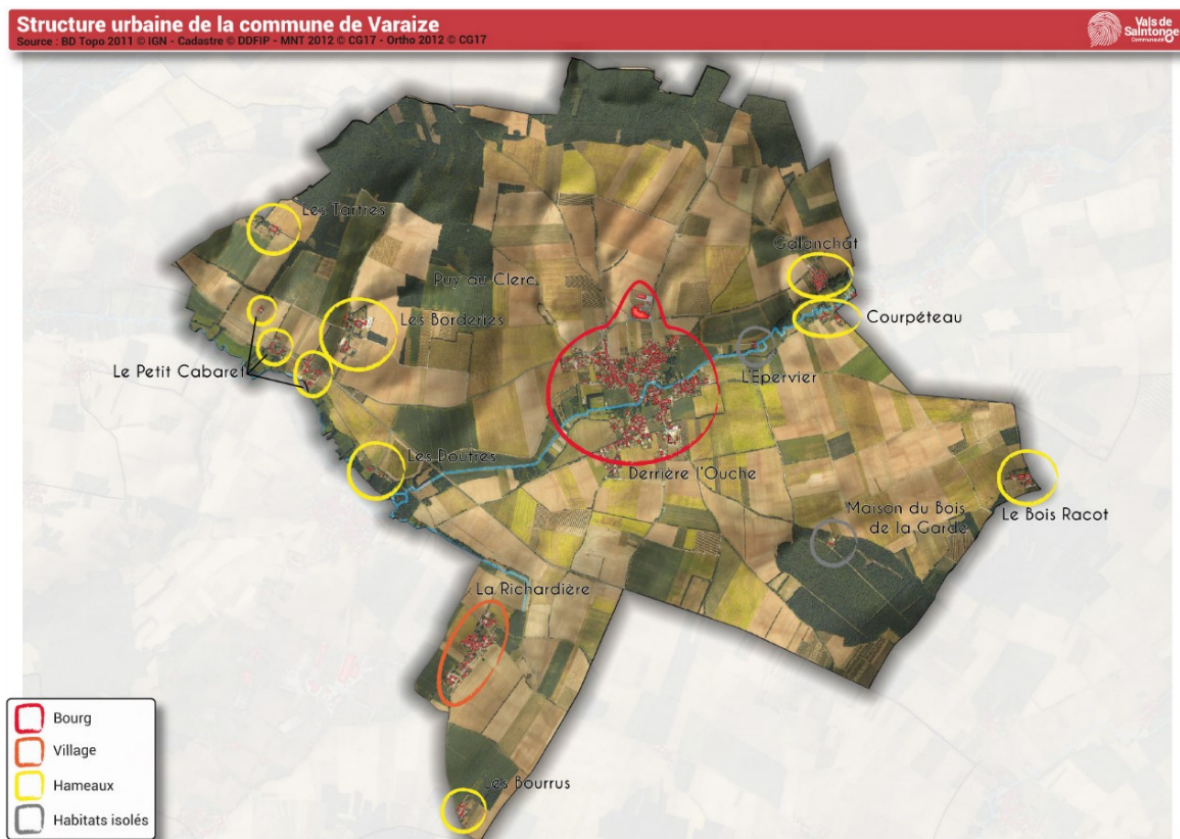
Située dans l'arrière-pays de la Charente Maritime, Varaize fait partie de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge, au centre de ce territoire, à proximité du pôle urbain Saint-Jean d'Angély mais également de pôles d'équilibre comme Matha, Saint-Hilaire-de-Villefranche ou Aulnay.

La commune se trouve dans la couronne périurbaine de Saint-Jean d'Angély et se situe au carrefour de plusieurs pôles d'importance départementale (Saintes, Cognac, Niort, Surgères et Rochefort). Varaize bénéficie ainsi de l'attractivité de ces pôles, à la fois bassins de vie et d'emploi.

La commune est également traversée par une route départementale importante, la RD 939, qui relie La Rochelle à Angoulême, lui offrant ainsi une desserte efficace.



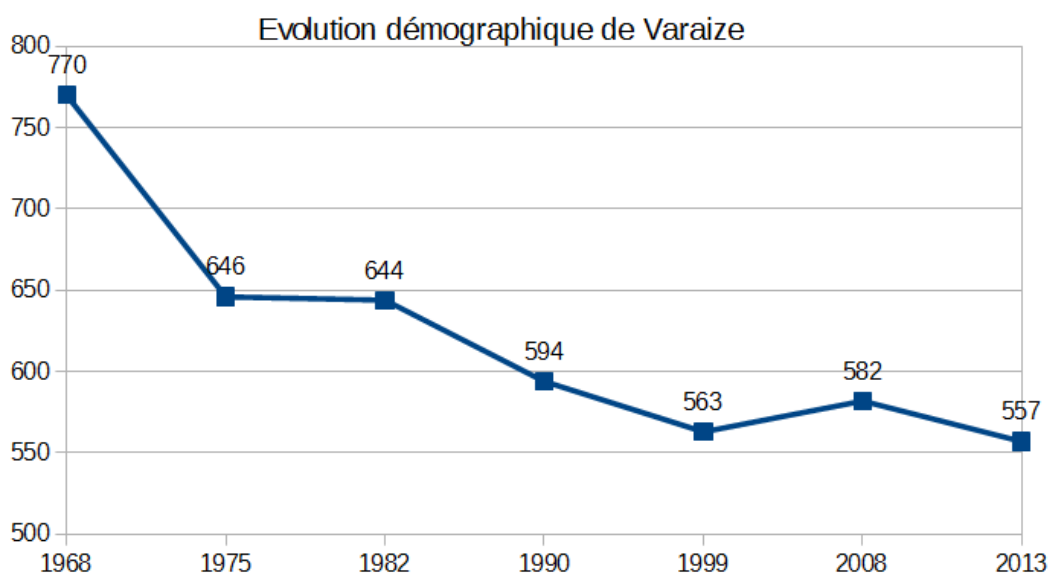
L'organisation urbaine de Varaize est structurée autour de 12 entités urbaines avec un bourg, où sont situés tous les services et équipements de la commune, un village La Richardière et 10 hameaux et habitations isolées.



Démographie

Depuis 1968 le nombre d'habitants diminue sur la commune de Varaize. Néanmoins, la population tend à se stabiliser depuis les années 2000, pour atteindre 557 habitants en 2013.

Il apparaît que les variations démographiques sont essentiellement dues au solde migratoire sur la commune.



On observe un vieillissement de la population varaizienne ces dernières années.

La population de moins de 60 ans diminue tandis que les 60 ans et plus augmentent et représentent environ un tiers de la population communale. Cette proportion est sensiblement la même que sur le territoire communautaire.

La classe d'âge dominante sur le territoire reste néanmoins les 45-59 ans.

Entre 1999 et 2013, le nombre de ménages augmente, passant de 228 à 256 ménages.

Entre 1999 et 2013, le nombre moyen d'habitants par foyer est passé de 2,4 à 2,2 pour Varaize et passe de 2,2 à 2,1 pour la CdC.

On observe une prédominance de couples sans enfant (39,1%), tandis que les personnes seules représentent également une part importante des ménages (31,2%). Les couples avec enfant(s) représentent quant à eux 21,9 % des ménages.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Varaize a donc pour principal enjeu de favoriser l'arrivée d'une population jeune de manière à fixer les bases du renouvellement de la population communale et contrebalancer le vieillissement de la population en proposant une offre de logement adaptée aux jeunes ménages.

Habitat

En 2013, la commune de Varaize compte 326 logements, une légère augmentation depuis 2008 (+2,5%) mais inférieure à celle du territoire communautaire (+6,1%).

En 2013, la part des résidences principales est de 78,8 % tandis que celle des résidences secondaires s'établit à 14,4 % en 2013. On compte également une part de logements vacants de 9,8 %. Il apparaît néanmoins qu'aucun de ces logements vacants n'est mobilisable à court terme, en se basant sur la disponibilité et l'état des logements.

Le parc de résidences principales est caractérisé par une forte prédominance de propriétaires (80,5%).

Le projet de PLU doit répondre aux attentes des différentes typologies de ménages en proposant une offre de logements adaptée à tous.

Économie

La commune de Varaize regroupe 54 établissements actifs au 31 décembre 2014. Les secteurs d'activités qui prédominent sont les secteurs du commerce, transports et services divers (41%) et de l'agriculture/sylviculture (31%) suivi du secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (14%) et dans une moindre mesure les secteurs de la construction (10%) et de l'industrie (4%).

L'activité agricole occupe une place essentielle dans la vie économique de la commune de Varaize. On dénombre en 2015, 19 exploitants sur le territoire pratiquant en majorité de la culture céréalière et plus occasionnellement la viticulture et l'élevage.

Concernant la population active varaizienne, en 2013, on dénombre 218 actifs ayant un emploi. Sur le territoire communal on compte 113 emplois dont 59 étant pourvus par des habitants de la commune.

Équipements

- Les équipements scolaires

La commune de Varaize fait partie du RPI avec la commune de La Brousse. Elle compte sur son territoire une école maternelle et primaire ainsi qu'une cantine scolaire.

- Les équipements sportifs

La commune possède un terrain de tennis, un terrain de football ainsi qu'un terrain de pétanque et un terrain de basket.

- Les équipements culturels et associatifs

Varaize compte une salle des fêtes et une église. L'ancienne salle des fêtes a été restaurée en salle associative et en halle pour accueillir un marché hebdomadaire.

Le tissu associatif est également bien développé et regroupe cinq associations communales.

Patrimoine

La commune de Varaize possède un certain nombre d'éléments de patrimoine sur son territoire.

L'ensemble de ces éléments a été répertorié sur les plans de zonage. Leur préservation, ainsi que leur mise en valeur, seront assurées en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysages et monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturels et historique.

9.2 État initial de l'Environnement

Relief, nature du sol et réseau hydrographique

La commune de Varaize s'inscrit sur le plateau vallonné du Pays Bas de Saintonge, entaillé par la vallée de la Nie. Cette dernière traverse le territoire là où les plateaux agricoles convergent, en résulte un territoire un peu mouvementé.

Varaize est située sur un sol calcaire à l'exception de la pointe Sud où le sol est argileux.

La commune appartient au bassin versant de la Boutonne et au sous-bassin versant de la Nie, de la Boutonne du confluent de la Saudrenne au confluent de la Nie et de l'Antenne du confluent du Briou au confluent du Dandelot.

Deux cours d'eau parcourent le territoire communal ; La Nie et le Pontreau.

Eau potable

Le réseau de distribution d'eau potable de la commune est géré par la RESE (Régie d'exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime). Varaize est desservie par le réseau d'adduction de Saint-Julien. Il est alimenté par les captages suivants :

- LA SALLE-F1 et F2 à SAINT-VAIZE
- LE VALLON à VENERAND
- VALLEE DE L'ESCAMBOUILLE-F à FONTCOUVERTE

Assainissement

Un schéma d'assainissement a été approuvé, après enquête publique, par le conseil municipal, le 04 juillet 2000.

L'ensemble des entités urbaines de la commune sont associées à un assainissement individuel.

La carte d'aptitude des sols à l'assainissement fait apparaître une qualité des sols globalement favorables à l'ANC en périphérie du bourg et dans les hameaux, à l'exception du centre du bourg et du village de La Richardière où les sols sont défavorables à l'assainissement individuel.

Le schéma d'assainissement, opposable au tiers, ainsi que de la carte d'aptitude des sols à

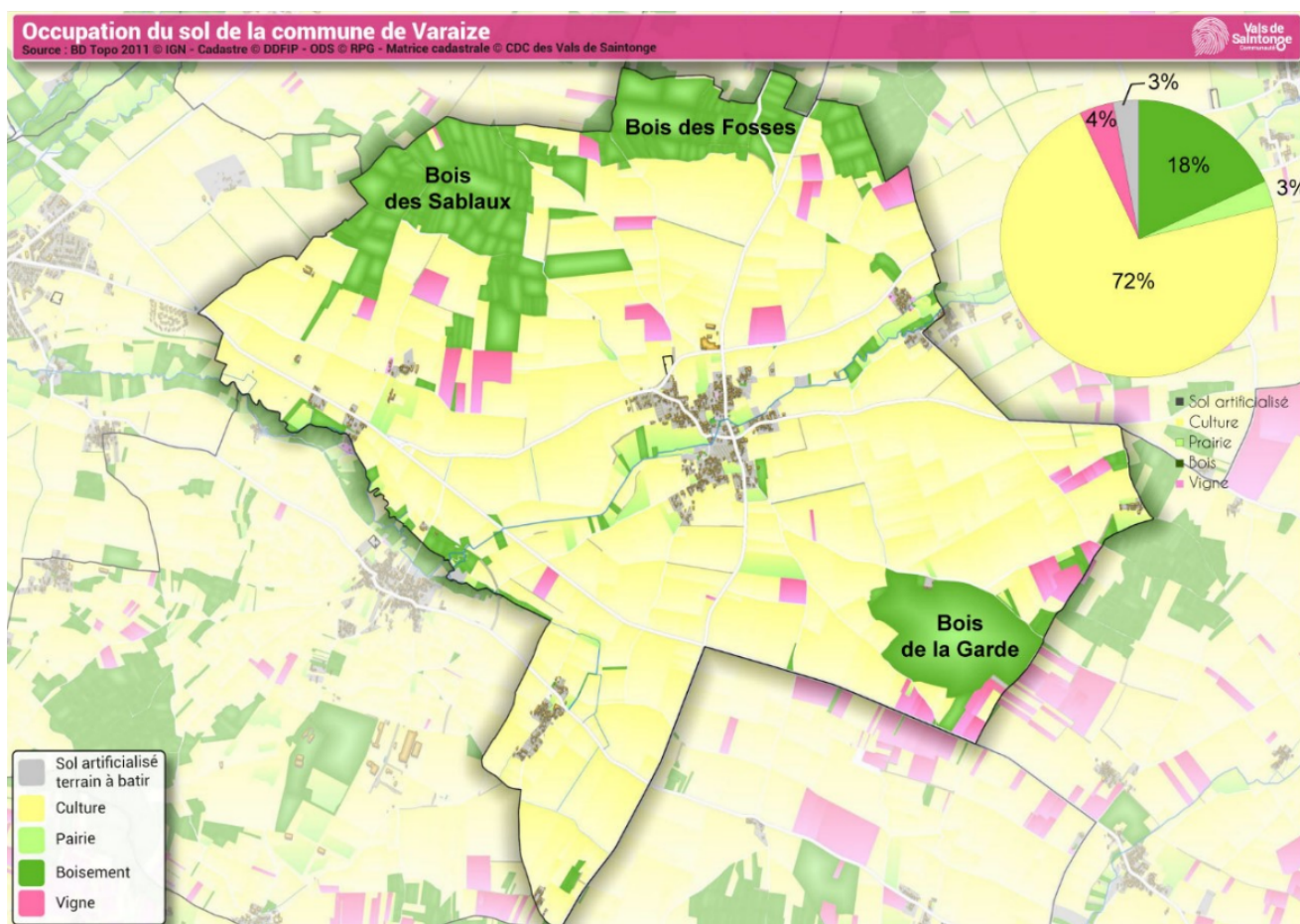
l'assainissement individuel, seront pris en compte au cours des études relatives à l'élaboration du PLU afin d'assurer la cohérence entre l'urbanisation et les possibilités d'assainissement.

Les espace naturels

Le territoire communal est constitué à 72% de terres cultivées. La vigne est aussi présente et représente 4 % du territoire.

18% du territoire communal est couvert de boisements. Ils sont principalement répartis dans la partie Nord de la commune avec les Bois des Sablaux, Bois des Fosses, on retrouve au Sud le Bois de la Garde. D'autres bois éparses au Nord de la commune contribuent à la diversité environnementale du territoire.

Les linéaires de haies, propriété de l'association foncière, se retrouvent principalement en bordure de parcelle agricole, le long des chemins blancs et des axes de communication.



La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue est constituée par un réseau de milieux naturels terrestres et fluviaux reliés entre eux par des corridors écologiques (haies, boisements, cours d'eau, ripisylves, zones humides...). Elle vise à enrayer la perte de biodiversité en préservant les habitats des espèces et en facilitant leur circulation et leurs interactions.

A l'échelle de la commune de Varaize, la Trame Verte et Bleue est constituée par :

- des réservoirs de biodiversités et notamment :
- les zones boisées : Bois des Sablaux ; bois de la Garde ; bois des Fosses
- les Bois répartis de manière éparses sur le territoire communal

- les cours d'eau de la Nie et du Pontreau
- les zones humides

Des corridors écologiques :

- le réseau de haies et les ripisylves des cours d'eau. Les linéaires de haies se retrouvent principalement dans les fonds de vallée ainsi que le long des routes ;

Identité paysagère

Selon l'Atlas Régional des Paysages du Conservatoire des Paysages de Poitou-Charentes, deux entités paysagères sont identifiées sur le territoire de Varaize :

- la « Plaine du Nord de la Saintonge » : le relief ondulé associé à des petits boisements délimite des unités paysagères d'étendue réduite avec certaines haies particulièrement structurantes ;
- « Le Pays bas » : de longues plaines, modelées par des séries d'ondulations, ponctuées par de petits boisements et alternées entre cultures ouvertes et vignes.

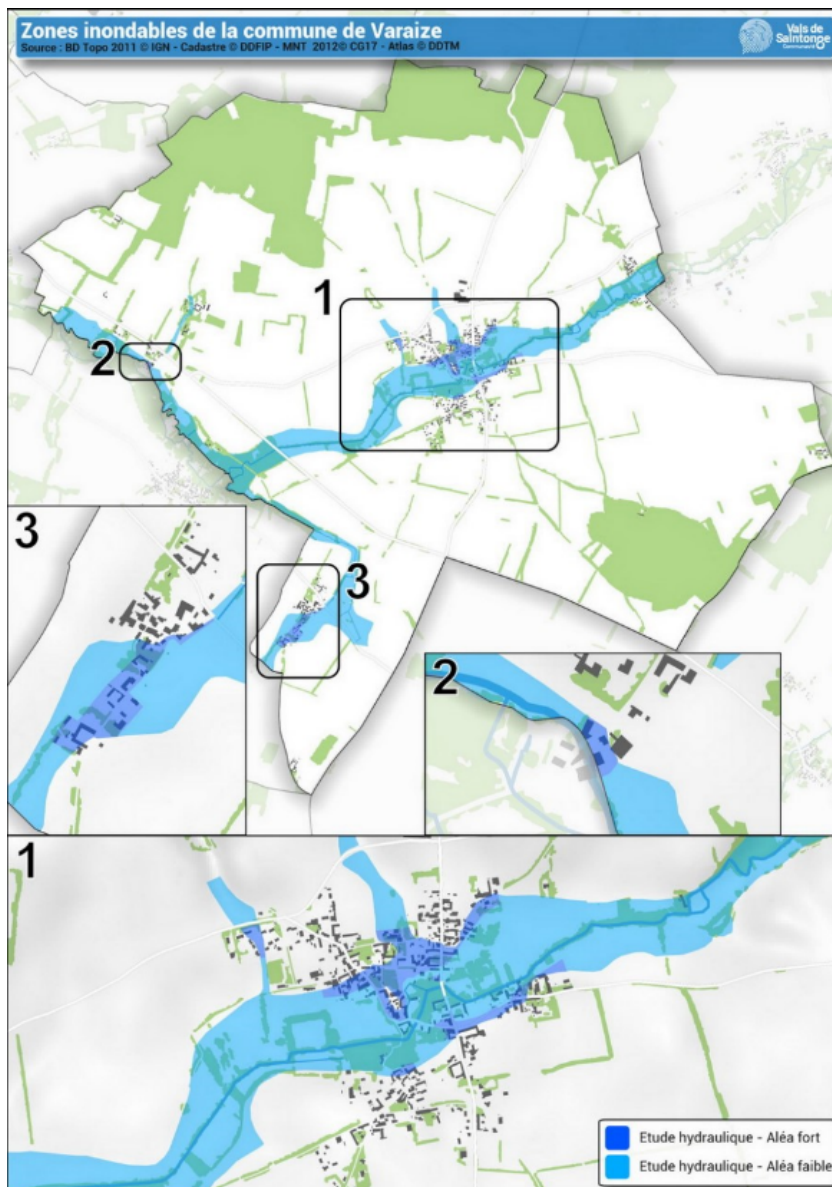
Les risques naturels et technologiques

La commune de Varaize est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme étant exposée aux risques suivants :

- inondations -coulée de boue
- Phénomènes liés à l'atmosphère
- Phénomènes météorologiques - tempête et grains (vent)
- Séisme (zone de sismicité 3 – Modérée)
- Transport de marchandises dangereuses

Il n'existe pas de carrière en exploitation sur la commune, ce qui ne signifie pas qu'aucune demande d'ouverture de carrière ne pourra être déposée. Il est donc convenu d'autoriser les carrières en zone agricole dans le PLU.

La commune est exposée au risque inondation, dont une cartographie a été réalisée au travers d'une étude hydraulique.



9.3 Explication du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Varaize s'intègre donc dans une volonté, celle de proposer un développement économique et social respectueux et soutenable pour l'environnement. Ce projet s'articule autour de trois grandes orientations :

- l'accueil de nouvelles populations à travers le renforcement de la structure urbaine existante du bourg d'origine et la création d'une seconde polarité au Sud du bourg. L'objectif est de conserver la compacité du bourg en prenant en compte les contraintes du territoire ;
- la création des conditions d'un développement économique pérenne, par le soutien de l'activité agricole, artisanale, industrielle et du commerce sur le territoire de Varaize ;
- la préservation d'un environnement et d'un cadre de vie qui contribue à l'attractivité de la commune. Espaces naturels préservés, patrimoine à protéger et à mettre en valeur et prise en compte des risques sont autant d'apports qualitatifs du nouveau document d'urbanisme au niveau communal ;

Le choix d'un développement urbain maîtrisé

Située au coeur de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge, la commune de Varaize se trouve en couronne péri-urbaine du pôle de Saint-Jean d'Angély. La commune se situe au carrefour de cinq pôles urbains d'importance à l'échelle départementale (Saintes, Cognac, Surgères, Rochefort et Niort) lui permettant de bénéficier de l'attractivité de ces bassins de vie et d'emploi.

La commune de Varaize a connu une régression de sa population jusqu'en 1999 puis a eu tendance à se stabiliser autour de 560 habitants depuis les années 2000. Cette variation démographique est essentiellement liée aux flux migratoires. Sur la commune, on observe un vieillissement de la population.

Au cours des 10 dernières années (2005-2015), 4,02 hectares de terres agricoles ont été consommées sur la commune de Varaize. Cette consommation foncière concerne quasi exclusivement le développement de l'habitat soit 3,2 hectares pour 22 habitations.

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Varaize se fixe pour ambition de :

- renforcer la cohérence et la compacité de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- soutenir la création d'un nouveau pôle de vie au Sud du bourg proposant des équipements publics structurants (établissement scolaire, équipements sportifs...) ainsi que des services et commerces de proximité ;
- permettre l'émergence d'une politique d'habitat équilibrée, associant réhabilitation et constructions neuves, accession à la propriété et logements locatifs, aidés ou non ;
- favoriser l'intégration des nouveaux arrivants et faciliter la création du lien social entre les habitants ;

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Varaize affiche l'ambition d'atteindre 631 habitants à horizon 2030 (70 habitants supplémentaires), afin d'inscrire à nouveau la commune dans une dynamique démographique d'accueil de nouvelles populations

Justification des besoins en logements et en foncier

Pour atteindre son ambition démographique les besoins en logements ont été évalués de manière :

- à permettre la croissance démographique :

Dans l'hypothèse d'une poursuite du processus de décohabitation avec une taille moyenne des ménages estimée à 2,1 personnes par ménage en 2030, environ 34 logements seraient nécessaires pour accueillir les 70 nouveaux habitants.

- à mobiliser en priorité les logements vacants et les espaces en densification :

Le diagnostic fait apparaître qu'environ 15 logements restent vacants sur l'ensemble de la commune. Néanmoins, il apparaît que ces logements n'attestent pas d'une disponibilité et d'un état nécessaire pour être mobilisés dans le scénario communal.

Le potentiel de densification urbaine est estimé à 1,51 ha pour l'habitat, représentant environ 12 logements.

- à permettre le développement d'opérations en accroche du bourg

L'ambition démographique de la commune nécessite donc la construction de 22 logements supplémentaires, soit un besoin en foncier d'environ 1,7 hectare en considérant que la commune se fixe un objectif de parcelles à 800m² en tenant compte d'un besoin en foncier (lié à la voirie, aux espaces libres de plantation, à la

gestion des eaux pluviales) estimé à 20% du besoin initial et lié aux attentes de la commune en matière d'environnement, d'aménagement et d'équipement.

La commune souhaite permettre le développement de plusieurs opérations d'ensemble en accroche du bourg au Sud, permettant de compléter l'offre disponible dans le parc de logements existant et dans le tissu urbain existant, à travers les espaces non bâtis. Cette opération autorisera la création d'au moins 22 logements supplémentaires dans le cadre d'opérations d'ensemble favorisant une densité moyenne de parcelles équivalente à 800 m². Parmi ces secteurs, le secteur n°16 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.

Territorialisation des besoins

La commune a dans un premier temps identifié le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine au plus près des opportunités foncières. Ce potentiel est évalué à 1,51 ha et est identifié sur les cartes ci-après.

Cette réflexion s'est engagée en suivant la méthode décrite ci-après :

- Délimitation de l'enveloppe urbaine
- Identification des contraintes de développement : pour Varaize, il s'agit principalement de la présence de bâtiments agricoles et des zones de risques délimitées par l'étude hydraulique.
- Analyse de la disponibilité des parcelles identifiées
- Définition des enjeux de préservation (enjeux environnementaux, patrimoniaux et paysagers ; espace de respiration, parcs et jardins à conserver ; abords d'exploitations agricoles, assainissement individuel...). L'espace à préserver est identifié en vert sur la carte ci-après et permet une préservation à différents titres :
 - Préserver l'activité agricole en veillant à ne pas créer une trop grande proximité avec de nouvelles habitations ;
 - Conserver des espaces de respiration au sein du tissu urbain ;
 - Préserver les composantes architecturales et paysagères de certaines grandes demeures avec leurs parcs et jardins ;
 - Maintenir certains secteurs en zone non constructible en raison de la rétention foncière dont ces terrains font l'objet ;
 - Préserver les jardins potagers ;

Cette étude de densification a été menée sur le bourg et le village de La Richardière. Les autres secteurs urbanisés de la commune seront tous situés en zone agricole, n'autorisant que les extensions et annexes et interdisant toute nouvelle construction à usage d'habitation.

Entre 2005 et 2015, la majorité des constructions se sont faites en densification. On note également que certains secteurs de densification n'ont pas été mobilisés depuis les quinze dernières années, témoignant du phénomène de rétention présent dans la commune.

La prise en compte de ce potentiel de densification dans le projet de PLU doit donc répondre à quatre enjeux :

- Prendre en compte la rétention foncière afin de ne pas figer le développement de la commune. Déjà constaté, ce type de comportement doit être anticipé ; sur l'ensemble des secteurs identifiés en densification, 12 secteurs présentent de la rétention.
- Prendre en compte la présence de systèmes d'assainissement individuel ou les projets de réhabilitation qui nécessiteraient leur mise en place.

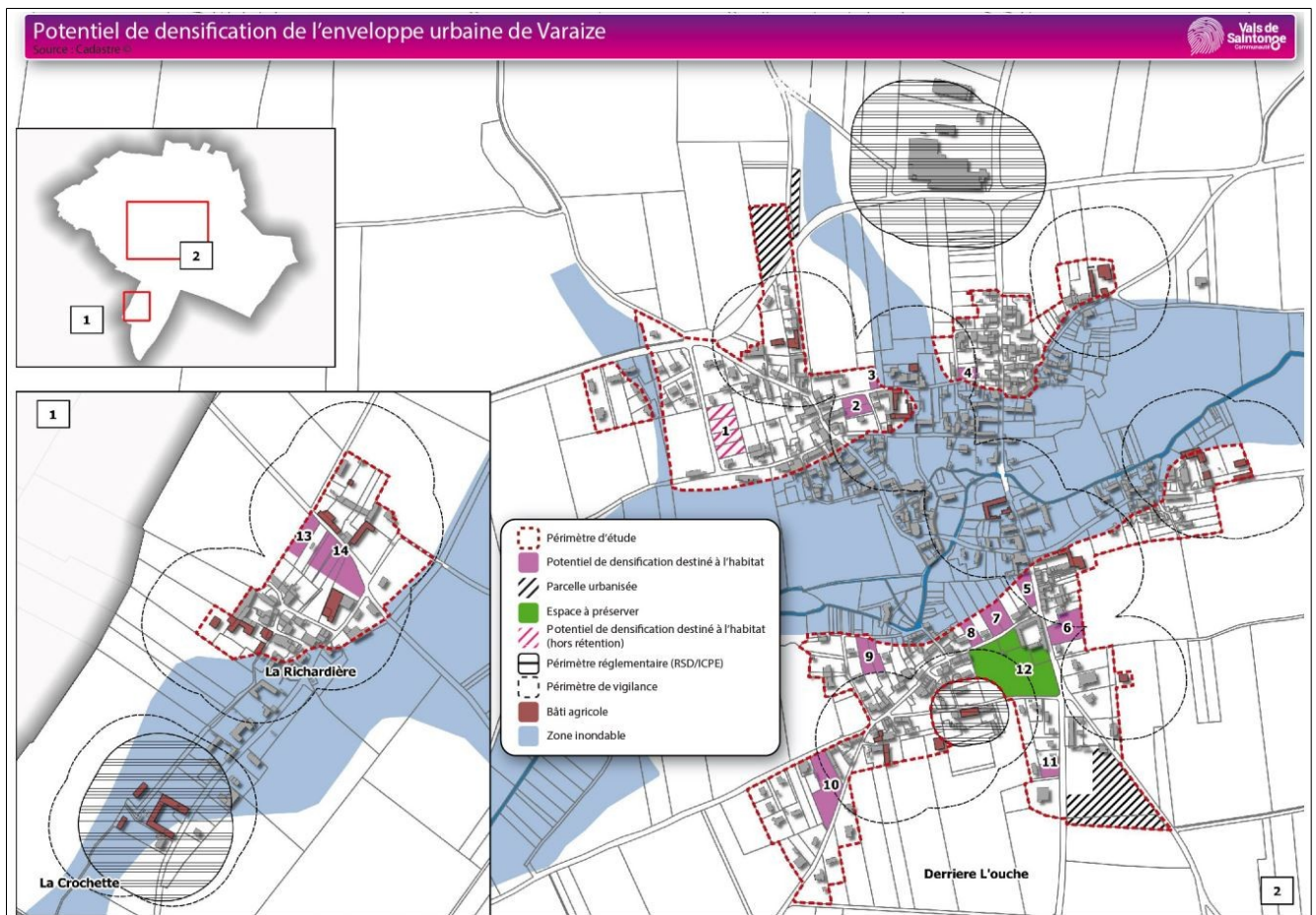
- Vérifier l'accessibilité des parcelles à densifier
- Permettre et favoriser la densification de l'enveloppe urbaine pour limiter les extensions de l'urbanisation et préserver les terres agricoles

Les parcelles identifiées par l'étude de densification sont classées selon 3 classes permettant d'analyser leur situation et la manière dont elles doivent être prises en compte dans le potentiel mobilisable à urbaniser.

- Les parcelles roses correspondent a des parcelles à densifier pour l'habitat et concernées par de la rétention. Un coefficient de 0,5 est donc appliqué sur ces parcelles.
- Les parcelles hachurées roses sont des parcelles à densifier pour l'habitat et qui ne font pas l'objet de rétention.
- Les parcelles en vert sont des espaces à préserver de l'urbanisation.

Le tableau suivant vise à expliquer les choix retenus pour chacun des espaces identifiés sur la carte de densification ci-dessous.

Secteur concerné	Superficie disponible (m ²)	Situation actuelle	Éventuel coefficient de rétention foncière	Superficie retenue	Commentaire
1	4348	Parcelle enherbée	/	4348	
2	1504	Parcelle enherbée	0,5	752	
3	504	Jardin potager	0,5	252	
4	641	Jardin d'ornement	0,5	320	
5	1164	Parcelle enherbée	0,5	582	
6	2664	Jardin d'ornement	0,5	1332	
7	2020	Parcelle enherbée	0,5	1010	
8	921	Parcelle enherbée	0,5	460	
9	2044	Parcelle enherbée	0,5	1022	
10	4135	Parcelle enherbée	0,5	2067	
11	777	Parcelle enherbée	0,5	388	
12	11606	Parc	/	0	Parc de la maison attenante qu'il convient de protéger
13	1277	Jardin potager	0,5	638	
14	3919	Jardin d'ornement	0,5	1959	
Total	37524			15130	



Les élus ont porté leur réflexion sur les secteurs potentiels de développement en extension de l'urbanisation. C'est dans ce cadre qu'ils ont opté pour un parti d'aménagement à même de soutenir l'émergence d'une seconde centralité au Sud du bourg avec la présence d'équipements publics structurants déjà présents (établissements scolaires, équipements sportifs, ...) ainsi que de nouveaux services et commerces de proximité où une opération d'aménagement est prévue à cet effet (secteur n°17).

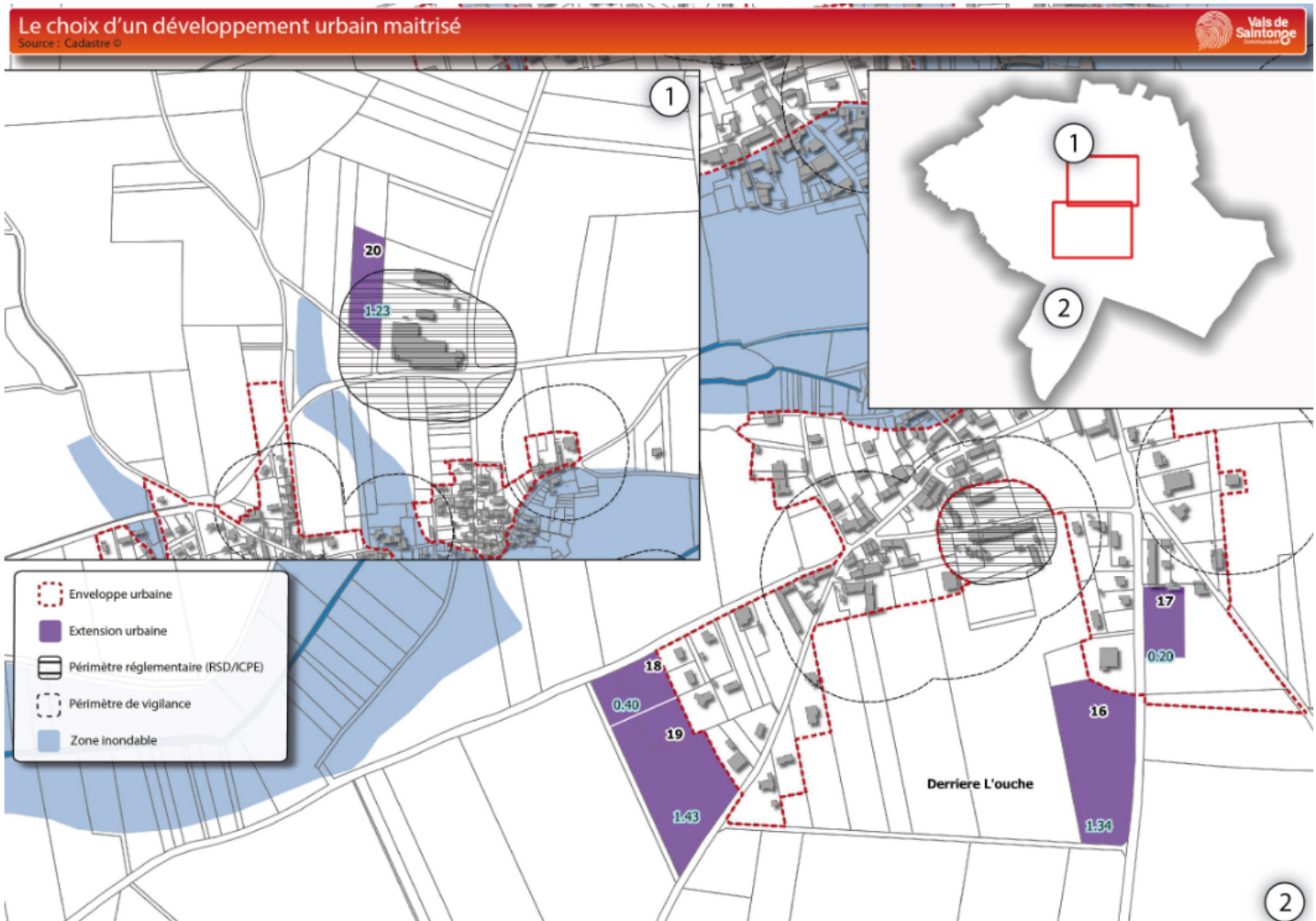
Les élus ont décidé de porter leur choix sur deux secteurs dont les parcelles se situent à proximité du nouveau pôle de vie (secteurs n°16 et n°18). Ce choix garantit non seulement la faisabilité du projet mais également la qualité des aménagements projetés. Il en découle une volonté de prioriser un développement soutenable pour les habitants et pour l'environnement.

La commune prévoit également une extension à plus long terme en continuité d'une des deux opérations d'aménagement (secteur n°19).

Enfin, la commune souhaite pouvoir envisager l'extension à plus long terme de l'activité industrielle au Nord du bourg en lui réservant un secteur spécifiquement dédié (secteur n°20).

N°	Situation	Intérêt environnemental	État initial	Contrainte(s) et gestion	Explication de la décision	Destination
16	Sud-Est du bourg	Faible	Terres agricoles	/	Développer une opération d'aménagement en ac-	Développement de l'habitat

					croche du bourg	
17	Sud-Est du bourg	Négligeable	Terrain de football	/	Développer un pôle de vie	Équipement
18	Sud-Ouest du bourg	Faible	Terres agricoles	/	Développer une opération d'aménagement en accroche du bourg	Développement de l'habitat
19	Sud-Ouest du bourg	Faible	Terres agricoles	/	Prévoir l'extension future du lotissement	Développement de l'habitat
20	Nord du bourg	Faible	Terres agricoles	/	Prévoir l'extension de l'activité industrielle	Activité industrielle



La commune a suivi une démarche itérative visant à faire évoluer son projet en fonction de ces incidences, qu'elles soient liées à des problématiques environnementales, économiques et/ou agricoles. Le parti d'aménagement retenu doit pouvoir permettre :

- de conforter la centralité urbaine du bourg en lien avec le tissu urbain existant et à

même de conforter la présence des équipements publics, des commerces et services de proximité et de dynamiser la vie locale

- de maîtriser le développement urbain en recherchant un développement regroupé
- de préserver les terres agricoles et les exploitations agricoles. D'une manière générale, la prise en compte de l'activité agricole est manifeste puisque la majeure partie des sites de développement se situe bien au-delà des préconisations d'éloignement de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles
- de favoriser la gestion et le développement des différents réseaux (eau, électricité, communications numériques...)
- de limiter les déplacements (et donc réduire les émissions de gaz à effet de serre)
- de tenir compte de la présence de sites archéologiques
- de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et notamment au risque inondation
- de fixer des principes d'aménagement au sein des secteurs de développement de manière à faciliter le vivre ensemble et l'intégration des nouveaux habitants
- de préserver l'enveloppe urbaine des hameaux
- de constituer des réserves foncières, nécessaires au développement de l'habitat et de l'activité sur le long terme
- de hiérarchiser les ouvertures à l'urbanisation pour assurer un développement urbain cohérent et harmonieux
- de maintenir et développer l'ensemble des équipements et services liés à la famille et à l'enfance (garderies, établissements scolaires...)
- d'inscrire les équipements publics ainsi que les services et commerces de proximité au cœur de la réflexion urbaine
- d'assurer le maintien et le développement des services et notamment des services de santé
- d'assurer la préservation et la mise en valeur du cadre de vie
- de favoriser un développement n'aggravant pas les risques pour les personnes et les biens

Le PADD de Varaize ambitionne également le développement d'une offre diversifiée en logements : accession à la propriété, taille de parcelle variable...

Il prévoit l'accessibilité des logements et des équipements publics aux personnes à mobilité réduite lors de la réalisation de nouveaux aménagements.

Le choix de ce projet répond enfin à l'ambition de la commune d'apporter une réponse aux enjeux environnementaux. Le parti d'aménagement retenu doit pouvoir permettre :

- de limiter les rejets dans l'exutoire naturel en développant l'urbanisation sur des sols globalement favorables à l'assainissement individuel
- d'inscrire le développement urbain en retrait des zones soumises aux risques inondation et mouvement de terrain

- **Maintenir et développer le tissu économique**

Au 31 décembre 2014, la commune de Varaize regroupe 54 établissements actifs. Les deux secteurs d'activités comptant le plus d'établissements sont ceux de l'agriculture et du commerce, transports et services divers .

En 2013, on compte 113 emplois dans la commune, dont 71,8 % sont des emplois salariés. Sur ces 113 emplois, 59 sont occupés par des habitants de la commune de Varaize.

Concernant la population active de Varaize, on compte 218 actifs ayant un emploi, soit un taux d'emploi de 63,4 %.

La préservation et le développement du tissu économique local constitue un axe fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Varaize.

Maintenir et permettre le développement du tissu artisanal, commercial et industriel

La commune de Varaize accueille des commerces et services de proximité tels que des commerces itinérants (une boulangerie, un boucher/charcutier, une épicerie). La commune a pour projet à court terme d'installer une boulangerie et un cabinet de kinésithérapie, au Sud du bourg à proximité des équipements déjà existants (secteur n°17). Les kinésithérapeutes sont déjà implantés à Varaize mais leurs locaux sont inadaptés à leur activité. La boulangerie est la création d'une nouvelle offre pour la commune. Ces deux projets sont aujourd'hui prêts et sont en attente de l'approbation du nouveau PLU pour la construction des bâtiments.

Elle compte également un tissu artisanal diversifié : on compte ainsi un peintre, un plombier, un électricien, un carrossier...

Enfin, le secteur de l'industrie est également présent sur le territoire communal. On compte en effet deux entreprises présentes au Nord du bourg.

La première est en cours d'installation suite à la reprise du site d'une ancienne société de transformation de bois. Il s'agit d'une entreprise de panneaux de bois et volets qui emploie 50 personnes. L'objectif est, à terme, de créer environ 40 emplois supplémentaires. L'activité doit reprendre en septembre 2017.

La seconde entreprise, située à côté de la première est une manufacture de bois, déjà implantée depuis plusieurs années.

Le PLU vise à permettre à ces activités de prospérer et à de nouvelles entreprises de s'installer sur le territoire de Varaize.

La prise en compte de l'activité agricole

Les élus de la commune de Varaize attachent également une importance majeure à la préservation et au développement de l'activité agricole. Avec 19 exploitations agricoles, ce secteur occupe une place importante dans le tissu économique local de la commune. Il participe largement à l'identité de la commune et à la production de richesses.

Le Plan Local d'Urbanisme a l'ambition de donner des garanties aux exploitants. Il doit leur assurer qu'ils pourront continuer à se développer dans les meilleures conditions.

Une attention toute particulière est donc portée aux possibilités d'extension et de diversification des exploitations agricoles de manière à pérenniser leurs activités. Les élus ont ainsi décidé :

- d'intégrer les perspectives d'évolution des sièges d'exploitation agricole dans le projet d'aménagement
- de maintenir une distance raisonnable entre les bâtiments agricoles et les nouvelles habitations
- de protéger les terres agricoles en limitant les ouvertures à l'urbanisation à moins de 3 ha dans le projet de PLU
- de proscrire toute extension urbaine déconnectée du bourg

Le projet de PLU prend donc en compte les sièges d'exploitation agricoles et les projets d'extension et ne remet pas en cause l'activité agricole des exploitants sur la commune.

- **Protéger et mettre en valeur le cadre de vie, patrimoine bâti et les espaces naturels**

Les entités naturelles de la commune sous tendent une faune, une flore et des paysages variés qui constituent le cadre de vie de qualité de la commune de Varaize.

La présence d'importants massifs forestiers tels que le Bois des Sablaux, le Bois des Fosses et le Bois de la Garde mais aussi la présence du cours d'eau de la Nie, traversant le bourg en son cœur, traduisent la richesse paysagère du territoire communal de Varaize.

De ces éléments naturels découlent une diversité de paysages qui constituent une valeur ajoutée incontestable pour Varaize.

Deux entités paysagères dominent sur le territoire communal :

- les paysages ouverts des terres hautes : le relief ondulé associé à des petits boisements délimite des unités paysagères d'étendue réduite avec certaines haies particulièrement structurantes ;
- les paysages du pays bas : de longues plaines, modelées par des séries d'ondulations, ponctuées par de petits boisements et alternées entre cultures ouvertes et vignes.

Conscient de la valeur esthétique, écologique et sociale de ces espaces naturels, les élus de la commune souhaitent s'inscrire dans une démarche de protection et de mise en valeur.

Le projet de PLU a défini une Trame Verte et Bleue et les continuités écologiques à préserver. Dans ce cadre, le projet de PLU :

- préserve les milieux humides et les cours d'eau en zone naturelle. Une étude de zones humides a été réalisée. Elles sont préservées par un zonage Ni.
- protège l'ensemble des zones boisées ainsi que les talus et les linéaires de haies à travers les Espaces Boisés Classés et l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- préserve certaines vues notamment sur les secteurs situés au Sud du bourg ainsi qu'au Nord de la commune dans un secteur mêlant boisements et terres agricoles.

Au-delà du patrimoine naturel, le territoire de Varaize compte également un patrimoine bâti remarquable qui contribue fortement à la beauté du cadre de vie. Puits, bâtisses traditionnelles, porches et portails... constituent en effet le reflet des rapports entre l'Homme et son territoire au travers de ses activités et de son Histoire.

La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti de Varaize constituent donc une orientation forte du projet de Plan Local d'Urbanisme, dans l'optique à la fois d'une préservation du cadre de vie et du développement de l'attrait touristique de la commune.

Les élus souhaitent notamment :

- protéger les éléments de patrimoine bâti vernaculaire de la commune
- maîtriser l'urbanisation de l'habitat isolé pour conserver le caractère identitaire de la commune
- préserver le caractère des constructions ayant une architecture remarquable
- définir des orientations d'aménagement facilitant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

9.4 Traduction réglementaire du PADD dans le zonage et le règlement

• Les ouvertures à l'urbanisation

Le projet de Plan Local d'Urbanisme répartit les ouvertures à l'urbanisation comme suit :

	Ouvertures à l'urbanisation à court terme (4 hectares maximum)		Ouvertures à l'urbanisation à moyen/long terme (4 hectares maximum)	
	Habitat	Économique	Habitat	Économique
Potentiel de densification	1,51	-	-	-
Extension urbaine	1,74	0,6	1,43	1,23
Total	3,85		2,66	

Pour atteindre cette ambition, le développement urbain prévu dans le projet de PLU va se faire au travers :

- de zones urbaines Ua pour l'ensemble des terrains compris dans le bourg ancien de Varaize afin de préserver l'architecture traditionnelle du bourg ancien; il s'agit notamment des secteurs 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9, 13 et 14 de la carte ci-dessous
- de zones urbaines Uc pour les secteurs 1, 10 et 11 de la carte ci-dessous ; ces secteurs sont éloignés du bourg d'origine, voire pour certains déjà localisés dans des zones d'urbanisation récente, ce qui justifie leur classement en Uc, zones peu denses, sans contrainte d'architecture traditionnelle.
- d'une zone urbaine Ur pour le secteur 12 qui veille à conserver l'aspect architectural et paysager du site.
- d'une zone à urbaniser (AU) : au niveau des secteurs 16 et 18 de la carte ci-dessous (respectivement 1,34 ha et 0,40 ha), pour accompagner le développement urbain actuel et le conforter.

Le secteur 16 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation précisant les objectifs portés par les élus sur ce secteur.

- d'une zone à urbaniser sur le long terme (1AU) au niveau du secteur 19 de la carte ci-dessous (1,43 ha) pour assurer un développement urbain cohérent et progressif à proximité des commerces, des équipements et services publics, au Sud du bourg. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation sur le long terme.

• Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement de ces secteurs.

Le Conseil Municipal de la commune de Varaize a fixé des orientations sur les principaux ensembles constructibles afin d'encadrer le développement de ces sites.

9.5 Résumé de l'étude d'incidence du projet sur l'environnement

Dans l'objectif de réduire les incidences de leur projet sur les espaces naturels, les élus ont souhaité :

- assurer la maîtrise de l'urbanisation, que ce soit en terme de consommation foncière ou de lutte contre l'étalement urbain ;
- encourager la densification de l'enveloppe urbaine et encadrer la densification des zones ouvertes à l'urbanisation ;
- fixer, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, des principes de préservation et de création de linéaires de haies d'essence locales ;
- inscrire dans le règlement que « Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal. Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques. » ;
- préserver les espaces naturels remarquables identifiés à l'échelle du projet de SCoT du Pays des Vals de Saintonge au titre de la Trame Verte et Bleue ;
- affirmer le caractère naturel des sites présentant un intérêt écologique par la mise en place d'un secteur N ou Ni ;
- protéger de manière réglementaire l'ensemble du linéaire de haies au titre de l'article L. 151-23 du Code l'Urbanisme ;
- protéger de manière réglementaire l'ensemble des boisements présents sur le territoire communal au titre des Espaces Boisés Classés ;

La mise en œuvre du PLU de la commune de Varaize va donc apporter une réelle plus-value à la protection des espaces naturels présents sur le territoire communal.

• **Incidence du PLU sur les espaces agricoles et naturels**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme répartit les ouvertures à l'urbanisation comme suit :

	Ouvertures à l'urbanisation à court terme (4 hectares maximum)		Ouvertures à l'urbanisation à moyen/long terme (4 hectares maximum)	
	Habitat	Économique	Habitat	Économique
Potentiel de densification	1,51	-	-	-
Extension urbaine	1,74	0,6	1,43	1,23
Total	3,85		2,66	

Les choix effectués par la commune traduisent la volonté de maîtriser son développement urbain. Les sites ayant vocation à être aménagés à plus ou moins long terme sont ainsi localisés dans l'enveloppe urbaine existante ou en continuité de l'espace urbanisé.

La lutte contre l'étalement urbain et la limitation des surfaces ouvertes à l'urbanisation a donc été au cœur des préoccupations communales. Elle s'est traduite par :

- le renforcement de la centralité urbaine du bourg
- l'encadrement du nombre de logements à réaliser sur les principaux ensemble constructibles (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Pour les communes de l'espace rural, tel que Varaize, le Document d'orientation du SCoT du Pays de Vals de Saintonge fixe un objectif de consommation d'espace sera de 4 hectares sur 10 ans.

Cet objectif comprend l'ensemble des espaces non bâtis qui seront urbanisés, quelque soit leur destination (logement, activités...). Pour assurer sa mise en œuvre, les ouvertures à l'urbanisation directes (en zones urbaines de type U ou à urbaniser de type AU des Plans Locaux d'Urbanisme) ne pourront dépasser 4 hectares. Les ouvertures à l'urbanisation à moyen et long termes (de type 1AU ou 2AU) ne pourront également être supérieures à 4 hectares.

Le projet de PLU respecte l'orientation du SCoT qui limite les ouvertures à l'urbanisation à 4 hectares à court terme et 4 hectares à moyen et long terme. Il est considéré comme économe en matière de consommation d'espace.

- **Incidence du PLU sur la ressource en eau**

- Assainissement

L'arrivée de nouvelles populations aura pour conséquence d'augmenter les rejets à traiter et/ou à rejeter dans l'exutoire naturel.

La commune de Varaize ne dispose pas d'assainissement collectif. L'assainissement est donc individuel. Un schéma d'assainissement a été approuvée, après enquête publique, par le conseil municipal, en 2000.

La carte d'aptitude des sols fait apparaître une qualité des sols globalement favorables à l'ANC en périphérie du bourg et dans les hameaux, à l'exception du centre du bourg et du village de La Richardière.

Ce schéma, opposable au tiers, ainsi que la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, a été pris en compte au cours des études relatives à l'élaboration du PLU afin d'assurer la cohérence entre l'urbanisation et les possibilités d'assainissement.

La totalité des terrains destinés au développement de l'habitat se situent sur des sols globalement favorables à l'assainissement individuel où des dispositifs par infiltration peuvent être mis en œuvre. La mise en place de ces dispositifs permet de réduire les rejets dans l'exutoire naturel.

Le PLU a donc bien intégré la problématique d'assainissement dans la détermination des secteurs ouverts à l'urbanisation, notamment dans l'ambition de limiter les rejets dans le milieu naturel. L'impact du PLU est donc négligeable.

- Eau potable

Le réseau de distribution d'eau potable de la commune est géré par la RESE (Régie d'exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime). Varaize est desservie par le réseau d'adduction de Saint-Julien. Il est alimenté par les captages suivants :

- LA SALLE-F1 et F2 à SAINT-VAIZE
- LE VALLON à VENERAND
- VALLEE DE L'ESCAMBOUILLE-F à FONTCOUVERTE

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidence sur la qualité de l'eau. L'arrivée de nouvelles populations induira cependant une augmentation des besoins en eau potable.

- **Incidence du PLU sur la gestion des risques**

La commune est exposée au risque inondation, dont une cartographie a été réalisée au travers d'une étude hydraulique.

L'ensemble des zones inondables se réfèrent à ce plan et le PLU renvoie systématiquement vers son règlement.

La protection des linéaires de haies et des boisements répond également à la gestion du risque inondation en évitant un afflux massif des eaux de ruissellement au niveau des exutoires naturels. Le projet de PLU prend donc en compte le risque inondation.

- **Incidence du PLU sur la problématique énergétique**

- Les déplacements

L'arrivée de nouvelles populations associée à la quasi absence d'activités économiques sur le territoire communal, induit une logique progression des déplacements domicile-travail.

- L'énergie

La commune a porté une attention particulière à la problématique énergétique. Cela se traduit par les dispositions de l'article 11 des différentes zones du règlement du PLU :

« L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) pourra être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes. »

La rédaction des articles 6 et 7 des zones urbaines, relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives, est volontairement souple pour que les constructions puissent être implantées de manière optimale par rapport à l'ensoleillement.

Le projet de PLU prend donc en compte les problématiques énergétiques. C'est notamment le cas dans le règlement du PLU qui offre une flexibilité encadrée.

- **Incidence du PLU sur les déchets**

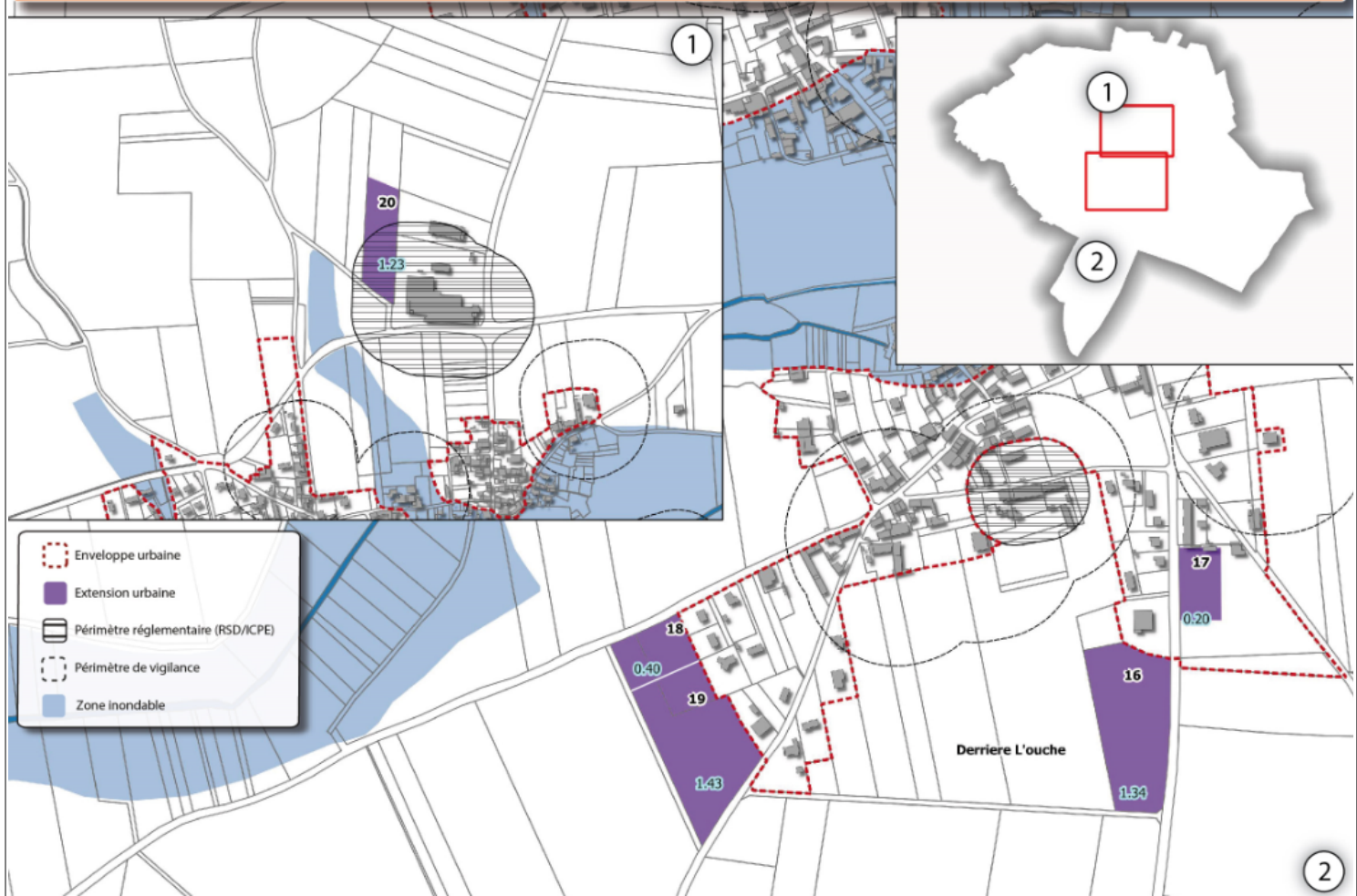
La commune a délégué les compétences de collecte, de traitement et de valorisation des déchets au Syndicat Mixte Cyclad. La gestion des déchets est donc gérée à l'échelle de ce syndicat mixte.

L'augmentation de population envisagée par la commune à horizon 2030 (+70 habitants) induira de fait une augmentation de la quantité de déchets produits.

- **Compenser l'impact environnemental des zones de développement**

Le tableau ci-après fait suite à l'étude d'impact environnemental réalisée pour les zones de développement de l'habitat inscrites dans le projet de PLU.

Il permet d'identifier les mesures de réduction et/ou de compensation que la commune a souhaité inscrire dans son projet de PLU.



N° de secteur	Surface (ha)	État initial	Impact du projet sur le secteur	Mesures de réduction et/ou de compensation
16	1,34	Terres agricoles	Faible	- un minimum de 18 logements - créer une haie d'essences locale - prévoir un aménagement paysager
17	0,2	Terrain de football	Négligeable	- préserver la haie existante

Les mesures de réduction et de compensation identifiées pour chacun de ces secteurs ont l'ambition de répondre au problème environnemental, paysager et agricole.

Les mesures indiquées devront être prises en compte dans l'aménagement des parcelles concernées. Elles sont ainsi inscrites dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

• **Synthèse des apport du PLU au regard de la situation actuelle**

Projet de révision		
	PLU approuvé le 11/09/06	Projet de PLU
Consommation d'espace		- 3,85 ha ouverts à l'urbanisation à court terme : reclassement de 25 ha en secteur A et N
espaces naturels, agricoles et forestiers	zones humides	Inventaire en cours de réalisation – Intégration des résultat lors de l'approbation.
	milieux naturels	- Classement des secteurs inondables en Ni - Classement des zones boisées en secteur N
	haies et boisements	- Classement des haies au titre de l'art L. 151-23 du CU - Identification de tous les boisements au titre des espaces boisés classés (article L. 113-1 du CU)
Paysages		- Classement des haies au titre de l'art L. 151-23 du CU - Identification des boisements au titre des espaces boisés classés (article L. 113-1 du CU) - Insertion paysagère des zones ouvertes à l'urbanisation dans les OAP - Zonage Ap pour préserver la vue de La Jarrie
patrimoine bâti	patrimoine remarquable	- Aucun élément de patrimoine identifié au titre des Monuments Historiques
	« petit patrimoine »	- Identification et classement au titre de l'art L. 151-19 du CU
Énergie		- Article 11 du règlement favorisant les projets de constructions économes en énergie - Article 15 du règlement exigeant le recours au énergies renouvelables pour toute création de plus de 500m2 de surface de plancher de bâtiments tertiaires
ressource en eau	assainissement	- Zones principales ouvertes à l'urbanisation sur des sols globalement favorables à l'ANC - Article 4 du règlement rappelant la réglementation en vigueur pour l'ANC et le traitement prioritaire à la parcelle sans rejet dans l'exutoire naturel
	eau de ruissellement	- Article 4 du règlement : traitement des eaux pluviales à la parcelle
	eau potable	/
	cours d'eau	- Classement des secteurs inondables en Ni affirmant le caractère inconstructible de la zone
Risques technologiques / sanitaires		- Les zones de développement se situent en retrait des exploitations agricoles concernées par un périmètre de protection réglementaire
risques naturels	risque inondation	- Classement de la zone en secteur Ni, affirmant son caractère inconstructible - Zones de développement éloignées des secteurs inondables - Règlement adapté en secteur urbain pour ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes
Gestion des déchets		/

problématique non prise en compte
problématique prise en compte : maintien de la situation existante
problématique prise en compte : évolution positive
problématique prise en compte : évolution positive importante