



REÇU

- 7 OCT. 2021

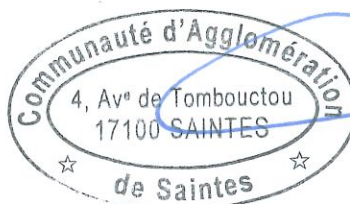
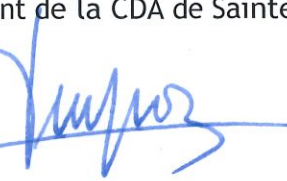
Sous-Préfecture
de SAINTES

DOSSIER DE MODIFICATION N° 1
DE LA COMMUNE DE VARZAY
(complément au rapport de présentation)

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision (POS/PLU)	02/02/2010	17/12/2013	30/09/2014
Modification	27/05/2019	-	29/09/2021

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 29/09/2021 approuvant la modification n° 1 du PLU.

Le Président de la CDA de Saintes,

Evolution(s) apportée(s) :

- ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Le Bois Pineau »
- fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU « La Grande Combe »



DOSSIER DE MODIFICATION N° 1

DE LA COMMUNE DE VARZAY

(complément au rapport de présentation)

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision (POS/PLU)	02/02/2010	17/12/2013	30/09/2014
Modification	27/05/2019	-	29/09/2021

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 29/09/2021 approuvant la modification n° 1 du PLU.

Le Président de la CDA de Saintes,

Evolution(s) apportée(s) :

- ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Le Bois Pineau »
- fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU « La Grande Combe »

Sommaire

I. Exposé des motifs et choix de la procédure

II. L'objectif de la modification du PLU et justification

1- Etat des lieux

2- Objectif

3- Justification

3.1 - Capacités résiduelles des zones déjà urbanisées

3.2 - Le projet au regard des zones déjà ouvertes à l'urbanisation

4- Contenu de la modification

4.1 - Le plan de zonage

4.2 - L'OAP

III. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

IV. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement (Site Natura 2000)

V. Les effets de la modification sur le PLU approuvé

I. Exposé des motifs et choix de la procédure

Le PLU de la commune de Varzay a été approuvé le 30/09/2014.

Par arrêté en date du 27 mai 2019, la commune de VARZAY a prescrit une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Bois Pineau situé dans le prolongement d'une opération de lotissement en cours de finalisation.

La Communauté d'Agglomération de Saintes, devenue compétente en matière de « PLU, document en tenant lieu et carte communale » au 1^{er} janvier 2020, a poursuivi la modification suite à l'accord de la commune actée par une délibération en date du 13/02/2020. La CDA de Saintes a validé la poursuite de la procédure par la délibération n°2020-82 en date du 05/03/2020.

Pour précision, le projet consiste à classer en zone 2AU l'actuelle zone 1AU affichée au plan de zonage du PLU dans le bourg au profit d'un classement en zone 1AU de l'actuelle zone 2AU. Il s'agit ainsi de transférer le potentiel de construction immédiat au regard de la programmation et de la faisabilité effective des projets.

Les évolutions poursuivies pour le PLU de la commune de VARZAY entrent dans le champ d'application de la procédure de modification étant donné le cadre réglementaire suivant fixé par le Code de l'Urbanisme :

« Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

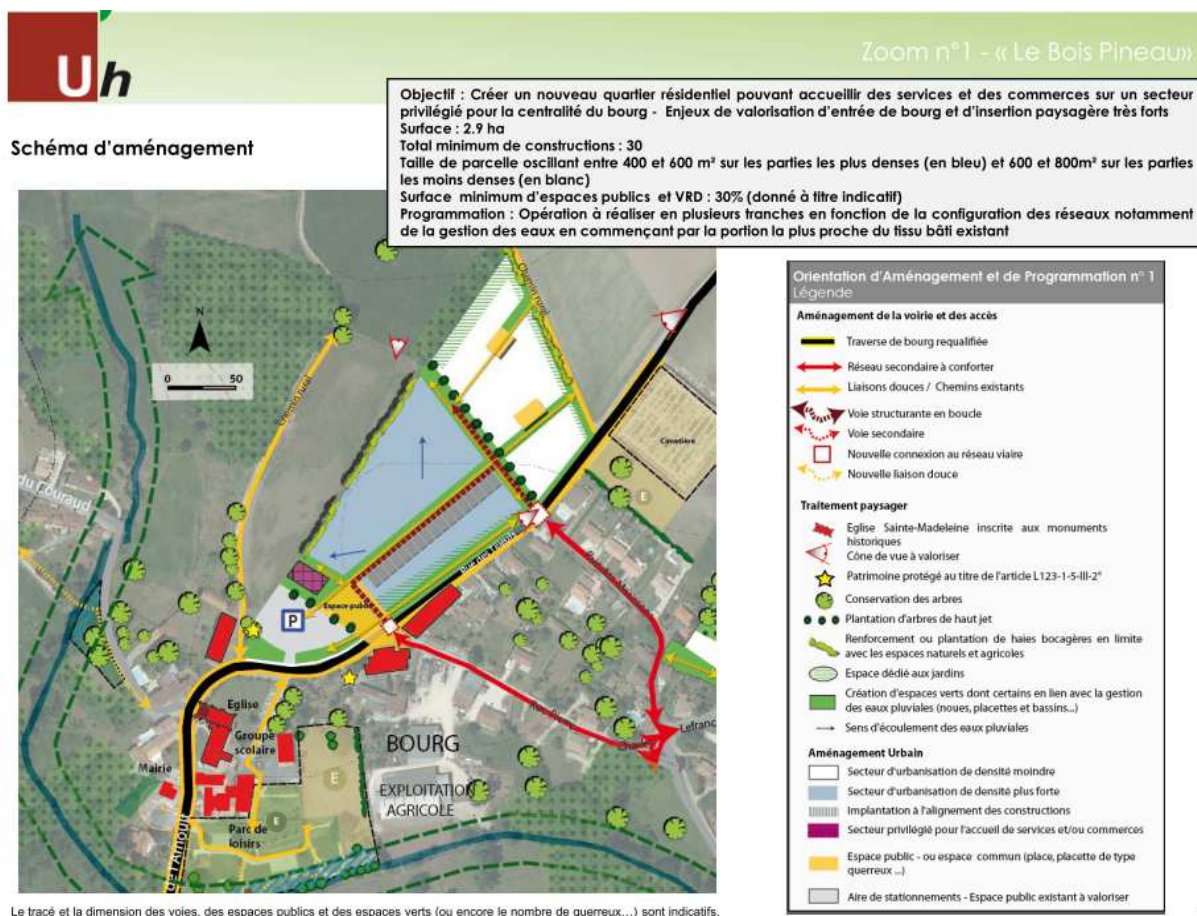
Le dossier de modification est constitué :

- de la présente note de présentation, qui sera annexée au Plan local d'urbanisme et permet d'expliquer le contenu de la modification et sa justification ;
- de l'OAP modifié ;

- des plans de zonage au 1/2500^{ème} et 1/5000^{ème} modifiés.

Le présent rapport a pour objet de présenter et de justifier les différents points qui font l'objet de la modification. Il vient s'ajouter au rapport de présentation du PLU approuvé le 30/09/2014 qui demeure applicable.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



2 - Objectif

Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU située en continuité de la zone 1AU Le Bois Pineau actuellement en cours d'urbanisation. En effet, l'ouverture de ce secteur, situé à proximité immédiate de l'école et de la mairie, va permettre d'achever l'urbanisation de ce secteur et d'accueillir de nouvelles constructions sur la commune.

En revanche, le secteur « La Grande Combe », actuellement zoné en 1AU, est reclassé en 2AU en absence de projet sur ce secteur. Il s'agit donc d'ajuster dans le temps les ouvertures à l'urbanisation des différents secteurs en prenant en compte leur faisabilité.

3 - Justification

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme stipule que la modification d'un PLU pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU nécessite dans tous les cas une délibération motivée afin de « justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Pour conforter la délibération prise par la commune le 28/05/2019, la présente notice apporte quelques précisions.

3.1 Les capacités résiduelles des zones déjà urbanisées

Les capacités d'urbanisation résiduelles des zones déjà urbanisées sont très limitées. Force est de constater que les zones UA et UB de l'actuel PLU recouvrent un tissu à dominante résidentiel dont le potentiel de densification et de mutation s'est fortement réduit. De plus, il convient de souligner que le projet de densification consistait à renforcer les capacités résidentielles du bourg. Or à ce jour, en l'absence de projet sur la zone 1AU « La Grande Combe », le bourg de Varzay ne présente que très peu de capacités et ne peut pas faire l'objet d'une nouvelle opération d'aménagement d'ensemble.

En effet, la commune a enregistré 27 nouvelles constructions d'habitation depuis l'approbation du PLU dont 16 dans le cadre d'une opération de lotissement. A ce jour, la capacité résiduelle de la zone U du bourg serait de l'ordre de 5 constructions mais il s'agit de terrains qui appartiennent à la zone U depuis longtemps et ils n'ont pour leur majorité jamais fait l'objet de projet. De plus, ils ne peuvent être aménagés que sous formes d'opérations individuelles, leur aménagement est donc plus aléatoire que celui de la zone 2AU au cœur du projet.

Depuis l'approbation du PLU le 30 septembre 2014, quelques espaces libres dans les zones urbaines se sont résorbés par des constructions réalisées au « coup par coup » et la zone 1AU « le Bois Pineau » s'est urbanisée sous forme d'une opération d'ensemble.

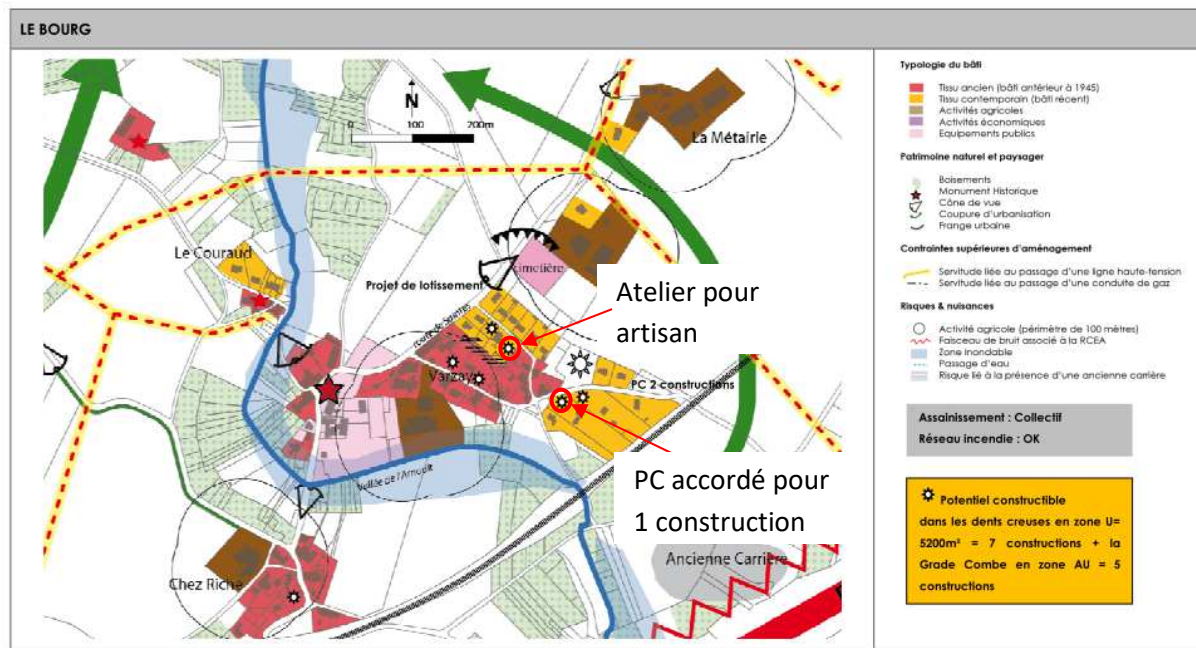
Pour rappel, le PADD du PLU prévoit une production de 55 logements supplémentaires à l'horizon 2022 soit environ 5 logements par an comme le prévoit le PLH.

Depuis l'approbation du PLU en septembre 2014, 27 permis de construire pour de nouveaux logements ont été accordés soit 4,5 logements/an environ en moyenne. La commune a donc un rythme de construction légèrement en dessous de ce qui était prévu.

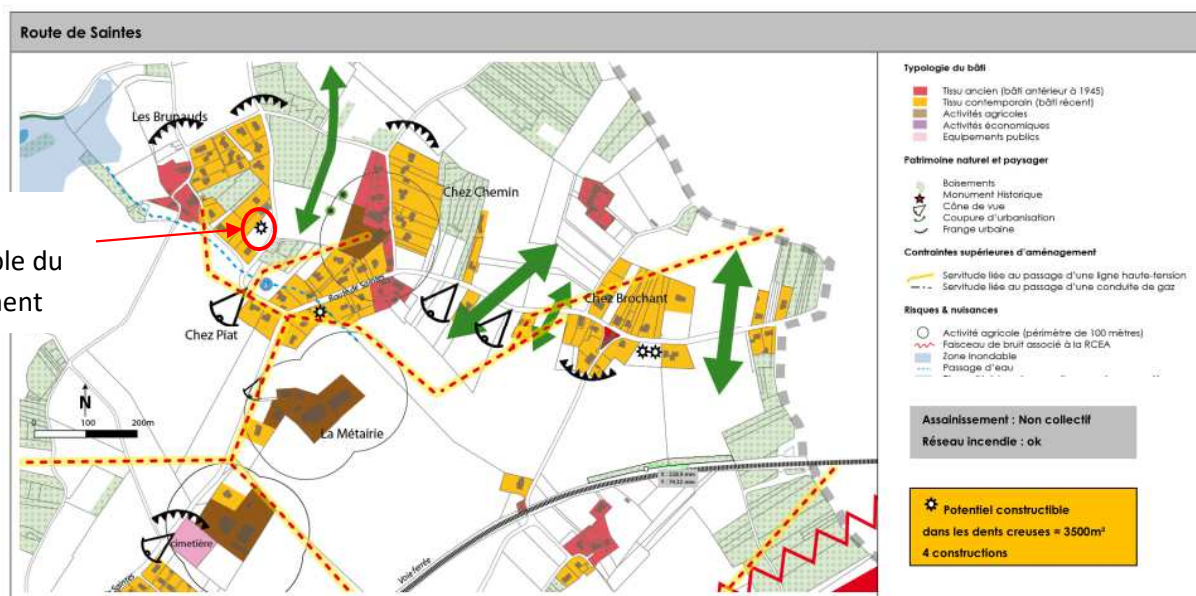
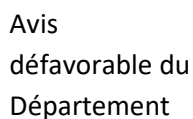
C'est dans ce contexte que la commune souhaite revoir le phasage de la zone 2AU « le Bois Pineau » afin de permettre la poursuite du développement de ce secteur et répondre aux perspectives d'évolution démographique et à la stratégie exposées dans le PLU.

- Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

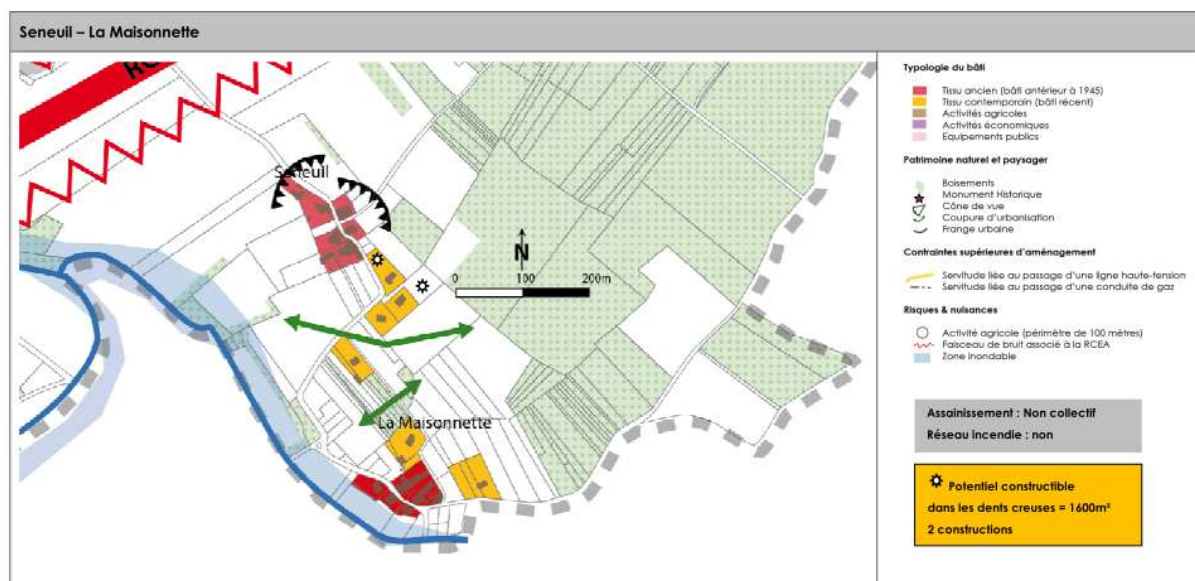
Extrait du rapport de présentation du PLU : analyse des dents creuses actualisées avec les constructions réalisées depuis l'approbation du PLU



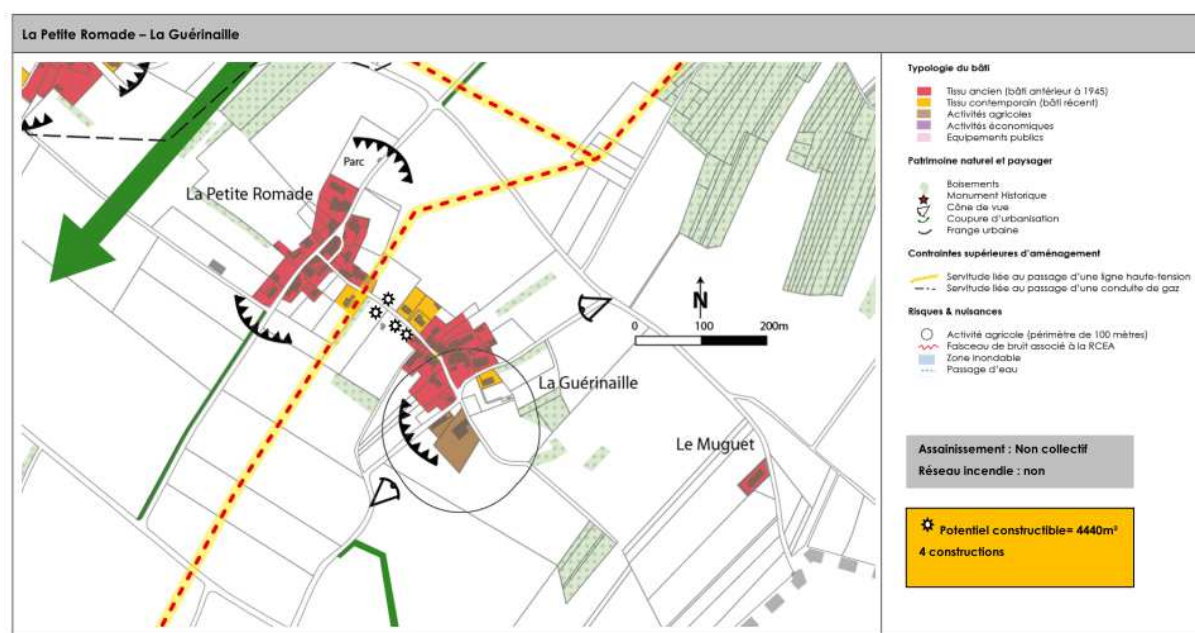
Actualisation du potentiel constructible : dents creuses encore disponibles = 5 constructions
+ la Grande Combe



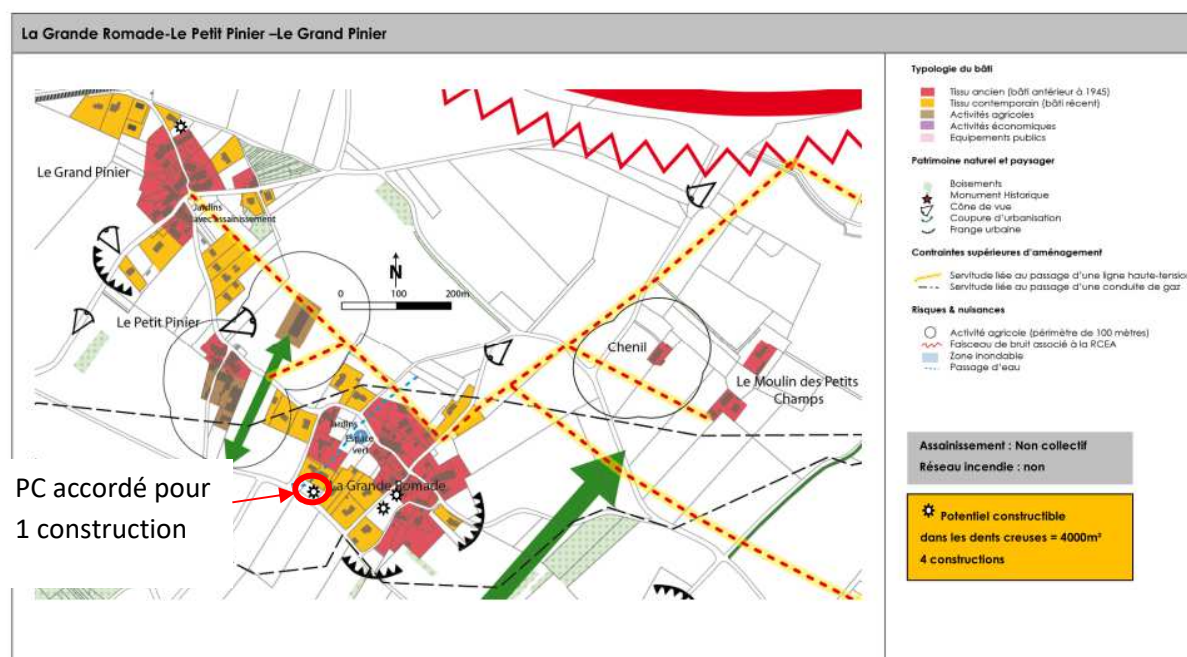
Actualisation du potentiel constructible : 3 constructions



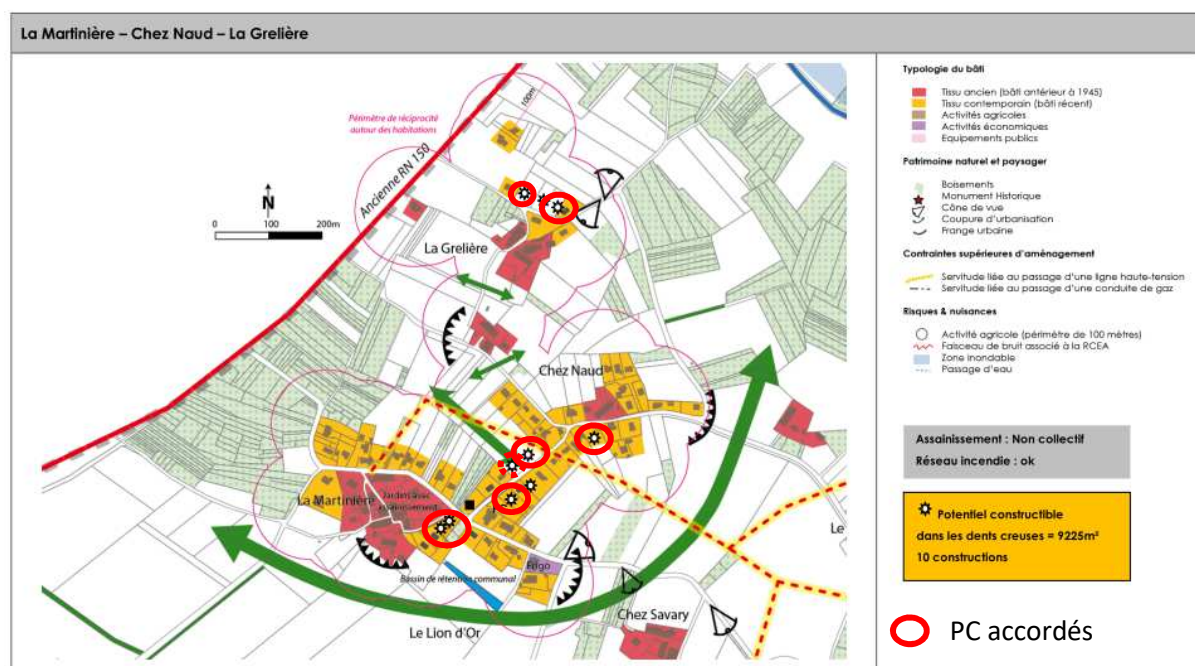
Actualisation du potentiel constructible : absence de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) donc aucune construction possible à court terme



Actualisation du potentiel constructible : absence de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) donc aucune construction possible à court terme



Actualisation du potentiel constructible : pas de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) donc aucune construction possible à court terme



Actualisation du potentiel constructible : réalisation de 7 constructions = reste 3 constructions possibles

Au moment de son élaboration, le PLU avait identifié 22 dents creuses potentiellement constructibles au sein des zones U. Depuis 2014, soit environ à la moitié de la vie du PLU, seules 10 constructions ont été réalisées. Sur les 12 dents creuses restantes, 8 ne peuvent

pas être urbanisées actuellement en raison de l'absence de moyen de défense extérieur contre l'incendie à moins de 400m. Une autre ne pourra pas être construite car l'accès sur la route départementale a été refusé par le gestionnaire de voirie. Ainsi sur les 12 dents creuses restantes, seules 3, dont certaines font l'objet de rétention foncière, sont potentiellement urbanisables à court ou moyen terme.

➤ Justification au regard de l'évolution des zones à urbaniser opérationnelles

La commune dispose de 2 zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat :

- La zone 1AU du Bois Pineau (1,6 Ha environ)

Ce secteur a été créé par le PLU. Situé en continuité immédiate du bourg, au pied de l'église, il correspond à une zone vouée à s'urbaniser à court terme. Ce secteur appartient au périmètre de protection modifié de l'église.

Il a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en avril 2017 comprenant 2 tranches (20 lots au total). La quasi totalité de la 1^{ère} tranche a été construite (14 lots) et la 2^{ème} tranche (6 lots) est en cours de commercialisation.

- La zone 1AU La Grande Combe (5600 m2 environ)

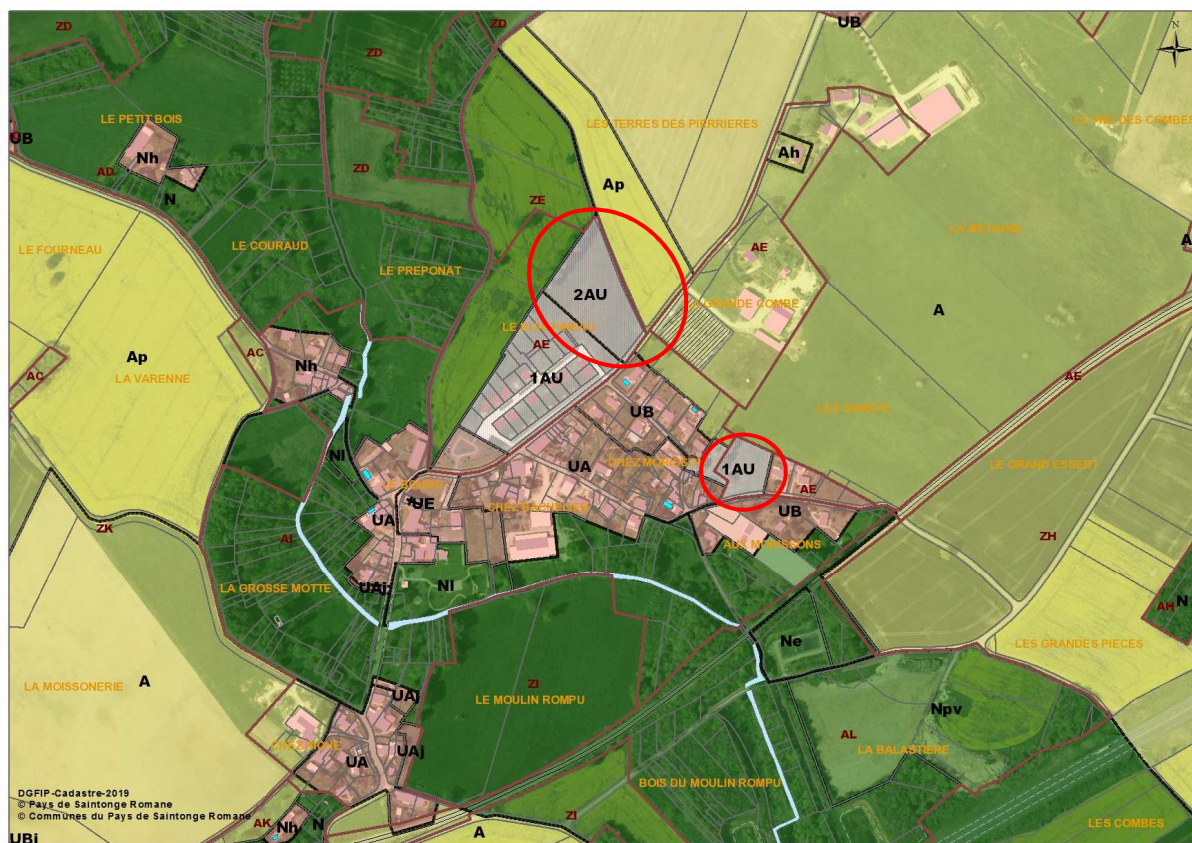
Ce secteur est une dent creuse de taille significative dans le tissu urbain. Il fait l'objet d'une forte rétention foncière. Aucun projet n'a été envisagé sur ce secteur depuis l'approbation du PLU.

➤ Justification au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone 2AU « le Bois Pineau »

Elle représente une superficie de 1Ha environ. Elle est située en continuité de la zone 1AU « le Bois Pineau » qui est aujourd'hui presque entièrement urbanisée.

La commune retient l'ouverture de la zone 2AU « le Bois Pineau » pour les raisons suivantes :

- Elle permettra de finaliser l'urbanisation de ce secteur en l'organisant et le structurant dans le respect des orientations d'aménagement du PLU,
- Le secteur est desservi par les réseaux collectifs d'eaux usées et d'eau potable,
- Le foncier est mobilisable à court terme.



 Secteur faisant l'objet de la modification

3.2 Le projet au regard des zones déjà ouvertes à l'urbanisation

Au regard des zones déjà ouvertes à l'urbanisation (1AU), il convient de souligner que la zone 1AU de la Grande Combe ne fait l'objet d'aucun projet depuis l'approbation du PLU en 2014.

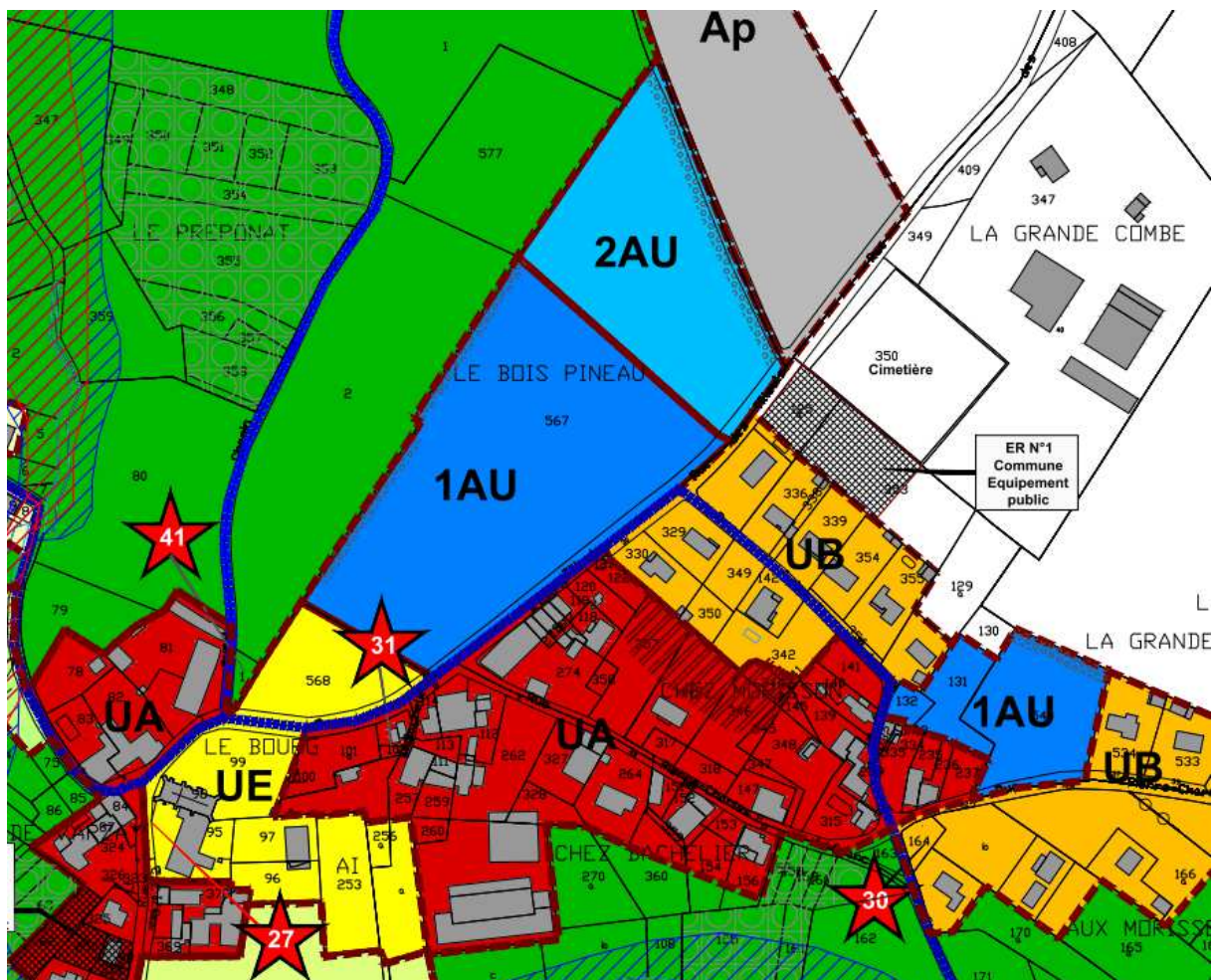
4. Contenu de la modification

La présente modification consiste à faire évoluer le plan de zonage du bourg ainsi que les orientations d'aménagement dans le sens d'une actualisation.

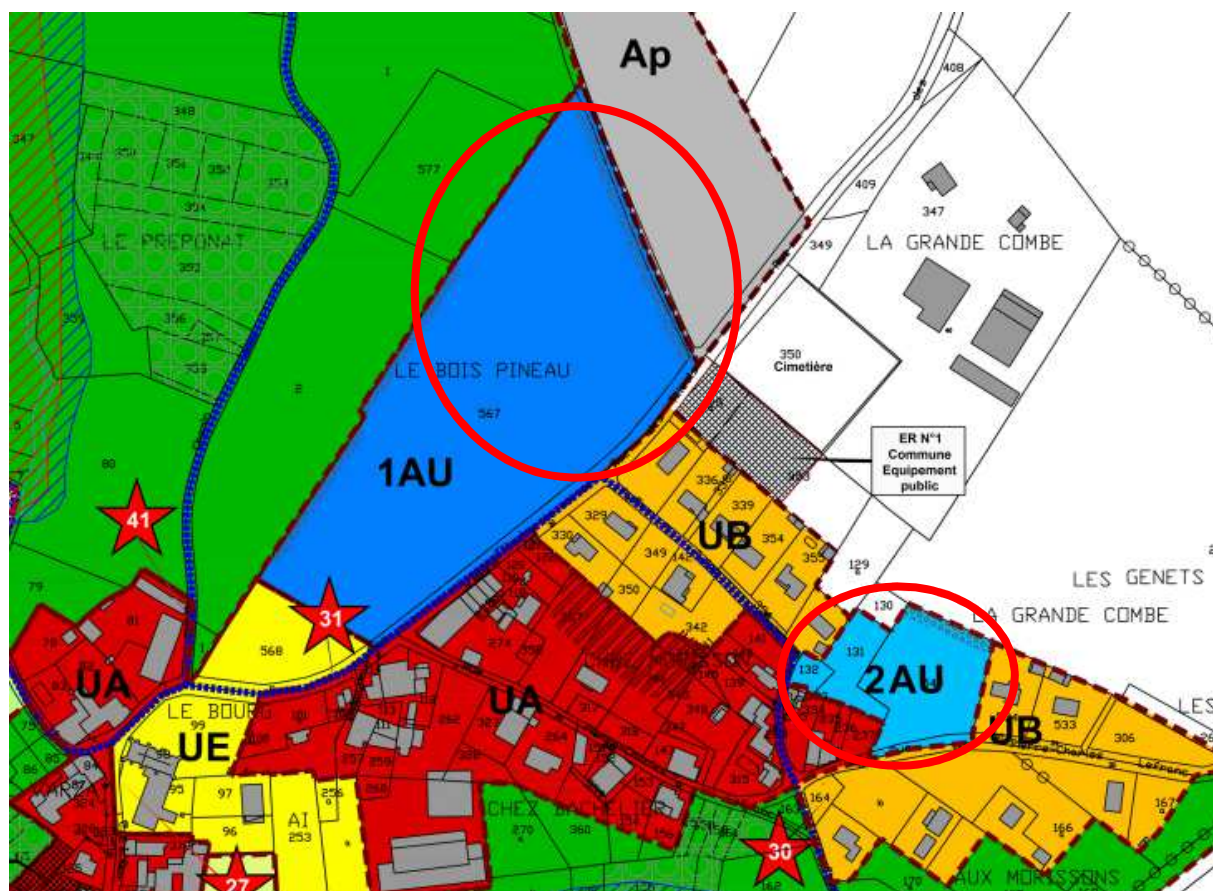
La nouvelle zone 1AU sera soumise au règlement de la zone 1AU tel qu'il est actuellement écrit.

4.1 Le plan de zonage

Extrait du plan de zonage avant la modification n° 1



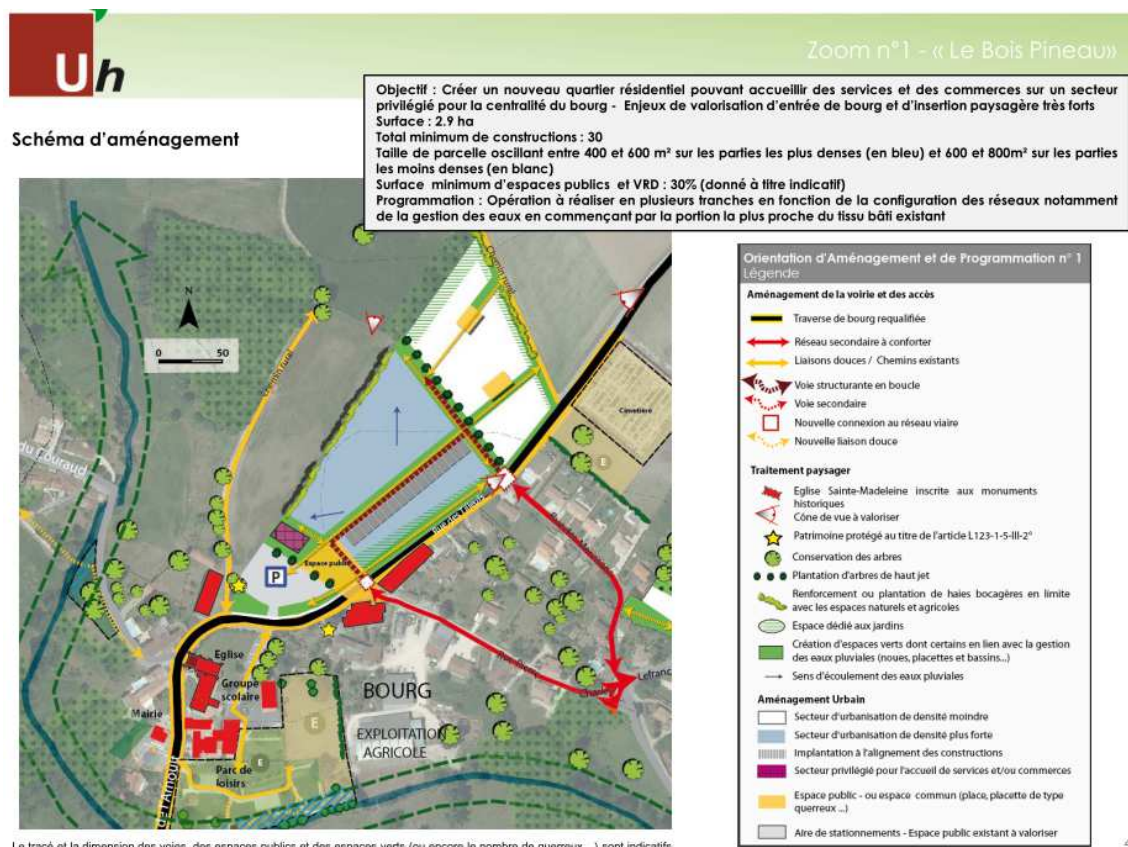
Extrait du plan de zonage après la modification n°1



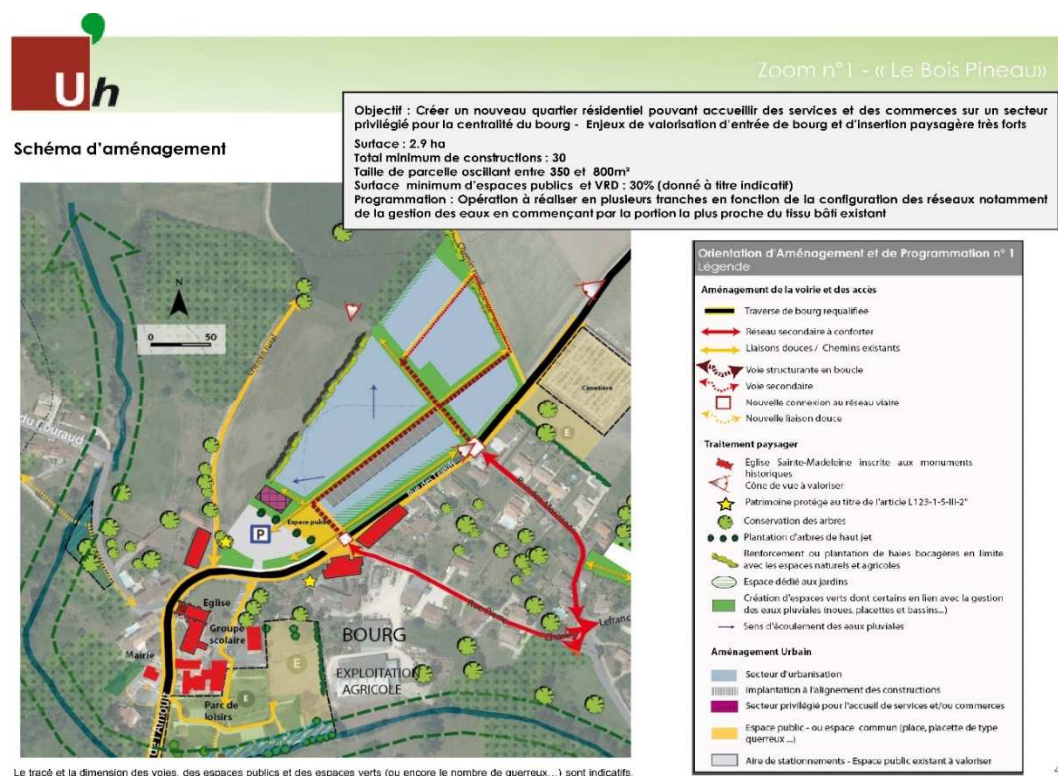
4.2 Les Orientations d'Aménagement

Il convient de signaler que le site donnant lieu au projet de modification avait d'ores et déjà fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Celle-ci n'est pas remise en cause mais la programmation et la desserte est actualisée.

OAP avant modification



OAP après modification



L'OAP est modifiée pour prendre en compte plusieurs points :

- Afin de répondre aux objectifs nationaux de limitation de la consommation d'espace, cette nouvelle tranche de l'opération « Le Bois Pineau » sera aussi dense voir plus dense que la précédente. Les lots auront donc une superficie comprise entre 300 et 600m². La notion de densité différenciée entre la 1^{ère} et la 2^{ème} phase est donc supprimée.
- Le maillage viaire de la 2^{ème} phase se cale sur les cheminements doux initialement prévu sur le schéma de l'OAP.
- La voie structurante est allongée suite à l'utilisation d'une partie du chemin rural.
- La notion d'espace public de type « placette, querreux » est supprimée car peu adapté au projet. En revanche, un espace vert collectif est ajouté afin de permettre aux habitants du quartier de profiter d'un espace de convivialité.
- Etant donné le nombre de logements prévus, la collecte des ordures ménagères se fera préférentiellement en porte à porte, la création de points de collectes devant être évitée afin de limiter les nuisances sonores et olfactives pour les futurs habitants du quartier.
- Les plantations le long de la voie sont supprimées. Celles-ci sont remplacées par un espace vert commun qui pourrait par exemple prendre la forme d'un verger collectif.

Le texte des OAP accompagnant ce schéma est donc modifié en prenant en compte ces éléments (voir document 3.0 OAP).

III. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

La présente modification est compatible avec les documents de normes supérieures que sont le SCoT du Pays de Saintonge Romane et le PLH de la communauté d'agglomération de Saintes.

3.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saintonge Romane

Le DOO du SCOT précise que « *L'enveloppe de développement urbain devra s'inscrire en continuité de l'enveloppe d'intensification urbaine et intégrer les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels en précisant ses objectifs d'accueil de nouvelles constructions et de densité. Sauf cas particulier devant être justifié (contrainte forte sur le bourg, village structurant pour la commune...), les villages et hameaux ne sont pas concernés par l'enveloppe de développement urbain.* ».

Le projet de développement de la commune de Varzay, bien qu'il ait été élaboré avant l'approbation du SCoT puisque le PLU a été approuvé en 2014, prend pleinement en compte cet objectif du SCoT. En effet, la volonté affichée par les élus de la commune est de conforter son bourg et donc aucune enveloppe de développement urbain n'a été prévu dans les villages et hameaux.

Le développement de la commune est organisé au cœur du bourg dans le but de conforter celui-ci et de maintenir les équipements de la commune. Le choix de la localisation des zones AU de la commune au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été guidé par plusieurs contraintes qui s'appliquent au niveau du bourg de Varzay :

- Une exploitation agricole pratiquant la polyculture-élevage est installée au cœur du bourg. Pour assurer la pérennité de cette exploitation, les élus ont décidé de ne pas densifier l'urbanisation autour de cette exploitation. En outre, le pôle d'équipements de l'école, de la cantine et de l'aire de loisirs jouxte les bâtiments de l'exploitation, leur classement en zone réservée aux équipements s'est donc avéré la meilleure solution pour limiter le risque de conflits de voisinage.
- Le développement du bourg de Varzay est contraint par la présence de l'Arnoult (protégé par une ZNIEFF) et d'une zone inondable qui empêche le développement du bourg vers le Sud et l'Ouest. La vallée de l'Arnoult est par ailleurs accompagnée par une topographie assez marquée.
- La présence d'une cavité qui entraîne un risque de mouvement de terrain au cœur de l'urbanisation du bourg.
- La ligne de chemin de fer qui contraint le développement à l'Est du bourg.



Par ailleurs, la commune de Varzay est caractérisée par un éclatement de l'urbanisation.

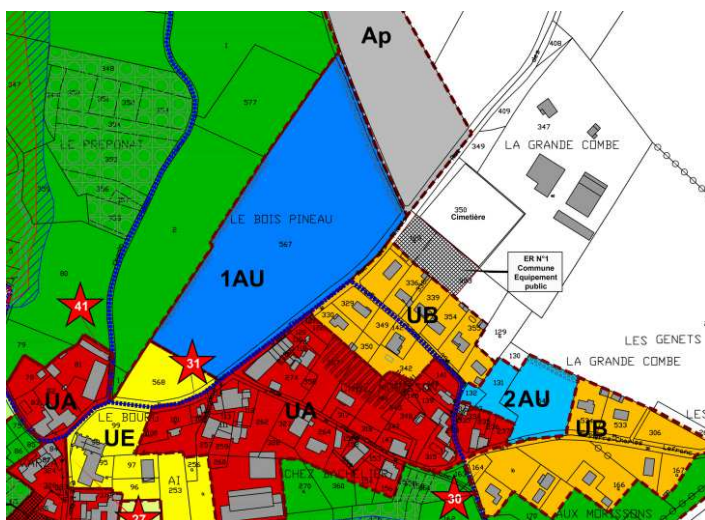
Au regard de l'éclatement urbain, en dépit des contraintes, la volonté politique traduite dans le PLU a été de constituer une réelle centralité. Le renfort du centre-bourg, en tant que pôle structurant sur le plan fonctionnel et résidentiel, constitue un enjeu majeur du PLU (p209 du rapport de présentation du PLU). Il s'agit également de rééquilibrer la centralité de part et d'autre de la RD131, voie d'entrée dans la commune, en prenant le cimetière comme limite d'urbanisation. Les secteurs de développement identifiés par le PLU sont donc situés au pied de l'église, à proximité immédiate de la mairie, de l'école et de l'aire de loisirs.

La densité minimale requise

Le projet communal vise bien à conforter le bourg puisque ce secteur de développement se situe au cœur du bourg, au pied de l'église de Varzay. Dans l'ensemble du secteur de développement urbain, les objectifs de densification sont mis en œuvre puisqu'une densité minimale de 14 logements/hectare est imposée dans l'OAP. Le projet est donc compatible avec le SCoT sur ce point.

Pour information, l'opération d'habitat de l'actuelle zone 1AU affiche une densité d'environ 15 logements/ Ha.

La consommation d'espace



Bien que situé en cœur de bourg, au pied de l'église et à proximité immédiate de l'école et de la mairie, le secteur du « Bois Pineau » est considéré comme de l'extension urbaine car il est situé en dehors de l'enveloppe urbaine de 2017. A ce jour, le lotissement « Le Bois Pineau » représente 1,86 Ha de consommation foncière (il faut cependant noter que le permis d'aménager a été délivré avant l'approbation du SCoT). Avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Le Bois Pineau », l'extension urbaine complète sera de 2,86 Ha. La zone à urbaniser « La Grande Combe » représente quant à elle un potentiel de 5600 m² en intensification urbaine.

Ces surfaces sont compatibles avec le SCoT, qui définit un objectif d'environ 2,91Ha pour la commune de Varzay avec une adaptation autorisée de 0,5Ha (p61 du DOO).

La part d'intensification et d'extension

Depuis août 2017, date à laquelle le SCoT est devenu exécutoire, la commune a délivré 23 permis de construire dont 18 dans le lotissement « Le Bois Pineau » (dont le permis d'aménager avait été délivré avant l'approbation du SCoT) et 5 dans des dents creuses de la commune. 2 lots sont encore à construire dans le lotissement.

La présente modification du PLU a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation un secteur de 1Ha ce qui correspond à un potentiel d'environ 10 logements (en appliquant une densité de 14 logements/Ha).

Les logements construits en extension de l'enveloppe urbaine représenteront potentiellement 30 logements (18 logements déjà construits, 2 lots disponibles et 10 logements potentiels).

Il est recensé 12 dents creuses encore disponibles en zone U (en intensification urbaine) dans le PLU. Comme indiqué dans la note de présentation de la modification, une de ces dents creuses ne pourra pas être urbanisée en raison d'un refus d'accès sur la route départementale. 3 sont potentiellement urbanisables à court terme et 8 à moyen/long terme en fonction du déploiement de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).

De plus, la zone 2AU « La Grande Combe » qui pourra être ouverte à l'urbanisation à plus long terme permettra également d'accueillir environ 5 logements. Cette opération, constituée d'une grande dent creuse, fait partie intégrante du bourg et ne génère pas d'étalement urbain. Ce secteur ne sera ouvert qu'au besoin et dans l'optique de participer à l'effort de construction sollicité par le SCoT.

Ainsi, pendant la vie du PLU, potentiellement 30 logements auront été construits en extension de l'urbanisation et 21 en intensification urbaine au fur et à mesure du déploiement de la DECI sur la commune. Ainsi la part en intensification urbaine sera d'environ 41% sur la durée de vie du PLU de la commune de Varzay avec la prise en compte du déploiement de la DECI.

Le projet est donc compatible avec le SCoT en ce qui concerne la part en intensification et la part en extension.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que les grandes orientations du SCoT ont bien été prises en compte dans la modification du PLU de Varzay et les objectifs de cette modification ne vont pas à l'encontre des objectifs du SCoT.

3.2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La présente modification est également compatible avec le PLH de la communauté d'agglomération de Saintes et notamment avec l'objectif de production d'environ 5 logements par an soit 55 logements à l'horizon des 10 ans du PLU. La production actuelle de logements est de 4,5 logements par an sachant que les possibilités de construction sont aujourd'hui très limitées : l'ouverture de la zone 2AU va permettre de maintenir la production de logements à environ 4,5 logements par an.

IV. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement (Site Natura 2000)

Conformément à la décision du Conseil d'Etat n°400420 du 19 juillet 2017, le dossier de modification sera transmis à l'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas afin de confirmer que les modifications envisagées ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences notables sur l'environnement.

Les incidences sur l'environnement avaient été évaluées et prises en compte au moment de l'élaboration du PLU. L'ouverture à l'urbanisation du secteur, qui avait déjà été pris en compte lors de l'élaboration du PLU, n'engendre donc pas d'incidences notables sur l'environnement.

La gestion des franges avec l'espace agricole est prise en compte dans le cadre de l'OAP.

De plus, concernant le paysage et la composition du projet, l'architecte des bâtiments de France aura un avis conforme à émettre, le projet étant situé dans le périmètre de l'église classée au titre des Monuments Historiques.

V. Les effets de la modification sur le PLU approuvé

A. Rapport de présentation du PLU

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par la présente procédure de modification.

B. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La présente modification n'impacte aucune orientation définie au PADD.

C. Orientations d'Aménagement et de Programmation

La présente modification impacte les orientations définies dans le cahier des orientations d'aménagement du PLU en vigueur. L'Orientations d'Aménagement correspondant au secteur du Bois Pineau est adapté. La pièce n°3 du PLU est donc modifiée.

D. Règlement écrit

La présente modification n'impacte pas le règlement du PLU en vigueur.

E. Documents graphiques

La présente modification impacte les documents graphiques du PLU en vigueur et en particulier la pièce n°4.2 qui correspond au plan de zonage au 1/5000ème et au zoom sur le bourg au 1/2500ème.

Ces modifications répondent aux critères fixés par aux articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme :

- Elles ne changent pas les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables. Les changements apportés sont mineurs, ils n'auront pas de conséquences sur l'évolution de la commune ni sur les équilibres dans l'occupation du sol.
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et milieux naturels et ne peuvent être considérées comme de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Elles n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% ou diminuer les possibilités de construire et ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En effet, la modification vient permettre l'ouverture d'une zone 2AU identifiée dans le PLU et diffère l'urbanisation d'une zone 1AU. Il s'agit simplement de réévaluer dans le temps les échéances d'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés par le PLU.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **VARZAY**

PIECE N° 1.0

RAPPORT DE PRESENTATION

	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (POS/PLU)	2/02/2010	17/12/2013		30/09/2014
REVISION				
MODIFICATION				

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal

En date du

Le Maire,



Sommaire

1 INTRODUCTION.....	5
1.1 LE DOCUMENT D'URBANISME ANTERIEUR ET SA REVISION	6
1.2 LE DEROULEMENT DE L'ELABORATION DU PLU	7
1.2.1 Le calendrier de l'élaboration du PLU	7
1.2.2 Du débat à l'arrêt du projet et la consultation des Personnes Publiques Associées.....	7
1.2.3 L'Enquête Publique.....	8
1.2.4 Le bilan de la concertation.....	8
1.3 QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?	9
1.4 POURQUOI UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?.....	10
1.4.1 Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme	10
1.4.2 La rénovation du PLU par les lois « Grenelle de l'Environnement ».....	11
1.5 LES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE PLU ET LEUR PORTEE JURIDIQUE.....	13
1.5.1 Le Rapport de Présentation	13
1.5.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	14
1.5.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	15
1.5.4 Le règlement d'urbanisme et ses documents graphiques	15
1.5.5 Les annexes.....	16
2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	17
2.1 L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : ELEMENTS DE METHODOLOGIE ET DE CONTEXTE	18
2.1.1 La démarche de l'Etat Initial de l'Environnement du PLU.....	18
2.1.2 Le contexte territorial de l'Etat initial de l'environnement communal.....	19
2.2 LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES FONDANT LE « SOCLE » DU TERRITOIRE	21
2.2.1 La topographie	21
2.2.2 Hydrographie.....	23
2.2.3 Géologie et pédologie	28
2.2.4 Hydrogéologie.....	30
2.2.5 Eléments de climatologie.....	34
2.3 LE FONCTIONNEMENT DU MILIEU NATUREL ET SA GESTION PAR L'HOMME.....	35
2.3.1 La « nature patrimoniale »	37
2.3.2 La nature « ordinaire »	45
2.3.3 Le fonctionnement écologique du territoire	56
2.4 LE PATRIMOINE PAYSAGER ET SES VALEURS	66
2.4.1 Principes préalables à l'analyse	66
2.4.2 Le territoire replacé dans son contexte paysager régional.....	67
2.4.3 Les unités paysagères.....	68
2.4.4 L'intégration du bâti au sein du paysage.....	80
2.4.5 L'intégration des grandes infrastructures au sein du paysage	83
2.4.6 Les grands enjeux paysagers du territoire.....	85
2.5 LE PATRIMOINE CULTUREL, ARCHEOLOGIQUE ET BATI.....	86
2.5.1 Le patrimoine protégé	86
2.5.2 Le bâti traditionnel et le « petit » patrimoine	90
2.5.3 La découverte du patrimoine par les chemins de randonnées	95
2.5.4 L'archéologie préventive	97
2.6 LES RESSOURCES NATURELLES, LES ENERGIES ET LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	99
2.6.1 La gestion de la ressource en eau	99
2.6.2 La protection de la ressource en eau par les cadres réglementaires	104
2.6.3 Usages, gestions et mise en valeur de la forêt.....	110
2.6.4 LA GESTION DES ENERGIES ET LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	112
2.6.5 La gestion et la valorisation des déchets.....	118
2.7 LA GESTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET NUISANCES	120
2.7.1 La prise en compte des risques	120
2.7.2 La gestion des risques naturels.....	122
2.7.3 La gestion des risques industriels et technologiques	134
2.7.4 Les pollutions et nuisances.....	137
2.8 LES CONCLUSIONS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET SES PERSPECTIVES D'EVOLUTION	141

3	ANALYSE DE LA POPULATION, DE L'ECONOMIE ET DU LOGEMENT	144
3.1	L'EVOLUTION DE LA DEMOGRAPHIE	147
3.1.1	L'évolution de la démographie sur le territoire	147
3.1.2	L'état du renouvellement générationnel de la population.....	155
3.1.3	Les caractéristiques des ménages.....	158
3.1.4	Les enjeux relatifs à l'évolution de la population	163
3.2	LE PROFIL ECONOMIQUE DU TERRITOIRE.....	165
3.2.1	Les caractéristiques de la population active.....	165
3.2.2	Les caractéristiques de l'activité économique	172
3.2.3	L'évolution des activités agricoles	176
3.3	LES CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT ET SON EVOLUTION	191
3.3.1	L'évolution du nombre de logements sur le territoire	191
3.3.2	Le statut du parc de logements.....	193
3.3.3	Les caractéristiques typologiques du parc de logements.....	199
3.3.4	Les enjeux et perspectives du parc de logements	201
4	ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN.....	204
4.1	ANALYSE DE LA MORPHOLOGIE DU BÂTI.....	205
4.1.1	L'organisation initiale du bourg et son évolution.....	208
4.1.2	L'organisation des hameaux et des écarts	211
4.1.3	Analyse des différentes typologies architecturales.....	216
4.2	LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	219
4.3	LA COUVERTURE NUMERIQUE	220
4.4	LES DEPLACEMENTS ET MOBILITES	220
4.4.1	Les caractéristiques du réseau routier.....	220
4.4.2	Les différents modes de déplacement et l'intermodalité	224
4.5	L'EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION.....	226
4.5.1	Etude de la consommation des sols par l'urbanisation.....	226
4.5.2	Bilan du précédent document d'urbanisme	231
4.6	Rappel des enjeux tels qu'issus du diagnostic.....	232
5	LE PROJET.....	235
5.1	LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT FONDANT LE PROJET D'URBANISME.....	236
5.2	LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	237
5.2.1	Inscrire le projet d'urbanisme dans la valorisation du patrimoine	237
5.2.2	Développer une offre résidentielle répondant aux objectifs d'économie d'espace et de mixité	239
5.2.3	Organiser le développement urbain dans le respect de l'identité locale.....	239
5.3	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	241
5.3.1	« Le Bois Pineau ».....	241
5.3.2	« La Grande Combe ».....	244
5.3.3	L'aménagement des espaces publics du bourg	244
6	LE REGLEMENT D'URBANISME ET LE ZONAGE.....	246
6.1	NOMENCLATURE DU ZONAGE DU PLU.....	247
6.2	LES ZONES URBANISEES DITES « U »	248
6.2.1	La zone UA et son secteur UAj	248
6.2.2	La zone UB et son secteur UBj	254
6.2.3	La zone UE	258
6.2.4	La zone UY	260
6.3	LES ZONES A URBANISER « AU ».....	262
6.4	LA ZONES AGRICOLE « A » ET SES SECTEURS Ah et Ap	267
6.5	LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE « N » ET SES SECTEURS	272
6.6	LES ZONAGES SPECIFIQUES	275
6.6.1	Les secteurs exposés au risque d'inondation	275
6.6.2	Les Emplacements Réservés	276
6.6.3	Les Espaces Boisés Classés (EBC).....	276
6.6.4	Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines	277
6.6.5	Le patrimoine protégé au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.....	278
6.6.6	La trame verte et bleue et leur traduction réglementaire.....	278
6.7	BILAN DES SURFACES ET DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DU PLU.....	280
6.7.1	Les évolutions depuis le POS	280
6.7.2	Le potentiel constructible du projet de PLU	282

6.7.3	Analyse des dents creuses et enjeux contextualisés.....	284
-------	---	-----

7 L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES.....292

8 EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE.....297

8.1	LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	298
8.1.1	Les incidences du PLU sur le fonctionnement écologique du territoire.....	298
8.1.2	Les incidences du PLU sur la ressource en eau.....	298
8.1.3	Les incidences du PLU au regard des risques naturels et technologiques	299
8.1.4	Les incidences du PLU sur les pollutions et nuisances	300
8.1.5	Les incidences du PLU sur le plan énergétique.....	300
8.1.6	Les incidences du PLU sur les déchets	301
8.2	LES INCIDENCES DU PLU SUR LES PAYSAGES	301
8.3	LES INCIDENCES DU PLU SUR LE BATI.....	302
8.4	LES INCIDENCES DU PLU SUR LES DEPLACEMENTS	303
8.5	LES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE ET L'ECONOMIE	303
8.5.1	Sur le développement démographique.....	303
8.5.2	Sur la mixité sociale.....	304
8.5.3	Sur les activités économiques	304
8.5.4	Sur l'emploi.....	304
8.6	LES INCIDENCES DU PLU SUR LES RESEAUX ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS	304
8.6.1	Sur les réseaux.....	304
8.6.2	Sur les équipements	305
8.7	LA DEFINITION D'INDICATEURS D'EVALUATION DU PLU	305

1 INTRODUCTION

1.1 LE DOCUMENT D'URBANISME ANTERIEUR ET SA REVISION

Antérieurement au PLU, la commune de Varzay était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé pour la première fois en 1987, et révisé pour une nouvelle approbation en 2000. Ce dernier avait l'objectif de répondre aux attentes de la municipalité en matière de développement de la construction, et devait également prendre en compte l'aménagement de la RN 150 (Route-Centre-Europe-Atlantique) reliant Saintes à Royan.

L'obsolescence juridique du POS, antérieur à la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) a motivé sa révision en vue du passage au Plan Local d'Urbanisme. En outre, la municipalité de Varzay a exprimé le besoin de renouveler ses orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire communal. L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du 2 février 2010 en application de l'article R123-35 du Code de l'Urbanisme.

1.2 LE DEROULEMENT DE L'ELABORATION DU PLU

1.2.1 Le calendrier de l'élaboration du PLU

Dates des réunions	Objet des réunions
1^{er} juillet 2011	Réunion de lancement du PLU
2 septembre 2011	Analyse de l'état initial de l'environnement et ses enjeux
20 octobre 2011	Analyse des enjeux sociodémographiques et économiques
20 octobre 2011	Diagnostic agricole en présence des acteurs de la profession
8 novembre 2011	Analyse du fonctionnement urbain et des enjeux de territoire
9 décembre 2011	Réunion de lancement du PADD
24 janvier 2012	Réunion de présentation du diagnostic aux PPA*
24 janvier 2012	1^{ère} réunion publique de concertation
24 février 2012	Travail sur le PADD
4 avril 2012	Travail sur le PADD
12 avril 2012	Visite de Terrain
16 mai 2012	Travail sur le PADD et les OAP
15 juin 2012	Travail sur le PADD et les OAP
25 octobre 2012	Réunion de présentation du PADD et des OAP aux PPA*
15 novembre 2012	Validation du PADD et des OAP suite à la prise en compte de l'avis des services
11 décembre 2012	Première proposition de zonage et de règlement
22 janvier 2013	Travail sur le zonage et le règlement
12 février 2013	2^{ème} réunion publique de concertation
15 février 2013	Travail sur le zonage et le règlement
14 mars 2013	Validation du règlement
26 mars 2013	Débat du conseil municipal sur le PADD
9 avril 2013	Réunion technique de Finalisation du projet
30 avril 2013	Réunion de présentation du projet final aux PPA
30 avril 2013	3^{ème} réunion publique de concertation
3 juin 2013	Réunion bilan des avis des PPA et la réunion publique
20 août 2013	Réunion de travail sur le projet de lotissement sur la zone AU
13 décembre 2013	Réunion de validation du projet à arrêter
28 août 2013	Réunion tirant le bilan de la consultation et de l'enquête publique

PPA* : Personnes Publiques Associées

1.2.2 Du débat à l'arrêt du projet et la consultation des Personnes Publiques Associées

Le PADD a été débattu en séance publique du conseil municipal le 26 mars 2013.

Le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application de l'article R.121-14 du code de l'urbanisme et a donné lieu à un arrêté préfectoral en date du 19 juin 2013 (consultable sur le site de la DREAL Poitou-Charentes) concluant que « le projet de PLU de la commune de Varzay, n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2013.

Au terme d'une phase de consultation des Personnes Publiques Associées (art. L123-9 du Code de l'Urbanisme), les avis formalisés ont été annexés au présent rapport.

1.2.3 L'Enquête Publique

Après la consultation des personnes publiques associées, le PLU a été soumis à la procédure d'enquête publique par M. Le Maire, conformément aux dispositions réglementaires.

L'enquête s'est déroulée du lundi 26 mai 2014 au lundi 30 juin 2014 inclus soit trente six jours consécutifs pendant les jours et heures d'ouverture de la mairie de Varzay. Le siège de l'enquête publique était la mairie de Varzay.

L'enquête publique s'est correctement déroulée et le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le dossier de PLU.

1.2.4 Le bilan de la concertation

La concertation (article L300-2 du Code de l'Urbanisme) s'est déroulée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU via :

- Une exposition de panneaux en mairie tout au long de la procédure
- Des articles dans le bulletin municipal
- Un registre en mairie tout au long de la procédure
- 3 réunions publiques de concertation + une réunion de concertation spécifique avec les exploitants agricoles (le 20 octobre 2011).
 - o Le 24 janvier 2012 exposé des enjeux du PLU
 - o Le 12 février 2013 échange sur le projet communal (PADD)
 - o Le 30 avril 2013 du projet à sa traduction réglementaire

Ces réunions se sont tenues à la salle des fêtes, en soirée à partir de 19h. Elles ont réunis en moyenne entre 40 et 50 personnes.

Parmi les questions et thèmes principaux abordés :

- Que deviendront les terrains en friche ?
Tous les terrains en friches ne seront pas classés en zone constructible. Tout dépendra de leur configuration dans le village, leur desserte en réseaux, les contraintes à proximité...

- Les lignes électriques seront-elles prises en compte lors du zonage ?
Un terrain traversé par une ligne électrique ne sera pas privilégié en cas d'arbitrage, il convient de souligner qu'il est interdit de construire sous les lignes de haute tension et qu'en application du principe de précaution, il sera préférable d'éviter de construire au pied des lignes électriques.
- La modération des terrains à bâtir d'où vient ce seuil des 800m² ?
Il s'agit d'une moyenne qui a été définie au regard des chiffres de la construction à l'échelle nationale et en réaction à une trop forte consommation d'espace agricole et naturel au profit des zones urbaines résidentielles ou économiques. Mme BALLIN précise qu'il ne s'agit que d'une moyenne avec pour principe que dans les opérations d'aménagement comme les lotissements, il sera possible de travailler sur la forme urbaine en proposant un habitat plus économe et qu'en revanche sera laissé plus de liberté pour les constructions individuelles dans les villages.
- Que sera-t-il fait pour l'Arnoult ?
Toute la vallée est protégée en zone Naturelle en retrait des zones constructibles. En outre, la commune prévoit de valoriser les abords de l'Arnoult notamment sur le secteur de l'aire de loisirs...
- Il faut privilégier l'assainissement collectif, est ce que cela interdit les assainissements autonomes ?
Pour des raisons environnementales et d'économie, il convient effectivement de privilégier le développement urbain là où existe le réseau de collecte public des eaux usées.
Les dispositifs d'assainissement autonomes seront autorisés sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur. Néanmoins l'aptitude des sols à l'assainissement autonome sera un facteur à prendre en compte dans le choix des terrains à bâtir.
- Qu'en est-il de la taxation des terrains à bâtir ?
L'objectif du législateur consiste à donner davantage de moyens aux collectivités pour lutter contre la spéculation et la rétention des terrains les plus opportuns sur le plan de l'urbanisation. Dès lors, la commune informe que la rétention foncière fait également parti des nombreux facteurs pris en compte dans le choix des terrains à bâtir.
- L'emplacement réservé pour le cimetière pourra-t'il être déplacé de l'arrière au côté sud de ce dernier afin de ne pas impacter un site d'exploitation agricole ?
La commune prend acte de cette remarque et déplace son emplacement réservé

La consultation a ainsi amené à légèrement amendé le document final.

Le bilan de la concertation a été tiré dans la cadre du Conseil Municipal du 17 décembre 2013.

1.3 QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire de droit commun régissant les possibilités de constructions et d'usages des sols. Cet outil vise à planifier le développement du territoire auquel il s'applique, conditionnant la mise en œuvre de projets d'urbanisme opérationnel au regard de ses dispositions réglementaires.

Par ailleurs, le PLU constitue également la transcription d'un projet politique pour le territoire, dans le cadre des lois relevant des grandes politiques élaborées au niveau national (environnement, logement, développement économique...). C'est un document à dimension prospective, se devant d'anticiper et d'accompagner des mutations territoriales majeures dans l'objectif d'un développement urbain résolument durable.

A ce titre, en élaborant son Plan Local d'Urbanisme, la commune de **Varzay** s'est engagée dans la formulation d'un véritable projet de territoire devant servir de support à un aménagement durable de son territoire.

Plus ambitieux que le précédent Plan d'Occupation des Sols (POS), le PLU constitue un nouveau document-cadre englobant dans une même vision, l'habitat, les transports, l'environnement et le traitement des espaces publics, mais également, la préservation des paysages ainsi que les espaces urbains à renouveler ou à protéger. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, l'ensemble des problématiques du territoire seront analysées pour dessiner le territoire de demain.

1.4 POURQUOI UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

1.4.1 Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme

La volonté initiale d'établir un contrôle de l'extension des zones habitées s'est d'abord traduite par la Loi d'Orient Foncière (LOF) en décembre 1967 et la mise en œuvre d'outils tels que les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) et les Plans d'Occupation des Sols (POS).

Ces nouvelles modalités de gestion foncière s'appuyaient sur la méthode du « zoning » : le territoire se trouvait découpé en secteurs autonomes respectivement dédiés à un seul type d'occupation et cadrés dans un règlement qui devait être respecté à la lettre.

Le POS n'avait de valeur qu'en tant que *fixateur* de l'espace, et s'adaptait assez mal à l'émergence de nouvelles perspectives concernant l'aménagement du territoire. Ainsi, ce modèle de gestion économe de l'espace semblait tout à fait viable et compatible avec les notions émergentes de développement durable et de gestion des ressources naturelles, mais il n'en restait pas moins que le POS ne présentait aucun aspect en rapport avec une quelconque dimension de projet : c'est ce constat qui poussa le législateur à se poser la question du devenir des documents d'urbanisme.

Mais, la question de la refonte de ces documents devenait de plus en plus urgente. Car, si le POS satisfaisait de nombreux aspects des besoins classiques en terme de gestion d'urbanisme, il n'en restait pas moins qu'il s'assimilait davantage à un document figé qu'à une trame soutenant le développement futur de la commune.

C'est la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui est à l'origine de la rénovation du POS en PLU. Cette loi réforme en effet, l'approche de l'urbanisme devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains traduit la volonté du Gouvernement et du parlement de promouvoir un aménagement des zones urbaines plus cohérent, plus solidaires et plus soucieux du développement durable. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanismes s'appliquant au monde rural avec le même objectif. Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes.

La Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 03 juillet 2003 apporte une série d'ajustement à son aînée sans toutefois remettre en cause ses fondements. Elle s'attache à clarifier le contenu du PLU en général.

1.4.2 La rénovation du PLU par les lois « Grenelle de l'Environnement »

Il convient de souligner que le PLU doit désormais prendre en considération la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement qui fixe les grands objectifs ainsi que les cadres d'action d'une politique de lutte contre le changement climatique, de préservation de la biodiversité et des paysages, de contribution à un environnement respectueux de la santé.

En vue de lutter contre le changement climatique, la loi dite « Grenelle I » a vocation à transcrire dans le droit français les engagements pris par les acteurs du Grenelle de l'Environnement tels que l'accélération de la rénovation thermique des bâtiments, le développement des énergies renouvelables, la création de la trame verte et bleue ou encore la réduction de moitié des pesticides. Plus particulièrement, dans le domaine du droit de l'urbanisme, la loi indique que devront être pris en compte les objectifs suivants :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière, après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition de l'énergie, revitalisation des centres-villes, prescription dans certaines zones de seuils minimaux de densité ;
- Concevoir l'urbanisme de façon globale, en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'intercommunalité ;
- Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public ;
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

Il est encouragé la réalisation de programmes globaux d'innovation énergétique, architecturale, paysagère et sociale, en continuité avec le bâti existant, qui auront pour objectifs la préservation et la rénovation du patrimoine existant, le développement des transports en commun et des modes de déplacement économes en énergie, la prise en compte des enjeux économiques et sociaux, la réduction de la consommation d'espace et la réalisation d'éco-quartiers.

Concernant la performance énergétique des bâtiments, le règlement du P.L.U. doit autoriser l'installation de systèmes permettant l'utilisation de l'énergie solaire, comme notamment les panneaux solaires ou l'installation de modules sur les toits et façades des bâtiments pour l'utilisation de générateurs photovoltaïques. En effet, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, à l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Dans le contexte de la mutation écologique que connaît notre pays, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant **Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 »** est le complément indispensable du volet

programmatische du Grenelle Environnement. Décliné en 6 chantiers majeurs et secteur par secteur, il en permet l'application et la territorialisation.

- 1^{er} chantier : l'amélioration énergétique des bâtiments et l'harmonisation des outils de planification → ce chantier concerne le domaine de l'urbanisme où l'objectif est de favoriser un mode d'urbanisme moins « gourmand » en ressources tant foncières qu'énergétiques ; ainsi que le domaine du logement où l'accélération de la rénovation thermique du parc ancien devrait conduire à la réduction de sa consommation d'énergie d'ici à 2020.

Elle prévoit en particulier une obligation de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole et la sauvegarde des espaces naturels pour tout projet de construction ou tout document d'urbanisme dont le PLU, se traduisant par : → la consultation pour avis de la CDCEA en cas de réduction des surfaces des zones agricoles, c'est-à-dire les zones A et N du PLU (sauf si la commune est couverte par un SCOT approuvé). Créée dans chaque département, la CDCEA est une commission administrative présidée par le préfet qui associe des représentants des collectivités territoriales, de l'Etat, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement. Elle peut être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole. Elle émet notamment, un avis sur l'opportunité au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles. S'agissant d'un PLU, cet avis est émis au stade de l'arrêt du projet dans un délai de trois mois, comme prévu par l'article L123-9 du Code de l'urbanisme pour les personnes publiques associées. Il s'agit d'un avis simple, donc réputé favorable s'il n'est pas donné dans ce délai. Toutefois, il ne se substitue pas à celui qui doit être rendu en application de l'article R123-17 du Code de l'urbanisme par la Chambre d'Agriculture lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme.

- 2^{ème} chantier : un changement essentiel dans le domaine des transports → ce chantier concerne les infrastructures où le principal enjeu dans ce domaine est de développer tout mode alternatif à la route que ce soit pour le transport de passagers ou de marchandises ; et concerne également le comportement. Autrement dit, la loi veille à faire évoluer les comportements (véhicules électriques ou hybrides, auto-partage, vélos en libre-service), les modes de transport devront s'adapter aux défis énergétiques et écologiques actuels.
- 3^{ème} chantier : réduire les consommations d'énergie et le contenu en carbone de la production → ce chantier concerne le domaine des émissions où l'enjeu est de réduire de façon radicale les émissions de gaz à effet de serre ; ainsi que le domaine des énergies renouvelables où la loi vise à maintenir la France au 1^{er} rang des pays européens producteurs d'énergies renouvelables.
- 4^{ème} chantier : préservation de la biodiversité → ce chantier concerne les moyens d'assurer le bon fonctionnement des écosystèmes ; agriculture durable, protection des espèces et des habitats, assainissement et ressource en eau, protection de la mer et du littoral ; dans un but de reconsidérer la biodiversité au niveau territorial.
- 5^{ème} chantier : risques, santé et déchets → ce chantier concerne les enjeux en matière de maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé.
- 6^{ème} chantier : la mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique → ce chantier concerne la démocratie écologique. Dans le secteur privé comme public, elle doit s'appliquer via des concertations en amont des enquêtes publiques ou de la sortie des textes réglementaires.

1.5 LES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE PLU ET LEUR PORTEE JURIDIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes. La conception de ce rapport doit répondre à une triple exigence :

- Avoir un contenu qui satisfait aux dispositions de l'article R123-2 du Code de l'urbanisme ;
- Etre adapté au territoire concerné ;
- Etre clair et structuré.

1.5.1 Le Rapport de Présentation

La Rapport de Présentation propose un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques puis précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial de l'environnement et évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Par ailleurs, il justifie la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), ainsi que du Plan de Déplacements Urbains (PDU) et du Programme Local de l'Habitat (PLH), lorsqu'ils existent. Il peut comporter, néanmoins sans obligation légale, la superficie des différents types de zones urbaines et de zones naturelles ainsi que des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. La loi du 12 juillet 2010 définit de nouvelles exigences pour le rapport de présentation, traduites dans l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier doit dorénavant :

- Etablir un diagnostic établi au regard des besoins, notamment ceux en surfaces agricoles,
- Expliquer les choix retenus pour établir le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et le règlement,
- Présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,
- Justifier les objectifs de consommation d'espaces fixés au PADD, notamment par rapport à ceux fixés par le SCOT le cas échéant.

1.5.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cette composante à part entière du PLU est totalement nouvelle. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, ce document n'est plus rendu opposable par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Le code de l'urbanisme précise que « le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes fixés aux articles L110 et L121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ».

Art. L123-1 (2^e al.) – Ils [les PLU] présentent le projet d'aménagement et de développement durable, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou à réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et des voies publics, des entrées de ville, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain ».

Il s'agit d'un texte de politique générale introduisant et inscrivant avec force pour la première fois la notion de projet dans les documents d'urbanisme.

La loi laisse les élus entièrement libres dans l'élaboration et l'énonciation de leur projet et ne définit pas de contenu minimum pour le PADD. Il faut toutefois retenir l'idée que ce document est destiné à l'ensemble des citoyens, c'est-à-dire à un public souvent non professionnel. Il faut donc éviter d'être trop technique et complexe dans la rédaction de ce document, nécessitant une approche synthétique.

Suite à la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement », Le PADD est renforcé autour de trois axes :

- La définition d'orientations générales liées à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques ;
- L'arrêt d'orientations générales en matière d'habitat, de transports et déplacements, de développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs ;
- La fixation d'objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1.5.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. **Elles ont désormais un caractère obligatoire.**

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Par exemple, la commune peut décider d'un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Avec la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le Document d'Orientation et d'Aménagement devient un document à part entière du dossier de PLU.

La loi ENE dote les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'une dimension plus « opérationnelle » en les renforçant et leur donnant la possibilité de comprendre un volet programmatique. Elles peuvent ainsi dorénavant librement contenir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

1.5.4 Le règlement d'urbanisme et ses documents graphiques

Le règlement du PLU n'est pas un document nouveau (articles R123-4 et R123-9). Il incarne par excellence l'urbanisme dit « réglementaire ». On sait que l'objet de la loi SRU a été de rompre avec cette tendance pour amorcer le passage vers un urbanisme de projet. Mais le règlement n'a pas disparu pour autant. En effet, le règlement n'en conserve pas moins sous l'empire des PLU ses deux fonctions originelles :

- La première consiste à fixer les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones à savoir les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et enfin, les zones naturelles (N) ;
- La seconde réside dans les règles d'utilisation des sols censées fixer les règles de fond applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et déterminer leur constructibilité selon une présentation type.

Au plan juridique, **le règlement est opposable à tous travaux ou opérations d'une personne publique ou privée.** Ce dernier s'accompagne des documents graphiques, qui en constituent la traduction spatialisée. Déjà présents sous l'ère des POS, les documents graphiques (articles R123-11 et R123-12) ont pour objet de délimiter le champ d'application territorial des diverses règles concernant l'occupation des sols applicables sur le territoire communal.

Ils permettent ainsi de visualiser non seulement les choix d'aménagement exposés dans le rapport de présentation et mis en œuvre dans le règlement mais également de délimiter les différentes zones créées et plusieurs rubriques en fonction de leur existence (secteurs, zones, périmètres et emplacements). Leur aspect synthétique les rend lisible et accessible par tous de façon immédiate. Avec la loi SRU, leur portée juridique a été sensiblement modifiée puisqu'ils deviennent désormais opposables au même titre que le règlement.

1.5.5 Les annexes

Les annexes regroupent des règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

La loi SRU précise leur contenu en le développant de sorte que désormais deux types d'annexes doivent être prévus : des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : ELEMENTS DE METHODOLOGIE ET DE CONTEXTE

2.1.1 La démarche de l'Etat Initial de l'Environnement du PLU

Le présent Etat Initial de l'Environnement constitue un chapitre essentiel du Rapport de Présentation du PLU, au vu de l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier a pour objectif d'identifier les caractéristiques environnementales du territoire et les enjeux environnementaux affectant ce dernier, au travers des diverses thématiques touchant de près l'environnement et sa connaissance.

Principales ressources documentaires et compétences mobilisées au cours de l'Etat Initial de l'Environnement (liste non-exhaustive)	
Analyse des enjeux du milieu physique	- Ressources du Système d'Information sur l'Eau de l'Agence Adour-Garonne - Ressources du Système d'Information pour la Gestion des Eaux Souterraines (SIGES) - Ressources « InfoTerre » du BRGM
Analyse des enjeux du milieu naturel	- Ressources documentaires de l'Institut National de Protection de la Nature (INPN) - Ressources méthodologiques nationales sur la « trame verte et bleue »
Analyse des enjeux du patrimoine paysager et bâti	- Ressources documentaires du Service Territorial d'Architecture et de Patrimoine - Inventaires de terrain par un urbaniste, visant à identifier le patrimoine - Analyse des caractéristiques et enjeux du paysage (bureau d'étude URBAN HYMNS)
Analyse des enjeux relatifs à la gestion des ressources naturelles, des énergies et la lutte contre le changement climatique	- SDAGE Adour-Garonne - Ressources du Syndicat des Eaux de Charente-Maritime
Analyse des enjeux relatifs à la gestion des risques, pollutions et nuisances	- Ressources cartographiques du BRGM en matière de risques naturels liés aux sous-sols - Ressources documentaires ATMO concernant la qualité de l'air
Documents et compétences transversales	- Ressources de l'Institut Géographique National (BD TOPO, BD ORTHO) - Porter-à-Connaissance des services de l'Etat, DDTM Charente-Maritime - Etat Initial de l'Environnement du Projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane – Etude du paysage à l'échelle du Pays - Synthèse et formalisation des données de l'Etat Initial de l'Environnement (bureau d'étude URBAN HYMNS)

2.1.2 Le contexte territorial de l'Etat initial de l'environnement communal

2.1.2.1 Contexte géographique

La commune de **Varzay** se situe au sein du département de la Charente-Maritime, en périphérie de l'agglomération de Saintes. Le territoire communal occupe une surface de 14 kilomètres² dans un contexte rural, où la densité s'élève à 55 habitants par kilomètre². Habité par 772 personnes (source : INSEE 2009), le territoire présente une dynamique démographique importante.

Situé à 10 kilomètres de Saintes, la commune bénéficie d'un contexte territorial attractif. Le territoire communal se caractérise par une forte qualité de ses paysages, marqués par la vallée de l'Arnoult, un couvert forestier important ainsi qu'un patrimoine architectural de qualité véhiculée par le bâti ancien. En outre, le territoire profite de sa desserte par la RN 150 (Saintes – Royan), également appelée Route-Centre-Europe-Atlantique, ainsi que la route de Royan, ancienne RN 150.

Varzay conserve les caractéristiques d'une commune rurale tout en profitant d'un développement démographique associé à la proximité du pôle saintais et à la présence d'infrastructures de transport.

2.1.2.2 Contexte administratif

La commune de Varzay appartient au canton de Saintes-Ouest et dépend de l'arrondissement de Saintes. Elle appartient également à la **Communauté d'Agglomération de Saintes**. Celle-ci regroupe 35 communes depuis le 1^{er} janvier 2013, date de l'entrée en vigueur du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale.

Parmi les compétences de la Communauté d'Agglomération, on relève notamment le développement économique, l'aménagement du territoire communautaire, ainsi que l'aménagement des voiries dans les zones commerciales et la gestion des déchets. L'organisme communautaire agit également dans les domaines du logement, de l'éducation et la petite enfance, et de l'insertion par l'emploi. Il convient notamment de souligner que **le PLU est soumis aux dispositions du Programme Local de l'Habitat 2011-2017**.

Egalement, la commune fait partie du périmètre du **Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane**, regroupant 69 communes et 3 intercommunalités. Dans le cadre de ses compétences, cette structure intercommunale élabore actuellement un **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**, document d'urbanisme supra-communal que le Plan Local d'Urbanisme est tenu de respecter au titre d'une obligation de compatibilité (article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

2.2 LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES FONDANT LE « SOCLE » DU TERRITOIRE

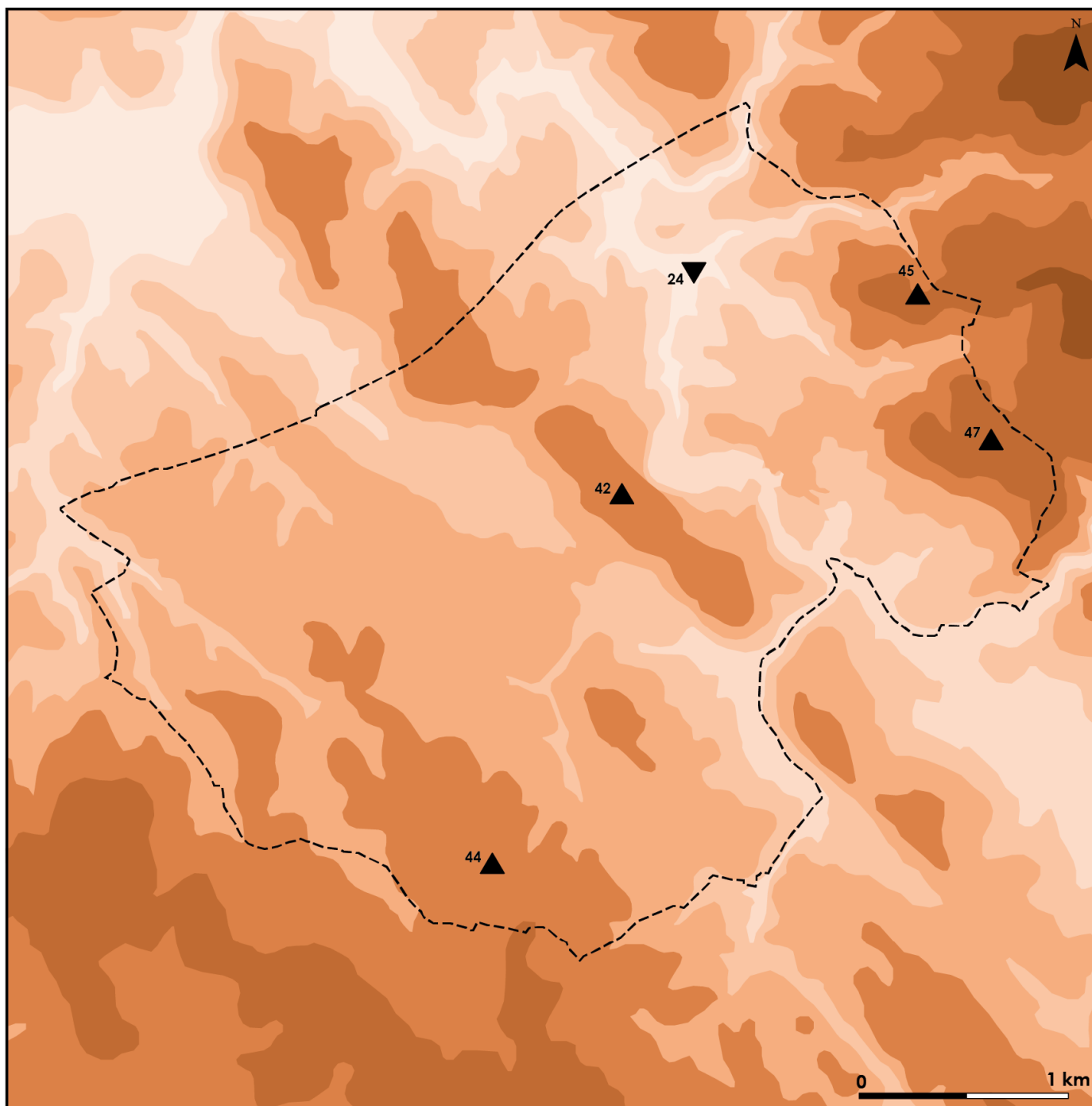
2.2.1 La topographie

Le territoire se caractérise par son relief ondulé, rythmant des paysages de cultures et de forêts. Le relief présente des variations relativement importantes, induites par la vallée de l'Arnoult et le vallon connexe de son affluent, le Saint-Christophe. La vallée de l'Arnoult, faiblement encaissée, traverse le territoire sur un axe nord-sud, et organise un relief doux, compris entre 23 et 47 mètres NGF.

De part et d'autre de la vallée de l'Arnoult, sont établis deux plateaux surplombés par des buttes où l'on retrouve les plus fortes altitudes sur le territoire communal (de 42 à 47 mètres NGF). L'un d'entre eux est notamment cisaillé par le vallon du Pointeau, petit affluent de l'Arnoult s'écoulant sur la commune voisine de Luchat. La perception du relief est particulièrement marquée à l'est de la commune, par contraste avec sa partie ouest offrant des paysages moins ondulés.

Le relief constitue une dimension non-négligeable du territoire, influençant la perception du paysage. Il convient de prendre en compte le relief dans le cadre de chaque nouveau projet d'aménagement, dont le site naturel en constitue le socle.

Par ailleurs, la topographie est une donnée cruciale au regard de l'assainissement des eaux usées et de la gestion des eaux pluviales. Dans le contexte particulier de la commune, la configuration du relief induit de fortes relations entre le plateau agricole et la vallée de l'Arnoult, exutoire naturel des eaux qu'il convient de protéger.



Les caractéristiques du relief

Commune de Varzay

Source : BD TOPO - IGN



Altitudes en mètres NGF

- > 50
- 45 - 50
- 40 - 45
- 35 - 40
- 30 - 35
- 25 - 30
- < 25

2.2.2 Hydrographie

La commune de Varzay se situe sur le bassin versant de l'Arnoult, principal exutoire des eaux, qui de par le relief, percolent naturellement en direction de sa vallée. L'analyse des courbes topographiques au sein des limites communales fait apparaître que ce bassin versant principal est **découpé en quatre sous-bassins versants**.

L'Arnoult accueille notamment les eaux du **Saint-Christophe**, petit affluent de 3 kilomètres constituant la limite sud-est du territoire communal avec la commune voisine de Rétaud. La vallée du Saint-Christophe constitue l'un de ces quatre sous-bassins versant de l'Arnoult. Relevons également la présence d'un vallon (entre « La Maritnière » et « Le Grand Village ») où naît le cours d'eau du **Pointeau**, affluent de l'Arnoult s'écoulant sur la commune de Luchat. La portion du cours d'eau présente sur Varzay n'est que temporaire. L'arnoult accueille également deux ruisseaux temporaires sur son versant est.

2.2.2.1 Caractéristiques principales de l'Arnoult

L'Arnoult fait partie du bassin versant de la Seudre, intégrant lui-même le bassin versant de la Charente. C'est une petite rivière de 36 kilomètres de long, drainant un bassin versant d'une surface totale de 290 kilomètres². Elle prend sa source sur la commune de Rétaud, commune voisine de Varzay, au lieu-dit « La Fontaine de Révillés » situé à 35 mètres d'altitude. Le bassin versant de l'Arnoult se décompose en deux parties distinctes. En amont, ce dernier adopte le faciès d'une rivière d'eaux calmes, sur un relief doux, de type collinaire. L'Arnoult adopte ce profil durant toute sa traversée de la commune de Varzay.

A partir de la commune de La Clisse, l'Arnoult s'écoule dans un contexte de relief quasi-absent et au travers de formations géologiques récentes (quaternaire). Le cours d'eau prend la forme d'un canal aménagé jusqu'à sa confluence avec le canal de la Seudre à la Charente, à hauteur des communes d'Echillais et Saint-Agnant.



L'Arnoult entre Varzay et Luchat

La rivière est classée en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants) et relève du domaine privé. D'un point de vue géomorphologique, l'Arnoult est un ancien bras de mer apparu à la faveur d'une

dépression de relief, et s'est transformé en une vallée marécageuse d'eau douce. Celle-ci a été affectée par de nombreux aménagements humains à vocation agricole, au cours du XIX^{ème} siècle. Le cours d'eau, initialement en proie à de nombreuses divagations au sein de sa vallée humide, a été canalisé sur la majeure partie de son tracé, tandis que de nombreux fossés ont été creusés afin de participer au drainage des eaux. Des activités de maraîchage se sont dès lors fortement développées, profitant de la fertilité des sols tourbeux, très riches en matière organique. Durant tout le XX^{ème} siècle, la vallée de l'Arnoult a été célèbre pour ses cultures de haricot (la « monjhette »).

Au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, les aménagements de la vallée ont été accentués au travers de l'action des syndicats d'aménagement hydraulique réunissant les propriétaires riverains. Ces aménagements ont permis de faire évoluer le modèle agricole en place, aujourd'hui dominé par les grandes cultures céréalières, et notamment le maïs. Ce modèle agricole intensif a participé à de fortes évolutions morphologiques de la vallée qui

s'est considérablement asséchée, dont l'affaissement des sols tourbeux en constitue une manifestation. De nombreuses associations syndicales perdurent encore aujourd'hui, et assurent la gestion de la vallée de l'Arnoult par le biais de financements publics et de contributions des propriétaires riverains. L'Union des Marais de la Charente-Maritime (UNIMA) constitue l'organisme maître d'œuvre assurant les travaux nécessaires à la gestion de la vallée. Toutefois, précisons que **le périmètre de compétence des syndicats de propriétaires échappe à la partie amont de l'Arnoult, qui concerne les deux communes de Varzay et Rétaud.**

2.2.2.2 Enjeux de préservation des milieux aquatiques et atteinte du « bon état »

Malgré son caractère artificialisé, la vallée de l'Arnoult est associée à une valeur écologique notable, qui a conservé une part de son intégrité originelle sur sa partie amont. Celle-ci constitue un « axe bleu » support de migrations piscicoles. La vallée est également associée à un ensemble d'habitats d'une valeur patrimoniale forte, justifiant l'établissement d'une Zone Naturelle d'Inventaire Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I. **L'Arnoult est également désigné comme « masse d'eau »** (n° FRFR333 – « L'Arnoult de sa source au confluent de la Charente ») au sens de la directive 2000/60/CE dite « Directive Cadre sur l'Eau », et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) assurant la retranscription des objectifs du législateur au niveau du bassin Adour-Garonne.

Pour précision, l'expression « masse d'eau » qui sera utilisée dans ce chapitre désigne une portion de cours d'eau, canal, aquifère, plan d'eau ou zone côtière présentant une homogénéité. Il s'agit d'un découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation de la directive 2000/60/CE dite « directive cadre sur l'eau » (DCE), servant de base à la définition de la notion de « bon état ». Celui-ci est caractérisé par les critères chimique et écologique pour les eaux de surface. Pour les masses d'eau considérées comme fortement modifiées et ne pouvant atteindre le « bon état » écologique du fait d'altérations physiques ou hydrologiques considérées comme irréversibles sur les plans techniques et économique, un objectif de « bon potentiel écologique » est alors défini. Pour les eaux souterraines, le « bon état » repose sur les critères quantitatif et chimique.

L'objectif de « bon état global » de la masse d'eau de l'Arnoult est fixé à 2021. L'état écologique des eaux a été défini comme « moyen » par l'évaluation 2010 du SDAGE Adour-Garonne, tandis que son état chimique est qualifié de « bon » (données 2006-2007). La masse d'eau est soumise à de fortes pressions de nature agricole, et souffre notamment d'intrants excessifs en nitrates.

Les pressions quantitatives sur la ressource en eau sont également jugées fortes, alors que l'irrigation intensive est fortement développée au sein de la vallée et ses environs. De fortes perturbations affectent également la continuité biologique du cours d'eau, justifiant pour partie la dérogation au « bon état » de la masse d'eau, fixé en 2021. De plus, sur l'ensemble de son cours, l'Arnoult montre des signes avérés d'eutrophisation. Elle est classée, à ce titre, comme **zones sensibles à l'eutrophisation** sur 13 % de sa surface au sens de la directive européenne du 21 mai 1991, par arrêté ministériel du 23 novembre 1994.

Etat des eaux et objectifs SDAGE 2010-2015 de l'Arnoult

Objectif de « bon état »	Etat des eaux sur la base des données 2006-2007	Objectifs SDAGE 2010/2015
Etat écologique	Moyen	Bon état 2021
- Etat physico - chimique	Moyen	
- Etat biologique	Moyen	
Etat chimique	Bon	Bon état 2015

Source : Système d'Information sur l'Eau de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne – 06/2012

Ainsi, l'objectif d'un « bon état » écologique et chimique de l'Arnoult constitue un enjeu majeur pour le territoire, au vu de la valeur écologique présumée des milieux aquatiques. Le Plan Local d'Urbanisme doit être attentif à la conduite de cet objectif, notamment à travers la prise en compte des problématiques de l'assainissement des eaux usées et pluviales, ainsi que la maîtrise de l'artificialisation des sols.

Données qualitatives de l'Arnoult à Saint-Agnant (pont de la D 123, lieu-dit « Voullay »)

Source : SIE Agence de l'Eau Adour-Garonne, données 2006-2007. Les évaluations annuelles présentées ci-dessous ont été réalisées selon les critères DCE définis par l'arrêté du 25 janvier 2010. L'échéance de l'atteinte du bon état des eaux a été fixée sur les observations des années 2006-2007.

L'Arnoult à Saint-Agnant	2010	2009	2008	2007	2006
ECOLOGIE	Médiocre	Moyen	Médiocre	NR	NC
Physico-chimie	Médiocre	Moyen	Médiocre	Moyen	Moyen
Oxygène	Médiocre	Moyen	Moyen	Moyen	NC
COD	Médiocre	Très bon	Moyen	Moyen	NC
DBO ₅	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
O ₂ dissous	Bon	Bon	Bon	Très bon	NC
O ₂ saturation	Bon	Bon	Moyen	Très bon	NC
Nutriments	Moyen	Très bon	Médiocre	Moyen	Moyen
Ammonium (NH ₄ ⁺)	Très bon	Bon	Bon	Bon	NC
Nitrites	Bon	Très bon	Médiocre	Bon	NC
Nitrates	Moyen	Bon	Bon	Moyen	Moyen
Phosphore total	Bon	Bon	Bon	Bon	NC
Orthophosphates	Très bon	Très bon	Bon	Très bon	NC
Acidification	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
pH min	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
pH max	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
Température	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
Biologie	Moyen	Moyen	Bon	Moyen	NC
IBD	Moyen	Moyen	Bon	Moyen	NC
CHIMIE	NC	NC	NC	NC	NC

*NC : non-classé

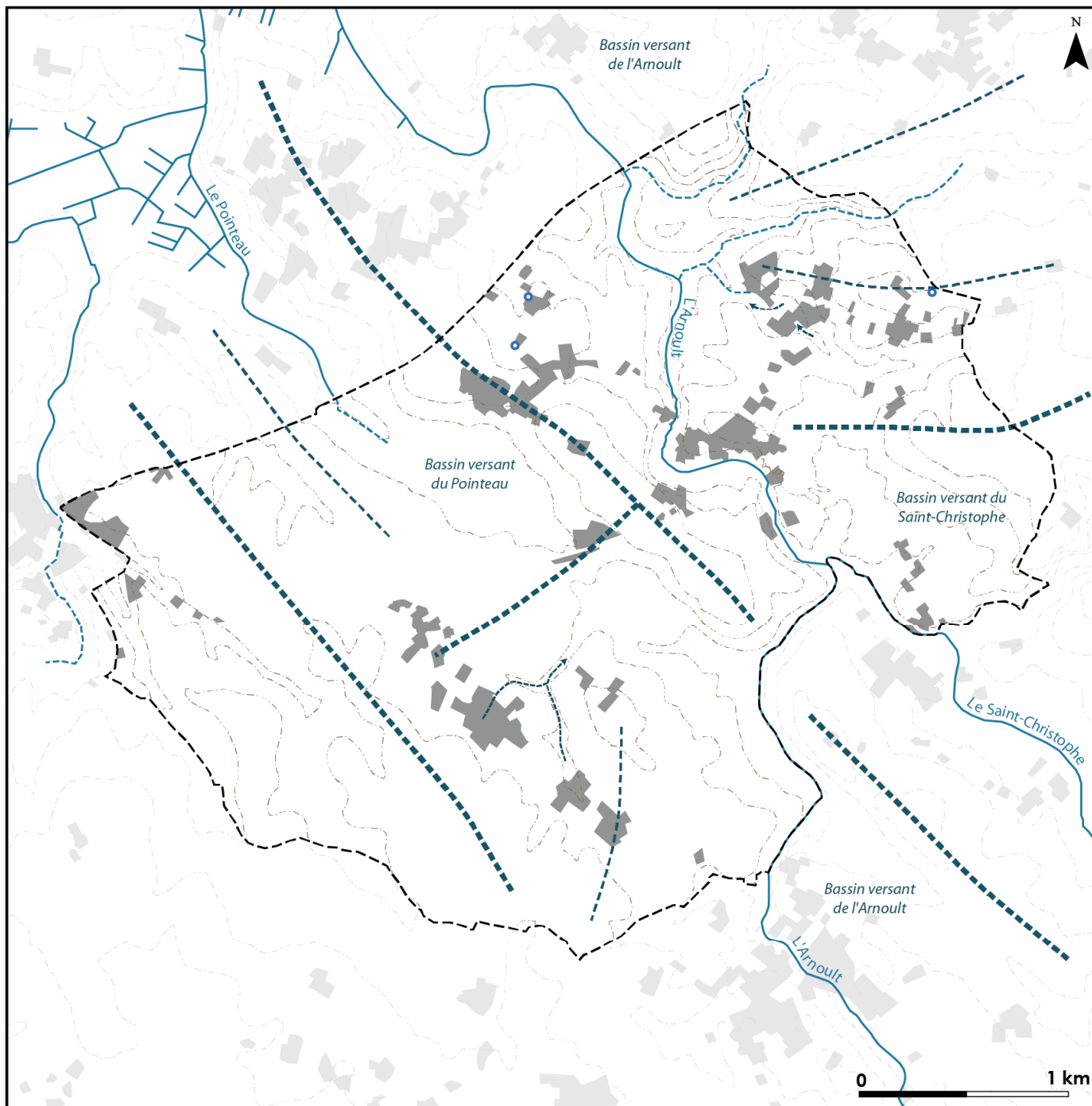
Données qualitatives de l'Arnoult à Pont-l'Abbé-d'Arnoult (lieu-dit « Les Rochers »)

Source : SIE Agence de l'Eau Adour-Garonne, données 2006-2007. Les évaluations annuelles présentées ci-dessous ont été réalisées selon les critères DCE définis par l'arrêté du 25 janvier 2010. L'échéance de l'atteinte du bon état des eaux a été fixée sur les observations des années 2006-2007.

L'Arnoult à Saint-Agnant	2010	2009	2008	2007	2006
ECOLOGIE	Médiocre	Médiocre	Médiocre	NC	NC
Physico-chimie	Médiocre	Bon	Moyen	Moyen	NC
Oxygène	Médiocre	Bon	Moyen	Moyen	NC
COD	Médiocre	Très bon	Moyen	Moyen	NC
DBO ₅	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
O ₂ dissous	Bon	Bon	Très bon	Très bon	NC
O ₂ saturation	Bon	Bon	Bon	Bon	NC
Nutriments	Moyen	Bon	Moyen	Moyen	NC
Ammonium (NH ₄ ⁺)	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
Nitrites	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
Nitrates	Moyen	Bon	Moyen	Moyen	NC
Phosphore total	Bon	Bon	Bon	Bon	NC
Orthophosphates	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
Acidification	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
pH min	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
pH max	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
Température	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
Biologie	Moyen	Médiocre	Médiocre	Moyen	NC
IBD	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	NC
IBG RCS	Moyen	Bon	Médiocre	Moyen	
IPR	NC	Médiocre	NC	NC	
CHIMIE	NC	Mauvais	NC	NC	NC

*NC : non-classé

Remarque : aucune donnée n'est disponible sur le cours amont de l'Arnoult, à hauteur des communes de Rétaud et Varzay. L'Etat Initial de l'Environnement ne peut donc rendre compte précisément de l'état écologique et chimique sur la commune.



Le réseau hydrographique et son fonctionnement

Commune de Varzay

Source : BD TOPO - IGN



-  Réseau hydrographique
-  Limite des bassins versants
-  Points d'eau (étangs, mares)
-  Passages d'écoulement des eaux pluviales à préserver
-  Courbes topographiques

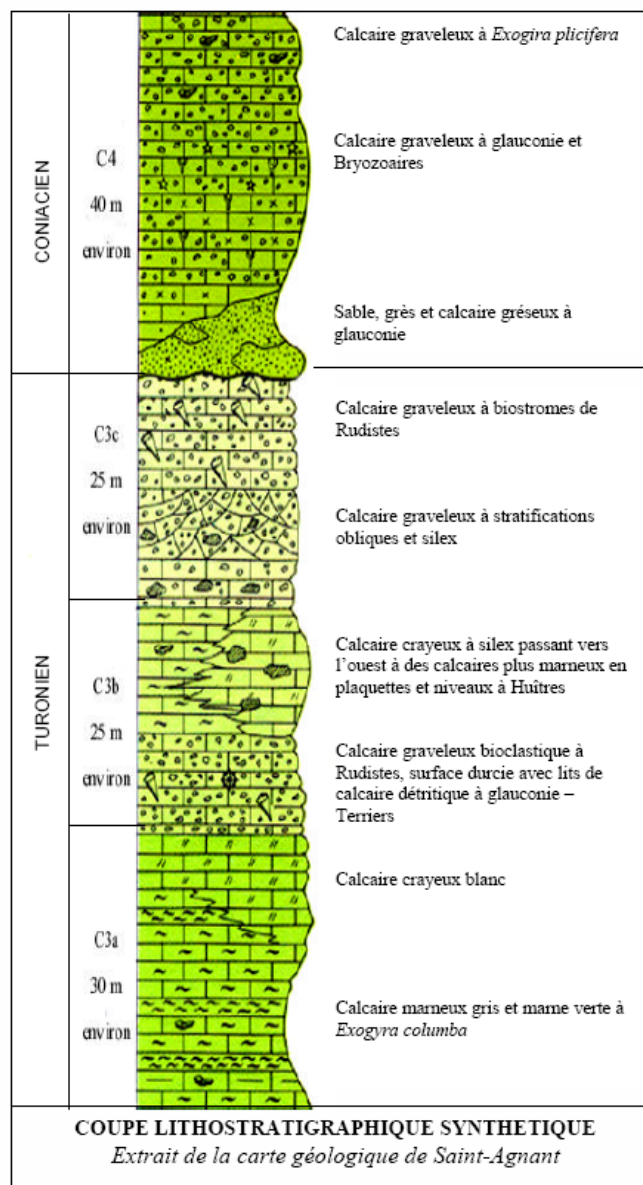
2.2.3 Géologie et pédologie

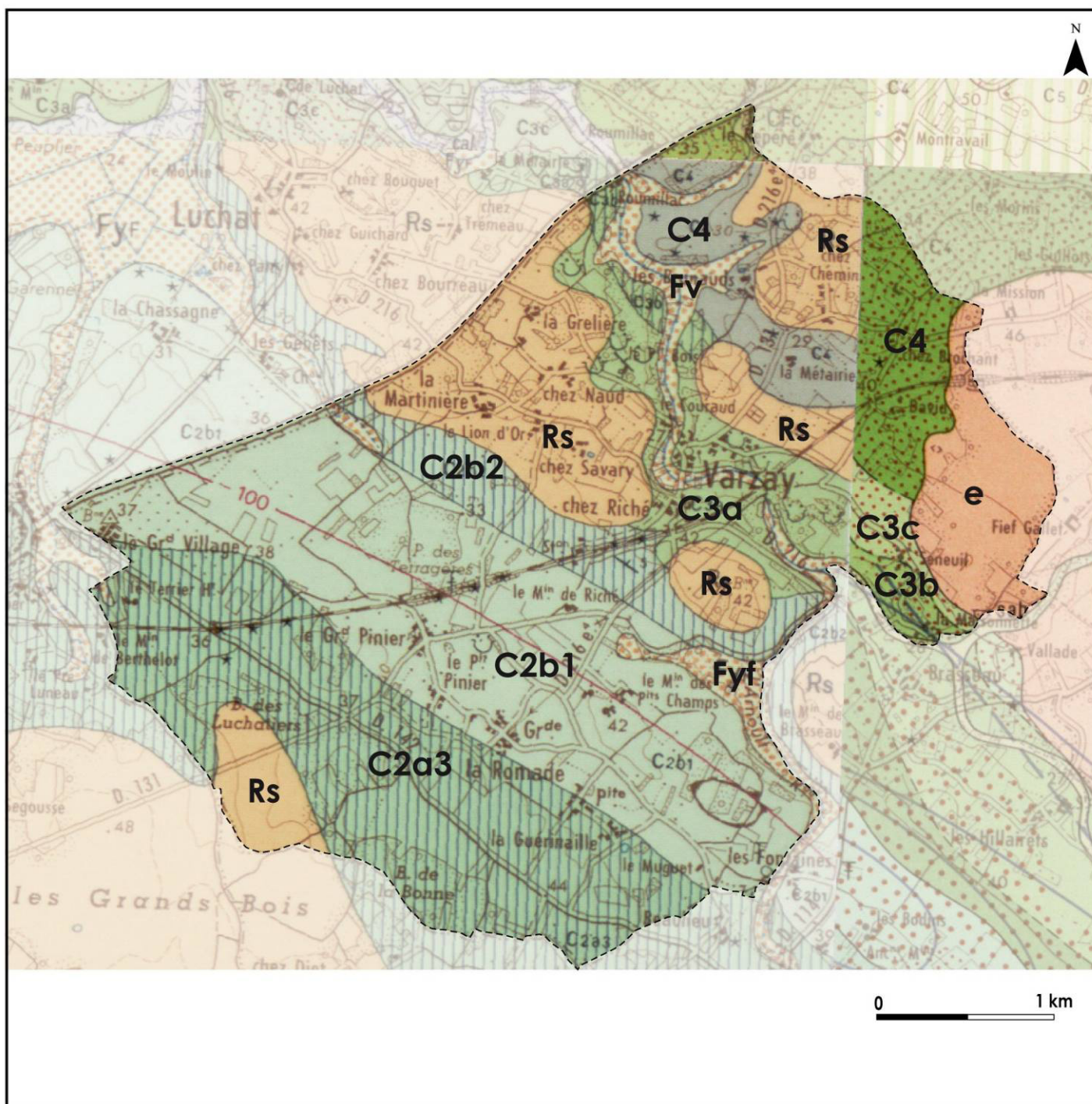
La commune de Varzay se situe dans un contexte topographique de type plateau, entaillé par la vallée de l'Arnoult. Ce plateau est caractérisé par des formations géologiques très homogènes, essentiellement de nature calcaire (source : BRGM, feuille géologique de Saint-Agnant). Il convient de préciser que la carte géologique mise à disposition par le BRGM, résultant d'un assemblage de plusieurs cartes, ne produit pas un document satisfaisant pour la bonne appréhension de la géologie du territoire. Toutefois, la réalisation d'une carte vectorielle harmonisée est actuellement à l'étude sur le département de Charente-Maritime.

Au sud du territoire, domine le Cénomanien inférieur, composé de calcaires graveleux ; ce dernier est bordé par le Cénomanien supérieur, subdivisé en deux sous-formations composées **d'argiles sableuses et de calcaires** très tendres. Le cœur du territoire est dominé par des formations superficielles de type sables, limons, argiles à silex. Sur les bords de la vallée de l'Arnoult, l'on retrouve les formations du Turonien inférieur, constitué de calcaires blancs et durs, ainsi que du Turonien supérieur, constitué de calcaires jaunâtres et tendres. **La vallée est tapissée d'alluvions fluviales** dont la surface et la profondeur est variable.

Le nord du territoire est composé de la formation géologique du Coniacien, composé de calcaires jaunes et blancs, caractérisés par leur importante dureté. Cette formation se mêle à des formations superficielles de type sables, limons, argiles à silex.

Sur ces différentes formations géologiques, sont établies des formations pédologiques assez unitaires, correspondant essentiellement à **des sols de la typologie des « Terres de Doucins » de la bordure Aquitaine**. L'est du territoire est essentiellement recouvert par des doucins sableux, tandis que l'ouest se caractérise par des doucins limoneux. Les abords de la vallée présentent des sols de type argilo-calcaires crayeux et groies sableuses. Ces « Terres de Doucins » sont assez représentatives de la « Dorsale de Saintonge », secteur de cultures céréalières, vallonné et boisé. Les sols associés sont généralement **résultants de l'altération des assises calcaires**. Plus typiquement, la vallée de l'Arnoult présente **des sols de vallées et type hydromorphes et tourbeux**, particulièrement riches en nutriments. **Cette pédologie confère à la vallée de l'Arnoult un caractère de zone humide, correspondant à un fort enjeu de protection.**





Les caractéristiques de la géologie

Commune de Varzay

- C2a3** Calcaires graveleux à Préalvéolines et orbitolines (Cénomanién inférieur)
- C2b1** Calcaires graveleux, sables à Ichthyosarcolithes, huîtres, préalvéolines (Cénomanién inférieur)
- C2b2** Calcaires argileux glauconieux (Cénomanién supérieur)
- Fyf** Alluvions fluviales
- Rs** Sables, limons, argile à silex : formation superficielle
- C3a** Calcaires graveleux pseudo-oolithiques (Turonien inférieur)
- C3b** Calcaires bioclastiques graveleux de Garreau, puis calcaires crayeux des Mauds (Turonien moyen, "Angoumien" inférieur)
- C3c** Calcaires graveleux à Rudistes de Jonzac (Turonien supérieur, "Angoumien" supérieur)
- C4** Calcaires bioclastiques, calcaires gréseux glauconieux (Coniacien)
- e** Eocène continental : sables argileux à petits galets et graviers

Source : BRGM



2.2.4 Hydrogéologie

L'hydrogéologie se rapporte à l'étude des aquifères, désignant des formations géologiques suffisamment poreuses ou fissurées pour contenir de l'eau, pouvant être exploitable à des fins agricoles et pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP). Plusieurs types d'aquifères peuvent être distingués en fonction de la nature géologique des sols. Il convient également de distinguer les aquifères libres et les aquifères captifs, ces derniers étant caractérisés par la présence d'une couche de sol imperméable confinant l'eau, et se révélant généralement plus profonds.

2.2.4.1 Les eaux souterraines : caractéristique et état

La commune de Varzay est localisée sur deux aquifères libres. Le premier est l'aquifère de Saintonge/Turo-Coniacien des bassins de la Charente et de la Seugne (source : SIGES Poitou-Charentes – Code 116a1). Localisé au centre du département de la Charente-Maritime, il s'agit du principal système aquifère d'âge Crétacé supérieur, d'une surface de 365,4 kilomètres². C'est un système multicouche, libre ou captif, suivant les caractéristiques du socle géologique (anticlinal de Jonzac, synclinal de Saintes). La lithologie du réservoir est composée de calcaires, calcaires marneux, sables grossiers et grès, correspondant au Turonien inférieur.

Le second aquifère caractéristique de la commune est l'aquifère de Saintonge/Cénomaniens entre Charente et Seudre (source : SIGES Poitou-Charentes – Code 116a2). Il s'agit d'un aquifère multicouche à partie libre et captive d'une surface de 937 kilomètres², dont le réservoir est essentiellement composé d'argiles, calcaires, grès et sables grossiers.

Les aquifères du Turo-coniacien et de l'infra-Cénomaniens sont désignés comme « masses d'eau » au sens de la Directive Cadre sur l'Eau et du SDAGE Adour-Garonne (n° FRFG093 et n° FRFG076). Tout comme les masses d'eau de surface, les deux aquifères se voient attribué un objectif de « bon état » en application de la directive communautaire. Le « bon état global » est ainsi défini pour 2027 pour chacun d'entre eux, témoignant des fortes pressions subies par ces aquifères, tant sur le plan qualitatif (excès d'intrants de nature polluante, tel que les nitrates) que quantitatif (prélèvements importants à destination de l'irrigation et de l'alimentation en eau potable). La conduite du bon état à l'échéance 2027 se justifie notamment par les conditions naturelles de renouvellement des deux aquifères, qui ne permettent pas d'envisager une baisse suffisante des teneurs en nitrates et pesticides dans les délais initialement prévus par la DCE (2015).

Etat des eaux et objectifs SDAGE 2010-2015 de l'aquifère du Turo-coniacien (FRFG93)

Objectif de « bon état »	Etat des eaux sur la base des données 2000-2008	Objectifs SDAGE 2010/2015
Etat quantitatif	Mauvais	Bon état 215
Etat chimique	Mauvais	Bon état 2027

Source : Système d'Information sur l'Eau de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne – 06/2012

Etat des eaux et objectifs SDAGE 2010-2015 de l'aquifère de l'infra-Cénomaniens (FRFG076)

Objectif de « bon état »	Etat des eaux sur la base des données 2000-2008	Objectifs SDAGE 2010/2015
Etat quantitatif	Non-classé	Bon état 215
Etat chimique	Mauvais	Bon état 2027

2.2.4.2 La protection des eaux souterraines, un enjeu majeur

L'aquifère du Turo-coniacien fait l'objet de plusieurs captage d'eau à destination de l'alimentation en eau potable, et est donc sujet à un enjeu de protection. La commune de Varzay est notamment **couverte par le périmètre de protection du captage d'eau de « La Roche »**, situé sur la commune de La Clisse, exploitant les eaux du Turo-coniacien. **L'établissement de cette servitude d'utilité publique manifeste le fort enjeu relatif à la préservation de la qualité de la ressource en eau sur le territoire.**

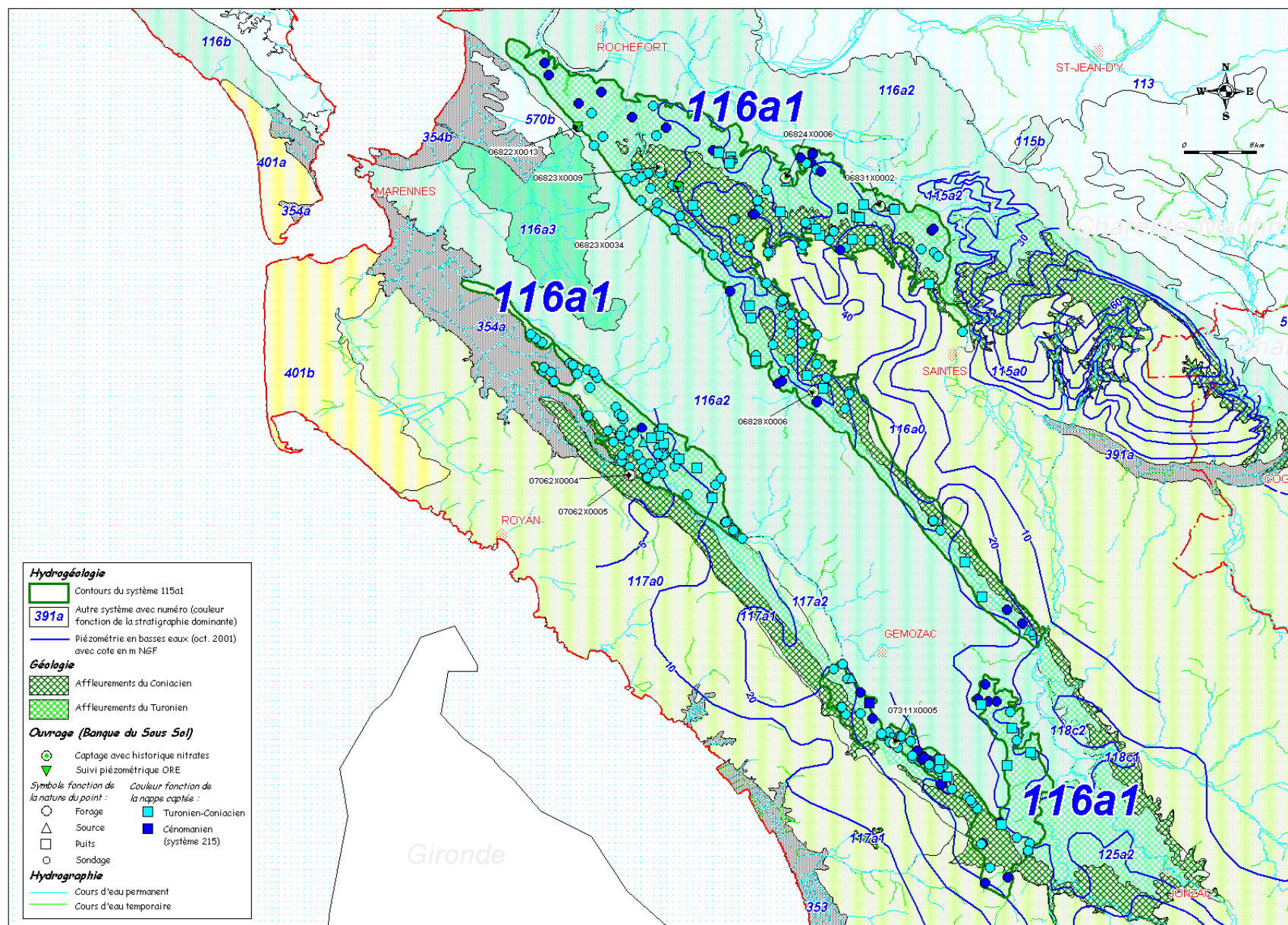
Le captage de « La Roche » produit 2 000 mètres³ d'eau par jour et alimente 17 communes en eau potable, dont Varzay. Les eaux captées présentent régulièrement des teneurs en nitrates non-négligeables, supérieures à 30 milligrammes/litre. Ces taux de nitrates sont en dessous du seuil légal de 50 milligrammes/litre au vu du décret du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, mais leur importance révèle une forte sensibilité de l'aquifère face aux intrants agricoles.

Le captage de « la Roche » fait partie de **la liste des captages prioritaires « Grenelle » du bassin Adour-Garonne (loi du 3 août 2009, article n° 24)**. Dans ce cadre, des actions de protection de l'aire d'alimentation du captage sont prévues par le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime, gestionnaire du captage. Un plan d'action est mis en œuvre, et intègre le **programme régional « Re-Sources »**. Ce dernier poursuit l'objectif d'une préservation et reconquête de la qualité des eaux souterraines à l'échelle de la région Poitou-Charentes suite au constat d'une dégradation des eaux souterraines depuis ces deux dernières décennies, notamment au vu du paramètre « nitrates ». Initié en 2002, le programme s'appuie sur des actions de sensibilisation de l'ensemble des acteurs dont les activités sont susceptibles de générer des intrants azotés à la source d'une pollution diffuse aux nitrates de l'aquifère.

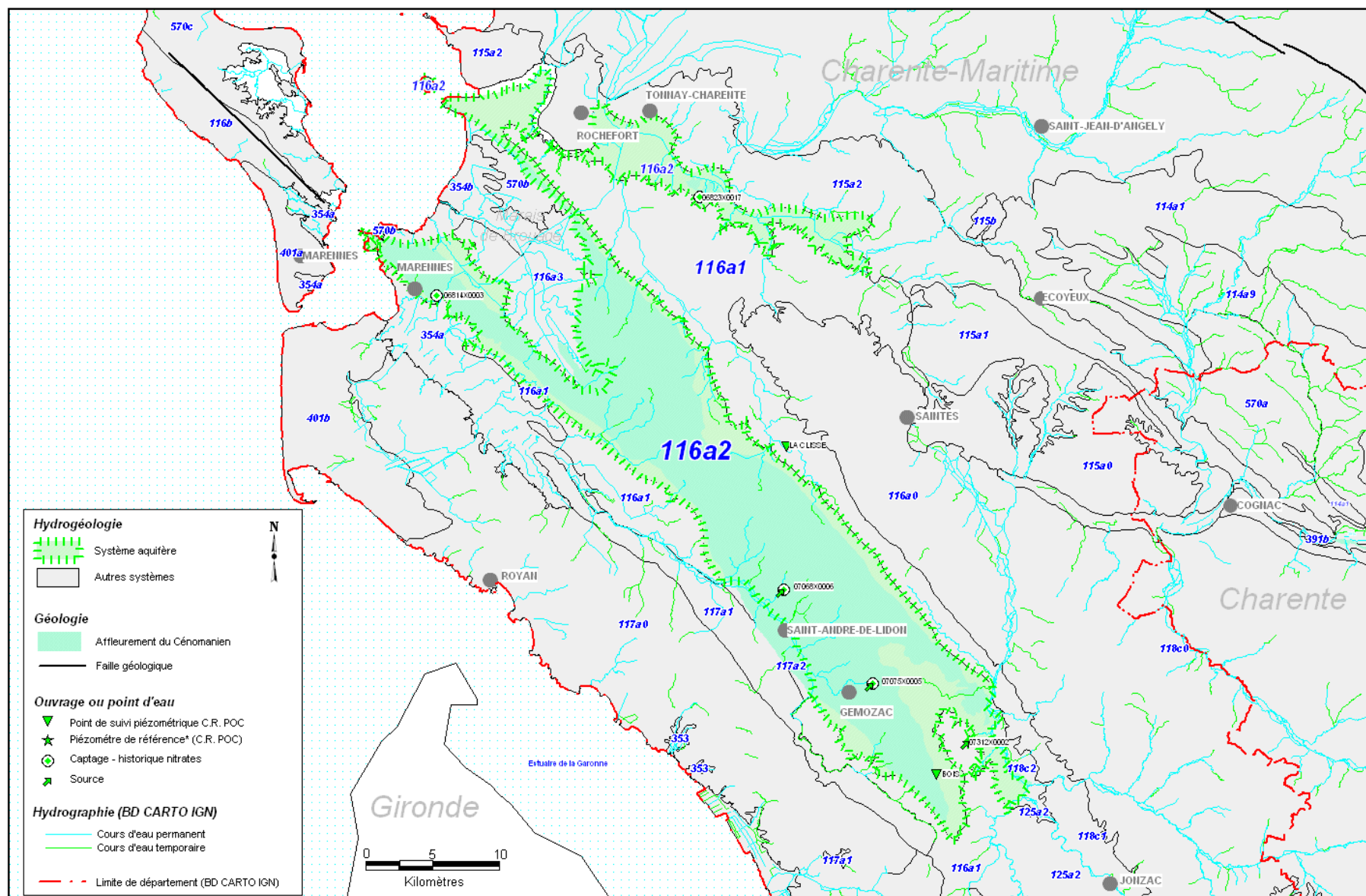
La préservation de la qualité des eaux souterraines, et notamment de la nappe superficielle du Turo-Coniacien, constitue un enjeu majeur pour le territoire alors des pressions fortes sont observées au vu de la surabondance des nitrates.

Bien que le document d'urbanisme ne puisse agir directement sur les pratiques agricoles, source principale de pollution des aquifères, ce dernier doit veiller au bon assainissement des eaux usées et pluviales afin de prévenir les émissions polluantes au sein de l'aquifère et ne pas contribuer à aggraver la situation.

116a1 SAINTONGE -TURO-CONIACIEN DES BASSINS DE LA CHARENTE ET DE LA SEUGNE



116a2 SAINTONGE - CENOMANIEN ENTRE CHARENTE ET SEUDRE



© Copyright IGN BD CARTO/BD CARTHAGE

2.2.5 Éléments de climatologie

La proximité de la commune avec l'océan Atlantique confère au territoire un climat de type océanique. Ce dernier se caractérise par une douceur des températures en hiver, tandis que les étés sont tempérés avec un ciel assez variable. L'écart entre les températures se montre plus fort à la mesure de la progression vers l'intérieur des terres.

Les observations réalisées entre les années 1960 et 1990 sur la Région Poitou-Charentes attribuent les températures les plus basses au mois de janvier et les températures les plus hautes au mois de juillet. Par ailleurs, la moyenne annuelle des températures se situe entre 11°C et 12°C entre 1961 et 1990. En 2001, la température minimale moyenne était de 7°C, tandis que la température maximale moyenne était de 16,4°C. L'ensoleillement est relativement important, de l'ordre de 1900 heures par an sur l'ensemble de la région Poitou-Charentes. La façade littorale de Charente-Maritime se distingue par un ensoleillement égal à celui de la façade méditerranéenne, lui conférant le meilleur taux d'ensoleillement sur l'ensemble de la côte atlantique.

Les précipitations sont modérées, croissantes d'ouest en est, correspondant à 600-700 millimètres/an sur la côte Atlantique et 900 millimètres/an dans les terres. Les plus fortes précipitations annuelles depuis la seconde guerre mondiale ont été enregistrées en 1999, notamment. Enfin, l'intensité des vents s'avère modérée à l'intérieur des terres. La côte se distingue de par le nombre de reprises où les rafales de vent dépassent les 60 kilomètres/heure, estimées à 50 dans l'année.

2.3 LE FONCTIONNEMENT DU MILIEU NATUREL ET SA GESTION PAR L'HOMME

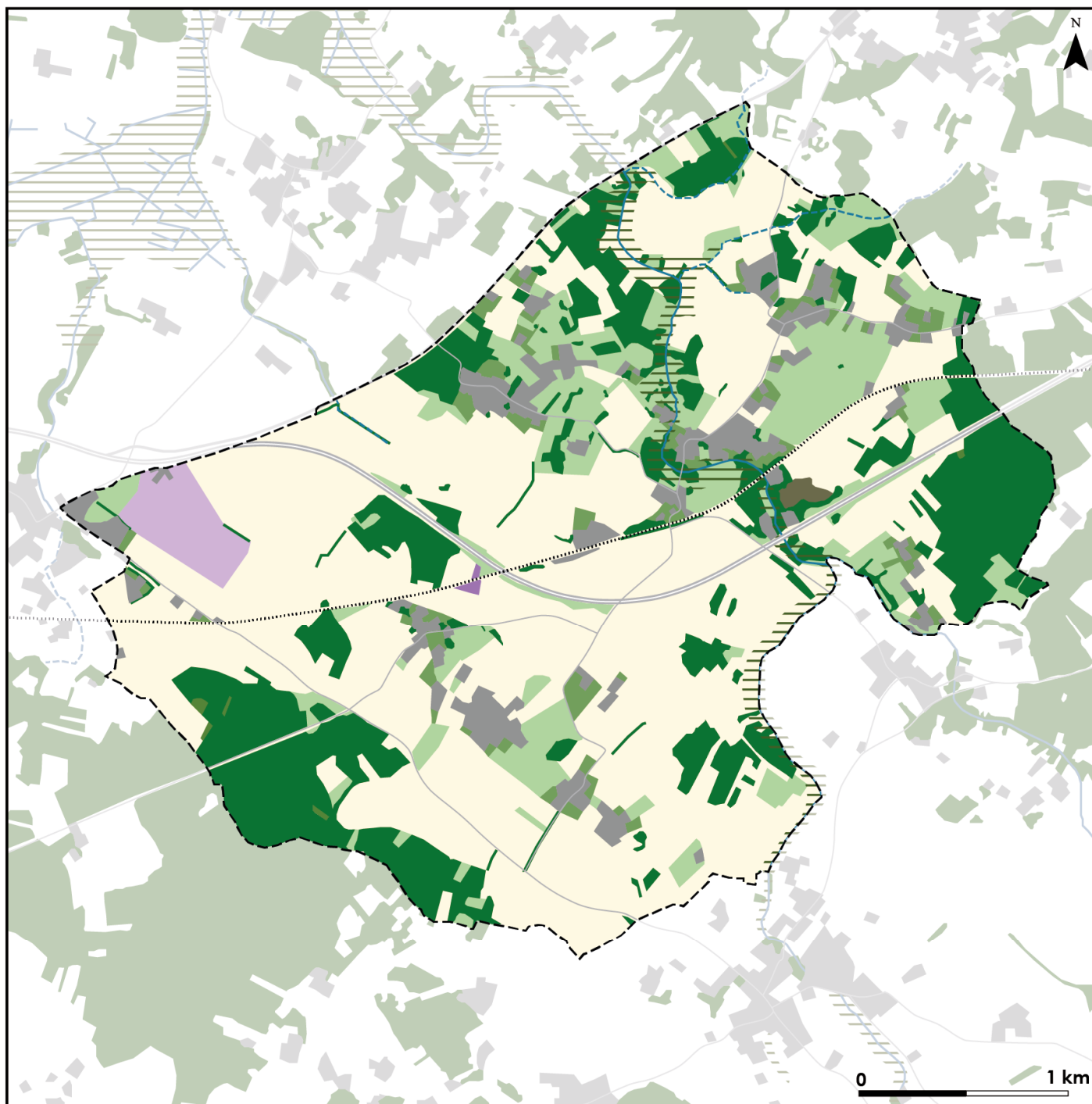
Le territoire résulte de l'interaction de facteurs divers, de nature abiotique (climat, géologie, hydrographie...) et biotique (lié à l'action des êtres vivants) interagissant avec les activités humaines. Le territoire se caractérise ainsi par la juxtaposition d'éléments naturels et humains, façonnant des milieux plus ou moins artificialisés, associés à différentes valeurs d'un point de vue écologique. Les activités humaines engendrent une influence majeure sur ces milieux, de nature plus ou moins positive, créant parfois des interdépendances fortes et suscitant des enjeux importants au regard de l'évolution du territoire.

La commune de Varzay se caractérise par son identité paysagère essentiellement agricole, du fait de sa couverture à 77 % par des terres cultivées¹. Le profil naturel du territoire se caractérise par **une couverture boisée assez importante, de l'ordre de 22 % du territoire**. Cette couverture boisée constitue un facteur de diversification du plateau agricole en majorité exploité par la céréaliculture. Toutefois, on relève **un important parcellaire de prairies naturelles** qu'il convient de valoriser et gérer en cohérence avec leur valeur écologique. Les espaces fortement artificialisés représentent une surface minoritaire de 1 % du territoire communal (source : Corine Land Cover 2006).

Au-delà de ces grands types d'occupation du sol, le territoire est également marqué par la vallée de l'Arnoult, constituant une entité naturelle source d'identité pour la commune. **La vallée de l'Arnoult revêt une qualité de zone humide**, source d'enjeu majeur : les zones humides sont en proie à une forte régression depuis ces cinquante dernières années, au profit de l'intensification de l'agriculture. Il est à souligner que **le cours d'eau de l'Arnoult présente des fragilités au regard de la qualité des eaux et du milieu naturel**. Néanmoins, malgré ces pressions, la vallée de l'Arnoult constitue un élément-clef de l'ossature de la « Trame Verte et Bleue » à échelle locale. Il est attendu que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique désigne l'Arnoult comme « axe bleu » à préserver dans le cadre des documents d'urbanisme.

Au-delà des espaces agricoles, forestiers et naturels, la biodiversité s'immisce également au sein des espaces urbanisés, et constitue de plus en plus un élément de valorisation des projets d'aménagement à destination résidentielle ou économique. Il convient d'en prendre en compte le rôle dans le fonctionnement écologique du territoire.

¹ Plus de 90 % du territoire communal est classé en Surface Agricole Utile, selon le Recensement Général Agricole (RGA) de 2010.



Les différents types de milieux

Commune de Varzay

Milieux à dominante naturelle

- Milieux forestiers et linéaires boisés
- Clairières, stades préforestiers
- Milieux naturels ouverts (prairies, friches)
- Vallée humide de l'Arnoult (ZNIEFF)

Milieux à dominante anthropisée

- Terres labourées
- Vignoble
- Vergers, cultures fruitières
- Jardins et parcs privés au contact de l'urbain
- Ancienne carrière
- Emprise urbaine

Source : BD ORTHO - IGN
- RPG 2010



2.3.1 La « nature patrimoniale »

Il convient de qualifier comme « nature patrimoniale » l'ensemble des milieux naturels présentant un caractère écologique majeur, au regard de la spécificité et diversité des habitats et des espèces en présence. Le caractère patrimonial de ces milieux atteste également de leur rareté, soulignant l'enjeu de leur préservation, se traduisant par la présence de zonages de protection aux effets différents et variables. Ainsi, la notion d'intérêt écologique majeur traduit la richesse d'un territoire qui se caractérise schématiquement :

- Soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés, dont la rareté justifie parfois des protections réglementaires spécifiques ;
- Soit par la présence d'habitats considérés comme d'intérêt écologique pour leur rareté, leur spécificité ou leur diversité faunistique et floristique ;
- Soit par la fonctionnalité qu'il montre dans le cadre du fonctionnement écologique du territoire, relevant de la « Trame Verte et Bleue ».

2.3.1.1 Etat des lieux des protections réglementaire sur la commune et leur portée juridique

La commune de Varzay est concernée par la Zone Naturelle d'Inventaire Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 n° 540014483 dite « L'Arnoult », d'une surface de 1 585 hectares.

Les Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), issues de la loi du 12 juillet 1983, sont des zonages de protection de type inventaire, ne disposant pas d'une véritable portée réglementaire. Ce sont des outils de connaissance du territoire, établis au regard de la collecte d'un ensemble de données de terrain réalisée par des comités scientifiques indépendants, notamment des Associations de Protection de la Nature et de l'Environnement. Les Zones Naturelles d'Inventaire Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) reposent sur un double régime d'inventaire révélant des enjeux écologiques majeurs sur le territoire.

- **La ZNIEFF de type 1 délimite des ensembles naturels circonscrits à une échelle de précision importante**, de l'ordre du 1/25 000^{ème} ; celles-ci visent des habitats ou espèces animales et végétales spécifiques, souvent protégées au niveau régional, national ou communautaire. Elles soulignent donc un enjeu particulièrement fort de préservation des biotopes en présence ;
- **La ZNIEFF de type 2 désigne des ensembles géographiques plus vastes**, correspondant à l'échelle du 1/100 000^{ème}, pouvant également inclure des ZNIEFF de type I. Elles désignent des ensembles naturels dont les équilibres généraux doivent être préservés, et peuvent inclure des secteurs bâtis. Ceux-ci ne sont pas pour autant voués à ne plus se développer, sous réserve du respect des équilibres écologiques des milieux identifiés.

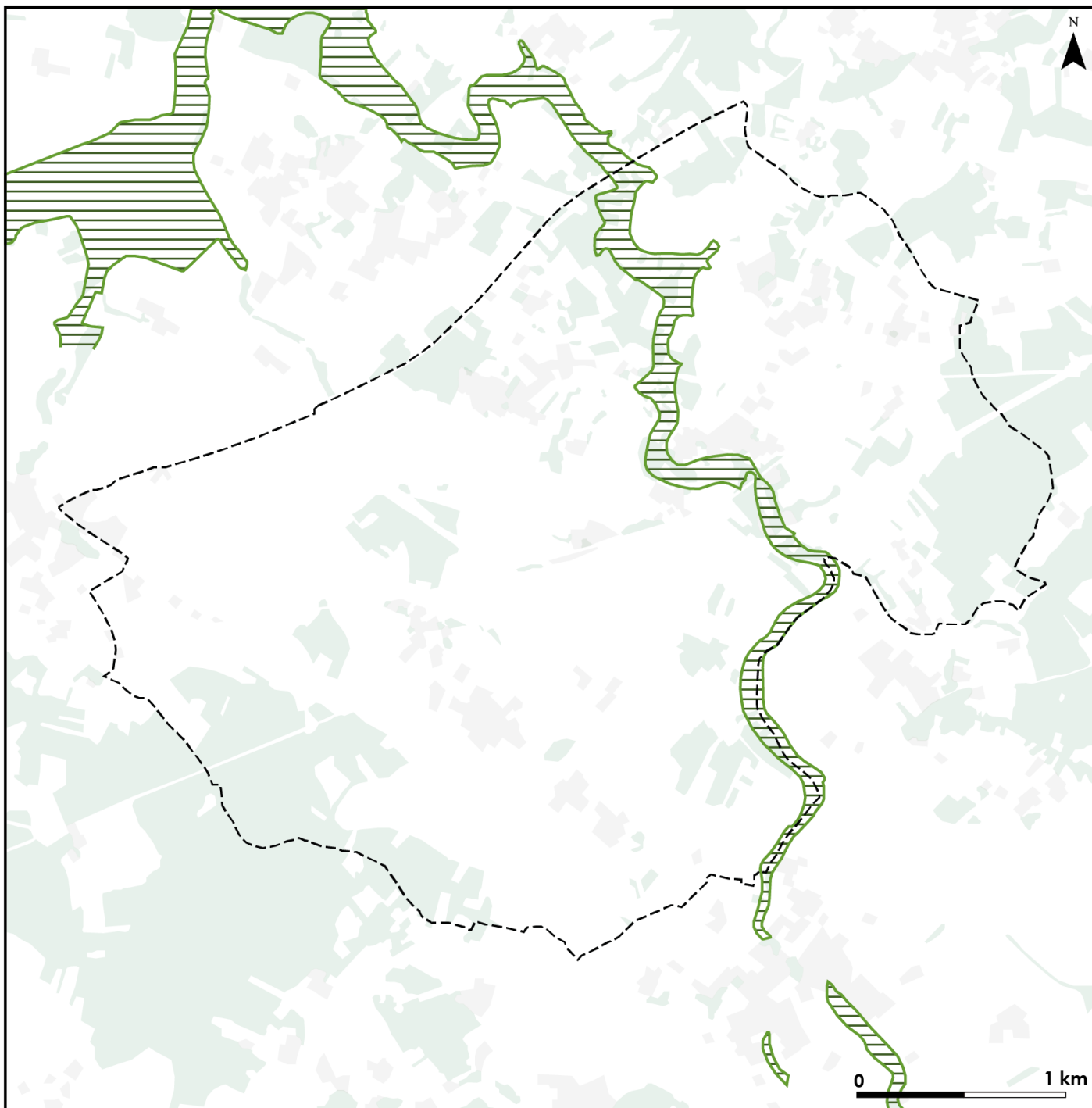
Bien que ces zonages ne disposent pas d'une réelle portée réglementaire, les documents d'urbanisme ont obligation d'intégrer les ZNIEFF. Celles-ci doivent notamment être correctement inventoriées dans le cadre du Rapport de Présentation afin de soulever les enjeux écologiques du territoire, devant être par la suite intégrées au projet d'urbanisme de la commune. La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, dont sont issues les ZNIEFF, précise notamment que les documents d'urbanisme sont tenus de respecter les préoccupations d'environnement. Les aménagements projetés par ces deniers ne doivent pas « détruire, altérer ou dégrader le

milieu particulier» aux espèces inventoriées. Les articles L121-1, L123-1 et R123-2 du Code de l'Urbanisme font mention de ces obligations liée à la prise en compte des enjeux environnementaux par les documents d'urbanisme.

Ainsi, les ZNIEFF disposent d'une portée juridique indirecte. Le juge administratif peut apprécier la bonne prise en compte des enjeux environnementaux par les documents d'urbanisme à travers leur prise en compte satisfaisante des ZNIEFF. Le cas échéant, celui-ci peut sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation.

La ZNIEFF couvre près de 10 % de la superficie communale. Hormis la ZNIEFF de l'Arnoult, le territoire n'interagit avec aucun autre périmètre de ZNIEFF, au sein ou à proximité de ses limites communales.

Par ailleurs, il convient de préciser que la commune n'est concernée par aucun site Natura 2000. Cette précision est d'autant plus importante que, dès lors, aucun argument juridique ne justifie la nécessité de soumettre le projet de PLU à la procédure d'évaluation environnementale selon l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme et le décret du 23 août 2012.



Les zonages d'inventaire et de protection de la biodiversité

Commune de Varzay

Source : DREAL Poitou-Charentes



 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I dite "**L'Arnoult**" (n° 540014483)

2.3.1.2 La vallée de l'Arnoult, un patrimoine naturel remarquable intégrant l'armature « verte et bleue » régionale

La ZNIEFF de type 2 dite « L'Arnoult » couvre l'ensemble de la vallée de l'Arnoult, de sa source à sa confluence avec le canal de la Seudre à la Charente. Au droit du territoire communal, la vallée de l'Arnoult présente un encaissement parfois prononcé. Le cours de l'Arnoult y adopte une morphologie à dominante naturelle de rivière d'eaux calmes, à la différence de sa partie aval qui adopte un profil intégralement chenalisé. Egalement, sur la partie amont, le fonctionnement hydromorphologique de la rivière demeure naturel, à l'inverse de l'aval, où il est influencé par de nombreux ouvrages hydrauliques.



Coenagrion mercuriale

Les espèces caractéristiques de la ZNIEFF relatives au sein de ce sous-chapitre ont été recensées sur l'ensemble de la vallée de l'Arnoult, et sont susceptibles de fréquenter plus régulièrement la partie amont de la vallée compte-tenu de son moindre degré artificialisé. La vallée alluviale de l'Arnoult se caractérise par différents habitats naturels et artificialisés. En premier lieu, on relève des milieux aquatiques de type eaux calmes, peuplés de communautés végétales hydrophytes et hélophytes participant à la qualité de la vie aquatique.



Sparganium emersum

Sont notamment recensés le Rubanier émergé (*Sparganium emersum*), espèce « déterminante » du classement de la ZNIEFF, ainsi que le Potamogeton nageant (*Potamogeton natans*), le Potamogeton luisant (*Potamogeton lucens*), le Myriophylle à épis (*Myriophyllum spicatum*), l'Hydrocharis morène (*Hydrocharis morsus-ranae*), le Nénuphar jaune (*Nuphar lutea*), le Nénuphar blanc (*Nymphaea alba*), la Persicaire flottante (*Persicaria amphibia*).

Pour précision, un habitat naturel correspond à une échelle spécifique de description des écosystèmes. Chaque habitat naturel est caractérisé par une combinaison spécifique de facteurs : climat, pH du sol, humidité, écarts journaliers ou saisonniers des températures, structure et composition de la végétation. A titre d'exemple, les milieux forestiers correspondent à une diversité d'habitats, notamment liées aux caractéristiques de leurs essences végétales. La directive 92/43/CE dite « habitats » reconnaît ainsi de nombreux milieux naturels, figurant au sein de l'annexe I de cette dernière. Ceux-ci justifient l'établissement de sites Natura 2000 (ZSC, ZPS...), au même titre que certaines espèces de fort intérêt écologiques, dont l'inventaire est établi à l'annexe II de la directive. Les habitats et espèces prioritaires sont désignés comme particulièrement menacés de disparition sur le territoire européen.

S'y développent également des communautés piscicoles caractérisées par une dominante de cyprinidés. Parmi la faune aquatique, on relève la présence d'amphibiens, parmi lesquels la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), espèce d'intérêt communautaire au sens de la directive 92/43/CE dite « Habitats », qualifiée de « déterminante » au regard de l'établissement de la ZNIEFF. Il convient de signaler que **cette espèce est régulièrement contactée sur la commune, au sein des vallées de l'Arnoult et du Saint-Christophe**. Est également relevée la Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*), parmi les espèces également qualifiées de « déterminantes ». Le Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*) et la Grenouille agile (*Rana dalmatina*) font également partie des batraciens recensés. Il s'agit d'espèces réglementées, figurant sur la liste rouge des amphibiens de France métropolitaine.

De nombreux odonates sont également présents au sein du site : l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), la Gomphe vulgaire (*Gomphus vulgatissimus*), *Calopteryx haemorrhoidalis* ainsi que *Onychogomphus uncatus*.

En outre, on retrouve ponctuellement des bordures tourbeuses de l'Arnoult constituant des micro-habitats transitoires entre le milieu aquatique et le milieu terrestre ; elles sont désignées comme « bordures à Calamagrostis des eaux courantes », où se développent des communautés végétales hygrophiles composées d'espèces floristiques hautes. Leur pérennité est intrinsèquement liée au maintien de l'humidité des sols, alors que des assèchs estivaux menacent régulièrement la pérennité des milieux aquatiques. Précisons cependant que ces habitats spécifiques ne sont probablement pas identifiables sur Varzay.



Hyla meridionalis

Les abords de l'Arnoult sont également ponctuellement peuplés de formations forestières de type forêts alluviales, dominées par le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) et l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), et assez communément, le Saule blanc (*Salix alba*), le Saule à feuilles d'olivier (*Salix atrocinerea*), l'Orme champêtre (*Ulmus campestris*). Ces essences supportent des sols très riches, hydromorphes. **Cet habitat spécifique est mentionné par l'annexe I de la directive « Habitats », et revêt à ce titre, un fort intérêt écologique.** Y sont associés deux mammifères d'intérêt patrimonial majeur, que sont la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) et le Vison d'Europe (*Mustela lutreola*). Notons également le recensement du Campagnol amphibie (*Arvicola sapidus*) et de la Musaraigne aquatique (*Neomys fodiens*).



Fraxinus excelsior

De manière générale, **les forêts alluviales jouent un rôle crucial dans l'équilibre des cours d'eau**, au travers de leur action de stabilisation des lits mineurs, d'épuration des eaux et de régulation thermique. En outre, l'enchevêtrement du système racinaire de la strate arborée fournit à la faune des mammifères aquatiques tout autant de micro-habitats favorables à la reproduction, à l'alimentation et au repos.



Mustela lutreola

Les bordures de l'Arnoult et des fossés parcourant la vallée humide accueillent une flore caractéristique : Patience d'eau (*Rumex hydrolapathum*), Jonc des chaisiers (*Schoenoplectus lacustris*), Iris faux-acore (*Iris pseudacorus*), Salicaire (*Lithrum salicarium*)... En outre, le houblon grimpant (*Humulus lupulus*) colonise fréquemment les Frênes et Aulnes.

Une avifaune d'affinité aquatique fréquente également les ripisylves, tel que le Chevalier guignette (*Actitis hypoleucos*), la Bergenonnette-des-ruisseaux (*Motacilla cinerea*), le Martin-pêcheur (*Alcedo atthis*). La Chouette chevêche (*Athene noctua*) est un rapace forestier qui fréquente également les boisements rivulaires.

La partie amont de l'Arnoult, à la différence de sa partie canalisée aval, est constituée d'une importante forêt rivulaire profitant à la biodiversité. Du fait de cette spécificité de la commune, le maintien **de ces habitats spécifiques doit figurer comme objectif prioritaire afin de renforcer le corridor écologique constitué par la vallée, notamment au regard des espèces d'intérêt patrimonial inféodées aux forêts alluviales.**

Les habitats décrits ci-après ne sont pas qualifiés de « déterminants » au regard du classement de la ZNIEFF. Il s'agit notamment des **prairies humides eutrophes**, parcourant la vallée et constituant le lit majeur du cours de l'Arnoult. Ces prairies, à caractère inondable, constituent des communautés végétales basses se développant sur sols modérément à fortement abondés en nutriments, alluviaux et hydromorphes.



Les formations végétales correspondent notamment à la **prairie humide atlantique/subatlantique**, où se côtoient des graminées (Fétuques, Brome mou, Dactyle aggloméré...) ainsi que des herbacées hautes : Guimauve officinale (*Althaea officinalis*), laïche faux-souchet (*Cyperus sedge*), Laïteron des champs (*Sonchus arvensis*). **Ces milieux sont particulièrement exigeants en terme de gestion agricole**, où l'élevage extensif ainsi que la fauche annuelle tardive s'avèrent les actions les plus adaptées au regard de leurs exigences écologiques.

Les stades de développement de la strate herbacée en situation de déprise récente ou temporaire peuvent correspondre ponctuellement à **des prairies humides de type communautés à Reine-des-prés** (*Filipendula ulmaria*), auxquelles on associe également l'Angélique (*Angelica sylvestris*), le Cirse des marais (*Cirsium palustris*), l'Eupatoire chanvrine (*Eupatorium cannabinum*), la Lysimaque vulgaire (*Lysimachia vulgaris*), la Salicaire (*Lythrum salicaria*), la Valériane officinale (*Valeriana officinalis*).



On retrouve également l'Euphorbe des marais (*Euphorbia palustris*). Ces communautés végétales sont également qualifiées de mégaphorbiaies, et sont particulièrement attractives pour l'entomofaune et les petits mammifères. Plusieurs lépidoptères sont susceptibles d'être présents sur le site, tel que l'Ecaïlle chinée (*Callimorpha Quadripunctaria*) et le Cuivré des marais (*Lycanea Dispar*).

Les mégaphorbiaies requièrent une gestion de type extensif, se résumant à des fauches annuelles en période hivernale afin de maîtriser l'apparition des ligneux. Cet habitat spécifique réclame également une bonne hydratation des sols, et est donc dépendant des bons niveaux d'étiage de l'Arnoult.

Précisons que **les prairies sont assez fréquentes en bordure de l'Arnoult sur Varzay**. Compte-tenu de l'intensité des pratiques agricoles, les mégaphorbiaies sont quant à elles rares à inexistantes. Pour autant, celles-ci pourraient se développer spontanément à la faveur d'un abandon de l'exploitation des prairies limitrophes du cours d'eau. Cette évolution, qui pourrait être assez positive pour la biodiversité, n'est pour autant pas à généraliser compte-tenu des risques d'uniformisation des habitats et à terme, de fermeture.

D'un intérêt écologique moindre, on retrouve très souvent **des champs cultivés, bordés de marges de végétation spontanée** où sont susceptibles de se développer les nombreuses espèces végétales à caractère hydromorphe précédemment citées (Reine-des-prés, Salicaire, Eupatoire chanvrine...). En outre, ces franges végétales se localisent en bordure du cours d'eau, qui, soumis à la conditionnalité des aides de la Politique Agricole Commune, s'accompagne de bandes incultivées de 5 mètres de part et d'autre des berges. **Ces franges participent à la plus-value écologique des habitats fortement artificialisés que sont les cultures intensives, et sont donc à maintenir et développer.**

De nombreux chiroptères fréquentent également les prairies et les boisements (haies bocagères, peupleraies, ripisylves d'Aulnes et Frênes...) parcourant la vallée, tel que le Grand Rhinolophe (*Rhinolophus Ferrumequinum*), la Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*), le Murin de Natterer (*Myotis nattereri*), la Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*), la Noctule commune (*Nyctalus noctula*), la Pipistrelle de Nathusius (*Papipstrellus nathusii*), l'Oreillard roux (*Plecotus auritus*). Les prairies constituent notamment des terrains de chasse pour les chiroptères, affectionnant également les arbres à cavités ainsi que les bâtiments anciens en période de reproduction et de repos. **Il convient à ce titre de sauvegarder les différents habitats contribuant au développement des populations de chiroptères**, et notamment les haies ainsi que les surfaces boisées.



Plecotus auritus

De manière générale, la présence de chiroptères au sein du site manifeste son intérêt écologique avéré. Les différentes espèces citées possèdent un statut réglementé, et son déterminantes pour le classement ZNIEFF.

Enfin, il convient de citer un certain nombre de mammifères fréquentant de manière indifférenciée la mosaïque d'habitats caractéristique de la vallée de l'Arnoult : Chevreuil européen (*Capreolus capreolus*), Genette commune (*Genetta genetta*), Fouine (*Martes foina*), écureuil roux (*Sciurus vulgaris*), Renard roux (*Vulpes vulpes*), Ragondin (*Myocastor coypus*). Ce dernier est à considérer comme espèce nuisible, compte-tenu des dégâts qu'il provoque sur le milieu (altération des berges du lit mineur de l'Arnoult).



Capreolus capreolus

De manière générale, la présence de ces mammifères renforce la qualité de corridor écologique de la vallée de l'Arnoult, qu'il convient de protéger et de gérer convenablement.

Code C. B.	Milieux naturels/artificiels	Qualité (déterminant, non-déterminant, périphérie)	Présence sur Varzay
24.1	Lits des rivières	Milieux déterminants	Avérée
24.2	Bancs de graviers des cours d'eau	Milieux déterminants	Potentielle
24.4	Végétation immergée des rivières	Milieux déterminants	Avérée
44.3	Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens	Milieux déterminants	Avérée
53.4	Bordures à Calamagrostis des eaux courantes	Milieux déterminants	Potentielle
37.1	Communautés à Reine-des-prés et communautés associées	Milieux non-déterminants	Potentielle
37.2	Prairies humides eutrophes	Milieux non-déterminants	Avérée
82.1	Champs d'un seul tenant intensément cultivés	Milieux non-déterminants	Avérée
82.2	Cultures avec marges de végétation spontanée	Milieux non-déterminants	Avérée
84.4	Bocages	Milieux non-déterminants	Avérée
83.32	Plantations d'arbres feuillus	Périphérie	Avérée
86.1	Villes	Périphérie	Avérée

Source : nomenclature Corine Biotores, Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)

Note : les habitats dont la présence est qualifiée de potentielle n'ont pas été contactés sur la commune. Toutefois, à l'inverse, leur non-présence n'a pas été formellement déterminée.

2.3.1.3 L'enjeu de la préservation de la vallée de l'Arnoult en tant que réservoir biologique

La préservation et la gestion de la vallée de l'Arnoult sont deux enjeux majeurs associés au maintien de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques du territoire. L'outil ZNIEFF, se limitant à la désignation d'habitats et espèces d'intérêt patrimonial dans le cadre d'un périmètre d'inventaire, n'est pas une réponse adaptée à ces enjeux.

Il convient que le PLU investisse la question de la sauvegarde de cet ensemble écologique d'intérêt patrimonial au travers de ses propres outils réglementaires, tel que l'Espace Boisé Classé (article L130-1 du Code de l'Urbanisme) et le classement de la vallée en zone inconstructible, dite « naturelle et forestière » (article R123-8 du Code de l'Urbanisme).

Au-delà, la gestion de la vallée de l'Arnoult pose un véritable problème, compte-tenu des fortes pressions exercées par l'Homme sur le milieu. L'intensification de l'agriculture céréalière, qui a peu à peu remplacé les activités maraîchères, s'est opérée au détriment du caractère de zone humide de la vallée, ainsi que des espèces inféodées. Bien que la partie amont du cours de l'Arnoult adopte un caractère moins artificiel, il n'en demeure pas moins que l'intensification des activités agricoles au plus proche du lit mineur du cours d'eau constitue une pression majeure sur la commune.

En outre, le milieu aquatique demeure fortement perturbé par l'action de l'homme : pressions quantitatives sur les aquifères aggravant les assecs estivaux, entretien intensif des berges du cours d'eau, apport d'intrants agricoles compte-tenu de la moindre densité végétale de certaines sections du cours de la rivière... Egalement, les nombreux ouvrages transversaux utilisés à des fins de gestion hydraulique contribuent à perturber la circulation des espèces piscicoles et des sédiments, de la partie aval vers l'amont. **Plusieurs actions pourraient, à terme, s'inscrire dans une logique de remise en état de la vallée de l'Arnoult :**

- **En aval, une restauration des ripisylves** afin de reconquérir une véritable forêt alluviale susceptible de jouer son rôle de corridor écologique au sein de la vallée, et en amont, un développement de la ripisylve existante par des actions de replantation ;
- **Une reconquête des prairies naturelles et des mégaphorbiaies** en tant qu'habitats ouverts accueillant une faune et flore particulièrement diversifiée, et une extension des bandes enherbées par mise à l'écart des cultures de labours ;
- **Une gestion de l'eau adaptée au caractère de zone humide de la vallée de l'Arnoult.**

Dans ce contexte, les communes de Varzay et Rétaud, échappant à la gestion syndicale du cours d'eau, ont **suppléé au défaut d'entretien des propriétaires riverains de la rivière par le biais d'une « Déclaration d'Intérêt Général » mise en œuvre en 2012.** Celle-ci intègre un programme d'entretien du cours de la rivière, perturbé par de nombreux embâcles, et permet à la collectivité d'intervenir sur domaine privé au titre de l'intérêt général de la démarche.

2.3.2 La nature « ordinaire »

La « nature ordinaire » se réfère aux milieux naturels et anthropisés synonyme d'un intérêt écologique particulier, au titre de la présence d'espèces faunistiques et floristiques au caractère commun. Ces espèces composent la biodiversité dite « ordinaire ». Malgré l'absence d'enjeu écologique majeur souligné par des protections, des référencements au sein des listes d'espèces menacées ou des réglementations applicables au niveau régional ou national, cette biodiversité est à préserver au titre d'un développement durable du territoire.

La commune de **Varzay** est dominée par les grandes cultures céréalières imbriquées dans une sous-trame boisée assez dense, dessinant un paysage semi-ouvert. Le territoire compte également de nombreux éléments boisés linéaires ou isolés, ponctuant le paysage agricole et enrichissant le profil écologique du plateau agricole. Par ailleurs, un parcellaire assez dense de prairies contribue également à la biodiversité « ordinaire ».

Milieux boisés, prairies, haies, arbres isolés constituent localement une mosaïque de milieux qu'il convient de prendre en compte dans le cadre de la planification de l'urbanisme. **Il convient de préserver et de gérer ces éléments naturels au titre du maintien des fonctionnalités écologiques du territoire, réunies au sein d'une « Trame Verte et Bleue » locale.**

Des sessions de terrain ont mobilisé le bureau d'étude URBAN HYMNS en vue d'établir un diagnostic des enjeux écologiques du territoire. Des données d'inventaire relatives à la caractérisation des habitats, notamment forestiers, ont été recueillies. Ces prospections ont été menées durant les étés 2011 et 2012, au cours de journées claires et ensoleillées, avec des températures situées dans les moyennes saisonnières.

D'un point de vue méthodologique, **l'étude s'appuiera sur la typologie européenne « Corine Biotopes »** afin de caractériser les habitats présents sur la commune. « Corine Biotopes » constitue un standard européen de description hiérarchisée des milieux naturels (ou « habitats » au sens de la directive communautaire 92/43/CE).

2.3.2.1 Les milieux boisés et leurs principales caractéristiques

Le territoire communal est marqué par la présence d'une multitude d'îlots boisés de taille variable, tel que le « Bois des Luchatiers », le « Bois Penaut », le « Bois de la Bonne », le « Bois de Liauze », le « Bois Rond », ou encore le « Bois de Beaulieu ». **Ces boisements couvrent environ 313 hectares sur le territoire communal, soit 22 % de la superficie communale.** Ils se répartissent essentiellement à l'ouest et à l'est du territoire, et jouent un rôle essentiel dans l'armature de la « Trame Verte et Bleue » locale. Leur resserrement ponctuel contribue à créer des « effets de massif », notamment à l'ouest (« Bois des Luchatiers », Bois de la Bonne), et à l'est du territoire (« Bois de Beaulieu »). Ces boisements sont intégralement de domaine privé.

Sur le plan forestier, la commune de Varzay se situe au sein de la sylvoécorégion de la « Champagne charentaise et Saintonge ». Les sylvoécorégions correspondent à un découpage forestier réalisé par l'IGN. La sylvoécorégion de la « Champagne charentaise » se caractérise par une assise géologique calcaire, recouverte localement par des dépôts sablo-argileux du tertiaire, tel qu'on en retrouve sur Varzay. Les sols calcaires typiques des Champagnes et Groies alternent avec des sols de landes, lessivés à texture sableuse dominante.

Les associations d'essences caractérisant les différents boisements présents sur la commune permettent d'en déterminer le type d'habitat forestier. Le principal habitat forestier en présence **est la chênaie-charmaie** (code Corine 41.2), adaptée aux sols argilo-calcaires au pH se rapprochant de 7, et ponctuellement, la chênaie acidiphile (code Corine 41.5) lorsque la pédologie correspond à des sols lessivés au pH inférieur à 7.



La chênaie-charmaie accueille principalement le **Chêne pédonculé** (*Quercus robur*), le **Charme** (*Carpinus betulus*) l'**érable champêtre** (*Acer campestre*), correspondant à des essences adaptées à des sols plutôt profonds, frais, légèrement acides. Le **Châtaignier** (*Castanea sativa*) apparaît lorsque l'acidité du sol est plus forte, notamment sur les secteurs couverts par les dépôts sablo-argileux du tertiaire (« Bois de Beaulieu » établi sur l'éocène continental, « Bois des Luchatiers » et « Bois de la Bonne » établis sur formations sableuses, limoneuses et d'argiles à silex).

Les sous-bois, particulièrement bien développés en lisière, intègrent différentes essences peu exigeantes vis-à-vis de la nature des sols, tel que le Noisetier (*Corylus avellana*), l'Erable champêtre (*Acer campestre*). Au sein de la strate arbustive et particulièrement en lisière ou dans des couverts clairsemés, se retrouvent l'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), le Prunellier (*Prunus spinosa*), l'Eglantier (*Rosa canina*), le Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*), le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*). Les sols à tendance acides sont également favorables au Genêt-à-balais et à l'Ajonc d'Europe, espèces typiques des sous-bois acidiphiles et de landes arbustives.

Parmi la flore composant les sous-bois, il est possible d'observer régulièrement la Jacinthe-des-bois (*Hyacinthoides non-scripta*), la Lathrée clandestine (*Lathraea clandestina*), le Gouet tacheté (*Arum maculatum*), l'Euphorbe-des-bois (*Euphorbia amygdaloides*), la Petite Pervenche (*Vinca minor*), la Gesse à feuilles larges (*Lathyrus latifolius*), la



Garance voyageuse (*Rubia peregrina*). La flore se développe notamment plus facilement en lisière forestière ou lorsque le couvert forestier est peu dense, favorable à la lumière.

Ces surfaces boisées importantes constituent des habitats privilégiés pour une faune forestière potentiellement riche :

cervidés et suidés tel que le Chevreuil (*Capreolus capreolus*) et le Sanglier (*Sus scrofa*), moyenne faune tel que le Renard (*Vulpes vulpes*), l'Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*), le Lièvre d'Europe (*Lepus europaeus*), oiseaux cavernicoles, rapaces forestiers et chiroptères. A noter également, la présence potentielle du Blaireau européen (*Meles meles*), de la Fouine (*Martes foina*), de la Genette commune (*Genetta genetta*).

Les grands mammifères, tel que le Chevreuil et le Sanguier, jouent un certain rôle écologique au sein des boisements (entretien des clairières et lisières par action de broutage, dispersion des spores et graines...).



De par leur surface, les boisements présents sur le territoire communal **fonctionnement dans une logique de réseau, au bénéfice des déplacements de la grande faune forestière**. Si la présence du Cerf élaphe semble douteuse, celle du Chevreuil européen est avérée, voire considérée comme néfaste du point de vue des exploitants forestiers privés compte-tenu de la densité des populations présentes sur l'ouest de Saintes.

De grandes continuités forestières sont susceptibles de s'établir à l'échelle de la « Champagne charentaise ». Le « Bois de Beaulieu » et le « Bois des Elus » sont notamment en relation très probable avec le complexe forestier de Pons, constituant un vaste étirement forestier quasi-continu de Saintes à Pons. De même, les boisements situés à l'ouest (« Bois des Luchatiers », Bois de la Bonne) intègrent le vaste massif forestier des « Grands Bois » principalement établi sur la commune voisine de Thézac.

Des rapaces forestiers, telles que les chouettes et buses, sont également présents au sein des milieux forestiers, de même que **de nombreux passereaux forestiers**. Parmi ceux-ci, la Mésange charbonnière, la Fauvette Pitchou (*Sylvia undata*), la Tourterelle-des-bois (*Streptopelia turtur*), le Pipit des arbres (*Anthus trivialis*), le Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*), le Roitelet (*Regulus regulus*), le Pic-vert (*Picus viridis*) et le Pic-épeiche (*Dendrocopos major*) sont susceptibles de fréquenter les milieux forestiers présents sur la commune.



Les pics jouent notamment un rôle particulier, en creusant le bois mort afin d'y trouver des insectes xylophages, mais également pour se reproduire. Ultérieurement, ces cavités sont susceptibles de constituer des refuges pour d'autres espèces (avifaune, chiroptères) ainsi que divers insectes. Les frugivores jouent également un rôle écologique important en disséminant les fruits et leurs noyaux, participant à la régénération des milieux forestiers. Les pigeons et grives sont associés à certaines espèces végétales de forêt, favorisant leur propre développement. Le Geai des chênes est notamment un important consommateur de glands.

2.3.2.2 La gestion et la protection des milieux forestiers

Les formations boisées présentes sur la commune sont susceptibles de présenter un réel intérêt biologique, et assurent également un rôle quant au fonctionnement écologique du territoire. Pour cette raison, ceux-ci méritent une attention particulière au sein du Plan Local d'Urbanisme, notamment dans le cadre de ses outils réglementaires. **L'Espace Boisé Classé (article L130-1 du Code de l'Urbanisme),** constitue notamment une réponse réglementaire quant à la protection des boisements remarquables.

Les boisements doivent également être protégés à leurs abords. Ainsi, les lisières forestières sont particulièrement favorables à la biodiversité au titre de leur qualité de milieux transitionnels (« écotones »), associées au développement d'espèces végétales spécifiques. Les lisières forestières sont régulièrement soumises à de fortes pressions de nature agricole ou urbaine, justifiant leur protection. **L'ensemble des boisements présents sur le territoire constituent des éléments structurants d'une « Trame Verte et Bleue » locale, qu'il convient d'intégrer au projet d'urbanisme de la commune.**

Selon l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, le classement en « espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer » a pour conséquence l'interdiction de plein droit du défrichement ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements (constructions, voiries non forestières...) sauf équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection de la forêt. En outre, le classement engendre la mise en place d'un régime d'autorisation des coupes et abattages d'arbres. Le Code de l'Urbanisme prévoit que, dans tout espace boisé classé à conserver, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable du maire. Cependant, quatre types de coupes ne sont pas soumis à autorisation, tel que l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. Pour les forêts publiques, les coupes prévues dans le cadre du régime forestier sont la seconde exception. Pour les forêts privées, la dispense concerne les coupes prévues dans un Plan Simple de Gestion agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF). Enfin, la quatrième exception concerne pour toutes forêts (publique ou privée), les coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du CRPF.

Au-delà de la dimension « protection », il convient également de porter attention à la gestion des habitats forestiers. L'ensemble des boisements présents sur le territoire dépend d'une gestion privée, encadrée par le Code Forestier. Ce dernier prévoit **l'établissement de Plans Simples de Gestion (PSG)** pour les propriétés de plus de 25 hectares. Le PSG peut être agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), nécessitant alors sa conformité avec le Schéma Régional de Gestion Sylvicole. Le Plan Simple de Gestion constitue un outil de gestion durable des habitats forestiers. **Il convient que sa mise en œuvre soit encouragée dès que possible.**

L'observation du cadastre témoigne d'un **morcellement important des propriétés privées forestières**, induisant une complexité de gestion des boisements pouvant constituer une problématique importante. Il convient **d'assurer au mieux la coordination des actions de gestion des propriétaires.**

Sur le plan sylvicole, les boisements présentent une valeur inégale : la productivité des chênes en taillis simple est faible, à contrario des mélanges taillis-futaies, qui sont généralement moins fréquents. Certains taillis de châtaigniers peuvent cependant présenter un rendement intéressant sous la condition d'une bonne convenance des sols. Le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) souligne la nécessité de rechercher l'amélioration des taillis, en favorisant leur conversion en futaie, et les peuplements irréguliers de taillis-futaie en recherchant une diminution progressive du taillis au profit de la futaie.

A l'échelle du Pays de Saintonge Romane, on compte 16 446 hectares de boisements, soit 17 % de la surface totale du territoire. Le massif forestier de Rétaud, comprenant le « Bois des Elus » figurant au sud de Varzay, a été identifié comme gisement forestier d'importance au niveau local. **Un plan de développement a été élaboré par le CRPF Poitou-Charentes à l'échelle de ce massif.** Non-opposable au PLU, son existence nécessite néanmoins d'être évoquée.

2.3.2.3 Les qualités naturelles de l'espace agricole

L'occupation des sols de la commune de **Varzay** est dominée par les grandes cultures céréalières, ponctuellement bordées de végétation spontanée (codes Corine 82.1 et 82.2). Celles-ci constituent la matrice paysagère à l'échelle du territoire communal. Fortement artificialisé par l'intensité des activités agricoles, cet espace matriciel revêt globalement un faible intérêt écologique, supplanté par sa valeur essentiellement agronomique.

Toutefois, ponctuellement, des éléments d'intérêt écologique sont à relever. Il s'agit de micro-habitats susceptibles d'accueillir une faune « ordinaire », sans véritable enjeu de protection. Citons notamment les bordures de haies (code Corine 84.2), les pâtures mésophiles/prairies à fourrage des plaines (code Corine 38.1 et 38.2), les prairies améliorées (code Corine 81 et suivants) ainsi que les terrains en friches et les zones rudérales (code Corine 87.1 et 87.2). **Le PLU doit se montrer attentif au maintien de ces micro-habitats participant à la richesse de la « Trame Verte et Bleue » locale.**



Un secteur « sensible » sur le plan de la biodiversité « ordinaire » est à souligner sur la commune. Il s'agit du secteur alternant entre prairies et motifs boisés, localisé entre le hameau « La Martinière », le centre-bourg et la vallée de l'Arnoult. Ce secteur est probablement en étroite interaction avec la vallée, compte-tenu des échanges biologiques suspectés au sein de la sous-trame boisée particulièrement dense. De même, les environs des hameaux de « Seneuil » et « La Maissonnette » revêt des qualités fonctionnelles similaires de par l'imbrication de nombreuses prairies naturelles et boisements, au double contact de la vallée du Saint-Christophe et du « Bois de Beaulieu ».



▪ Le rôle des éléments boisés : haies, bosquets, arbres isolés

Dans le détail, les principaux éléments concourant à l'intérêt écologique de l'espace agricole sont des bosquets, des arbres isolés nombreux, ainsi que des haies toutefois assez rares sur la commune qui ne présente pas de véritables paysages de bocage.

Les bosquets sont majoritairement composés du Chêne pédonculé (*Quercus robur*) associés au Charme (*Carpinus betulus*) voire du Châtaignier (*Castanea sativa*), conformément aux caractéristiques générales des sols.

Les haies sont le plus souvent composées de petits arbres, tel que l'Erable champêtre (*Acer campestre*), l'Orme commun (*Ulmus minor*) et le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), ainsi que diverses essences arbustives (*Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Cornus sanguinea*). Hormis son rôle structurant au sein du paysage agricole, la haie joue également un rôle majeur au titre du fonctionnement écologique du territoire, créant de nombreux supports de déplacement de la faune. Leur répartition sur la commune est assez aléatoire.

Il convient de noter que **de nombreux linéaires de haies ont été plantés à la suite de l'aménagement de la RN 150, dans le cadre du « 1 % paysage »**. Il s'agit d'une enveloppe financière dédiée à la compensation des incidences de l'infrastructure sur le paysage. Ces linéaires de haies, au stade de croissance, n'assurent pas encore une véritable fonctionnalité écologique.

De manière générale, **les bosquets et les haies ont une valeur écologique avérée, notamment au regard de l'avifaune** (sites d'alimentation et de reproduction). Citons à titre d'exemple la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*) ainsi que la Fauvette Pitchou (*Sylvia undata*), la Grive musicienne (*Turdus philomelos*), le Gros-bec casse-noyaux (*Coccothraustes coccothraustes*), le Pinson-des-arbres (*Fringilla coelebs*), le Pic-épeiche (*Dendrocopos major*), le Rouge-gorge familier (*Erithacus rubecula*), le Pic-vert (*Picus viridis*)... Cette avifaune « ordinaire » participe pleinement à la diversité du vivant au sein du territoire communal. Les haies remplissent **un rôle particulièrement important au regard de la protection des sols** face à l'érosion occasionnée par l'écoulement des eaux pluviales. **Elles agissent également comme brise-vent, apportant une plus-value agronomique substantielle** en protégeant les cultures céréalières.

La matrice agricole est également ponctuée de **nombreux arbres isolés jouant un rôle non-négligeable au regard de la biodiversité**. Il s'agit le plus souvent de chênes (*Quercus robur*) et de châtaigniers (*Castanea sativa*), parfois sénescents.

Les arbres isolés sont de véritables hôtes pour une diversité d'insectes (xylophages ou saproxylophages) et d'oiseaux. Le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) et le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*), deux insectes considérés comme espèces d'intérêt communautaire, bien que non-contactés sur la commune, sont pour autant potentiellement présents.

L'observation comparée des photographies aériennes de 1950 et de 2010 montre que les éléments boisés linéaires ou isolés ont fortement régressé en cinquante ans. **La faible densité du maillage existant souligne un enjeu particulièrement fort de protection au sein du Plan Local d'Urbanisme.**

L'espace agricole, ponctué de bandes enherbées et de lisières forestières, vers « Le Moulin Rompu »



Une haie plantée dans le cadre de l'aménagement de la RN 150



Lucanus cervus

Sur la commune, l'Espace Boisé Classé relatif à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, constitue une réponse réglementaire quant à la protection des bosquets, de même que l'article L123-1-5, alinéa III,2°, relatif à la protection des éléments de patrimoine paysager, tel que les haies. Cependant, le maillage de haies existantes requiert également des pratiques de gestion adaptées. Dans le prolongement des replantations effectuées à l'occasion de l'aménagement de la RN 150, **de nouveaux linéaires mériteraient également d'être plantés afin de favoriser la biodiversité de l'espace agricole.**

▪ **Les prairies naturelles et les marges de végétation spontanée aux abords des champs cultivés**

Par ailleurs, certains milieux ouverts revêtent une certaine valeur écologique, tel que les pâtures mésophiles/prairies à fourrage des plaines (code Corine 38.1 et 38.2), ainsi que les prairies améliorées (code Corine 81 et suivants).

Les prairies constituent un parcellaire important sur le territoire. Elles se situent aléatoirement au contact de la vallée de l'Arnoult ou au sein de l'espace agricole céréalier. **La flore des prairies** est généralement dominée par des formations graminéennes (Ray-grass, crételle, dactyle, pâturins et fétuques...).

Très pauvre dans le cas des prairies améliorées, elle se montre plus diversifiée au sein des prairies naturelles, où une flore diversifiée se mêle au travers des graminées : Cardamine-des-prés, Lychnis dioïque, Lychnis fleur-de-coucou, Achillée millefeuille, Lotier corniculé, Renoncules, diverses oseille...



Peu favorables à la présence de vertébrés supérieurs du fait de l'absence de végétation haute, les prairies constituent des milieux attractifs pour l'entomofaune (coléoptères, lépidoptères, orthoptères...). Les petits mammifères (Campagnol, Musaraigne, Hérisson d'Europe...) ainsi que l'avifaune utilisent les prairies comme habitats transitionnels. Il convient également de préciser que **les prairies sont des milieux attractifs pour les chiroptères, y trouvant des terrains de chasse.** Notons également la présence potentielle de reptiles, tel que la Couleuvre verte et jaune.

Bien que relevant d'une nature « ordinaire », les prairies sont ponctuellement synonymes de valeur écologique. Il convient de préserver et gérer ces milieux en lien avec la profession agricole, et de préserver ceux-ci de l'urbanisation.

Enfin, il convient également d'évoquer l'intérêt écologique ponctuel des champs cultivés et leurs abords (code Corine 82.1 et 82.2). De par l'intensité des activités humaines, ces habitats sont à qualifier de fortement artificialisés.

Pour autant, le plateau agricole céréalier est susceptible de revêtir un certain intérêt de par la présence d'espèces floristiques messicoles, se développant à la faveur de bandes enherbées ou enfrichées, de chemins ruraux, de jachères ou de



fossés destiné à drainer les champs cultivés. La flore correspond à une végétation se développant sur sol plus ou moins inculte. On y trouve l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), la Guimauve officinale (*Althaea officinalis*), la Pâquerette (*Bellis perennis*), la Bardane (*Arctium lappa*), la Bourse-à-Pasteur (*Capsella bursa-pastoris*), le Cirse-des-champs (*Cirsium arvense*), la Carotte sauvage (*Daucus carota*), la Linaire commune (*Linaria vulgaris*), la Sauge-des-prés (*Salvia pratensis*), la Stramoine (*Datura stramonium*), la Mauve sauvage (*Malva sylvestris*), le Lierre terrestre (*Glechoma hederacea*), la Pulmonaire à longues feuilles (*Pulmonaria longifolia*), la Primevère officinale (*Primula veris*), la Brunelle commune (*Brunella vulgaris*).

Parmi la flore susceptible d'être observée au sein des cultures céréalières, notons le Coquelicot (*Papaver rhoeas*), le Bleuet-des-champs (*Centaurea cyanus*), la Chicorée sauvage (*Cichorium intybus*), le Souci-des-champs (*Calendula arvensis*), la Nielle-des-blés (*Agrostemma githago*), la Camomille matricaire (*Matricaria recutita*).

Ponctuellement, les fossés de drainage des eaux pluviales aménagés à travers champs sont colonisés par des espèces végétales inféodées aux zones humides, telle que la Cardère sauvage (*Dipsacus fullonum*), la Salicaire (*Lythrum salicaria*), l'Iris faux-acore (*Iris pseudacorus*), l'Eupatoire chanvrine (*Eupatorium cannabinum*). **Cette flore commune contribue à enrichir la biodiversité, et est fragilisée par les logiques d'entretien intensif** souvent appliquées aux abords de champs et chemins agricoles (labours des bandes enherbées, épandage de pesticides...).



Il convient de préciser que cette flore de zones humides est particulièrement susceptible de se développer **au contact des points d'eau et mares. Trois mares ont notamment été recensées sur la commune. Rappelons l'enjeu de conservation de ces habitats aquatiques au regard de la valeur de la faune inféodée (odonates, amphibiens...).**

Au-delà de l'aspect floristique, la matrice agricole possède également un certain intérêt pour une avifaune inféodée aux milieux ouverts, dont certains rapaces, tel que la Buse variable (*Buteo buteo*), le Busard cendré (*Circus pygargus*), le Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*). Citons également l'Alouette-des-champs (*Alauda arvensis*).

Le développement d'un entretien extensif, proscrivant l'usage des pesticides, s'avère particulièrement approprié pour ces habitats « ordinaires », contribuant néanmoins fortement à la biodiversité du territoire. Il convient de préciser que l'usage des pesticides est fortement encadré par la loi (arrêté préfectoral du 21 avril 2009, arrêté ministériel du 27 juin 2011).



2.3.2.4 Les zones humides, des milieux à protéger pour leur potentiel écologique

Le Code de l'Environnement désigne comme zones humides « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire la végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant une partie de l'année* » (art. L211-1). Trois critères permettent de déterminer l'existence de zones humides sur un territoire : l'hydrologie, l'hydromorphie des sols, et la présence d'une végétation hygrophile. Parmi ceux-ci, le critère d'hydromorphie des sols est déterminant. Ces critères s'inscrivent dans l'esprit de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

Différentes fonctions et « services écologiques » sont associés aux zones humides, attendant de leur valeur et utilité pour l'Homme, tel que **la contribution à l'épuration des eaux, la régulation des débits d'étiage et la recharge des nappes, la protection contre les inondations, l'accueil de la biodiversité et les valeurs socio-économiques liées au tourisme ou à certaines activités (chasse, pêche...)**. La préservation des zones humides est l'un des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne (2010-2015), ainsi que du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Charente actuellement en cours d'élaboration. Afin d'atteindre cet objectif, une meilleure connaissance est nécessaire et devrait donner lieu, dans un futur proche, à un inventaire des zones humides à l'échelle du bassin versant de la Charente. Pour autant, aucune obligation n'est clairement formulée à l'encontre des documents d'urbanisme à l'heure actuelle.

Conformément à son approche exhaustive, l'Etat Initial de l'Environnement intègre **une cartographie établissant un premier repérage des zones humides à l'échelle de la commune**, réalisée par la DREAL Poitou-Charentes (2011). Ce document **ne possède pas de valeur contraignante**, notamment parce que la méthodologie utilisée n'adopte pas les critères retenus par le Code de l'Environnement pour la délimitation légale des zones humides (article L211-1 du Code de l'Environnement). Cette cartographie, réalisée par photo-interprétation de photographies aériennes, ne peut fournir à ce titre qu'une donnée indicative.

Les données géologiques et pédologiques réunies dans le présent Etat Initial de l'Environnement ainsi que certains indices botaniques relevés (espèces « cibles ») permettent d'ores et déjà de confirmer dans leur plus grande partie les limites des zones humides sur la commune de **Varzay**. La vallée de l'Arnoult est à considérer comme zone humide à part entière, de même que, par déduction, certains secteurs contigus.

2.3.2.5 La « nature ordinaire » en milieu urbain et sa gestion

La biodiversité est également présente au sein des milieux urbains, que l'on qualifie régulièrement de « nature en ville ». **Ainsi, une flore commune se développe régulièrement en bordure de voiries à l'occasion d'une surface dénudée, entre les bordures de trottoirs, au sein des espaces verts, des fossés d'eaux pluviales...** Ces espèces végétales sont adaptées aux conditions de développement associées aux milieux très artificialisés, et font régulièrement l'objet de véritables persécutions au titre de l'éradication des « mauvaises herbes » !

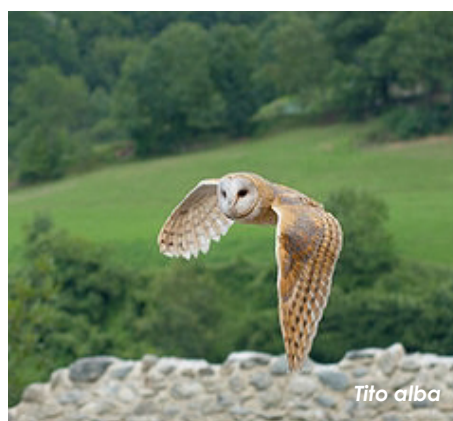
Pourtant, on estime régulièrement que les espaces urbanisés offrent des conditions de développement de la biodiversité parfois bien plus intéressantes qu'en milieu agricole intensif. La diversité du vivant se manifeste très souvent en bordure de route, au sein des espaces de contact entre bâti et milieu agricole (jardins privatifs, friches...). La gestion de ces espaces doit prendre en compte leur valeur écologique parfois avérée, notamment au regard de la diversité des espèces faunistiques et floristiques rencontrées.

La faune inverse également les espaces urbanisés, comme en témoigne la présence de nombreux oiseaux communs au sein des espaces fleuris, des parcs publics et jardins privatifs : Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*), Mésange charbonnière (*Parus major*), Rouge-gorge familier (*Erithacus rubecula*), Pic-vert (*Picus viridis*), Bruant zizi (*Emberiza cirius*), Merle noir (*Turdus merula*), Pie bavarde (*Pica pica*)... vivent ainsi en milieu urbanisé, profitant des cavités offertes par les arbres et bâtiments pour nicher. **Le bâti ancien est généralement favorable à la présence d'oiseaux, de rapaces nocturnes et de chiroptères.** Une petite faune ordinaire tel que le Hérisson (*Erinaceus europaeus*) est également facile à observer dans les jardins privés, de même que le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*).



La « nature ordinaire » que l'on rencontre en milieu urbanisé ne soulève pas un enjeu fort de préservation au titre de sa valeur patrimoniale. Pour autant, d'autres enjeux sont à l'œuvre, tel que la lutte contre l'érosion de la biodiversité ainsi que la préservation d'un cadre de vie urbain de qualité.

La gestion de la « nature en ville » croise également d'autres enjeux d'importance majeure, tel que la qualité des eaux et milieux aquatiques. A cet effet, l'utilisation des pesticides, appelés également produits phytosanitaires, est de plus en plus réglementée en vue de la protection des milieux recevant ces substances au caractère hautement polluant, utilisées pour éradiquer les « mauvaises herbes ».



En résulte l'encadrement réglementaire strict de l'utilisation des produits phytosanitaires issu de l'arrêté préfectoral du 21 avril 2009, applicable en Charente-Maritime. Par ailleurs, l'arrêté ministériel du 27 juin 2011 encadre davantage l'utilisation des produits phytosanitaires au sein des espaces en plein air ouverts au public, **dans le cadre de la mise en œuvre du plan national Ecophyto 2018, faisant suite au « Grenelle de l'Environnement ».**

Des techniques de gestion alternative des espaces publics permettent cependant de diminuer progressivement l'usage des produits phytosanitaires. Le Plan de Gestion Différenciée est un document-outil susceptible de répondre

à une meilleure prise en compte de la diversité du vivant au sein de la gestion des espaces publics en milieu urbain. Son principe repose sur l'élaboration d'un diagnostic ayant pour objectif de révéler les espaces publics synonymes d'enjeu écologique notable au sein de la commune.

Ce volet diagnostic s'accompagne de l'élaboration d'un plan visant à définir des niveaux de gestion des espaces publics, souvent de l'ordre de trois ou quatre, en fonction de leurs valeurs et sensibilités écologiques, paysagères (présence d'un cours d'eau récepteur...), des enjeux symboliques qu'ils portent (image esthétique de la commune tel que le jardin de la mairie, le cimetière...) et des contraintes techniques (superficies d'entretien, matériel utilisé...).

La prise en compte de la « nature ordinaire » au sein des espaces bâtis (centre-bourg, hameaux...) constitue un enjeu notable pour le développement de la commune, engageant la préservation de la biodiversité, l'amélioration du cadre de vie, la promotion de la « nature » dans un but pédagogique en direction des habitants, et le respect des contraintes réglementaires.

Au titre de la fragilité de la vallée de l'Arnoult, principal milieu aquatique récepteur sur la commune, l'usage des produits phytosanitaires devra être particulièrement surveillé et régulé.

2.3.3 Le fonctionnement écologique du territoire

Le patrimoine naturel de la commune est marqué par la vallée de l'Arnoult, correspondant à un ensemble de milieux naturels d'une valeur patrimoniale parfois avérée (forêts alluviales, formations végétales sur assise tourbeuse, milieux aquatiques...). Le patrimoine naturel communal se caractérise également par un ensemble d'espaces semi-naturels correspondant à des milieux agricoles, forestiers ou urbanisés, synonymes de biodiversité « ordinaire ». Certains de ces éléments sont d'intérêt patrimonial, tel que les chênaies thermophiles sur les calcaires de bordure de l'Arnoult, ainsi que les formations forestières dont la surface est significative. La biodiversité doit être prise en compte au travers de la planification urbaine, au titre de sa participation à la qualité du cadre de vie (éléments de paysage, espaces récréatifs...).

Cependant, il ne sera possible de préserver efficacement ces différents milieux qu'à travers une approche globale.

Ainsi, « nature patrimoniale » (milieux littoraux, marais, pelouses « suspendues »...) et « nature ordinaire » (espaces vert en milieu urbain, jardins...) sont en interrelation dans le cadre d'un fonctionnement en réseau, nécessitant une protection et gestion cohérente. Le Plan Local d'Urbanisme tient un rôle majeur dans ce contexte, en tant que document-cadre de l'occupation des sols sur la commune.

Ce réseau écologique territorial est qualifié de « Trame Verte et Bleue ». Ce concept correspond à une approche scientifique du territoire, mêlant les regards croisés de l'écologue et du paysagiste, et relève dorénavant d'une définition de nature réglementaire au titre des dernières évolutions législatives apportées par le « Grenelle de l'Environnement ». Au-delà des obligations nouvelles qu'elle porte vis-à-vis des documents d'urbanisme, la « Trame Verte et Bleue » offre un regard nouveau sur les territoires, croisant enjeux écologiques et enjeux relatifs au développement urbain.

2.3.3.1 La « Trame Verte et Bleue » : contexte réglementaire et concepts associés

La prise en compte du fonctionnement écologique du territoire relève dorénavant d'un enjeu majeur au titre de la double lutte contre l'érosion de la biodiversité, s'étant considérablement accélérée depuis ces dernières décennies, et contre le changement climatique, dont l'homme est pour partie reconnu comme responsable. Dans ce contexte, le grand débat législatif du « Grenelle de l'Environnement », organisé au niveau national entre 2007 et 2008, a donné lieu à la loi du 3 août 2009 et la loi du 12 juillet 2010, dite « Engagement National pour l'Environnement ». Celles-ci dressent pour objectif l'élaboration d'une « Trame Verte et Bleue » nationale d'ici fin 2012, déclinable au niveau local.

Cette déclinaison sera réalisée par l'intermédiaire du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), élaboré conjointement par la Région et l'Etat d'ici fin 2012. Ce document a pour objectif d'identifier les grandes continuités écologiques au niveau régional. **La loi stipule que le SRCE devra être « pris en compte » par les documents d'urbanisme** que sont les SCOT, PLU et Cartes Communales. Bien que de moindre portée juridique que la compatibilité, cette prise en compte engage la sécurité juridique du document d'urbanisme.

La « Trame Verte et Bleue », ayant force de loi au titre de l'article L371-1 du Code de l'Environnement (Livre III : Espaces Naturels – Titre VIII : Trame Verte et Trame Bleue), renvoie à la reconnaissance d'un réseau écologique territorial, mobilisant les concepts portés par la discipline de l'écologie du paysage. Ceux-ci sont les suivants :

- **Le réservoir de biodiversité ou zone nodale,** matérialisé par un ou plusieurs habitats d'une superficie suffisante, fournissant l'essentiel des besoins nécessaires aux être vivants pour accomplir tout ou partie de

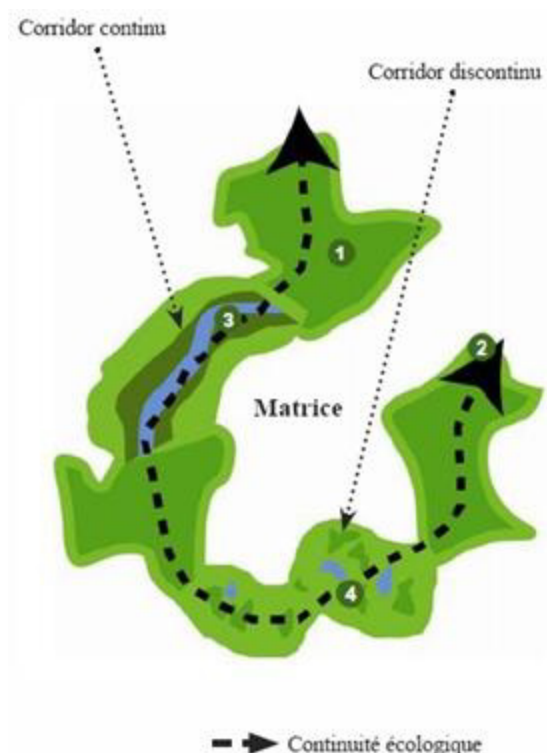
leur cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. Ce sont des habitats de fort intérêt biologique souvent reconnus par des zonages de protection, incarnés par des milieux spécifiques (forêts, zones humides, landes, pelouses calcicoles...). Ils sont appréhendés par une lecture spatiale en « tâche » et forment des sous-trames spécifiques au sein de la « Trame Verte et Bleue » (sous-trame forestière, humide...), de configuration spatiale plus ou moins vaste, linéaire, fragmentée... ;

- **Le corridor écologique**, matérialisé par des espaces de type linéaire au caractère spatial continu ou discontinu, et permettant aux êtres vivants de se déplacer au sein de la « Trame Verte et Bleue » afin de gagner différents habitats où ils peuvent s'alimenter, se reproduire ou se reposer. Ceux-ci ont donc valeur de réservoir de biodiversité. Ce sont des éléments du réseau hydrographique (ruisseau, rivière...), des éléments végétaux tels que des haies... Un corridor écologique peut être également matérialisé par une succession de petits habitats au caractère plus ou moins temporaire suivant les espèces, tels que des successions de mares, bosquets... Ils sont alors qualifiés de « pas japonais » ;
- **La matrice**, constituant l'élément paysager dominant, à valeur de socle, dans lesquels s'inscrivent réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Ceux-ci sont entourés d'espaces transitionnels appelés zones-tampon. La matrice, conditionnée par sa superficie, peut être de différentes natures, de type agricole, urbain, forestier, bocager... En fonction de sa valeur écologique, la matrice peut constituer un intérêt plus ou moins fort pour les êtres vivants, lui fournissant ou non des services propres à l'accomplissement de leur cycle de vie. Selon la présence d'éléments ayant nature d'obstacle (infrastructures de transport, emprises artificialisées...), celle-ci est plus ou moins perméable aux déplacements faunistiques et floristiques.

Réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et matrice constituent les éléments structurants de la « Trame Verte et Bleue » dont la nature spatiale conditionne l'établissement de continuités écologiques sur le territoire. Les continuités écologiques peuvent être rendues inopérantes du fait de la présence d'aménagements humains, apportant ainsi un éclairage substantiel quant à la planification urbaine projetant l'occupation future des sols sur un territoire donné.

Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 viennent modifier en profondeur le Code de l'Urbanisme dont les articles fondateurs que sont l'article L110 et L121-1 précisent dorénavant que les documents d'urbanisme doivent concourir à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques.

Ainsi, selon l'article L110, les collectivités « harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace » afin d'assurer « la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ».



Fonctionnement de la « Trame Verte et Bleue » -
Schéma de principe (Source : Uh)

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de **Varzay** a ainsi pour obligation d'intégrer les éléments structurants de la « Trame Verte et Bleue » dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, article L123-1 du Code de l'Urbanisme), dont les principes sont traduits au sein du règlement et des documents graphiques.

Au-delà de ce caractère obligatoire, l'intégration de la « Trame Verte et Bleue » au sein du projet d'urbanisme constitue un véritable levier de développement du territoire, susceptible de matérialiser la logique de développement durable au niveau local à travers une préservation dynamique de la biodiversité.

2.3.3.2 Aspects méthodologiques de la « Trame Verte et Bleue »

La reconnaissance de la « Trame Verte et Bleue » consiste en une lecture du territoire mobilisant les concepts associés à l'écologie du paysage (réservoir, corridor, matrice). Cette lecture nécessite d'être effectuée à plusieurs échelles, car les logiques territoriales liées à la « Trame Verte et Bleue » s'affranchissent des limites administratives. Le législateur a confié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) la mission de reconnaître à échelle cohérente les continuités écologiques du territoire.

Cependant, le SRCE n'est pas opérationnel à l'heure de l'approbation du PLU. Cependant, le territoire communal est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane, actuellement en cours d'élaboration, qui établit une reconnaissance cartographique des continuités écologiques à l'échelle du Pays de Saintonge Romane. Cette cartographie repère notamment la vallée de l'Arnoult comme noyau de biodiversité. Une continuité terrestre englobant la sous-trame boisée communale est également cartographiée au sein du projet de SCOT. Au-delà du SCOT, il a été nécessaire d'affiner les enjeux écologiques locaux au regard de l'échelle d'application du PLU (1/5000^{ème}). La « Trame Verte et Bleue » a donc fait l'objet d'une interprétation à l'échelle du PLU.

La reconnaissance de la « Trame Verte et Bleue » locale s'est appuyée sur une analyse par photo-interprétation de photographies aériennes, croisée à des inventaires faunistiques et floristiques.

Ainsi, une analyse de l'occupation des sols a ainsi été menée sur des photographies aériennes, distinguant différents types de milieux et éléments naturels/artificiels dont les milieux forestiers, les prairies, les terres labourées, certains micro-habitats (haies, arbres isolés...), le réseau hydrographique, ainsi que les espaces urbanisés et les infrastructures de transport. Les continuités écologiques ont été tracées conformément aux concepts définis précédemment (réservoir de biodiversité, corridor, matrice). A cet effet, deux cartographies complémentaires ont été produites :

- **Une cartographie attribuant à chaque milieu sa valeur et sa fonction au sein de la « Trame Verte et Bleue » locale** (milieux structurants, attractifs, neutres, répulsifs). Les boisements ont été identifiés comme réservoirs de biodiversité, ainsi que la vallée de l'Arnoult. Les prairies contigües aux boisements ont été identifiées comme « espaces-tampon », tandis que le plateau céréalier a été désigné comme étant l'espace matriciel ;
- **Une cartographie établissant les liens dynamiques entre ces différents éléments fonctionnels.** Celle-ci représente ainsi, sous forme de flèches, différentes continuités écologiques supportées par la sous-trame forestière, validées soit par leur caractère unitaire, soit par une distribution resserrée de plusieurs massifs/bosquets (« pas japonais », effets « de massif »).

La photo-interprétation comporte certaines limites. Il convient de compléter cette approche par des relevés de terrain permettant de valider le caractère fonctionnel des continuités écologiques identifiées. La réalisation des cartographies s'est donc appuyée sur l'expertise d'un ingénieur-écologue qui a vérifié, au travers de relevés de terrain, la pertinence des cartographies proposées. La photo-interprétation aboutit également à la production de modèles théoriques parfois contredits par la présence d'éléments artificiels susceptibles de créer des « ruptures » au sein du réseau écologique local. Les cartographies produites dans le cadre du PLU ont donc intégré ce facteur en représentant des milieux dits « répulsifs », et ont tracé les perspectives d'évolution du réseau écologique en fonction de la progression des espaces artificialisés sur le territoire.

2.3.3.3 La « Trame Verte et Bleue » locale et ses problématiques

Conformément aux investigations menées dans le cadre du SCOT, la cartographie de la « Trame Verte et Bleue » locale a défini deux grandes continuités écologiques sur la commune et ses espaces limitrophes :

- **La vallée de l'Arnoult, comme réservoir biologique et corridor aquatique d'importance départementale.**
Connectée à la Charente via le canal de la Seudre à la Charente, la vallée de l'Arnoult constitue un élément-clé de l'ossature de la « Trame Verte et Bleue » à l'échelle communale, et au-delà, à l'échelle du territoire du Pays de Saintonge Romane ;
- **Les éléments de la sous-trame boisée, distribués à la façon de « pas japonais » au travers de l'espace communal, dessinant de grandes continuités terrestres** (« effet de massif » autour des Grands Bois à l'ouest et du complexe forestier de Pons à l'est).

Les vallées de l'Arnoult et du Saint-Christophe constituent l'ossature de la « Trame Bleue » locale, en tant que continuités aquatiques. Cette « trame bleue » s'imbrique avec une sous-trame boisée dense.

▪ **L'Arnoult et le Saint-Christophe, des continuités écologiques fragilisées**

La continuité écologique d'un cours d'eau se définit comme la libre circulation des organismes vivants, leur accès aux zones indispensables à leur reproduction, leur croissance, leur alimentation ou leur abri, et le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que le bon fonctionnement des réservoirs biologiques. **Le lit et les berges des cours d'eau constituent de véritables voies de déplacement des espèces sur les territoires.** Les cours d'eau assurent ainsi un rôle fondamental de corridors écologiques.

C'est particulièrement vrai pour l'Arnoult qui accueille des grands migrateurs, tel que l'Anguille (*Anguilla anguilla*) dont le cycle biologique s'effectue en mer et en rivière. C'est également le cas pour d'autres espèces piscicoles effectuant des migrations locales, tel que le Brochet (*Esox lucius*), et pour certains mammifères aquatiques (*Mustela lutreola*, *Lutra lutra*). Les cours d'eau assurent également **des fonctions de transport sédimentaire vers l'aval**. Le maintien des flux sédimentaires est également important pour la diversité des substrats, supports de la vie dans les cours d'eau, ainsi que l'état des berges.

Pour la faune aquatique, la présence d'obstacles à la continuité hydraulique au sein du lit mineur des cours d'eau peut constituer une gêne pour l'atteinte des zones de reproduction situées en amont, surtout lorsque les effets des obstacles se cumulent par succession. La circulation sédimentaire est également affectée. **C'est notamment le cas pour l'Arnoult dans sa partie aval canalisée, affectée par de nombreux ouvrages à vocation hydraulique. Il convient donc d'encourager à l'avenir l'adaptation des ouvrages, voire leur suppression partielle ou totale dans la mesure**

des contraintes de gestion hydraulique existantes. Des travaux sont actuellement menés sur plusieurs ouvrages par les associations syndicales de propriétaires, afin de faciliter la dévalaison des grands migrateurs amphihalins. Ceux-ci ne concernent pas la partie amont du cours d'eau située sur Varzay et Rétaud.

Une autre problématique majeure de l'Arnoult porte sur les assecs estivaux répétés du cours d'eau, compromettant fortement la vie aquatique. Ces assecs, constituant un phénomène naturel aggravé par une forte sollicitation des nappes phréatiques par l'irrigation agricole, doivent être régulés.

Au droit du territoire communal, le bourg présente une emprise limitée et n'exerce pas une pression majeure sur les continuités écologiques malgré sa localisation au contact de la vallée de l'Arnoult. **Pour autant, il est important de bien gérer les abords du cours d'eau afin de prévenir toute incidence sur ce dernier.** Conformément aux cadres réglementaires, la gestion des espaces publics contigus ou proches du cours d'eau **ne doit pas mobiliser d'intrants chimiques.**

Il convient de remarquer à nouveau que les municipalités de Varzay et Rétaud ont entrepris la mise en place d'une Déclaration d'Intérêt Général (DIG) visant à entretenir le lit mineur de l'Arnoult (enlèvement des embâcles, notamment).

- **Des continuités terrestres potentiellement importantes mais sous pressions**

Concernant la « Trame Verte », celle-ci s'appuie essentiellement sur la richesse de la sous-trame boisée. En tant que réservoirs de biodiversité, les grands îlots forestiers présents au sein du territoire contribuent à l'établissement d'échanges biologiques de par leur distribution à l'échelle du territoire ouest de Saintes. Cette sous-trame boisée est cependant affectée par l'urbanisation éparse et diffuse des hameaux, ainsi que plusieurs infrastructures de transport à trafic important (RN 150, ancienne RN 150).

L'aménagement de la RN 150 s'est toutefois accompagné de la mise en place **d'un passage à faune** à hauteur du « Bois de Beaulieu ». Cet aménagement contribue à réduire les incidences de l'infrastructure sur les continuités biologiques portant plus spécifiquement sur les déplacements de la faune forestière.

Il convient également de contribuer à une plus ample perméabilité de la matrice agricole pour les déplacements faunistiques, notamment par le biais de la préservation des haies et des espaces enherbés contigus aux champs cultivés, et à travers la reconstitution progressive d'une véritable trame bocagère sur le territoire communal. Il convient également de conforter les prairies naturelles présentes sur le territoire afin de contribuer au développement de la biodiversité.

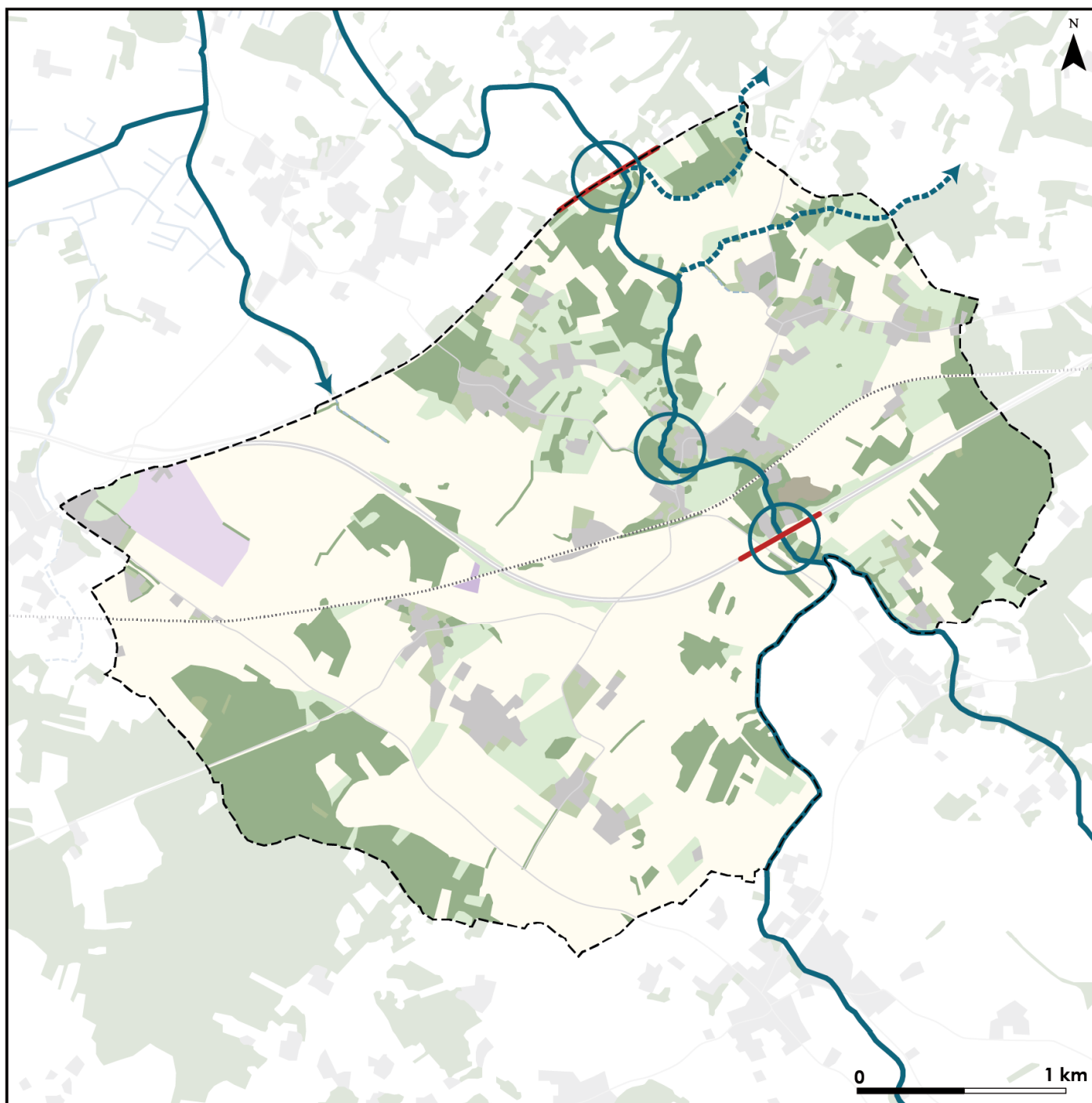
- **Des aménagements susceptibles d'affecter l'environnement : le cas d'une ancienne carrière**

Il convient de relever la présence d'une ancienne carrière située au contact de la vallée de l'Arnoult. Ce site présente une **forte susceptibilité de pollution** : ce dernier a constitué pendant de nombreuses années une décharge sauvage. Les déchets accumulés au sein de cette ancienne carrière ont été enfouis sous d'importantes couches de remblais. Il est nécessaire de souligner **le fort enjeu de réhabilitation de ce site,** susceptible d'émettre des pollutions au détriment des eaux de l'Arnoult, par dégradation des déchets enfouis.

Le PLU est susceptible d'attribuer au site **une véritable destination** en matière d'occupation du sol, alors que ce dernier est actuellement désaffecté. La municipalité a notamment été sollicitée pour un projet photovoltaïque à l'initiative d'une personne privée, susceptible de figurer au sein du projet d'urbanisme communal.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme doit répondre à un enjeu de préservation des connexions biologiques fondant la « Trame Verte et Bleue » locale, structurée par la vallée de l'Arnoult et la sous-frame boisée. Dans le cadre du PLU, la « remise en état » des continuités écologiques sur le territoire communal (articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme) peut se traduire de deux manières :

- **En matière réglementaire**, le PLU peut intégrer plusieurs outils à portée juridique variable, précisés dans l'encadré ci-dessous ;
- **En matière opérationnelle**, la gestion des espaces naturels à caractère remarquable, tel que l'Arnoult, souffre localement de l'absence d'une démarche de gestion définie par un document-cadre de type Document d'Objectifs Natura 2000.



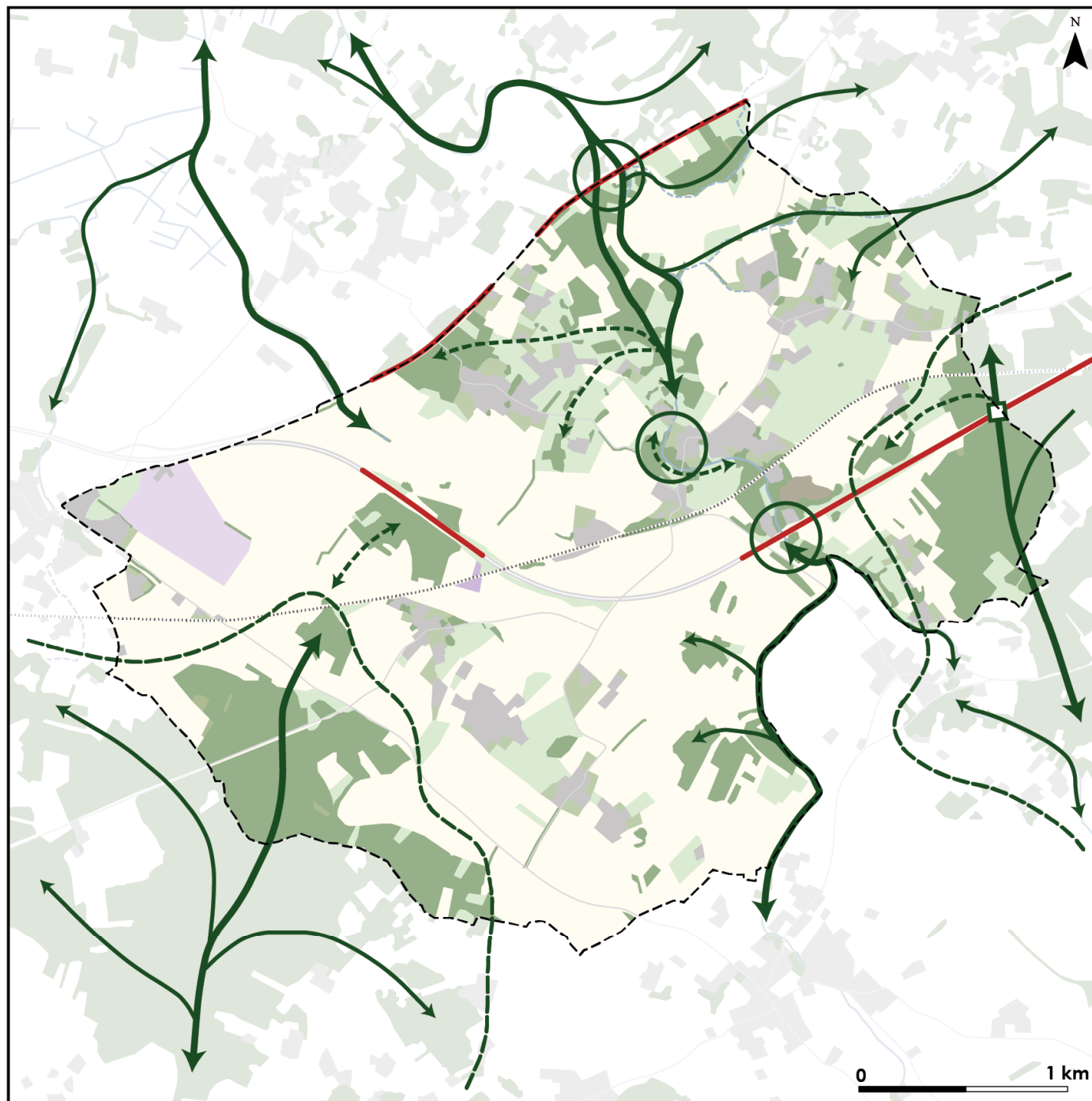
Les continuités aquatiques

Commune de Varzay

Source : BD ORTHO - IGN



-  **Continuités principales (niveau intercommunal)**
-  **Continuités secondaires (niveau local)**
-  Secteurs fragilisés par l'urbanisation et/ou les infrastructures
-  Portions routières sources de rupture des continuités écologiques



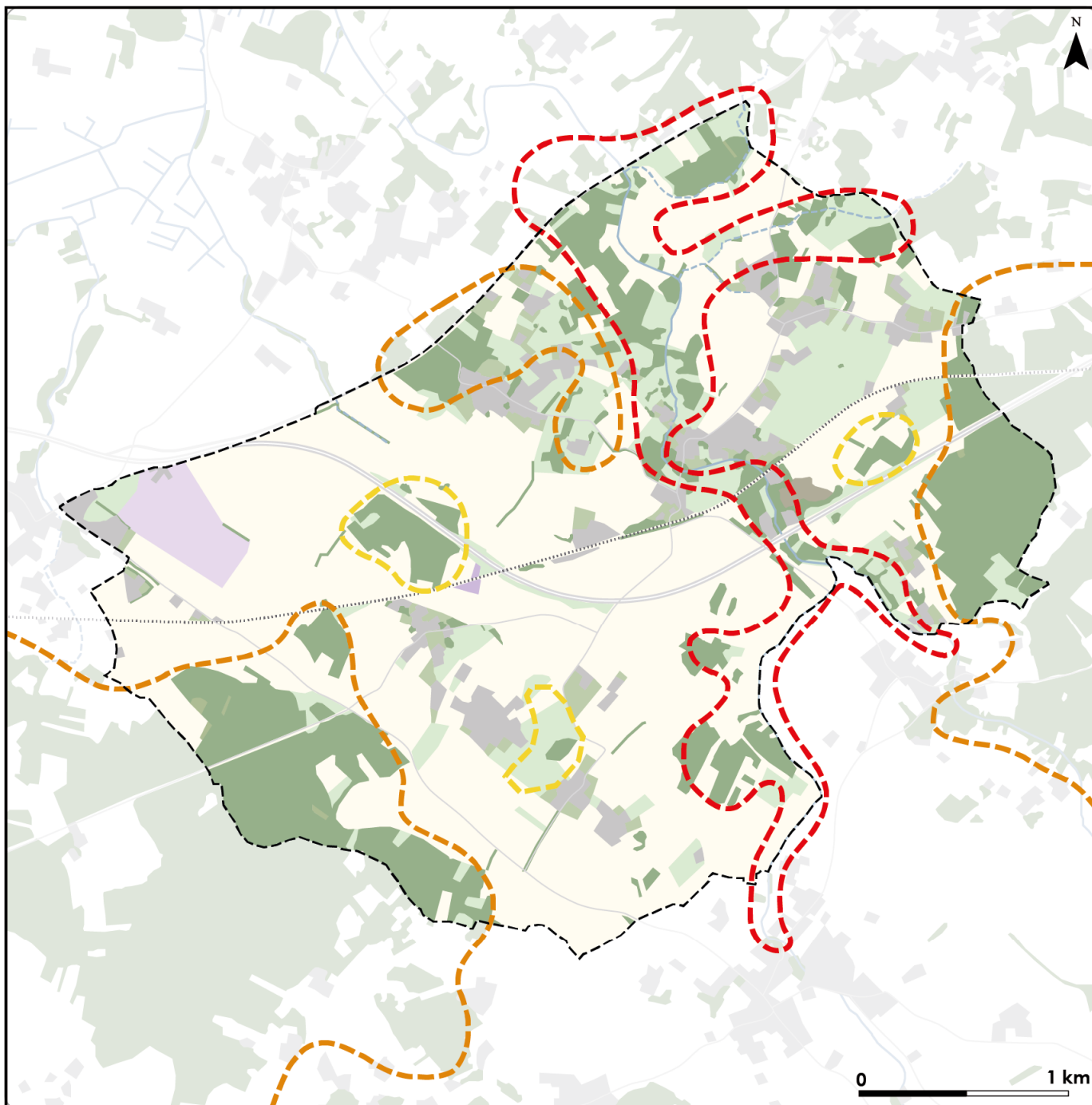
Les continuités terrestres

Commune de Varzay

-  **Continuités principales (niveau intercommunal)**
-  **Continuités secondaires (niveau local)**
-  Continuités formées de milieux unitaires
-  Continuités fragmentées/formées d'une succession de milieux (fonctionnement en "pas japonais")
-  Secteurs fragilisés par l'urbanisation et/ou les infrastructures
-  Portions routières sources de rupture des continuités écologiques
-  Passage à faune sur la RN 150
-  "Effets de massif" à préserver du phénomène de fragmentation

Source : BD ORTHO - IGN





Les grands enjeux écologiques

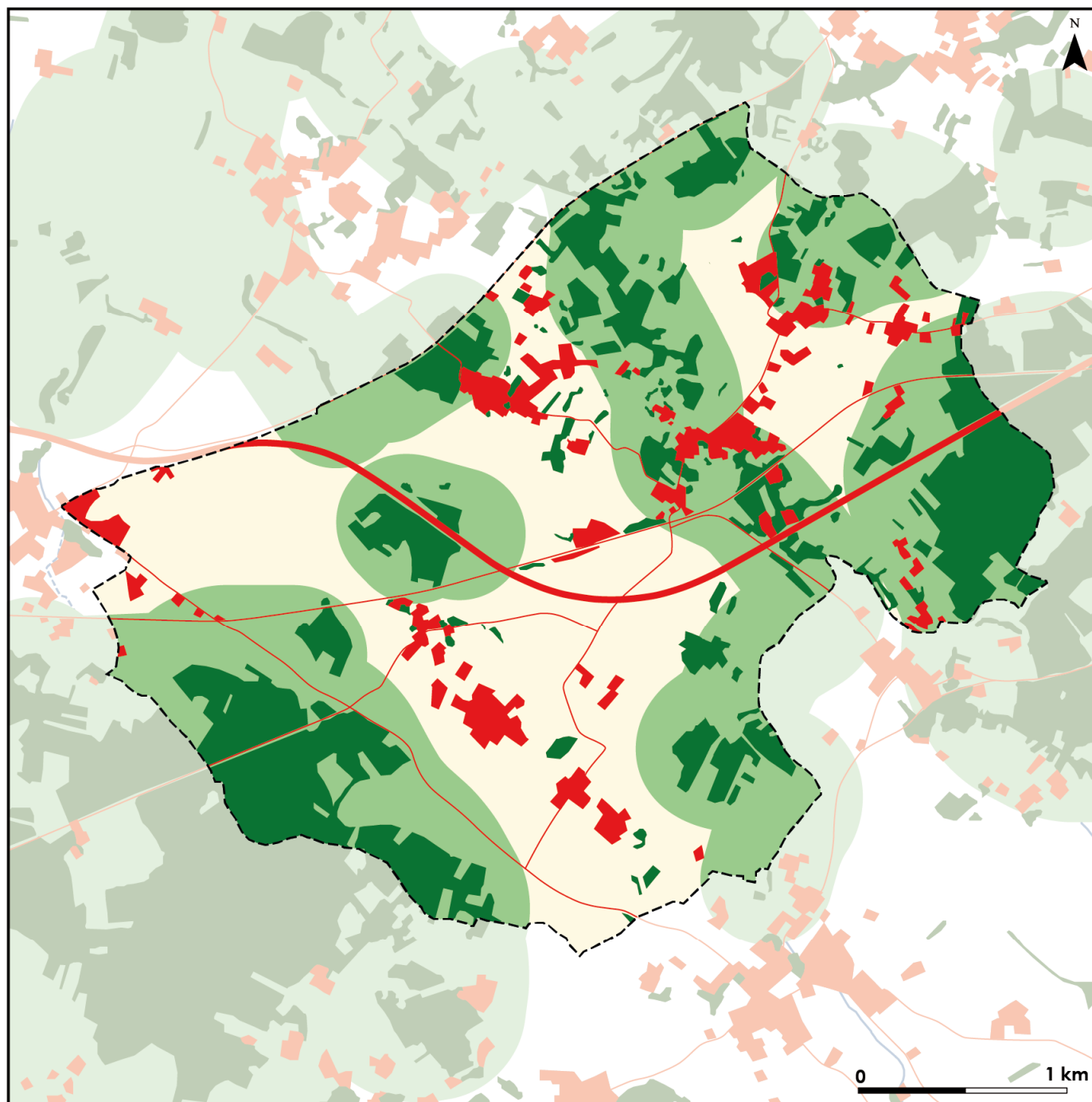
Commune de Varzay

- **Enjeu de niveau 1** : milieux d'intérêt écologique majeur, attesté par des zonages d'inventaire (ZNIEFF)
- **Enjeu de niveau 2** : grands ensembles naturels continus et fonctionnels (massifs forestiers, bocages...)
- **Enjeu de niveau 3** : petits ensembles composés d'une succession d'habitats d'intérêt ponctuel (haies, prairies...)

Source : BD ORTHO - IGN



Précaution de lecture : les secteurs non-identifiés ne sont pas automatiquement dépourvus d'intérêt écologique.



Estimation du potentiel d'attractivité du territoire pour la biodiversité

Commune de Varzay

- **Milieux structurants (+2)** : grands réservoirs biologiques fortement contributeurs en biodiversité
- **Milieux attractifs (+1)** : espaces-tampon entourant les milieux structurants, d'intérêt pour la faune et la flore
- **Milieux neutres (0)** : espaces faiblement contributeurs en biodiversité et peu fréquentés par la faune et la flore
- **Milieux répulsifs (-1)** : espaces généralement très artificialisés, colonisés par une biodiversité limitée et sélective

Source : IGN BD ORTHO



2.4 LE PATRIMOINE PAYSAGER ET SES VALEURS

2.4.1 Principes préalables à l'analyse

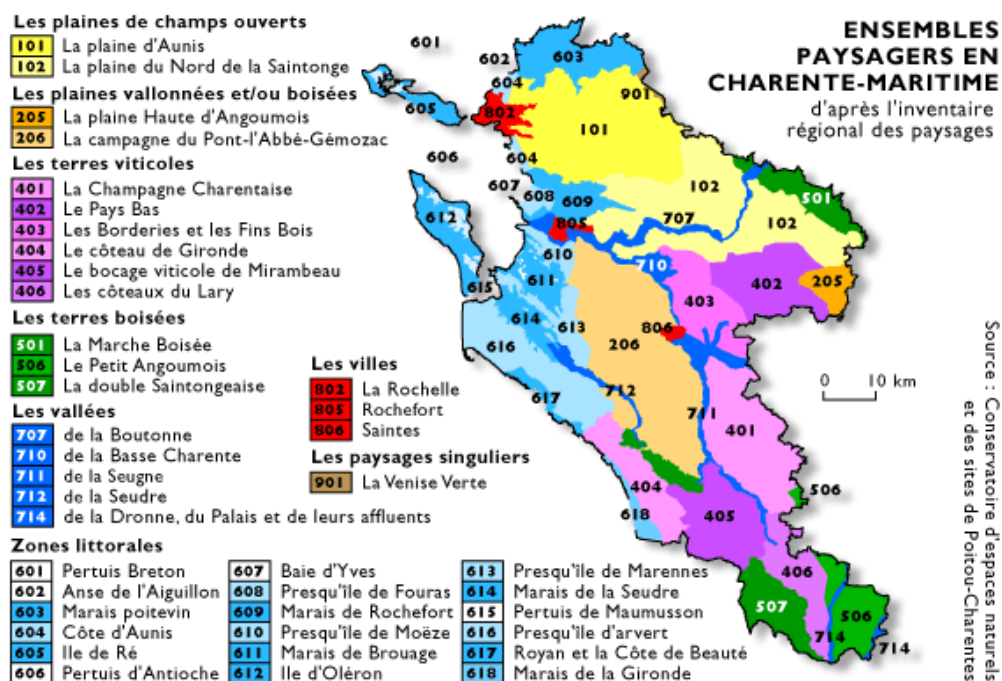
Selon la Convention Européenne du Paysage de 2000, **le terme « Paysage » désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations**. En outre, « Politique du paysage » désigne la formulation par les autorités publiques compétentes des principes généraux, des stratégies et des orientations permettant l'adoption de mesures particulières en vue de la protection, la gestion et l'aménagement du paysage.

De par sa vocation à organiser l'occupation des sols à l'échelle de la commune, le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil de protection, de valorisation et de gestion des paysages au niveau local. Cet objectif a été clairement énoncé par la loi du 8 janvier 1993 dite « Paysage », attribuant aux documents d'urbanisme la mission de préserver la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Dans le cadre du présent Etat Initial de l'Environnement, une étude a été conduite afin de déterminer les grandes valeurs et sensibilités paysagères du territoire, notamment par le biais d'analyses photographiques produites à partir d'inventaires de terrain. Cette analyse a été réalisée dans le souci d'une certaine objectivité, et s'est également attachée à interpréter le paysage à différentes échelles.

2.4.2 Le territoire replacé dans son contexte paysager régional

Le territoire appartient dans sa totalité à la grande entité paysagère de « la campagne de Pont l'Abbé-Gémozac » (n° 206), définie par l'Atlas Régional des Paysages de la région Poitou-Charentes. Celle-ci occupe le cœur de la Charente-Maritime et englobe la majeure partie du territoire du SCOT du pays de Saintonge Romane.



Il s'agit d'un paysage de plaine vallonnée et boisée qui regroupe une gamme variée de secteurs dans lesquels les vallonnements et les boisements créent des organisations spatiales spécifiques, entre openfield et cantonnements forestiers. L'identification de ce paysage s'avère complexe, et ne revoie pas à des représentations immédiatement reconnues de tous. Pour autant, cette entité paysagère correspond à une **diversité de scènes pittoresques** intégrant des unités bâties au caractère traditionnel. Celles-ci lui confèrent une identité champêtre d'une grande valeur, recherchées par les citadins en quête de paysages ruraux bucoliques.

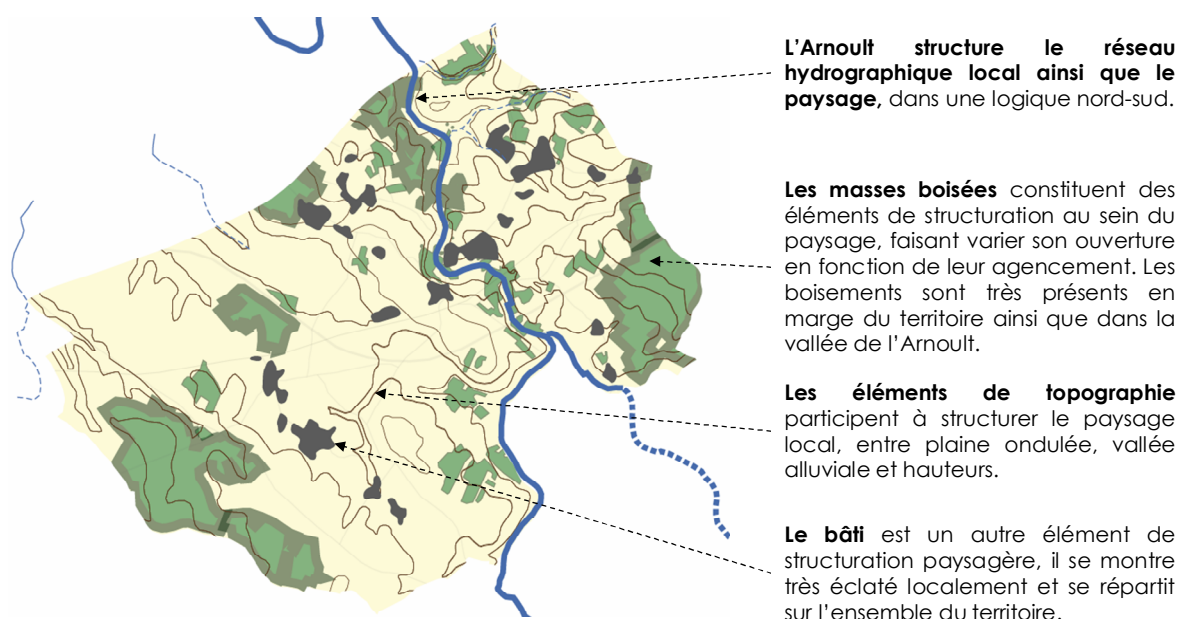
Au sein de cette entité paysagère régionale, la commune de **Varzay** s'inscrit sur un plateau coupé en deux sur un axe nord-sud par la vallée de l'Arnoult. Les horizons sont régulièrement cadrés et ponctués de boisements, créant **des paysages semi-fermés d'une grande variété**. Ce plateau boisé renvoie au paysage spécifique de la « Champagne charentaise », associant au territoire une identité rurale forte. Quelques pistes de réflexion sont proposées par l'Atlas Régional des Paysages quant à l'aménagement et la gestion de cette typologie paysagère :

- Assurer la qualité rurale des territoires, **éviter le mitage pavillonnaire et la dispersion des zones d'activités**, veiller à la continuité du tissu urbain autour des noyaux anciens ;
- Mieux traiter les **articulations entre la campagne et les zones urbanisées** en engageant des opérations de traitement des entrées de villes et de villages et en utilisant le vocabulaire végétal adapté ;
- Encourager **la qualité architecturale des bâtiments agricoles**, sans camouflage ni déguisement mais par les choix des emplacements, des volumes, des matériaux, pour inscrire ces outils de travail dans le paysage.

2.4.3 Les unités paysagères

Les paysages de la commune de **Varzay** sont essentiellement dominés par le contraste issu de la rencontre entre la vallée de l'Arnoult et le plateau recouvert par un enchevêtrement de boisements, de prairies et de cultures. Le relief, assez calme, valorise toutefois certains points de vue importants sur la vallée, notamment à l'intérieur du centre-bourg et à l'est. Ces vues sont assez rares, et la vallée de l'Arnoult est globalement bien dissimulée au sein du paysage sur cette partie amont. Lorsque l'on se situe au sein du plateau, les boisements cantonnent régulièrement les vues. Quatre unités paysagères ont été identifiées sur le territoire :

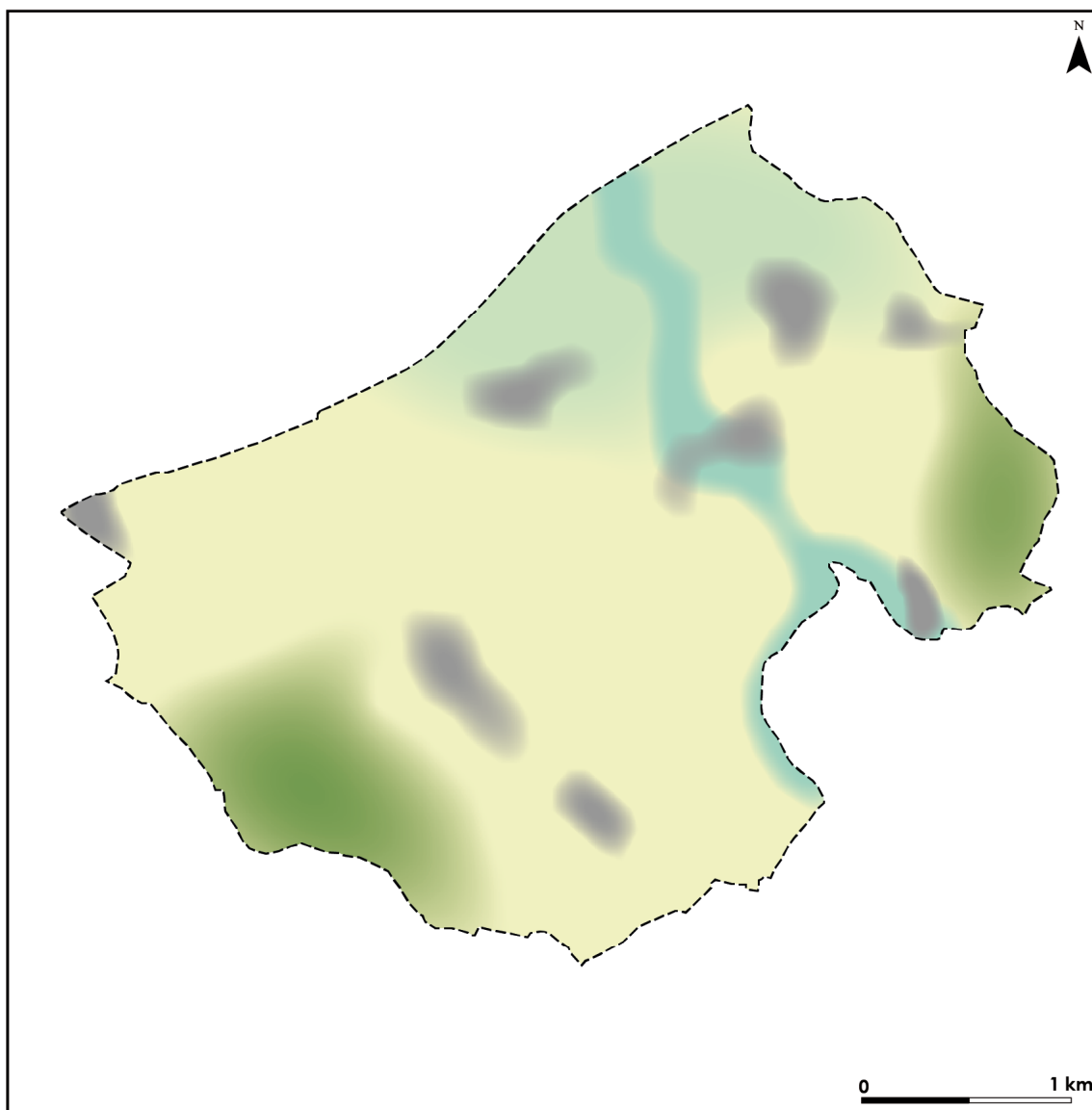
- « **La vallée de l'Arnoult** », caractérisée par une moindre ouverture du paysage, ainsi que la présence du centre-bourg dans un contexte de relief affirmé ;
- « **les contreforts de la vallée** », marqués par l'alternance de boisements et d'éléments bâtis, dans un contexte de relief en pente ;
- « **la plaine agricole** », dégagant de larges perspectives s'arrêtant sur les boisements et hameaux ; les motifs isolés (arbres, habitations...) s'en trouvent particulièrement mis en valeur ;
- « **les boisements des hauteurs** », dominant la plaine agricole et dessinant des limites franches au sein du paysage ; en découlent des ambiances fortement contrastées avec la plaine agricole ouverte.



Ces différentes unités paysagères d'organisent suivant un axe est-ouest, dicté par une topographie déclinante en direction de la vallée humide de l'Arnoult. La qualité des perspectives visuelle est fondée de l'alternance entre ouvertures et fermetures, et constitue un des principaux axes de lecture du paysage. Dans ce contexte, **la vallée de l'Arnoult s'appréhende plutôt discrètement**. Au-delà du bourg qui est directement accroché à la vallée, il est nécessaire d'explorer des chemins ruraux éloignés des axes principaux pour découvrir le fond de vallée.

Le bourg de Varzay s'inscrit dans un contexte assez singulier, marqué par la présence de la vallée de l'Arnoult. En effet, **l'emprise originelle du bourg s'inscrit dans la convexité d'un méandre de la rivière**. L'enveloppe bâtie s'intègre

remarquablement bien au paysage du fait de l'écrin boisé important entourant le bourg, par contraste avec les hameaux de plaine dont l'équilibre paysager est plus précaire. Ceux-ci sont particulièrement sensibles au phénomène « d'urbain diffus », correspondant au développement d'un habitat pavillonnaire lâche et opportuniste, à la différence du bourg qui est en mesure de « tolérer » davantage de nouvelles greffes urbaines.



Les unités paysagères
Commune de Varzay

Source : BD ORTHO - IGN



- "La vallée de l'Arnoult"
- "Les contreforts de la vallée"
- "La plaine agricole"
- "Les boisements des hauteurs"
- Les motifs bâtis

Unité n°1 : « la vallée de l'Arnoult », caractérisée par une moindre ouverture du paysage, ainsi que la présence du centre-bourg dans un contexte de relief affirmé

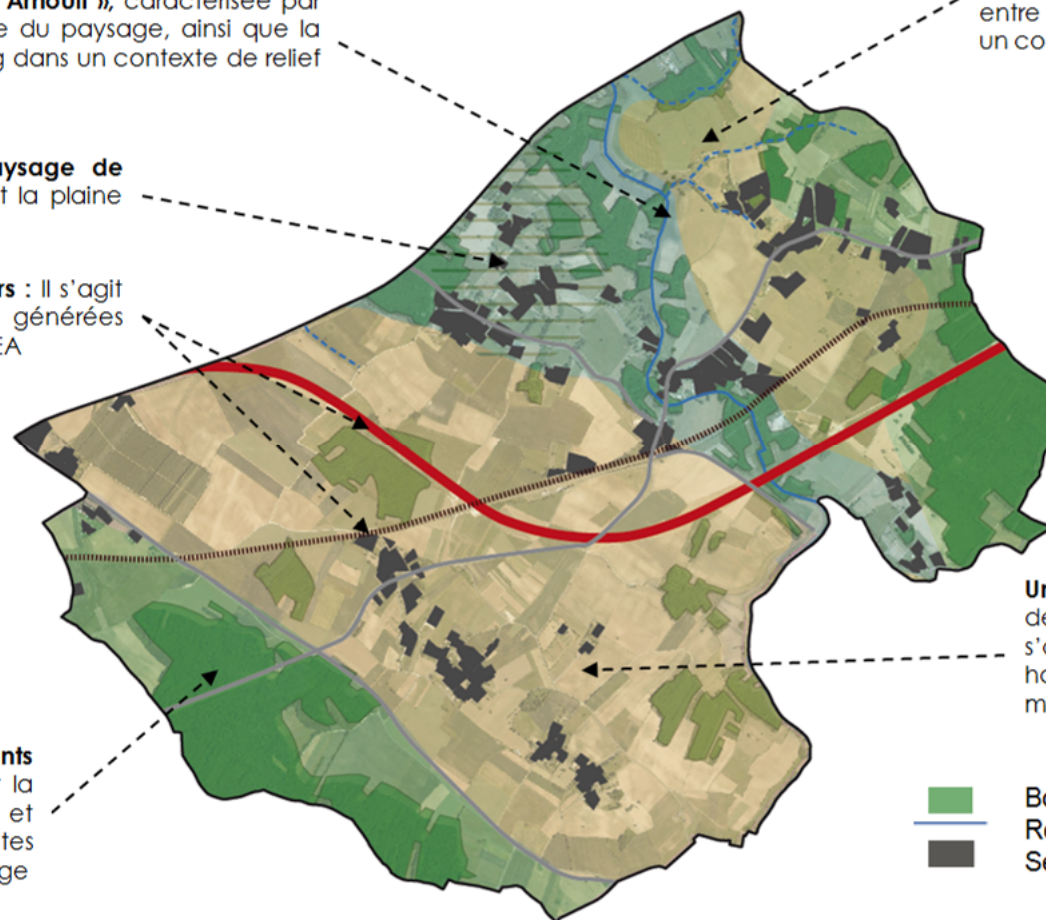
Sous unité : un micropaysage de bocage entre la vallée et la plaine ponctué de motifs bâtis

Les événements paysagers : Il s'agit de coupures paysagères générées par la voie ferrée et la RCEA

Unité n°4 : « les boisements des hauteurs », dominant la plaine agricole habitée et dessinant des limites franches au sein du paysage

Unité n°2 : « les contreforts de la vallée », marqués par l'alternance entre boisements et tissu bâti, dans un contexte de relief en pente

Unité n°3 : « la plaine agricole », dégageant de larges perspectives s'arrêtant sur les boisements et hameaux ; mise en valeur des motifs isolés (arbres, habitations...)



Boisements
Réseau hydrographique
Secteurs urbanisés

0 1 km

2.4.3.1 Le paysage semi-ouvert de la vallée de l'Arnoult



Au sein de la vallée, **l'ouverture du paysage varie en fonction de la répartition des boisements**, organisés en îlots plus ou moins vastes et éclatés autour de l'Arnoult. **Ceux-ci accompagne les ligne du relief**, au caractère affirmé. La prairie est très présente et s'organise en petites parcelles.



L'Arnoult constitue un fort agrément paysager, s'accompagnant d'une valeur écologique se manifestant à travers un cortège d'espèces végétales associées aux milieux aquatiques (frêne, aulne, sureau noir, aubépine, salicaire, iris faux-acore...).



Pour autant, **l'Arnoult est souvent discret au sein d'un paysage en priorité caractérisé par son relief de vallée**. La ripisylve, discontinue, se distingue peu, tandis que les assecs estivaux perturbent la lisibilité de ce paysage d'eau.



le relief est affirmé et est fortement perçu au sein du centre-bourg, où il participe à la mise en valeur de marqueurs paysagers telle que **l'église Sainte-Madeleine**. La verdure ambiante s'immisce au cœur même du village, à travers la présence de nombreuses prairies.

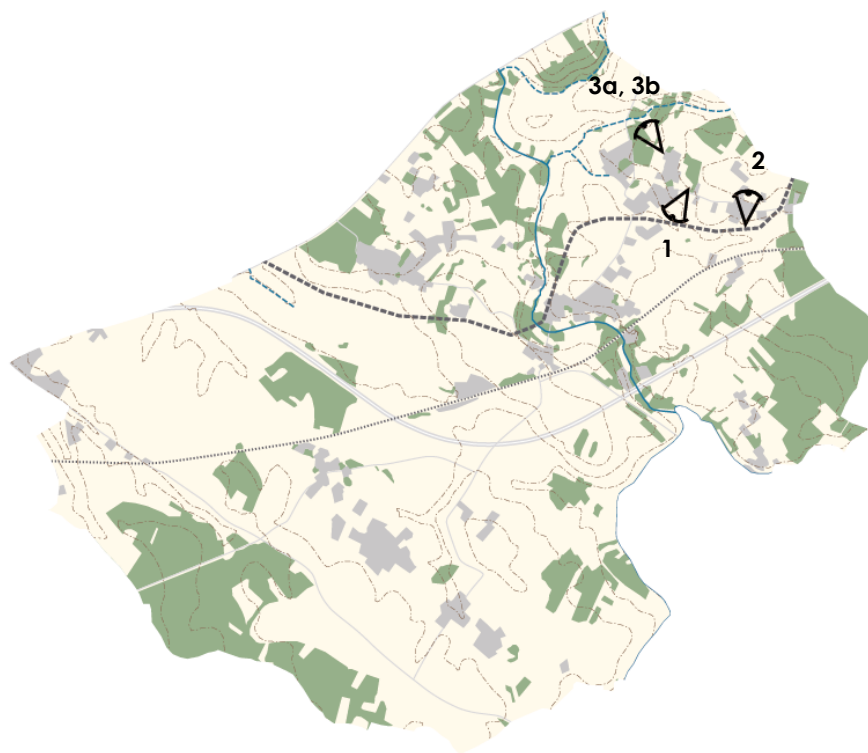
A noter : La présence de quelques fenêtres sur la vallée de fort intérêt patrimonial. L'Arnoult génère ainsi un paysage vallonné, chatoyant et intimiste très inspirant... Le visiteur a la sensation d'être privilégié.



*Copie d'un tableau du peintre Gaston Balade (1880-1971) "l'Arnoult à Varzay, 1960 "
actuellement exposé à Genève en Suisse*



2.4.3.2 Le paysage semi-fermé des contreforts de la vallée



Le paysage des « contreforts » se manifeste par un **relief plus ou moins prononcé, ou la prairie tient une place importante**. L'ouverture est variable au sein de ce paysage verdoyant, laissant parfois **de belles perspectives sur le village et son église, marqueur incontournable**.



Au sein du paysage, **le bâti s'agglomère en hameaux** où l'habitat ancien domine. **Le pavillonnaire, forme bâtie récente et standardisée, s'insère plus ou moins harmonieusement dans ce paysage rural où la maison saintongeaise est très typique** et reconnaissance de par son architecture.



Le relief ondulé s'accompagne de lisières boisées créant des ambiances plus intimes. Les boisements forment un écrin dans lequel s'inscrit un parcellaire boisé entre céréales et prairies. En résulte un paysage varié et générateurs d'aménités.



Les voiries percent des îlots boisés de type chênaie-charmaie où le paysage se ferme définitivement, créant une ambiance intimiste. La lumière y est peu présente. Ce paysage de forêt est associé à une valeur biologique forte.

Il s'agit du paysage qui caractérise sans doute le plus la commune car c'est celui que perçoit le visiteur qui entre sur le territoire depuis la route de Saintes. Il lui confère un fort caractère rural et simple très valorisant.



Les prairies et l'élevage sont encore des marqueurs forts de l'image de la commune



2.4.3.3 Les paysages ouverts de la plaine agricole



Le paysage de plaine se caractérise par de fortes perspectives valorisées par un relief peu présent et par une moindre couverture boisée. La céréaliculture est dominante. Les arbres isolés sont bien valorisés au sein de ce paysage ouvert.



La RCEA constitue un marqueur paysager fort, source de rupture. Ignorant la topographie, cette infrastructure est synonyme de désordre au sein de la matrice agricole ouverte.



Les hameaux sont bien lisibles au sein du paysage de plaine. Le bâti traditionnel cohabite avec le pavillonnaire récent, non sans difficultés liées aux différences morphologiques et architecturales des deux formes urbaines.

5



Un « héritage » : la vigne a disparu de la plaine, ne demeurent que quelques parcelles alors qu'elle dominait au XIX^{ème} avant la crise du phylloxéra.



Les lisières boisées constituent des limites franches au paysage de plaine agricole. Bien valorisées par les perspectives dégagées, ces lisières ont autant de valeur paysagère que biologique, constituant des milieux transitionnels (écotones).



Un cœur de territoire très ouvert marqué par de grands champs de culture céréalière.



Seules sources de diversité, la vigne (peu de parcelles demeurent), les arbres isolés et les haies. A noter : une verrue dans le paysage, le site de l'ancienne carrière

2.4.3.4 Les paysages fermés des boisements de hauteurs du plateau



Les paysages fermés s'établissent en marge du territoire communal. **Ils dominent les reliefs les plus élevés**, révélant ainsi une moindre aptitude des terres à l'agriculture. Les massifs boisés dessinent **des limites franches au sein du paysage agricole, structurant ainsi ce dernier.**

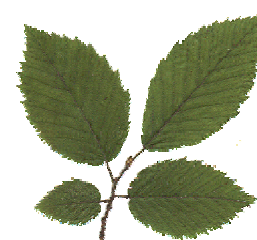


Les massifs boisés jouent un rôle important, tant au regard de **leur rôle de structuration au sein du paysage, qu'au regard de leur fonction écologique** au sein de la « Trame Verte et Bleue » locale. Les lisières boisées constituent **des milieux à part entière de type transitionnel, qualifiables d'écotones.**

Chêne pédonculé



Charme commun



Erable champêtre

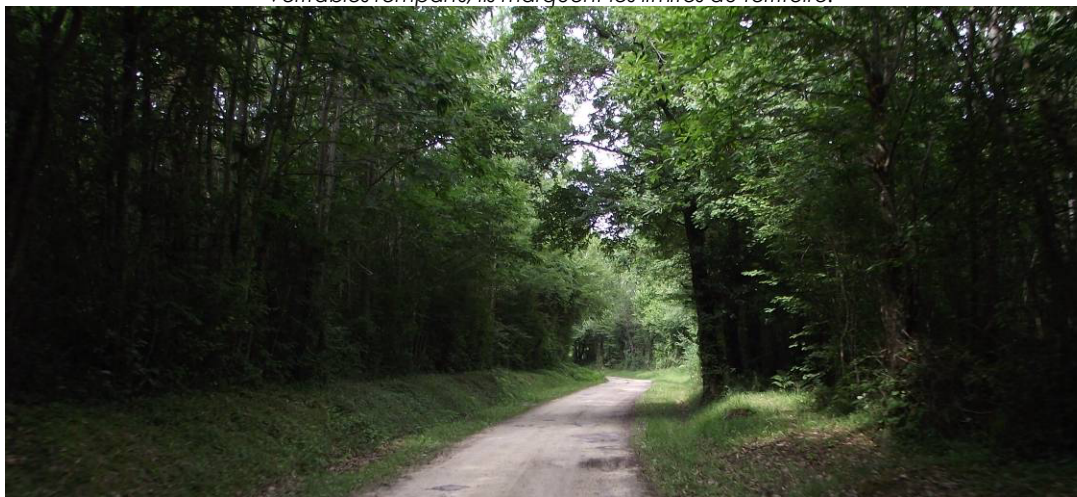


Les principales essences que l'on retrouve au sein des massifs boisés locaux sont **le chêne pédonculé, le charme ainsi que l'érable champêtre, témoignant de la présence de sols profonds, de nature argilo-calcaire.** Celles-ci s'accompagnent également du noisetier, du robinier faux-acacia ainsi que du châtaignier.

Les boisements sont relativement denses sur le territoire dont ils ponctuent et structurent le paysage.



Véritables remparts, ils marquent les limites du territoire.



A noter : les bois sont denses et « impénétrables ». Ils ne sont accessibles que par de petits chemins blancs à conserver en l'état

2.4.3.5 La zone « bocagère » du Nord Ouest du territoire

Il existe un secteur entre la vallée et la plaine, à l'ouest du bourg qui présente un paysage que l'on peut qualifier de micropaysage à l'échelle de la commune, rappelant le bocage. En effet, on y trouve des champs fermés, des haies mais le tout est également ponctué de nombreuses constructions. En découle un site particulier renfermé sur lui-même et relativement intime.



Vue oblique sur le secteur de la Martinière, Chez Naud, La Métairie.

2.4.4 L'intégration du bâti au sein du paysage

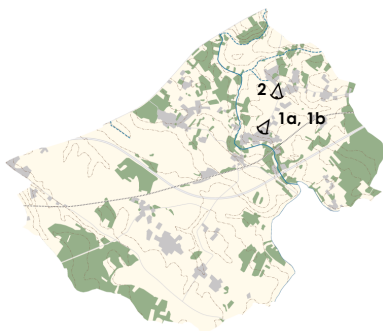
Le centre-bourg s'inscrit historiquement au sein de la vallée de l'Arnoult, au creux d'une méandre. Autour de ce dernier gravitent un ensemble de hameaux s'inscrivant dans la plaine agricole, à l'ouest du territoire, ainsi que les contreforts de la vallée, à l'est.

Les différents hameaux côtoient un habitat pavillonnaire récent, dont l'intégration paysagère s'avère parfois problématique, notamment en partie est de la commune **ou l'on constate un phénomène d'étalement linéaire le long des voiries.**

Se pose également **la problématique du « mitage » urbain.** L'urbanisation du territoire est historiquement disséminée en différents hameaux, toutefois bien intégrés au paysage de par l'équilibre entre végétal et minéral. L'accrochement récent d'un habitat pavillonnaire plus ou moins connecté à ces formes anciennes vient perturber ces équilibres anciens fragiles et induit ce phénomène de « mitage » et « d'urbain diffus ». Ce dernier nuit à la cohérence paysagère de certains secteurs, notamment à l'est du territoire. A ce titre, il convient de maîtriser la progression de l'urbain diffus au travers du PLU.

2.4.4.1 Le Bourg

Le paysage du bourg est marqué par la prédominance de l'église Sainte-Madeleine, dont le clocher est mis en valeur par le relief. Celui-ci est visible depuis les trois entrées de bourg, différemment mises en scène à travers des éléments naturels, bâtis ou espaces publics. **La gestion des entrées de bourg est particulièrement source d'enjeu** pour l'image de la commune.



L'entrée nord (direction Pisany) est marquée par une forte ouverture paysagère, **valorisant l'église en tant que marqueur paysager (1a)**. Des aménagements récents de voirie permettent de faire transition entre route de campagne et rue de centre-bourg. **Un parking d'entrée de bourg (1b)**, dont le caractère minéral est contrebalancé par la diversité des matériaux, qualifie également cette entrée de bourg. **Ce paysage inspire la cohérence** de par sa sobriété, son caractère naturel ainsi que l'agencement et l'architecture du bâti, essentiellement traditionnel.



Pour autant, cette entrée-nord n'est pas perceptible du premier abord lorsque l'on pénètre dans la commune. Il faut tout d'abord traverser **un groupement de hameaux où le tissu bâti apparaît dilué**, parfois incohérent de par son architecture et son agencement (2), nuisant à la lisibilité du bourg.



L'entrée nord du bourg (direction « La Martinière ») se caractérise par une **ambiance champêtre et intimiste**, créée par le couvert végétal de la vallée de l'Arnoult, bordée de prairies.

Le bâti traditionnel en bord de route sinueuse, accompagné de jardins, participe également à ce sentiment. L'ondulation du relief offre **une perspective remarquable sur le clocher de l'église et son écrin bâti**. La présence de prairies pâturées confère à ce paysage un caractère verdoyant, et constitue par ailleurs un intérêt écologique substantiel aux abords du bourg. Le cours d'eau de l'Arnoult crée un signal au cœur de ce point de vue, apportant une touche subtile et discrète.



2.4.4.2 Les villages (du contexte le plus intime au contexte le plus ouvert)

Les villages dans la vallée

A l'image du cœur du bourg, le bâti dans la vallée se fait rare d'une part et très discret. La végétation domine très largement.

Vue sur le village de Chez Couraud : on y trouve encore les jardins potagers aux pieds des habitations et au contact du ruisseau.



Les villages des contreforts de la vallée

Le léger relief et la présence de nombreux bosquets et haies assurent un contexte paysager favorable voire privilégié

Vue sur les hameaux de Chez Brunaud et Chez Chemin,



Les villages de la plaine

Il s'agit d'un secteur plus sensible sur le plan paysager car plus ouvert. *Vue sur la Grande et la Petite Romade, ces villages dans la plaine sont parfaitement intégrés grâce aux haies et bosquets en présence.*



2.4.5 L'intégration des grandes infrastructures au sein du paysage

L'intégration paysagère des grandes infrastructures est particulièrement problématique compte-tenu de leur incidence majeure sur l'organisation des paysages. **La RN 150 (Route-Centre-Europe-Atlantique) constitue un événement paysager majeur sur le territoire.** Celui-ci crée une rupture forte au sein d'une matrice agricole où le relief est plutôt effacé. L'aménagement récent de cette infrastructure (fin des années 2000), répondant à des besoins économiques et fonctionnels, s'est accompagné d'une **transformation brutale du paysage** (nivellements, déplacement d'éléments de petit patrimoine, fragmentation des masses boisées...).

La route est partiellement encaissée (2) puis domine le territoire (1) sur lequel elle offre quelques perspectives notamment sur la Gare, Mais depuis le cœur du territoire elle constitue un mur qui rompt les perspectives sur la plaine agricole (3).





Vue depuis la RCEA, une portion encaissée en rupture totale avec le paysage environnant



Une brève fenêtre sur la gare.

L'urbanisation aux abords des grandes infrastructures de transport est fortement encadrée afin de ne pas aggraver les incidences sur les grands équilibres paysagers. **A cet effet, la RN 150 est soumise aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, portant classement des Routes à Grande Circulation.** Celui-ci entraîne une interdiction de construction sur une largeur de 100 mètres, de part et d'autre de l'axe de la voirie en dehors des zones urbanisées. Tout projet d'aménagement intégrant cette bande de protection devra faire l'objet d'un dossier de demande de dérogation. De par son impact sur le paysage, cet aménagement révèle combien il est important de **prendre en compte les caractéristiques naturelles du site ainsi que son histoire avant toute décision d'aménagement. L'amélioration de l'intégration de cette infrastructure constitue un enjeu d'importance.** Il convient que le PLU n'aggrave pas les incidences générées par la RN 150 sur le paysage.

La voie de chemin de fer quant à elle, génère également une rupture mais dont l'impact est moindre puisque beaucoup plus localisé à hauteur de la ligne et que cette dernière s'accompagne d'un cordon boisé épais alors que la RCEA, est beaucoup plus exposée de par le relief et l'absence de traitement paysager d'accompagnement, elle impacte la lisibilité du cœur du territoire et de la plaine.



2.4.6 Les grands enjeux paysagers du territoire



-  La prise en compte du contexte paysager dans lequel s'inscrivent les différents hameaux et villages et la **promotion de la densité face au mitage**
-  La **préservation des lisières des massifs boisés**
-  La **préservation des points de vue les plus remarquables**
-  Le **ménagement des franges « sensibles »,** soumises à des covisibilités importantes
-  Le **traitement de la « rupture » créée par la RCEA**
-  La **prise en compte des marqueurs paysagers et des « points hauts »** dans les logiques d'aménagement
-  Le **traitement des phénomènes d'étalement linéaire**
-  Le **ménagement d'une « coupure »** afin de conserver l'identité du centre-bourg au sein du paysage
-  L'**intégration du futur projet d'aménagement à l'entrée du bourg**

2.5 LE PATRIMOINE CULTUREL, ARCHEOLOGIQUE ET BATI

La commune de **Varzay** recèle un patrimoine culturel et bâti d'une valeur notable, reflet de son identité rurale ancienne. Celui-ci s'exprime à travers une morphologie bâtie singulière et porteuse d'histoire, notamment incarnée par plusieurs édifices monumentaux dont la valeur patrimoniale est attestée par l'établissement de protections à portée réglementaire.

D'un point de vue étymologique, Varzay tire l'origine de son appellation de l'anthroponyme gallo-romain Varicius. Les vestiges d'un habitat gallo-romain ont été décelés au sein du bourg, ainsi que le soubassement d'une construction avec contreforts. L'église Sainte-Madeleine abrite le blason des Vigier, seigneurs de Faye et des Romades ayant vécu au XV^{ème} siècle. Le logis de la Comté, daté du XVII^{ème} siècle, fait partie des bâtiments les plus anciens de la commune. Sous la monarchie de Juillet, la commune possède un four à chaux et produit du vin et du bois. Cependant, la crise du phylloxéra entraîne la quasi-disparition du vignoble, aujourd'hui résiduel. La gare de Varzay est ouverte en 1912 (Saintes – Saujon) et figure aujourd'hui parmi les monuments de la commune.

2.5.1 Le patrimoine protégé

Le territoire communal compte plusieurs édifices protégés au titre des Monuments Historiques, relevant d'une législation spécifique à la protection du patrimoine architectural et bâti :

- **L'église Sainte-Madeleine de Varzay, inscrite au titre des Monuments Historiques en date du 6 février 1996 ;**
- **La gare ferroviaire de Varzay est inscrite aux Monuments Historiques au titre de l'arrêté du 27 août 2002.**

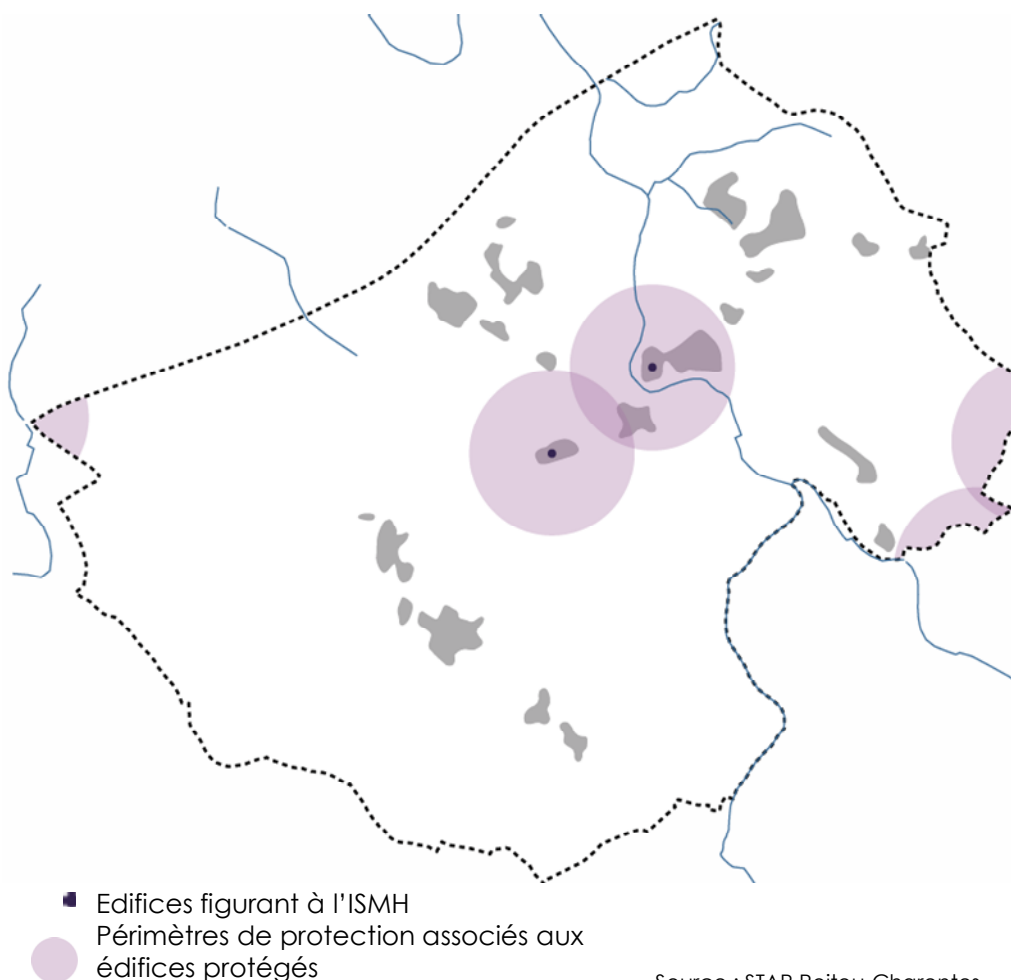
Par ailleurs, la commune est soumise aux effets de la protection de certains immeubles situés hors de ses limites administratives. Il s'agit de quatre bâtiments :

- **Le logis du Fief Gallet sur la commune de Pessines, inscrit au titre des Monuments Historiques en date du 4 octobre 1994 ;**
- **Les halles du bourg de Pisany, inscrites au titre des Monuments Historiques en date du 6 janvier 1971 ;**
- **Le logis de Vallade sur la commune de Rétaud, inscrit au titre des Monuments Historiques en date du 3 juillet 1992 ;**
- **Le portail de la cour de l'école, inscrit au titre des monuments historiques le 12 janvier 1931.**

La législation portant sur les Monuments Historiques, relevant notamment de la loi du 2 mai 1930, engendre un certain nombre de contraintes réglementaires sur le territoire. Celle-ci prévoit deux régimes de protection, que sont le classement et l'inscription. Le classement entraîne notamment l'interdiction de destruction des bâtiments classés, ni même leur modification, notamment leur restauration, sans l'accord du ministère chargé de la culture. Les travaux autorisés s'effectuent sous la surveillance de son administration régionale, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Le classement se distingue de l'inscription, aux effets juridiques moins contraignants.

Par ailleurs, les bâtiments classés ou inscrits bénéficient d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres, constituant une servitude d'utilité publique s'appliquant autour de chaque édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques.

Selon l'article L621-31 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable ». Cette autorisation est délivrée par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).



Source : STAP Poitou-Charentes

2.5.1.1 Proposition de modification des périmètres de protection des monuments historiques

Le périmètre de protection établi autour d'un monument historique peut être modifié sur proposition de l'ABF depuis la loi du 13 décembre 2000. En accord avec la commune, ce dernier propose un périmètre plus cohérent avec le territoire et ses enjeux paysagers. Cette modification peut notamment intervenir lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, le présent Rapport de Présentation du PLU **inclut la proposition des périmètres de protection modifiée correspondant à l'église Sainte-Madeleine et à l'ancienne gare de Varzay**, mais également aux bâtiments situés sur les communes voisines dont les périmètres de protection affectent la commune de Varzay.



En conclusion de cette proposition, il convient de retenir que les périmètres de protection correspondant au bâtiment des halles de Pisany et au portail de l'école de Rétaud, sont supprimés au droit de la commune. Le périmètre de protection du logis du Fief Gallet à Pessines est maintenu, de même que celui du logis de Vallade, sur Rétaud.

Les périmètres de protection de l'église Sainte-Madeleine et de la gare sont maintenus et modifiés selon proposition des services de l'Architecte des Bâtiments de France. Les nouveaux périmètres feront l'objet d'une enquête publique conjointe au PLU.

2.5.1.2 L'église Sainte-Madeleine de Varzay

L'église Sainte-Madeleine de Varzay, datée du XII^{ème} siècle, présente quatre périodes de construction et de remaniements faisant du bâtiment un véritable patchwork architectural.

L'édifice adopte initialement un style roman, dont les principales traces ont peu à peu disparu avec les remaniements successifs. Le bâtiment se démarque donc du style roman propre à la Saintonge romane, et adopte aujourd'hui un style gothique, sur un plan rectangulaire. La travée orientale présente au nord deux fenêtres en lancettes ornées de feuillages qui illustrent le premier âge gothique. Le chevet est percé d'une fenêtre rayonnante du XIII^{ème} siècle. Cependant, l'ensemble du bâtiment est postérieur au XV^{ème} siècle.



Pour rappel, l'entrée de bourg depuis la route de Saintes offre un cône de vue remarquable sur l'église. Ainsi le clocher figure t'il comme un point de repère (bien que le maïs joue les perturbateurs de manière saisonnière).



Vue sur l'église de la route de Sainte au-delà du cimetière

2.5.1.3 La gare de Varzay

L'ancienne gare de Varzay date des années 1910-1912. Située sur la ligne de chemin de fer Saintes – Saujon, la gare est inaugurée en 1912 par les Chemins de Fer de l'Etat.

La gare est fermée aux voyageurs en 1977 et vendue par la SNCF en 1996. La partie centrale des deux façades principales est surélevée et terminée par un pignon à trois pans. La symétrie de ce bâtiment rectangulaire est rompue dans son angle nord-est par une tour carrée couverte d'un toit en pavillon. Les façades sont décorées en briques émaillées blanches, rouges ou vertes. Sur de grands carreaux de faïence figurent en vert sur fond ocre les inscriptions « Chemins de Fer de l'Etat » sur la façade nord, et « Varzay » pour les trois autres côtés.



2.5.2 Le bâti traditionnel et le « petit » patrimoine

Le territoire communal se caractérise par la présence d'un patrimoine bâti s'accompagnant d'un « petit » patrimoine de forte dimension historique et identitaire, qu'il convient de prendre en compte et d'intégrer dans le cadre des décisions d'aménagement. Ces divers éléments de patrimoine reflètent une identité rurale ancienne et toujours présente. Il s'avère particulièrement nécessaire de protéger ce patrimoine au titre du respect de l'identité du territoire. Au-delà, mais il convient également de le valoriser.

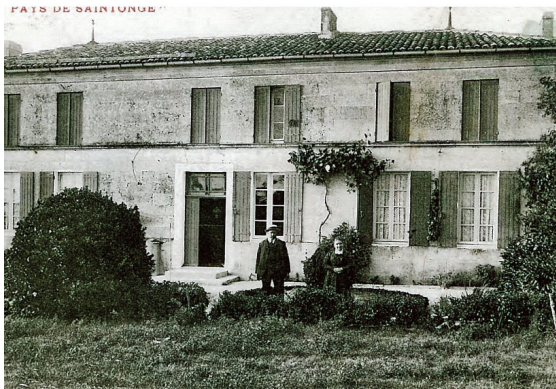
2.5.2.1 Le bâti traditionnel

Le centre-bourg et les hameaux anciens sont marqués par la présence d'un bâti ancien aux caractéristiques architecturales singulières et identitaires. De nombreuses dépendances (toits à bête, granges...) caractérisent également ce bâti vernaculaire, où s'établissaient autrefois les activités agricoles associées au monde rural.

D'un point de vue architectural, ces habitations typiques correspondent aux caractéristiques de la « maison saintongeaise ».

Celle-ci est généralement composée d'un étage. Elle se caractérise par des volumes simples et est construite en moellons calcaires de pays, souvent visibles en assises régulières sous un enduit à base de chaux plus ou moins couvrant. Les ouvertures sont orientées vers le sud, elles sont limitées et ordonnancées. Les façades nord et ouest sont souvent aveugles.





L'**architecture extérieure** peut présenter **des détails d'intérêt** comme des corniches, des génoises, des petites ouvertures type « œil de bœuf », des pierres d'évier.



De nombreuses ouvertures en façade...



Des toitures en double-pente asymétrique...



Des corniches travaillées...

Les pignons peuvent être ponctuellement prolongés de longs prolongements de la toiture se terminant par un mur simple, désignés comme des « balets ». En résultent des bâtiments au cachet architectural d'importance.



Par ailleurs, **les abords sont souvent aménagés**, participant autrefois au quotidien. Un « petit » patrimoine y est aujourd'hui présent (puits, timbres...). Les propriétés comprennent également régulièrement des arbres anciens, au caractère remarquable.

Le bourg renferme par ailleurs plusieurs bâtiments emblématiques comme l'ancienne école ou l'ancienne boulangerie.



Un bâtiment particulièrement remarquable proche de l'église, face à la rue des Tilleuils

Le territoire est également grevé de quelques beaux corps de fermes anciens et de maisons de maîtres de grand intérêt.



Propriétés et ses dépendances accolées au Grand Village



Chez Savari

L'un des enjeux du PLU sera la préservation et la valorisation du patrimoine en encadrant les rénovations et les extensions, via des dispositions comprises au sein du règlement, alors que des choix inappropriés d'aménagement (matériaux, volumétrie...) sont susceptibles de mettre en péril le patrimoine bâti ancien.

2.5.2.2 Le « petit » patrimoine bâti

Le territoire communal se caractérise par de nombreux éléments de petit patrimoine parmi lesquels les portes du cimetière, récemment mises en valeur, un calvaire au carrefour proche du lieu-dit de « La Grande Romane », d'anciens moulins, des puits associés à la proximité des nappes superficielles et qui se répartissent sur tout le territoire. Nombre d'entre eux sont d'ailleurs propriétés de la commune, et ont été à ce titre récemment réhabilités.

Ces éléments témoignent de l'histoire de la commune et de sa ruralité.



Source : Uh

Extrait du cadastre Napoléonien inventariant les Moulins du côté de Chez Guichard.



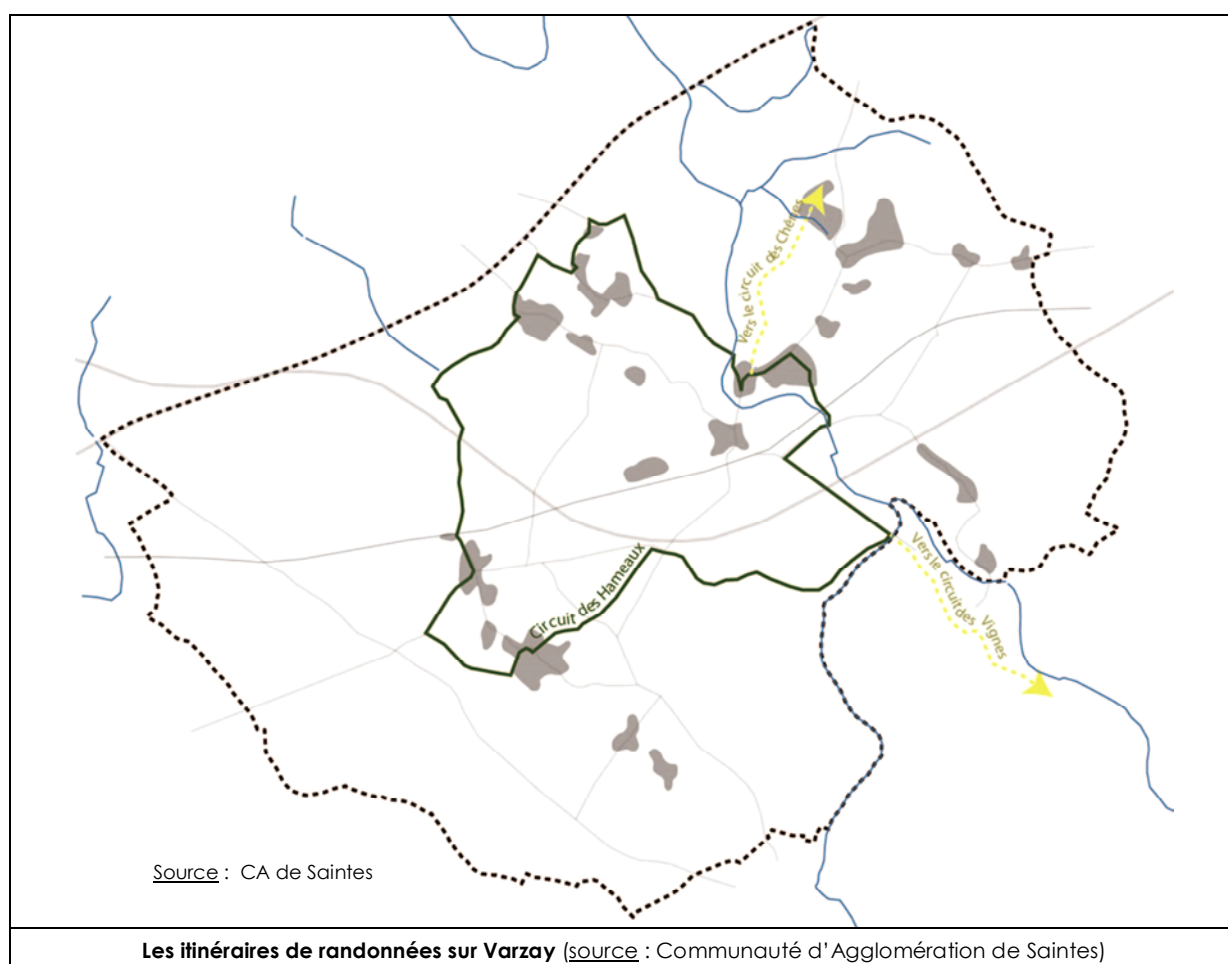
Source : Commune

Le territoire communal compte ainsi un certain nombre de ces éléments de patrimoine qu'il convient de préserver dans le cadre du PLU. A ce titre, ces derniers font l'objet d'un recensement relatif à l'application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme afin de les préserver de toute détérioration.

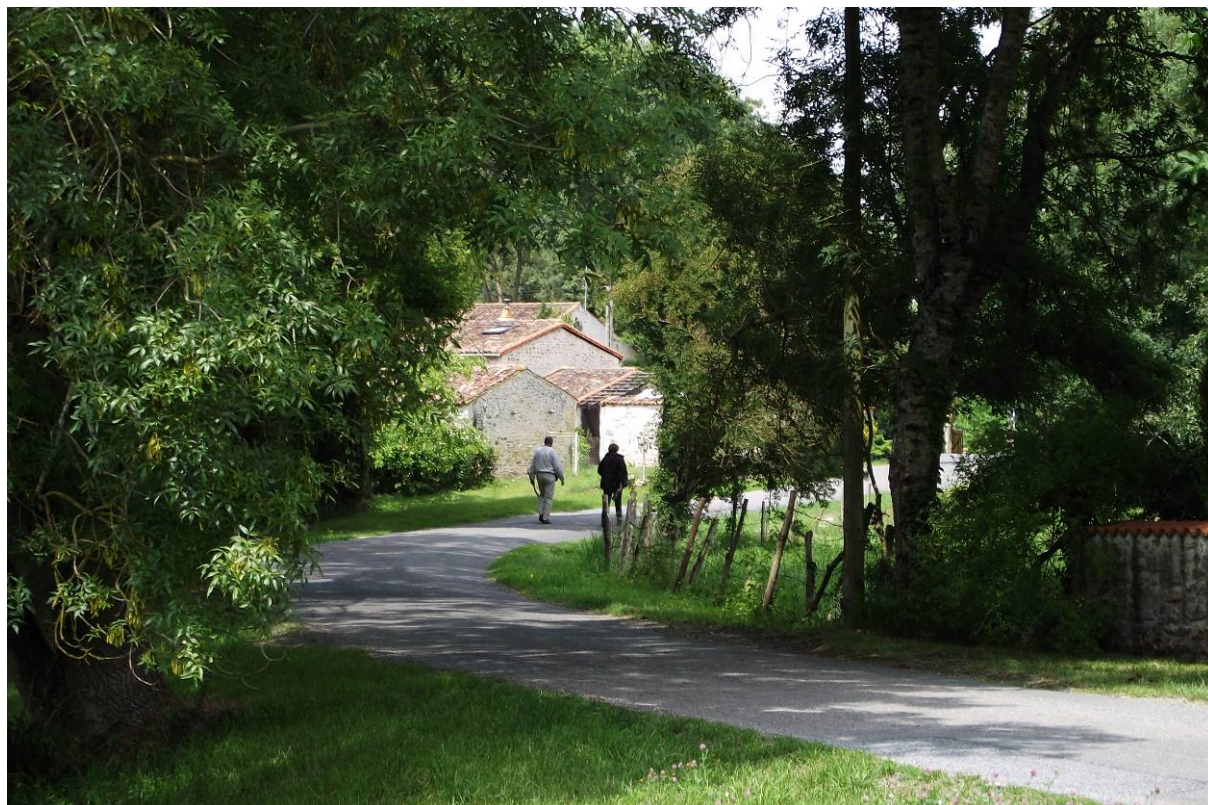
2.5.3 La découverte du patrimoine par les chemins de randonnées

Un **itinéraire de randonnée**, d'une longueur de neuf kilomètres, parcourt une majeure partie du territoire communal. Celui-ci donne à voir le patrimoine paysager, telle que la vallée de l'Arnoult s'inscrivant dans un paysage agricole ouvert et marqué par des lisières boisées plus ou moins lointaines.

Egalement, cet axe de randonnée permet de découvrir un patrimoine architectural singulier, incarné par l'église Sainte-Madeleine, la gare ferroviaire ainsi que de nombreuses habitations d'architecture locale et divers éléments relevant du petit patrimoine. **Des liaisons sont possibles avec deux autres itinéraires de randonnée, présents sur les communes de Pessines, au nord-est du territoire, et de Chermignac, au sud-est.**



La prise en compte de ces itinéraires de randonnée au sein du document d'urbanisme constitue un enjeu majeur dans le cadre de la valorisation du paysage. Celui-ci garantit également la protection et la valorisation à long terme du patrimoine local.



La randonnée, un moyen de découverte privilégié du territoire – passage de Chez Couraud à la sortie du bourg

2.5.4 L'archéologie préventive

L'archéologie préventive a pour but d'assurer la protection des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être par des travaux publics ou privés, concourant à l'aménagement du territoire.

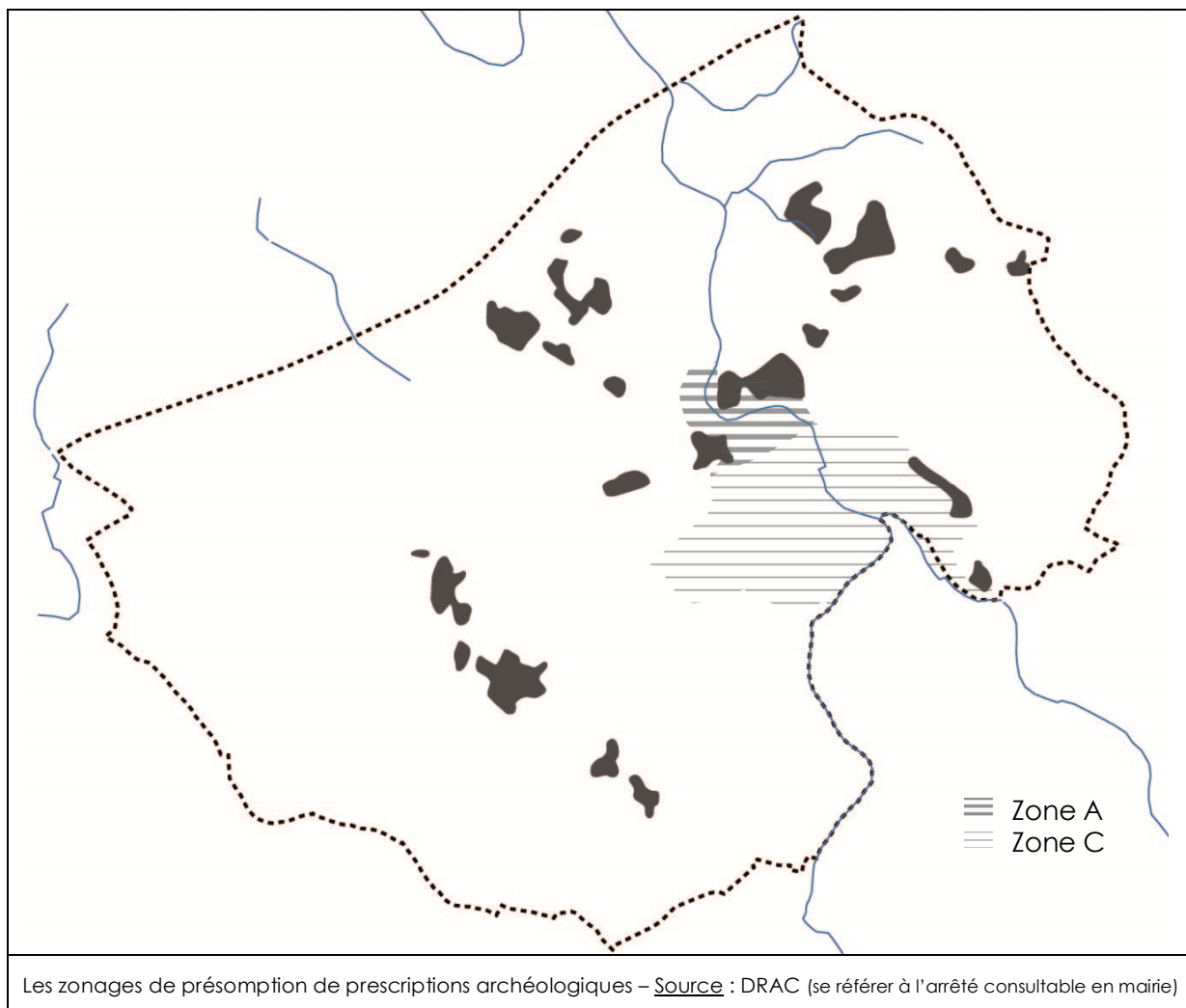
Pratiquée depuis plusieurs décennies, l'archéologie préventive bénéficie d'une assise légale à travers la loi du 17 janvier 2001, s'accompagnant d'un ensemble de dispositifs réglementaires visant à mieux connaître la valeur archéologique d'un espace au préalable de son aménagement. En outre, la protection du patrimoine archéologique est réglementée par le décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

En vertu de ces cadres législatifs et réglementaires, l'article L531-14 du Code du Patrimoine précise que « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie ». Le non-respect de ces textes entraîne des sanctions comme celles énumérées à l'article 322-2 du Code Pénal relatifs aux crimes et délits contre les biens. Par ailleurs, les mesures édictées par la loi en matière d'archéologie doivent être prises en compte par le Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où elles concernent 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.

La commune est soumise aux dispositions de l'archéologie préventive, en vertu de l'arrêté préfectoral du 3 mars 2005. Ce dernier définit les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde sont susceptibles d'être appliquées. La commune de Varzay comprend **deux Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques** sur son territoire. La première, classée A, s'établit au niveau du bourg. Celle-ci se prolonge d'une seconde, classée C, couvrant la partie sud de la commune.

- **La zone géographique « A »**, où toutes les demandes de permis de construire, les déclarations de travaux, les demandes de permis de démolir, les demandes d'autorisations d'installations et travaux divers, l'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC, devront être transmises au préfet de région (DRAC) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.
- **La zone géographique « C »**, où les demandes de permis de construire, les déclarations de travaux, les permis de démolir, demandes d'autorisations d'installations et travaux divers, l'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC, devront être transmises au préfet de région (DRAC) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

Par défaut, un seuil de transmission de 30 000 m² s'applique sur l'ensemble du territoire en l'absence des périmètres précédemment cités. **Il convient que le PLU tienne compte de l'existence de ces zonages archéologiques au titre du respect des cadres législatifs et réglementaires en vigueur, susceptibles d'influer sur le bon déroulement des travaux d'aménagements futurs. Le territoire s'avère particulièrement sensible sur le plan archéologique dans sa partie est.**



2.6 LES RESSOURCES NATURELLES, LES ENERGIES ET LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Introduites comme préoccupations majeures des documents d'urbanisme par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU), la gestion des ressources naturelles et des énergies sont dorénavant des thématiques incontournables de la planification urbaine. Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 résultant du « Grenelle de l'Environnement » réaffirment ces thématiques majeures en leur attribuant de nouveaux objectifs d'application à l'attention des Plans Locaux d'Urbanisme (articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme). Ceux-ci doivent notamment participer à « la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles ». Par ailleurs, l'action des collectivités territoriales en matière d'urbanisme « contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

2.6.1 La gestion de la ressource en eau

L'eau constitue une ressource d'importance majeure, conditionnant le développement des territoires. Celle-ci fait partie du patrimoine commun de la nation, et sa protection, sa mise en valeur ont été déclarées d'intérêt général par l'article L210-1 du Code de l'Environnement, issu de la loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau ». La gestion de la ressource en eau repose sur les principes de préservation globale de la ressource, associée à l'obligation pour le distributeur de protéger le point de prélèvement, de garantir la qualité de l'eau potable et d'assurer l'information du consommateur. Les cadres légaux relatifs à la gestion de la ressource en eau rappellent la nécessité d'établir une approche globale, prenant en compte les exigences des milieux aquatiques au regard des pollutions, la mise en œuvre d'un assainissement efficient par les communes, impliquant par ailleurs un financement par les usagers. Se pose ainsi pour le Plan Local d'Urbanisme la nécessité d'intégrer la gestion de la ressource en eau, de l'alimentation des ménages au traitement des rejets industriels et agricoles, en intégrant également la prise en compte des effets de ruissellement induits par l'artificialisation des sols.

2.6.1.1 L'Alimentation en Eau Potable (AEP)

La gestion du réseau AEP est placée sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Eaux de Charente-Maritime, auquel adhère la commune de Varzay. Le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime crée et finance, depuis 1952, les infrastructures en eau potable et en assainissement sur la grande majorité des communes du département. L'originalité du financement repose sur la solidarité financière entre les collectivités et l'application d'une redevance identique sur le territoire.

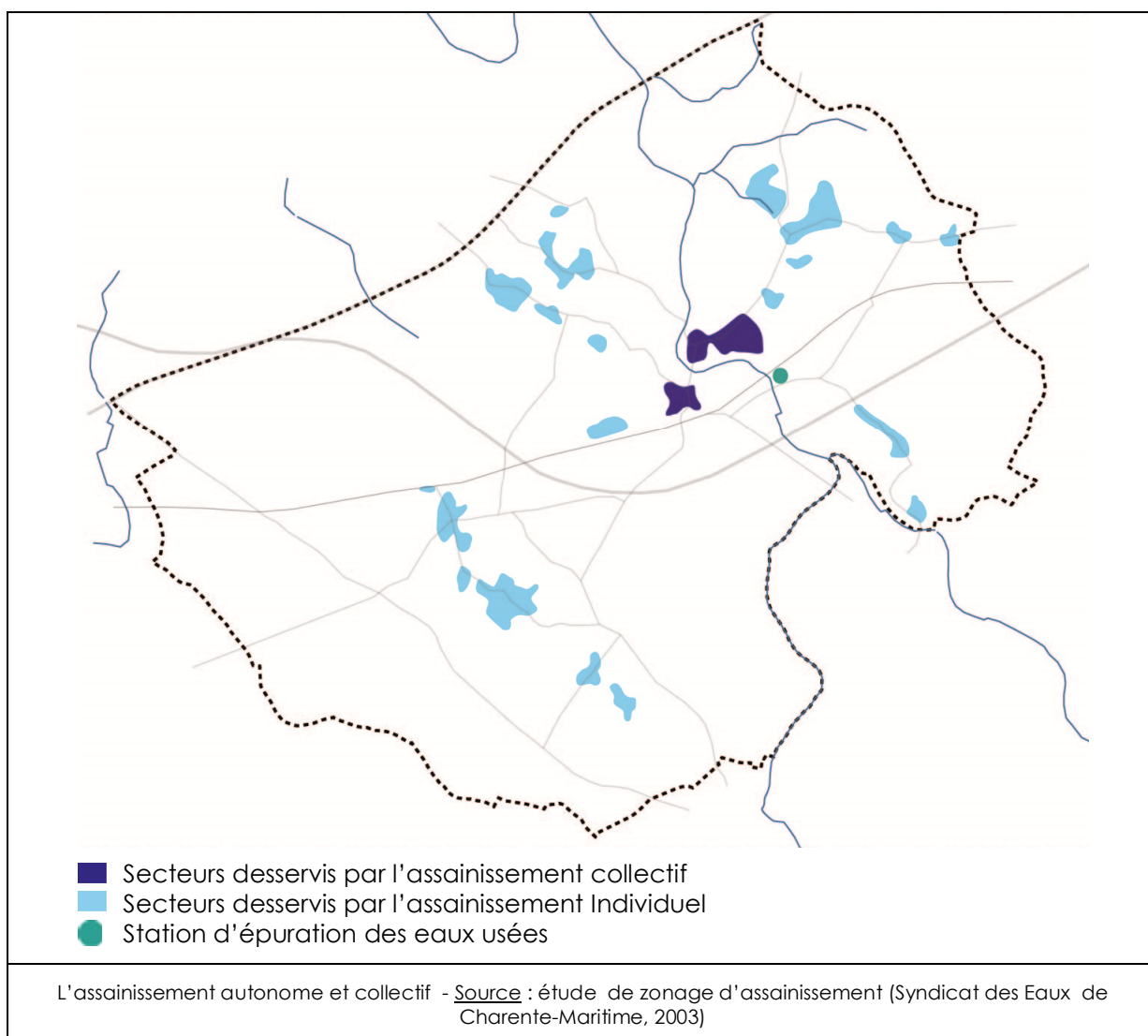
L'alimentation en eau potable se réalise au travers de captages dans les nappes souterraines. Les eaux captées sont prélevées sur la commune de Pessines et de La Clisse. Varzay appartient au réseau AEP de La Clisse. Le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime est responsable de la production en eau potable. Le responsable de distribution est la Régie d'Exploitation des Services d'Eau de Charente-Maritime. **Un relevé du 20 mars 2013, effectué par les services de contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine** (ministère en charge de la santé), faisait état d'une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. **La commune de Varzay est pour partie couverte par le périmètre de protection éloigné du captage de « La Roche »** sur la commune de La Clisse. Celui-ci s'accompagne de dispositions réglementaires précisées par l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2003 (cf. sous-chapitre ultérieur).

2.6.1.2 L'assainissement des eaux usées d'origine domestique

L'assainissement des eaux domestiques constitue une problématique inhérente aux espaces urbanisés, et nécessite des réponses adaptées de la part du PLU. L'assainissement constitue une mission importante des municipalités et du Maire, qui est tenu d'assurer la salubrité publique dans le cadre de ses prérogatives d'officier de police judiciaire. La loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » oblige les communes ou leurs groupements à délimiter les zones relevant de l'assainissement collectif et non-collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les communes ont pour obligation d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et leur épuration, tandis que les dispositifs d'assainissement non-collectif devront être contrôlés par la collectivité en vue d'assurer leur efficacité. Les zonages résultant de la planification de l'assainissement sur le territoire doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Varzay dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé en 2003. Ce dernier fixe la zone d'assainissement collectif où il est prévu le raccordement obligatoire au réseau de collecte.

▪ Le réseau d'assainissement collectif

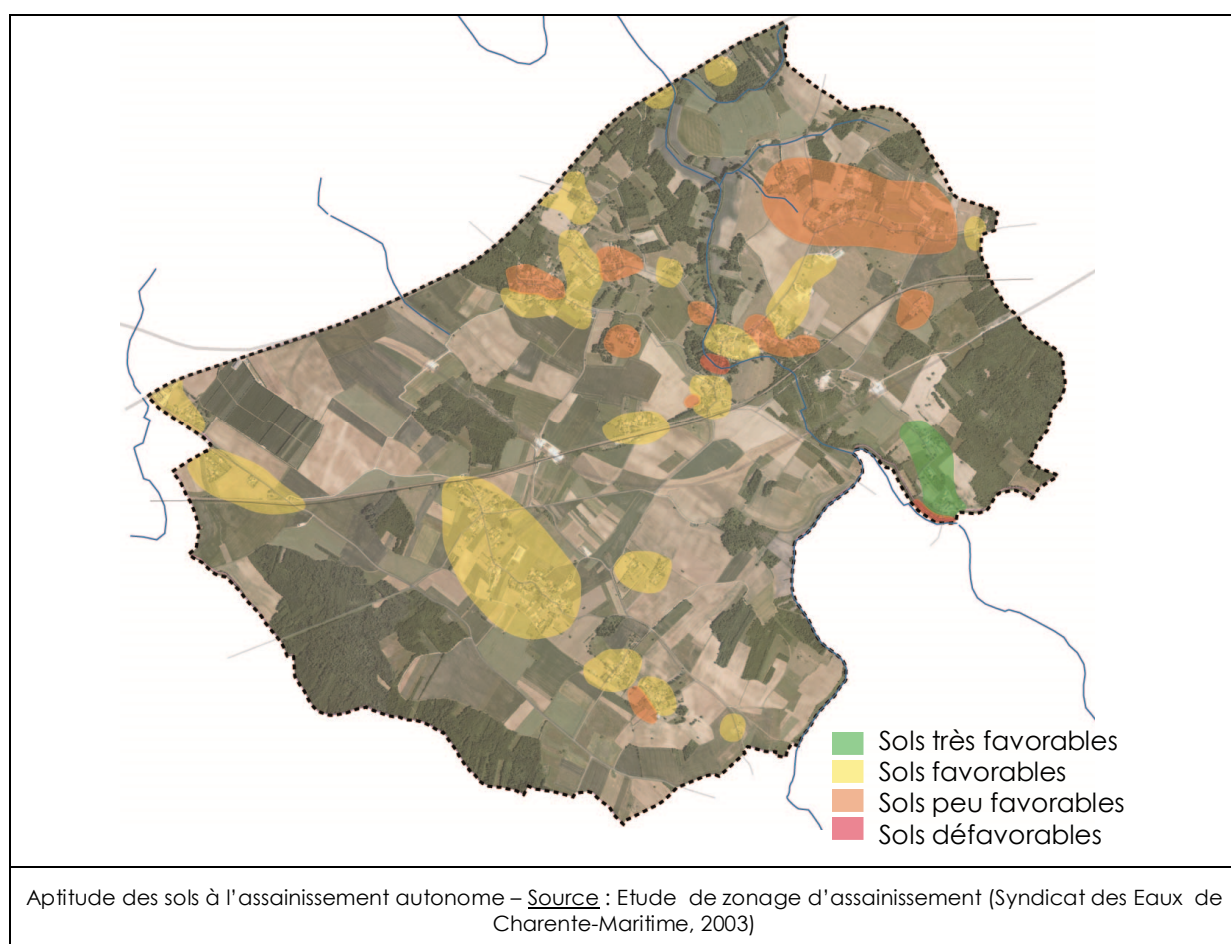


La commune de Varzay dispose d'un réseau d'assainissement collectif à la suite de la construction d'une station d'épuration de type « filtres plantés de roseaux » en 2009, d'une capacité de 350 équivalent/habitants. Celle-ci dessert le bourg ainsi que le lieu-dit « Chez Riché », et rejette ses eaux dans le cours d'eau de l'Arnoult. Elle se trouve au sud du bourg.

La mise en place de ce dispositif d'assainissement collectif résulte de l'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement Collectif en 2003. **Une étude de faisabilité a été réalisée en 2009 portant sur modification de ce dernier, visant à l'extension du zonage d'assainissement collectif aux lieux-dits « Chez Naud », « Chez Coupeau » et « La Martinière »**, sujets à une forte poussée d'urbanisation. Les arguments techniques ainsi que le prix onéreux de l'extension de l'assainissement collectif à ces secteurs ont conduit au maintien de ces derniers au sein du zonage d'assainissement individuel.

▪ L'assainissement autonome et sa gestion

La majeure partie du territoire communal demeure en assainissement autonome, contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif, dont la compétence est exercée par la Communauté d'Agglomération de Saintes. Le SPANC a été rendu obligatoire par la loi du 30 décembre 2006.



L'aptitude des sols constitue un paramètre essentiel à prendre en compte dans le choix des solutions de traitement des eaux usées domestiques. Elle se définit suivant les paramètres de pente, d'hydromorphie, de perméabilité et de profondeur des sols, auxquels s'ajoutent la profondeur des nappes phréatiques et la présence éventuelle d'un captage d'eau potable à l'aval immédiat des rejets.

Dans le cadre de l'étude préalable à la réalisation du Schéma Directeur d'Assainissement, **une cartographie de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome** a été réalisée afin d'identifier les secteurs sources d'enjeux. Quatre classes d'aptitudes des sols sont déterminées (très favorable, favorable, peu favorable, défavorable). En ressort que la plupart des zones urbanisées bénéficie d'une aptitude des sols favorable, à l'exception de la frange nord du centre-bourg, classée en aptitude peu favorable. La mauvaise perméabilité des sols, de nature limono-argileuse, constitue le paramètre contraignant de ce secteur.

2.6.1.3 La gestion des eaux pluviales

Il n'existe pas d'obligation générale de collecte ou de traitement des eaux pluviales à l'égard des collectivités territoriales. Cependant, la maîtrise du ruissellement, la collecte, le stockage des eaux pluviales ainsi que la lutte contre la pollution apportée par ces eaux doivent être pris en compte dans le cadre du zonage d'assainissement défini dans l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Ce document délimite les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le cadre de ses pouvoirs de police, le Maire a la capacité de prendre des mesures destinées à prévenir les inondations ou à lutter contre la pollution des milieux récepteurs. La responsabilité de la commune peut donc être engagée en cas de pollution d'un cours d'eau résultant d'un rejet d'eaux pluviales non traitées. En tant que maître d'ouvrage, la commune peut décider d'interdire ou de réglementer le déversement d'eaux pluviales dans son réseau d'assainissement au travers du Plan Local d'Urbanisme ; elle a également la responsabilité de la régulation des rejets d'eaux pluviales soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration au titre de la législation sur l'eau.

Localement, l'assainissement des eaux pluviales constitue un enjeu majeur au titre de la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques. En effet, au niveau local, les bassins versants de la Charente et de l'Arnoult présentent de fortes sensibilités écologiques, et donc un fort enjeu au regard de la conduite du « bon état » écologique et chimique mis en avant par le SDAGE Adour-Garonne. Il convient d'intégrer cette problématique au travers des futurs projets d'aménagement portés par le PLU. De nombreuses solutions techniques dites « alternatives » au rejet direct des eaux pluviales dans les milieux aquatiques récepteurs, sont susceptibles d'être mobilisées : noues enherbées, aires d'infiltration, bassins de stockage et d'épuration naturelle à l'aide de la phytoremédiation...

D'un point de vue géologique et pédologique, l'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement a permis de mettre en évidence la présence de sols en majorité argileux en surface mais calcaire en profondeur, laissant entrevoir des possibilités d'infiltration des eaux pluviales.

Les secteurs s'avérant particulièrement sources d'enjeu au regard de la qualité des eaux pluviales sont le nord de la commune, couvert par le périmètre de protection du captage de « La Roche », ainsi que les parties urbanisées situées en contact de la vallée de l'Arnoult et du Saint-Christophe. Le bourg de Varzay est plus particulièrement concerné. Ce dernier ne comporte pas un véritable réseau de collecte et de traitement des eaux pluviales. Les ouvrages sont limités à des fossés à ciel ouvert et à un réseau enterré très succin. L'ensemble des eaux pluviales est rejeté au sein de l'Arnoult sans véritable traitement préalable. **La gestion actuelle des eaux pluviales est donc limitée à un aspect quantitatif qui ne prend pas en compte la dimension « qualité » des eaux et in fine, la protection des milieux aquatiques récepteurs.**

Il convient donc à l'avenir de garantir une véritable prise en charge du traitement des eaux pluviales dans tout projet d'aménagement susceptible à l'avenir d'affecter el bourg (habitat, équipements...) dans le cadre du PLU.

Conformément aux cadres légaux issus des lois du 3 janvier 1992 et du 30 décembre 2006, **le flux restitué au milieu naturel ou au réseau de collecte ne devra pas être supérieur à celui généré antérieurement**. Il sera nécessaire de retenir le principe réglementaire d'une priorité donnée à l'infiltration des eaux pluviales, et à défaut, la maîtrise d'un débit de fuite de 3 litres/seconde/hectare. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront respecter cet objectif.

Le PLU doit prendre en compte la gestion des eaux pluviales pour contribuer à la préservation des milieux aquatiques récepteurs que constituent l'Arnoult et le Saint-Christophe, en vue de l'atteinte de l'objectif de « bon état » des eaux (SDAGE Adour-Garonne).

2.6.2 La protection de la ressource en eau par les cadres réglementaires

La planification et la gestion de la ressource en eau sont assurés à plusieurs niveaux, par deux documents de référence, que sont le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE), ainsi que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Ceux-ci imposent une obligation de compatibilité envers le Plan Local d'Urbanisme, devant faire référence à leurs dispositions concernant directement la planification urbaine. Celles-ci relèvent en particulier de la gestion de la ressource en eau (assainissement des eaux usées et pluviales...), de la protection des milieux aquatiques (protection des ripisylves...) ainsi que de la prise en compte des risques naturels (inondations...).

Divers cadres réglementaires s'appliquent également aux cours d'eau et milieux aquatiques de manière ponctuelle (Zones Vulnérables, Zones Sensibles, Zones de Répartition des Eaux...), en complément des schémas de planification.

2.6.2.1 Zonages réglementaires portant sur la gestion de l'eau

La commune de Varzay est concernée par différents zonages réglementaires soulignant la forte sensibilité des milieux aquatiques présents sur le territoire, et met également en valeur la problématique du partage de la ressource en eau dans le contexte de fortes pressions humaines.

La commune est notamment classée en Zone Sensible à l'Eutrophisation. Les Zones Sensibles à l'Eutrophisation sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes présentant une sensibilité particulière aux pollutions, alimentant le phénomène d'eutrophisation. Ce dernier correspond à une prolifération végétale au sein des milieux aquatiques, alimentée par des rejets excessifs de phosphore et d'azote. Ces derniers doivent être diminués.

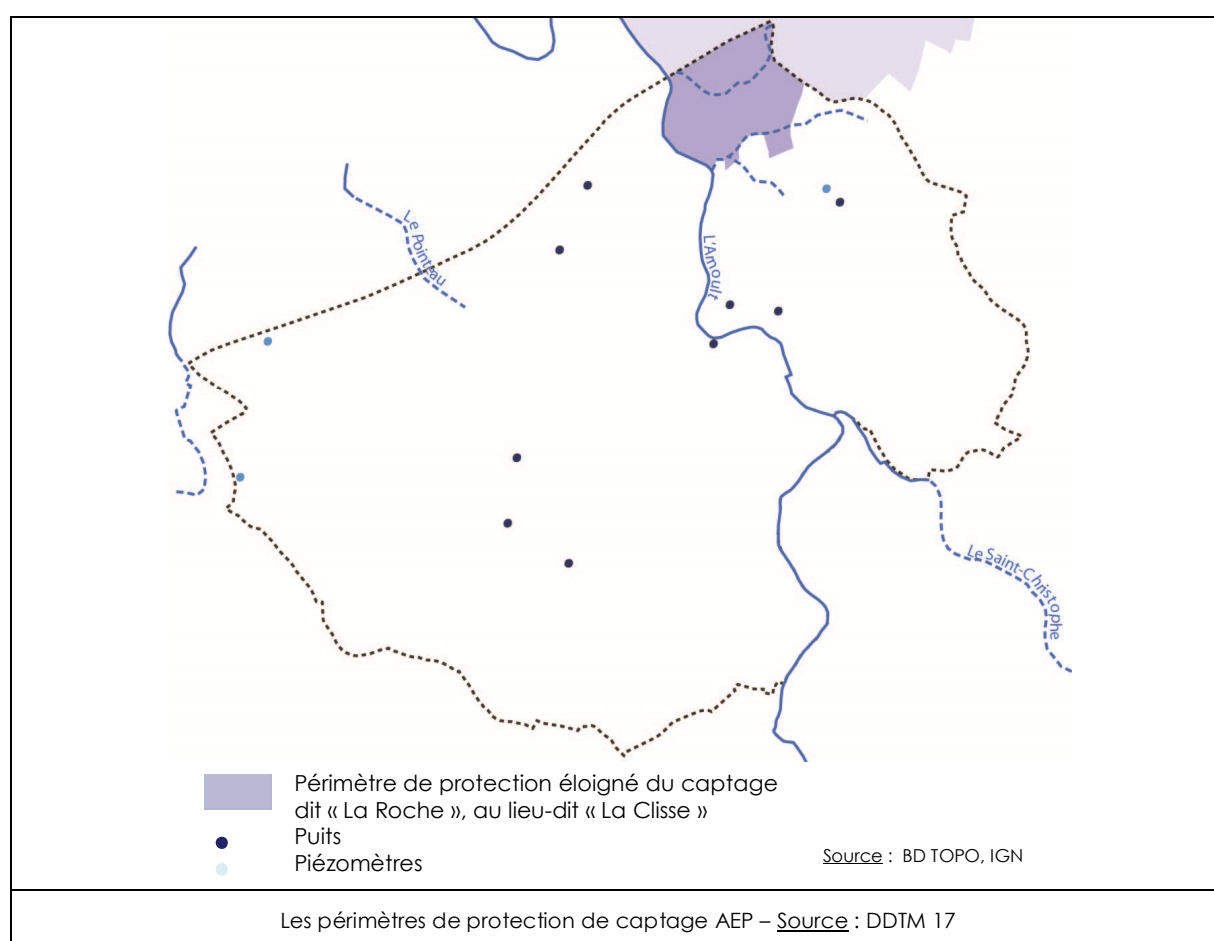
La commune est également classée en Zone Vulnérable (décret du 27 août 1993), désignant une portion du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole ou autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Les Zones Vulnérables sont susceptibles de connaître des teneurs en nitrates supérieures à 50 milligrammes/litre, seuil réglementaire défini par le décret du 20 décembre 2000, en application de la Directive 98/83/CE du 3 novembre 1998 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

Par ailleurs, la commune figure en Zone de Répartition des Eaux (décret du 29 avril 1994), indiquant un enjeu quant à la gestion de la ressource en eau. Celle-ci est soumise à des pressions humaines particulièrement fortes dans le contexte territorial sud départemental. Le bassin de la Boutonne, incluant ses affluents tel que la Belle, est particulièrement sujet à des conflits d'usages liés à l'irrigation intensive, sollicitant fortement les nappes phréatiques. Les zones de répartition des eaux sont définies par le décret du 29 avril 1994, modifié par le décret du 11 avril 2003. Elles se définissent comme des secteurs géographiques comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Dans ces zones les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. De plus, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m³/seconde sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

2.6.2.2 Les captages d'eau potable et leurs contraintes réglementaires

Les captages d'eau potable constituent des Servitudes d'Utilité Publique visant à encadrer le droit des sols à proximité des captages d'eau potable au titre de l'enjeu de la protection de la ressource en eau potable. Les contraintes réglementaires associées sont graduelles, entre périmètre de protection immédiat, rapproché ou éloigné.

Aucun captage d'eau potable déclaré d'utilité publique n'est recensé sur le territoire de la commune. Cependant, la commune est couverte par le **périmètre de protection éloignée du captage de « La Roche », déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 1^{er} août 2003**. Il s'agit d'un captage d'eau souterraine situé sur la commune de La Clisse et destiné à l'alimentation en eau potable du secteur. Le règlement du périmètre de protection éloignée encadre les activités et installations susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.



Il convient donc que le PLU tiennent véritablement compte de la gestion des eaux pluviales afin de préserver durablement la ressource en eau souterraine.

Le captage « La Roche » se situe au sein d'un secteur géographique très sensible au regard de la qualité des eaux souterraines, exposées à de fortes pressions d'origine agricole. A cet effet, Il convient de préciser que le captage fait partie de **la liste des captages prioritaires « Grenelle » du bassin Adour-Garonne (loi du 3 août 2009, article n° 24)**. Dans ce cadre, des actions de protection de l'aire d'alimentation du captage sont prévues afin de lutter contre les pollutions diffuses d'origine agricole.

Egalement, le captage est concerné par le programme « Re-Sources », mené par la région Poitou-Charentes. Ce dernier est engagé en collaboration avec plusieurs acteurs institutionnels, tel que la Chambre d'Agriculture et le Conseil Général de Charente-Maritime afin de limiter la diffusion de pesticides et nitrates vers les aquifères à destination de l'alimentation en eau potable.

2.6.2.3 Le SDAGE Adour-Garonne

Le SDAGE est un document de planification établi à l'échelle des six grands bassins hydrographiques répartis sur l'ensemble du territoire national. Ce document a pour objectif de fixer les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, au regard des obligations légales définies au niveau national par la loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » ainsi que la loi du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques » (LEMA).

Ces cadres légaux répondent eux-mêmes à la mise en œuvre des obligations communautaires, dont la directive 2000/60/CE dite « Directive Cadre sur l'Eau » (DCE) constitue le texte de référence.

La conduite d'un « bon état » écologique et chimique des eaux et milieux aquatiques, d'ici les échéances 2015 et 2021, constitue une obligation communautaire que le SDAGE a pour mission de relayer sur son périmètre d'application.

Les orientations définies par le SDAGE s'accompagnent d'une série de mesures visant à mettre en œuvre cet objectif, composant le Programme De Mesures (PDM). Celles-ci recouvrent des aspects techniques, financiers, organisent également la mise en œuvre de partenariats pluri-acteurs au niveau local. Six Agences de l'Eau, établissements publics à caractère administratif, se voient attribuer, aux côtés de six Comités de Bassin, l'élaboration et la mise en œuvre des SDAGE.



La commune de Varzay appartient au territoire de mise en œuvre du SDAGE Adour-Garonne. Le Plan local d'Urbanisme a pour obligation de faire référence au SDAGE ; ses dispositions doivent être compatibles avec ce dernier. Le SDAGE Adour-Garonne a été adopté par le Comité de Bassin Adour-Garonne le 16 novembre 2009 et a été arrêté par le Préfet Coordonnateur de Bassin le 1 décembre 2009, sur la période 2010-2015. **L'objectif principal du SDAGE Adour-Garonne est de satisfaire de grands objectifs environnementaux liés à l'atteinte du « bon état » écologique et chimique des masses d'eau du territoire :**

- Sur 2808 masses d'eau superficielles, 60% devront être en bon état écologique en 2015 ;
- Sur 105 masses d'eau souterraines, 58% devront être en bon état chimique en 2015.

Par ailleurs, le document du SDAGE 2010-2015 affiche six grandes orientations fondamentales pour une planification et gestion de la ressource en eau à l'échelle du bassin Adour-Garonne : créer les conditions favorables à une bonne

gouvernance, réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques, gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides, assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques, maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique, privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

Cette dernière orientation fait explicitement mention du rôle des documents d'urbanisme au regard de la gestion de la ressource en eau dans le cadre de la réglementation de l'occupation des sols. Ainsi, le SDAGE rappelle que l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme « déterminent les conditions permettant d'assurer la préservation de la qualité de l'eau, des écosystèmes, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ». Le SDAGE souligne les enjeux majeurs auxquels sont confrontés les documents d'urbanisme :

- Au titre de la préservation de la biodiversité, le PLU définit « le zonage et la réglementation locale applicable pour être **compatibles avec l'objectif de préservation de la biodiversité, par exemple, en définissant les zones naturelles à préserver de l'urbanisation et en y intégrant les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier** tel que défini par l'article L211-3 du code de l'environnement ».
- Au titre des enjeux d'accès à la ressource et de qualité des eaux, le PLU détermine, en lien avec l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, « **les conditions permettant une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains, et ruraux, la préservation de l'eau, des écosystèmes, la prévention des risques naturels prévisibles et des pollutions** ».
- Au titre des enjeux de prévention des risques, le PLU définit « le zonage et la réglementation locale applicable **pour être compatibles avec l'objectif de prévention des risques**, par exemple, en évaluant les conséquences de l'urbanisation sur l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver les risques d'inondation, et en identifiant les zones d'aléa inondation présentes sur le territoire et en déterminant les conditions permettant d'assurer la prévention des risques ».
- **Dans le but de « respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques »**, les règles d'utilisation des sols contenues dans les documents d'urbanisme prennent en compte « les zones nécessaires à la gestion des crues », « les zones nécessaires au bon fonctionnement et à la recharge des nappes en eau de qualité et en quantité suffisante (notamment celles utilisées pour l'alimentation en eau potable) », « les zones humides et leurs bassins d'alimentation », « les espaces de liberté des rivières et du domaine public maritime », « les espaces nécessaires aux cours d'eau pour jouer leur rôle de corridors biologiques ».
- Par ailleurs, au regard de la gestion des eaux usées pluviales, « dès l'approbation du SDAGE, les collectivités et leurs groupements, partout où cela sera possible et souhaitable, **mettent en œuvre des techniques alternatives pour la gestion des eaux de ruissellement afin de favoriser la recharge des nappes** (chaussées drainantes, parkings « perméables », réduction de l'imperméabilisation en général). Ils les promeuvent également auprès des usagers et en tiennent compte dans les documents d'urbanisme ».
- Egalement, le SDAGE souligne la nécessité de prendre en compte les coûts induits par les aménagements au regard de la gestion de l'eau. « Le principe de récupération des coûts inclus dans la directive cadre sur l'eau implique que **les projets d'aménagement intègrent les coûts qu'ils induisent du point de vue de la ressource en eau** ».

Le Plan Local d'Urbanisme devra s'inscrire dans le cadre des dispositions précédemment citées du SDAGE, afin d'assurer la compatibilité juridique avec ce dernier. A travers ses dispositions, le SDAGE soulève nombre d'enjeux relatifs à une gestion plus cohérente de la ressource en eau, qu'il convient de rendre compte au sein du PLU. Par ailleurs, le contexte territorial de Varzay, caractérisé par la présence d'enjeux écologiques majeurs associés au réseau hydrographique de la Charente, rend particulièrement opportune l'application de ces dispositions.

2.6.2.4 Le SAGE « Charente »

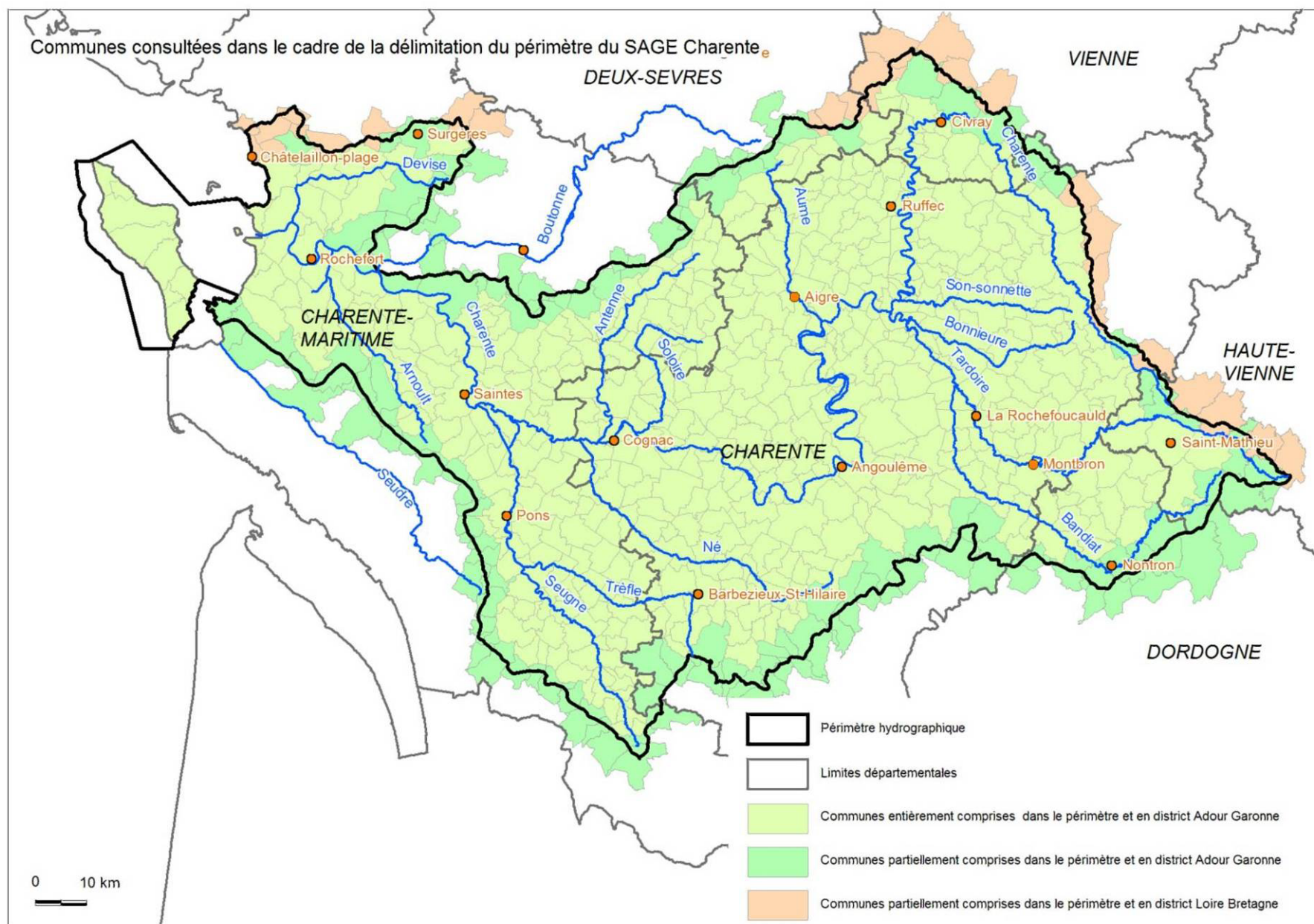
Issu de la loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau », le SAGE est établi à l'échelle d'un bassin hydrographique cohérent et constitue ainsi le document de planification et de gestion de la ressource en eau de référence au niveau local. La loi du 30 décembre 2006, dite « loi sur l'eau et les milieux aquatiques » (LEMA), renforce le SAGE en le dotant d'un règlement opposable aux tiers. Son rôle est de relayer les grandes orientations définies par le SDAGE, ainsi que son Programme De Mesures (PDM), à l'échelle de son territoire d'application. Le SAGE est élaboré par la Commission Locale de l'Eau (CLE), constituant l'instance de décision tripartite rassemblant services de l'Etat, collectivités locales et usagers de l'eau.

Le SAGE est constitué d'un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ce dernier énonce une série d'objectifs de quantité et de qualité, s'accompagnant d'outils de mise en œuvre. Le PAGD comprend régulièrement des objectifs intéressant directement les documents d'urbanisme, les engageant au titre de leur obligation de compatibilité, notamment en matière d'assainissement des eaux usées, de gestion des eaux pluviales et de prise en compte du risque d'inondation lié au cycle des crues. Le règlement appuie la mise en œuvre du PAGD. Ce dernier est opposable à toute personne publique ou privée en matière d'Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités (IOTA).

La commune de Varzay fait partie du territoire d'élaboration du SAGE « Charente ». L'animation du SAGE est assurée par **l'Etablissement Public Territorial de Bassin (EPTB) de la Charente**. Ce dernier est notamment compétent en matière d'aménagement et de gestion de la Charente sur un périmètre interdépartemental correspondant aux logiques de bassin versant. L'adoption du SAGE est fixée en 2015, à la suite d'une élaboration actuellement en cours, et récemment amorcée.

Plusieurs problématiques gravitent autour du futur SAGE de la Charente, tel que la gestion des périodes d'étiage, dont la sévérité met en péril le bon fonctionnement de la biodiversité aquatique. Par ailleurs, 86 % des masses d'eaux superficielles s'avèrent être en état écologique médiocre, plaçant le bassin de la Charente comme particulièrement dégradé à l'échelle du bassin Adour-Garonne. Par ailleurs, 85 % des eaux souterraines sont affectées par des seuils de nitrates et pesticides supérieurs aux seuils autorisés par le décret du 21 décembre 2001. Se pose également la question d'une gestion efficiente de l'eau au regard de ses multiples usages (tourisme balnéaire, agriculture...), constituant parfois des pressions (céréaliculture et viticulture) alors que les milieux aquatiques révèlent une forte sensibilité (site Natura 2000, ZNIEFF...).

A cet effet, l'amorçage de la procédure d'élaboration du SAGE a été l'occasion de définir plusieurs enjeux relatifs au développement d'une gestion cohérente de la ressource en eau et des milieux aquatiques : la réduction des pollutions d'origine agricole, la restauration et la préservation de la fonctionnalité et de la biodiversité des milieux aquatiques, le retour à un équilibre quantitatif de la ressource en eau en période d'étiage, et la réduction durable des risques liés aux inondations.



2.6.3 Usages, gestions et mise en valeur de la forêt

La forêt, couvrant 27 % du territoire national, est aujourd'hui reconnue comme une constituante majeure de la « Trame Verte et Bleue », comme un espace de développement économique et comme un espace-support de pratiques récréatives. Il s'agit d'une composante essentielle du cadre de vie. Tout comme les espaces agricoles, les forêts ne doivent donc pas être considérées comme des espaces disponibles pour une expansion urbaine infinie. Dans le cadre de sa mission de réglementation de la destination des sols et de traduction d'un projet de territoire, le PLU constitue un vecteur de protection et de mise en valeur des espaces forestiers. Il a notamment pour mission de formuler les grandes orientations visant à concilier la mise en valeur et la protection des forêts avec l'aménagement et le développement du territoire communal.

2.6.3.1 Quelques définitions préalables

La définition d'un sol à couverture boisée retenue par l'enquête Teruti-Lucas (Agreste, Ministère de l'Agriculture) répond à la présence d'arbres d'essences forestières et par l'absence d'autre utilisation prédominante du sol. Selon cette définition, les espaces boisés répondent aux critères suivants : les arbres atteignent une hauteur minimale de 5 mètres, le taux de couvert (projection verticale des houppiers sur le sol) est supérieur ou égal à 10 %. Dans le cas où l'on est en présence d'un jeune peuplement d'origine naturelle ou artificielle, le critère de 10 % de taux de couvert est remplacé par la présence d'au moins 500 tiges d'avenir à l'hectare, ou, lorsqu'il s'agit de plantations à grand espacement, d'au moins 300 plants à l'hectare (100 pour les peupliers cultivés et les noyers à bois). En dessous de ces seuils, l'espace boisé est requalifié en lande arborée.

La forêt répond à la définition d'un sol boisé d'une surface unitaire d'un seul tenant supérieur à 5 ares, en dessous duquel se définit un bosquet. Les boqueteaux désignent quant-à-eux des surfaces inférieures à 0,5 ares. Les surfaces momentanément déboisées et plantations à grands espacement sont à considérer comme des bois et forêts. Les haies et alignements d'arbres répondent à la définition de surfaces comprises entre 3 et 20 mètres de largeur, dont la longueur est supérieure à 25 mètres (n'incluant pas d'interruption supérieure à 10 mètres).

Le cas particulier des boisements rivulaires, également appelés ripisylves, est à évoquer. Il s'agit de bandes boisées établies le long des cours d'eau, généralement comprises entre 3 et 20 mètres. Au-delà de ces surfaces, il convient de parler de bosquet ou de forêt alluviale conformément aux définitions précédentes. Ces boisements rivulaires assurent plusieurs fonctions environnementales justifiant leur fort enjeu. Dans le cadre d'une remise en état de linéaires boisés, on retiendra une largeur de référence de 5 mètres pour la reconstitution d'une haie bocagère pluristratifiée, et 7 mètres pour la reconstitution d'une ripisylve fonctionnelle et pluristratifiée.

2.6.3.2 Outils sur la gestion des forêts

Le Code Forestier définit les grands axes de la politique nationale de mise en valeur des espaces forestiers et encadre leur usage. Son article L112-1 (ordonnance du 26 janvier 2012) dispose que : « Les forêts, bois et arbres sont placés sous la sauvegarde de la Nation, sans préjudice des titres, droits et usages collectifs et particuliers. Sont reconnus d'intérêt général la mise en valeur et la protection des forêts ainsi que le reboisement ».

De même, les articles L122-2 et L122-3 du Code Forestier définissent les principaux documents d'orientations régionales forestières en vigueur sur le territoire, dont les Schémas Régionaux de Gestion Sylvicole portant sur la gestion des bois et forêts des particuliers. Sont également établis les Schémas Régionaux d'Aménagement des Bois et Forêts portant sur la gestion des propriétés détenues par des collectivités territoriales ou établissements d'utilité

publique, ainsi que les Directives d'Aménagement des Bois et Forêts relevant de la gestion des forêts domaniales, propriétés de l'Etat (article L122-2). Le PLU doit se mettre en compatibilité avec ces documents régionaux, et notamment le Schéma Régional de Gestion Sylvicole de Poitou-Charentes. **Ce dernier a été approuvé par arrêté ministériel du 26 janvier 2005.**

Ces documents régionaux définissent les cadres d'élaboration des documents de gestion forestière, tel que **les Plans Simples de Gestion, les Règlements Types de Gestion et les Codes de Bonnes Pratiques Sylvicoles** pour les bois et forêts privés, ainsi que les Documents d'Aménagement Forestier pour les forêts domaniales relevant du régime forestier. Ces différents documents correspondent aux « garanties de gestion durable des bois et forêts » ouvrant certains droits aux propriétaires forestiers.

Le Plan Simple de Gestion est défini précisément par l'article L312-1 du Code Forestier : « Doivent être gérés conformément à un plan simple de gestion agréé, sous réserve des dispositions de l'article L122-5, les bois et forêts des particuliers constitués soit d'une parcelle forestière d'un seul tenant d'une surface égale ou supérieure à 25 hectares, soit d'un ensemble de parcelles forestières d'une surface totale égale ou supérieure à 25 hectares appartenant à un même propriétaire, situées dans une même zone géographique définie par décret ». Il peut être agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière. La *durée* d'approbation du plan ne peut être inférieure à 10 ans et supérieure à 20 ans.

Selon l'article L312-9 du Code Forestier, « toute propriété forestière soumise à l'obligation d'un plan simple de gestion et qui n'en est pas dotée se trouve placée sous un régime d'autorisation administrative. Aucune coupe ne peut y être faite sans l'autorisation préalable de l'autorité administrative, après avis du centre régional de la propriété forestière ». Font exception les cas de coupe destinées à la « consommation rurale et domestique, hors bois d'œuvre » (article L312-10). Les propriétaires forestiers qui ne sont pas soumis à l'obligation d'un Plan Simple de Gestion en vertu des cadres réglementaires, peuvent adhérer au Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles ou alternativement, au Règlement Type de Gestion.

2.6.3.3 Cadres réglementaires: défrichement et coupe rase

Il convient de préciser que la destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière de la parcelle concernée. L'état de cette destination est apprécié selon des témoignages visuels de la présence d'une végétation forestière actuelle ou antérieure et de l'appréciation de la capacité du sol à régénérer un couvert forestier pérenne. En ce sens, le remblai d'un sol forestier neutralise la destination forestière et est assimilable à un défrichement.

Le défrichement, la coupe rase et le débroussaillage sont les trois opérations les plus communément rencontrées dans le cadre d'une gestion forestière. Elles sont encadrées par le Code Forestier, complété par les cadres réglementaires préfectoraux lorsque ce dernier le prévoit.

- **Le défrichement : une opération généralement soumise à autorisation administrative**

Un défrichement désigne toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et **mettant fin à sa destination forestière**, à l'exception de la mise en application d'une Servitude d'Utilité Publique (article L341-1 du Code Forestier). **Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation** (article L341-3), à l'exception des bois et forêts appartenant à l'Etat et des opérations de défrichement entreprises par l'Etat.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. Toutefois, il convient de ne pas confondre le défrichement avec d'autres opérations qui n'affectent pas la destination forestière d'une parcelle (voir article L341-2 du Code Forestier). L'article L342-1 du Code Forestier précise les conditions dans lesquelles une autorisation de défrichement n'est pas requise. Sont concernés les bois inclus dans un massif dont la surface totale est comprise entre 0,5 et 4 hectares, de même que les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque cette étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, ce seuil peut être abaissé en cas d'une opération soumise à autorisation d'occuper le sol au titre du Code de l'Urbanisme selon les cadres réglementaires préfectoraux en vigueur.

En référence à l'article L342-1, l'Arrêté Préfectoral de Charente-Maritime du 18 novembre 2004 précise la surface de bosquet à partir de laquelle tout défrichement, quel que soit son ampleur, est soumis à autorisation. Ce seuil est fixé sur le département à 1 hectare, quel que soit la surface défrichée.

- **La coupe rase : une opération soumise à conditions et encadrée par l'administration**

Une coupe rase se distingue de l'opération du défrichement compte-tenu du maintien d'une destination forestière des sols. L'opération de coupe est toutefois encadrée par le Code Forestier, notamment par son article L124-5 : *« Dans les bois et forêts ne présentant pas de garantie de gestion durable, les coupes d'un seul tenant supérieures ou égales à un seuil fixé par le représentant de l'Etat dans le département et enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie ne peuvent être réalisées que sur autorisation de cette autorité, après avis, pour les bois et forêts des particuliers, du Centre national de la propriété forestière. Le seuil mentionné au premier alinéa est déterminé, pour chaque département, après avis du Centre national de la propriété forestière et de l'Office national des forêts ».*

En référence à cet article, **l'Arrêté Préfectoral de Charente-Maritime du 18 novembre 2004 fixe la surface à partir de laquelle les coupes prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie sont soumises à autorisation** de l'administration après avis du Centre-Régional de la Propriété Forestière.

Conformément à l'article L124-6 du Code Forestier, la coupe rase est soumise à une obligation de renouvellement des peuplements forestiers afin que l'espace boisé puisse retrouver son état antérieur. En l'absence d'une régénération ou reconstitution naturelle satisfaisante, la personne pour le compte de qui la coupe a été réalisée ou, à défaut, le propriétaire du sol, est tenu de prendre dans un délai de 5 ans des mesures nécessaires à ce renouvellement forestier.

2.6.4 LA GESTION DES ENERGIES ET LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

2.6.4.1 La prise en compte des énergies renouvelables : Un nouvel objectif incarné par les lois « Grenelle de l'Environnement »

Les lois « Grenelle » constituent une avancée significative au regard de la problématique de la gestion de l'énergie dans les documents d'urbanisme, au regard des thématiques que sont l'habitat, les déplacements, mais également **la production d'énergies dites « renouvelables » sur le territoire.**

La gestion des énergies et la lutte contre le changement climatique sont des problématiques prenant une place de plus en plus importantes au sein des documents d'urbanisme, encouragée par les dernières évolutions législatives notamment liées au « Grenelle de l'Environnement ». Pour autant, la loi du 13 décembre 2000, dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) a souligné bien avant les lois « Grenelle » la nécessité de mieux gérer les énergies au niveau local, notamment afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique.

La loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement » renforce également la portée prescriptive du Plan Local d'Urbanisme en matière d'énergies renouvelables. Ainsi, le Code de l'Urbanisme, dans son article L123-1-14, prévoit dorénavant que le règlement du PLU peut imposer l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En outre, sur le territoire, le PLU est aussi l'occasion de promouvoir **l'énergie de la biomasse** : « L'énergie de la biomasse désigne l'énergie issue de la fermentation, la combustion, la synthèse chimique ou enzymatique de la biomasse. Le biogaz produit de l'énergie directement valorisable à partir de biomasses variées (agricoles, urbaines ou industrielles). L'énergie de la biomasse peut se substituer en partie aux combustibles fossiles classiques (fuel, charbon, gaz naturel). Dans ce cas l'économie d'énergie est double : énergie non consommée et énergie produite. On obtient aussi un effet positif sur l'effet de serre car on utilise au départ un combustible issu de la biomasse dont les émissions ne contribuent pas à augmenter la concentration en gaz à effet de serre »².

Les bois qui parsèment le territoire peuvent également être source d'énergie combustible. Il s'agit d'une énergie traditionnelle de chauffage et de cuisson qui peut provenir de ressources multiples et diversifiées : coupes d'éclaircies forestières, rémanents forestiers et bocagers, taillis à courte rotation. En outre, le bois énergie est un combustible économique. « Le bois énergie est aussi un combustible pertinent en termes de prix et sa disponibilité locale permet un meilleur contrôle de ses variations de prix. De plus, l'existence de nouvelles technologies performantes pour les chaufferies améliore significativement la compétitivité du bois énergie. Enfin, le bois énergie est un combustible propre. Comme tous les combustibles carbonés, le bois émet du CO₂ quand on le brûle. Toutefois, à la différence du charbon, du pétrole et du gaz, la forêt se renouvelle et fabrique le bois, en absorbant le CO₂ grâce à la photosynthèse ce qui compense les émissions du CO₂ lors de la combustion »... Enfin, il s'agit d'une filière qui peut participer au développement de l'emploi local.

2.6.4.2 La lutte contre le gaspillage énergétique

Les diverses avancées législatives ont progressivement enrichi les objectifs animant les documents d'urbanisme. Les articles L110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme font du Plan Local d'Urbanisme un outil visant à promouvoir la lutte **contre l'étalement urbain comme source de gaspillage d'énergie et générant un surplus de gaz à effet de serre, lié aux déplacements automobiles.**

Les lois « Grenelle » ont renforcé les principes de la loi SRU en **préconisant à nouveau la localisation des activités fortement génératrices de déplacements (lycées, hôpitaux, hypermarchés...) dans les zones desservies par les transports en commun. La mixité des fonctions urbaines, à travers le rapprochement des activités et des zones résidentielles, est également un objectif majeur porté par ces cadres légaux.** La rationalisation de l'occupation des

² Dictionnaire sur l'environnement « 1001 mots et abréviations de l'environnement et du développement durable », Recyconsul

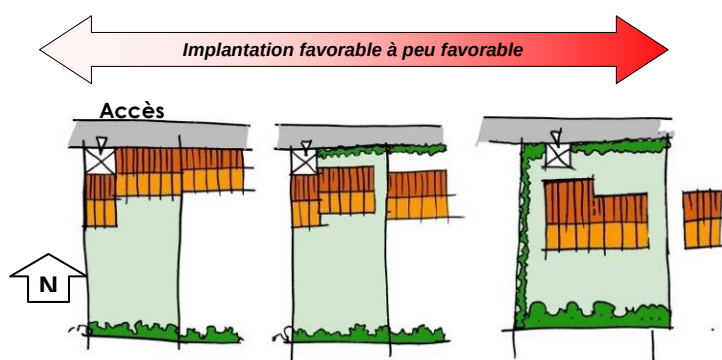
sols constitue donc un enjeu majeur dans le cadre de la planification urbaine locale, en tant que **levier d'action pour une meilleure gestion des énergies** ainsi qu'une lutte efficace contre le changement climatique.

En matière d'habitat, depuis le 1er janvier 2013, toute construction neuve, quelque soit sa superficie, doit suivre la **réglementation thermique actuelle RT 2012**. Les énergies renouvelables, en complément d'une conception simple prenant en compte l'environnement du bâtiment, participent à l'atteinte des exigences de la réglementation. Pour informer et accompagner les habitants de la commune dans ce domaine, il convient de rappeler que le département de la Charente-Maritime est doté de 5 espaces info énergie où peuvent être obtenus des conseils et informations techniques et financières sur tout projet énergétique. En outre, pour recourir aux solutions utilisant des énergies renouvelables, il est préconisé de solliciter un installateur qualifié Qualit'EnR (liste des installateurs disponibles sur le site <http://www.qualit-enr.org/>).

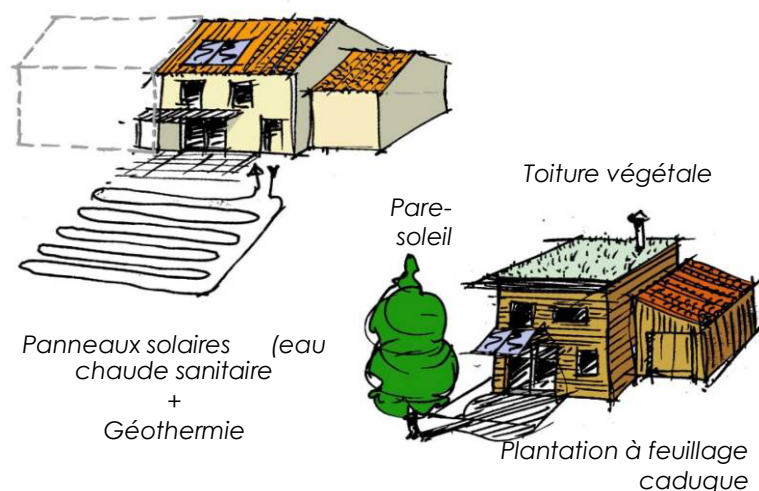
En amont de cette réglementation, le propre règlement du PLU doit constituer un levier d'action susceptible de **faciliter la mise en œuvre des principes de l'habitat « bioclimatique » (isolation thermique optimale, orientation rationalisée, densité urbaine...)**.

Aussi, pour inciter à l'utilisation d'équipements performants ou à la production d'énergie renouvelable, les articles L128-1 et L128-2 du code de l'urbanisme autorisent l'institution, par délibération du conseil municipal, d'un dépassement de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 30 % en zone urbanisée et 20 % en secteur protégé (secteurs sauvegardés, Aires de Mise en Valeur du Patrimoine...) pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. La partie en dépassement est exonérée du versement pour dépassement du plafond légal de densité (PLD).

Ensuite, pour tout projet de réhabilitation du patrimoine bâti ancien (réfection de la façade, changement des ouvertures), il est nécessaire d'inciter et de sensibiliser les propriétaires aux performances thermiques de leurs choix. Une isolation par l'extérieur pourra être vivement conseillée pour tout projet de ravalement de façade. Toujours dans le souci de diminuer les consommations énergétiques, le PLU doit permettre aux usagers de réaliser des constructions compactes c'est-à-dire, en continu où à étage...



Le règlement du PLU doit également favoriser des constructions économes en énergie en autorisant des nouveaux types de constructions (toitures terrasses avec toit végétalisé, faible pente, débord de toit pour limiter les surchauffes estivales).



L'habitat bioclimatique repose également sur le principe d'autosuffisance énergétique, par le biais des énergies naturelles ainsi que l'optimisation énergétique des bâtiments

Source : UH

Le PLU constitue ainsi un levier d'action susceptible de faciliter la mise en œuvre des principes de l'habitat « bioclimatique ». Ceux-ci relèvent de l'isolation thermique à optimiser, d'orientation rationalisée du bâti, de la densité urbaine à travers le choix des formes.

2.6.4.3 Politiques locales et déclinaison territoriale du Schéma Régional Climat, Air, Energie

Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE), créé la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, est un outil de planification élaboré conjointement par l'Etat et la Région. Ce dernier définit de grandes orientations et objectifs régionaux relatifs à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la maîtrise de la demande en énergie, au développement des énergies renouvelables, à la qualité de l'air ainsi qu'à l'adaptation au changement climatique. Il dresse des objectifs quantifiés en traduction de ces orientations majeures. En Poitou-Charentes, l'élaboration du SRCAE a été lancée officiellement le 7 juillet 2010. La parution du décret du 18 juin 2011, précisant les modalités d'élaboration et de mise en œuvre du SRCAE devrait accélérer la réalisation de ce dernier dans les prochains mois.

De nombreux documents de planification, tels que le Plan Climat-Energie Régional et le PLU devront être en cohérence avec les orientations du SRCAE. Le PLU de Varzay devra donc être en capacité de s'adapter aux futures orientations et dispositions de ce nouveau document de planification, de niveau juridique supérieur.

Afin de répondre à l'enjeu d'une meilleure gestion énergétique, le PLU doit constituer le relai réglementaire des nouvelles dispositions issues du « Grenelle de l'Environnement », et notamment du futur SRCAE. Par ailleurs, d'un point

de vue opérationnel, les nouveaux aménagements réalisés dans le cadre du PLU devront se montrer exemplaires au regard de la gestion de l'énergie.

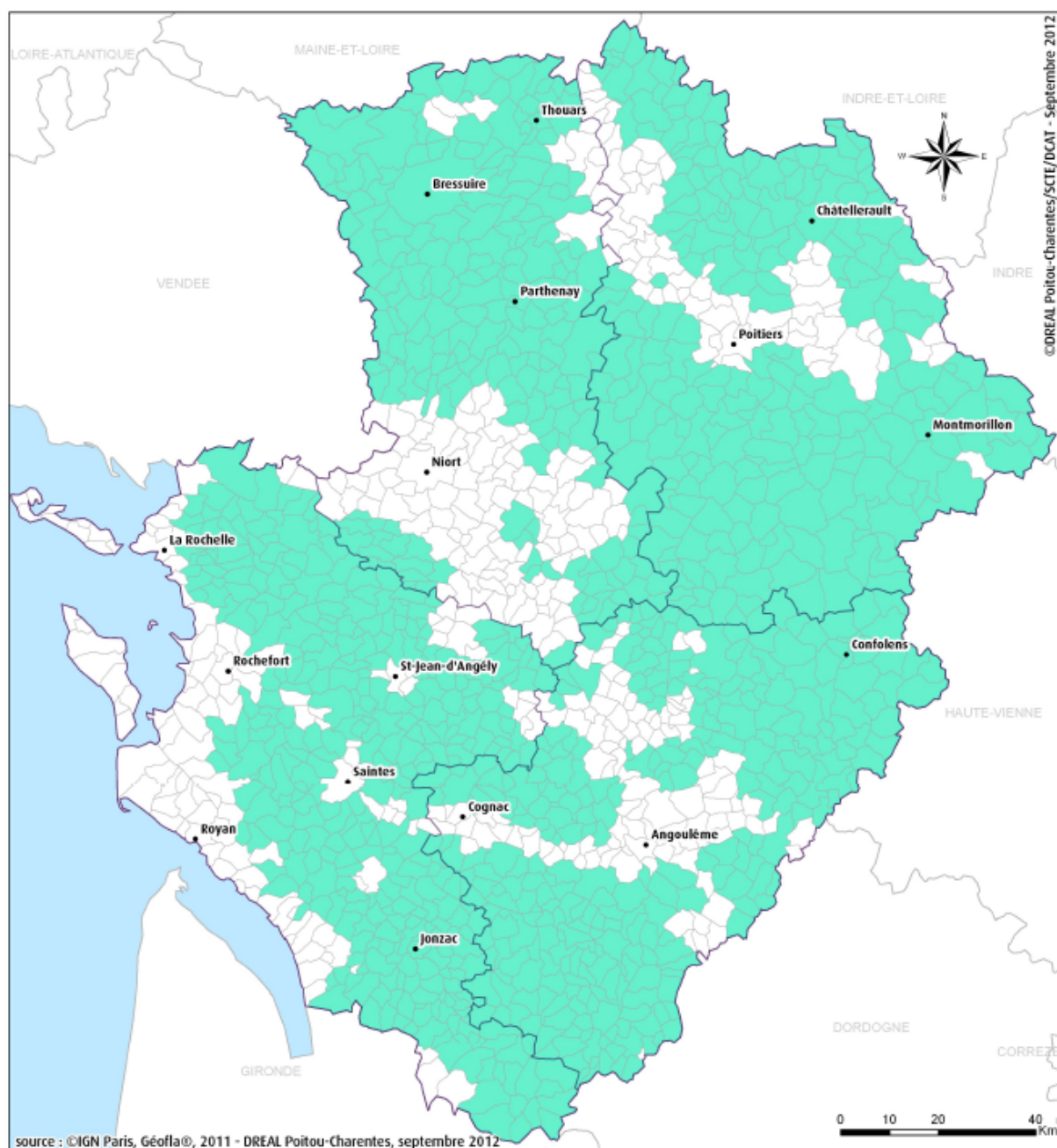
2.6.4.4 Le développement de l'éolien

La loi Grenelle 2 qui prévoit l'élaboration du SRCAE précise dans son article 90 que le Schéma Régional Eolien (SRE) constitue un volet annexé à ce document. En cohérence avec les objectifs issus de la législation européenne relative à l'énergie et au climat, le SRE a pour vocation d'identifier la contribution du Poitou-Charentes à l'effort national en matière d'énergie renouvelable d'origine éolienne terrestre. Il a pour objet de définir les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne en s'assurant que l'objectif quantitatif régional puisse être effectivement atteint. **Il convient de préciser que le document n'est ni opposable aux Plans Locaux d'Urbanisme, ni opposable aux procédures administratives associées à la mise en œuvre de parcs éoliens.**

Le SRE s'inscrit dans un ensemble de dispositifs réglementaires s'appliquant aux projets éoliens en fonction d'une échelle allant du régional au local. Ainsi, le Schéma Régional Eolien définit les zones favorables à l'éolien. Au niveau local, on retrouve la Zone de Développement de l'Eolien (ZDE) permettant de bénéficier de l'obligation d'achat de l'électricité. Enfin, le projet de parc éolien constitue l'outil opérationnel à l'échelle des sites de projet, et fait l'objet de procédures administratives de demande de permis de construire et de demande d'autorisation d'exploiter dans le cadre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Selon le SRE Poitou-Charentes, approuvé par arrêté préfectoral du 29 septembre 2012, **la commune de Varzay se situe dans les délimitations territoriales du SRE** : celles-ci dressent les limites dans lesquelles le développement de l'éolien est jugé favorable au vu de l'absence de grands enjeux environnementaux majeurs et des opportunités de production éolienne. Toutefois, précisons que la commune n'est concernée par aucun projet de développement éolien en 2013.

Il convient également de préciser qu'au regard du droit des sols, en application des règles de sécurité publique prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, **les éoliennes de grande hauteur (plus de 50 mètres) doivent être implantées à plus de 500 mètres des habitations les plus proches.**



2.6.5 La gestion et la valorisation des déchets

2.6.5.1 Cadres légaux de la gestion des déchets

La gestion des déchets constitue l'une des nombreuses problématiques associées au développement urbain, et tient une place de plus en plus importante au sein de la planification locale au titre de la protection de l'environnement, préoccupation dorénavant majeure. Le développement urbain entraîne naturellement une augmentation des besoins relatifs au traitement des déchets, notamment d'origine ménagère, nécessitant une anticipation particulière de la collectivité au vu de la mise en œuvre de techniques appropriées. Les fondements légaux de la gestion des déchets sont notamment posés par les lois du 15 juillet 1975 et du 13 juillet 1992, **désignant notamment les communes comme responsables de l'élimination des déchets.**

Plus récemment, la directive européenne 2008/98/CE dite « directive cadre sur les déchets » émet des objectifs chiffrés de recyclage et de valorisation des déchets. Au niveau national, les cadres légaux issus du « Grenelle de l'Environnement » renouvellent les objectifs associés à la gestion des déchets. La loi du 3 août 2009 prévoit notamment :

- Une réduction à la source de la production de déchets, correspondant à 7 % de la production d'ordures ménagères par habitant chaque année dans les cinq années à venir ;
- Une augmentation de la part du recyclage matière et organique : 35 % en 2012 et 45 % en 2020, 75 % dès 2012 pour les déchets d'emballages ménagers et les déchets des entreprises ;
- Une limitation des quantités incinérées ou stockées : diminution de 15 % d'ici 2012.

La loi fait ainsi évoluer le statut des déchets en tant que ressource pour la collectivité, à travers le tri et le recyclage des déchets. Certains d'entre eux deviennent notamment de nouvelles ressources énergétiques. La loi 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement » réaffirme et renforce les objectifs fixés par la loi du 3 août 2009 :

- Une limitation du traitement des installations de stockage et d'incinération à 60 % des déchets produits sur le territoire, afin de favoriser la prévention, le recyclage et la valorisation ;
- Une mise en place des filières de récupération et de traitement spécifiques pour les seringues, les déchets dangereux des ménages, les pneus et les produits d'ameublement ;
- Une autorisation des collectivités locales à expérimenter, pendant trois ans, la mise en place d'une part variable incitative, calculée en fonction du poids et du volume des déchets, dans la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

2.6.5.2 La gestion des déchets au niveau local

Les obligations du PLU vis-à-vis de la prise en compte de la gestion des déchets sont limitées. Cependant, **il convient de signaler l'existence du Plan Départemental de Gestion des Déchets du BTP, approuvé en 2005, que le PLU ne doit pas ignorer.** Ce plan a pour objectif de lutter contre les décharges illégales, et a également pour vocation d'organiser la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction et des travaux publics routiers, au travers de la mise en place d'un réseau de traitement de ces déchets.

Concernant la gestion des déchets ménagers, la Communauté d'Agglomération de Saintes est titulaire de la compétence au niveau local. Le service intercommunal procède à la collecte des déchets en porte à porte auprès de tous les foyers du territoire de la Communauté d'Agglomération. La gestion des déchets repose sur le principe d'une collecte sélective. L'organisme communautaire gère également quatre déchèteries.

Le service intercommunal promeut un développement de la gestion écologique des déchets ménagers, notamment à travers d'une série d'actions de sensibilisation envers les usagers, sur la question du tri des déchets et du compostage individuel.

La gestion des déchets est encadrée par **le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés**, approuvé en 1996. Son objectif est de favoriser le recyclage et la valorisation des déchets. La région Poitou-Charentes est dotée d'un Plan Régional d'Elimination des Déchets Spéciaux, approuvé par le Préfet de région en 1996. Il préconise un certain nombre d'actions destinées à pallier les lacunes dans la connaissance ou le traitement des déchets spéciaux.

2.7 LA GESTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET NUISANCES

2.7.1 La prise en compte des risques

La gestion des risques naturels et technologiques constitue une thématique d'importance majeure au sein du Plan Local d'Urbanisme. Celle-ci relève de la protection des biens et des personnes, constituant un enjeu essentiel du développement du territoire.

De nombreux cadres légaux se réfèrent à la gestion des risques naturels et technologiques, tel que la loi du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, et posant les fondements de la prévention des risques majeurs. La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, institue notamment les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) en place de dispositifs antérieurs. La loi du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels, complète ce corpus légal en créant le Plan de Prévention des Risques Technologiques.

La probabilité d'occurrence de risques sur le territoire communal, de type naturel ou technologique, nécessite l'identification des secteurs d'aléa en vue d'établir des règles encadrant les possibilités d'occupation des sols au sein du Plan Local d'Urbanisme. Cependant, la présence d'aléas n'engage l'impossibilité de construire sur les espaces y étant soumis, dépendant de leur intensité. L'identification des aléas sur le territoire communal doit relever d'une réflexion approfondie sur leurs enjeux associés, au plan humain, économique ou financier. L'analyse des risques sur le territoire prend en compte trois facteurs principaux :

- La nature des risques, leur probabilité d'occurrence et leur dangerosité ;
- Les conséquences de l'urbanisation au regard de la localisation des secteurs bâtis dans des zones soumises à aléa, et en fonction des dispositions du document d'urbanisme en vigueur ;
- L'impact potentiel des risques sur les populations au regard de l'atteinte à l'intégrité physique des personnes et à aux biens immobiliers, ainsi que sur les infrastructures et équipements publics.

A l'issue de cet état des lieux, la collectivité doit être en mesure de définir une politique locale et globale de gestion des risques, en considérant la prévention, l'organisation des secours et le traitement des événements accidentels à travers l'élaboration des documents nécessaires, tel que le **Plan Communal de Sauvegarde (PCS)**. La réalisation de ce document est obligatoire pour les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles approuvé ou comprises dans le champ d'application d'un Plan Particulier d'Intervention (PPI). Précisons toutefois que la commune de **Varzay** n'est pas concernée par cette obligation.

La réalisation du PCS est cependant fortement conseillée pour toutes les municipalités car la commune constitue un maillon essentiel de l'organisation générale de la sécurité civile. Le PCS est un outil utile au maire dans son rôle d'acteur de la gestion d'un événement de sécurité civile. Son élaboration doit donc dépasser l'obligation réglementaire pour développer une véritable culture de sécurité civile dans les communes soumises à des risques naturels ou technologiques majeurs.

Nature des risques identifiés sur la commune	Risque naturel	Risque technol.	Figure dans DDRM*
Inondations de l'Arnoult	X		X
Inondations par remontées de nappes phréatiques	X		
Phénomènes météorologiques (tempête et grains)	X		X
Mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles)	X		X
Séisme	X		
Transport de marchandises dangereuses		X	X

*DDRM : Document Départemental des Risques Majeurs

Au regard de ces risques, la commune a fait l'objet de 5 constations de l'état de catastrophe naturelle par arrêtés interministériels, depuis 1982.

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
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1991	16/08/1993	03/09/1993
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1992	31/12/1997	22/10/1998	13/11/1998
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
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2009	30/09/2009	13/12/2010	13/01/2011
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
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/05/2011	30/06/2011	10/01/2013	13/01/2013

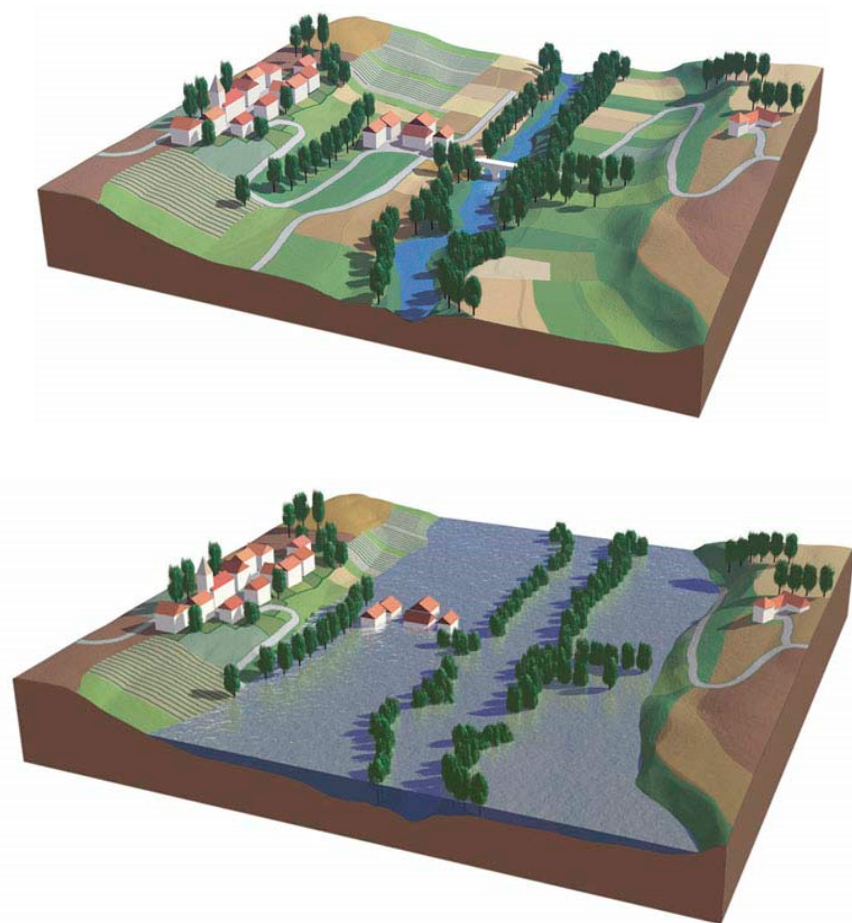
Source : prévention des risques majeurs, Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable

2.7.2 La gestion des risques naturels

2.7.2.1 Le risque d'inondation

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. **Le risque d'inondation est la conséquence de deux composantes : l'eau** qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement et **l'homme** qui s'installe dans l'espace alluvial pour y implanter toutes sortes de constructions, d'équipements et d'activités.

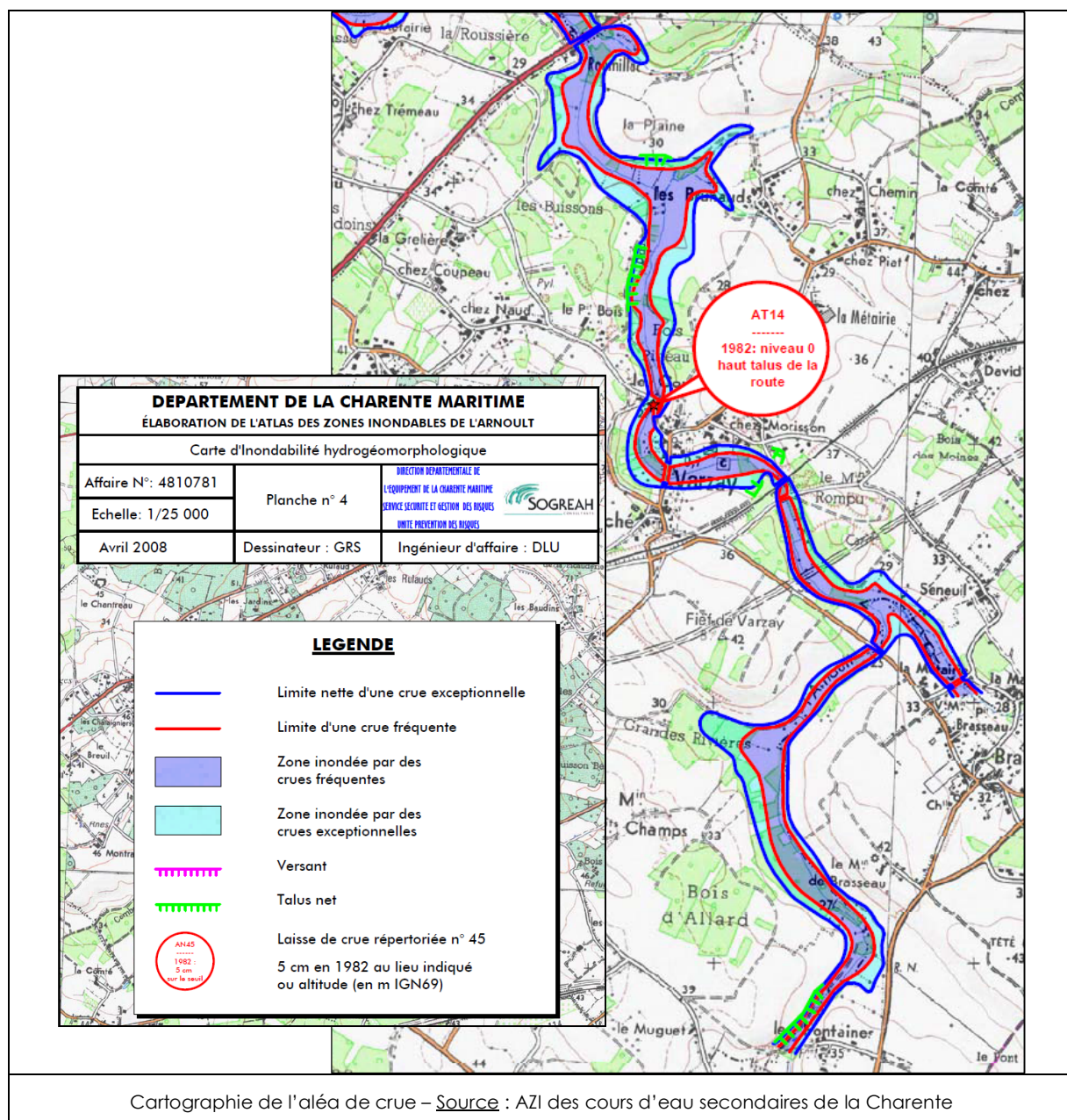
En zone inondable, **le développement urbain et économique constitue l'un des principaux facteurs aggravants, par augmentation de la vulnérabilité**. De plus, les aménagements (activités, réseaux d'infrastructures) modifient les conditions d'écoulement (imperméabilisation et ruissellement), tout en diminuant les champs d'expansion des crues. Sur les cours d'eau les aménagements (pont, enrochements) et le défaut chronique d'entretien de la part des riverains, aggravent l'aléa.



La commune de **Varzay** est concernée par un risque d'inondation localisé au droit des vallées de l'Arnoult et du Saint-Christophe. Ce dernier fait l'objet d'une reconnaissance cartographique au sein de l'Atlas des Zones Inondables des cours d'eau secondaires de Charente-Maritime, élaboré en 2008. Cet atlas détermine un champ d'expansion de crue de délimité au sein des lits majeurs de l'Arnoult et du Saint-Christophe. Le périmètre du lit majeur, défini comme exposé à des crues régulières à exceptionnelles, longe le centre-bourg ainsi que les hameaux de « Seneuil » et « La Maissonnette ». Aucune habitation n'est affectée par le risque d'inondation. Relevons que l'Atlas des Zones Inondables ne fait pas état d'un aléa de crue au droit du vallon du Pointeau.

L'Atlas des Zones Inondables ne constitue pas une Servitude d'Utilité Publique (SUP), et n'a pas de valeur réglementaire. Un Atlas des Zones Inondables a pour objet de porter à la connaissance des services de l'État, des collectivités et du public, les éléments d'information sur le risque d'inondation sous forme de textes et de cartes. Malgré son absence de portée réglementaire, ce dernier permet d'orienter les réflexions relatives à l'aménagement du territoire.

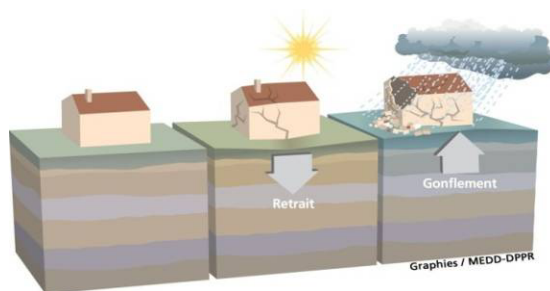
Il convient que le PLU tienne compte de l'Atlas des Zones Inondables, susceptible d'orienter ses dispositions réglementaires. La bonne prise en compte de l'AZI garantit par ailleurs la sécurité juridique du PLU.



2.7.2.2 Les risques engendrés par le retrait-gonflement des argiles

La commune de **Varzay** est exposée au risque naturel lié au retrait-gonflement des sols argileux. **Les sols de la commune présentent un aléa faible à modéré. De nombreux hameaux sont localisés dans des zones à aléa modéré, supposant une bonne prise en compte du risque de retrait-gonflement au sein du PLU.** La commune n'est pas concernée par une Plan de Prévention des Risques.

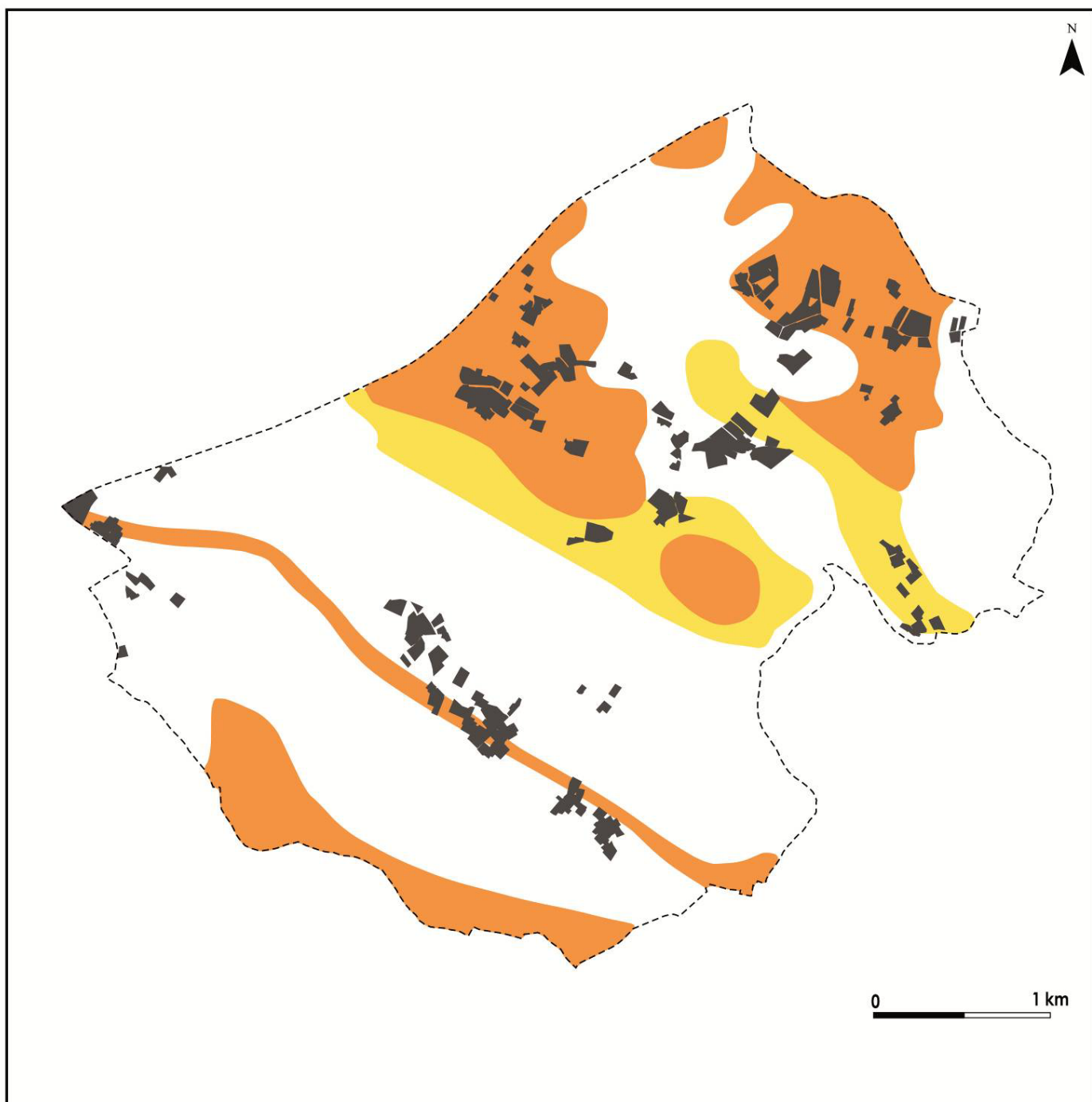
Ce risque potentiel tient son origine dans la dynamique des sols. Les matériaux argileux sont susceptibles de changer de consistance en fonction de leur teneur en eau. Durs et cassants lorsqu'ils sont desséchés, les sols argileux deviennent plastiques et malléables à partir d'un certain niveau d'humidité.



Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume dont l'amplitude peut être très importante, générant alors des dégâts considérables sur les bâtiments implantés en surface. Ceux-ci se manifestent notamment par des fissures plus ou moins importantes.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle du sol, de un à deux mètres de profondeur, est soumise à l'évaporation lors des saisons printanières et estivales, engendrant un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement, et horizontalement par l'ouverture de fissures. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres, dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à trois, voire cinq mètres de profondeur, accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Il est donc particulièrement important pour le Plan Local d'Urbanisme de prendre en considération ce risque, susceptible d'engendrer des dégâts importants sur les constructions localisées dans des secteurs sensibles. La commune s'avère particulièrement exposée à ce dernier.



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Commune de Varzay

Source : BRGM



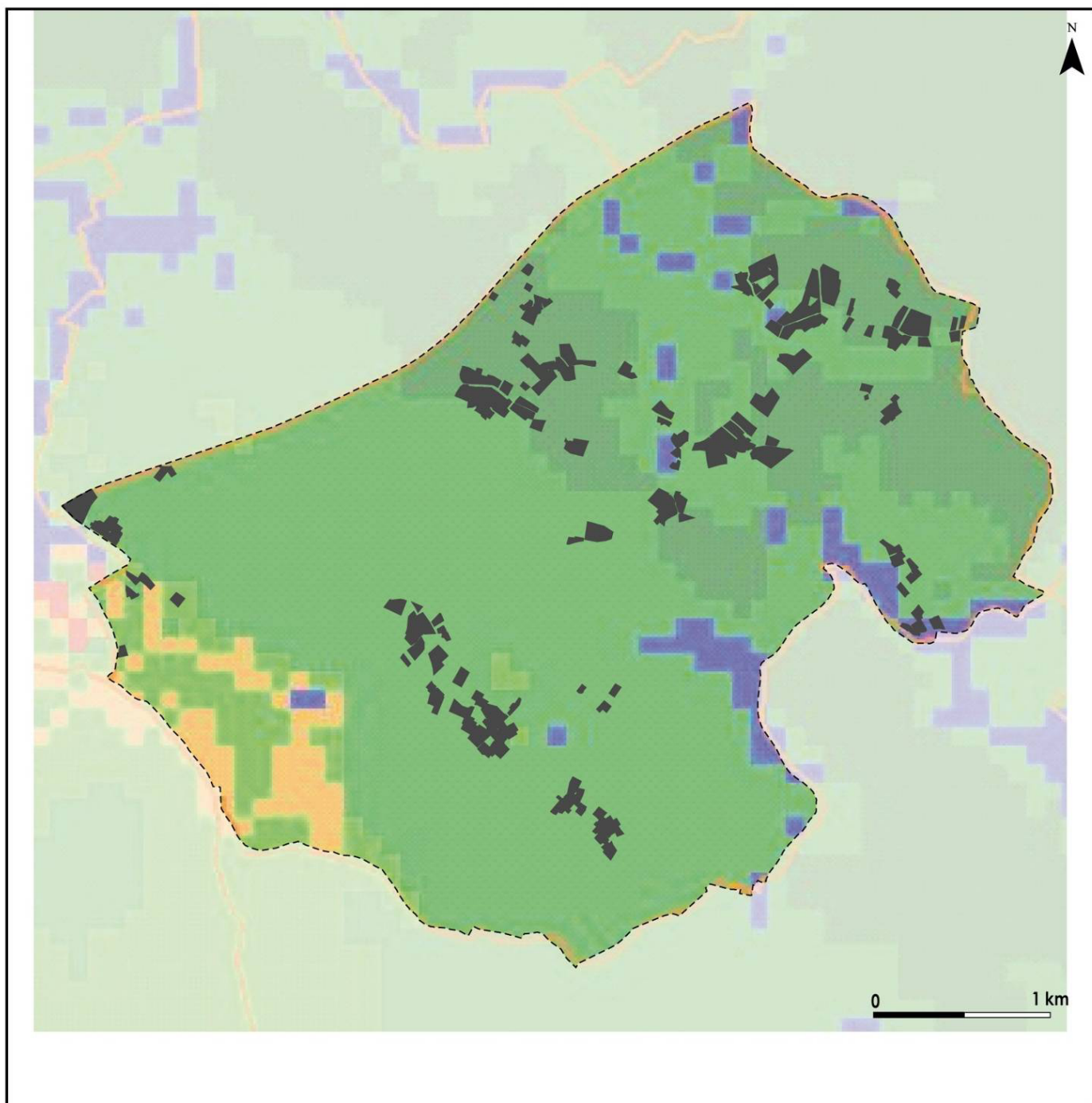
-  Trame urbaine
-  Aléa faible
-  Aléa moyen

2.7.2.3 Le risque découlant de la remontée des nappes phréatiques

Les nappes phréatiques dites « libres » et localisées à proximité de la surface du sol sont susceptibles de générer un risque d'inondation lorsque celles-ci connaissent d'importantes remontées de niveau, notamment en période de fortes pluies. Les périodes hivernales sont les plus propices aux remontées de nappe phréatique, car les précipitations sont les plus importantes, tandis que la faiblesse des températures limite les déperditions d'eau par évaporation.

En outre, la végétation, peu active en cette période, prélève une moindre quantité d'eau dans le sol. Inversement, la recharge des nappes est faible, voire nulle en période estivale. La variation du niveau des nappes phréatiques est qualifiée de *battement*, intervalles durant lesquels les nappes peuvent connaître d'importants apports d'eau en période de recharge, pouvant provoquer des remontées plus ou moins importantes en fonction de la topographie et de la nature du sol.

Sur la commune de **Varzay**, le risque de remontée de nappe phréatique est marginal. **L'aléa se localise essentiellement au sein des vallées de l'Arnoult et du Saint-Christophe**, et correspond à l'aléa de remontée de la nappe alluviale du cours d'eau. L'essentiel du territoire est caractérisé par un aléa faible à très faible.



Le risque de remontée de nappe phréatique

Commune de Varzay

Source : BRGM



- Trame urbaine
- Sensibilité très faible
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très forte
- Nappe sub-affleurante

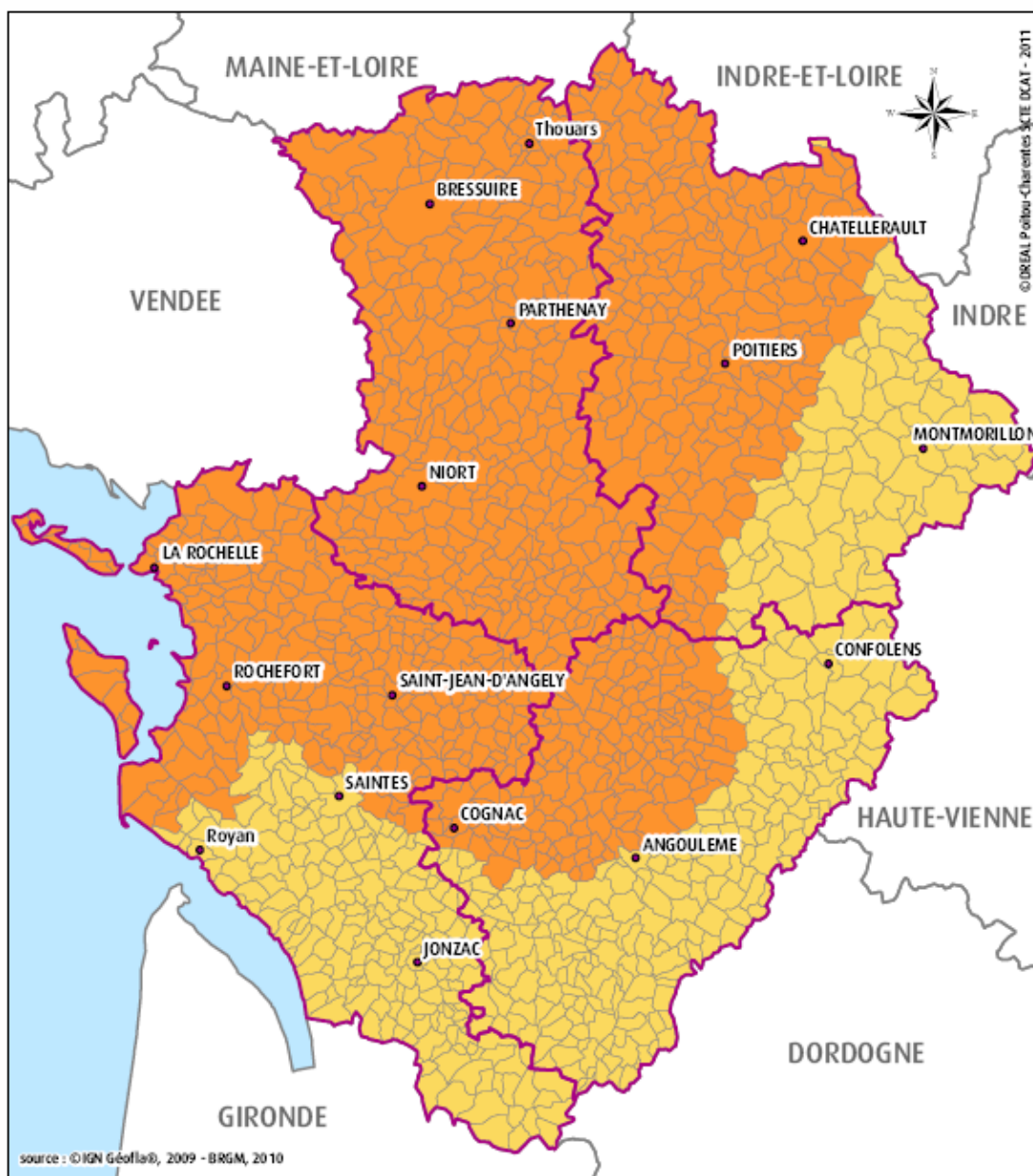
2.7.2.4 Le risque sismique

Le dernier séisme d'importance en France métropolitaine remonte à plus d'un siècle. Pourtant, le risque sismique est une réalité trop souvent ignorée des citoyens. Les pouvoirs publics ont souhaité renforcer la prévention du risque sismique en France, par les deux décrets et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Le décret du 22 octobre redéfinit le zonage sismique du territoire français, en prenant en compte l'amélioration des connaissances sismologiques. Le zonage est basé sur une évaluation de l'aléa sismique par une approche probabiliste, et non plus déterministe, selon les recommandations des normes européennes Eurocode 8. Les communes françaises se répartissent, à travers tout le territoire national, en cinq zones de sismicité croissante allant de "très faible" à "forte". On constate que, si seules les Antilles sont concernées par une sismicité de type 5 (forte), l'aléa sismique est loin d'être négligeable en France métropolitaine qui compte de nombreuses zones de sismicité de type 4 (moyenne), principalement dans les Pyrénées, les Alpes, en Provence et en Alsace.

La commune de Varzay est exposée à un risque de sismicité de type 2, soit un risque qualifié de faible, n'engageant pas d'enjeu particulier au regard du PLU.

Zones de sismicité en Poitou-Charentes



Décret du 22 octobre 2010

- Commune en risque sismique faible (2)
- Commune en risque sismique modéré (3)

0 5 10 20
km

2.7.2.5 Le risque d'effondrement et de mouvement de terrain lié à la présence de cavités

Il convient de signaler dans le présent document, qu'il existe d'anciennes carrières dans le cœur du bourg entre la « Rue Pierre Charles LeFranc » et la « Rue des Morissons ». Ces terrains présentent une cavité de plus de 6 mètres de profondeur (selon les personnes ressources locales, habitants du secteur). Une des maisons implantée à proximité fait d'ailleurs l'objet de dommages (fissures) en raison des mouvements de terrains.

La commune a donc souhaité communiquer sur ce risque et au-delà le prendre en compte dans ses choix d'urbanisation.



Photos prises par un ancien propriétaire sur site.

2.7.2.6 Le risque associé aux phénomènes atmosphériques

Les phénomènes atmosphériques, et notamment les tempêtes, sont susceptibles d'engendrer des conséquences majeures sur les activités et installations humaines. Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 kilomètres/heure (soit 48 nœuds, degré 10 de l'échelle de Beaufort). L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver (« tempête d'hiver »), progressant à une vitesse moyenne de l'ordre de 50 km/h et pouvant concerner une largeur atteignant 2 000 kilomètres. Le risque de tempête peut se traduire par :

- **Des vents** tournant dans le sens contraire des aiguilles d'une montre autour du centre dépressionnaire. Ces vents sont d'autant plus violents que le gradient de pression entre la zone anticyclonique et la zone dépressionnaire est élevé.
- **Des pluies potentiellement importantes** pouvant entraîner des inondations plus ou moins rapides, des glissements de terrains et coulées boueuses.

Les tempêtes présentes dans toutes les mémoires sont celles du 25 décembre 1999 et du 27 février 2010. Elles ont touchés l'ensemble du littoral Charentais. Les assauts de la mer ont créé des brèches dans les cordons dunaires et de nombreux systèmes de protection ont été submergés et détruits. Plusieurs victimes sont à dénombrer. Néanmoins d'autres tempêtes sont à citer, notamment celles des :

- 22 et 23 février 1935 : véritable cyclone, littoral dévasté, dommages importants sur toute la côte ;
- 16 décembre 1958 : tornade avec des rafales de 180 km/h (6 victimes en Charente-Maritime) ;
- 4 avril 1962 : tempête avec des vents de 120 km/h sur l'île d'Oléron (1 victime) et de 100km/h sur Rochefort (ville submergée avec crue de la Charente jusqu'à Saintes) ;
- 22 et 23 décembre 1995 ainsi que 7 et 8 février 1996 : violentes tempêtes avec franchissement de nombreuses digues (carrelets détruits, brèches dans les digues et dans les cordons dunaires) ;
- 28 février 2010 : la tempête « Xynthia » provoque des vents violents et s'accompagne d'une submersion marine sur les côtes de Charente-Maritime et de Vendée.

Généralement, du fait de la pluralité de leurs effets (vents, pluies, vagues) et de zones géographiques touchées souvent étendues, les conséquences de ces risques et en particulier du risque de tempête sont fréquemment importantes, tant pour l'homme (enjeux humains : blessures, décès, perte de logement) que pour ses activités (enjeux économiques : destruction des infrastructures industrielles, de transport, des réseaux, dommages aux exploitations agricoles et conchylicoles) ou pour son environnement (effets directs liés aux destructions des forêts par exemple, pollutions indirectes).

Des mesures de prévention (surveillance et prévision des phénomènes, respect des normes de construction et prise en compte des caractéristiques essentielles des vents régionaux, information et éducation sur les risques, prise en

compte du risque dans l'aménagement, à travers les documents d'urbanisme et les plans de prévention des risques (PPR)) sont mises en place depuis ces tempêtes.

L'ensemble du département est concerné par le risque « tempête ». Le littoral est cependant plus menacé par ce risque. Varzay se situe au sein de l'espace rétro-littoral, ne souffrant qu'indirectement des conséquences de tempêtes liées à l'océan.

2.7.2.7 La gestion du risque d'incendie

La gestion du risque d'incendie constitue un enjeu majeur au regard de la sécurité des biens et des personnes. Bien qu'il ne soit pas explicitement mentionné par le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Charente-Maritime, le risque d'incendie doit être abordé au sein du PLU.

Les besoins en eau pour lutter contre l'incendie sont fixés par la circulaire du 10 décembre 1951 émanant du Ministère de l'Intérieur. L'implantation des poteaux d'incendie doit répondre aux exigences de la norme NF. S 62.200. Ces textes précisent que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres d'un secteur construit. Ils peuvent être implantés à 5 mètres d'une voie carrossable et la force portante de celle-ci doit être de 160 K Newtons. Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60 m³/heure pour les zones à urbaniser ou agricoles ;
- 120m³/heure pour les zones artisanales ;
- 120 à 180 m³/heure minimum pour les zones industrielles.

La circulaire ministérielle du 10 décembre 1951 stipule que les Sapeurs-Pompiers doivent disposer en toutes circonstances, à proximité de tout risque moyen, d'au moins 120 m³ d'eau en deux heures. L'objectif présenté dans cette circulaire peut être réalisé soit par des poteaux ou bouches d'incendie branchées sur le réseau d'eau et/ou soit par des réserves d'eau naturelles ou artificielles.

L'importance des ouvrages doit être appréciée en tenant compte notamment de la nature et de l'importance des constructions. Ces points d'eau devront être situés à moins de 400 mètres des habitations ou bâtiments à défendre. La distance de 400 mètres entre un point d'eau et un bâtiment à défendre ne concerne que le risque faible, à savoir les maisons individuelles isolées de moins de 250 m². Pour les autres bâtiments, cette distance est de 200 mètres et peut effectivement être ramenée à 100 mètres pour certains établissements recevant du public (ERP). Dans tous les cas, toute extension de l'urbanisation doit impérativement prendre en compte les besoins en eau de défense incendie.

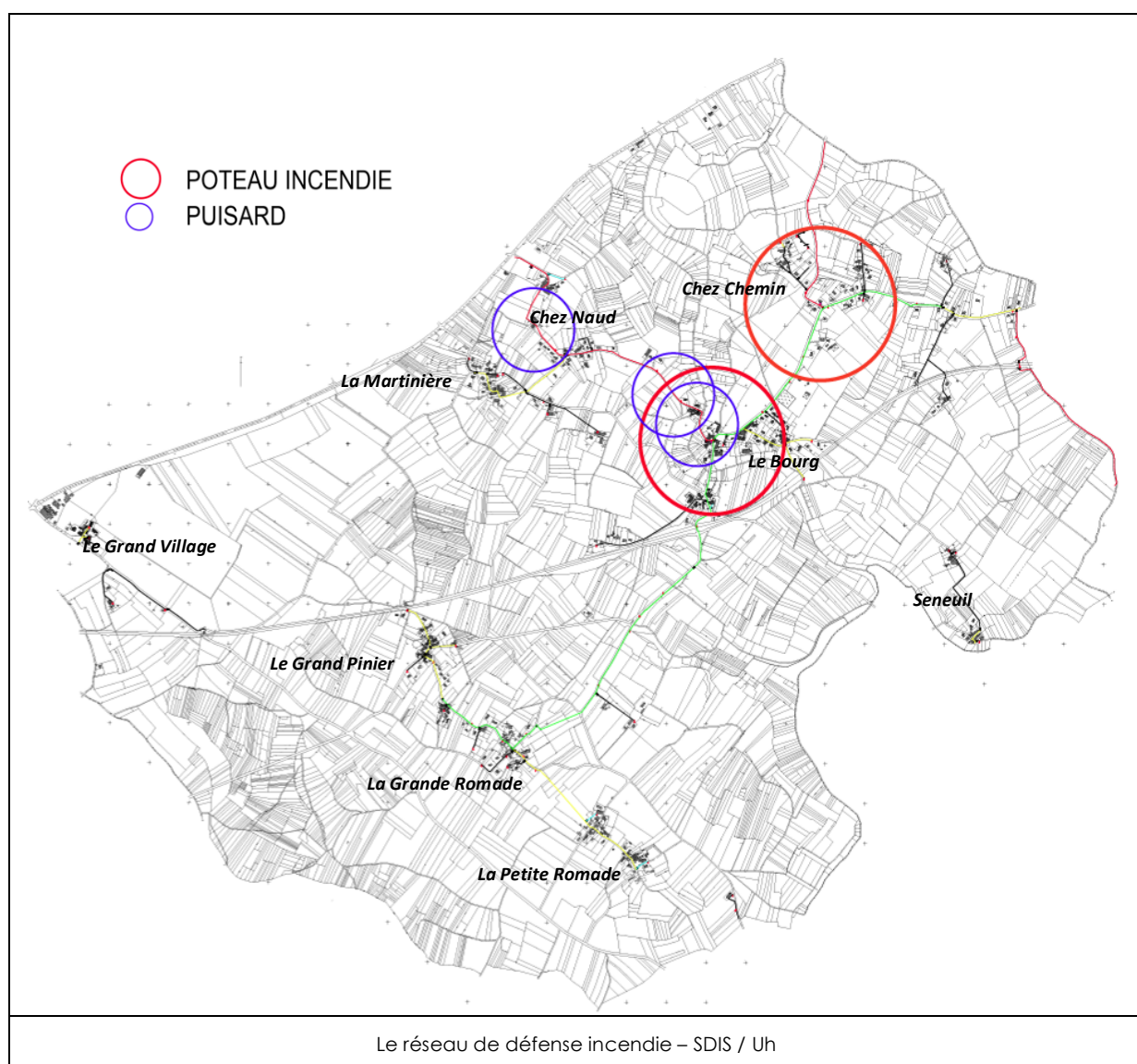
Sur la commune de Varzay, il existe seulement deux poteaux incendies et trois puisards, présentant un état de fonctionnement satisfaisant :

- Un poteau incendie de 100m³ au lieu-dit « Les Brunauds » ;
- Un poteau incendie de 70 m³ dans le bourg, face à l'église ;
- Un puisard dans le bourg, en direction du « Couraud » ;
- Un puisard au lieu-dit « La Grelière » ;
- Un puisard au lieu-dit « Chez Naud », route de Chez Coupeau

Le tableau de contrôle annuel des hydrants réalisé par le SDIS ne mentionne aucun autre point d'eau.

Les villages du Sud du territoire, la Guerinialle,, la Petite et la Grande Romade jusqu'au village du Grand Pinier ne présentent pas de dispositifs de défense incendie dans liste du SDIS ;

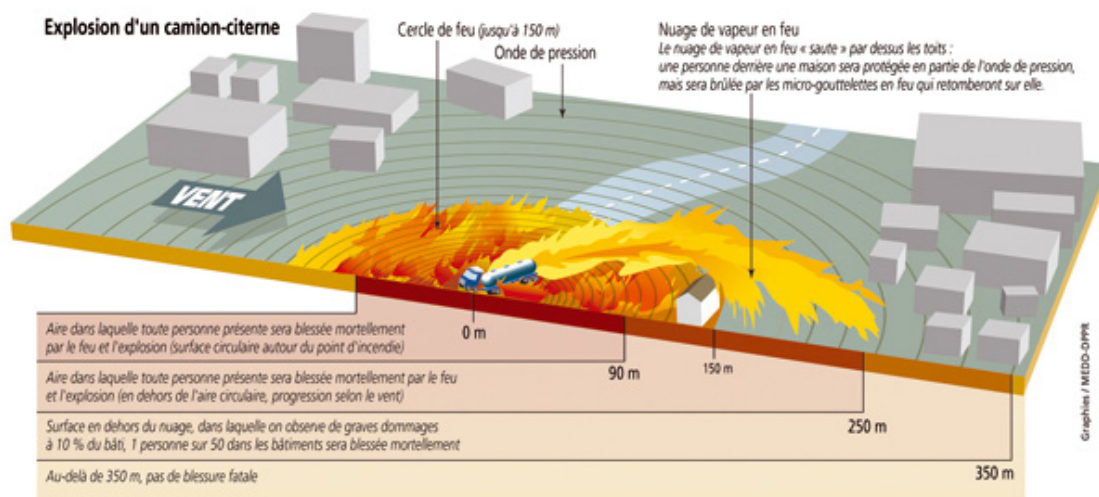
Le Grand Village dispose d'une défense incendie sur la commune voisine de Pisany.



2.7.3 La gestion des risques industriels et technologiques

2.7.3.1 Le risque de transport de marchandises dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale ou par canalisation, de matières dangereuses. Par définition, le transport de matières dangereuses est itinérant.



La commune de Varzay est concernée par le risque de transport de marchandises dangereuses, qui se localise sur la RN 150 et la RD 150, infrastructures supportant d'importants flux de trafic routier journalier. En effet, le Conseil Général de Charente-Maritime décomptait 16 427 véhicules/jour en moyenne sur l'année 2011, dont 5 % de poids-lourds. Il convient donc que le PLU prenne en compte ce risque potentiel en protégeant les abords de ces deux axes de toute urbanisation.

2.7.3.2 Les activités potentiellement dangereuses pour l'environnement

La commune de **Varzay** est concernée par deux établissements soumis à la législation des ICPE hormis la présence de silos agricoles situés en limite ouest de commune. Il s'agit d'une coopérative agricole (établissement ISIDORE – Silos à grains, stockage d'engrais, dépôt de liquide inflammable). Les ICPE (article L511-1 du Code de l'Environnement) désignent des installations fixes dont l'exploitation présente des nuisances et pollutions potentielles susceptibles d'affecter l'environnement.

Le PLU est tenu d'intégrer un périmètre d'isolement obligatoire de 100 mètres, au vu des établissements (activités agricoles/d'élevage) classés en tant qu'ICPE sur la commune. Il convient de préciser que les activités agricoles sont également soumises aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Etablissement ICPE	Localisation	Activités	Etat
LUTAUD F.	47, rue des Petits Champs	Pension canine et féline (10 à 50 animaux)	En activité
GAEC DE LA BLONDE	La Métairie	Elevage de bovins (300 vaches allaitantes)	En activité
GOURBIL L.	Le petit Pinier	Elevage de bovins	Activité révolue
ETS ISIDORE	342, rue du Grand Village	Silos, stockage d'engrais et produits inflammables	En activité
RICHARD L.	Route de Saintes	Elevage de bovins (210 animaux)	En activité
GAEC LES TROIS FENETRES	8, rue de la gare	Elevage de bovins (170 animaux)	En activité

Source : données communales, 2013

Le PLU doit veiller à la bonne cohabitation des activités agricoles et des secteurs à vocation résidentielle. A cet effet, l'article L111-3 du Code Rural, introduit par la loi du 9 juillet 1999 dite « Loi d'Orientation Agricole », **définit le principe de réciprocité des distances d'éloignement** à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances sont variables :

- **50 mètres** pour les bâtiments d'élevage et leurs annexes dépendant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- **100 mètres** pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- **10 à 15 mètres** pour les chais et distilleries, cette distance pouvant être supérieure en cas d'installation classée SEVESO.

Ce périmètre de réciprocité rend cette zone tampon inconstructible. Ainsi, un agriculteur ne peut pas construire un bâtiment d'élevage neuf à moins de 100 mètres d'une habitation occupée par des tiers. De la même façon, tout bâtiment habituellement occupé par des tiers projeté à proximité d'une exploitation d'élevage, doit respecter cette même distance.

Ce périmètre de 100 mètres de rayon sert d'ailleurs de référence désormais autour de tous les bâtiments d'exploitation (charte agriculture et urbanisme signée en janvier 2013).

2.7.3.3 Les anciens sites potentiellement dangereux pour l'environnement

Par ailleurs, **Varzay** est concernée par quatre sites figurant au sein de la Base de Données des Anciens Sites Industriels et activités de Services (BASIAS) issue du Bureau Régional de Géologie et Minières (BRGM). De manière générale, les sites désignés au sein de la base de données BASIAS accueillent ou ont accueilli diverses activités susceptibles d'être dangereuses pour l'environnement : dépôt d'essence, garage automobile, usine à chaux et ciment, scierie, tannerie, station-service...

Il convient de préciser que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit. Ceux-ci sont recensés au sein de la nomenclature BASIAS au vu de leur caractère potentiellement dangereux pour l'environnement. **Il convient ainsi de prendre en compte l'existence de ces derniers dans le cadre des décisions d'aménagement prises par le PLU.**

Etablissement BASIAS	Localisation	Activités	Etat
GABARDOS J.	12, route de Royan	Station-service et garage	En activité
ETS ISIDORE	342, rue du Grand Village	Silos, stockage d'engrais et produits inflammables	En activité
LECHON - LITOUX	Non-connu	Station-Service	Activité révolue
LONCEINT	Non-connu	Dépôt de GCL	Non-connu

Source : BASIAS, BRGM, 2013

2.7.4 Les pollutions et nuisances

Les pollutions et nuisances, engendrées par certaines activités humaines ainsi que certains types d'aménagements, sont susceptibles d'affecter considérablement le cadre de vie d'un territoire, créant de multiples inconforts pour les populations, pouvant également engendrer des conséquences sur leur santé physique. Les nuisances, de différents types (sonore, odorante, lumineuse, visuelle...), sont appréhendées par les sens, influençant la perception de l'environnement et générant divers sentiments de gêne et d'inconfort. Celles-ci se transforment en pollution dès lors qu'elles affectent directement ou indirectement la santé humaine ainsi que les écosystèmes. En résulte alors un véritable enjeu de santé publique, mais également de préservation de l'environnement, que le Plan Local d'Urbanisme a pour devoir d'intégrer à ses objectifs.

2.7.4.1 Pollution et nuisance atmosphérique

La bonne qualité de l'air constitue un critère d'importance pour le cadre de vie offert sur le territoire, conditionnant son attractivité et constituant un enjeu majeur pour la planification urbaine, alors que le développement des activités humaines est source de pollution atmosphérique. La qualité de l'air est également synonyme d'enjeu au regard de la lutte contre les gaz à effet de serre, contribuant à l'accélération du changement climatique.

Plusieurs textes législatifs se réfèrent aux problématiques liées à la qualité de l'air et à la lutte contre les gaz à effet de serre, tel que la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, dite « loi sur l'air », codifiée aux articles L220-1 à L 228-2 du Code de l'Environnement. Elle rend obligatoire les plans de déplacements urbains (PDU) dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, fixe comme objectif la réduction de la circulation automobile en ville par le développement de modes de déplacements alternatifs. Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, relatives au « Grenelle de l'Environnement », font également référence à l'enjeu d'une bonne qualité de l'air. Les lois « Grenelle » se réfèrent notamment à l'objectif de limitation de l'étalement urbain, source d'utilisation intensive des voitures particulières générant des émissions polluantes, et de densification des centres urbains principaux et secondaires desservis par les transports en commun. Celles-ci encouragent également la densification urbaine à proximité des infrastructures lourdes de transport (voies ferrées, transports en commun en site propre) afin de créer les conditions d'une moindre utilisation de la voiture, source importante d'impact sur la qualité de l'air.

L'Association Agréée de Surveillance de la Qualité de l'Air (ATMO) en Poitou-Charentes réalise une collecte d'informations relatives à la pollution atmosphérique. Cet organisme regroupe services de l'Etat, collectivités locales, industriels, associations et experts impliqués dans la protection de l'environnement. Des données sont ainsi très régulièrement collectées sur le territoire régional.

Un indice ATMO est calculé très régulièrement dans les quatre agglomérations d'importance régionale (Angoulême, la Rochelle, Niort, Poitiers) ainsi que dans les villes de Cognac et Airvault. L'indice ATMO est calculé en référence à quatre polluants que sont le dioxyde de soufre (SO₂), le dioxyde d'azote (NO₂), l'ozone (O₃) ainsi que les poussières fines en suspension (PM10).

Mesure des émissions de polluants atmosphériques sur le département de Charente-Maritime

Polluant	Agriculture, sylviculture et aquaculture hors UTCF	Emetteurs non inclus dans le total France	Energie : extraction, transformation et distribution	Industrie manufacturière, traitement des déchets, construction	Modes de transports autres que routier	Résidentiel, tertiaire, commercial et institutionnel	Transports routiers
CO	1.7%	0%	0.2%	2.9%	0.2%	41.6%	53.3%
CO2TOT	3.6%	0%	1.9%	24.6%	1.7%	16.4%	51.8%
COVNM	19.9%	33.3%	1.4%	15.1%	2.9%	19%	8.4%
NH3	97%	0%	0%	2.9%	0%	0%	0%
NOX	10%	0.5%	0.6%	8%	16.5%	4.9%	59.4%
PM10	39.2%	0%	0.2%	14.8%	2.9%	23.3%	19.7%
SO2	9.5%	0%	0.6%	37.7%	9.1%	22%	21.1%
TSP	57.3%	0%	0.1%	22.4%	1.2%	8.7%	10.3%

Source : ATMO Poitou-Charentes, DREAL, CETE Sud Ouest, 2007

Mesure des émissions de polluants atmosphériques sur l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CC du Pays Santon)

Polluant	Agriculture, sylviculture et aquaculture hors UTCF	Emetteurs non inclus dans le total France	Energie : extraction, transformation et distribution	Industrie manufacturière, traitement des déchets, construction	Modes de transports autres que routier	Résidentiel, tertiaire, commercial et institutionnel	Transports routiers
CO	0.8%	0%	0%	0.2%	0.1%	37.4%	61.3%
CO2TOT	1.8%	0%	0%	3.2%	0.1%	24.1%	70.7%
COVNM	13.1%	36.9%	0.7%	13.6%	0.4%	23.3%	11.9%
NH3	83.8%	0%	0%	16.2%	0%	0%	0%
NOX	5.4%	0.4%	0%	1%	1.8%	7%	84.4%
PM10	28.3%	0%	0%	14.8%	1%	26.6%	29.4%
SO2	6.5%	0%	0%	13.2%	0.6%	39.2%	40.6%
TSP	44.1%	0%	0%	26.7%	0.6%	11.3%	17.3%

Source : ATMO Poitou-Charentes, DREAL, CETE Sud-Ouest, 2007

A l'échelle du **département de la Charente-Maritime**, les données de l'ATMO en 2007 soulignent que les transports routiers, le secteur résidentiel, l'industrie ainsi que l'agriculture sont les premières sources d'émissions polluantes. Le secteur résidentiel ainsi que les transports routiers sont notamment de gros contributeurs en émission de dioxyde de carbone. L'agriculture émet des pollutions très spécifiques (N2O, NH3), tandis que l'industrie se distingue par de fortes émissions en dioxyde de soufre. Le traitement des déchets est particulièrement émetteur de méthane.

A l'échelle de la **Communauté d'Agglomération de Saintes** (sur la base des relevés effectués à l'échelle de l'ancien périmètre de la CC du Pays Santon), territoire de référence au niveau intercommunal, on retrouve des résultats similaires, bien que les proportions évoluent dans le domaine de l'industrie, de la construction, du résidentiel et du tertiaire. Les transports routiers demeurent d'importants contributeurs en polluants atmosphériques, tel que le monoxyde de carbone et le dioxyde de carbone. Le secteur résidentiel conserve une part importante d'émissions polluantes. Il convient toutefois de préciser que la Communauté d'Agglomération de Saintes ne fait pas partie des

« territoires sous surveillance », où des mesures quotidiennes sont produites afin de qualifier plus précisément la qualité de l'air.

La commune de Varzay s'établit dans un contexte rural éloigné des grandes agglomérations régionales. La commune bénéficie d'une qualité de l'air que l'on peut estimer comme satisfaisante. Aucune activité économique potentiellement source de pollution atmosphérique n'est recensée au droit du territoire communal.

En outre, le climat océanique local se caractérise par d'importants mouvements d'air laissant supposer, le cas échéant, la dispersion des particules polluantes dans l'atmosphère en cas d'émission.

2.7.4.2 Pollutions et nuisances d'origine sonore

Le bruit constitue une forme de nuisance pouvant avoir des conséquences majeures sur le cadre de vie, affectant le confort de vie des habitants ainsi que leur santé. Ce critère de nuisance est désigné l'une des premières préoccupations des ménages urbains (INSEE, 2002). La mixité des fonctions urbaines, promues par les principes fondateurs du Code de l'Urbanisme à travers les articles L110 et L121-1, peut engendrer des conflits majeurs entre aménagements et activités sources de nuisances sonores et espaces sensibles au bruit (secteurs résidentiels, espaces publics, milieux naturels...), soulignant l'enjeu d'une prise en compte de cette nuisance majeure dans le cadre de l'aménagement. Le Plan Local d'Urbanisme, en tant qu'outil d'aménagement à portée réglementaire, peut être un levier d'action pour prévenir les nuisances sonores présentes sur le territoire, et lutter contre celles-ci. En France, la législation sur le bruit repose notamment sur la loi du 31 décembre 1992 dite « loi sur le bruit », et s'est progressivement enrichi de plusieurs décrets.

Sur la commune de **Varzay**, les nuisances sonores sont principalement liées à la circulation automobile. **La RN 150 et la RN 2150 constituent les sources principales de nuisances sonores.** En 2011, le trafic moyen journalier annuel était estimé à 16 427 véhicules sur les deux axes, dont 5 % de poids-lourds (source : Conseil Général de Charente-Maritime).

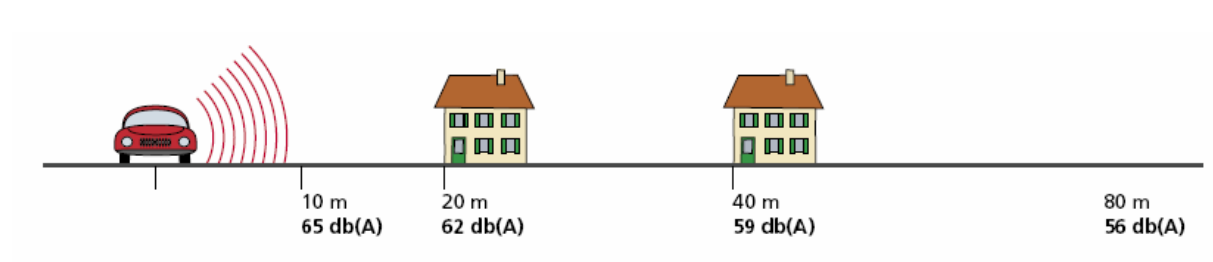
A ce titre, **la RN 2150 (ancienne RN 150) demeure soumise aux contraintes réglementaires de l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999** portant classement des infrastructures routières interurbaines à l'égard du bruit, applicable en Charente-Maritime. Un nouvel arrêté est en attente pour la RCEA.

Parmi les mesures susceptibles de contribuer à la lutte contre les nuisances acoustiques, **la technique de l'épannelage** consiste en un travail particulier sur la morphologie urbaine et sur l'agencement du bâti, reposant sur le principe d'une augmentation des hauteurs de bâtiments en fonction de la distance à la source du bruit. Cette configuration du bâti permet ainsi de protéger l'ensemble des bâtiments.



Source : Plan Local d'Urbanisme & Bruit - CERTU

La technique du **bâtiment écran** permet également de protéger des secteurs bâtis exposés à une nuisance sonore à l'aide d'un travail des formes consistant à créer des fronts bâtis protecteurs.



Source : Plan Local d'Urbanisme & Bruit - CERTU

L'**éloignement** constitue certainement la meilleure solution technique pour préserver les espaces sensibles au bruit de toute nuisance sonore, tels que les secteurs résidentiels. Des zones spécifiques désignées comme « zones-tampon » peuvent ainsi figurer au zonage du Plan Local d'Urbanisme.

Il convient pour le PLU de prendre en compte la présence de nuisances sonores induites par la RN 150. Le PLU doit traduire réglementairement cette contrainte, et doit également contribuer à la prévention des nuisances sonores au regard des extensions urbaines futures.

2.8 LES CONCLUSIONS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET SES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

L'Etat Initial de l'Environnement constitue une photographie du territoire à un moment précis, et fournit de manière exhaustive, sur différentes thématiques, un ensemble de données relatives aux caractéristiques de l'environnement communal. En ressortent des enjeux susceptibles d'influer profondément sur le projet d'urbanisme porté par le PLU.

Au vu des résultats produits par cet Etat initial de l'Environnement de la commune, il convient de qualifier ce dernier de **satisfaisant** tant au niveau de la préservation de la biodiversité et du patrimoine paysager/architectural, qu'au regard de l'absence de pollutions et le caractère acceptable des nuisances relevées sur le territoire.

Cependant, il convient de préciser que **la vallée de l'Arnoult est affectée par de nombreuses pressions** de la part des activités humaines, soulevant un enjeu majeur quant à la préservation et la remise en état des continuités écologiques. Le PLU se révèle toutefois limité pour traiter seul cette problématique. Il convient qu'à l'avenir, ses outils réglementaires soient accompagnés d'une **véritable démarche de gestion de la vallée de l'Arnoult** au regard de sa valeur écologique, à mettre en œuvre au niveau intercommunal.

Conclusions de l'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement (cf. tableau page suivante)	
- Conclusion de l'Etat Initial	L'Etat initial de l'Environnement est qualifié de « satisfaisant »
- Perspectives d'évolution dans le cadre du PLU	De fortes pressions sur la vallée de l'Arnoult nécessitent une attention particulière du PLU
<u>Légende de lecture des enjeux</u>  Enjeu faible  Enjeu moyen  Enjeu fort	

Analyse des enjeux et perspectives de l'Etat Initial de l'Environnement				
Thématiques environnementales	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Atouts et opportunités profitant au territoire	Faiblesses et menaces pesant sur le territoire	Valeur des enjeux
Milieu physique et ressources naturelles	Une ressource en eau sous pressions (qualité, quantité) tant au niveau de l'Arnoult (objectif de « bon état » fixé pour 2021), qu'au niveau des eaux souterraines des aquifères du Turo-coniacien et du Cénomanién	- Aucune source de pollution significative n'a été diagnostiquée sur le territoire	- L'Arnoult, un cours d'eau soumis à de fortes pressions qualitatives et quantitatives - Des choix d'urbanisation susceptibles de créer des incidences au regard du fonctionnement du bassin versant fragile de l'Arnoult - Un développement urbain à maîtriser	
Milieu naturel et fonctionnement écologique	La vallée de l'Arnoult, ZNIEFF de type I et continuité écologique de niveau départemental, fragilisée par les activités agricoles intensives et une gestion de l'eau se révélant inadaptée	- Une richesse environnementale pour la commune, support d'usages récréatifs - Des potentialités agronomiques importantes pour les activités agricoles, qui doivent cependant être adaptées au milieu	- Un site altéré par les activités agricoles intensives, inadaptées aux fragilités du milieu naturel - Un développement urbain susceptible de créer des incidences sur la qualité des milieux aquatiques, sur les plans de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales	
	Des milieux « ordinaires » générant de la biodiversité en milieu agricole et urbain, en particulier la sous-trame boisée	- D'importantes surfaces de boisements parcourant le plateau agricole, constituant des îlots de biodiversité - Des habitats forestiers globalement préservés, n'ayant pas subi d'altération majeure au cours de la dernière décennie - Une faune et flore « ordinaires » au sein de la matrice agricole, constituant une richesse pour le territoire - Des opportunités réelles d'accroissement de la biodiversité dans les projets d'aménagement (espaces verts, gestion des eaux pluviales...)	- Des milieux à protéger de toute forme d'artificialisation, et notamment les boisements - L'aménagement de la RN 150 intervenu durant la fin des années 2000, un facteur de fragilisation de la biodiversité - Des micro-habitats susceptibles d'être menacés par l'urbanisation (prairies naturelles, haies...)	
	Une « Trame Verte et Bleue » riche de sa dentelle boisée et son corridor écologique de l'Arnoult	- Une dentelle boisée créant une sous-trame d'intérêt majeur pour le fonctionnement écologique, identifiée par le projet de SCOT - Un milieu agricole assez perméable du fait de la présence de nombreux « biotopes-relais » (haies, arbres isolés, petits boisements, prairies...)	- Une urbanisation assez modérée sur les dix dernières années, qu'il convient cependant de maîtriser au regard du phénomène de consommation de sols - L'Arnoult, continuité écologique fragile et sous pressions (assecs estivaux répétés)	
Patrimoine paysager et architectural	Des paysages agricoles du plateau et de la vallée de l'Arnoult, constituant l'identité	- Des paysages agricoles gages d'identité, tel que la vallée de l'Arnoult et le plateau agro-forestier	- Des paysages susceptibles d'être déséquilibrés par l'urbanisation	

	communale	- Des perspectives d'intérêt sur le centre-bourg et son église, un cadre de vie de qualité, attractif pour les résidents	- La RN 150, un élément de pression majeure sur le paysage : une situation à ne pas aggraver par des choix d'urbanisation non-adaptés au territoire	
	Des futurs projets d'aménagement à insérer dans leur site	- Des opportunités de valorisation générées par le bâti ancien et la composition architecturale du bourg, composant le patrimoine local	- Le risque d'un développement des formes urbaines en rupture avec l'histoire du bourg ancien et des villages	
	Un patrimoine architectural ancien, gage d'identité culturelle et historique	- Des formes architecturales anciennes conservant une certaine intégrité, qui n'ont pas souffert en excès d'une « dénaturation » par l'urbanisation contemporaine - Des monuments historiques valorisables d'un point de vue touristique (gare de Varzay, église Sainte-Madeleine), ainsi qu'un « petit » patrimoine local	- Le risque d'une « déprise » du petit patrimoine et du bâti ancien remarquable	
Gestion des énergies et lutte contre le changement climatique	La nécessité d'économiser les ressources énergétiques et de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	- Des futurs projets d'aménagement susceptibles de porter les principes d'économie d'énergie	- Aucune remarque	
	La nécessité de réduire l'usage de l'automobile dans le cadre de la lutte contre le changement climatique	- Aucune remarque	- Un territoire rural dépendant de l'usage de l'automobile malgré la proximité du centre d'agglomération de Saintes	
	La nécessité d'encourager la valorisation des déchets (recyclage, production énergétique)	- Aucune remarque	- Aucune remarque	
Risques, pollutions et nuisances	Des risques naturels présents sur le territoire	- Des risques naturels nombreux mais limités en intensité et maîtrisés	- Aucune remarque	
	Gérer les activités dangereuses pour l'environnement et l'homme	- Absence d'activités économiques présentant un danger pour l'environnement à l'exception de silos à grain situés en limite de commune	- Aucune remarque	
	Réduire les sources de pollution et nuisances au travers des futurs aménagements	- Un environnement communal et des zones urbanisées peu exposés aux nuisances	- Des sources de nuisances à maîtriser, notamment de type infrastructures (RN 150, RD 150)	

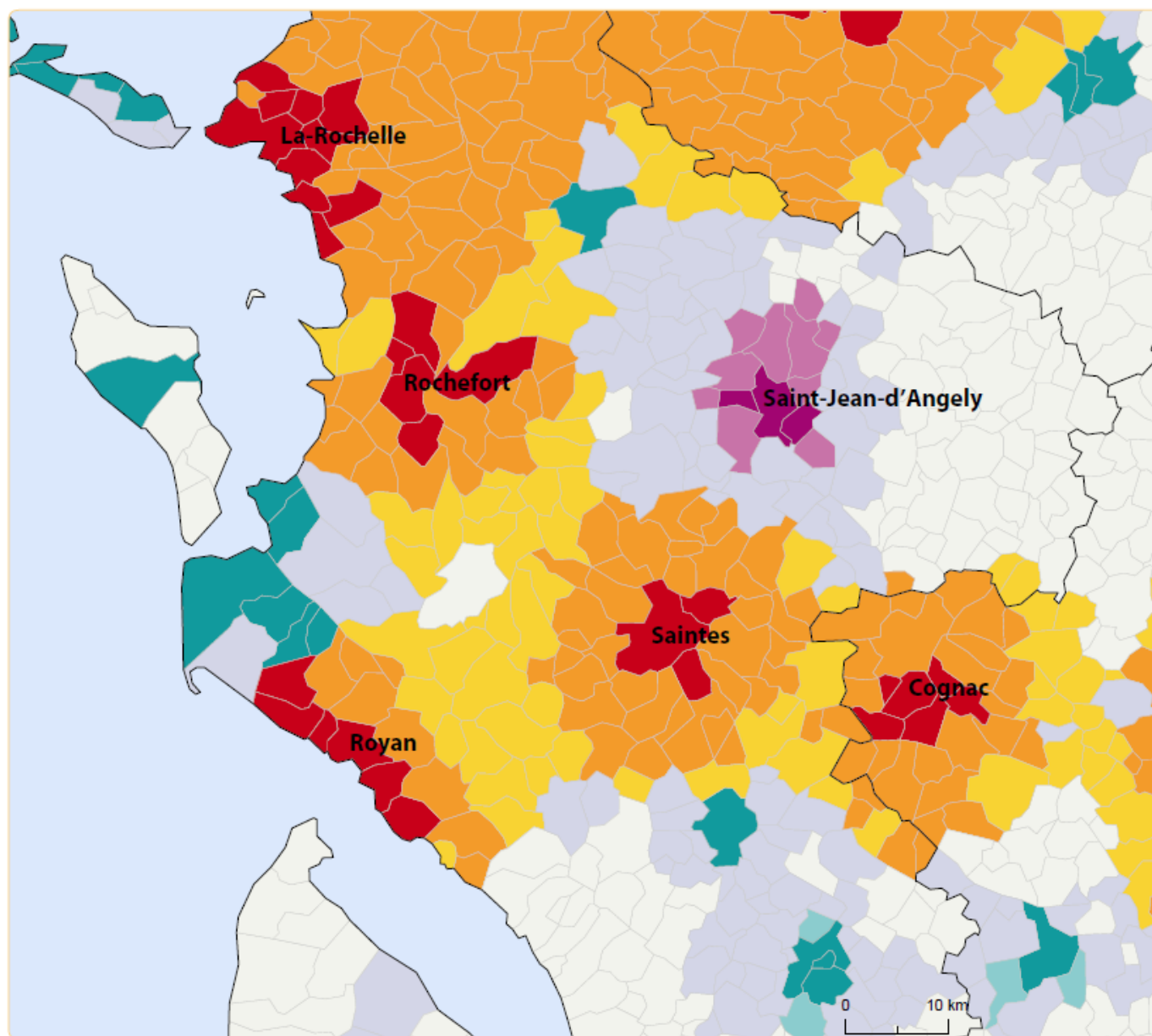
3 ANALYSE DE LA POPULATION, DE L'ECONOMIE ET DU LOGEMENT

L'étude de la population, de l'économie et du logement sur la commune de **Varzay** sera menée sur la base des données issues de l'Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques (INSEE), produites à partir des recensements de la population menés entre 1999 et 2009. Seront également mobilisées des données issues de la commune elle-même.

Pour rappel, Varzay appartient au territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes et à celui du Pays de Saintonge Romane. La Communauté d'Agglomération de Saintes remplace la Communauté de Communes du Pays Santon depuis le 1^{er} janvier 2013. Un Programme Local de l'Habitat, établi à l'échelle de m'ancien périmètre de l'agglomération pour la période 2011-2017, s'impose au PLU. De même, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle du Pays de Saintonge Romane, et s'impose également au PLU.

Au cours de cette étude, seront régulièrement opérées des comparaisons entre différentes échelles, à savoir le territoire communal, l'échelon intercommunal et si besoin, le département de la Charente-Maritime et la région Poitou-Charentes. Par souci de cohérence, l'étude a privilégié une comparaison entre la commune et l'aire urbaine de Saintes, à laquelle appartient Varzay.

Définition : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci (source : INSEE, 2010).



Typologie ZAU 2010

- Grands pôles (33)
- Couronnes des grands pôles (194)
- Multipolarisées des grands pôles (75)
- Pôles moyens (3)
- Couronnes des pôles moyens (10)
- Petits pôles urbains (22)
- Couronnes des petits pôles (4)
- Autres multipolarisées (135)
- Communes isolées hors influence des pôles (187)

source : INSEE, DATAR (2010)

Situation



L'Observatoire
des Territoires **Datar**

3.1 L'EVOLUTION DE LA DEMOGRAPHIE

3.1.1 L'évolution de la démographie sur le territoire

3.1.1.1 L'évolution démographique à l'échelle de l'aire urbaine de Saintes

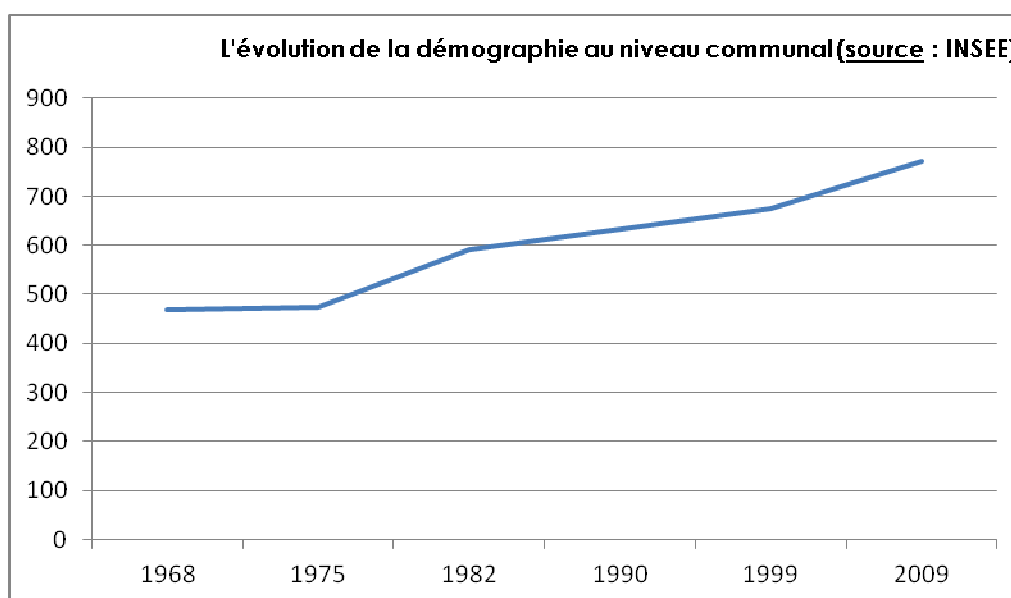
Au niveau régional, le développement urbain se traduit par un phénomène d'héliocentrisme, désignant la forte croissance démographique des communes littorales et rétro-littorales. Ce phénomène d'héliocentrisme s'accompagne d'un **phénomène de polarisation** autour des grandes agglomérations régionales, soutenu par un processus de desserrement des villes, qualifié de **périurbanisation**.

La commune de **Varzay** s'inscrit dans ces deux dynamiques majeures. L'aire urbaine de Saintes affiche ainsi une hausse de population conséquence entre 1999 et 2009, soit 1,1 % par an. Ce secteur géographique, proche du littoral, présente une forte attractivité démographique.

3.1.1.2 L'évolution démographique à l'échelle communale

La commune de **Varzay** se situe en seconde couronne de l'agglomération de Saintes. Le territoire bénéficie d'une forte attractivité démographique, correspondant au desserrement de l'agglomération au profit de ses territoires périphériques. Ainsi, la croissance démographique communale est continue depuis 1968.

La commune connaît ainsi une progression constante de sa population depuis 1968. **La population a notamment été multipliée par 1,7 depuis ces cinq dernières décennies.** Cette croissance démographique s'est particulièrement manifestée entre 1999 et 2009, alors que l'on enregistre un taux de croissance annuel moyen de 1,4 %. Le développement de la population est en grande partie corrélatif au développement de la construction et à un solde migratoire positif. D'un gain moyen de l'ordre de 10 nouveaux habitants par an entre 1968 et 2009, la commune profite donc d'une dynamique démographique importante, favorable à son développement. La commune compte ainsi 772 habitants en 2009, **actualisé à 811 habitants en 2010** (INSEE).

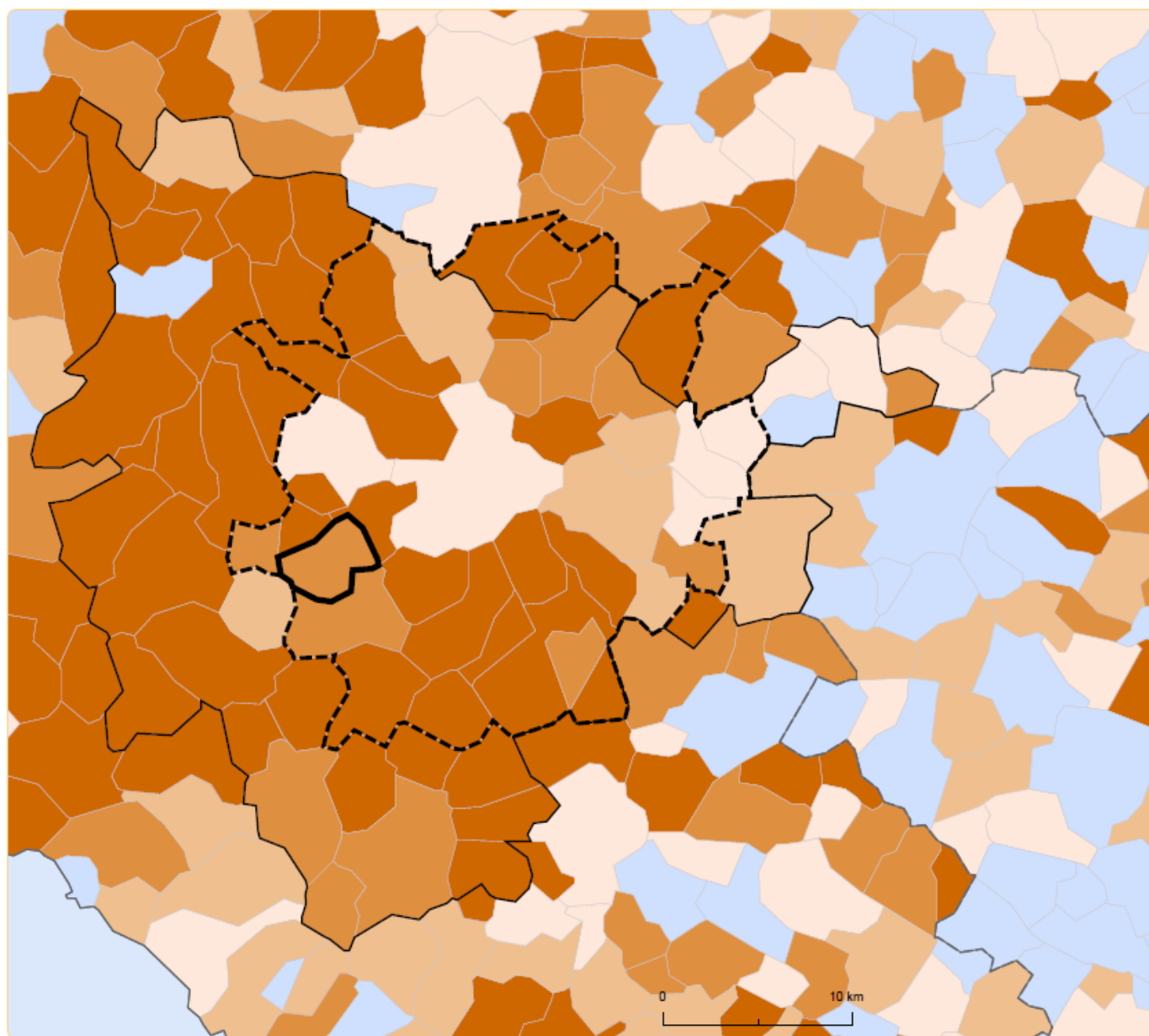


Evolution démographique de Varzay entre 1999 et 2009						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	468	474	592	634	674	772
Densité moyenne (hab/km²)	33,3	33,8	42,2	45,2	48	55

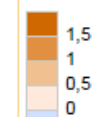
Sources : INSEE RP 1968 à 1990 – RP 1999 et RP 2009

Bien qu'atout indéniable pour le développement du territoire, cette croissance démographique soutenue nécessite une maîtrise forte au travers du PLU et des réponses variées en matière d'habitat, pour un développement viable du territoire.

A l'échelle de la CDA de Saintes, la population a également cru nettement depuis 1999 et la densité s'est accentuée. Elle est plus de deux fois plus élevée que sur la commune (124 hab/km²).



Évolution de la population (variation annuelle moyenne) (en %), 1999-2009



source : Insee, RP1999 et RP2009, exploitations principales

Limites administratives

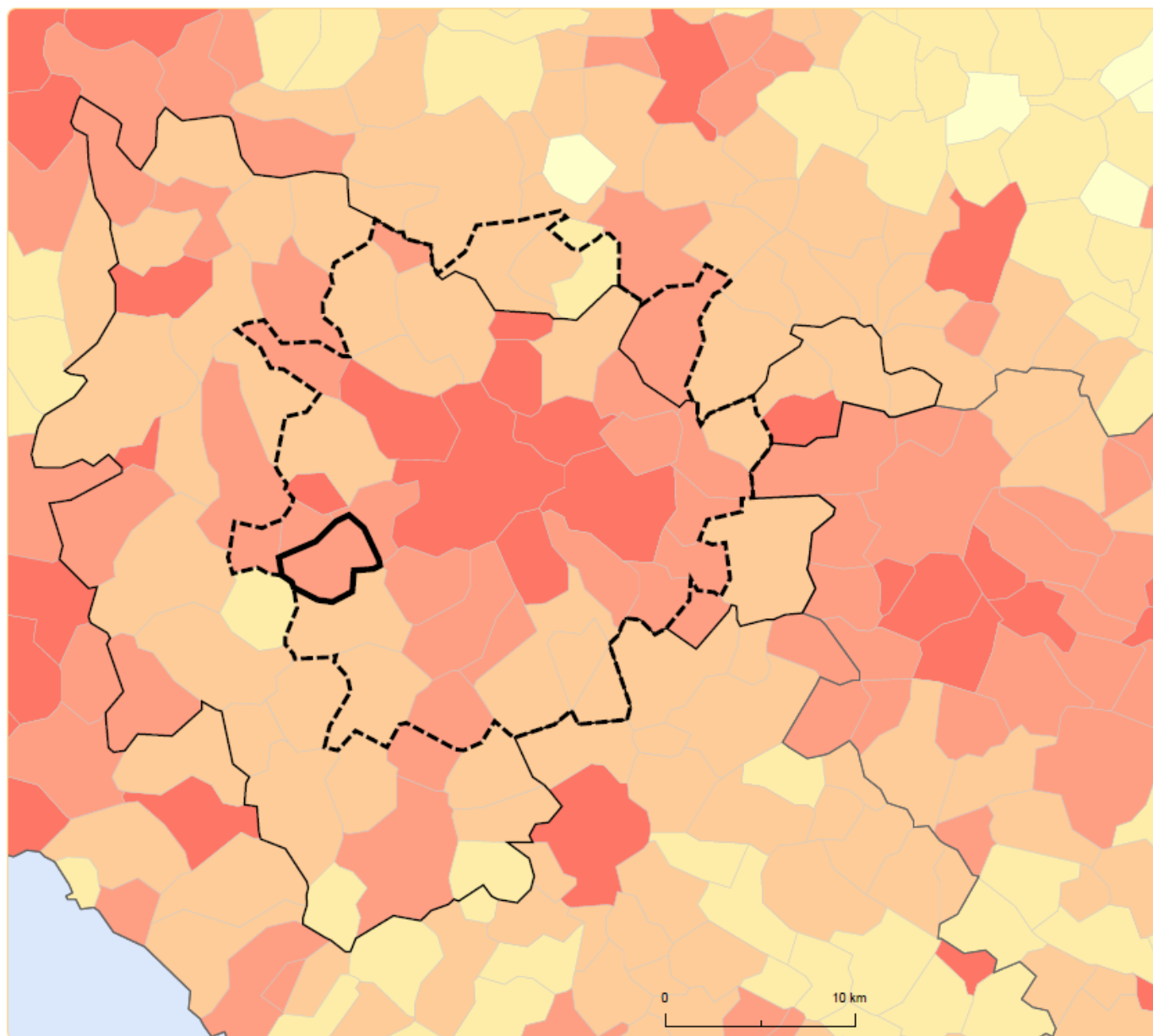


Commune de Varzay
Aire urbaine de Saintes (INSEE 2010)

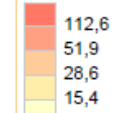


Pays de Saintonge Romane



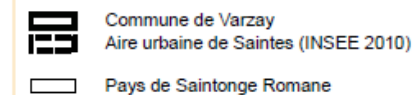


Densité de population (hab.au km²), 2009



source : Insee, RP2009 exploitation principale

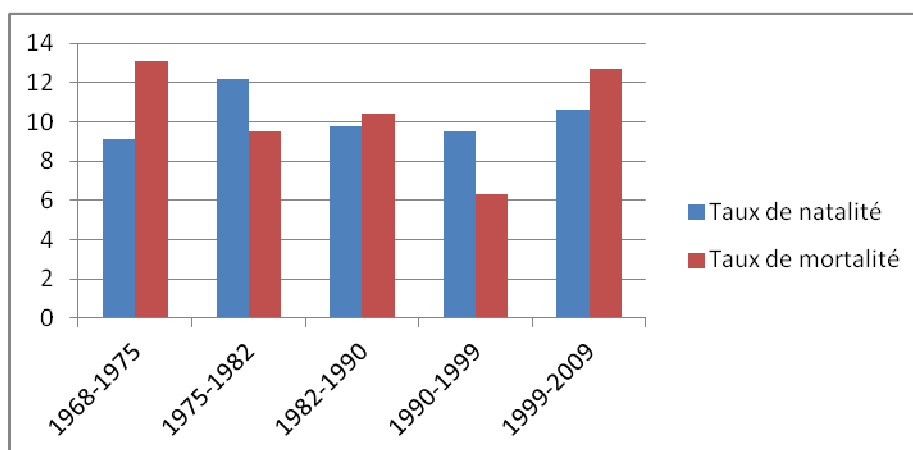
Limites administratives



3.1.1.3 Les mécanismes d'évolution de la démographie

La croissance démographique du territoire dépend de deux mécanismes essentiels, correspondant d'une part à la différence **entre les naissances et les décès**, soit le solde naturel, et d'autre part, à la différence **entre les entrées et sorties** sur le territoire, soit le solde migratoire. L'étude de ces deux mécanismes permet de qualifier la nature de la croissance démographique du territoire, et d'identifier des enjeux quant au développement futur.

Evolution des naissances et des décès entre 1968 et 2009 à l'échelle communale (source : INSEE)

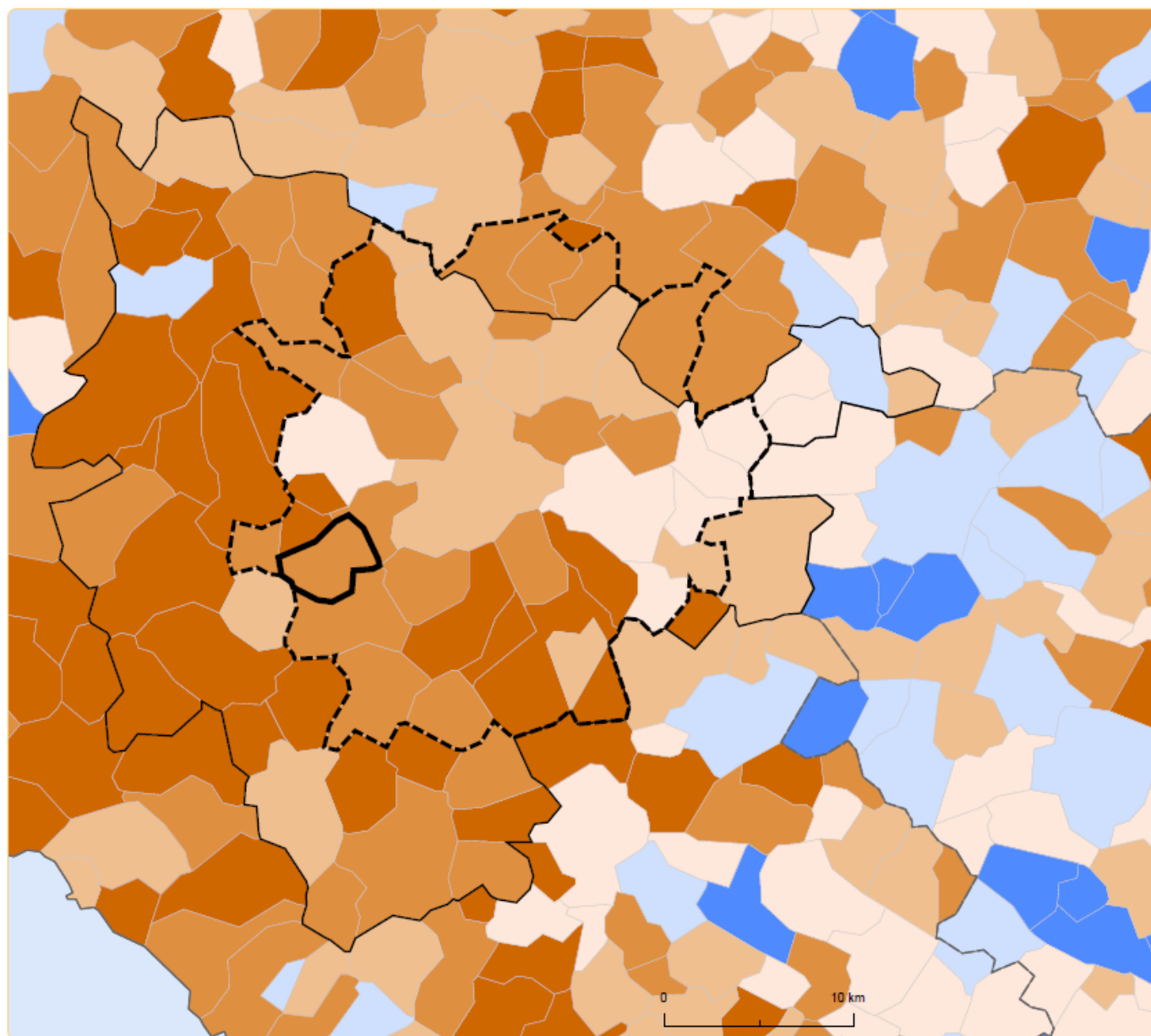


Evolution des soldes migratoires et naturels entre 1968 et 2009 à l'échelle communale (source : INSEE)					
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,2	+3,2	+0,9	+0,7	+1,4
Due au solde naturel (%)	-0,4	+0,3	-0,1	+0,3	-0,2
Due au solde migratoire (%)	+0,6	+2,9	+0,9	+0,4	+1,6
Taux de natalité (‰)	9,1	12,2	9,8	9,5	10,6
Taux de mortalité (‰)	13,1	9,5	10,4	6,3	12,7

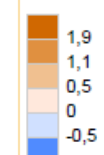
Sources : INSEE RP 1968 à 1990 – RP 1999 et RP 2009

Entre 1999 et 2009, **la population connaît une augmentation de 1,4 %, essentiellement animée par un solde migratoire positif de +1,6 %**. Le taux de natalité, négatif (-0,2 %), témoigne **du caractère essentiellement exogène de la croissance démographique**. Cette croissance démographique essentiellement migratoire constitue le moteur principal du développement démographique depuis 1968, mais se révèle particulièrement forte depuis 1999, alors que l'on observe une difficulté de la population communale à se renouveler par l'unique paramètre des naissances.

A l'échelle de la CDA de Saintes, la hausse de la population enregistrée est légèrement moins élevée (+1.1% par an entre 1999 et 2006) mais le solde naturel est nulle ce qui traduit un plus fort vieillissement de la population.

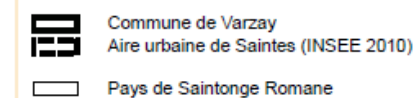


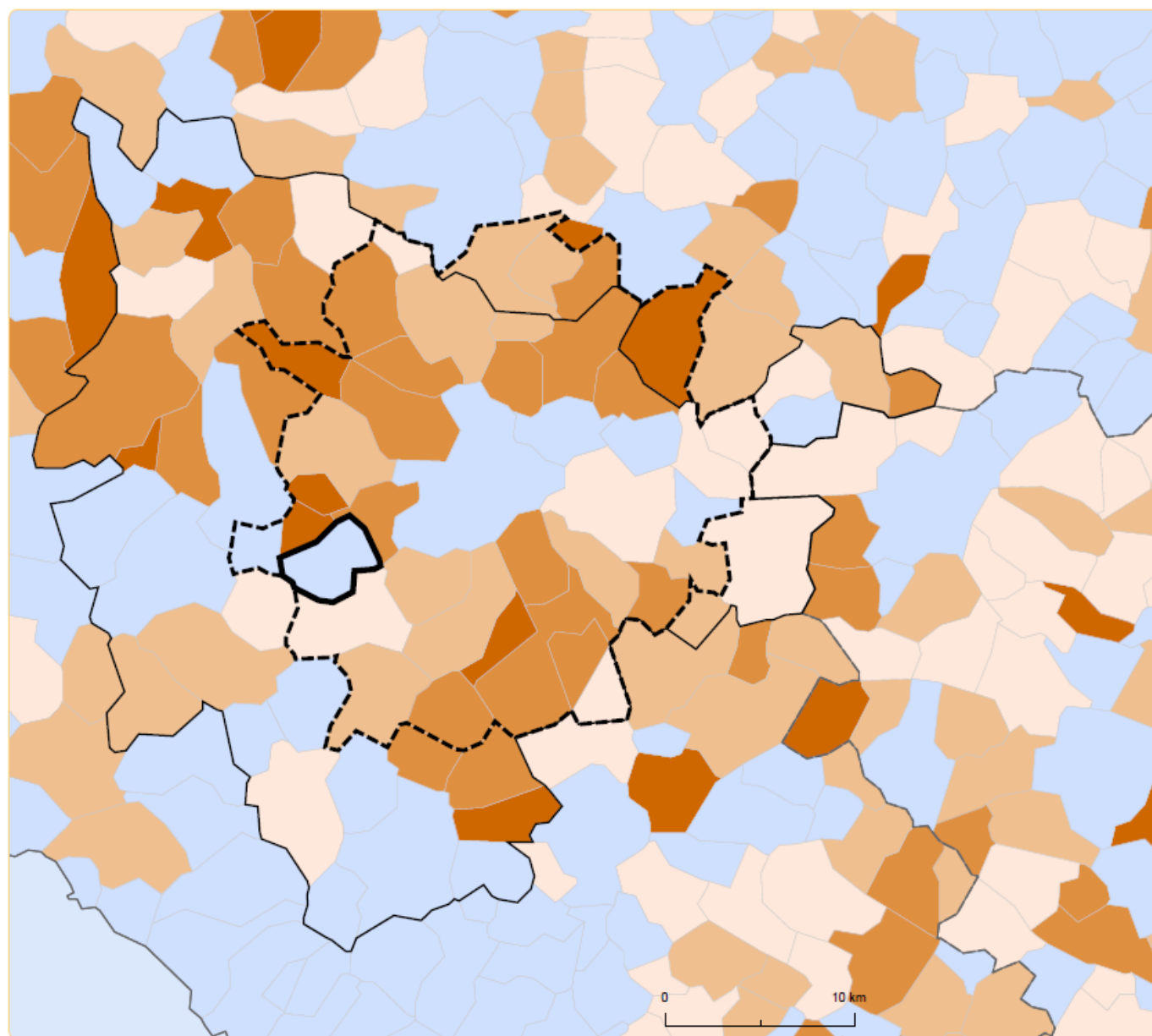
Évolution de la population due au solde apparent
entrées sorties (var. ann. moy.) (en %), 1999-2009



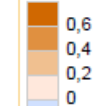
source : Insee, RP1999 et RP2009, exploitations principales

Limites administratives





Évolution de la population due au solde naturel
(var. ann. moy.) (en %), 1999-2009



source : Insee, RP1999 et RP2009, exploitations principales

Limites administratives

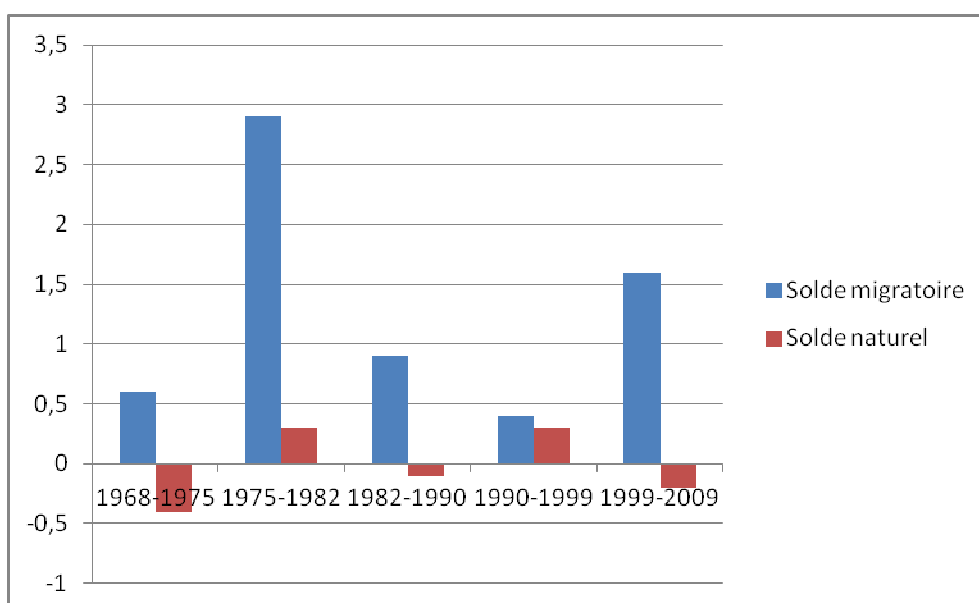


Commune de Varzay
Aire urbaine de Saintes (INSEE 2010)

Pays de Saintonge Romane



Evolution des soldes migratoires et naturels entre 1968 et 2009 (source : INSEE)



En comparaison avec l'aire urbaine de Saintes, on observe que le territoire s'intègre pleinement à la dynamique démographique communautaire fondée sur le solde migratoire. **Varzay s'inscrit également dans la dynamique actuelle de vieillissement de la population**, et fait partie des nombreuses communes souffrant d'un solde naturel négatif sur les dix dernières années.

En résulte le constat d'un « desserrement » du centre d'agglomération au profit des premières et secondes couronnes, qui à ce titre, révèle une forte attractivité résidentielle et permet de soutenir le déclin naturel de la population de l'espace rural périphérique de Saintes.

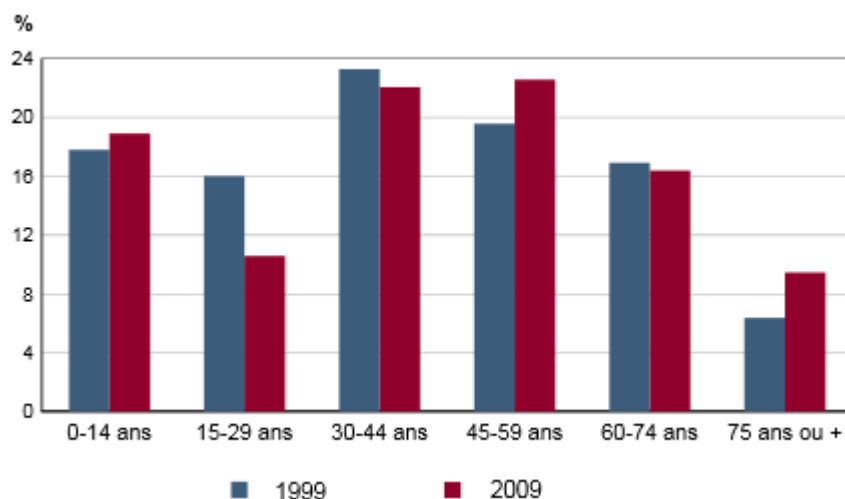
3.1.2 L'état du renouvellement générationnel de la population

3.1.2.1 La distribution de la population selon le critère de l'âge

L'étude de l'âge de la population permet de **mesurer la dynamique de renouvellement générationnel** sur la commune, tout en anticipant des besoins futurs en matière d'aménagement et d'adaptation des services, équipements publics ainsi que d'une offre de logement spécifique à certains besoins liés à l'âge.

Entre 1999 et 2009, sur la commune de **Varzay**, on observe une légère hausse de la tranche des 0-14 ans, parallèlement à une plus forte progression des tranches de 45-59 ans et des 75 ans et plus, **révélant un vieillissement global de la population communale**. Ce vieillissement est confirmé par le solde naturel négatif sur la période (-0,2 %).

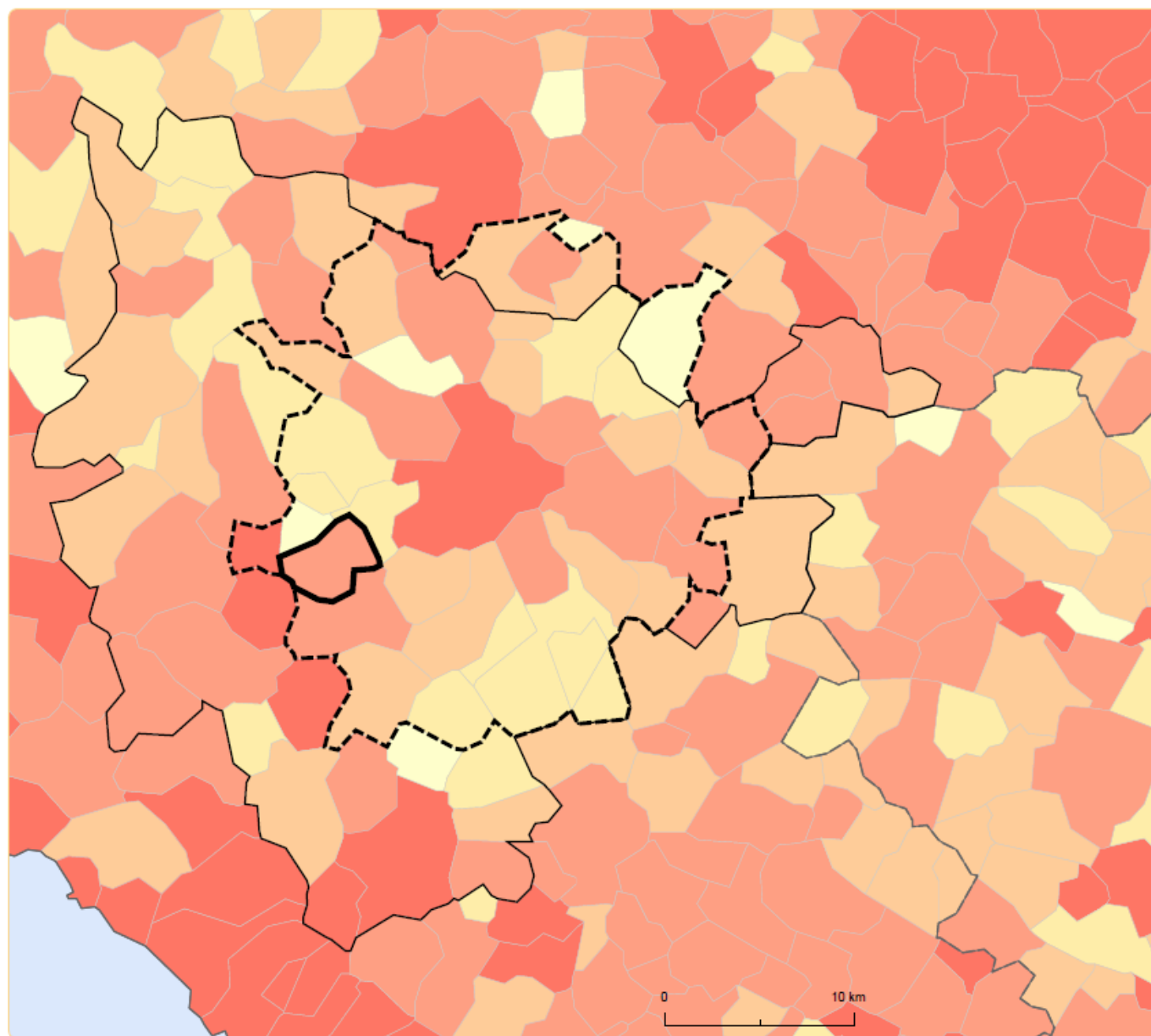
Distribution des individus selon l'âge en 1999 et en 2009 (source : INSEE)



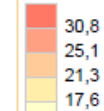
Malgré ce vieillissement, 73,6 % de la population a moins de 60 ans sur la commune, tandis que 23,1 % de la population a moins de 20 ans en 2009. La commune présente un certain déséquilibre entre la part des individus de plus de 60 ans et la part des moins de 20 ans, défavorable à ces derniers. A noter en 2009, Varzay comptabilise 151 individus de moins de 18 ans scolarisés.

L'installation de nouveaux ménages alimente la croissance démographique soutenue sur ces dernières années et permet de ralentir le vieillissement global de la population, qui se montre toutefois important. A l'avenir, **le vieillissement de la population devrait se poursuivre** alors que l'INSEE prévoit un ratio de quatre habitants sur dix âgés de plus de 60 ans au niveau départemental en 2040 (INSEE, 2010). **Le recul des tranches des 15-29 ans et 30-44 ans n'est pas un facteur favorable à la dynamique de renouvellement générationnel, et nécessite une réponse de la part du PLU.**

A l'échelle de l'aire urbaine de Saintes, les personnes âgées voient leur nombre croître, nécessitant notamment des réponses quant à l'adaptation des équipements et services publics et de l'offre de logement. La ville-centre de Saintes accueille la plus forte proportion des plus de 75 ans (14,4 %) sur le territoire d'agglomération, contre 9,5 % sur **Varzay**. **L'indice de renouvellement générationnel**, établissant le rapport entre les individus âgés de 65 ans et plus et les individus de moins de 20 ans, constitue un autre indicateur de la dynamique de renouvellement générationnel. Ce dernier est établi à **73,8 points à Varzay** en 2009, contre 72,7 points à l'échelle de l'aire urbaine de Saintes.



Part de la population âgée de 60 ans ou plus (en %), 2009



source : Insee, RP2009 exploitation principale

Limites administratives



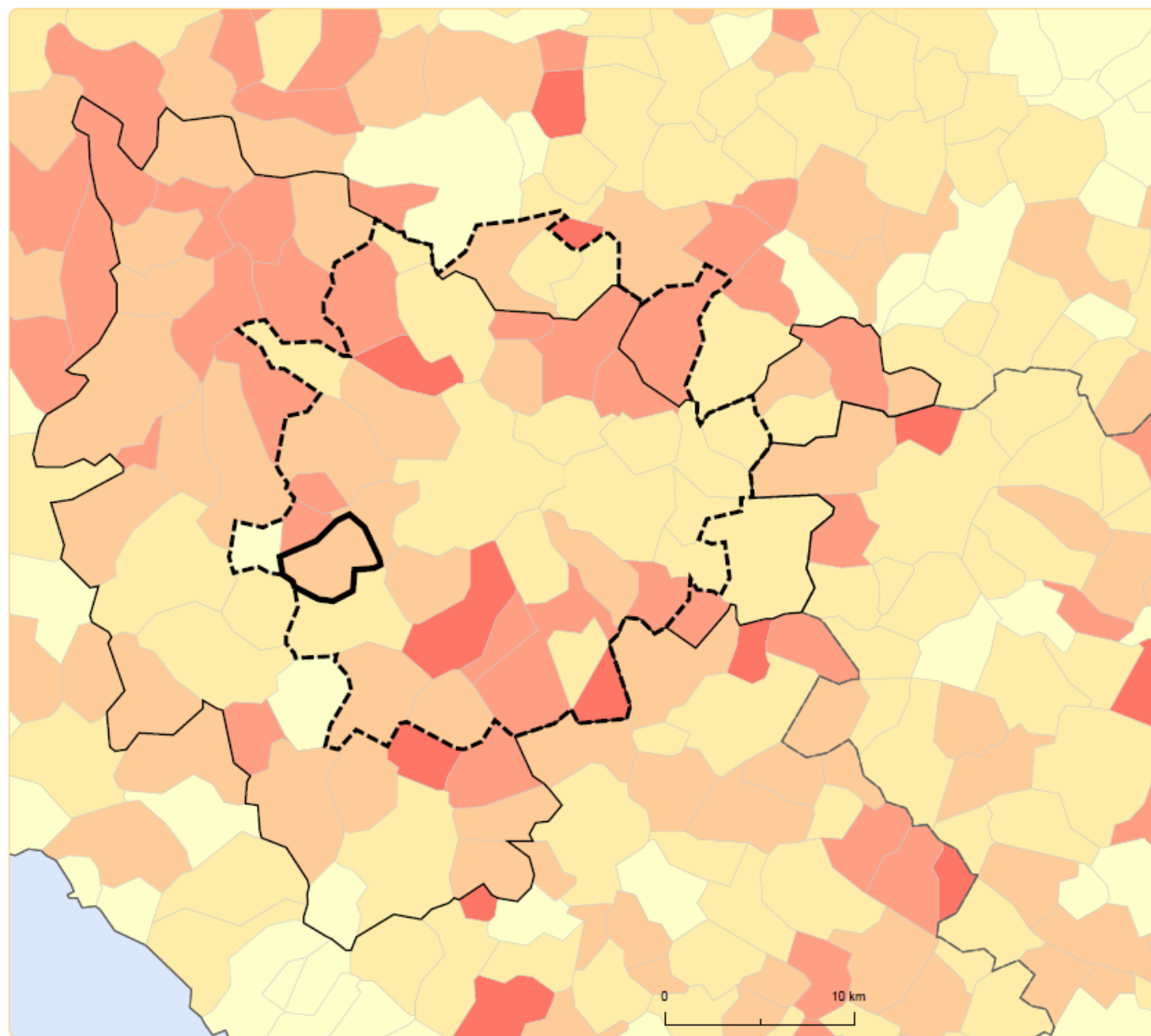
Commune de Varzay
Aire urbaine de Saintes (INSEE 2010)



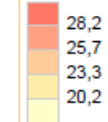
Pays de Saintonge Romane



GéoFLA® © IGN 2011 - © INSEE 2012



Part des moins de 20 ans (en %), 2009



source : Insee, RP2009 exploitation principale

Limites administratives



Commune de Varzay
Aire urbaine de Saintes (INSEE 2010)

Pays de Saintonge Romane



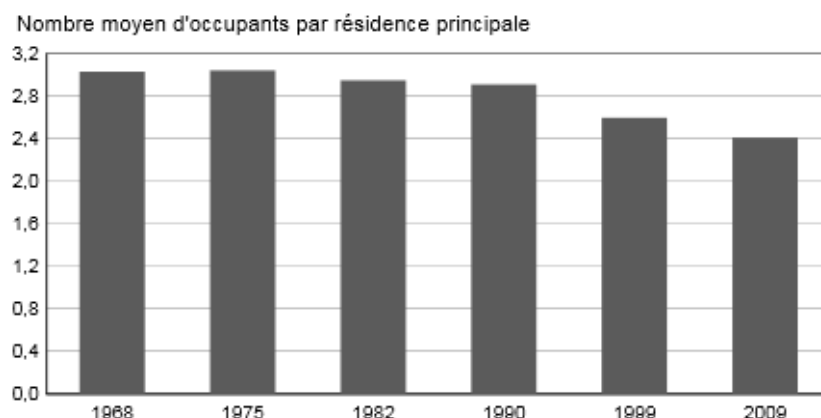
3.1.3 Les caractéristiques des ménages

3.1.3.1 La taille des ménages

L'observation **des caractéristiques des ménages** (taille, état matrimonial, revenus...) permet d'identifier certaines dynamiques engageant l'avenir du territoire. Il s'agit notamment de mieux connaître l'évolution de la population locale au regard des besoins qu'il convient de satisfaire au travers du PLU, en matière d'équipements et de logements, dont les offres doivent évoluer en conséquence.

La commune recense **319 ménages en 2009**. Le nombre de ménages est en constante progression sur la commune, conformément à l'augmentation de la population et au phénomène de « desserrement » des ménages. Cette tendance s'observe également à l'échelle nationale, et est consécutive à la diversification du modèle de la famille nucléaire (augmentation du nombre de familles monoparentales, augmentation du nombre de personnes vivant seul...). Le nombre de personnes par ménage **était en moyenne de 2,41 en 2009**, contre 2,59 en 1999, et 2,91 en 1990.

Evolution du nombre moyen de personnes par ménage sur Varzay en 2009 (source : INSEE)

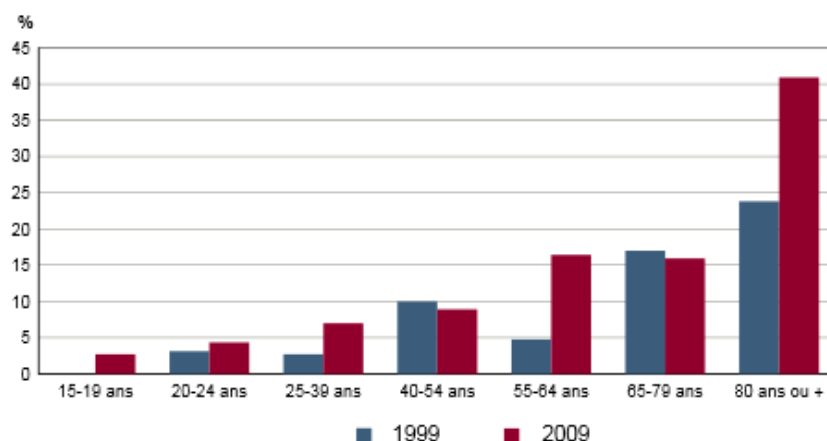


La famille nucléaire, composé d'un couple avec enfant(s), demeure le modèle dominant sur **Varzay**, mais est en voie de diversification, conformément à l'évolution constatée au niveau de l'aire urbaine de Saintes.

Concernant **l'état matrimonial des individus** de 15 ans ou plus en 2009, on recense 58,5 % d'individus mariés, 27,2 % d'individus se déclarant célibataire, 7,6 % de divorcés, 6,7 % de personnes veuves. Le veuvage tend à se développer corrélativement à l'augmentation des classes d'âges supérieures. Ainsi, la majeure partie des personnes vivant seules en 2009 ont 80 ans ou plus. Leur augmentation est particulièrement forte depuis ces dix dernières années.

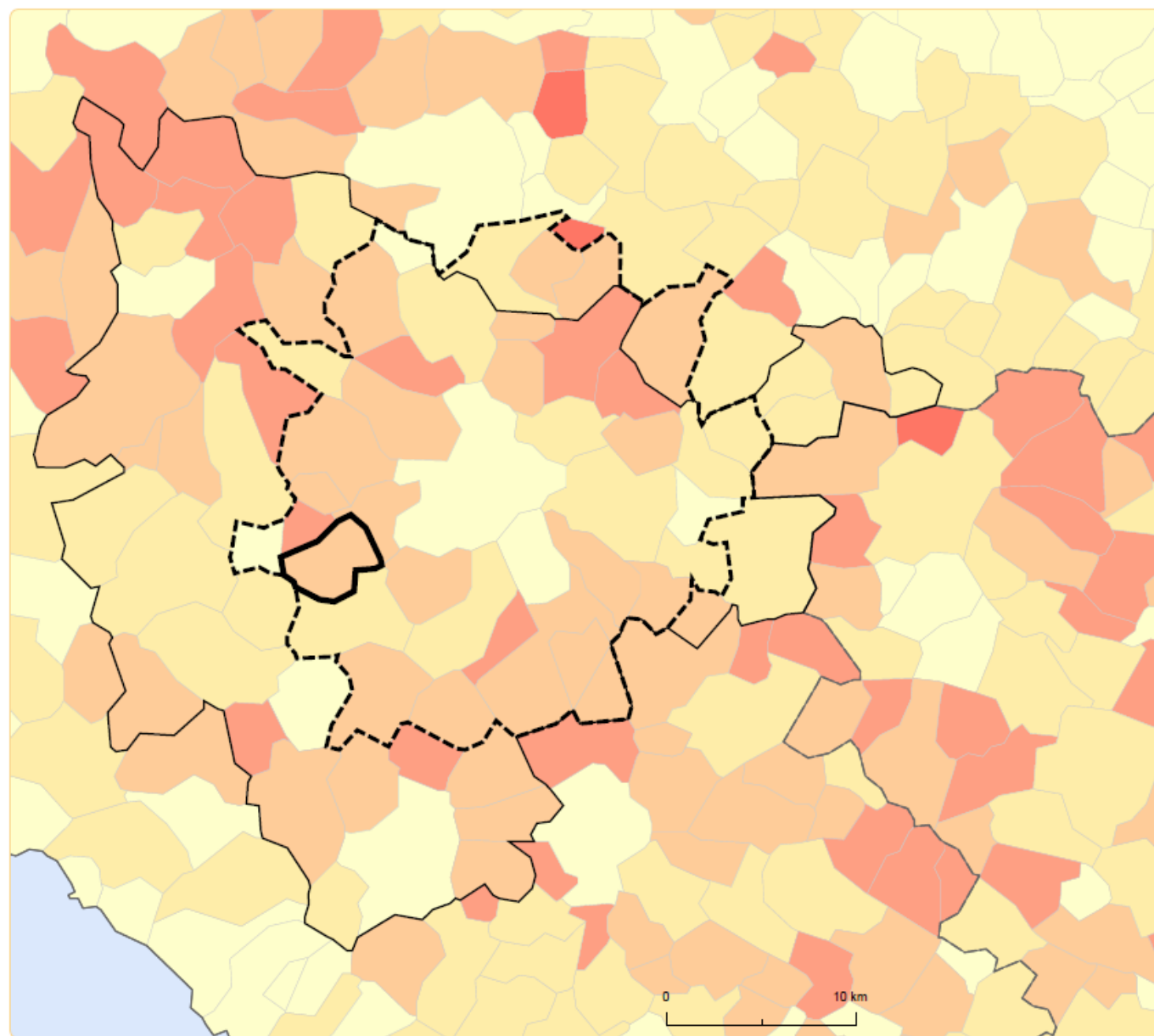
La dynamique de vieillissement est nettement observable à l'échelle de l'aire urbaine de Saintes, et pose la question de la prise en compte des besoins des personnes âgées affectées par le veuvage.

Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge en 2009 (source : INSEE)

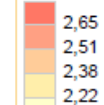


Il convient de prendre en compte les caractéristiques des ménages au regard des besoins en logements, qui demeurent très variables en fonction de l'âge et de l'état matrimonial des individus. Il convient notamment de relever les enjeux suivants :

- **La prise en compte des besoins relatifs aux familles avec enfants**, qui demeurent encore prédominantes bien que l'on constate un phénomène de « desserrement » des ménages sur une longue période ;
- **La prise en compte des besoins associés aux ménages jeunes et sans enfants** s'inscrivant dans un parcours résidentiel particulièrement évolutif, et qu'il convient le plus souvent d'accueillir par le biais d'une offre de logement spécifique (le plus souvent de type locatif) ;
- **La prise en compte des personnes vivant seul** étant le plus souvent des seniors, dont le veuvage tend à se développer au fil du vieillissement et pose question quant à leur autonomie au quotidien.



Nombre moyen de personnes par ménage, 2009



source : Insee, RP2009 exploitation principale

Limites administratives



Commune de Varzay
Aire urbaine de Saintes (INSEE 2010)

Pays de Saintonge Romane

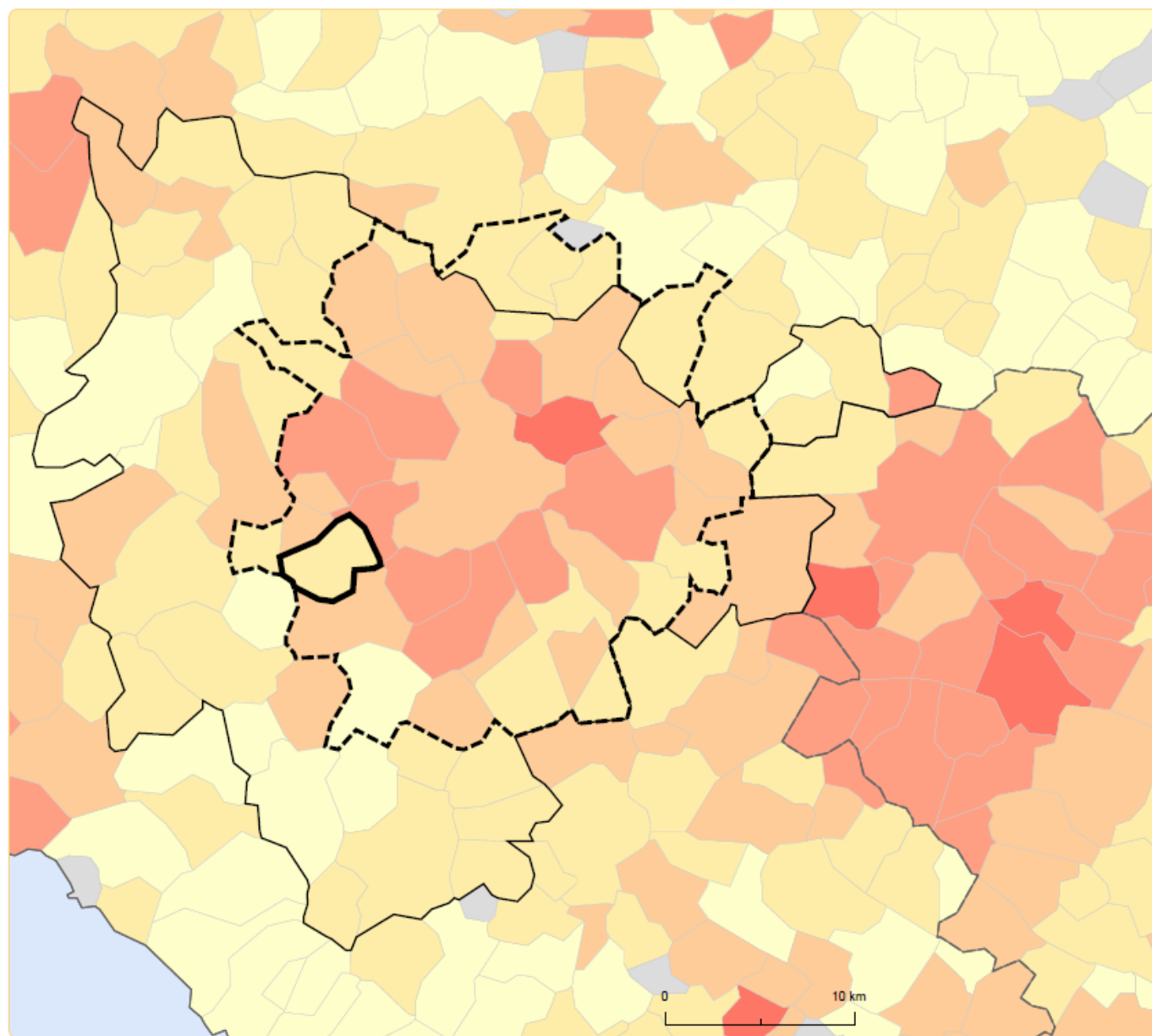


3.1.3.2 Les revenus perçus par les ménages

L'étude des revenus des ménages informe quant au niveau de vie de ces derniers sur le territoire. **En 2010, la Direction Générale des Finances Publiques recense 436 ménages fiscaux sur la commune de Varzay.**

Le revenu net déclaré par l'ensemble des foyers fiscaux est de 20 276 euros en 2009, et a enregistré une baisse notable entre 2008 et 2009. Toutefois, il convient de relever que le niveau de revenu est très inégal d'une année à l'autre comme en témoignent les fluctuations enregistrées entre 2006 et 2009. 52,3 % des foyers fiscaux sont imposables en 2009, soit une proportion assez stable depuis 2006.

En 2010, **le revenu médian par unité de consommation s'élevait à 17 611 € sur la commune (DGFIP)**. A titre de comparaison, le revenu médian par unité de consommation est de 18 103 euros en 2010, contre 17 888 € à l'échelle du département de Charente-Maritime. Globalement, les communes des premières et secondes couronnes, dont fait partie Varzay, profitent d'un revenu médian supérieur comparativement à la ville-centre de Saintes.



Revenu médian par Unité de Consommation (euros), 2009

20 161
18 229
16 838
15 458

N/A

source : Insee ; DGFIP, Revenus fiscaux localisés des ménages

Limites administratives



Commune de Varzay
Aire urbaine de Saintes (INSEE 2010)



Pays de Saintonge Romane



3.1.4 Les enjeux relatifs à l'évolution de la population

La commune de Varzay dispose d'une dynamique démographique soutenue essentiellement par une croissance de nature exogène :

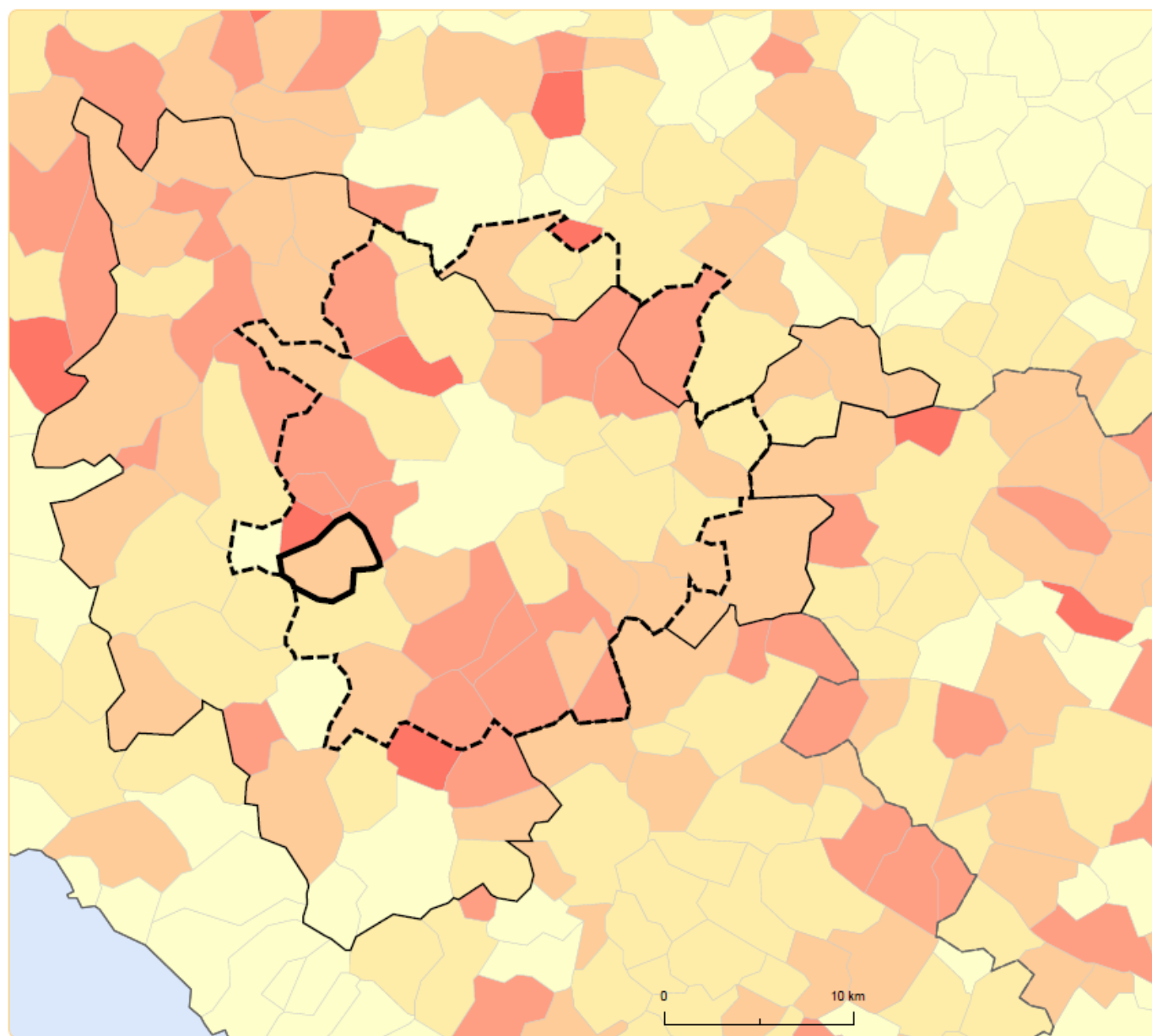
- Le territoire se révèle particulièrement attractif au regard du solde migratoire, profitant également au développement de l'aire urbaine de Saintes et du Pays de Saintonge Romane »dessalement» des centres urbaines, attractivité de l'espace rétro-littoral) ;
- Cependant, le territoire souffre d'un vieillissement de la population entravant le renouvellement générationnel, et soulevant un enjeu majeur au regard de la prise en compte des besoins spécifiques des personnes âgées.

La commune attire de nouveaux habitants en nombre important depuis ces dernières années, corrigeant ainsi la tendance du vieillissement de la population. Il convient que le PLU garantisse **l'attractivité résidentielle du territoire au travers d'une politique du logement adaptée**, favorisant l'accueil d'une population jeune, capable de compenser le vieillissement de la population globale.

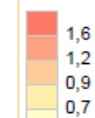
A l'avenir, l'accueil de jeunes ménages avec enfants contribuera au maintien du dynamisme démographique du territoire, suscitant des besoins spécifiques :

- **En matière de logements**, alors que l'on constate généralement un attrait de ce type de ménages pour la location, ainsi que les logements à loyer modéré pour les faibles revenus ;
- **En matière de services**, et notamment d'accueil de la petite enfance et d'accueil périscolaire visant notamment à répondre aux situations de bi-professionnalisation des jeunes couples.

En outre, il conviendra de veiller à une meilleure prise en compte de la mixité sociale et générationnelle, notamment par le biais du logement. Le maintien des personnes âgées est également susceptible de réclamer une offre de logement spécifique. **Ces réponses sont à développer prioritairement au niveau intercommunal.**



Rapport de la population de moins de 20 ans sur les 60 ans ou plus, 2009



source : Insee, RP2009 exploitation principale

Limites administratives



Commune de Varzay
Aire urbaine de Saintes (INSEE 2010)



Pays de Saintonge Romane



3.2 LE PROFIL ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

3.2.1 Les caractéristiques de la population active

L'étude de la population active et du tissu des activités économiques soulève des enjeux spécifiques quant au développement de celles-ci sur le territoire. Le diagnostic du PLU a pour objectif d'apporter des éléments de compréhension quant à la typologie des actifs, au taux d'emploi, et à la localisation des emplois.

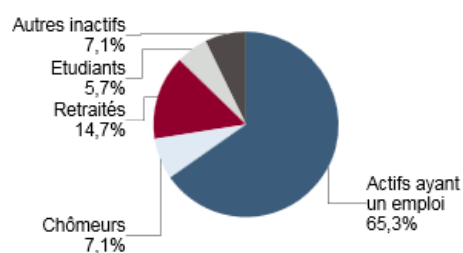
3.2.1.1 La typologie des actifs et des non-actifs

Sur la commune de Varzay, on observe **une augmentation de la population active** depuis 1999. Celle-ci s'élève à 356 individus actifs, représentant 72,5 % de l'ensemble de la population âgée de 15 à 64 ans en 2009. **Au sein de la population active, la part des actifs occupés augmente légèrement depuis 1999**, soit 65,3 % des 15-64 ans en 2009 contre 63,7 % en 1999.

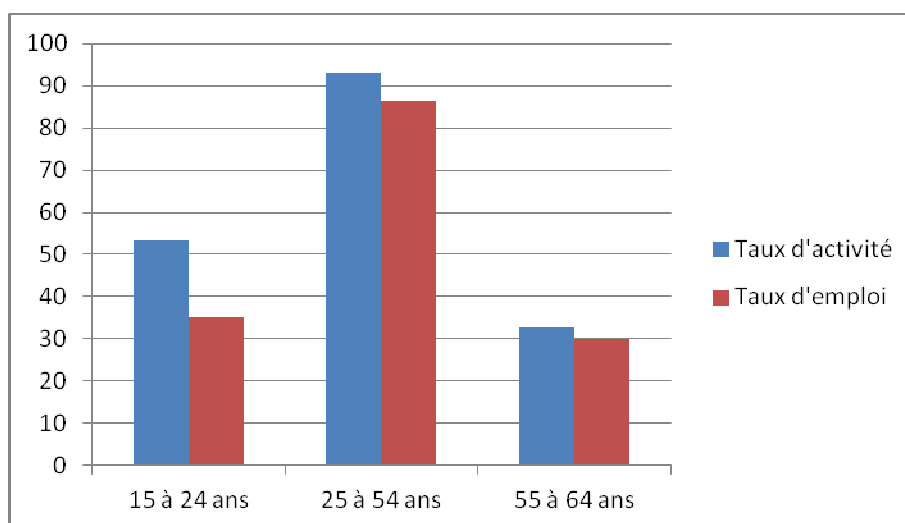
Il s'agit majoritairement de personnes âgées de 25 à 54 ans, dont le taux d'emploi atteint 86,5 %. A contrario, les classes d'âge situées entre 15 et 24 ans (35 %) et entre 55 et 64 ans (29,9 %), ainsi que les femmes (60,5 %), souffrent d'un moindre taux d'emploi. A l'échelle de l'aire urbaine de Saintes, la commune enregistre un taux d'emploi situé dans la moyenne.

Parallèlement, entre 1999 et 2009, la part des inactifs tend à diminuer. Les inactifs sont essentiellement composés d'élèves, étudiants et stagiaires (5,7 %), de retraités et pré-retraités (14,7 %), et d'inactifs « autres » (7,1 %).

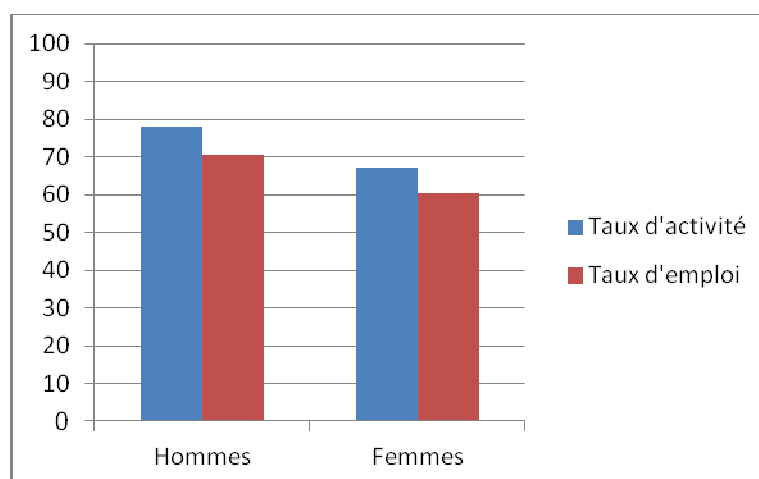
La part des retraités et pré-retraités au sein de la population inactive a fortement augmenté entre 1999 et 2009, passant de 7,6 % à 14,7 %.



Le taux d'activité et le taux d'emploi par classe d'âge en 2009 (source : INSEE)



Le taux d'activité et le taux d'emploi par sexe sur la commune en 2009 (source : INSEE)

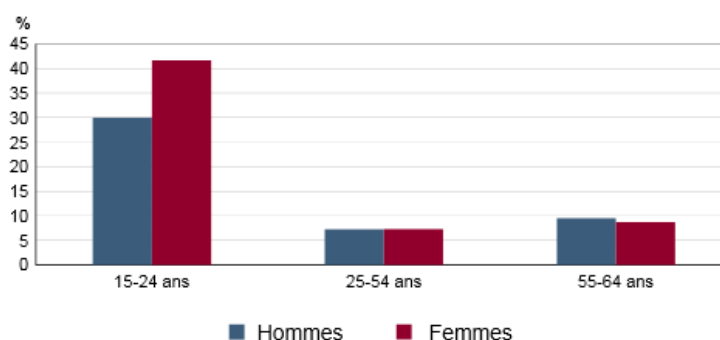


3.2.1.2 Le taux de chômage

Les chômeurs représentent 9,8 % des individus âgés de 15 à 64 ans en 2009 (au sens du recensement de l'INSEE), contre 15 % en 1999. Selon Pôle Emploi, la commune compte 47 chômeurs au 31 décembre 2011, dont 21 chômeurs de longue durée. Cependant il convient de préciser que ce chiffre ne prend pas en compte la situation économique nationale de 2013.

	2009	1999
Nombre de chômeurs	35	49
Taux de chômage au sens de l'INSEE (%)	9,8	15
Taux de chômage des hommes (%)	9,8	10,7
Taux de chômage des femmes (%)	9,8	20,9
Part des femmes parmi les chômeurs (%)	47,2	59,2

Source : INSEE, RP 1999 et 2009



Conformément aux tendances enregistrées au niveau national, le chômage touchait davantage les femmes que les hommes en 1999 (59,2 %), mais cette tendance semble s'être inversée en 2009 (47,2 %). Les individus jeunes sont également davantage affectés par le chômage. Il atteint notamment 30 % chez les hommes en 2009, et plus de 40 % chez les femmes à la même année.

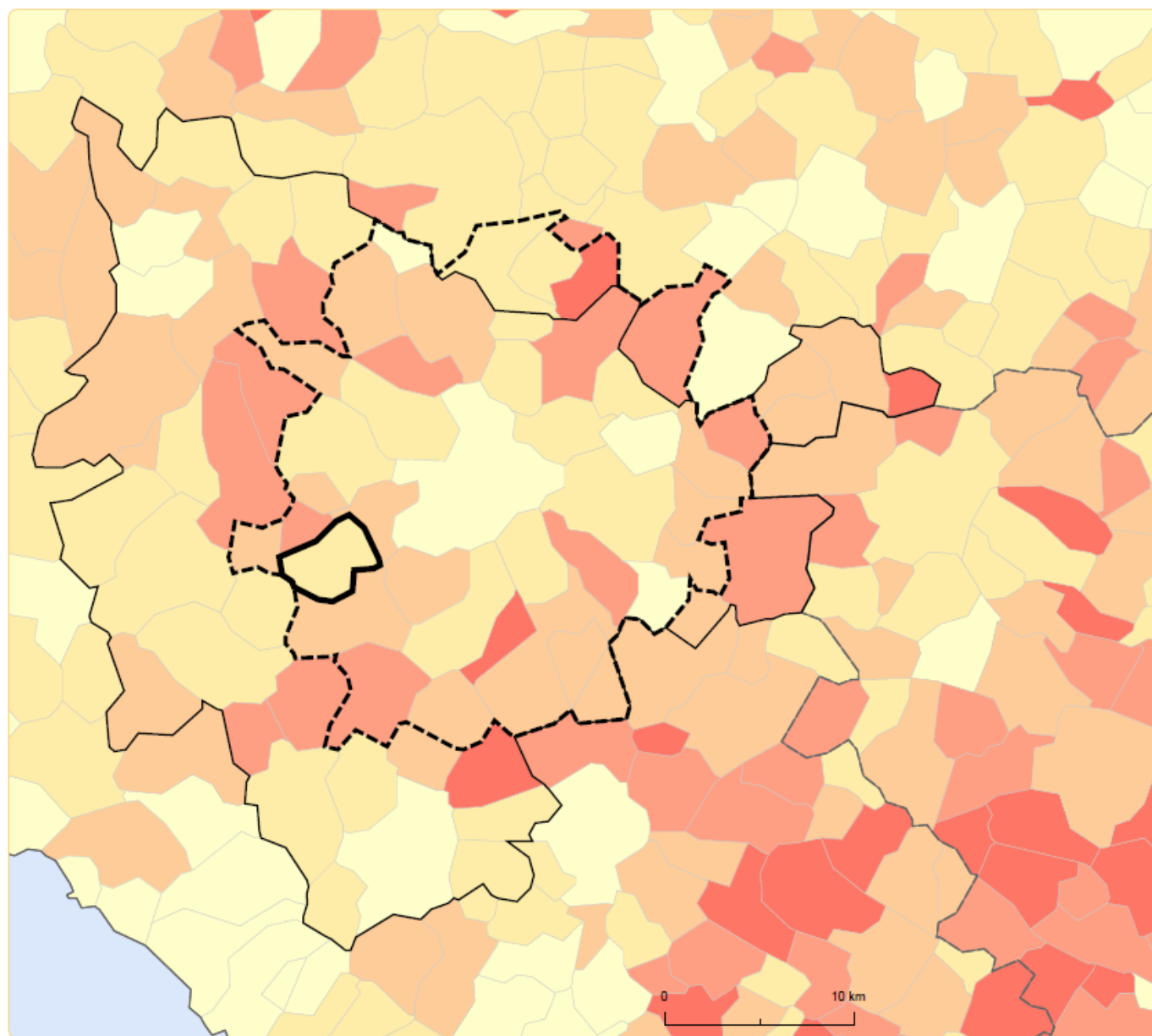
3.2.1.3 Le statut des emplois occupés par les individus résidant sur la commune

En 2009, la commune de Varzay compte 322 individus de 15-64 ans titulaires d'un emploi. Parmi ceux-ci, 85,5 % ont le statut de salarié, dont 21,6 % sont établis à temps partiel. Les femmes sont en majorité salariées (51,2 %). Seuls 14,5 % des emplois sont de type non-salarié.

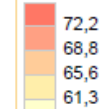
Salariés de 15 à 64 ans par sexe, âge et temps partiel en 2009 (source : INSEE)

	Hommes	% temps partiel	Femmes	% temps partiel
Ensemble des actifs occupés	134	7,2	140	35,4
15 à 24 ans	14	21,4	6	50
25 à 54 ans	108	6,3	117	34,2
55 à 64 ans	13	0	18	38,9

Source : INSEE, RP 1999 et 2009



Taux d'emploi des 15 à 64 ans (en %), 2009



source : Insee, RP2009 exploitation principale

Limites administratives



Commune de Varzay
Aire urbaine de Saintes (INSEE 2010)

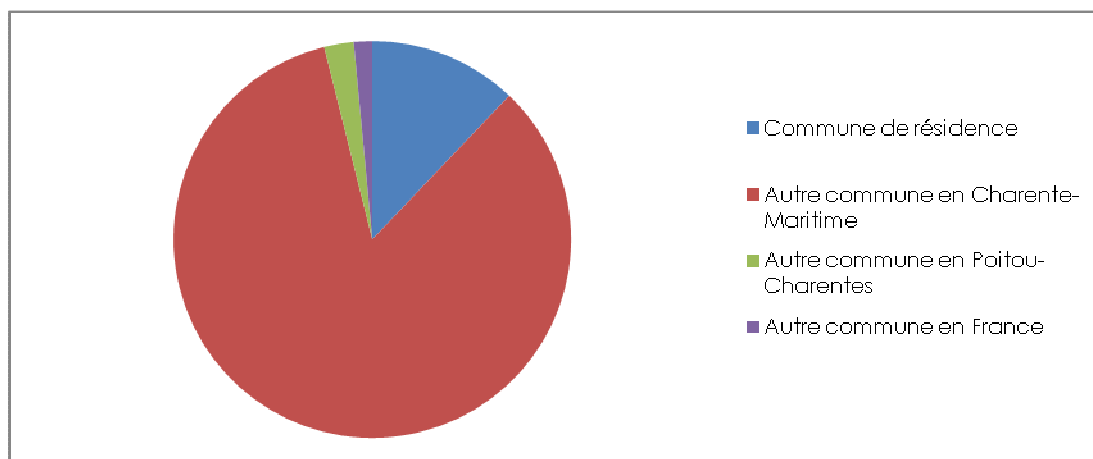
Pays de Saintonge Romaine



3.2.1.4 La localisation des emplois, les déplacements domicile-travail et la motorisation des ménages

La population active se montre globalement assez mobile. Ainsi, seulement 12,1 % des actifs occupés travaillent sur **Varzay**, leur commune de résidence. Inversement, **87,9 % des actifs occupent un emploi en dehors de la commune en 2009**. Cette proportion tend à augmenter depuis 1999.

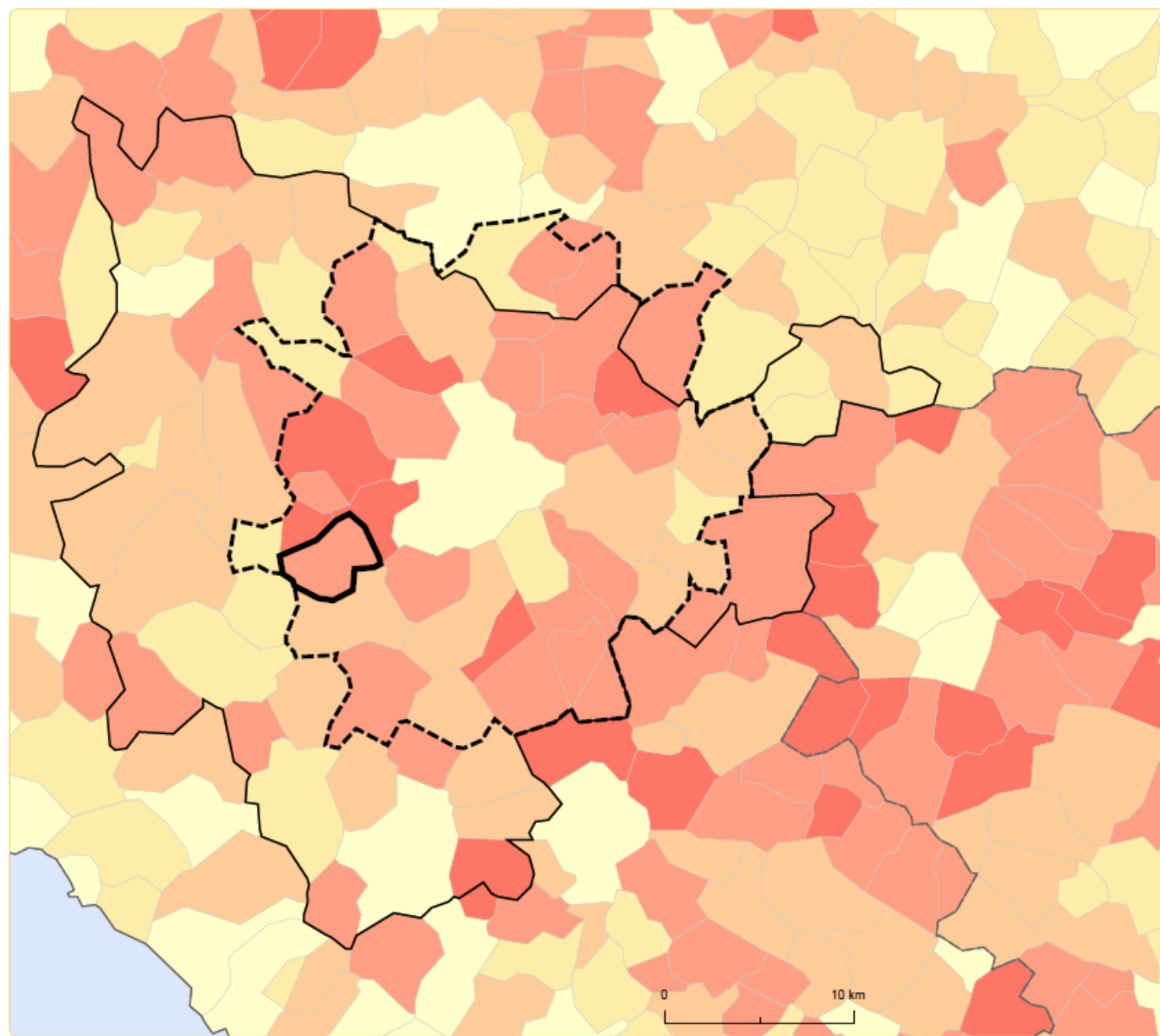
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi en 2009 (source : INSEE)



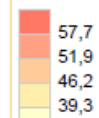
La mobilité des actifs occupés engendre logiquement **des besoins croissants en matière de déplacement**. Les actifs présents sont contraints de se déplacer plus ou moins longtemps et sur des distances plus ou moins grandes afin de rejoindre leur lieu de travail, à l'image de l'ensemble des communes situées en deuxième et troisième couronne des agglomérations qui concentrent les emplois, tel que Saintes.

Le taux de motorisation (équipement automobile des ménages) tend donc à augmenter sur la commune entre 1999 et 2009, passant de 91,9 % à 94,8 %. En outre, 54,4 % des ménages déclarent disposer de deux voitures ou plus en 2009. La gestion des flux de déplacements domicile-travail constitue une problématique d'importance majeure pour le développement de l'espace communal et communautaire.

L'enjeu principal du territoire communal est, à l'avenir, de s'intégrer encore davantage au sein d'un réseau de transports en commun susceptible de concourir à la réduction des déplacements domicile-travail.



Part ménages ayant 2 voitures ou plus (en %), 2009



source : Insee, RP2009 exploitation principale

Limites administratives



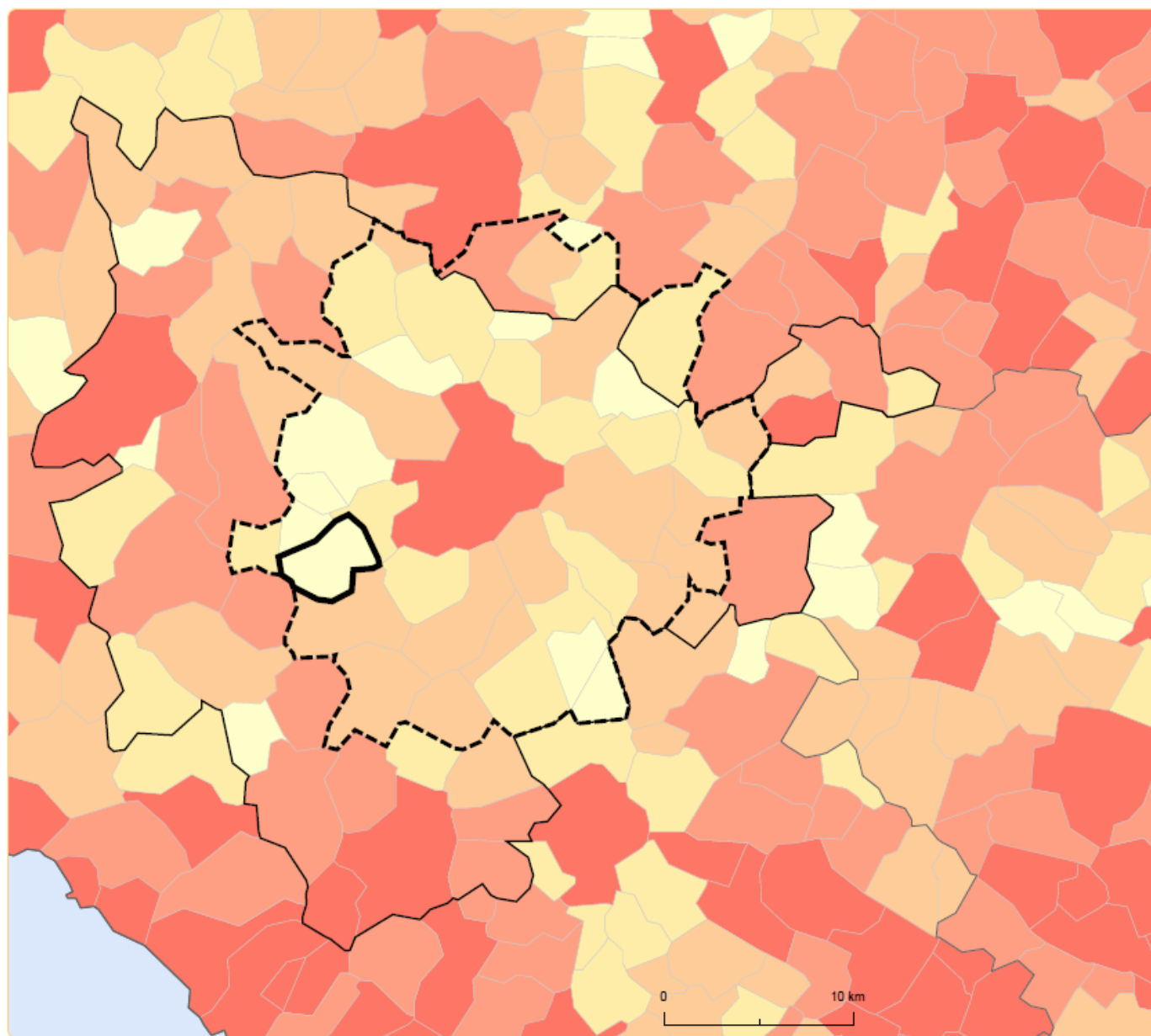
Commune de Varzay

Aire urbaine de Saintes (INSEE 2010)

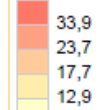


Pays de Saintonge Romane





Part des actifs travaillant et résidant dans la même commune (en %), 2009



source : Insee, RP2009 exploitation principale

Limites administratives



Commune de Varzay
Aire urbaine de Saintes (INSEE 2010)



Pays de Saintonge Romane

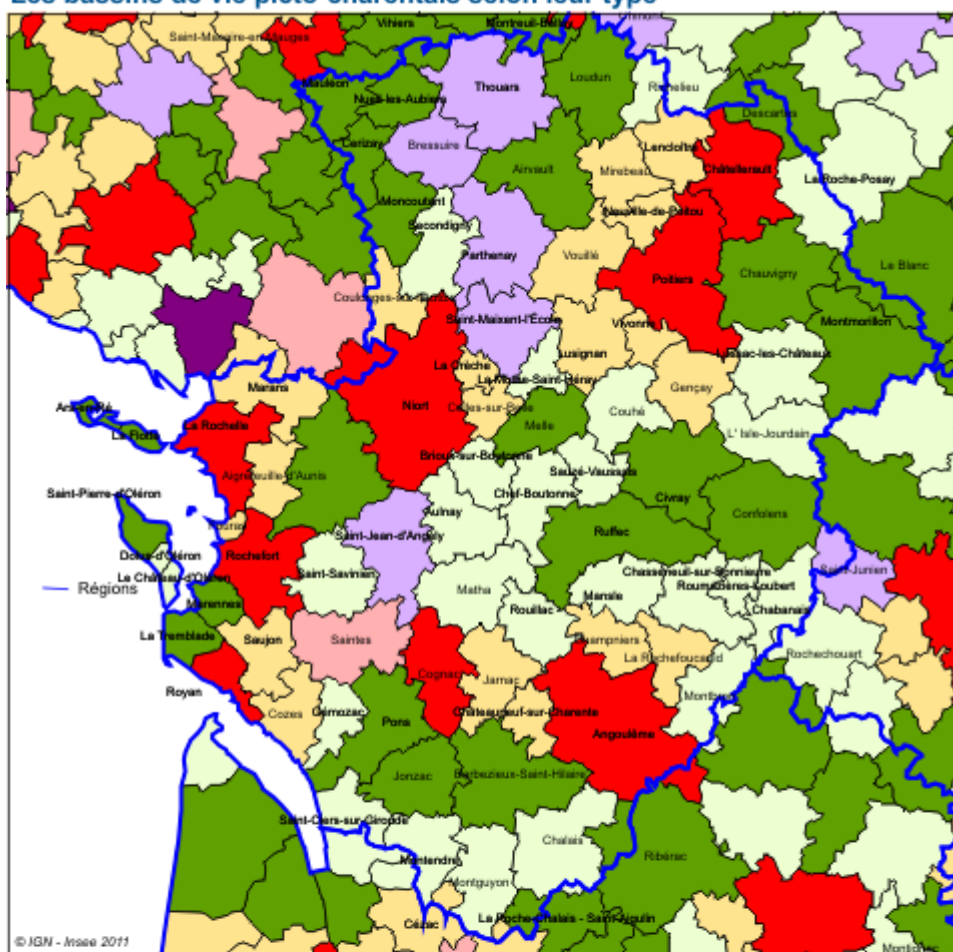


3.2.2 Les caractéristiques de l'activité économique

3.2.2.1 Le territoire replacé dans son bassin de vie

L'accès aux services et à l'emploi sur un territoire constitue un aspect essentiel de la vie quotidienne.. **La notion de bassin de vie apparaît pertinente** pour identifier les espaces de polarisation qui, localement, assurent la fourniture de ces activités vitales pour le fonctionnement quotidien des territoires. L'INSEE a procédé **au découpage de 91 bassins de vie en région Poitou-Charentes en 2012**. Les bassins de vie sont constitués d'un ensemble de communes situées au voisinage d'une commune dite « pôle de services », dotée d'un socle minimum d'équipements en commerce et services offrant une certaine autonomie aux habitants. La commune de **Varzay** appartient au bassin de vie de Saintes.

Les bassins de vie picto-charentais selon leur type



Types de bassin de vie

- Bassins de vie non ruraux animés par un grand pôle urbain
- Bassins de vie non ruraux animés par un pôle moyen
- Bassins de vie non ruraux périurbains
- Bassins de vie non ruraux animés par un petit pôle
- Bassins de vie ruraux autres
- Bassins de vie ruraux animés par un grand pôle urbain
- Bassins de vie ruraux animés par un pôle moyen
- Bassins de vie ruraux périurbains
- Bassins de vie ruraux animés par un petit pôle

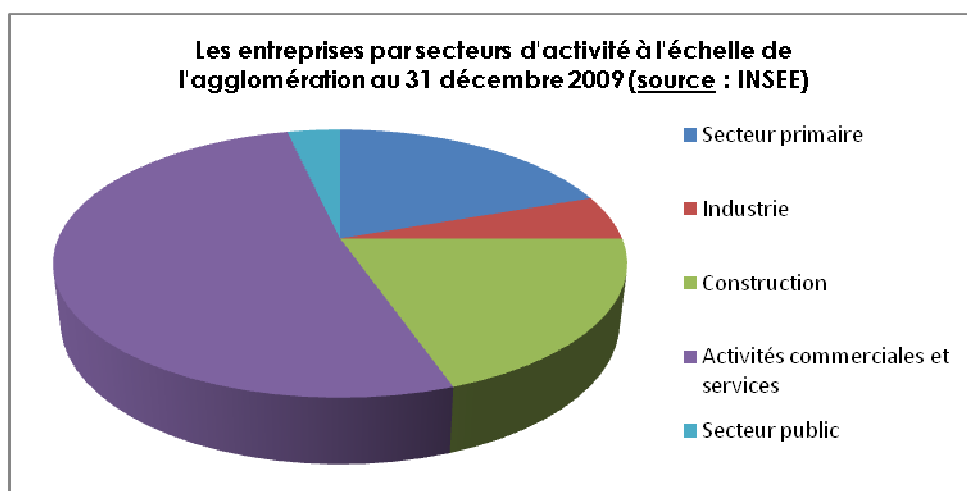
Source : Insee - Recensement de la population 2009 - Base Permanente des Equipements 2010

3.2.2.2 Les caractéristiques de l'activité économique au niveau communal

Note : l'étude développée dans ce sous-chapitre porte sur un échantillon statistique très restreint qui limite les possibilités d'interprétation et d'analyse.

Au 31 décembre 2010, la commune de Varzay compte 56 établissements actifs selon l'INSEE. Le secteur tertiaire, constitué des activités commerciales et de services, est le mieux représenté au sein du tissu des entreprises, représentant 51,8 % des établissements actifs fin 2010. En dehors du secteur commercial, l'activité économique se répartit entre différents secteurs. Le secteur de l'agriculture occupe un poids important au sein du tissu des établissements, représentant 19,6 %, à égalité avec le secteur de la construction. Les secteurs de l'industrie (5,4 %) et de l'administration publique (3,6 %) sont minoritaires. Ce dernier regroupe les principaux équipements publics de la commune, que sont la mairie et le groupe scolaire communal. Le secteur touristique est peu développé et est essentiellement porté par deux gîtes.

Le tissu économique local est essentiellement composé par les Très Petites Entreprises (TPE) caractéristiques de la sphère « présenteielle » (secteur de la construction, des commerces et services). Au nombre de 46 en 2008, les établissements ne possédant aucun salarié représentent 82 % de l'ensemble des établissements présents sur la commune. Seuls 10 établissement comptent entre 1 et 9 salarié(s).



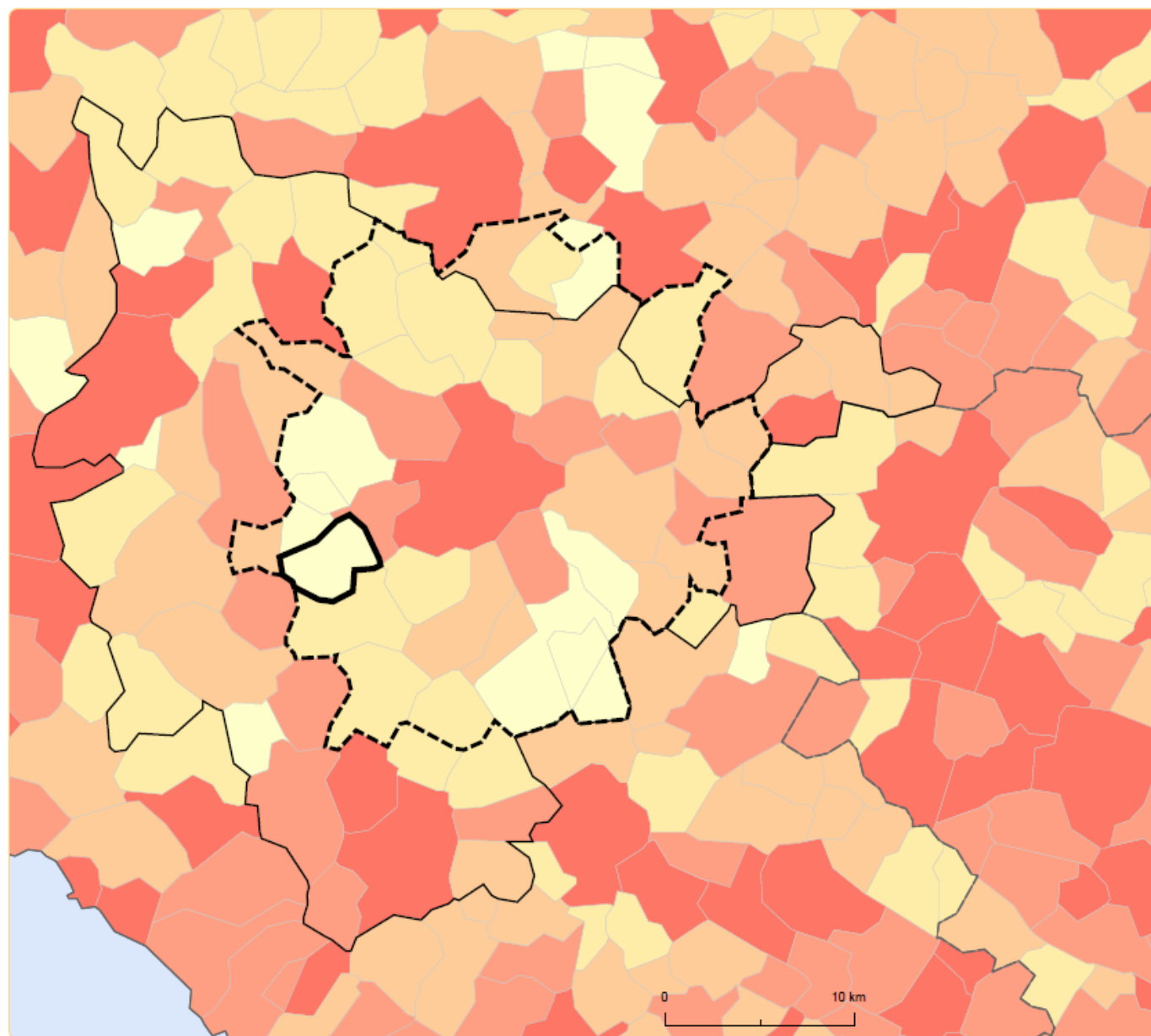
Les emplois salariés sont au nombre de 18 sur la commune au 31 décembre 2010, et se répartissent essentiellement au sein des secteurs de l'administration publique (9 salariés, soit 50 % des effectifs totaux), la construction (4 salariés) et le secteur des commerces, transports et ses vices divers (4 salariés). La commune adopte résolument une identité économique qualifiable de rurale, compte-tenu de l'importance des activités agricoles, mais également de « résidentielle », comme en témoigne la forte proportion des établissements et emplois affiliés à cette sphère économique (secteur tertiaire dominé par les activités commerciales et de services).

En matière d'emploi, la commune est pour l'essentiel dépendante de Saintes, constituant le principal pôle d'emploi au niveau local. Les données précédemment étudiées sur les déplacements domicile-travail confirment cette dépendance. L'indice de concentration de l'emploi permet de mieux apprécier cette réalité. Ce dernier est particulièrement fort sur Saintes (215,1 points), signifiant que la commune offre un peu plus de deux emplois pour un habitant et révélant ainsi l'attractivité de ce pôle urbain en matière d'emplois. A contrario, l'indice de concentration de l'emploi de Varzay ne se situe qu'à 17,7 points.

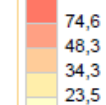
Secteur économique	Dénomination de l'entreprise	Nature de l'activité économique
Secteur agricole	SA ETS ISIDORE	Négociant en céréales
	ETS DAUDET	Production de pommes
Industrie	MEHEE J. L.	Industrie textile, couture
	POITEVIN O.	Forgeron
Construction	COVELA RODRIGUEZ J.	Maçonnerie générale
	HIDIER S.	Peinture, vitrerie
	EURL BOIREAU	Electricité, plomberie, chauffage
	SARL PINAUD	Peinture
	SIMONNET F.	Carrelage
Commerces, transports, services divers	LABEL INFORMATIQUE 17	Dépannage informatique
	SARL COUCAUD	Commerce de gros de fruits
	JOUBERT TRANSPORTEUR	Transports
	LABRIEUX FRERES	Electricité
	SARL DAGIMMO	Grossiste en vin
	LUTAUD F.	Chocolaterie
	LUTAUD C.	Pension canine et féline
	MAISAK J.	Location de matériel de travaux publics
	MICHAUD A.	Nettoyage d'entreprises
	SARL WEST MORRISSON	Audiovisuel
	GIRAudeau L.	Accueil de personnes âgées
	GAVENC A.	Accueil de personnes âgées
Administratif	MAIRIE DE VARZAY	Administration municipale
	GROUPE SCOLAIRE DE VARZAY	Enseignement, éducation

Source : recensement municipal, commune de Varzay, compléments du Pays de Saintonge Romane, 2011

A noter : il n'existe pas de commerces, ni services de proximité dans le bourg. La commune est desservie par des commerces ambulants néanmoins force est de constater que les habitants sont très mobiles et fréquentent les zones d'activités de Saintes pour leurs achats du quotidien... Quant aux pharmacies et cabinets médicaux, ils s'orientent sur Pisany, Rétaud ou Saintes. Or **l'absence de commerces de proximité constitue un handicap pour des territoires comme Varzay où la population tend à vieillir et l'offre en transports collectifs demeure très limitée.**



Indicateur de concentration d'emploi (%emp/act), 2009



source : Insee, RP2009 exploitation principale

Limites administratives



Commune de Varzay
Aire urbaine de Saintes (INSEE 2010)



Pays de Saintonge Romane



3.2.3 L'évolution des activités agricoles

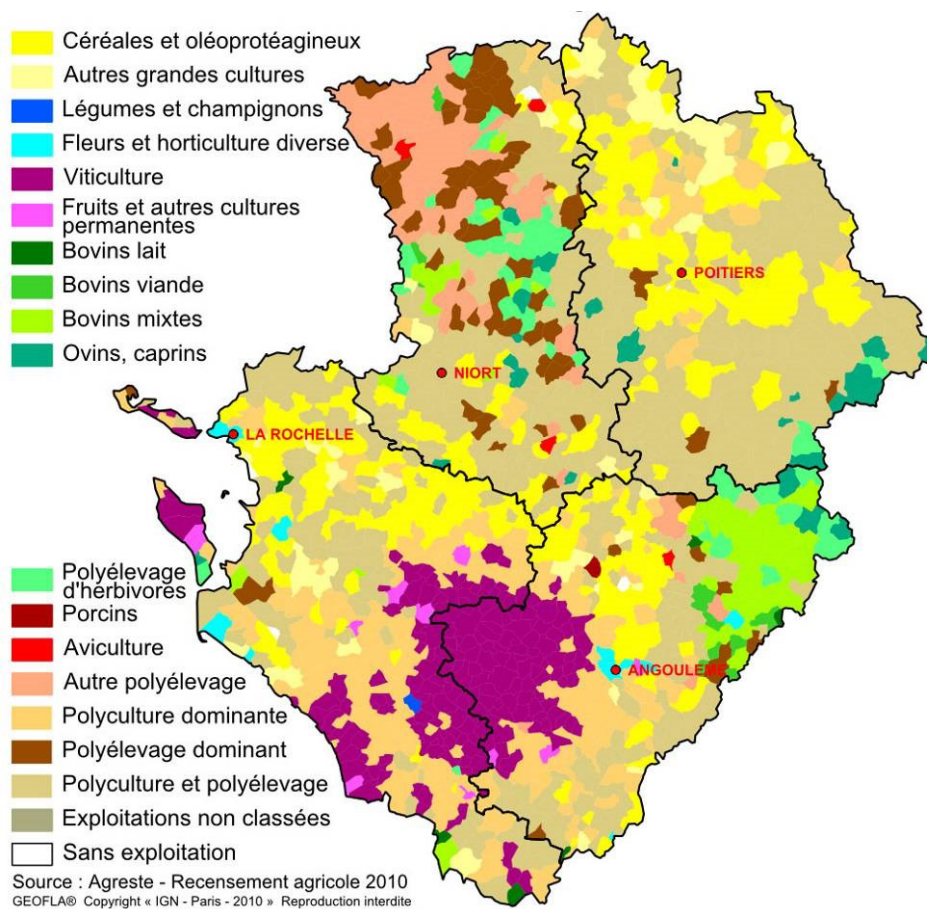
3.2.3.1 Quelques repères régionaux et départementaux

L'agriculture est aujourd'hui le secteur d'activité qui emploie le moins à l'échelle de la région Poitou-Charentes.

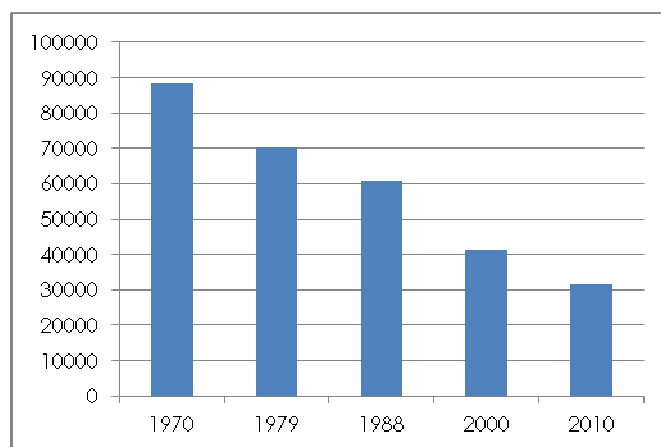
Depuis les années 1960, le secteur agricole a en effet connu une importante mutation de son outil productif, qui s'est considérablement enrichi en capital technique au détriment de l'emploi du secteur. Le Recensement général Agricole (RGA), mené à un rythme décennal, permet de mieux comprendre les évolutions du monde agricole aux niveaux régionaux et départementaux.

Le RGA 2010 recense 47 000 actifs permanents au sein du secteur agricole, contribuant au fonctionnement de 32 200 Unités de Travail Agricole (UTA). 31 600 chefs d'exploitation et co-exploitants sont également recensés au niveau régional en 2010, et constituent les piliers de la main d'œuvre agricole. 25 400 exploitants se partagent 1 788 000 hectares de Surface Agricole utilisée (SAU). La Charente-Maritime demeure le premier département au regard de la production agricole à l'échelle régionale.

Les différentes orientations technico-économiques des communes en Poitou-Charentes



Evolution du nombre d'exploitants agricoles entre 1970 et 2010 en Poitou-Charentes (source : RGA)



Depuis 10 ans, les mutations du monde agricole se sont traduites par une concentration de l'activité au sein de grandes exploitations agricoles. Ainsi, entre 2000 et 2010, **le nombre d'exploitants agricoles a baissé de 23,4 % dans la région Poitou-Charentes**. Dans cette période, **la surface moyenne des exploitations n'a cessé d'augmenter**. En 2010, on compte en moyenne 68 hectares par exploitation au niveau régional. **Les exploitations se spécialisent, notamment dans la céréaliculture et la production d'oléoprotéagineux. Viennent ensuite la polyculture-élevage et la culture de la vigne**. En outre, les exploitations individuelles laissent aujourd'hui place à des sociétés civiles de type SCEA, EARL ou GAEC, mais demeurent cependant majoritaires. Autrefois familiales, les exploitations agricoles évoluent vers un modèle entrepreneurial.

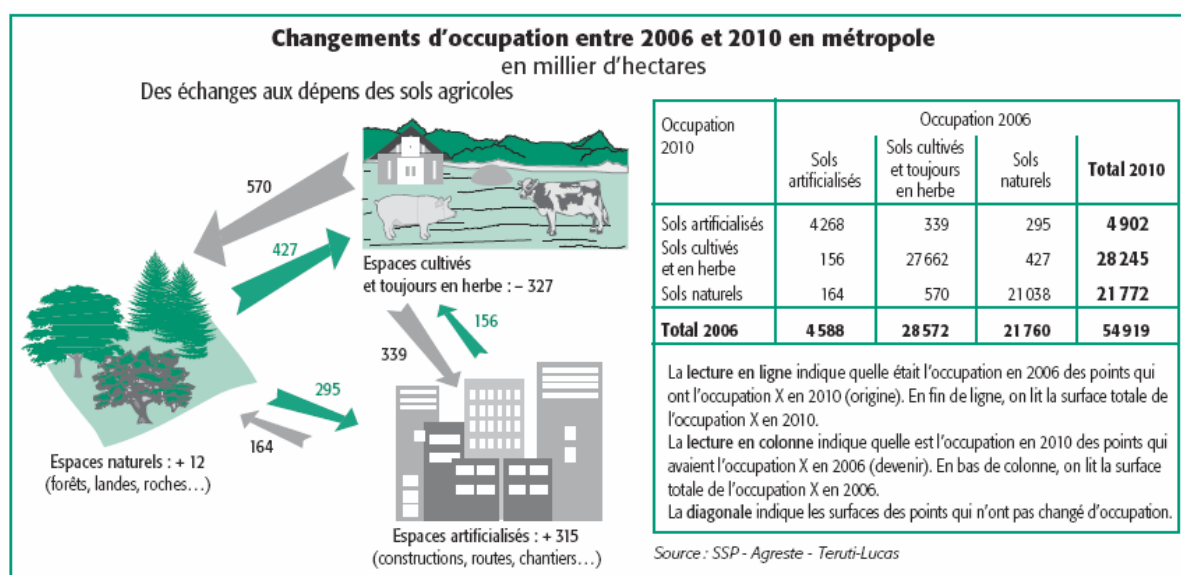
A l'échelle du département de Charente-Maritime, on compte 8 725 chefs d'exploitations et co-exploitants en 2010 (- 22,3 % depuis 2000). 67 % de la Surface Agricole utilisée de Charente-Maritime est dédiée à la production de céréales, tandis que 11 % est en superficie toujours en herbe.

L'agriculture se voit attribué un poids significatif dans l'activité économique du Pays de Saintonge Romane, selon le diagnostic du projet de SCOT. Il est également souligné le double processus de concentration des exploitations et d'intensification des modes de production, tandis que les productions se spécialisent vers les grandes cultures, au détriment de l'élevage et de la vigne.

3.2.3.2 La protection des surfaces agricoles, un enjeu majeur pour le PLU

Les incidences de l'urbanisation sur l'évolution des activités agricoles, notamment en matière de consommation des surfaces dédiées à l'exploitation agricole, sont aujourd'hui soulignées par de nombreuses études faisant état de l'évolution de l'occupation des sols.

Selon une enquête d'Agreste, le sol français est majoritairement occupé de terres agricoles (terres labourables et prairies) et forestières en 2010. Cependant, celle-ci indique que l'artificialisation des terres agricoles s'accélère au niveau national, **représentant l'équivalent de la surface d'un département français artificialisé tous les 7 ans en 2010**. Cette fréquence était de 10 ans sur la période 1993-2000. Cet enjeu est d'autant plus important que la loi « Engagement National pour l'Environnement » (ENE) et la « Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche » (LMAP), fixent pour objectif de réduire la consommation des sols par l'urbanisation.



Le législateur a notamment formulé l'objectif de réduire de moitié le rythme d'artificialisation des terres agricoles d'ici 2020 au niveau national. En outre, **un document-cadre initié en 2008 et intitulé « Charte Agriculture, Urbanisme et Territoire »**, devra, à terme, être produit à l'échelle de chaque département. La Charente-Maritime est dotée de sa propre charte depuis le 14 janvier 2013.

Cette Charte de Agriculture, Urbanisme et Territoires, qui est le fruit d'une réflexion commune entre les services de l'Etat, la Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime et l'association des maires... « a comme vocation de convaincre les acteurs locaux de l'intérêt de réduire le rythme de consommation des espaces agricoles. [...] Elle propose des grands principes et une démarche pour s'assurer de la prise en compte des enjeux de l'agriculture dans les projets d'aménagement du territoire » (source : préambule de la Charte Agriculture, Urbanisme et Territoires).

Le document rappelle qu'entre 2004 et 2009, **la construction neuve s'est opérée sur une surface totale de près de 3 000 hectares** avec une moyenne de 600 hectares par an. Il rappelle également que « les surfaces allouées pour répondre aux besoins de développement du PLU sur 10 ans sont en grande majorité surestimées par les collectivités ».

Il convient également d'indiquer qu'une **Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)**, initiée par la loi du 28 juillet 2010, émet un avis simple sur les documents d'urbanisme, et contrôle ainsi leurs objectifs de préservation des activités agricoles vis-à-vis de l'urbanisation. A cet égard, le PLU **doit quantifier précisément l'évolution de la consommation des sols par l'urbanisation et justifier des choix entraînant une consommation des espaces agricoles au regard des objectifs de densification, du potentiel de la vacance...**

3.2.3.3 Les caractéristiques des activités agricoles à Varzay

L'agriculture demeure une activité prépondérante à l'échelle de la commune. Selon le RGA 2010, **Varzay** compte **17 sièges d'exploitation, contre 21 en 2000**. Conformément aux évolutions régionales, le nombre d'exploitations est en baisse, au profit de la concentration des activités. Celles-ci sont orientées vers la polyculture-polyélevage. La plupart des exploitations présentes sur la commune pratiquent l'élevage.

Selon les données communales, **deux exploitations agricoles** sont soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Il s'agit d'élevages bovins de grande capacité. Relevons sur la commune la présence d'un exploitant-producteur de pommes.

Le Recensement Général Agricole sur Varzay		1988	2000	2010
Données générales	Nombre d'exploitations	31	21	17
	SAU* moyenne (ha)	27	46,5	50
	SAU* utilisée totale (ha)	837	977	850
	Cheptels (UGB**)	533	572	515
	Travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail annuel)	38	16	13
	Potentiel économique (PBS***)	-	979 303	785 090
	Orientation technico-économique	Polyculture - Polyélevage	Polyculture - Polyélevage	Polyculture - Polyélevage
Données complémentaires	Superficie en terres labourables	601	824	710
	Surface irriguée	-	410	326
	Superficie en cultures permanentes	17	14	-
	Superficie toujours en herbe	216	138	131

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988, 2000, 2010
AGRESTE - DRAAF Poitou-Charentes

* SAU : Surface Agricole Utilisée | ** UGB : Unités Gros Bétail | *** PBS : Production Brute Standard

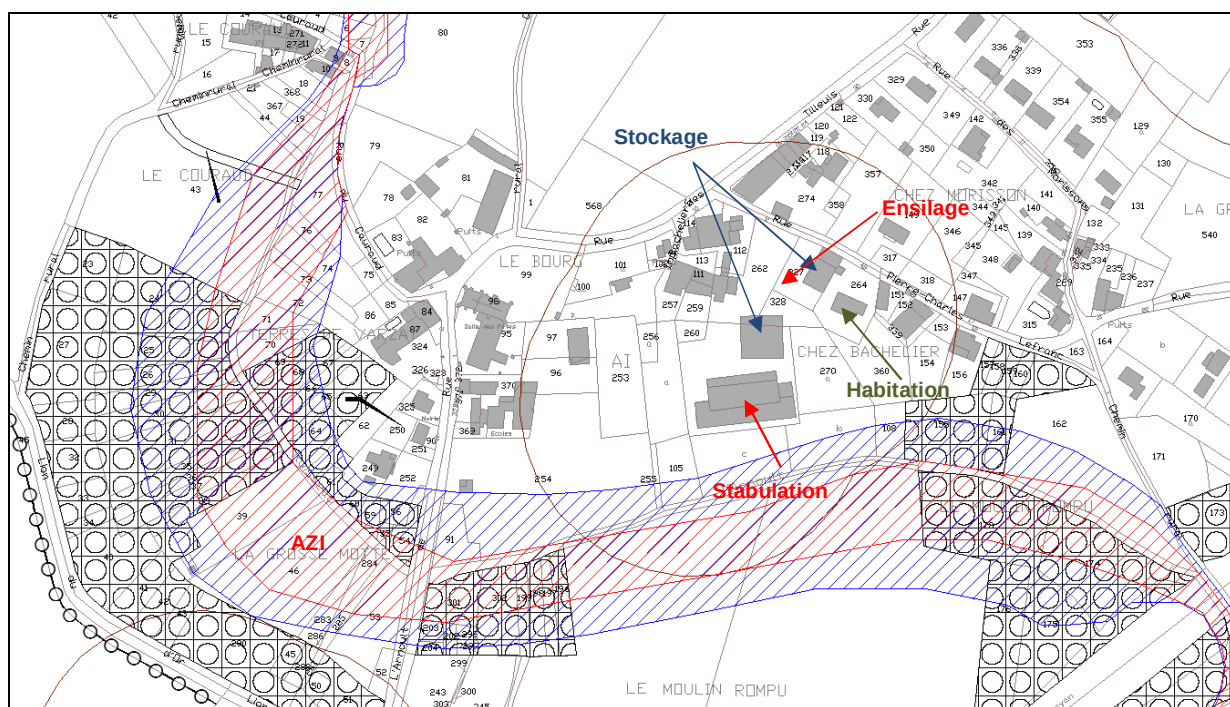
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, **une enquête** a été menée auprès des différents exploitants agricoles de la commune. L'étude a été menée en 2011, et a permis de préciser les données du Recensement Général Agricole de 2010. **Six exploitants agricoles** ont répondu à un questionnaire individualisé ainsi qu'à un entretien mené dans le cadre d'une réunion collective. La moyenne d'âge des exploitants interrogés est de 40,4 ans. La moyenne de la SAU par exploitation est de 211,2 hectares, et de 117,6 hectares sur la commune. Les six exploitations sont estimées pérennes pour les dix ans à venir.

N°	Raison sociale	Statut	Age des exploitants	Adresse du siège social	Localisation des bâtiments d'exploitation	SAU	Production	ICPE	Perspectives d'évolution sur les dix ans à venir
1	RICHARD F. BELLATTEAU P.	GAEC DE LA BLONDE	45 ans 42 ans	68, rue des Tilleuls 17460 VARZAY	Rue des Tilleuls Rue Pierre-Charles le Franc <i>Bâtiments neufs</i>	222	Céréales (maïs, blé, tournesol, orge) Elevage bovin (300 vaches allaitantes dont 110 mères)	Installation classée	Projet de créer un gîte dans un ancien bâtiment agricole sur l'exploitation, extension de bâtiments agricoles
2	RICHARD Ludovic	Exploitation individuelle	41 ans	Route de Saintes 17460 VARZAY	Rue des Tilleuls Et Chez chemin <i>Bâtiments neufs</i>	202	Céréales Elevage bovin 210 animaux, 95 mères	Installation classée	Projet de raser une stabulation au lieu-dit « Chez Chemin » pour en construire une nouvelle en retrait des habitations
3	CHABOISSEAU Nicolas	GAEC LES TROIS FENETRES	32 ans 36 et 40 ans	60, route de Chantegrenouille 17600 CORME ECLUSE	Rue de la Gare	380	Céréale 270 ha Elevage bovin 170 têtes – 80 mères	Non-renseigné	Projet de revenir vivre sur la ferme + projet de nouveau bâtiment
4	FAUCHEREAU Dominique	SCEA L'INTEGRALE	50 ans 20ans	326, rue du Grand Village 17460 VARZAY	Rue du Grand Village	115	Céréales Elevage bovin 25 vaches laitières	-	
5	GOURBIL Laurent	Exploitation individuelle	45 ans	64, rue du Petit Pinier 1760 VARZAY	Le Petit Pinier	137	Céréales Elevage bovin (110 animaux dont 45 vaches allaitantes) Vigne	-	Projet de construire un nouveau bâtiment de stockage de fourrage
6	BRUN Christian	Exploitation individuelle	53 ans	45, rue de la Guérinaille 17460 VARZAY	La Guérinaille	103	Céréales	Non-renseigné	Non-renseigné

Source : enquête individuelle par questionnaire, 2011

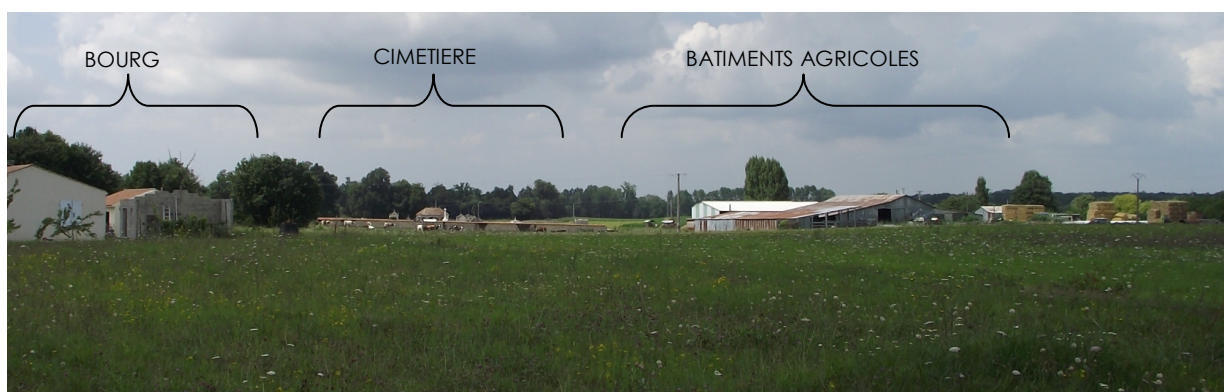
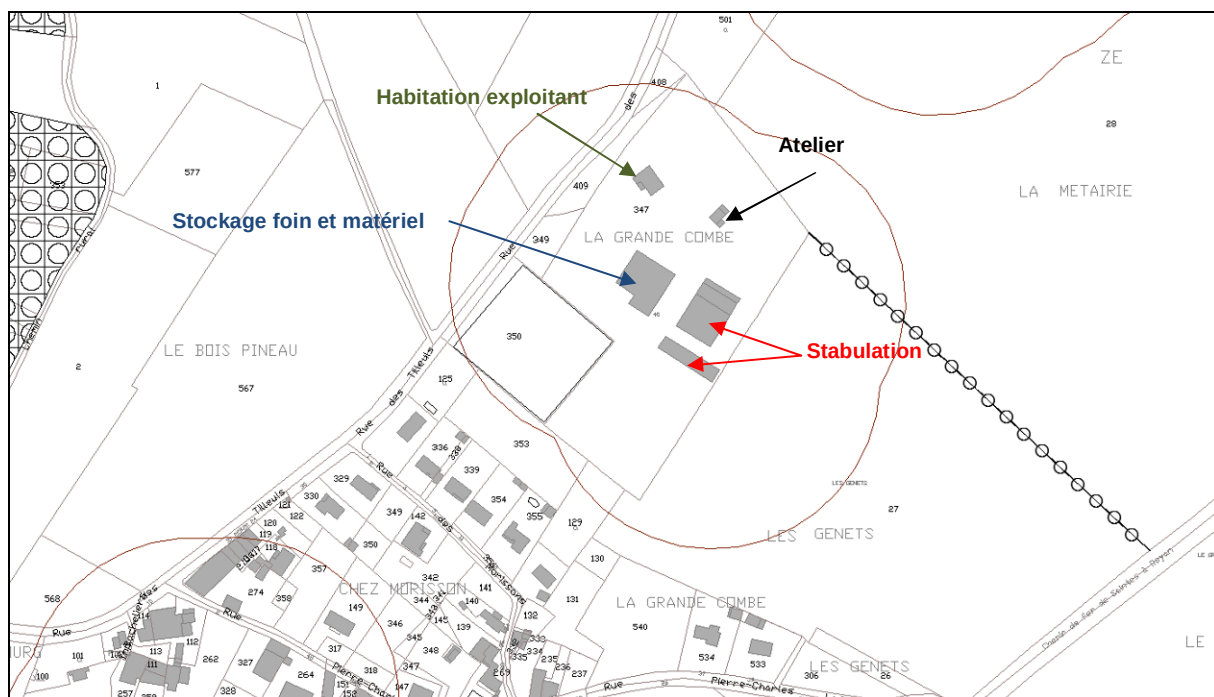
A Noter la présence d'un chenil, la pension du Moulin de Lutaud, au 47 rue des Petits Champs, pension canine et chatterie (20 chiens maximum et 20 chats maximum). Il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement.

2^{ème} site :



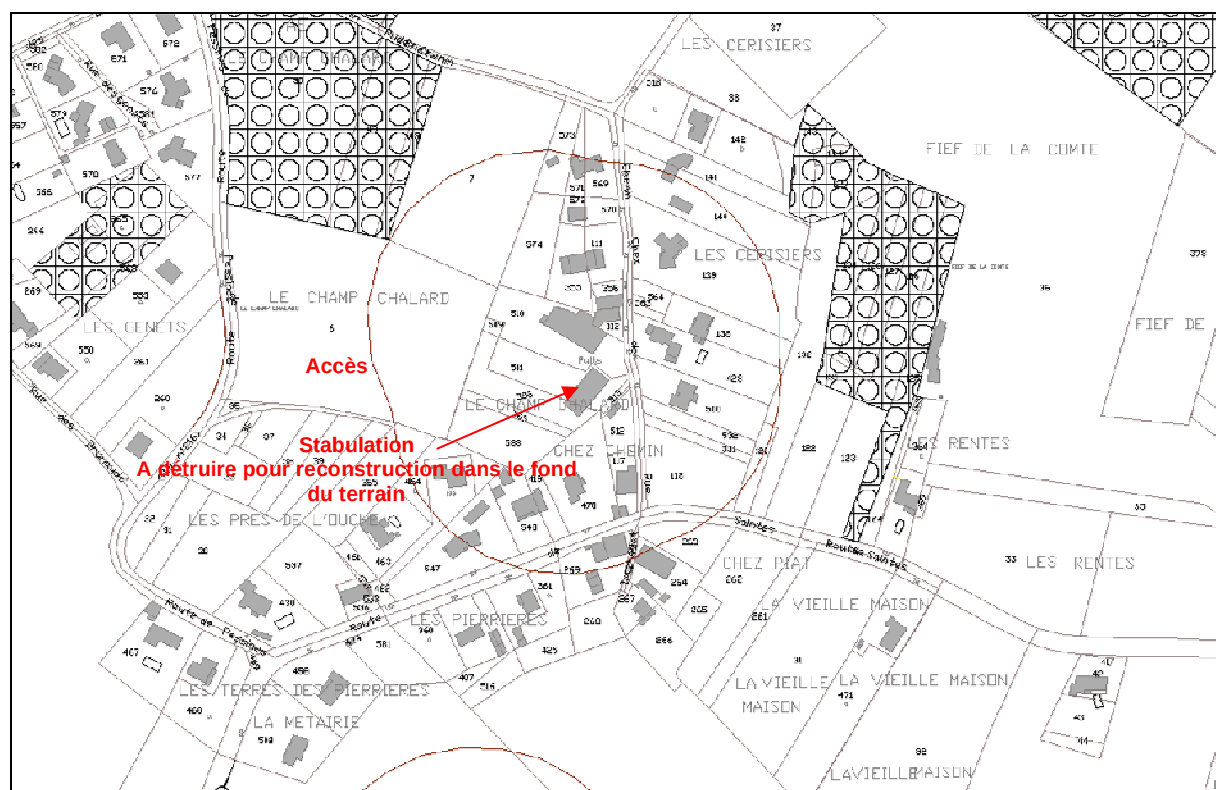
Vue sur l'exploitation depuis la rue Charles Lefranc au cœur du bourg. Un site contraint à la fois par l'urbanisation et par la vallée de l'Arnoult

1^{er} site :



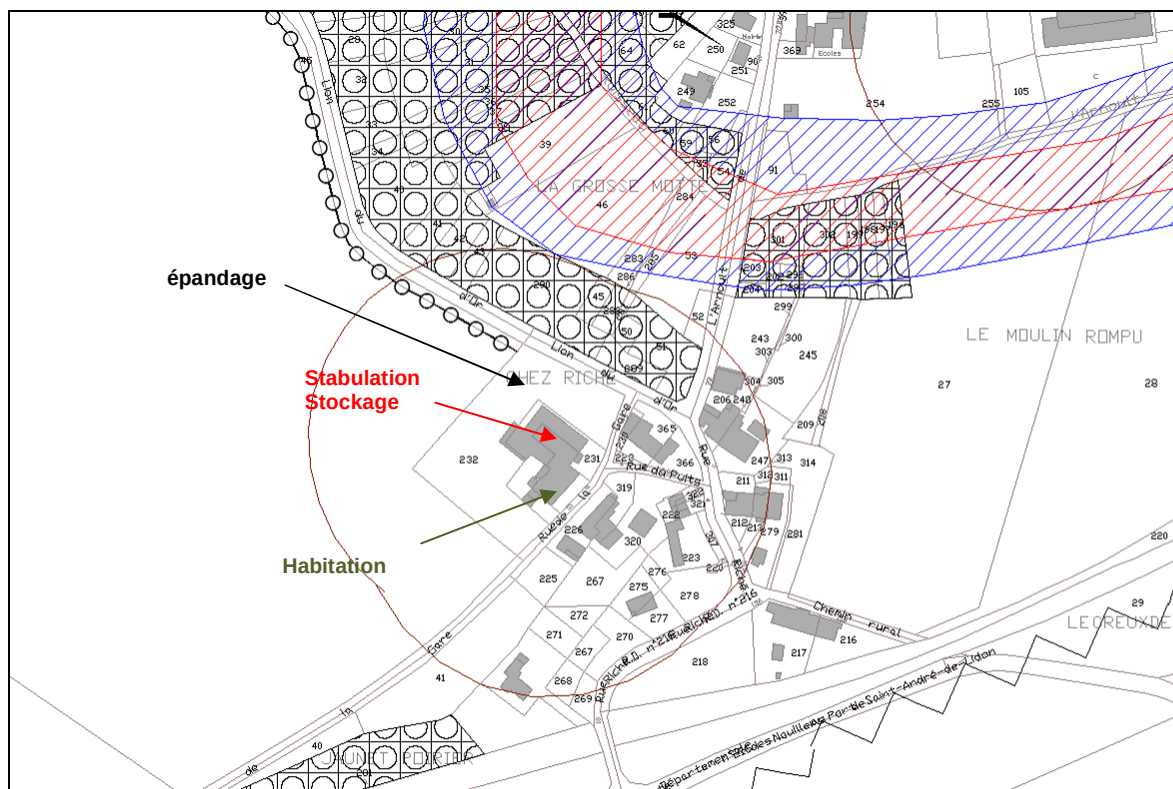
L'exploitation est proche du bourg. Elle jouxte le cimetière c'est l'une des raisons qui ont amené la commune à réserver les terrains sur le coté pour l'extension du cimetière

2^{ème} site :



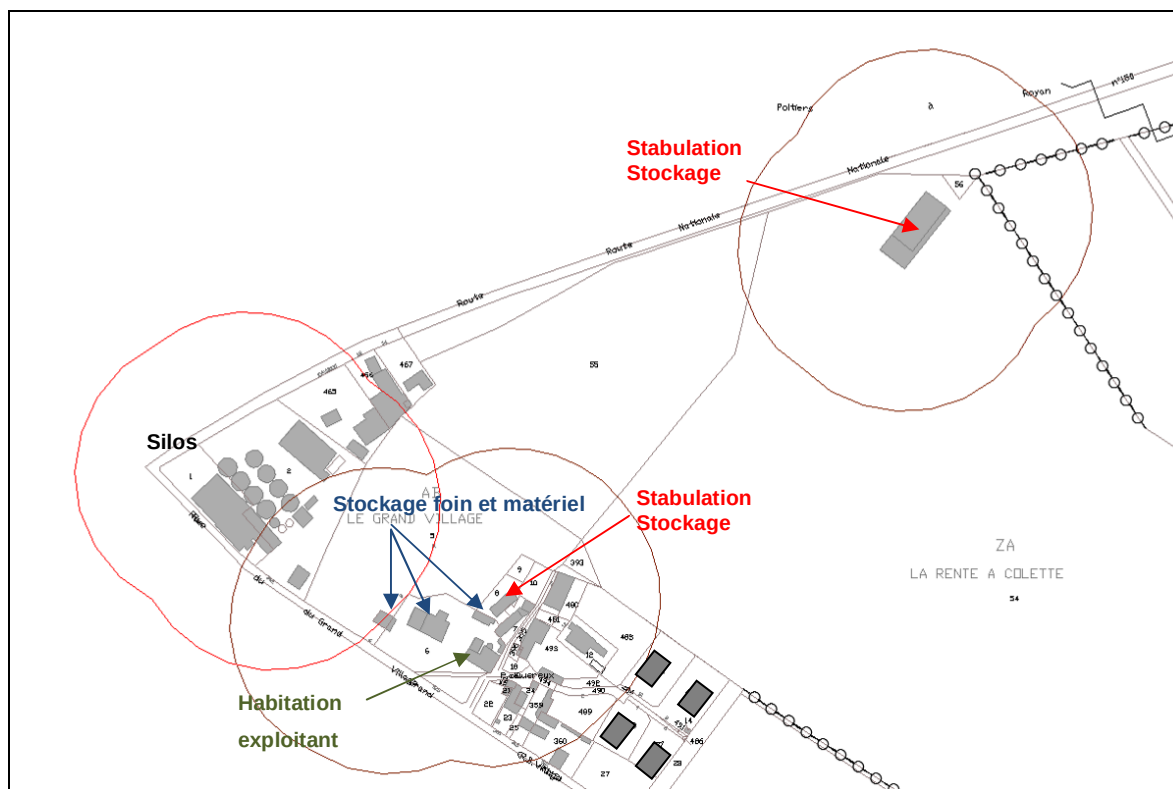
Ce site d'exploitation est imbriqué dans le village. L'accès au bâtiment s'effectue par l'arrière.

Exploitation n°3



Vue sur l'exploitation depuis la RD 216 (route du Lion d'Or) en entrant dans le hameau

Exploitation n°4



Vue sur la stabulation depuis la RCEA



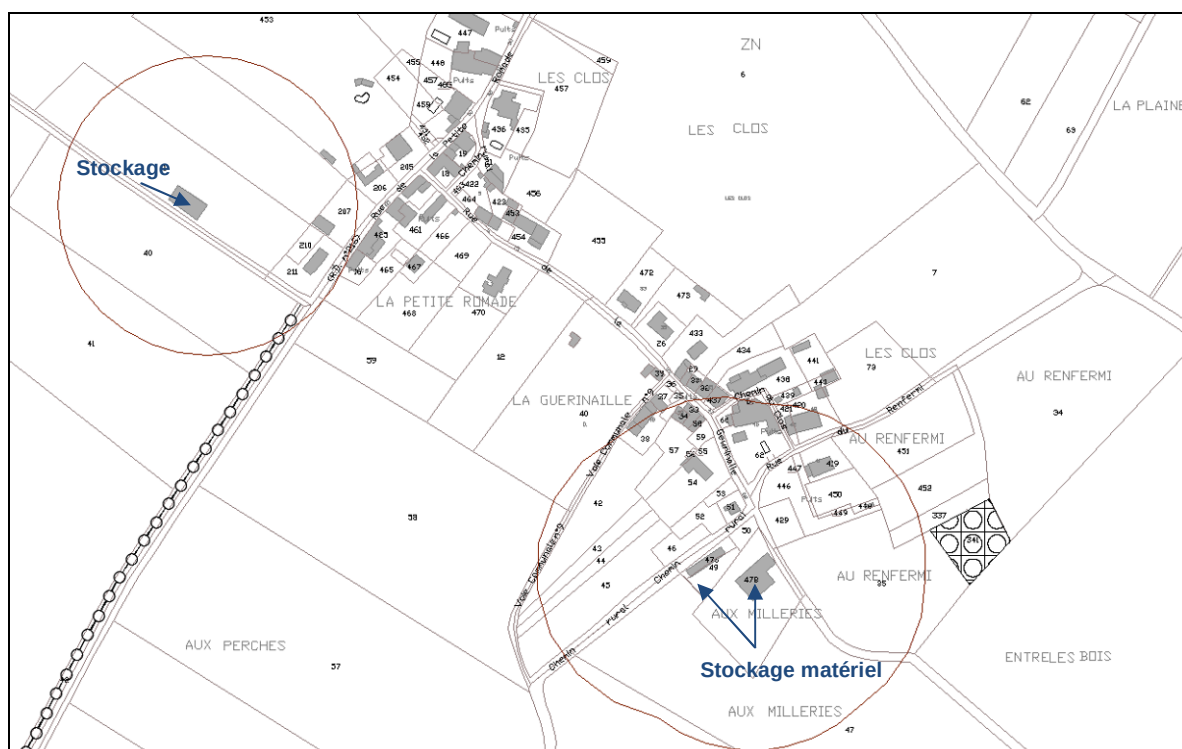
Vue sur le site d'exploitation et l'habitation de l'exploitant depuis la rue du Grand Village

Exploitation n°5



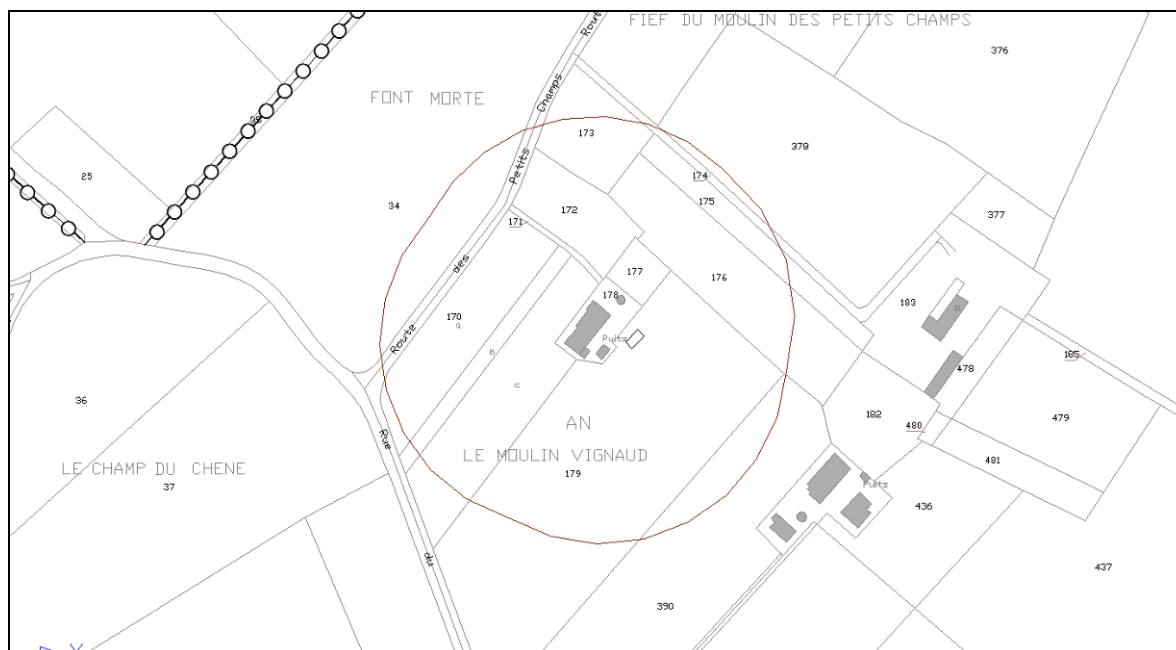
Stabulation moderne en retrait des hameaux

Exploitation n°6



Hangars anciens aux Millerie

Pension caline et féline (ICPE)



3.2.3.4 La gestion des activités agricoles dans le cadre du PLU

Les activités agricoles constituent une part non-négligeable de l'économie locale. Leur préservation et leur valorisation constitue un enjeu fort pour le PLU.

Le PLU doit veiller à la bonne cohabitation des activités agricoles et des secteurs à vocation résidentielle. A cet effet, l'article L111-3 du Code Rural, introduit par la loi du 9 juillet 1999 dite « Loi d'Orientation Agricole », **définit le principe de réciprocité des distances d'éloignement** à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances sont variables :

- **50 mètres** pour les bâtiments d'élevage et leurs annexes dépendant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- **100 mètres** pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) .
- **10 à 15 mètres** pour les chais et distilleries, cette distance pouvant être supérieure en cas d'installation classée SEVESO.

Ce périmètre de réciprocité rend cette zone tampon inconstructible. Ainsi, un agriculteur ne peut pas construire un bâtiment d'élevage neuf ou une annexe à moins de 100 mètres d'une habitation occupée par des tiers. De la même façon, tout bâtiment habituellement occupé par des tiers projeté à proximité d'une exploitation d'élevage, doit respecter cette même distance.

Afin de préserver les capacités des exploitations agricoles à se développer et prémunir les tiers des nuisances liées à l'agriculture, la charte agriculture et urbanisme de Charente Maritime préconise, lors des démarches de planification, une réflexion systématique sur les distances à maintenir entre les bâtiments agricoles et la trame urbaine. « **Le principe d'un périmètre de 100 mètres autour des installations agricoles peut être retenu comme une valeur-guide** dans la réflexion, qu'il convient cependant de ne pas systématiser surtout dans les cas de bâti agricole inséré dans un contexte urbain ».

Le bourg de **Varzay** comporte en son centre une exploitation pérenne à court et moyen terme, pratiquant la polyculture-élevage. La municipalité a donc pris soin de ne pas densifier les abords des bâtiments agricoles. En outre, le pôle d'équipements de l'école, de la cantine et de l'aire de loisirs jouxte les bâtiments de l'exploitation, leur classement en zone réservée aux équipements s'est donc avéré la meilleure solution pour limiter le risque de conflits de voisinage. De même il a été pris soin de ne pas gêner les exploitations des entrées de bourg. Ainsi, il a été convenu de prévoir un emplacement réservé sur le côté sud du cimetière (pour son extension) et non dans la profondeur pour laisser plus d'espace autour des bâtiments de l'exploitation en place.

3.2.3.5 L'évaluation du potentiel agronomique et forestier du territoire

Le territoire présente deux principales entités pédologiques : le plateau, essentiellement recouvert par des terres de doucins, et la vallée de l'Arnoult, couverte par des alluvions. Une grande partie du plateau est recouverte de boisements, imbriqués dans une trame agricole dominée par la céréaliculture.

Les doucins sableux caractéristiques de la commune sont des sols acides, moyennement profonds, sur argiles sableuses agravières, peu à moyennement hydromorphes. **Ceux-ci revêtent un potentiel inégal**, justifiant la présence de nombreux boisements qui témoignent historiquement de la difficulté de valorisation agronomique de certains secteurs. Les sols argilo-calcaires et groies sableuses rencontrés en bordure de la vallée de l'Arnoult revêtent un potentiel plus équilibré.

Les formations alluviales tapissant la vallée de l'Arnoult revêtent un intérêt agronomique important, de par leur richesse nutritive et leur caractère hydromorphe, propice à la culture du maïs. Ces sols ont historiquement profité à l'essor des cultures maraîchères de la vallée de l'Arnoult, qui ont progressivement laissé place à des cultures de plus forte rentabilité économique. Des secteurs de prairie contigus à la vallée indiquent que ceux-ci ont une potentialité fourragère importante.

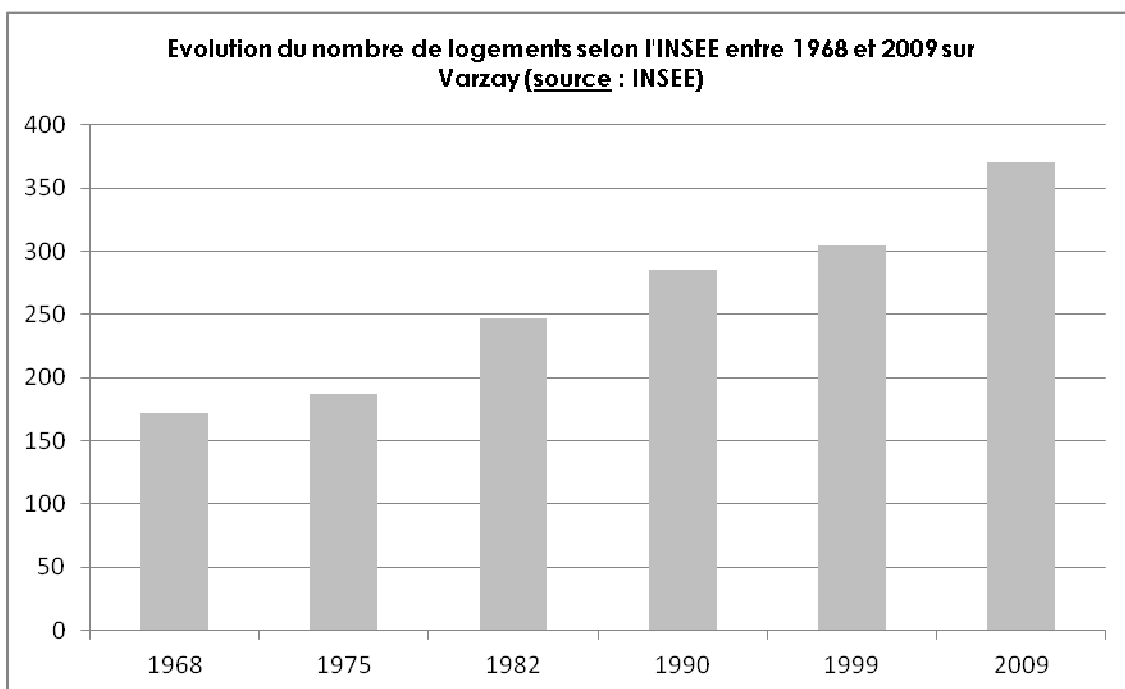
En outre, les potentialités forestières sont relativement faibles sur le territoire. Les boisements présents sur la commune sont surtout exploités pour le bois de chauffage, sous le mode de la futaie-taillis et du taillis pur. Plus de 90 % des peuplements forestiers comportent des feuillus dont le Chêne pédonculé et le Charme, voire le Châtaignier, constitue les essences principales. **Au sein de la vallée de l'Arnoult, les formations alluviales hydromorphes** sont propices au développement de la culture du Peuplier, rencontrée ponctuellement.

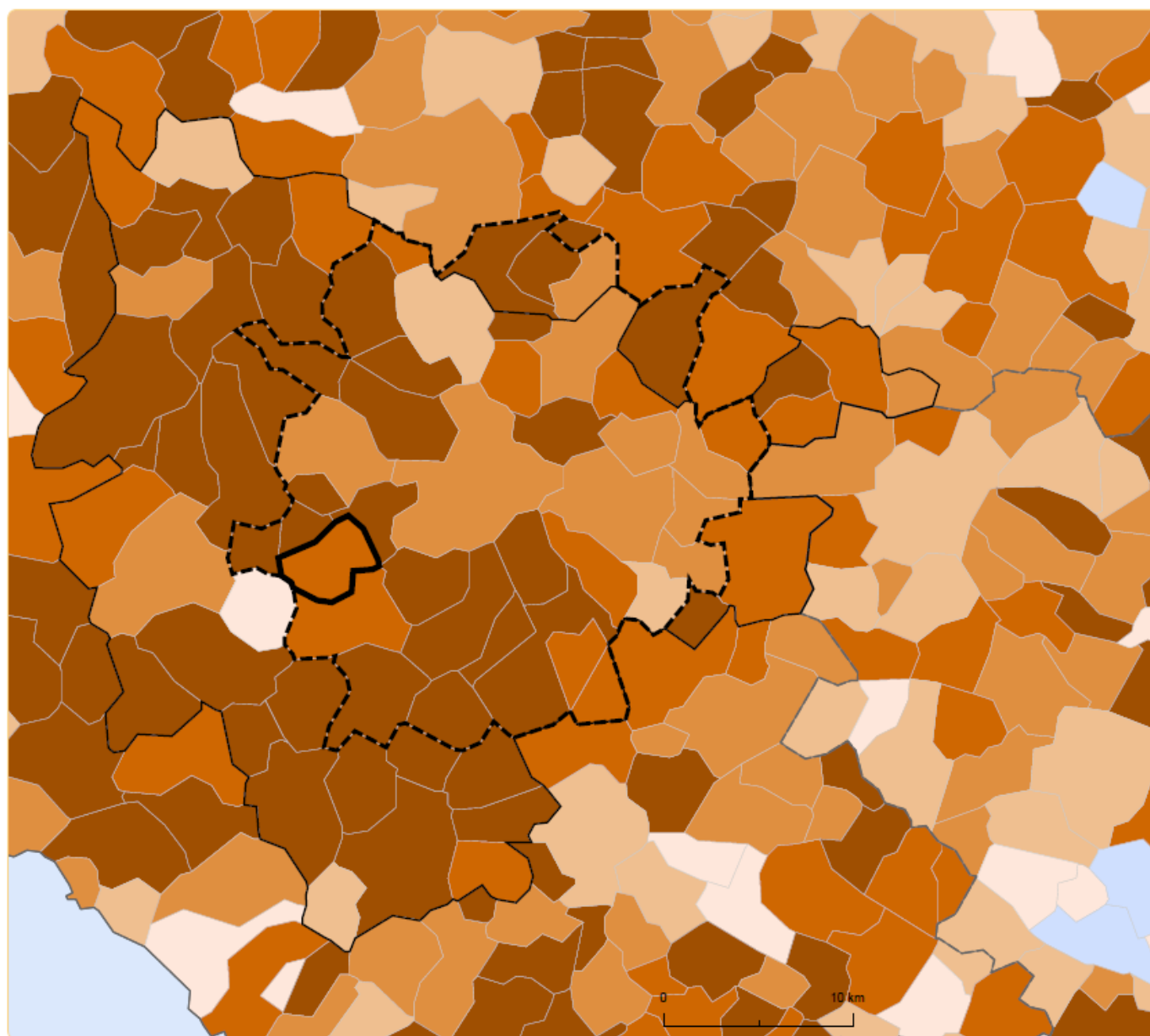
3.3 LES CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT ET SON EVOLUTION

3.3.1 L'évolution du nombre de logements sur le territoire

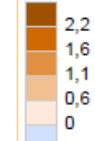
En 2009, L'INSEE recense **370 logements** sur la commune de **Varzay**. Le nombre de logements n'a cessé de progresser depuis 1968, corrélativement à la croissance démographique. Depuis 1968, le parc de logements enregistre 198 nouveaux logements, soit une multiplication du nombre de logements par 2,15. La progression du parc de logements **a été particulièrement vigoureuse entre 1999 et 2009**, alors que la commune enregistre 65 nouveaux logements selon l'INSEE.

Le parc de logements de la commune **est assez jeune**. Ainsi, en 2009, 18,5 % des logements composant le parc global ont été construits après 1990, alors que seulement 31,1 % des logements ont été construits avant 1949 selon l'INSEE. A l'échelle de l'aire urbaine de Saintes, Varzay fait partie des communes rurales dont le parc de logements est relativement jeune. Le parc s'est fortement rajeuni sur les dix dernières années, au fil du développement de l'habitat pavillonnaire.



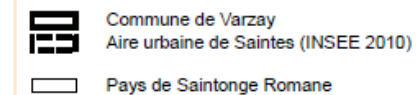


Taux annuel moyen de variation du nombre de logements (en %), 1999-2009



source : Insee, RP1999 et RP2009, exploitations principales

Limites administratives



3.3.2 Le statut du parc de logements

3.3.2.1 La part et le statut d'occupation des résidences principales

Le statut des logements se répartit entre les trois catégories suivantes : résidence principale, résidence secondaire, logement vacant. Sur la commune, la majorité des logements ont un statut de résidence principale, à hauteur de 90,8 % (INSEE 2009).

Les résidences principales sont en légère hausse entre 1999 et 2009, de même que la part des résidences secondaires dont le nombre augmente légèrement sur la même période. **En revanche, le nombre de logements vacants est en légère diminution entre 1999 et 2009.** Ce dernier occupe une part très réduite de 5,5 % au sein du parc de logements de la commune.

A titre de comparaison, la part des résidences principales à l'échelle de la communauté d'agglomération de Saintes, s'élève à 87% et celle des logements vacants de 8.8% ce qui est supérieur à la part communale.

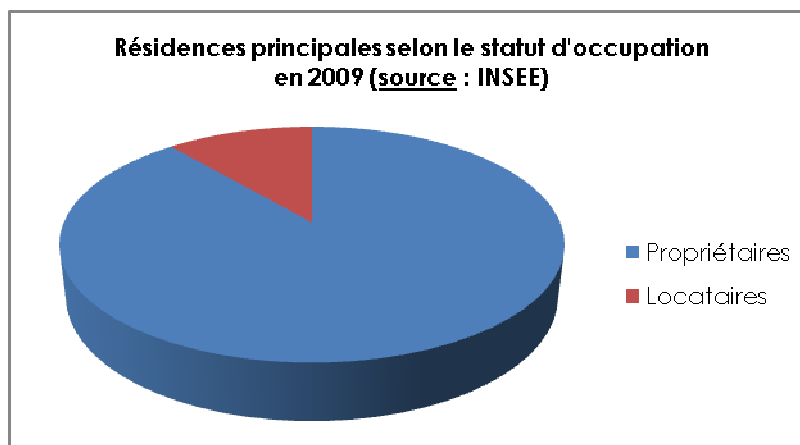
	2011	%
Ensemble	30 894	100,0
Résidences principales	26 980	87,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 182	3,8
Logements vacants	2 732	8,

Catégories et types de logements, 2011, de la CDA de Saintes – source : INSEE, RP2011

Par ailleurs, il convient de **distinguer l'offre locative de l'accession à la propriété** parmi les résidences principales. En 2009, sur les 320 résidences principales recensées sur le territoire, 88,8 % sont occupées par des propriétaires, tandis que 11,2 % sont occupées par des locataires (incluant 7 ménages logés gratuitement). Le nombre de propriétaires a fortement augmenté depuis 1999 alors que celui des locataires reste stable (29), occasionnant une baisse de la part des locataires dans le parc global. **La commune ne compte d'ailleurs aucun logement social de type HLM.**

La commune a réévalué le nombre de logements locatifs à l'occasion du PLU et elle a pu constater qu'il continuait de progresser. En 2013, elle comptabilisait 32 logements locatifs et 3 logements sociaux.

Le renforcement de l'offre locative est important pour l'équilibre du territoire, car ce produit de logement spécifique, souvent combinée à d'autres caractéristiques (petite taille...), permet de satisfaire les besoins de certains ménages et en particulier les plus jeunes d'entre eux. La hausse des ménages locataires constitue une mutation assez notable au sein du parc de logements de la commune et témoigne d'un certain rééquilibrage de l'offre en logements.

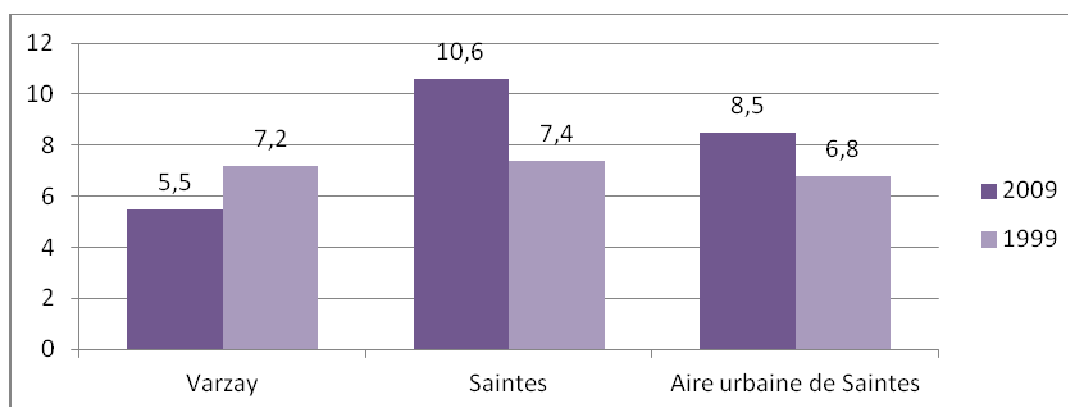


A l'échelle communautaire, la part des propriétaires ne s'élève qu'à 64% et celle des locataires à 33.7% dont 8.7% en logement HLM vide., Varzay fait partie des communes dont la part des propriétaires dans les résidences principales est la plus élevée. Force est de constater qu'à l'échelle du territoire de l'agglomération de Saintes, la majorité des communes sont essentiellement habitées par des propriétaires, à l'exception de la ville-centre de Saintes.

3.3.2.2 Le logement vacant

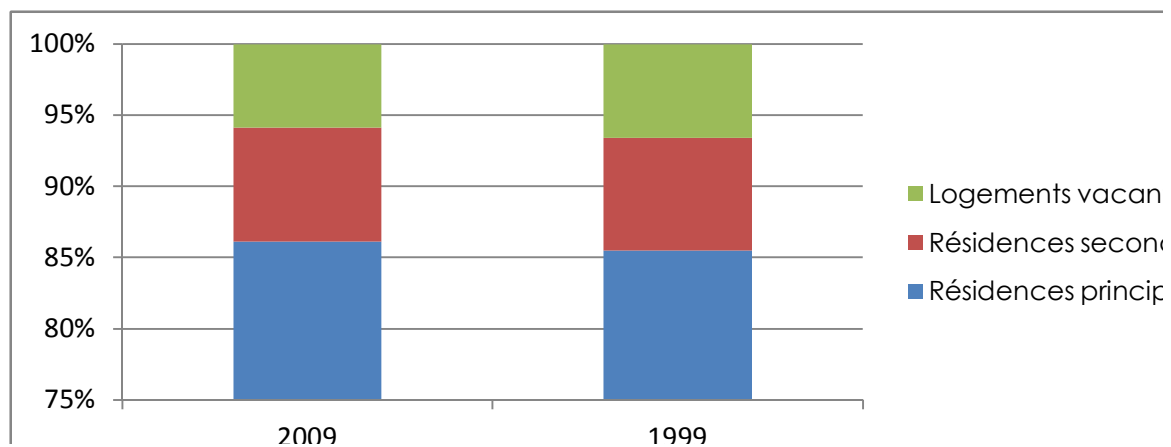
Le territoire est peu affecté par la vacance du logement. Néanmoins, le logement vacant est à prendre en compte dans les objectifs de développement de la construction déclinés au sein du PLU. Varzay présente une part de logements vacants assez modérée, en dessous de la moyenne enregistrée sur l'aire urbaine de Saintes (8,5 %). Celle-ci est tirée à la hausse par le centre d'agglomération. La part des logements vacants est ainsi deux fois plus élevée à Saintes (10,6 %) qu'à Varzay.

La proportion des logements vacants à différentes échelles (source : INSEE)



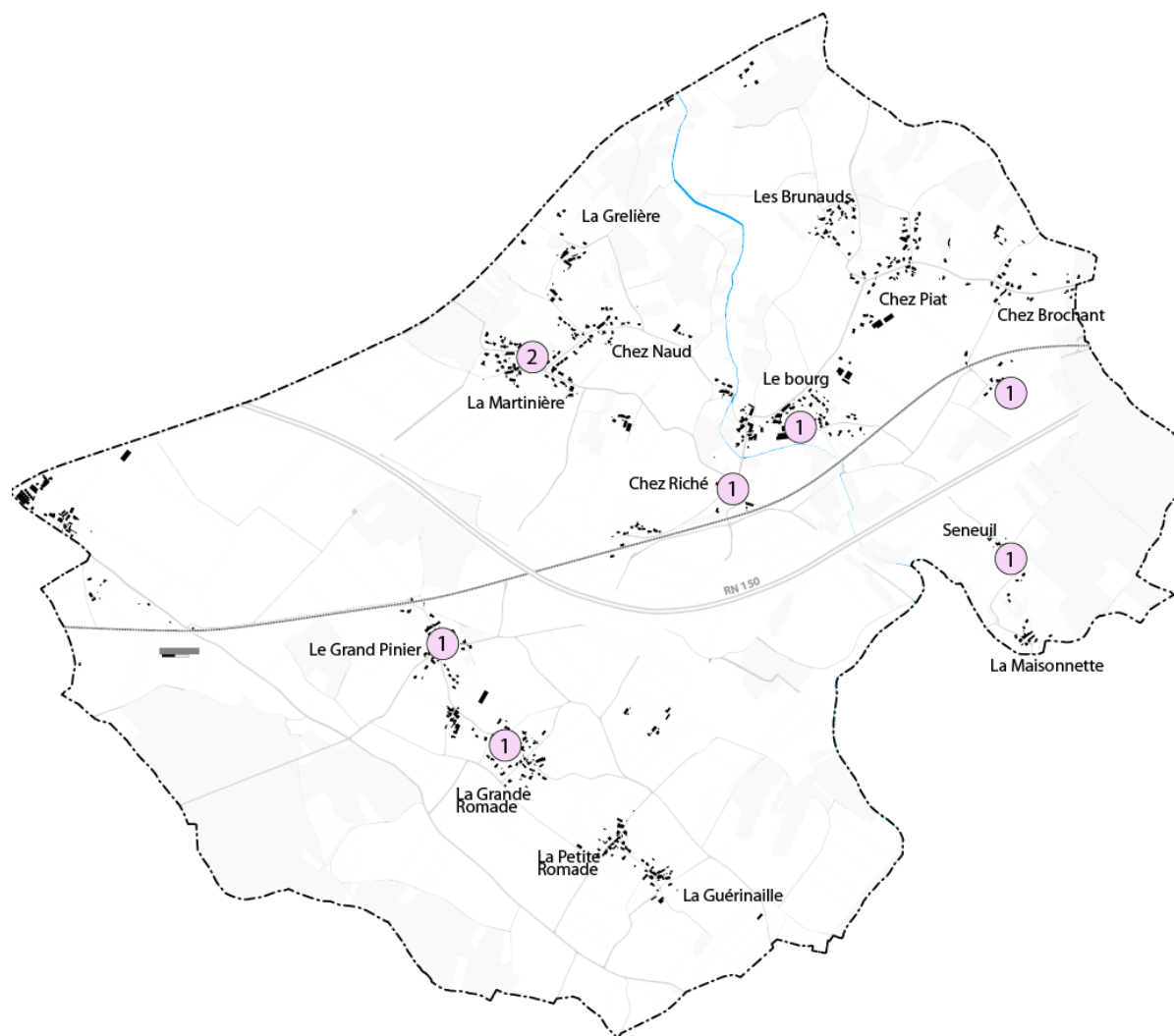
Sur le territoire communal, la part des logements vacants est en légère baisse depuis 1999, et tend ainsi à diminuer en volume. L'INSEE comptabilisait 20 logements en 2009, soit 5,5 % du parc total, contre 22 logements en 1999.

Les types de logements sur Varzay (source : INSEE)



Les types de logements sur Varzay (source : INSEE)

A l'occasion de l'étude du PLU, la commune a réalisé un inventaire des logements vacants en 2013. Leur nombre est aujourd'hui évalué à une dizaine dont 6 sont des logements vacants de longue date en raison de la configuration de la construction (manque de terrain, défaut d'assainissement ou vétusté de la construction).



Localisation des logements vacants

Source : estimation de la commune en 2013.

Le bourg n'est pas impacté par la vacance.

La commune a pu constater une régression du nombre de logements vacants au profit notamment des résidences secondaires ou occasionnelles, celles-ci sont en hausse, évoluant de 24 à 30 entre 1999 et 2009, soit une part de 8 % dans le parc de logements en 2009 (contre 7,9 % en 1999).

3.3.2.3 Le logement social et l'accueil des gens du voyage

La commune de Varzay n'est pas soumise au respect de l'obligation légale de 20 % de logements sociaux conformément à la loi SRU (article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), compte-tenu de la non-atteinte du seuil démographique requis. La commune ne compte pas de logements HLM, mais la municipalité dispose de logements aménagés dans les anciens locaux de l'école communale soit trois logements sociaux. En outre, le PLH précise qu'en dehors des communes de Saintes, Les Gonds, St-Georges-des-Coteaux et Fontcouverte, « la réponse aux besoins en logement social se fera par la mobilisation du parc privé et la production ponctuelle de quelques unités via le parc public non quantifiées ».

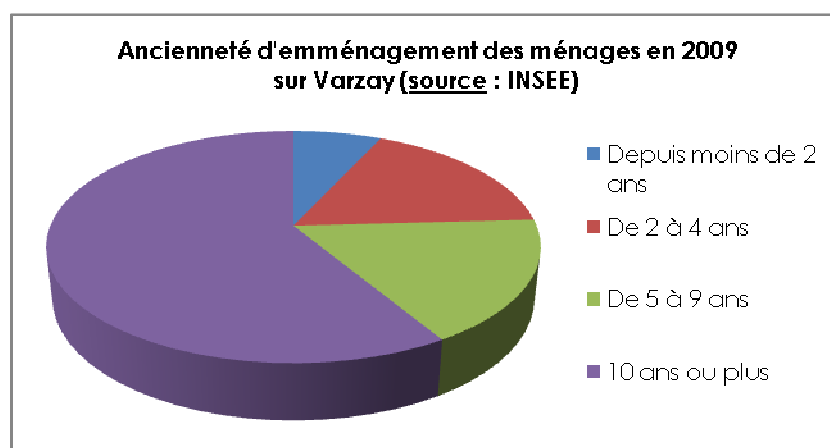
Par ailleurs, l'accueil des gens du voyage constitue une problématique importante au regard de la question du logement. Celle-ci est traitée par un document-cadre au niveau départemental, dénommé « Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage ». Ce dernier a été approuvé le 14 mars 2011 (source : DREAL Poitou-Charentes). A ce jour, aucune aire d'accueil des gens du voyage n'est prévue sur la commune de **Varzay**.

3.3.2.4 L'ancienneté d'occupation des logements

L'étude de l'ancienneté d'occupation des logements permet d'estimer dans une certaine mesure le **phénomène de rotation des ménages** au sein du parc de logements de la commune.

Ainsi, sur les 320 ménages dénombrés par l'INSEE en 2009, 58,4 % d'entre eux occupaient leur logement depuis 10 ans ou plus. 34,6 % occupaient leur logement depuis 30 ans ou plus. Inversement, seulement 7 % des ménages occupaient leur logement depuis moins de deux ans. Ces chiffres coïncident avec le nombre important de propriétaires sur la commune, qui ont choisi de s'installer durablement à **Varzay** par l'accession à la propriété.

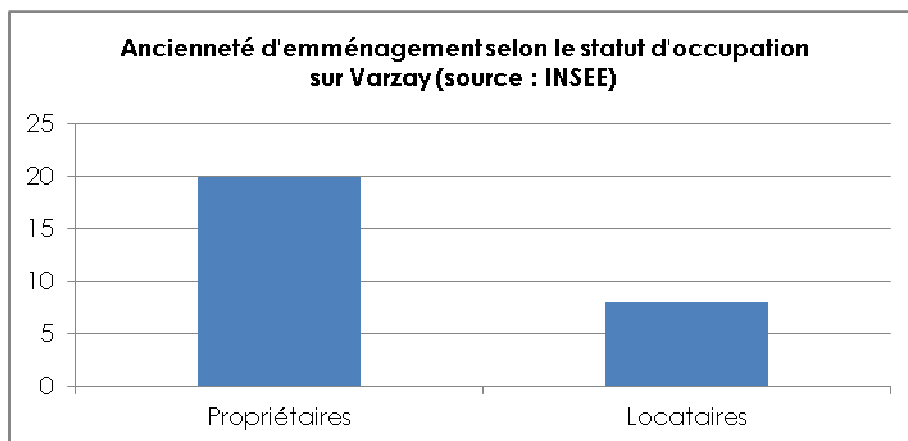
On peut donc estimer que **le taux de rotation des ménages au sein du parc de logements sur la commune est assez faible**, notamment au vu des comparaisons à l'échelle de l'aire urbaine de Saintes et du département de Charente-Maritime (48,8 % de ménages emménagés depuis 10 ans ou plus pour chacune de ces deux échelles).



En outre, l'étude du **rapport entre statut d'occupation et âge de la population** montre que le vieillissement s'accompagne d'une part croissante de propriétaires. Inversement, les populations plus jeunes occupent préférentiellement des logements locatifs du parc privé. De même, le **statut d'occupation des logements** indique

que l'ancienneté d'emménagement est fortement liée à l'offre de logement. Les ménages emménagés depuis moins de 2 ans occupent généralement des logements de statut locatif, à l'inverse des ménages propriétaires dont l'ancienneté d'occupation est plus importante.

En découle la nécessité de conforter l'offre locative sur la commune, afin de permettre aux individus jeunes de satisfaire leurs besoins spécifiques en matière de logement. Il s'agit ainsi d'encourager la rotation des ménages au bénéfice du dynamisme communal.



Source : INSEE

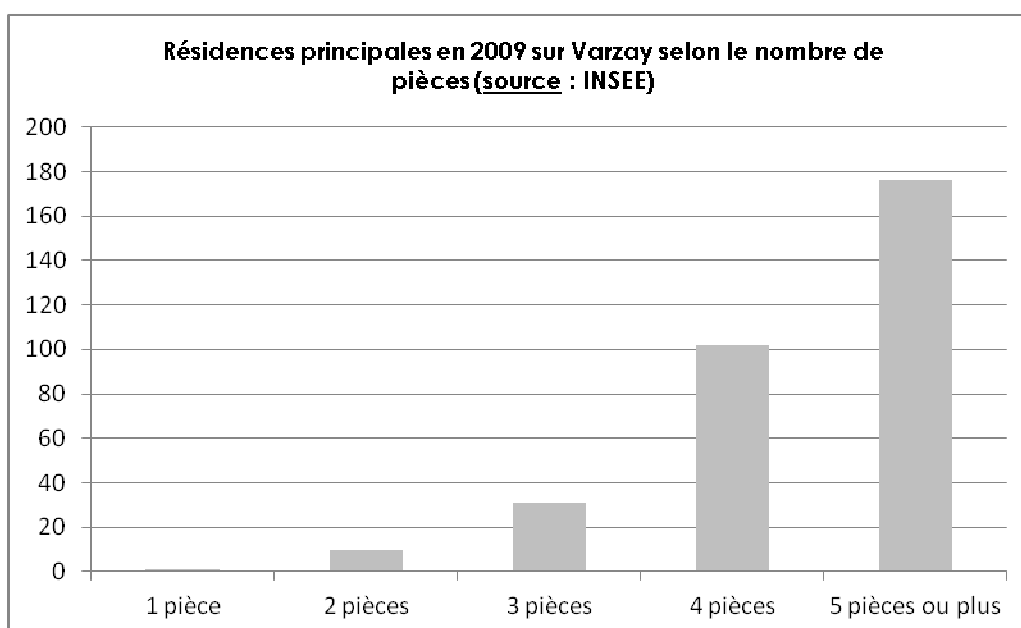
3.3.3 Les caractéristiques typologiques du parc de logements

3.3.3.1 Le nombre de pièces par logement

Le nombre de pièces par logement permet d'identifier plus précisément la typologie de logement dominante sur la commune, et à quels types de ménages celle-ci peut correspondre. En l'occurrence, le parc des 320 résidences principales recensées par l'INSEE en 2009 est composé à 55 % de logements dotés de 5 pièces ou plus.

En outre, **86,9 % des logements possèdent au moins quatre pièces sur la commune. Cette offre de logements s'adresse majoritairement aux familles avec enfants recherchant l'accession à la propriété**, alors que 88,8 % des ménages comptabilisés par l'INSEE sont propriétaires. Il convient de préciser que la totalité des logements caractérisant le parc sont des maisons individuelles. Le nombre moyen de pièces par logement est de 4,8 en moyenne sur la commune.

Concernant les logements de plus petite taille, on compte 13 % de logements disposant de trois pièces ou moins sur la commune, tandis que 3,3 % disposent de deux pièces ou moins. Le maintien et le développement d'une offre de logement de petite taille est important afin de garantir un parc de logement équilibré sur le territoire communal, **car ce type d'offre est susceptible de satisfaire certains ménages tels que les jeunes couples sans enfants ainsi que les personnes seules.**



Ces ménages ont des besoins spécifiques en matière de logement et recherchent notamment des faibles surfaces, de statut locatif. **Cette offre de logement permet ainsi d'accueillir des jeunes, facteur de dynamisme sur le territoire, et permet également d'assurer une rotation de l'occupation au sein du parc**, et donc, de la population communale au bénéfice de certains services publics (écoles...).

3.3.3.2 Le confort des résidences principales

Sur la commune de **Varzay**, 96,4 % des logements recensés par l'INSEE en 2009 disposaient d'une salle de bain avec baignoire ou douche. Cette part, stable depuis 1999, témoigne de la salubrité globale du parc de logements au bénéfice du confort des ménages.

En outre, les logements étaient essentiellement équipés d'un chauffage individuel « tout électrique » (31 %), ou d'un chauffage central individuel (34,7 %). Le chauffage central collectif est marginal (0,6 %) et concerne seulement deux résidences principales.

3.3.4 Les enjeux et perspectives du parc de logements

3.3.4.1 Principaux enjeux à l'échelle communale

La commune de **Varzay** se caractérise essentiellement par un parc dominé par du logement récent, cohabitant avec un parc plus ancien. Le parc de logements est en forte progression depuis ces deux dernières années, ayant permis d'accroître l'offre.

Le parc de logements est largement **dominé par la maison individuelle**. Les logements demeurent en majorité de grande taille et répondent essentiellement aux besoins des familles avec enfants, typologie dominante parmi les ménages de la commune. A l'avenir, le territoire ne doit pas être pénalisé par le manque de rotation des ménages au sein du parc de logements : un excès de sédentarisation des ménages peut en effet perturber le bon renouvellement générationnel ainsi que le fonctionnement de certains équipements et services publics, tel que les équipements éducatifs.

Il convient donc de poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de répondre aux besoins des jeunes ménages avec ou sans enfant(s), et de prendre en compte le phénomène de « desserrement » des ménages, soutenu par le développement des foyers monoparentaux, de personnes vivant seules (veuvage, célibat...). La prise en compte des personnes âgées s'avère un enjeu particulièrement prégnant dans les communes rurales tel que Varzay.

3.3.4.2 Les objectifs portés par le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat est un document-cadre supra-communautaire, permettant aux communes ou groupements de communes de fixer de manière prévisionnelle sur cinq ans, leurs priorités en matière d'habitat. La Communauté d'Agglomération de Saintes, titulaire de la compétence « habitat » à l'échelle communautaire, s'est dotée d'un PLH sur la période 2011-2017.

Le territoire du Programme Local de l'Habitat 2011-2017



Source : PLH

Le PLH formule des objectifs de production de logements afin de répondre aux enjeux de maintien de l'attractivité démographique du territoire et de soutien du développement économique de l'agglomération de Saintes, tout en répondant à des besoins de logements spécifiques (développement d'une offre locative publique, notamment). Ces objectifs doivent être intégrés au PLU afin que ce dernier soit compatible avec le PLH, conformément aux cadres légaux. **Ainsi, Varzay appartient au territoire du « Grand Ouest », aux côtés de Pessines et Ecurat.** Les trois communes doivent poursuivre leur développement démographique **sur la base d'une production globale de 102 logements d'ici 2017.**

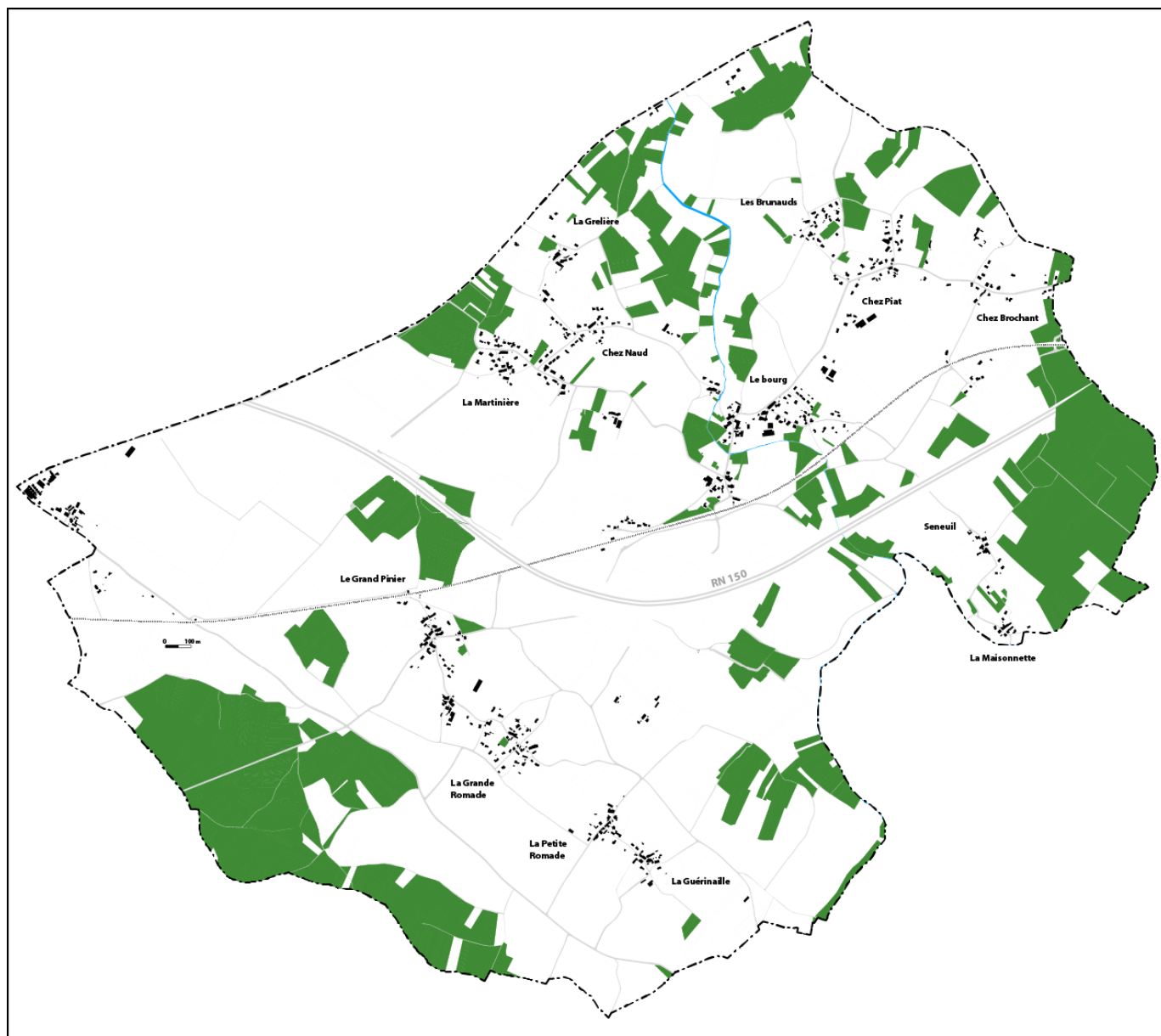
Afin de satisfaire ces objectifs, le PLH insiste également **sur la priorité donnée à des opérations d'aménagement d'ensemble et une densification progressive** par comblement des « dents creuses ». Le degré de densification souhaité par le PLH sur les communes situées en périphérie de l'espace d'agglomération (Saintes et première couronne) correspond à **13 logements à l'hectare (soit 800 mètres² par construction).**

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes s'articule autour de différents objectifs et actions à l'attention de l'ensemble des partenaires de la politique de l'habitat :

- **2000 habitants supplémentaires d'ici 2017** : le PLH s'inscrit dans un objectif de croissance démographique fixé à 2000 habitants supplémentaires d'ici à 2017. A ces objectifs quantitatifs s'ajoutent les besoins liés à la diminution de la taille des foyers et ceux induits par le vieillissement de la population. Le PLH fixe ainsi à 2046 le nombre de logements neufs à produire sur le territoire, au cours des 5 prochaines années dans le cadre d'un nouveau modèle de développement. Il définit des secteurs d'extension répartis sur l'ensemble de l'agglomération et décline des objectifs de construction de logements par commune. Il préconise le renforcement de la ville-centre, condition d'une agglomération dynamique.
- **De nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace** : entre 2000 et 2008, 330 hectares ont été consommés sur l'agglomération de Saintes pour l'urbanisation, un chiffre supérieur à la moyenne régionale. Le PLH cherche à limiter la consommation d'espaces naturels et à maîtriser l'étalement urbain. Ces orientations se déclinent de manière opérationnelle dans les plans locaux d'urbanisme des communes et se traduisent dans la mise en place d'une stratégie foncière. Une attention particulière est apportée à la prise en compte des principes de développement durable, que ce soit avec les travaux de rénovation du Programme de Rénovation Urbaine ou dans le cadre du programme d'aide à la rénovation des logements anciens.
- **Une mobilisation et une valorisation du parc de logements existants** : le Programme de Rénovation Urbaine permet d'améliorer le parc social public par la reconstruction de 265 habitations nouvelles et la réhabilitation de 1324 logements. Il est financé à hauteur de 1,8 millions d'euros par la Communauté d'Agglomération de Saintes. **Une politique ciblée vers le logement privé** est également menée avec le programme d'aides à la rénovation dans l'ancien, baptisé Programme d'Intérêt Général (PIG). Son objectif est de réhabiliter 213 logements sur trois ans.
- **Un renforcement de la production de logements sociaux neufs** : le PLH fixe un objectif de 300 logements sociaux publics neufs supplémentaires en six ans. Cette mobilisation doit permettre de maintenir le parc public social à 14 % de l'ensemble. L'objectif est d'abord de produire dans le cœur de l'agglomération pour permettre des économies de charges aux occupants de l'habitat social. La part des logements très sociaux devra au moins représenter 25 % de la production locative sociale.
- **Un habitat adapté au vieillissement de la population** : Le PLH propose une offre nouvelle, permettant aux seniors de rester le plus longtemps possible dans leur domicile ou de résider dans des structures intermédiaires. Elle passe d'abord par le financement de deux unités de vie de 15 à 20 logements adaptés, adossés à des espaces de services et de commerces mutualisés. Elle se traduit également par l'aménagement du patrimoine immobilier grâce à des aides majorées destinées à favoriser le maintien à domicile des seniors et des personnes à mobilité réduite.
- **Une politique vers les primo-accédants** : le PLH prévoit le versement d'une aide financière pour les ménages modestes qui souhaitent devenir propriétaires dans le cœur de l'agglomération. Cette subvention, soumise à conditions, est conçue en priorité pour faciliter l'accession à la propriété des jeunes actifs au plus près des pôles de services et d'emplois en compensant en partie la différence du coût du foncier entre la ville et les zones rurales.

Source : Communauté d'Agglomération de Saintes, 2012

4 ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN



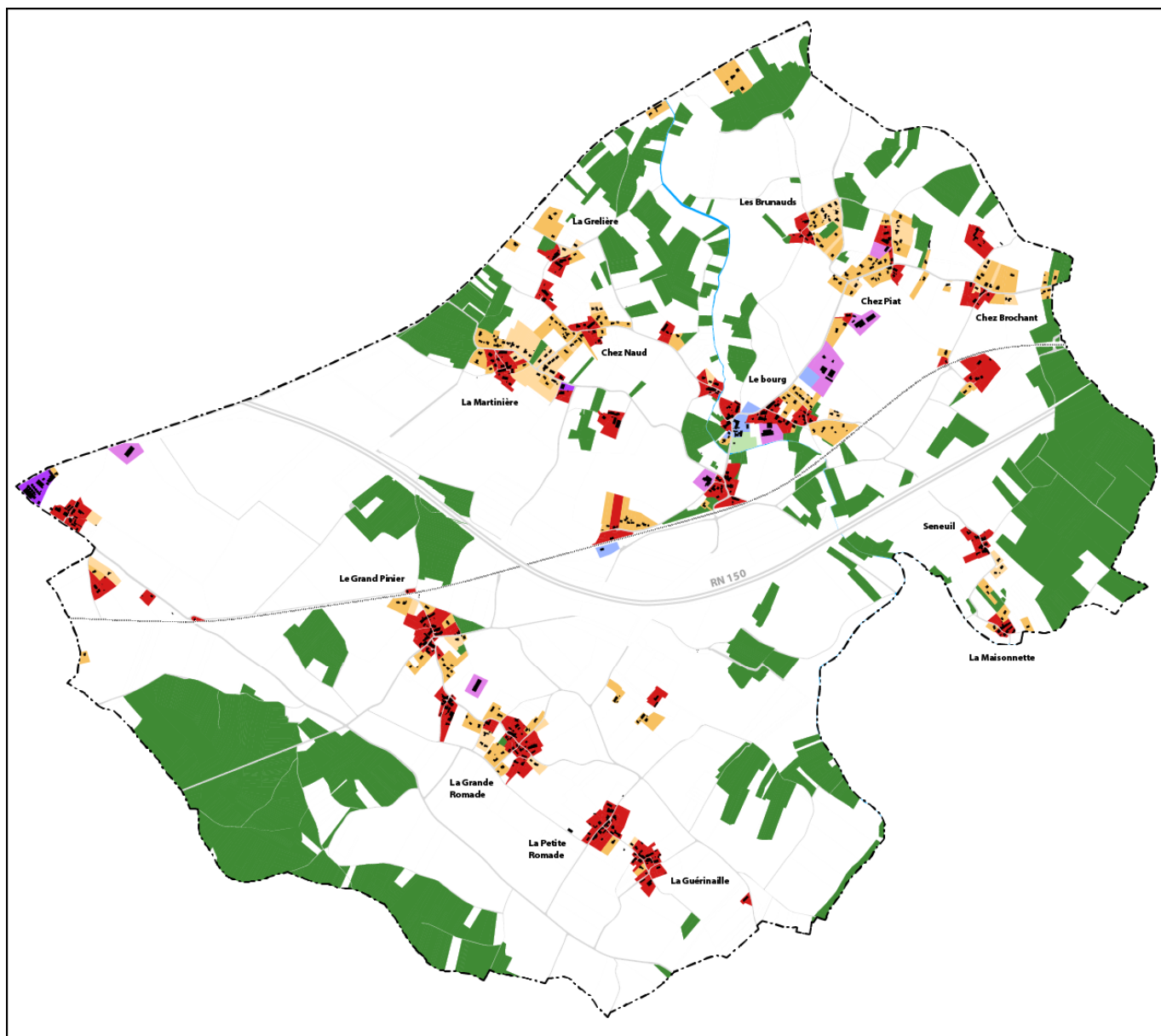
Les équilibres bâti/végétal

Commune de Varzay

Source : cadastre, 2011



-  Constructions
-  Trame boisée



Les différentes formes bâties et leur destination

Commune de Varzay

Source : cadastre, 2011



- Bâti ancien (avant 1950)
- Bâti contemporain pavillonnaire (1950-2000)
- Bâti pavillonnaire récent (2000-2011)
- Equipements publics
- Espaces verts/de loisirs
- Bâtiments d'activités agricoles
- Bâtiments d'activités économiques
- Boisements

Approche détaillée par secteurs pages suivantes

4.1.1 L'organisation initiale du bourg et son évolution

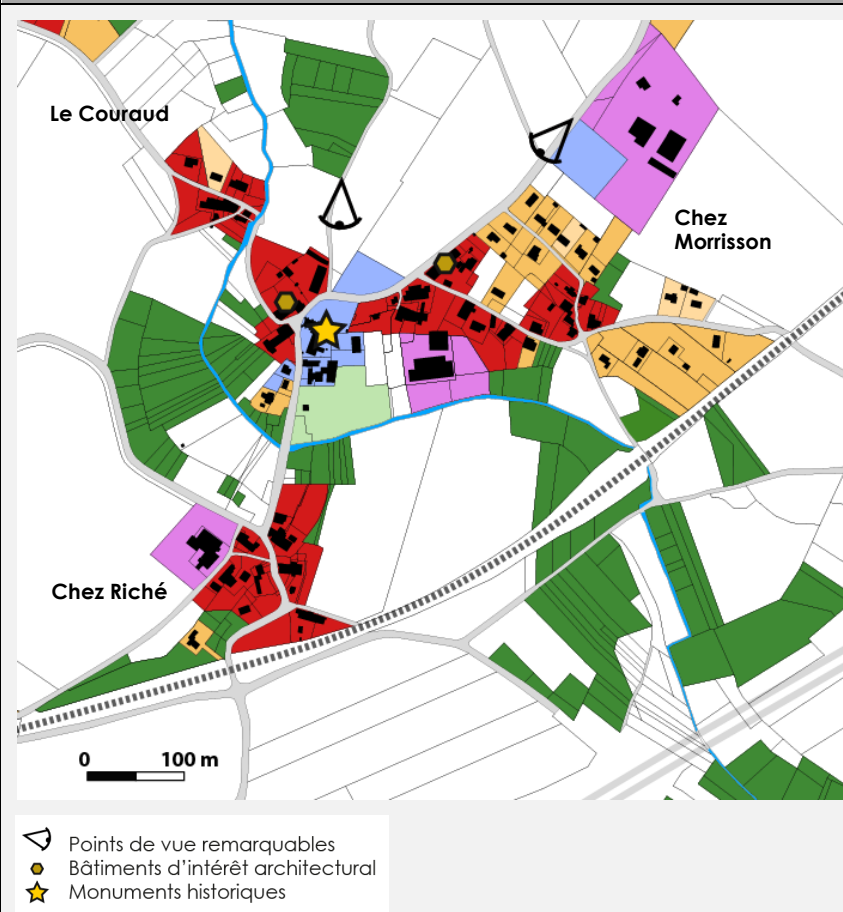
Extrait du cadastre napoléonien :

Au XIX^{ème} siècle, le bourg est isolé du secteur des Bacheliers et des Morisson qui constituent deux hameaux distincts. Aujourd'hui ces trois entités forment un bourg « aggloméré » dans lequel se distinguent très nettement trois ensembles anciens qui ne sont pas organisés autour d'une centralité.



Source : commune

Secteur du bourg – Analyse des principales caractéristiques urbaines



Originellement, le bourg s'implante au creux d'un méandre de l'Arnoult, sur un promontoire rehaussé. Le tissu bâti adopte un semblant d'organisation concentrique autour de l'église Sainte-Madeleine.

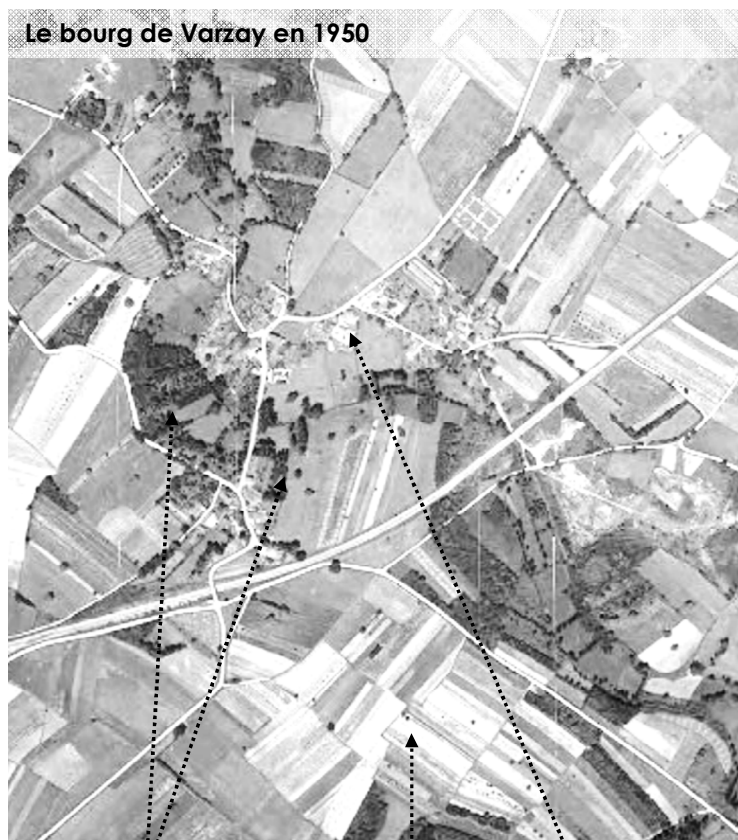
Au XIX^{ème} siècle, le bourg n'exerce aucun rôle central au sein de la commune, alors que certains hameaux périphériques présentent un nombre plus important d'habitations. Le bourg va progressivement se constituer en « point central » de la commune, par l'épaississement de la trame urbaine, sous l'effet notamment du renforcement des équipements publics.

Compte tenu des contraintes en présence, le bourg n'a pas fait l'objet d'extensions résidentielles importantes ces dernières décennies et plusieurs villages rivalisent toujours en nombre d'habitations.

Néanmoins, il convient de souligner le cadre exceptionnel de ce dernier qui a vocation à offrir un cadre de vie de grande qualité.



→ Le renfort du centre-bourg, en tant que pôle structurant sur le plan fonctionnel et résidentiel, constitue un enjeu majeur pour le PLU. Au regard de l'éclatement urbain, il s'avère intéressant pour la commune de se constituer en dépit des contraintes, une réelle centralité.



Le bourg de Varzay en 1950

De nombreux **éléments boisés** ponctuant la vallée de l'Arnoult

Un parcellaire agricole **très morcelé** et organisé « en lanière »

Un tissu bâti peu développé, marquant le **caractère historiquement effacé du bourg**



Le bourg de Varzay en 2010

La ligne de chemin de fer, une « **rupture** » **historique** et un élément de limite du bourg

Un tissu bâti qui s'est progressivement étoffé au **bénéfice de la centralité du bourg**

Une **trame végétale** qui s'est maintenue au fil du temps, et qui participe à l'insertion du bourg au sein du paysage

L'implantation de **bâtiments agricoles** marquant l'arrivée sur le bourg depuis Saintes

Une **ancienne carrière** constituant un site dégradé à requalifier

La RN 150, un **aménagement majeur** qui s'est invité au sein du paysage

Un parcellaire agricole **considérablement remanié et rationalisé**, à la faveur des remembrements

Source : IGN, BD ORTHO

4.1.2 L'organisation des hameaux et des écarts

Secteur « La Martinière », « Chez Naud », « Chez Coupeau », « La Grelère » – Des villages « Grappe » - Analyse des principales caractéristiques urbaines



Les hameaux de « La Martinière » et « Chez Naud », et « Chez Coupeau » sont originellement dissociés, mais au fil des années avec l'implantation de pavillons à leurs entrées, ils ont formé un ensemble quasi indissociable.

Le cadre paysager est très favorable car le secteur est ponctué de petits boisements, qui forment un écrin et ont pour la plupart perduré de nos jours. L'Arnoult est proche mais imperceptible.

L'ancien POS a encouragé une urbanisation linéaire découlant sur une forte consommation d'espace, une altération de la lisibilité des villages (banalisation des constructions) et du paysage et parfois même à des dysfonctionnements (démultiplication des sorties individuelles sur la voie,

imperméabilisation du tissu sur les arrières de parcelles...).

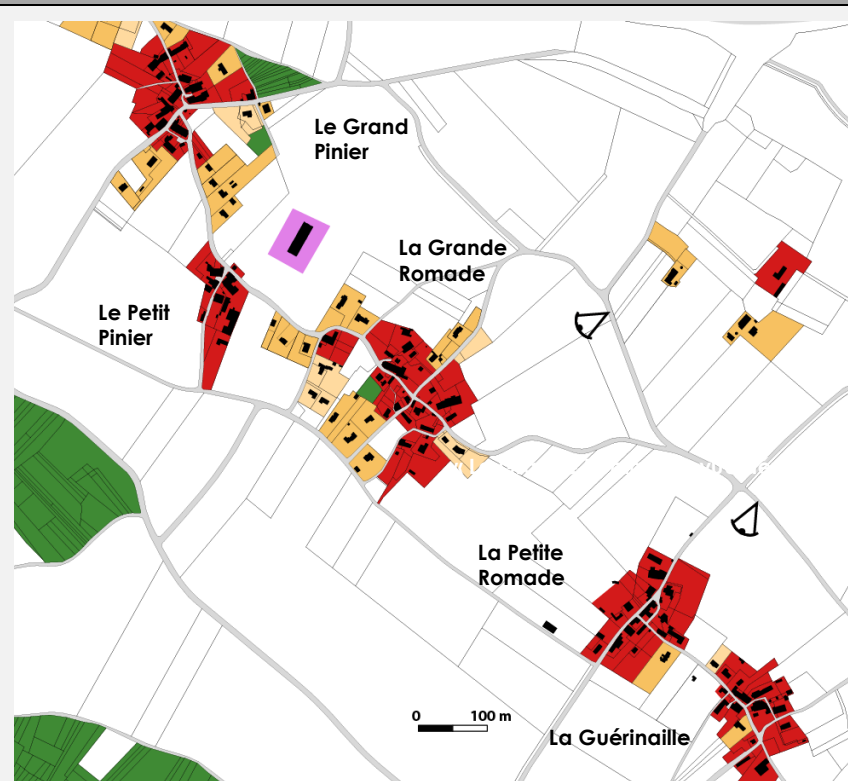
Cet urbanisme d'opportunité aboutit aujourd'hui à un ensemble résidentiel qui ne s'organise pas autour d'espaces collectifs. L'espace public y est très limité.



« La Martinière », depuis la RD 216

→ L'enjeu du secteur est de rationaliser l'urbanisation et de mettre un point final à l'étalement linéaire.

Secteur « La Grande Romade », « Le Grand Pinier », « La Guérinaille » – Analyse des principales caractéristiques urbaines



Une succession de hameaux anciens s'organise au sud sur un axe nord-ouest – sud-est, où l'on retrouve « Le grand Pinier », « Le Petit Pinier », « La Grande Romade », « la Petite Romade » et « La Guérinaille ». Ces hameaux anciens s'organisent à la croisée de voies secondaires, et ont connu un développement urbain limité.

Cependant, le hameau de la « Grande Romade » a connu une urbanisation contemporaine, qui contraste fortement avec le tissu ancien. La forme lâche du bâti pavillonnaire au sud du village, , provoque « un décrochage » et altère l'unité originelle du village.

Le bâti contemporain adopte notamment des reculs importants vis-à-vis des voies de communication qui participent historiquement à l'organisation du bâti ancien, rompant par là-même avec celle-ci. Toutefois, les différents hameaux conservent une certaine intégrité et ont également la particularité d'abriter une forte densité d'éléments de « petit » patrimoine.

Ces villages ont notamment conservé des querreux où on retrouve encore aujourd'hui des puits et des timbres.

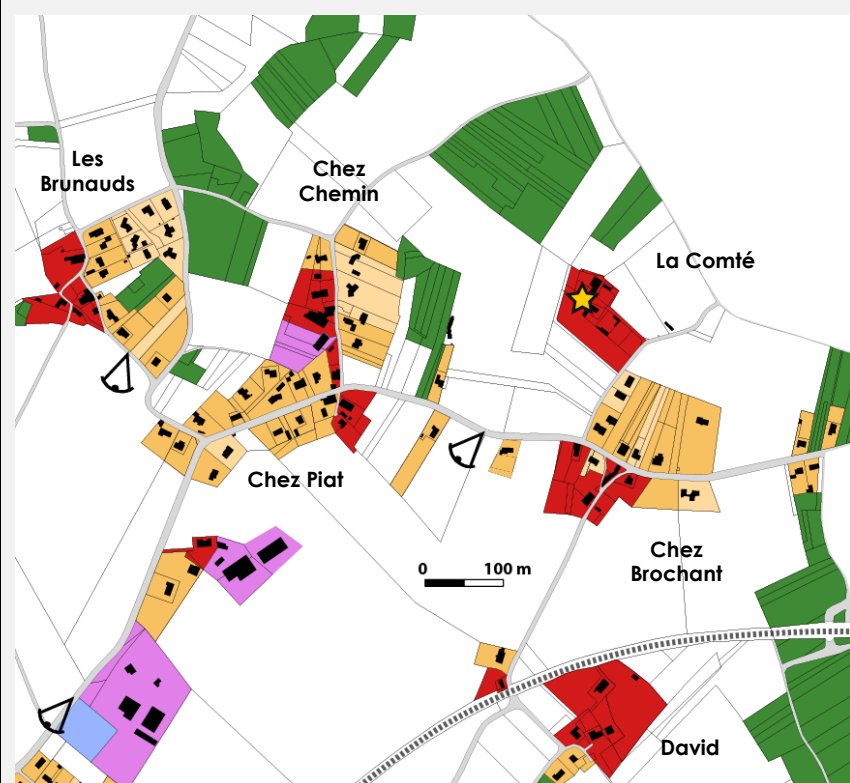


« La Petite Romade », depuis la RD 216 E4

→ Le PLU est un outil de préservation du « petit » patrimoine, abondant sur le secteur. De plus, le document aura vocation à maîtriser davantage l'urbanisation contemporaine au

bénéfice de la sauvegarde de l'intégrité des formes bâties anciennes.

Secteur « Les Brunauds », « Chez Chemin », « Chez Piat », « Chez Brochant » – Analyse des principales caractéristiques urbaines



Le secteur nord forme, à l'image du secteur de « La Martinière/Chez Naud », un agglomérat de hameaux anciens aux abords desquels se sont implantés un habitat à dominante pavillonnaire plus ou moins organisé.

Ces hameaux sont desservis par la route de Saintes. Cette voie départementale a donné lieu à un développement linéaire dans les années 70, 80'.

Aujourd'hui, ce type de développement est à proscrire d'autant que le site constitue l'entrée sur la commune et bénéficie de percées de qualité sur l'Eglise Sainte-Madeleine.

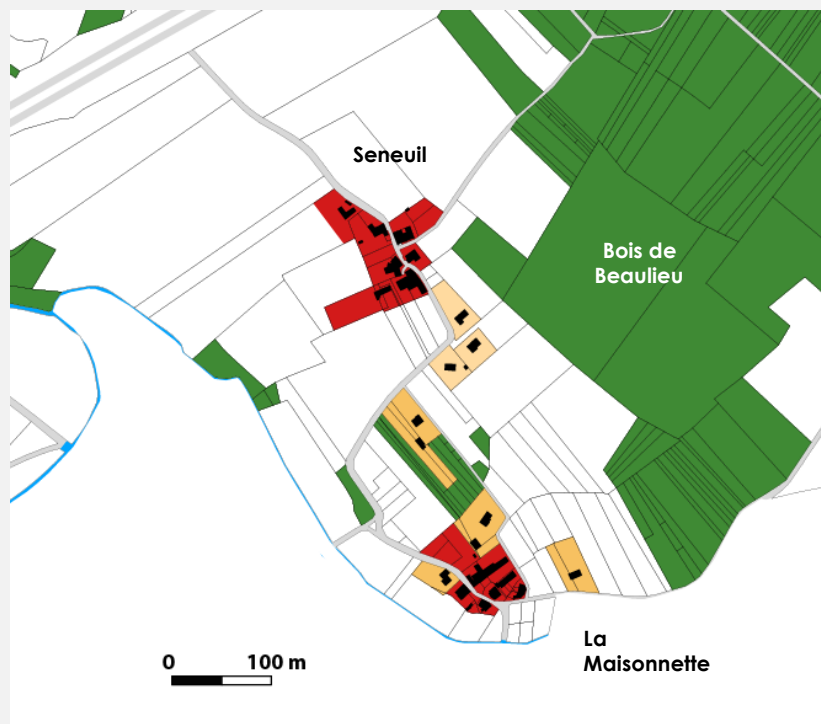
On soulignera là encore la présence de bâtiments anciens d'intérêt architectural notamment au lieu-dit « La Comté », constituant un petit écart proche de « Chez Brochant ».



« Chez Piat », depuis la RD 131 (route de Saintes)

➔ Sur le secteur, le PLU aura pour mission de stopper l'étalement urbain linéaire sur la route de Saintes et privilégiera une meilleure cohérence urbaine dans le respect des sensibilités du paysage et du patrimoine architectural.

Secteur « Seneuil », « La Maissonnette » – Analyse des principales caractéristiques urbaines



« Seneuil » et « La Maissonnette » constituent deux hameaux isolés se situant au sein de la vallée du Saint-Christophe, au sud-est du territoire, en limite du « Bois de Beaulieu ».

Ils sont principalement constitués de constructions anciennes.

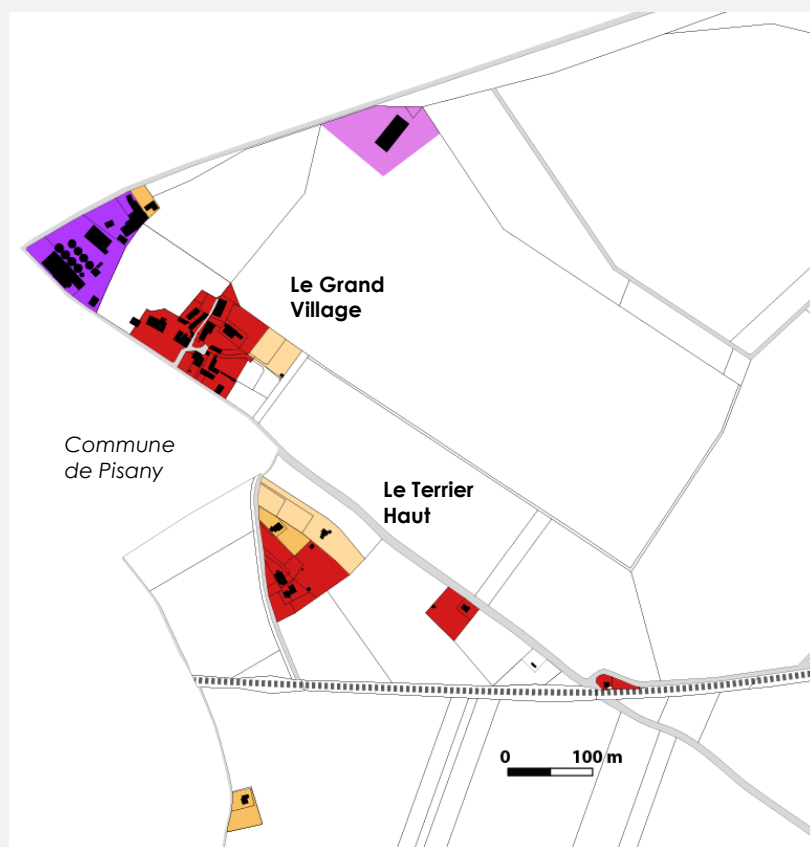
Le secteur présente des sensibilités écologiques importantes (vallée du Saint-Christophe, lisières forestières), justifiant un intérêt limité pour le développement urbain. En outre, la sauvegarde de la lisibilité des noyaux bâtis anciens est à rechercher en limitant tout développement pavillonnaire à leurs abords, à l'exception d'éventuelles « dents creuses ».



« La Maissonnette », depuis la RD 216

→ Sur le secteur, le PLU n'a pas vocation à définir des objectifs de développement de l'habitat, compte-tenu des sensibilités environnementales et de l'éloignement du bourg.

Secteur « Le Grand Village » – Analyse des principales caractéristiques urbaines



« Le Grand Village » se situe à l'extrême-ouest du territoire, au contact de la commune voisine de Pisany. S'y trouve également une petite zone d'activités privée accueillant des silos (ICPE).

La zone d'activités est située dans la continuité du bourg de Pisany et constitue son entrée est. La RN 150 et son échangeur sont très proches.

En découle une succession d'aménagements contemporains assez lourds sur ce secteur (infrastructures, gros bâtiments d'activités...) qui apportent un caractère très artificiel au paysage, dénotant avec le cadre rural de la commune.

Le Terrier Haut en revanche, est plus isolé et constitué de bâtiment d'intérêt architectural.



Bâtiments d'activités vus depuis l'ancienne route de Royan, en direction de Pisany

→ Le PLU constitue l'occasion de contribuer à l'amélioration de l'image du secteur, marqué par une zone d'activités de faible qualité paysagère

4.1.3 Analyse des différentes typologies architecturales

Le bâti ponctuant l'espace communal se caractérise par une diversité de formes architecturales, qu'il est possible d'appréhender sous la forme de deux grandes typologies :

- L'habitat ancien, d'architecture traditionnelle généralement associée à une forte valeur patrimoniale, dessinant les paysages intérieurs du bourg et des hameaux ;
- Des constructions d'habitation récente à dominante pavillonnaire, situées au contact du bourg de Varzay et des différents hameaux, notamment sur le secteur « La Martinière » et « Chez Piat/Chez Chemin ».

A ces deux grands types se mêlent également les constructions liées à l'activité agricole, se distinguant par des volumétries importantes et des matériaux récents, de moindre valeur architecturale.

4.1.3.1 L'habitat ancien du bourg et des hameaux

L'habitat ancien qualifie le bâti essentiellement caractéristique du bourg et des hameaux, érigé à la fin du XIX^{ème} siècle. De forme dense et resserrée, le bâti ancien s'accompagne toutefois assez fréquemment de grandes emprises de jardins privatifs, voire de parcs, situés à l'arrière des constructions. Les fronts bâtis sur rue participent à l'identification de l'espace public. La richesse architecturale des formes anciennes contribue à la qualité du centre-bourg et des hameaux.

PERIODE	Bâti traditionnel d'inspiration rurale datant principalement d'avant 1880	
OCCUPATION DE LA PARCELLE	60 à 100 % - Forte densité	
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Alignement sur une ou plusieurs limites séparatives – Continuité et fronts bâtis organisant l'espace public	
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	A l'aplomb des voies, ou en retrait – Fronts bâtis participant au dessin des voiries et isolant l'espace privatif	
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	- Bâtiments atteignant fréquemment R+1 - Murs gouttereaux sur voirie - Ouvertures régulières et répétées dans le cas de la maison saintongeaise - Toit à deux ou quatre pans pour les maisons de maître (environ 30 %) - Présence de détails architecturaux : corniches, pierre de taille...	
DIVERS	Coloris variables des portes et des fenêtres, tuiles en argile à tons mélangés, utilisation de la pierre de taille et de moellons calcaires, absence de matériaux granitiques	
ENJEUX	▪ Respecter l'organisation dense du bâti et les caractéristiques identitaires ▪ Contribuer à la valorisation du bâti ancien ▪ Répondre aux exigences de qualité de l'isolation thermique et de l'assainissement des eaux usées	Exemple de Chez Riché

4.1.3.2 L'habitat pavillonnaire

Il s'agit d'une forme d'habitat contemporaine issu d'une logique de consommation... En découle une forme urbaine très diffuse et aérée présentant une certaine standardisation des codes architecturaux et des matériaux employés. Certains pavillons n'ont même aucun lien avec le terroir et s'inspirent d'architectures d'autres régions. Les formes pavillonnaires dessinent un espace public réduit à l'usage automobile.

PERIODE	Bâti contemporain d'après 1950
OCCUPATION DE LA PARCELLE	30 à 50 % - Formes généralement peu denses de l'ordre de 5 à 8 constructions à l'hectare
DISPOSITION SUR LA PARCELLE	Construction principale située en cœur de parcelle rarement en limite
RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC	En retrait parfois très élevé (entre 10 et 30 mètres)
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	- Bâtiments généralement de plain-pied - Techniques de construction standardisées, avec utilisation de matériaux composites contemporains - Ouvertures plus ou moins régulières - Toit à deux pans (environ 30 %) - Absence de détails architecturaux - Certains volumes sont très complexes
DIVERS	Coloris uniformisés et standardisés, rappelant le moellon calcaire traditionnel ou en rupture, utilisation de la tuile « canal » à tons variés
ENJEUX	▪ Contribuer à la qualité architecturale de formes souvent trop standardisées et éloignées des codes architecturaux anciens ▪ Maîtriser l'implantation du bâti sur la parcelle afin de favoriser la densité et la qualité de l'espace public, notamment en réaffirmant les limites public/privé





Exemple du secteur de La Gare

Exemple du secteur de La Gare

4.2 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Les principaux équipements publics présents au sein du territoire se concentrent à l'intérieur du bourg. Ces derniers participent à l'animation de la vie quotidienne et constituent des éléments d'importance pour l'appréciation du cadre de vie communal. Les principaux équipements offerts à la population au quotidien sont le groupe scolaire, la mairie ainsi que l'aire de loisirs. Le bourg dispose également d'une salle des fêtes. Hors du bourg, se situent également les ateliers municipaux à proximité de l'ancienne gare de Varzay.

Le fonctionnement du bourg a été considérablement amélioré par l'aménagement d'une aire de stationnements située face à l'église Sainte-Madeleine, qui a permis de solutionner des problèmes de stationnement automobile récurrents. La municipalité exprime son souhait de développer l'offre d'équipements au travers du PLU, et projette notamment d'étendre l'aire de loisirs à long terme.

Les équipements publics du bourg



1. Mairie
2. Eglise Sainte-Madeleine – Salle communale
3. Aire de loisirs de l'Arnoult
4. Aire de stationnement
5. Cimetière
6. Groupe scolaire – Logements communaux
7. Restaurant scolaire

Composition de l'aire de loisirs :

- Terrains de jeux pour enfants
- Aire de pique nique
- Terrain stabilisé pour jeu de pétanque
- Parcours de santé et piste de bi-cross
- Bâtiment léger (sanitaires, bar)



Le groupe scolaire



L'aire de stationnement



Les logements communaux

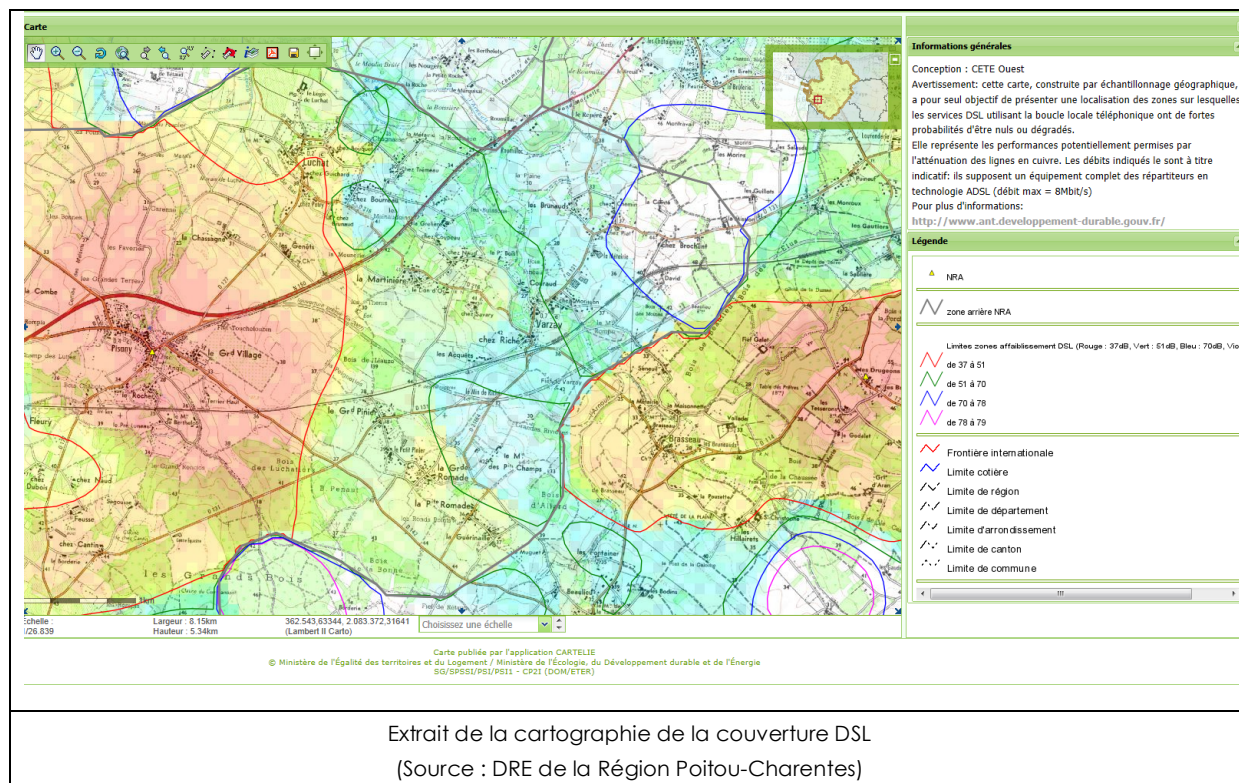


L'aire de loisirs

Toutefois, la commune dispose de peu de réserves foncières pour envisager l'extension et la réalisation de nouveaux équipements. Par exemple, elle doit répondre à la demande de l'association de chasse pour une nouvelle salle... Le PLU est donc l'occasion d'anticiper sur ses besoins.

4.3 LA COUVERTURE NUMERIQUE

La couverture numérique peut être qualifiée de moyenne sur le territoire. A priori, l'intégralité des hameaux de la commune ne bénéficient pas d'une bonne couverture numérique hormis le secteur du Grand Village aux cotés du bourg de Pisany.. Le secteur de Chez Brochand à l'entrée du territoire depuis la route de Saintes correspond à la zone la moins bien desservie du territoire.



4.4 LES DEPLACEMENTS ET MOBILITES

4.4.1 Les caractéristiques du réseau routier

Le réseau routier était localement structuré par plusieurs voies départementales, dont la principale est la RN 2150 (Saintes – Pisany). Il s'agit de l'ancienne RN 150 qui relie Saintes à Royan. Cet axe a été reclassé suite de l'aménagement de la nouvelle RN 150, appartenant au réseau de la Route-Centre-Europe-Atlantique (RCEA). Ce grand projet d'infrastructure porté au niveau national a pour but de faciliter le transit routier entre le littoral (Royan) et Clermont-Ferrand, et ainsi de désenclaver le territoire national sur son axe est-ouest.

La RN 150, ouverte en 2008, est une deux fois deux voies desservant Varzay depuis un échangeur de situant en limite ouest de la commune, mitoyen avec Luchat et Pisany. Elle traverse le territoire d'est en ouest et enregistre un flux moyen de 16 427 véhicules par jour, dont 5 % de poids-lourds (source : Conseil Général de Charente-Maritime, comptages effectués à hauteur de Saujon).

Au niveau plus local, Varzay est desservie par la RD 131, permettant d'accéder au territoire depuis Saintes. De même, la RD 216 dessert le bourg depuis la commune voisine de Luchat. Elle se prolonge via la RD 216 E4, desservant les hameaux de « La Grande Romade » et « La Petite Romade ». Au sud-ouest, la RD 142 relie les bourgs voisins de Rétaud et de Pisany. Un dense réseau de routes communales permet de desservir le territoire en profondeur.

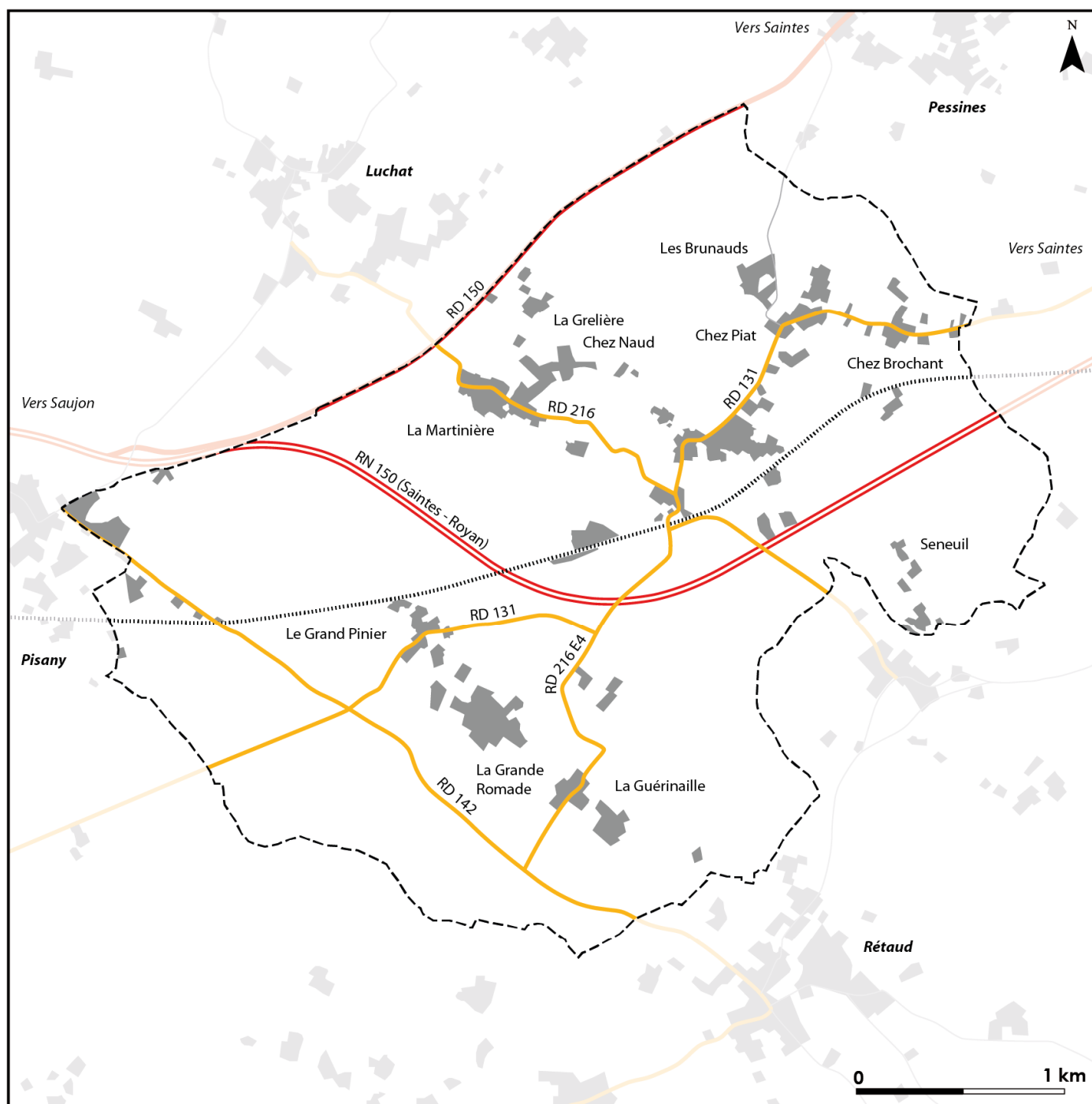
Mais ce réseau interne présente des faiblesses importantes, liées à son caractère ancien et peu adapté aux logiques actuelles de déplacement. Globalement, il n'est pas calibré pour accueillir des flux routiers importants. En outre, **le sous-calibrage de certaines voies pose de réels problèmes de sécurité des déplacements, à l'image de la RD 216 (du bourg vers « La petite Romade »).**

L'étroitesse du réseau viaire justifie par ailleurs l'interdiction de passage des poids-lourds sur certaines voies (cf carte page suivante).

Les enjeux de sécurité routière se concentrent notamment au droit des secteurs accueillant de l'habitat, tel que la route de Saintes (RD 131, à l'est) ou encore le long de l'ancienne RN 150 de par son caractère rectiligne et la vitesse des véhicules.

A NOTER : la RD 131 (portion située au sein du bourg du cimetière au pont de l'Arnoult qui correspond à la traverse de bourg) sera requalifiée en 2014 sous le contrôle du Conseil Général. Ces aménagements devraient permettre de réduire la vitesse des véhicules dans l'entrée de bourg et sécuriser les déplacements doux à l'échelle du bourg (accès aux équipements, Mairie, école, cimetière).

A noter, la circulation des véhicules agricoles ne suscitait pas de problématique particulière jusqu'à ce jour.

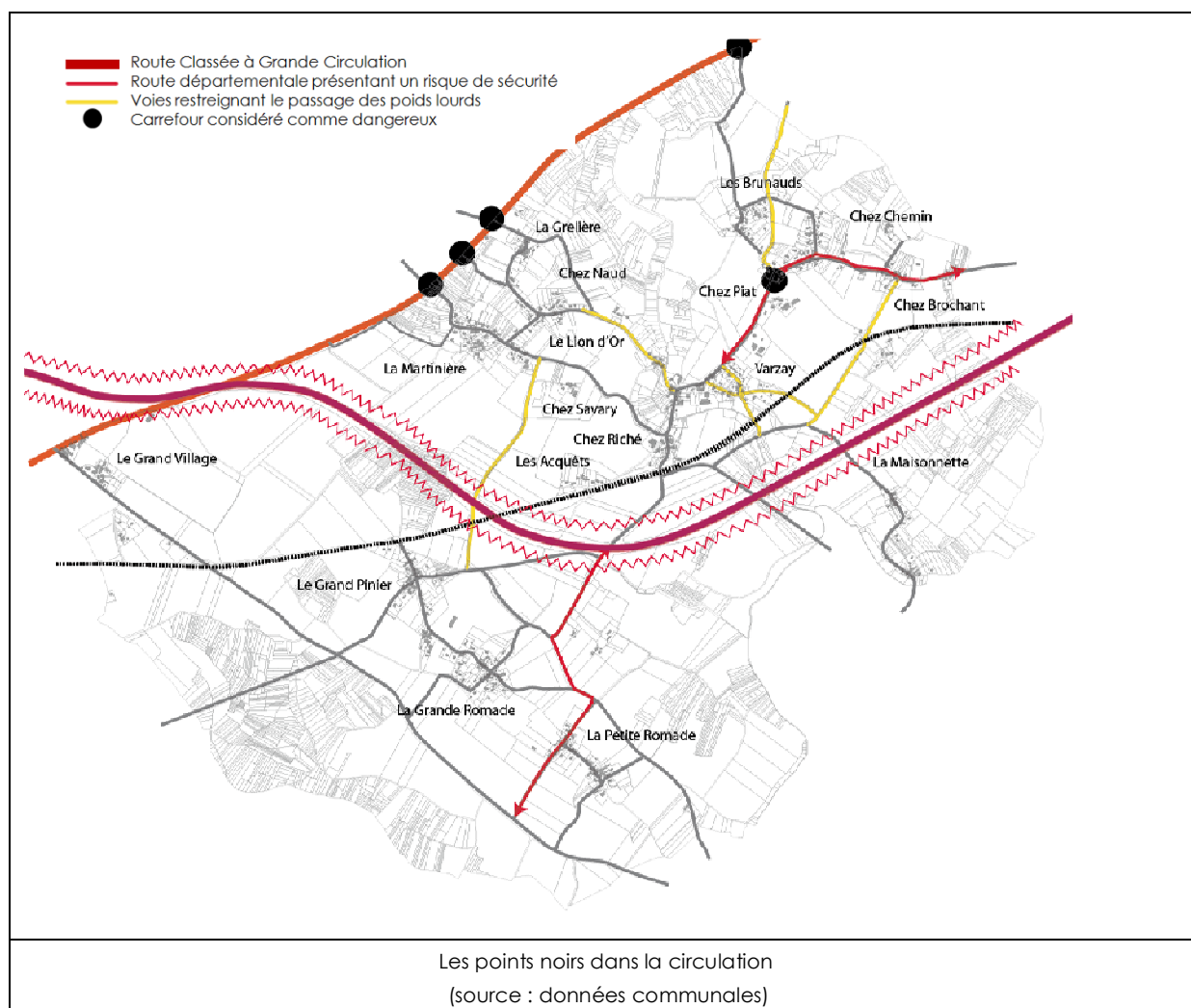


Le réseau routier

Commune de Varzay

- — — Routes nationales
- — — Anciennes routes nationales
- — — Routes départementales

Source : BD TOPO - IGN



Le patrimoine ferroviaire

Une **voie de chemin de fer** traverse également la commune. Cette voie accueillait une ligne régulière entre Saujon et Saint-Jean-d'Angely, via Saintes, de 1912 aux années 70. La construction de cette ligne tient son origine d'une loi parue en 1901, auxquels ont succédé des travaux de construction étalés entre 1909 et 1912. Aujourd'hui, cette ligne assure toujours la liaison Saintes-Royan sans arrêt sur la commune.

Une ancienne gare est toutefois encore présente sur le territoire. Elle est même classée aux Monuments Historiques. Elle fait partie d'un réseau de six gares construites sur un modèle architectural standardisé conçu par les ingénieurs des chemins de fer de l'Etat, sur l'ensemble de la ligne Saujon – Saint-Jean-d'Angely (Asnières-la-Giraud, Saint-Hilaire de Villefranche, Le Douhet, Pisany, Saint-Romain-de-Benet).



4.4.2 Les différents modes de déplacement et l'intermodalité

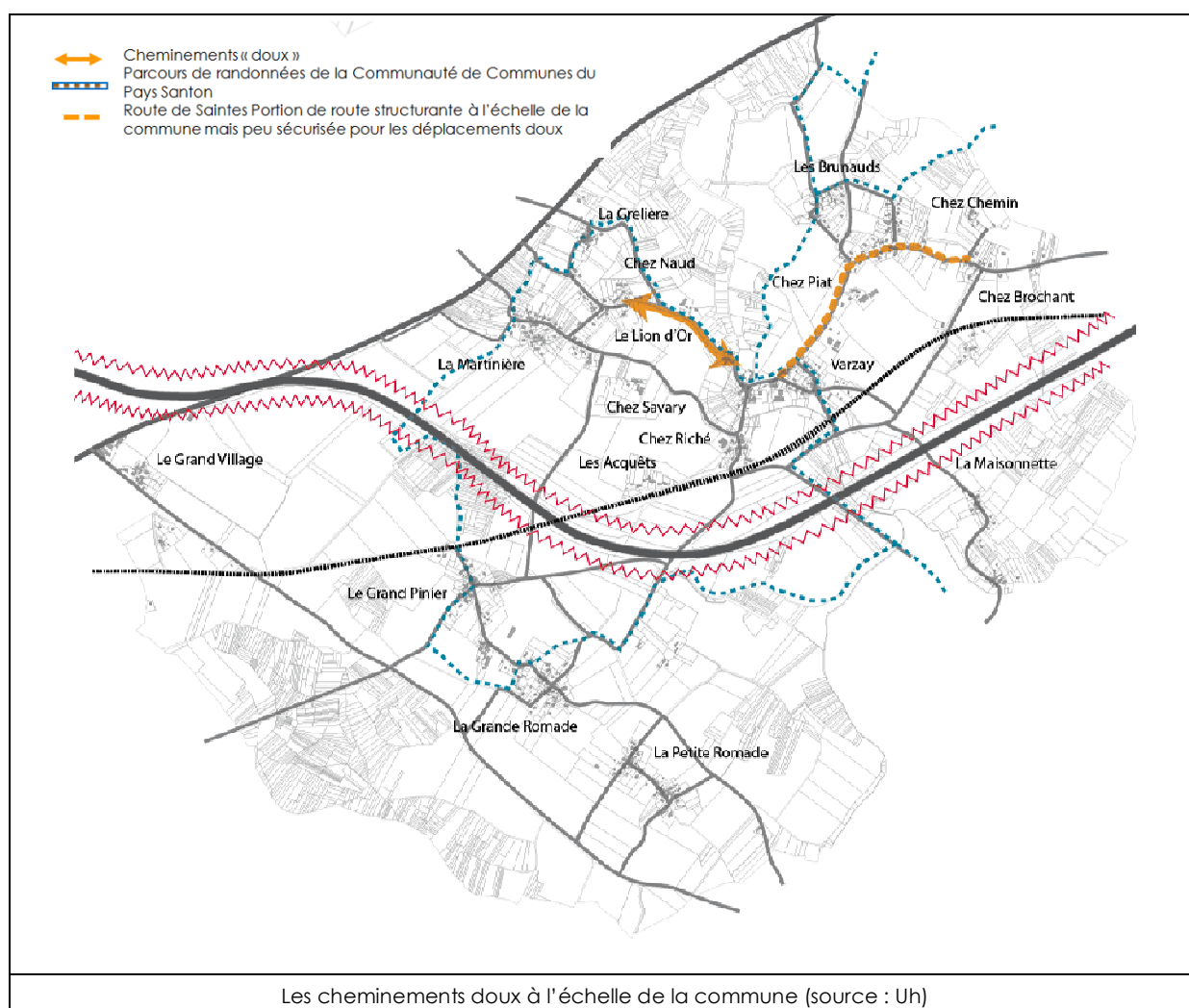
Les déplacements doux : Les modes de déplacements « doux » sont relatifs à l'ensemble des moyens de déplacement ne faisant pas appel à l'automobile: piétons et cycles.

Il existe peu de modes alternatifs sur le territoire communal dont le fonctionnement en marge de l'agglomération saintaise est étroitement lié à l'utilisation de la voiture. Pour les déplacements de courtes distances, on relève cependant des efforts notables pour promouvoir et sécuriser les modes de déplacements doux. Ainsi, une liaison douce a été aménagée entre le secteur nord Chez Naud et le centre-bourg et la traverse de bourg vient d'être requalifiée. Il est ainsi prévu de sécuriser les déplacements doux du cimetière jusqu'au Pont. A noter, il existe aussi de nombreux sentiers de randonnée qui utilisent de nombreux chemins agricoles.



Chez Naud et le bourg de Varzay a été créée suite au remembrement.

En outre, il n'existe pas de difficultés de circulation dans le bourg ni de stationnement hormis aux heures d'ouverture et de fermeture des écoles.



Les cheminements doux à l'échelle de la commune (source : Uh)

Les déplacements collectifs :

La commune de Varzay est desservie quotidiennement par **le réseau de bus du Conseil Général de Charente-Maritime**, dénommé « Les Mouettes », et ce en période scolaire. La commune dispose de plusieurs points d'arrêts, dont un abri bus situé dans le centre-bourg. **Le réseau des Mouettes assure ainsi les liaisons scolaires.**

Il n'existe pas d'autre offre en transport collectif sur le territoire hormis le dispositif de transport à la demande « Allo Buss+ » de la communauté d'agglomération susceptible de répondre aux besoins des habitants en situation de handicap.

A noter : Actuellement il n'existe pas d'aire de co-voiturage sur le territoire. Une étude est en cours à l'échelle de l'agglomération.

Le développement de l'offre en transport collectif devient un enjeu de plus en plus élémentaire pour les communes rurales qui souhaitent éviter l'isolement de leur population notamment des plus âgées.

La diversification des modes de transport s'avère donc un enjeu important pour l'avenir du territoire. L'usage de la voiture génère des problématiques nombreuses et importantes : inégalités d'accès au transport, isolement des personnes âgées dans les hameaux, insécurité routière ou encore émission de gaz à effet de serre et polluants ...

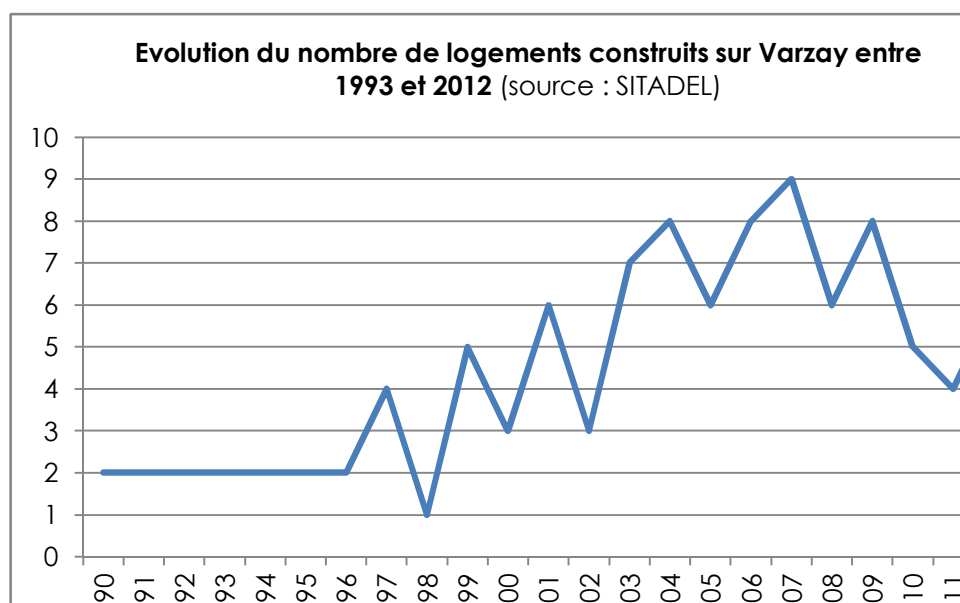
4.5 L'EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

4.5.1 Etude de la consommation des sols par l'urbanisation

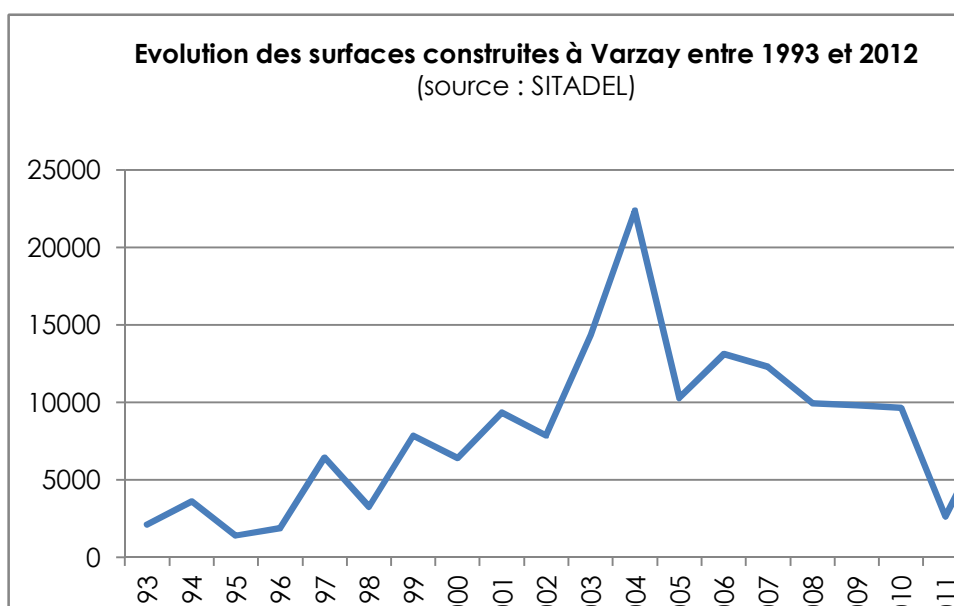
La commune de **Varzay** n'a pas échappé à la hausse globale de la construction observée dans les années 2000 sur les communes du département. Il convient toutefois de souligner une stagnation depuis 2008.

Calcul de l'évolution de la consommation des sols par l'urbanisation							
	1993-1997	1998-2002	1993-2002	2003-2007	2008-2012	2003-2012	1993-2012
Nombre de logements construits	12	18	30	38	29	67	104
Surface totale construite à destination du logement	1.5	3.5	5.0	7.3	4.0	11.3	16.3
Moyenne annuelle des superficies bâties à destination du logement (mètres ²)	0.3	0.7	0.5	1.5	0.8	1.1	0.8
Surface moyenne des unités foncières bâties à destination du logement (mètres ²)	1280	1930	1660	1900	1390	1680	1570

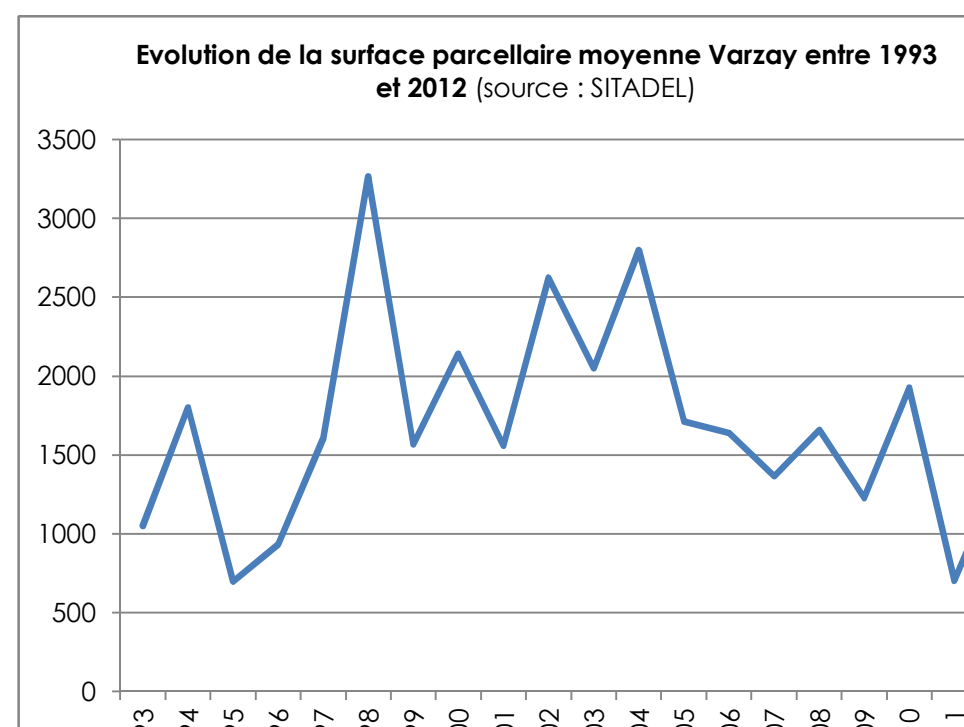
Source : données SITADEL DREAL Poitou-Charentes 1990-2009



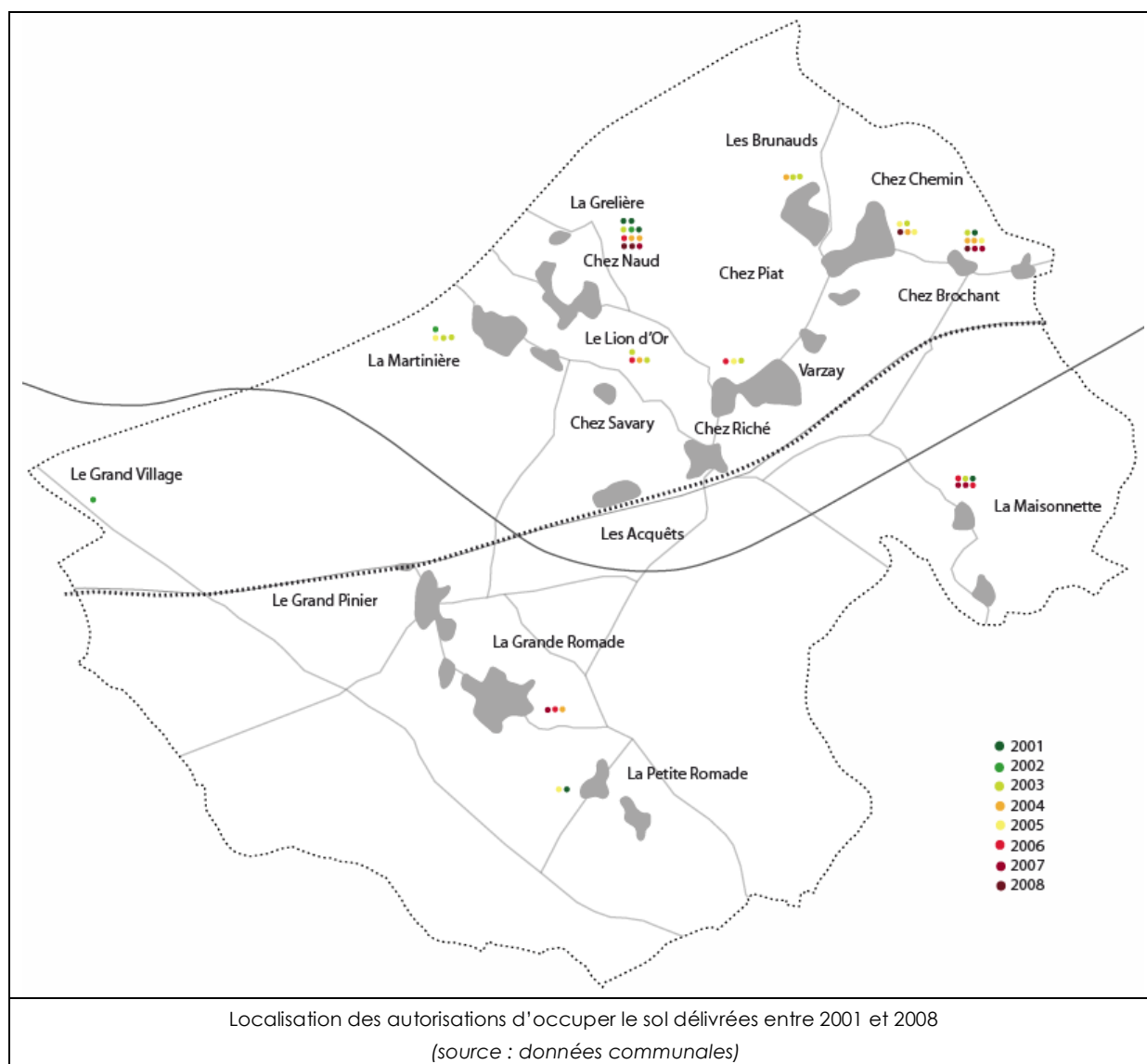
Selon les données SITADEL* produites par la DREAL Poitou-Charentes sur la commune de **Varzay**, 67 permis de construire ont été délivrés entre 2003 et 2012. On distingue nettement deux périodes, les années 1990 où le rythme était de 3 PC/an accordé pour de nouveaux logements et les années 2000 avec un pic dans les années 2006, 2007 et 2008, qui ont fait passer le rythme à 7 PC/an.



Sur la commune, **la surface de terrain consommée par la construction résidentielle a été de 16.3 hectares entre 1993 et 2012, soit 0,8 hectare en moyenne par an.** Ce rythme d'artificialisation des sols correspond à une taille moyenne de parcelle d'environ **1 570 mètres² par logement**. Ce chiffre est assez stable depuis 1990 témoignant de la nécessité d'un effort de densification et de rationalisation de la consommation des sols à entreprendre dans le cadre du futur PLU.



* Précaution de lecture : une marge d'erreur est à prendre en compte, car les données SITADEL se réfèrent à la totalité de la surface des unités foncières faisant l'objet de permis de construire.

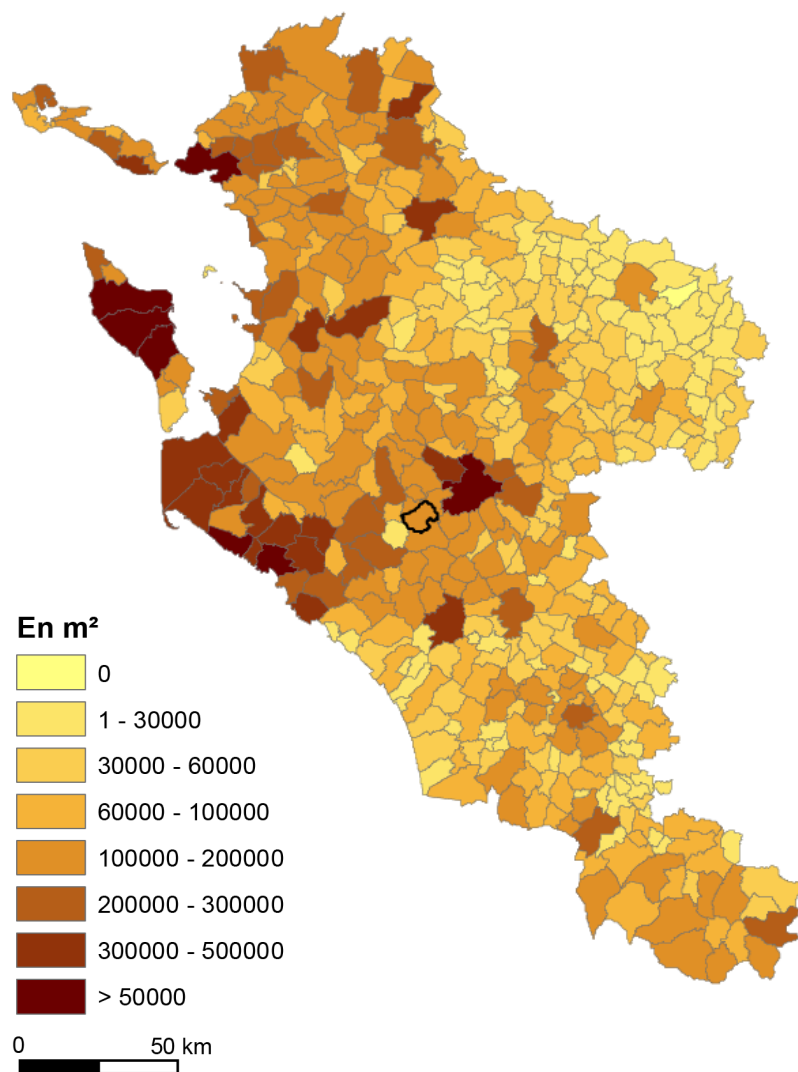


Au regard du développement de la construction neuve sur le territoire communal depuis 2001, on observe une forte poussée au niveau de certains villages satellites du centre-bourg, tels que « Chez Naud », « Chez Brochant », « Chez Chemin ». Ces hameaux sont attractifs car ils sont correctement desservis par les réseaux, proches de l'agglomération Saintaise. En outre, le Plan d'Occupation des Sols a également fortement encouragé le développement de l'habitat sur ces hameaux via de larges possibilités d'aménagement. Enfin, en l'absence de réserves foncières notamment communales dans le bourg et compte tenu des contraintes en présence (zone inondable, exploitations agricoles aux entrées...), le bourg n'a pas fait l'objet d'opération d'envergure.

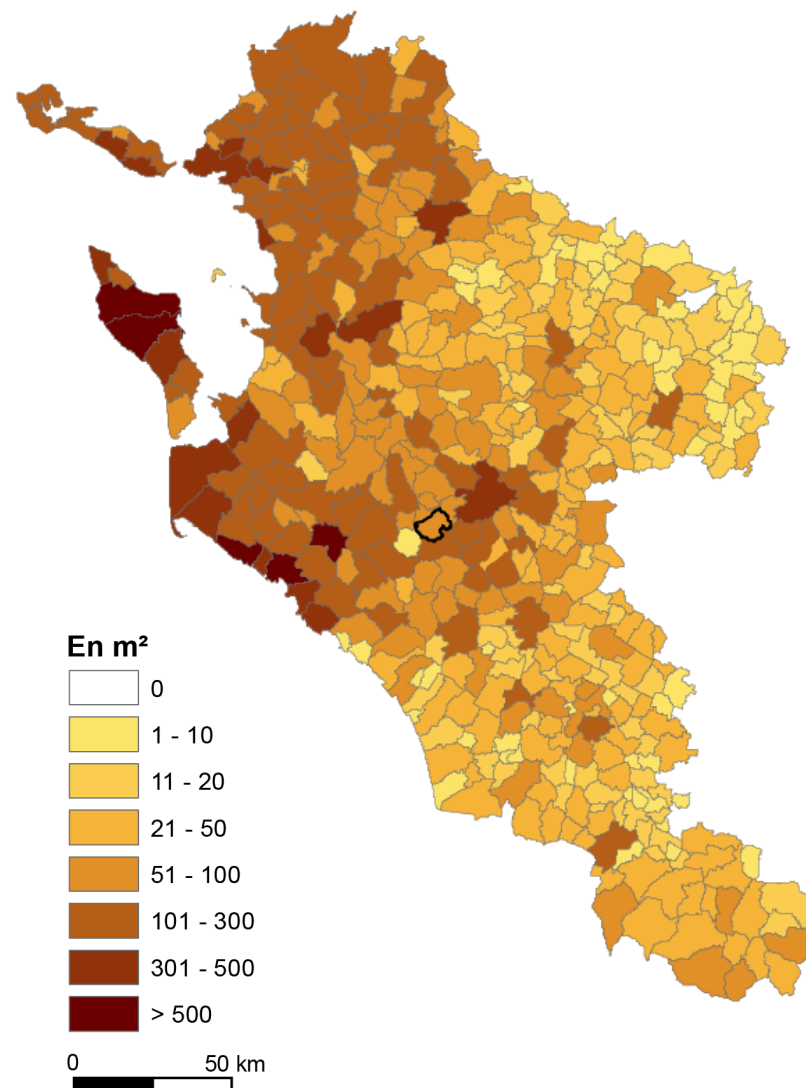
Seules deux opérations de lotissement ont été menées sur la commune ces dernières années. Aucune ne se situait dans le bourg et aucune n'était communale.

L'urbanisme des années 2000 peut être qualifié d'urbanisme d'opportunité. Les constructions se sont réalisées sur les secteurs les moins contraints, disponibles et tournés vers l'agglomération saintaise. Aujourd'hui, le vieillissement de la population dans ces hameaux, la promotion des modes doux de déplacements, la recherche de la mixité et la poursuite des objectifs de renouvellement urbain ou encore d'économie de réseaux (financière) et d'espace implique une toute approche de l'urbanisme, plus volontariste et favorable aux centralités.

Superficie totale des terrains construits
entre 2000 et 2008



Nombre de permis de construire délivrés
entre 2000 et 2008



A l'échelle du département de la Charente-Maritime, on observe que la construction s'est développée essentiellement au sein des espaces agglomérés ainsi que sur l'espace littoral et rétro-littoral (cf. cartes précédentes et ci-contre).

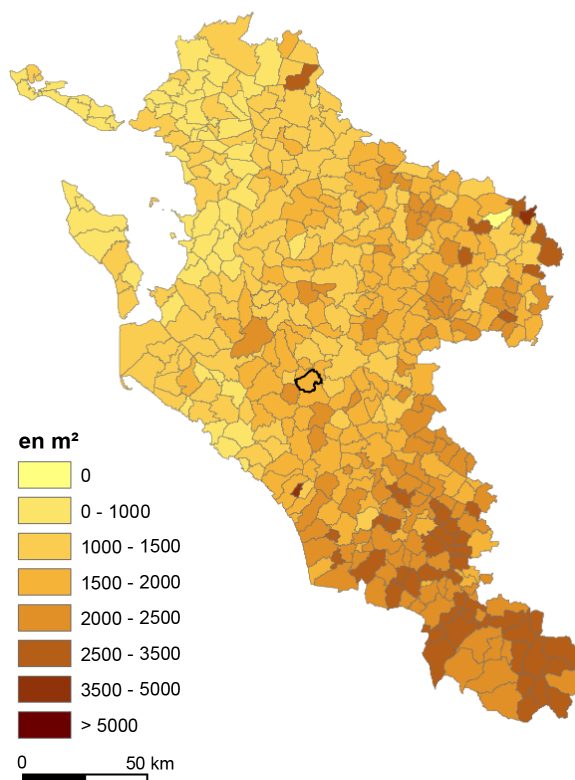
Parallèlement, la taille des parcelles sur ces secteurs tend à diminuer. Il existe ainsi de grandes disparités à l'échelle du département.

Au niveau de l'espace communautaire, on enregistre une hausse des demandes de permis de construire et les surfaces consommées sont importantes.

Selon le PLH 2011-2017, les communes périphériques de Saintes affichent **un niveau important d'artificialisation de l'espace mais ce phénomène est surtout lié à la taille des parcelles estimée à 1 500 mètres² en moyenne dans les années 2000.**

Se pose donc l'enjeu d'une plus forte régulation de l'artificialisation via notamment une ouverture raisonnée et raisonnable de terrains à bâtir et la réduction de la taille moyenne des parcelles.

Superficie moyenne des parcelles construites
entre 2000 et 2008



4.5.2 Bilan du précédent document d'urbanisme

Antérieurement au PLU, la commune de Varzay était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2000. Ce dernier a succédé à un précédent POS élaboré en 1987.

Réalisé sur la base de cadres légaux antérieurs aux grandes évolutions du Code de l'Urbanisme apportées par les lois du 13 décembre 2000, du 2 juillet 2003 et du 12 juillet 2010, le POS s'est rapidement avéré obsolète. La forte poussée urbaine observée sur la période 2000-2009 a occasionné la consommation de la majeure partie des secteurs constructibles du POS, motivant l'élaboration du présent PLU.

Tableau des superficies des différentes zones du POS		
Libellé de zone	Surface (ha)	%
Zones urbaines (U)		
UA	28	2
NB	52	3,7
UX	1	0,1
Sous-total	81	5,8
Zones à urbaniser (AU)		
NA (NA, NAh et NAI)	11	0,8
Zones agricoles (A)		
NC	981	69,8
Zones naturelles (N)		
ND	332	23,6
Total	1 405	100

Le POS de 1990 comptabilisait 7 hectares de zones NA et NAI, correspondant aux anciennes zones à urbaniser du POS. Les zones NB, correspondant à du « naturel bâti », et supprimées par la loi SRU, représentaient 52 hectares, incluant des surfaces bâties et non-bâties. L'ancien document d'urbanisme permettait des extensions du bâti non-négligeables, via les possibilités d'ouverture à l'urbanisation offertes en zones NB. **L'urbanisation s'est ainsi développée essentiellement en continuité des hameaux existants classés en zone NB, sous la forme d'un habitat pavillonnaire lâche.** Les zones NA, encadrant davantage les modalités du développement urbain, n'ont pas été bâties durant la période du fait de l'indécision de l'initiative privée. Ainsi, la zone NA présente au sein du bourg, bien qu'ayant fait l'objet d'un projet de Permis d'Aménager avec plan de composition d'ensemble, est demeurée sous statut agricole.

En définitive, le POS a fortement contribué à la consommation d'espace observée entre 2000 et 2009. De plus, compte-tenu des caractéristiques réglementaires de la zone NB, ce dernier n'a pas permis d'opérer une véritable densification urbaine et une rationalisation de l'utilisation des sols tandis que les zones NA sans intervention publique sont demeurées non-bâties.

Il convient que le PLU établisse **une rationalisation des règles d'occupation du sol** en privilégiant l'ouverture à l'urbanisation de zones cohérentes spatialement et fonctionnellement, accompagnées d'une véritable vision de leur aménagement futur.

4.6 Rappel des enjeux tels qu'issus du diagnostic

Le patrimoine :

- ✓ Un centre-bourg s'inscrivant dans un site naturel sensible, la vallée de l'Arnoult. La vallée de l'Arnoult, un patrimoine naturel sous pressions, abîmé et occulté par la céréaliculture intensive
- ✓ Des échanges biologiques réels à l'échelle de la commune, sous-tendus par la présence de nombreux boisements, haies et arbres isolés => La « Trame Verte et Bleue », une nouvelle vision du territoire et outil d'aide à la décision
- ✓ Des paysages à forte valeur esthétique, culturelle, identitaire : la vallée de l'Arnoult, la dentelle de boisements sur le secteur de Chez Naud, la Martinière
- ✓ Une « entrée » au nord de territoire difficilement lisible de par la dilution urbaine
- ✓ La RCEA, une infrastructure « lourde », générant une véritable rupture au sein des équilibres paysagers locaux
- ✓ Des bâtiments d'activités agricoles au cœur du bourg générant des « points noirs » paysagers
- ✓ Un « petit » patrimoine agrémentant le cadre de vie et vecteur d'identité
- ✓ Des formes bâties et architecturales traditionnelles véhiculant une ruralité esthétique
- ✓ Deux monuments historiques dont les périmètres impactent le bourg (l'église et la gare) : Le PLU une occasion de modifier leur périmètre de protection en partenariat avec le Service territorial de l'architecture et du patrimoine
- ✓ L'intégration des zonages associés à la protection du patrimoine archéologique au sein du PLU
- ✓ La préservation et la valorisation des valeurs architecturales du bâti ancien, à travers le règlement du futur PLU ainsi que dans la promotion d'opérations de restauration ;
- ✓ La promotion du patrimoine architectural et paysager à travers la préservation et le développement des réseaux de chemins dédiés aux randonnées, visant à un développement touristique du territoire.

Les ressources naturelles et les énergies

- ✓ Une forte sensibilité de la ressource en eau et des milieux aquatiques récepteurs
- ✓ Un assainissement autonome des eaux usées contraint par des sols peu favorables mais un bourg desservi collectivement par une STEP offrant encore de larges capacités de raccordements.

- ✓ Une meilleure gestion des énergies attendue au regard des nouvelles dispositions issues du « Grenelle de l'Environnement », - des sites d'opportunités comme l'ancienne carrière peuvent être mobilisés.

Les contraintes, nuisances et risques :

- ✓ Il existe différents types de nuisances sur le territoire qui doivent être prise en compte dans le choix des zones urbanisables : olfactives, sonores, paysagères... liés à la RCEA, aux exploitations agricoles, aux entreprises (site du Grand Village).
- ✓ Le bourg est impacté par deux exploitations agricoles l'une à l'entrée l'autre dans le centre => attention au conflit de voisinage
- ✓ Une commune traversée par une conduite de gaz et une ligne haute tension
- ✓ La commune est également impactée par plusieurs risques notamment le risque d'inondation. A noter, la présence d'une carrière non inventoriée en plein cœur de bourg. Cette dernière à moitié comblée constitue un secteur à risque (gouffre de 6 mètres de profondeur selon les personnes ressources de la commune) à prendre en compte dans le projet communal.

Le développement urbain :

- ✓ Un enjeu quantitatif, se rapportant à la recherche d'un urbanisme compact et privilégiant des formes denses, en place d'un urbanisme pavillonnaire du « coup-par-coup » et très consommateur d'espace;
- ✓ Une approche qualitative, mobilisant le respect de l'identité architecturale du tissu bâti ancien et l'intégration cohérente des nouvelles constructions à la morphologie du centre-bourg et des hameaux anciens ;
- ✓ La prise en compte de la situation, de la desserte en réseaux et des contraintes pour choisir les secteurs de développement urbain
- ✓ Un enjeu majeur du PLU consiste à rééquilibrer les logiques de développement urbain à l'avantage du centre-bourg, afin que ce dernier puisse à l'avenir occuper une place centrale dans l'organisation urbaine du territoire.

Le développement démographique :

- ✓ La prise en compte du vieillissement et du besoin de renouvellement des générations à travers un soutien volontariste de la dynamique démographique
- ✓ La prise en compte des besoins relatifs à l'accueil de jeunes ménages avec enfants
- ✓ Un parc de logements très spécifique et peu diversifié
- ✓ Un programme local de l'habitat fixant des objectifs de productions précis

Les déplacements :

- ✓ Globalement le territoire est sous l'influence de Saintes : Services, emplois, scolarité, zones commerciales...
Or La commune souffre d'une absence de liaison de transport avec le reste de l'agglomération qui peut pénaliser certains foyers (étudiants, personnes âgées...).
- ✓ Les déplacements « doux » sont à privilégier dans les logiques d'aménagement du PLU, mais leur efficacité est à modérer, dans le contexte d'un territoire rural avec une urbanisation diffuse. Les habitants s'avèrent peu enclins à délaisser la voiture alors que le territoire pâtit de l'absence d'alternative réellement concurrentielle.
- ✓ Certains carrefours (notamment sur la RN 2150 ou celui de la route de Saintes et de la route de Pessines) manquent de lisibilité. La vitesse des véhicules sur la route de Saintes est élevée.

L'économie :

- ✓ La commune ne compte plus que 6 exploitations agricoles. Il s'agit d'exploitants jeunes (40 ans d'âge moyenne) et donc d'exploitations pérennes
- ✓ Il existe une petite zone d'activités économique en limite avec la commune de Pisany. Cette dernière est une zone privée de piètre qualité.

5 LE PROJET

5.1 LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT FONDANT LE PROJET D'URBANISME

La municipalité souhaite à minima assurer le renouvellement des générations sur son territoire via l'accueil de nouveaux foyers de jeunes ménages. Au-delà elle porte un projet de renforcement du bourg pour que ce dernier incarne une réelle centralité.

Le projet de PLU de la commune de Varzay vise ainsi à poursuivre le rythme de la construction légèrement moins soutenu que celui de cette dernière décennie soit 5.5 pc/an pour du logement.

Il convient de souligner que sur le territoire de Varzay, l'objectif de production fixé par le programme local de l'habitat pour la période 2011-2017 s'établit à 5 logements en moyenne par an.

Par ailleurs, le projet porte une attention toute particulière à la densification comme le prévoit le PLH et le projet de SCoT. La collectivité qui a bien conscience des enjeux de modération de la consommation des espaces agricoles et de l'intérêt de réduire la taille des parcelles pour répondre aux besoins du plus grand nombre et notamment des jeunes foyers (incidence sur le prix)... affiche un objectif de densité se rapprochant de 12 constructions à l'hectare.

L'effort sur ce point est d'ailleurs considérable puisque dans les années 2000 la taille moyenne des parcelles construites sur le territoire s'élevait à 1680m² ce qui correspond à une densité de moins de 6 constructions à l'hectare. Il convient donc d'insister sur ce point visant à **multiplier par deux la densité sur le territoire et ainsi consommer deux fois moins d'espace.**

Evolution de la consommation des sols des constructions d'habitation									
	1993-1997	1998-2002	1993-2002	2003-2007	2008-2012	2003-2012	2013-2017	2018-2022	2013-2022
Nombre de logements construits	12	18	30	38	29	67	40	30	55
Surface moyenne des unités foncières bâties à destination du logement (mètres ²)	1280	1930	1660	1900	1390	1680	800	800	800
Surface totale construite à destination du logement	1.5	3.5	5.0	7.3	4.0	11.3	3.2	2.4	4.4

Source : données SITADEL - DREAL Poitou-Charentes 1993-2012

A noter, a ce tableau qui vise à aider la commune à définir ses besoins en terrains constructibles ne prend pas en compte les espaces voués à la voirie et réseaux divers ni la rétention foncière qui a été évalué sur chaque hameau classé en zone U et s'élève au total à 20% (cf chapitre 6.7.2 du présent rapport). Ces deux facteurs cumulés impliquent de mobiliser une proportion de 30% de terrains supplémentaire.

In fine, le projet d'urbanisme porté par la municipalité permet de justifier d'une forte réduction de l'espace consommé à destination de l'urbanisation par rapport aux deux dernières décennies et d'un effort de modération de consommation d'espace pour la prochaine décennie.

5.2 LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD constitue le « cœur » du PLU, autour duquel pivotent les différentes pièces composant ce dernier. Il dresse les grands objectifs de développement du territoire dans divers domaines : environnement, cadre de vie, patrimoine, logement, économie, déplacements, offre commerciale, communications numériques...

L'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que l'analyse de la population et du fonctionnement urbain ont permis d'identifier une série d'enjeux stratégiques pour le devenir du territoire. Face à ceux-ci, la municipalité a formulé de grandes orientations qui guideront l'évolution du territoire pour les années à venir :

- L'inscription du projet d'urbanisme dans une volonté de valorisation du patrimoine, qu'il soit naturel (vallée de l'Arnoult et milieux forestiers constituant la « Trame Verte et Bleue »...) ou humain (qualité architecturale du bourg et des hameaux, « petit » patrimoine, paysages agricoles...) ;
- Le développement d'une offre résidentielle répondant aux objectifs d'économie d'espace et de mixité fonctionnelle, sociale, générationnelle
- L'organisation du développement urbain et économique dans le respect de l'identité locale, fondée notamment sur un patrimoine rural, agricole et naturel.

Ces trois orientations majeures structurent l'organisation interne du PADD et visent à répondre aux exigences des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme tout en exprimant le projet d'urbanisme porté par la municipalité.

5.2.1 Inscrire le projet d'urbanisme dans la valorisation du patrimoine

Conformément aux exigences poursuivies par le législateur en matière de préservation de l'environnement, le PADD s'inscrit dans une logique de préservation du patrimoine de la commune par le biais de différentes entrées :

- **La préservation et la remise en état de la vallée de l'Arnoult**, dans une logique de prise en compte des cadres réglementaires du « Grenelle de l'Environnement ». Le PADD reconnaît la qualité de patrimoine Naturel de la vallée de l'Arnoult, inventoriée ZNIEFF, et dresse l'objectif d'une protection et d'une restauration de ses habitats naturels, fragilisés par certaines activités agricoles. Le PADD souligne ainsi le rôle du PLU dans la protection des habitats forestiers rivulaires de l'Arnoult ou encore l'enjeu de préservation de la vallée de toute urbanisation et des effets de cette dernière...
- **La protection et l'enrichissement de la biodiversité dans une logique d'équilibre avec les objectifs d'urbanisation de la municipalité**. Le PADD pose ainsi pour principe la protection des habitats forestiers, des haies, ainsi que la plantation de nouveaux linéaires boisés dans le cadre des projets d'habitat. Le PADD affirme également la volonté municipale d'une maîtrise de la consommation d'espace au profit de la préservation des paysages agricoles et naturels. Le comblement des « dents creuses » et le développement d'opérations d'habitat concentrées sur le bourg, en cohérence avec le PLH, sont privilégiés.

- **La recherche d'un équilibre entre développement urbain et respect de l'identité rurale fondant le territoire**, notamment par le biais de la préservation des grands paysages sur le plan réglementaire, ainsi que des points de vue remarquables et du patrimoine architectural. Il s'agit notamment de limiter le développement des hameaux et de maintenir des franges naturelles créant des « respirations » entre parties urbanisées (routes de Saintes, secteur des « Romades »). L'étalement linéaire et le « mitage » au sein du paysage agricole sont proscrits. La municipalité a souhaité également exprimer son souci de qualité architecturale et paysagère des futures opérations d'habitat tout en usant du PLU pour protéger le patrimoine typique de la Saintonge romane.
- **La préservation de la qualité de la ressource en eau et des milieux aquatiques**, alors que le territoire révèle de fortes sensibilités de par la présence de la zone humide de l'Arnoult. Le PADD traduit la volonté municipale de garantir la protection de la ressource en eau, par le biais du levier réglementaire du PLU obligeant à la mise en œuvre des principes de gestion durable des eaux pluviales (proscription de l'approche « tout-tuyau » et gestion qualitative des eaux pluviales avant rejet dans les milieux récepteurs). Egalement, certains passages d'eau naturels sont identifiés et préservés par le biais d'un zonage adapté. Par ailleurs, le PADD stipule que la priorité d'aménagement sera donnée au bourg dont les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif (capacité encore suffisante pour de nouvelles opérations).
- La protection des personnes et des biens **vis-à-vis des risques, des pollutions et des nuisances**. Le PADD s'inscrit notamment dans une logique d'information et de sensibilisation du public face aux risques naturels. Le risque d'inondation, principal phénomène naturel susceptible d'affecter les biens et les personnes, est identifié au sein du PLU et renforce le caractère inconstructible de la vallée de l'Arnoult. De même, le PADD identifie certaines sources de nuisances qui ont influencé la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation : activités classées ICPE, exploitations agricoles, infrastructures routières bruyantes (RN 150, RD 150).
- **La promotion des énergies renouvelables**, soutenue par la municipalité conformément aux dernières avancées légales. La municipalité affirme notamment sa sensibilité aux démarches d'économie d'énergies et à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. Elle soutient ainsi un projet privé de développement photovoltaïque au droit d'une ancienne carrière. L'enjeu du projet est de valoriser ce site dégradé sur le plan environnemental. A noter, la commune avait étudié les possibilités de recourir à une chaudière à bois pour ses équipements, mais cette solution délicate à mettre en place et onéreuse n'a finalement pas pu aboutir.
- **Le soutien aux communications numériques**, s'inscrivant dans les nouveaux objectifs instaurés par la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement ».

Au travers de ces différentes orientations, le PADD s'est placé dans une logique de prise en compte exhaustive des différents enjeux soulignés par l'état initial de l'environnement.

5.2.2 Développer une offre résidentielle répondant aux objectifs d'économie d'espace et de mixité

Le PADD réaffirme très clairement les ambitions formulées par le législateur en matière de lutte contre l'étalement urbain, en référence aux lois du 13 décembre 2000 (loi « Solidarité et Renouvellement Urbains »), du 3 août 2009, du 12 juillet 2010 (lois « Grenelle de l'Environnement »), et du 27 juillet 2010 (Loi de « Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche »).

Le PADD énonce une série d'orientations visant garantir le renouvellement des générations via l'accueil de jeunes ménages. A cet effet, la municipalité soutient pour projet la production de 55 nouveaux logements sur les dix prochaines années. Ce rythme de construction est soutenable sur le plan environnemental. Parallèlement, les objectifs de densification et de confortement de l'enveloppe urbaine existante se traduisent par le choix d'une division par plus de deux des surfaces consommées par l'urbanisation par rapport aux dix précédentes années. Il s'agit de passer d'une densité de l'ordre de 6 constructions à l'hectare à 12 comme le prévoient le PLH et le projet de SCoT.

Le PADD formule également les aspirations de la municipalité en matière d'orientation de l'offre d'habitat. La municipalité insiste notamment sur la nécessité de diversifier l'offre au regard des différents modèles familiaux. Il s'agit notamment de proposer des lots plus petits aux coûts plus abordables ainsi que des logements locatifs.

5.2.3 Organiser le développement urbain dans le respect de l'identité locale

A travers son PADD, la municipalité affiche une approche cohérente. Comme le bourg concentre de nombreux atouts : équipements et réseaux publics, espaces publics et lieux de vie collectifs, traverse requalifiée et sécurisée...il est légitime d'y privilégier le développement résidentiel notamment sous la forme d'opérations d'ensemble.

En outre, au travers de ces opérations d'aménagement, la municipalité formule le souhait de respecter la morphologie originelle du bourg (préservation des vues sur l'église Sainte-Madeleine, promotion de la densité urbaine...) d'une part et d'assurer un maximum de mixité tant fonctionnelle que sociale (commerces...) d'autre part.

Toutefois dans son PADD, la collectivité a également tenu compte du caractère historiquement dispersé de l'urbanisation sur le territoire communal, en formulant l'objectif d'un développement de certains hameaux. Le PADD précise néanmoins qu'il s'agira d'opérations principalement individuelles qui s'établiront dans les dents creuses. En effet, le projet intègre les objectifs SRU et Grenelle de modérer la consommation d'espace et vise à optimiser les terrains libres des villages.

Enfin, le PADD énonce trois grands objectifs se rapportant au développement économique. Ce dernier soutient notamment les activités agricoles, constitutives de l'identité du territoire et garantes de l'entretien des paysages locaux. Une vision équilibrée entre d'une part, préservation et développement des activités agricoles, et d'autre part, gestion des nuisances et prévention des conflits d'usage, est promue à travers l'instauration de distances de réciprocité entre zones d'habitat et bâtiments accueillant des activités agricoles.

Le PADD souligne également la volonté municipale de répondre aux besoins des entrepreneurs locaux. La petite zone d'activités située au « Grand Village » au contact de Pisany constitue aux yeux des élus des deux collectivités

un lieu privilégié pour l'accueil à long terme de nouvelles activités, susceptibles d'encourager la requalification de ce secteur dont l'image est peu valorisante.

Par cet objectif de développement économique, le PADD opère également des liens avec la création d'une offre commerciale à l'intérieur du bourg et le développement des communications numériques, gages de l'attractivité économique du territoire.

Le dernier sous-chapitre du PADD évoque l'objectif du développement des activités de tourisme et de loisirs, alors que la commune bénéficie d'un patrimoine paysager d'intérêt, qu'il est possible de découvrir par le biais de nombreux chemins de randonnée. A cet effet, la municipalité apporte son soutien aux initiatives de développement touristique émanant de personnes privées.

5.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent le relai pré-opérationnel du PADD. Elles ont pour fonction de réaliser les objectifs du PADD portant sur l'aménagement. Elles fixent des orientations et des principes qui s'imposeront aux futurs aménageurs afin de garantir la viabilité des opérations au regard de l'environnement, de la qualité des paysages, du cadre de vie...

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Varzay portent sur trois principaux sites localisés au sein du centre-bourg, conformément à l'objectif de renforcement de ce dernier énoncé dans le PADD :

- « Le Bois Pineau », portant sur l'aménagement d'une opération d'habitat d'ampleur y associant des espaces publics stratégiques ;
- « La Grande Combe », portant sur une seconde opération d'habitat d'une surface moins importante ;
- Une troisième OAP porte sur l'aménagement des abords de l'Arnoult.

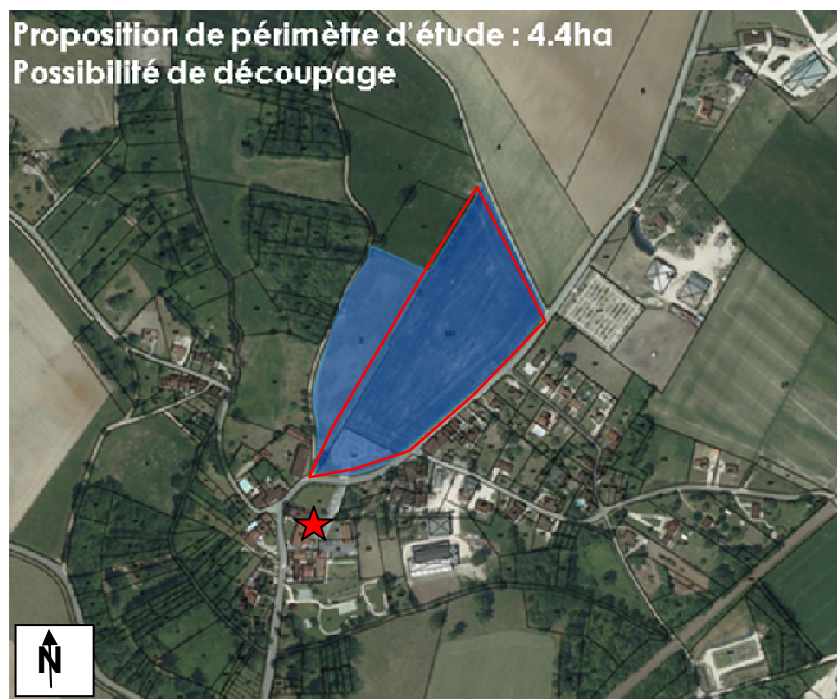
5.3.1 « Le Bois Pineau »

Cette première Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur l'aménagement **d'un espace stratégique situé à l'entrée du bourg**. Il s'agit de la principale emprise susceptible d'accueillir significativement de l'habitat mais pas uniquement. En effet, l'aménagement de ce site aura vocation à permettre à la commune de gonfler son potentiel de développement résidentiel d'une part et à valoriser son cadre de vie via l'accueil potentiel de services et/ou commerces d'autre part.



Vue sur les terrains depuis l'aire de stationnements face à l'église

Le parti pris de l'orientation d'aménagement et de programmation consiste à travailler sur un périmètre large qui correspondrait à terme à l'enveloppe urbaine définitive du bourg. La zone dont l'urbanisation se réalisera progressivement recouvre ainsi les anciennes zones NAh et NA. La surface du site totalise 2 hectares.



Cette orientation revête des enjeux importants à la fois de sécurité, de fonctionnement et d'insertion paysagère. Il convient de souligner que la première proposition portait sur l'intégralité de la zone bleue et que dans un souci de programmation et économie des sols, l'orientation finale ne porte plus que sur le périmètre rouge.

Les orientations principales :

Pour des raisons de sécurité, à la demande du Conseil Général, le nombre d'accès depuis la Route Départementale devra être réduit au maximum. Le schéma d'aménagement propose ainsi la création d'une voie de desserte traversante via deux accès depuis la RD 113. Le carrefour de la rue des Tilleuils et de la rue des Morissons s'avère particulièrement important car il permettra à la fois de desservir la nouvelle zone et de ralentir la vitesse des véhicules en amont du centre-bourg. Des cheminements doux seront également à prévoir pour raccorder le site aux équipements et au réseau existant. Enfin, l'aire de stationnements face à l'église devra être intégrée aux réflexions d'aménagement dans une logique de mutualisation ce qui permettra de réduire les espaces « routiers » au sein même de l'emprise du projet. Par ailleurs, une attention toute particulière devra être portée à la composition architecturale du projet, alors que le site se localise en covisibilité directe avec l'église Sainte-Madeleine, Monument Historique. Il conviendra donc d'agencer le bâti en fonction des rapports visuels avec l'église, en ménageant les perspectives emblématiques.



Perspective lointaine sur l'église depuis les abords de la Route de Saintes

En outre, le futur quartier ne devra pas « tourner le dos » au reste du tissu du bourg. Une greffe urbaine devra ainsi s'opérer avec le bâti ancien notamment autour du carrefour de la rue Pierre-Charles LeFranc et de la rue des Tilleuls. Il s'agira en particulier de travailler sur la densité sur ce secteur (continuité, alignement, éventuellement hauteur). A l'inverse, les portions au contact des espaces agricoles et naturels présenteront une densité moindre et s'ouvriront vers l'extérieur. La densité globale de ce nouveau quartier devrait s'établir à plus de 13 constructions à l'hectare en retirant les espaces publics et des emprises pour des commerces et des services.

Par ailleurs, il conviendra de porter une attention toute particulière aux clôtures. Pour rappel, elles ne sont pas obligatoires et si elles existent-elles devront être harmonieuses et davantage jouer un rôle de filtre paysager plutôt que d'écran... Le caractère champêtre de la rue actuelle devrait ainsi être préservé en évitant toute clôture pleine notamment...

Au sein de l'opération, il est introduit la notion d'espace commun s'inspirant des « querreux » que l'on retrouve au cœur des hameaux anciens. Ces espaces fonctionnels à la base sont aussi des espaces de rencontre de faible envergure qui peuvent permettre de gérer du stationnement ou des fonctions communes. Il devra s'agir d'espaces de convivialité qui pourront se prolonger de cheminements doux... Les OAP présentent ainsi dans leurs annexes des exemples de « querreux ».

La gestion des eaux que l'on peut associer à la trame végétale et aux espaces verts devra également figurer au cœur du projet. Des franges arborées seront donc plantées, et les boisements situés aux abords du site préservés tant pour leur rôle d'écrin paysager que pour leur rôle de filtre. A l'intérieur du site, des espaces seront dévolus à la gestion des eaux pluviales afin que le projet ne contribue pas à un surcroît de ruissellement des eaux. Les dispositifs éventuels à prévoir auront vocation à favoriser le caractère esthétique du site et son intégration au paysage semi-boisé de la vallée de l'Arnoult. Seront privilégiés des dispositifs à ciel ouvert comme les noues pour éviter le « tuyautage ». Quant aux eaux usées, les constructions devront impérativement être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Enfin, des services et commerces pourraient être réalisés à l'occasion de cette opération (ambition de la commune, de se réserver des possibilités d'accueil). Il conviendra de les implanter autour des espaces publics au plus près du cœur du bourg et notamment de l'aire de stationnements. Il pourrait même s'agir de bâtiment à étage avec les services et commerces au rez-de-chaussée.

La programmation :

Cet aménagement d'ampleur n'a pas vocation à se réaliser en une tranche. Au contraire par souci de maîtrise et de cohérence, le projet prévoit l'ouverture progressive des zones à urbaniser. Un découpage en deux tranches a ainsi été opéré en privilégiant dans un premier temps l'urbanisation du secteur au contact du bourg ancien et dans un second temps la ceinture extérieure..

A long terme, le projet pourrait nécessiter une adaptation du PLU pour ouvrir les terrains dans la profondeur sur sa frange Ouest.

5.3.2 « La Grande Combe »

Cette seconde Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur l'aménagement d'une emprise de plus de 5 000 mètres² au contact du lieu-dit « Chez Morrison », situé en continuité du bourg. Le site constitue une vaste « dent creuses » et l'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation consiste à optimiser l'espace et permettre la reconquête de jardins actuellement pour partie en friche mais situés en plein cœur du bourg.

Les orientations principales :

- La création d'espaces verts permettant de sauvegarder pour partie les végétaux présents sur le site, de faciliter l'insertion paysagère de ce dernier, et susceptibles de jouer un rôle dans l'accueil et la gestion des eaux pluviales ; Il s'agit surtout de conserver le caractère rural et très vert du bourg.
- La création d'un accès depuis la rue Pierre-Charles Lefranc ainsi que d'un chemin piéton en direction de la rue des Morrissons. L'ouverture via une voie douce s'avère intéressante en termes de couture avec le reste du tissu du bourg
- Le bâti devra s'agencer en cohérence avec le dessin de la voirie, tandis que des densités importantes seront privilégiées (entre 600 et 800m²) => Il ne s'agit pas de construire deux constructions sur 5000m².
- La création d'un espace commun à l'entrée de l'opération pour un peu de stationnement ou éventuellement un local technique...

La programmation :

Compte tenu de l'emprise des terrains, il est conseillé de réaliser l'opération en une seule tranche sur un minimum de 5000m² afin d'éviter des aménagements ponctuels au coup par coup mettant en péril le fonctionnement d'ensemble du secteur.

5.3.3 L'aménagement des espaces publics du bourg

La troisième Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur l'aménagement des espaces publics du bourg, et, conformément au PADD, au développement des liaisons piétonnes et des mobilités « douces ». A cet effet, plusieurs sites sont réservés à la création d'aménagements nouveaux visant à améliorer le fonctionnement du bourg et son cadre de vie :

- Une liaison piétonne est à constituer sur l'Arnoult, entre le bourg et le lieu-dit « Le Couraud ». Celle-ci aura pour but de valoriser le cours d'eau tout en permettant un accès sécurisé au bourg depuis la partie nord du territoire (« La Martinière », « Chez Naud ») ;
- L'aire de loisirs sera valorisée par une gestion des espaces verts prenant en compte le fort potentiel biologique du site ; un oint d'observation sécurisé de la biodiversité sera créé aux abords du cours d'eau ;
- L'aire de loisirs pourra être étendue vers l'est, au travers de l'acquisition d'une parcelle susceptible d'accueillir un équipement sportif et/ou de loisirs ;

- Un réseau de liaisons douces sera identifié et valorisé afin de favoriser la desserte du bourg et de son futur quartier d'habitat (« Le Bois Pineau »).

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise ainsi à traduire, sur plusieurs aspects, les principes d'aménagement énoncés au sein du PADD : liaisons et mobilités « douces », gestion écologique des espaces verts et valorisation de la biodiversité.

6 LE REGLEMENT D'URBANISME ET LE ZONAGE

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols, apportés par le règlement et le zonage. Pour chaque zone du PLU, on précisera ci-dessous les motivations principales de sa création et ses caractéristiques essentielles. Seront ensuite détaillés les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières délimitées sur le document graphique. Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

6.1 NOMENCLATURE DU ZONAGE DU PLU

PLU	POS	DESTINATION DE LA ZONE
UA	UAa	ZONE URBANISEE DU BOURG ANCIEN
UAj	UA/NB	SECTEUR DE LA ZONE URBAINE DEDIE AUX JARDINS
UB	UA/NB	ZONE URBANISEE DE LA PERIPHERIE DU BOURG ET DES VILLAGES ANCIENS
UBj	NB	SECTEUR DE LA ZONE URBAINE DEDIE AUX JARDINS
UE	UX	ZONE URBANISEE VOUEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS
UY	NAi	ZONE URBANISEE VOUE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES
1AU	NAh	ZONE A URBANISER A COURT TERME VOUEE AU RESIDENTIEL
2AU	NAh	ZONE A URBANISER A MOYEN TERME VOUEE AU RESIDENTIEL
N	ND	ZONE NATURELLE
Nh	NB	SECTEUR D'HABITAT ISOLE DANS LA ZONE NATURELLE
NI	NDa	SECTEUR NATUREL VOUE AUX LOISIRS
Ne		SECTEUR NATUREL VOUE AUX EQUIPEMENTS (STEP)
Npv	NC	SECTEUR NATUREL VOUE AUX ENERGIES RENOUVELABLES
A	NC	ZONE AGRICOLE
Ah	NB/NC	SECTEUR D'HABITAT ISOLE DANS LA ZONE AGRICOLE
Ap	NC	SECTEUR AGRICOLE PROTEGE POUR SON INTERET PAYSAGER

6.2 LES ZONES URBANISEES DITES « U »

Les zones urbanisées « U » (article R123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont 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. Ces zones sont :

- Zone UA pour le bourg ancien et les noyaux des villages
- Zone UB pour la partie périphérique du bourg et des villages à dominante pavillonnaire
- Zone UE dédiée aux équipements publics et services d'intérêt collectif
- Zone UY dédiée aux activités économiques du Grand Village

6.2.1 La zone UA et son secteur UAj

	Caractéristique des secteurs retenus ▪ Tissu urbain historique et dense ▪ Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, bâti continu et semi-continu ▪ Maisons à étage Localisation sur la commune ▪ Le bourg ancien et le noyau ancien des hameaux
Objectifs recherchés ▪ Respecter la morphologie originelle compacte du bourg et des hameaux anciens ▪ Permettre le renouvellement (rénovation et le changement de destination) ▪ Assurer la mixité de ces espaces de vie ▪ Respecter les caractéristiques architecturales du bâti ancien : toitures, ouvertures plus hautes que larges... ▪ Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique Objectifs recherchés du secteur UAj Préserver des espaces de transition entre les terrains urbanisés et les terrains agricoles ou naturels. Il s'agit d'un outil permettant de gérer les franges en limitant l'urbanisation au contact immédiat des parcelles agricoles et naturelles. Ces terrains doivent préserver une vocation de jardins qui assurent un rôle de filtre paysager.	
Caractéristique de la zone UA Art. R123-5 du Code de l'Urbanisme : « <i>Peuvent être classées 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 accueillir les constructions à implanter.</i> » La zone UA correspond au centre-bourg et aux noyaux anciens des hameaux, il s'agit d'une zone urbanisée dense où les nouvelles constructions, les rénovations et les changements de destination sont autorisés. Le potentiel constructible offert dans cette zone est toutefois très limité. Les espaces « disponibles » correspondent à des dents creuses mais ce sont principalement des jardins ou parc indissociables des constructions principales. Néanmoins, les règles d'urbanisme sont adaptées à des objectifs de densification.	
Evolution depuis le POS Le zonage du nouveau PLU s'attache à identifier plus finement les typologies urbaines afin de permettre des	

évolutions plus cohérentes. Il correspond néanmoins en grande partie aux zones UAa et UA du POS.

ARTICLES 1 ET 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

Le règlement de la zone UA a vocation d'une part à maintenir la lisibilité du centre bourg et des hameaux anciens et d'autre part à garantir la diversité des fonctions qui est censé les caractériser et participer à la qualité du cadre de vie. Il s'agit de l'habitat bien entendu auquel s'ajoutent des commerces, des services éventuellement des équipements publics... Dès lors, sont interdits à l'article 1 tous les aménagements qui pourraient nuire au cadre de vie et occasionner d'éventuels conflits de voisinage : *Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes..., les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs, les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.* Sont également proscrits pour des raisons de nuisances les remblais et les dépôts de déchets comme ceux de véhicules hors d'usage. En outre, l'article 2 qui précise les occupations autorisées sous conditions particulières se focalise sur l'absence de nouvelles nuisances dans la vie des habitants (ex : les ICPE sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage) et la fonctionnalité de la zone (ex : les entrepôts sont tolérés sous réserve qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone).

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Concernant la voirie et les accès, le règlement insiste sur les enjeux de sécurité. Ainsi, les accès doivent être limités, disposés sur les sites les moins dangereux et ne doivent pas être inférieurs à 3 mètres de large afin de permettre le passage de tout véhicule. Il convient de souligner que compte tenu de la complexité de la trame parcellaire du centre bourg il est délicat d'imposer des accès de plus de 3 mètres de large sans compromettre l'objectif de densification.

Concernant les chemins de randonnées blancs ou enherbés affichés au plan de zonage, une disposition précise qu'il conviendra de les conserver en l'état car ils participent aux séquences paysagères et confèrent à la commune une certaine ruralité que la municipalité a à cœur de préserver.

ARTICLE 4 : Réseaux divers

Dans le bourg, les constructions d'habitations nouvelles devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte comme c'est le cas dans les hameaux, les eaux usées seront traitées via des dispositifs d'assainissement non collectif qui devront impérativement être aux normes.

Le règlement rappelle ensuite que les eaux pluviales quant à elles seront gérées sur le terrain d'assiette des projets. Il stipule que « *Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales* ». Le règlement vise à alerter tous les aménageurs qu'ils devront privilégier les ouvrages d'infiltration et qu'en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, la mise en place d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3l/s/ha maximum pourra être autorisée.

En outre, pour limiter tout risque de pollution et protéger la ressource en eau, il est imposé le prétraitement des eaux pluviales par décantation avant infiltration ou rejet.

Enfin dans un souci de cohérence et de valorisation du bourg et hameaux anciens, il est exigé que les réseaux de distribution électrique, de radiodiffusion ou de télévision soient réalisés en souterrain ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Dans une logique de densification et en l'absence de contraintes technique, la taille minimale des parcelles n'est pas réglementée. Il est toutefois pris soin d'attirer l'attention du pétitionnaire sur son dispositif d'assainissement autonome qui peut nécessiter de l'espace sur la parcelle.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement vise à préserver les caractéristiques morphologiques historiques du bourg et des hameaux anciens. Il privilégie l'homogénéité et l'harmonie. Les implantations devront donc respecter les règles traditionnelles d'alignement en bordure de voie ou prendre en compte les alignements voisins. Des adaptations pourront être autorisées si celles-ci se rapportent au traitement de situations spécifiques notamment pour des raisons de sécurité routière ou encore pour certaines constructions d'intérêt général...

En outre, pour favoriser une meilleure performance énergétique (protection solaire...), les saillies, auvents et débords de toit... échappent à cette norme de recul.

Pour des logiques de fonctionnalité, les piscines devront s'implanter en retrait minimum d'un mètre des limites de l'emprise publique. Quant aux dépendances de moins de 40m², leur implantation est libre.

Enfin, pour des raisons de fonctionnalité et de mise en scène, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en retrait maximum de 10 mètres.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le respect de la morphologie compacte des tissus anciens, les constructions devront ménager un minimum de continuité avec les constructions contiguës existantes. Dans cet esprit, l'implantation sur au moins une limite séparative est exigée. En cas de retrait, la distance de référence demeure 3 mètres pour des logiques de fonctionnalité (accessibilité au fond de parcelle).

Pour précision, il existe des dérogations pour les annexes isolées des constructions principales de petite taille (moins de 40m² d'emprise au sol) qui devront s'implanter en mitoyenneté ou en retrait d'1.50 mètre minimum pour permettre leur entretien, les piscines qui devront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives pour ne pas altérer les murs de clôture existants ou encore les équipements publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées. En outre, pour favoriser une meilleure performance énergétique et thermique, les saillies, auvents et brises soleil... échappent également à cette norme de prospect.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Compte tenu du contexte particulièrement dense du centre-bourg et des hameaux anciens, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est plus à réglementer.

ARTICLE.9 : Emprise au sol

L'absence de limite d'emprise découle de la prise en compte la taille réduite de certaines parcelles et tend à permettre la compacité des volumes édifiés, caractéristique des hameaux anciens.

ARTICLE.10 : Hauteur maximale des constructions

Afin de maintenir son paysage urbain et les perspectives qui s'en dégagent par rapport aux éléments environnants, la hauteur des constructions principales est autorisée jusqu'à 7.00 mètres à l'égout des toitures. Les annexes quant à elles demeurent assez hautes et sont limitées à 4.50 mètres à l'égout du toit. Des dérogations sont prévues pour se caler sur une construction voisine... il s'agit toujours de rechercher une harmonisation d'ensemble et la densification.

Il existe quelques dispositions particulières rappelant notamment que les éoliennes de plus de 12 mètres (hauteur absolue) ne peuvent être tolérées dans la zone U.

ARTICLE.11 Aspect extérieur

Concernant les règles d'aspect extérieur des constructions, le règlement distingue constructions anciennes et constructions neuves. Il est ainsi plus restrictif pour le bâti ancien. En outre, la volonté traduite dans le règlement consiste à garantir l'harmonie des projets d'aménagement avec le tissu ancien existant. Pour les constructions neuves, il s'agit de respecter le style architectural local et d'en puiser une inspiration. Néanmoins, le PLU n'a pas vocation à faire obstacle aux projets remplissant des critères de performance énergétique, ou recourant aux énergies renouvelables tout comme les projets d'architecture contemporaine. A cet effet, le règlement n'interdit donc pas les toitures terrasses ni de matériaux spécifiques.

Au regard des constructions anciennes, l'objectif poursuivi par le règlement est de maintenir leur intégrité et leur identité architecturale et morphologique. Le règlement encourage leur réhabilitation au travers de techniques et matériaux d'origine (notamment pour les couvertures). Il cadre leur évolution afin de conserver leurs caractéristiques de la maison traditionnelle de Saintonge : Par exemple, *« les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Elles devront être nettement plus hautes que larges sauf les portes de garage. »* En outre, il a été pris soin de rappeler que la rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine.

Pour les couleurs notamment des menuiseries, il est fait référence aux fiches conseils du STAP 17 annexées au présent règlement. L'objectif consiste à conserver une certaine harmonie des couleurs en prohibant toutes les couleurs vives et incongrues.

Il convient par ailleurs de rappeler que tout le bourg ancien appartient au périmètre de protection de l'église et que les travaux seront donc soumis à l'avis express de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures sont également réglementées. Pour conserver les caractéristiques d'origine, leur taille ne doit pas excéder 1.60 mètre en façade sur rue (hauteur des murets du centre bourg) et 2.00 mètres en limite de propriété.

Par ailleurs, la mise en œuvre de principes de développement durable dans les projets d'aménagement a été intégrée au règlement. Il s'agit de permettre l'utilisation et/ou la production d'énergies renouvelables, notamment en cas de restauration du bâti ancien. Le projet consiste ainsi à concilier performance énergétique et respect architecture locale. Le règlement stipule qu'il doit être recherché le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Au sein de l'article 11, il est ainsi précisé que les équipements d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, aérothermique...) devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière, et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la variabilité des gabarits et implantations. En outre, afin de limiter l'incidence potentiellement négative de tels dispositifs sur le bâti ancien, le règlement indique que leur implantation se réalisera de préférence sur les annexes.

Le règlement rappelle que les constructions à usage commercial ou artisanal ne font pas l'objet de dérogations.

Enfin concernant l'aspect extérieur des constructions recensées dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme (annexe du règlement), il est précisé le principe suivant *« Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine) »*.

ARTICLE.12 : Stationnement

Dans un souci de sécurité et de lutte contre l'omnipotence de l'automobile dans les centres, il est rappelé que le stationnement des véhicules et des deux roues des occupants et usagers des constructions nouvelles doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Compte tenu de la taille réduite de certaines parcelles et de la densité des hameaux anciens, le nombre de places de stationnements minimum exigé n'est que d'une par nouvelle construction d'habitation. Les aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération de construction. A défaut, celles-ci pourront être réalisées à une distance de 300 mètres maximum de l'aménagement.

ARTICLE.13 Espaces libres et plantations

Conformément au règlement, les espaces libres de toute construction et voies de circulation seront végétalisés, incluant les aires de stationnement. Le recours obligatoire à des essences végétales locales dont la liste est annexée au règlement, est stipulé.

ARTICLE.14 Coefficient d'occupation du sol

Dans le respect du caractère dense de la zone UA, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé.

Le secteur UAj : Ce secteur correspond à un outil de gestion des franges agricoles et naturelles avec la zone urbaine. En effet, il recouvre des bandes de jardins (parfois potagers) qui jouxtent des terrains agricoles cultivés ou encore des boisements... Ceux-ci assurent une transition ou une interface d'intérêt à la fois paysager, et même parfois fonctionnel et environnemental qu'il convient de préserver.

Cela concerne en particulier les fonds de jardins de longues parcelles où sont implantées des habitations de particuliers qui étaient classés en NB dans le POS et permet donc de prendre acte de l'existant en les distinguant de la zone agricole.

L'objectif consiste à conserver un filtre à dominante naturelle pour limiter l'impact des constructions et faciliter leur insertion paysagère. N'y sont ainsi autorisés que les constructions et installations légères nécessaires à l'entretien du jardin ou les abris pour animaux sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 12m², les piscines et leur local technique de moins de 9m² d'emprise au sol, ainsi que les dispositifs d'assainissement non collectif sous réserve qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur. En outre, les cabanes de jardins ou abris à bêtes seront soit du même aspect que la construction principale soit en bois peint, leur hauteur sera limitée à 2.50 mètres au faîtage. L'impact paysager de ces installations doit ainsi demeurer extrêmement limité.

6.2.2 La zone UB et son secteur UBj

	Caractéristique des secteurs retenus ▪ Constructions récentes à la périphérie du bourg et des hameaux anciens ▪ Implantation en retrait des limites d'emprises et des voies publiques ▪ Implantation discontinue, en retrait des limites séparatives Localisation sur la commune ▪ Tissu pavillonnaire en périphérie du bourg et des hameaux anciens
Objectifs recherchés ▪ Conforter les principaux hameaux³ du territoire via le comblement des dents creuses ▪ Définir des limites claires de l'urbanisation pour lutter contre l'étalement de l'urbanisation notamment aux entrées de hameaux. Nombreux de ces hameaux ont connu des extensions récentes linéaires qu'il convient aujourd'hui de proscrire ▪ Respecter la morphologie compacte des villages d'origine et les valoriser ▪ Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique Objectifs recherchés du secteur UBj ▪ Préserver des espaces de transition entre les terrains urbanisés et les terrains agricoles ou naturels. Il s'agit d'un outil permettant de gérer les franges en limitant l'urbanisation au contact immédiat des parcelles agricoles et naturelles. Ces terrains doivent préserver une vocation de jardins qui assurent un rôle de filtre paysager.	
Caractéristique de la zone UB Art. R123-5 du Code de l'Urbanisme : « Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. » La zone UB recouvre des zones urbanisées moins denses que le centre-bourg et où les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination sont autorisés. Les possibilités de nouvelles constructions se réduisent aux éventuelles « dents creuses », en contact immédiat avec le tissu bâti et correctement desservies par les réseaux.	
Evolution depuis le POS La zone UB se substitue en grande partie à la zone UA et à la zone NB qui recouvraient la majorité des hameaux. Elle permet ainsi de distinguer clairement les hameaux les mieux desservis de la commune où l'agriculture n'est plus présente et où l'impact de l'urbanisation sur l'environnement sera le moins fort.	

³ Ceux qui présentent une morphologie compacte qui sont déjà constitués de plusieurs habitations (au-delà d'une dizaine), correctement desservis en réseaux et ne présentent pas de contraintes particulières.

ARTICLES 1 ET 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

Le règlement de la zone UB présente les mêmes ambitions que le règlement de la zone UA. C'est-à-dire permettre une certaine mixité dans une logique de quartier de vie. Il s'agit de rechercher la meilleure qualité du cadre de vie en y interdisant tout ce qui n'est pas compatible avec le résidentiel notamment ce qui est source de nuisances (mêmes dispositions que UA1 et 2).

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Concernant la voirie et les accès, la encore le règlement de la zone UB ne diffère pas de celui de la zone UA dont l'objectif est avant tout sécuritaire.

ARTICLE 4 : Réseaux divers

Le règlement précise donc l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. On retrouve les mêmes dispositions que pour la zone UA.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Dans une logique de densification et en l'absence de contraintes techniques notamment en termes d'assainissement, la taille minimale des parcelles n'est pas réglementée.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les caractéristiques morphologiques des quartiers pavillonnaires diffèrent de celles du bourg ou des noyaux anciens des villages. Les règles d'implantation sont donc divergentes afin de conserver une certaine homogénéité ou cohérence urbaine. Mais il convient tout de même de souligner que le règlement va dans le sens de la densité. En effet, le principe consiste à autoriser l'implantation dans une bande de 0 à 5 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Il existe cependant des dispositions particulières visant à garantir une homogénéisation du tissu bâti en autorisant l'alignement sur une construction voisine, prendre en compte l'existant, permettre les constructions en double rideau ou encore à promouvoir la performance énergétique et thermique si cela justifie de retrait plus important.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le respect de la morphologie de ces quartiers pavillonnaires tout en permettant leur densification l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre : soit en retrait, soit en limite d'un ou des deux côtés... En cas de retrait, il est exigé un retrait de 3 mètres minimum. Ce retrait est diminué pour les annexes de moins de 40m² mais conserver à au moins 1.50 pour permettre leur entretien.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans une logique de densification, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

ARTICLE.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 60% de la superficie du terrain. Il s'agit de respecter les caractéristiques morphologiques du tissu pavillonnaire et de permettre la densification tout en conservant des espaces disponibles sur la parcelle notamment pour la réalisation des systèmes d'assainissement non collectifs ou de gestion des eaux pluviales.

ARTICLE.10 : Hauteur maximale des constructions

Afin de maintenir son paysage urbain et les perspectives qui s'en dégagent par rapport aux éléments environnants, la hauteur des constructions principales est limitée à 6.00 mètres à l'égout des toitures, ce qui correspond à R+1. En revanche afin de faciliter l'insertion paysagère des constructions et une bonne gestion des franges, la taille des annexes est limitée à 4.00 mètres à l'égout du toit ce qui est légèrement inférieur à celles des noyaux anciens dont les volumes étaient plus imposants.

ARTICLE.11 Aspect extérieur

Concernant les règles d'aspect extérieur des constructions, le règlement s'inspire de celui de la zone UA pour les constructions nouvelles. Les principes sont les mêmes et visent à conserver des volumes simples respectueux des caractéristiques saintongeaises (pente de toit, ouvertures plus hautes que larges...).

Toutefois le PLU n'a pas vocation à faire obstacle aux projets remplissant des critères de performance énergétique, ou recourant aux énergies renouvelables tout comme aux projets d'architecture contemporaine..

Les clôtures sont également réglementées avec les mêmes normes que dans la zone UA. Leur taille ne doit pas excéder 1.60 mètre en façade sur rue (hauteur des murets du centre bourg) et 2.00 mètre en limite de propriété.

Pour des raisons de perméabilité et de gestion des franges agricoles, le règlement de la zone UB prévoit expressément que la clôture qui est au contact de la zone agricole ou de la zone naturelle, sera obligatoirement constituée de végétaux d'essences locales doublés ou non d'un grillage.

ARTICLE.12 : Stationnement

Là encore, il est rappelé que le stationnement des véhicules et des deux roues des occupants et usagers des constructions nouvelles doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En outre, en prenant en compte la forte mobilité des ménages de la commune, et compte de l'ampleur des parcelles dans la zone pavillonnaire, il est exigé deux places de stationnement par nouvelle construction d'habitation. Les aires de stationnements doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération de construction. A défaut, celles-ci pourront être réalisées à une distance de 300 mètres maximum de l'aménagement.

ARTICLE.13 Espaces libres et plantations

Conformément au règlement, les espaces libres de toute construction et voies de circulation seront végétalisés, incluant les aires de stationnement. Le recours obligatoire à des essences végétales locales dont la liste est annexée au règlement, est stipulé.

ARTICLE.14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Le secteur UBj : Ce secteur correspond à un outil de gestion des franges agricoles et naturelles avec la zone urbaine. En effet, il recouvre des bandes de jardins (parfois potagers) qui jouxtent des terrains agricoles cultivés ou encore des boisements... Ceux-ci assurent une transition ou une interface d'intérêt à la fois paysager, et même parfois fonctionnel et environnemental qu'il convient de préserver. Ex : passage d'eau ou jardin sous une ligne électrique au lieu dit « la maison neuve ».

Cela concerne en particulier les fonds de jardins de longues parcelles où sont implantées des habitations de particuliers qui étaient classés en NB dans le POS et permet donc de prendre acte de l'existant en les distinguant de la zone agricole.

L'objectif consiste à conserver un filtre à dominante naturelle pour limiter l'impact des constructions et faciliter leur insertion paysagère. N'y sont ainsi autorisés que les constructions et installations légères nécessaires à l'entretien du jardin ou les abris pour animaux sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 12m², les piscines et leur local technique de moins de 9m² d'emprise au sol, ainsi que les dispositifs d'assainissement non collectif sous réserve qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur. En outre, les cabanes de jardins ou abris à bêtes seront soit du même aspect que la construction principale soit en bois peint, leur hauteur sera limitée à 2.50 mètres au faîtage. L'impact paysager de ces installations doit ainsi demeurer extrêmement limité.

6.2.3 La zone UE

	Caractéristique du secteur : ▪ Constructions à vocation d'équipements ou de services publics ▪ Implantation en retrait ▪ Volumes de taille variée ▪ Espaces verts entretenus ▪ Terrains majoritairement communaux Localisation sur la commune : ▪ Equipements sportifs ▪ Secteur des écoles, zone périscolaire. ▪ Site des ateliers municipaux face à l'ancienne gare
Objectifs recherchés :	
▪ Conforter le pôle d'équipements existants ▪ Conserver des possibilités pour la commune pour l'entretien, l'extension ou la création de nouveaux équipements regroupés dans le bourg : potentiel pour mutualiser les stationnements... ▪ Limiter les nuisances vis-à-vis des habitations ▪ Permettre des constructions plus importantes en termes d'échelle, à la fois exemplaires et novatrices en fonction des projets de la commune. ▪ Répondre aux besoins de l'association de chasse – salle aux cotés des ateliers municipaux	
Caractéristique de la zone UE : ZONE URBAINE (art. R123-5 du Code de l'urbanisme) « <i>Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter.</i> » - la zone UE : Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics et/ou aux services d'intérêt collectif.	
Evolution depuis le POS : Initialement le POS ne distinguait pas de zone réservée aux équipements dans le bourg. Il n'affichait que le secteur des ateliers municipaux.	

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif. Il est précisé qu'il peut s'agir de constructions nouvelles liées au fonctionnement d'activités éducatives (écoles), culturelles (bibliothèque, salle des fêtes...) sportives (terrains, club house....) ou même touristiques...

Y sont également autorisés les constructions et extensions de bâtiments à usage d'entrepôt comme les actuels ateliers municipaux.

Il s'agit en outre de terrains qui appartiennent majoritairement à la commune et qui sont tous correctement desservis en réseau.

Les accès devront permettre la desserte des véhicules du SDIS ou encore de collecte des déchets ménagers et ne devront donc pas être inférieures à 5 mètres (article 3).

Compte tenu de la diversité de type de bâti qui caractérise les équipements publics selon leur destination, le règlement laisse une certaine souplesse pour l'implantation des constructions. Il propose une implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou projetées (article 6)... De même, les constructions pourront s'implanter librement soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait d'au moins 3 mètres (article 7).

Toujours dans une logique de souplesse, les articles 5, 8, 9, 10 et 14 ne sont pas réglementés.

L'article 11 insiste sur la réalisation de constructions performantes sur le plan énergétiques et exemplaires du point de vue architectural. Il convient de souligner que tout projet d'équipements dans le bourg... devra répondre aux exigences de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les besoins en stationnements sont évalués en fonction du type d'équipements mais dans un souci de fonctionnalité du centre bourg et de ne pas gaspiller d'espace, il est souligné que certains stationnements pourront être mutualisés pour plusieurs équipements qui ne fonctionnent pas en même temps ex : école et salle des fêtes... (Article 12). En outre, les stationnements seront agencés de façon à privilégier les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur.

Le règlement rappelle également que toutes les constructions nouvelles devront prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

Enfin les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements afin de rompre la monotonie des aires de stationnement, il est souligné qu'il pourra s'agir de réels espaces verts et non d'arbres isolés au cœur des parkings (article 13).

6.2.4 La zone UY

	Caractéristique du secteur : ▪ Zone d'activités économiques privée Localisation sur la commune : Au Sud Ouest de la commune sur le site du Grand Village au contact de Pisany
Objectifs recherchés : ▪ La commune souhaite répondre aux éventuels besoins d'habitants désirant rester sur le territoire communal pour exercer leur activité et garantir ainsi une dynamique économique locale. ▪ Limiter les nuisances vis-à-vis des habitations ▪ Permettre des constructions fonctionnelles et une desserte aisée. ▪ Promouvoir les constructions de qualité environnementale et paysagère	
Caractéristique de la zone Uy : ZONE URBAINE (art. R123-5 du Code de l'urbanisme) « Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. » - la zone Uy : Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités économiques de services, bureaux, artisanales, commerciales ; industrielles, ou à la fonction d'entrepôt.	
Evolution depuis le POS : Le PLU conforte la vocation économique de cette zone qui était d'ores et déjà identifiée dans le POS.	

Il s'agit de préserver la spécificité économique de la zone et de ne pas favoriser une mixité des fonctions source de conflit de voisinage.

Aussi, l'édification de constructions destinées à l'habitation y est autorisée, mais elle est strictement encadrée. Elle n'est, en effet, autorisée uniquement que si une présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité exercée. (articles 1 et 2).

Pour les accès une largeur minimum de 5 mètres est exigée pour répondre aux exigences de sécurité et de fonctionnalité (accès des poids lourds) (article 3).

Des mesures d'insertion paysagère doivent être mises en œuvre pour tout équipement technique de gestion des eaux pluviales. En outre pour rappel, comme dans toutes les autres zones, les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial (article 4).

Les exigences réglementaires sont corrélatives à la vocation économique de la zone et donc à une recherche de fonctionnalité et de cohérence urbaine : Un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques est imposé pour pouvoir disposer des aires de stationnement plantées sur l'avant du bâtiment et demeurer en cohérence avec les constructions existantes de la zone (article 6). Les constructions pourront s'implanter librement (en retrait ou sur une limite séparative) hormis pour les 'installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent justifier de distances de retrait obligatoire (article 7).

Pour des raisons fonctionnelles, les activités en place nécessitant de l'espace (stockage ou stationnement) l'emprise au sol est limitée à 60% (Article 9).

Pour des raisons de cohérence urbaine et dans le souci de limiter l'impact paysager des constructions sur la plaine agricole, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faitage. Des dérogations sont prévues pour les éléments techniques (ex : silos) et l'extension des constructions existantes... (article 10).

Des mesures existent concernant les formes et façades, les matériaux et finition, et les équipements techniques liés aux énergies renouvelables afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions (article 11). Ainsi, les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales. Les constructions devront s'accompagner d'un traitement paysager : plantations des espaces de stationnement, écran vert pour limiter l'impact paysager des dépôts et stockage de matériaux ou de déchets liés aux activités, plantations obligatoires de haies au contact de la zone agricole (article 13).

Le stationnement est réglementé dans une logique de fonctionnalité et d'adaptabilité. Ainsi pour toutes constructions le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des activités autorisées dans la zone. Les aménagements tiendront compte notamment des besoins liés au stationnement des poids lourds, des besoins en stationnement des employés et de la clientèle en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Elles devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (article 12).

Pour des logiques de densité et souplesse, le C.O.S n'est pas réglementé au profit de l'emprise au sol... (article 14).

6.3 LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Ces zones sont au cœur du bourg, elles correspondent à deux sites stratégiques.

LES ZONES 1AU ET 2AU	
	Caractéristique des secteurs retenus - Unités foncières correctement localisés et pouvant être desservies en réseaux, dont l'aménagement nécessite une réflexion d'ensemble Localisation sur la commune - Bourg
Objectifs recherchés - Conforter le bourg via des opérations d'ensemble qui permettront de recoudre le tissu urbain - Optimiser les aménagements dans les secteurs correctement desservis - Maîtriser le développement de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps - Garantir la cohésion de ces nouveaux quartiers avec le centre-bourg et ses équipements - Veiller à la qualité des espaces publics et à la sécurité des accès - Promouvoir une urbanisation moderne soucieuse de l'économie des espaces et des énergies... - Garantir la mixité sociale et générationnelle au sein des nouveaux quartiers - Garantir la bonne gestion et le traitement des eaux pluviales et usées	
Caractéristique de la zone AU Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme : « <i>Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.</i> » L'article R.123-6 distingue deux types de zones AU, selon le critère de desserte en équipements publics à la périphérie immédiate de la zone. La zone 1AU : les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ; Globalement, les zones AU couvrent des sites qui ont vocation à être aménagés par le biais d'opérations d'ensemble et dans le respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation, définissant des principes de connexion avec le tissu urbain, d'organisation, de forme, d'implantation du bâti et de plantations... A noter : La principale zone 1AU appartient au périmètre de protection modifié de l'église.	
Evolution depuis le POS Le PLU reconduit en grande partie les zones NA du POS (réduction de la zone NA de l'entrée de bourg pour s'adapter davantage au contexte naturel). En outre, il affiche davantage de programmation via un secteur 2AU qui sera ouvert à l'urbanisation à moyen terme. Ce zonage assure à la collectivité une plus grande maîtrise du développement urbain (et donc démographique) que le POS.	

ARTICLES 1 ET 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

Le règlement rappelle que les aménagements des terrains concernés devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n° 3 du PLU). Ces terrains devront être aménagés dans un souci de cohérence paysagère et fonctionnelle. Une opération pour se réaliser devra présenter un terrain d'assiette de 5000m² minimum. Il s'agit d'optimiser l'espace, les réseaux... et d'éviter une logique d'aménagement au « coup-par-coup » source de dysfonctionnements et de gaspillages.

Par ailleurs, il s'agit de créer des nouveaux quartiers de vie au sein desquels la mixité sera importante. Le règlement est donc similaire à celui des zones UA et UB n'interdisant que ce qui n'est pas compatible avec le caractère résidentiel des nouveaux quartiers.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Concernant la voirie et les accès, la encore le règlement de la zone ne diffère pas de celui des zones UA et UB. Il est juste précisé la largeur de chaussée minimum (4.5 mètres pour les voies en double sens et 3 mètres pour les voies en sens unique). Il s'agit de limiter l'impact routier des aménagements dans ces quartiers résidentiels.

Compte tenu du contexte des terrains concernés notamment dans le bourg ancien (poches vides à l'intérieur du tissu), les voies en impasse ne sont pas interdites mais doivent être aménagées de manière sécurisée et prolongée d'un cheminement piéton comme le préconise le projet de SCoT.

ARTICLE 4 : Réseaux divers

Par principe, les opérations devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle de l'opération. Le règlement précise quelques dispositions visant à privilégier le traitement des eaux par infiltration.

Il est par ailleurs exigé que les réseaux de distribution électriques, radiodiffusion ou télévision soient réalisés en souterrain afin d'en limiter l'impact paysager.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Dans une logique de densification et en l'absence de contraintes techniques pour la mise en place de dispositifs d'assainissement autonomes, la taille minimale des parcelles n'est pas réglementée.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le principe consiste à imposer des aménagements relativement denses en s'inspirant de la morphologie des bourgs anciens et en trouvant des alternatives au pavillon au cœur de sa parcelle. Les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement ou dans une bande de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques. Toutefois des dispositions différentes sont prévues au regard de considérations techniques et de performance thermique ou encore plus précisément dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble visant à poursuivre un programme d'habitat bioclimatique...

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est libre, elles peuvent s'implanter en limite séparative tout comme les annexes.

En cas de retrait, il est conservé une distance minimale de 3 mètres hormis pour les annexes de moins de 40m² pour laquelle il est toléré un retrait de 1.50 mètre.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans une logique de densification, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

ARTICLE.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas limitée pour permettre des aménagements denses.

ARTICLE.10 : Hauteur maximale des constructions

Afin de maintenir une cohérence d'ensemble, la hauteur des constructions principales est limitée à 7.00 mètres à l'égout des toitures, ce qui correspond aux hauteurs du bourg ancien et la taille des annexes est limitée à 4.00 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE.11 Aspect extérieur

Concernant les règles d'aspect extérieur des constructions, le règlement s'inspire de celui de la zone UA pour les constructions nouvelles. Les principes sont les mêmes et visent à conserver des volumes simples respectueux des caractéristiques saintongeaises (pente de toit, ouvertures plus hautes que larges...).

Les clôtures sont également réglementées. Leur taille ne doit pas excéder 1.60 m pour éviter de refermer les espaces dans les futures opérations d'aménagement qui devront se greffer au bourg. Il est rappelé qu'elles ne sont pas obligatoires et préconiser une attention particulière dans les règlements de lotissement sur la question de ces clôtures.

ARTICLE.12 : Stationnement

Là encore, il est rappelé que le stationnement des véhicules et des deux roues des occupants et usagers des constructions nouvelles doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En outre, en prenant en compte la présence d'une aire de stationnements importante en cœur du bourg, Le nombre de places de stationnement minimum exigé est de deux par nouvelle construction d'habitation. Il est par ailleurs exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de quatre logements à réaliser dans les espaces communs de l'opération.

ARTICLE.13 Espaces libres et plantations

Les espaces verts ne doivent pas être considérés à la marge des projets d'aménagement. Ceux-ci sont tenus de respecter la végétation en place. L'article 13 renvoie à l'esprit des orientations d'aménagement et de

programmations. Ex : principe de haies à planter aux abords des espaces agricoles et forestiers mais ces plantations ne devront pas être continues. Des ouvertures vers l'extérieur permettant des connexions aux cheminements existants seront à prévoir. En outre, dans les opérations autorisées l'aménagement comportera un minimum de 10 % d'espaces verts sur l'unité foncière support de l'opération. Cette règle vise également à limiter l'imperméabilisation des surfaces affectées au stationnement des véhicules. Le règlement précise que ceux-ci pourront prendre la forme de sur-largeurs de voies latérales, de placettes (querreux) ou de parc et qu'ils devront être traités en cohérence avec la gestion des eaux pluviales. Il ne doit pas s'agir d'espaces résiduels dans l'opération, ils joueront un rôle tant du point de vue paysager que fonctionnel.

ARTICLE.14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

6.4 LA ZONES AGRICOLE « A » ET SES SECTEURS Ah et Ap

	Caractéristiques du site - Parcelles cultivées ouvertes, présence de bâtiments agricoles - Constructions d'habitation isolées au cœur de la zone agricole Localisation sur la commune : - Le cœur du territoire
Objectifs recherchés - Garantir la pérennité de l'activité agricole sur la commune en permettant aux exploitations de se maintenir voire d'évoluer ou de diversifier leur activité (extension, diversification...) - Maintenir l'unité des exploitations dans une logique d'outil de travail : bâtiments d'activités + habitation existante sur le site - Accueillir de nouveaux sièges d'exploitation - Protéger de l'urbanisation des terrains qui présentent une sensibilité paysagère - Eviter les conflits d'usage et de voisinage avec les zones résidentielles et limiter la consommation des espaces agricoles	
Caractéristique de la zone A et ses secteurs Art. R 123-7 du Code de l'Urbanisme : « Peuvent être classées en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». En outre depuis la loi Grenelle 2, sont autorisées des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et de préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone. En dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités prévus à l'article L. 123-1-5 14° du code de l'urbanisme depuis la loi du 12 juillet 2010, en zone A peuvent seules être autorisées les « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » ainsi que celles « nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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 (c. urb., art. R. 123-7 et 8) ». La zone A couvre l'ensemble des sièges et bâtiments d'exploitations en activité ainsi que la majorité des parcelles cultivées. Seules sont autorisées en zone A les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole Le secteur Ah : Il s'agit d'un secteur qui permet d'identifier les petits hameaux et les habitations isolés dans l'espace agricole qui n'ont aucun lien avec l'activité. N'y sont tolérés que les extensions limitées, les annexes et les changements de destination compatibles avec l'activité agricole environnante. Le secteur Ap : Il a vocation à préserver les espaces agricoles de toute urbanisation afin de protéger la valeur paysagère de terrains sensibles. Il s'agit sur le territoire de <u>l'écrin de la vallée de l'Arnoult</u> au contact du bourg notamment de la coupure d'urbanisation incarnée par le secteur bocager entre le bourg et la Martinière dont une partie appartient au périmètre de protection modifié de l'Eglise Sainte-Madeleine et la ceinture immédiate du bourg depuis la Route de Saintes.	
Evolution depuis le POS La zone est plus précise et plus restrictive que l'ancienne zone NC qu'elle remplace.	

ARTICLES 1 ET 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme une zone de protection stricte du potentiel agronomique des sols et du potentiel agricole.

La protection de ces activités et de **la pérennité des exploitations** impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement « liées et nécessaires » (directement utile), hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif « sous réserve que ces derniers ne remettent pas en cause la vocation de la zone ». Cela signifie que ces constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être compatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière exercée sur le terrain où elles sont implantées et donc ne risquent pas de compromettre d'exploitation agricole. Il est toutefois pris soin d'interdire les parcs photovoltaïques au sol, pour lesquels une zone a été spécialement identifiée au plan de zonage sans impacter les terres agricoles (ancienne carrière).

En outre, il est généralement reconnu que les constructions et installations **liées et nécessaires** à l'activité agricole vise les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...). Ainsi toutes les nouvelles constructions d'habitation de tiers n'ayant aucun lien avec l'activité agricoles sont prosrites en zone « A ». L'objectif consiste à préserver les outils agricoles en évitant l'intrusion de tiers et le risque de conflits de voisinage.

Il convient toutefois de souligner que le règlement prévoit des **possibilités de diversification de l'activité agricole** en autorisant sous réserve les installations agrotouristiques (fermes auberges, fermes pédagogiques, chambres d'hôtes) ou encore les campings à la ferme et les installations de vente directe. Il est ainsi toléré des locaux de transformation et de vente à la condition toutefois que ces derniers soient des anciens bâtiments agricoles ou implantés à proximité immédiate des bâtiments existants et qu'ils servent de façon dominante à transformer et/ou commercialiser les produits issus de l'exploitation. La diversification doit s'inscrire dans le prolongement de l'activité agricole. L'objectif consiste ainsi à soutenir l'activité économique en donnant à l'exploitant les moyens de se diversifier et de valoriser son outil agricole tout en luttant contre le mitage. Dans la même logique d'ailleurs, les constructions d'habitation des exploitants agricoles ne sont autorisées qu'à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles (article 2).

Le secteur Ah correspond à des hameaux et écarts isolés au cœur des terres agricoles et constitués d'habitations sans lien avec l'activité agricole. Il s'agit d'un secteur « de taille et de capacité d'accueil limitées » afin de ne pas compromettre l'activité agricole. L'objectif consiste surtout à ne pas grignoter davantage de terrain agricole d'une part et d'autre part à permettre l'entretien des constructions en présence (anciennes fermes...). Les constructions d'habitation nouvelles n'y sont donc pas tolérées. Le principe est l'extension limitée à hauteur de 30% supplémentaire de surface de plancher. Sont également autorisés les annexes de moins de 50m² d'emprise au sol et le changement de destination sous réserve que les distances réglementaires soient respectées par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes... La logique consiste à ne pas mettre en péril l'activité agricole qui domine sur ces secteurs. A noter, le changement de destination n'est autorisé que pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU.

Le secteur Ap quant à lui, correspond à un terrain qui ceinture l'entrée Nord du bourg (c'est-à-dire l'entrée principale depuis la route de Saintes depuis laquelle existe un cône de vue remarquable sur l'église) et à un ensemble de terrains présentant une trame de haies rappelant le bocage marquant une coupure entre le bourg et

la Martinière. Ils jouxtent également le bourg et appartiennent pour partie au périmètre de protection modifié de l'église Sainte-Madeleine du bourg. Le règlement vise donc à préserver ces terrains de l'urbanisation. N'y sont tolérés que les dispositifs d'irrigations et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la voirie, aux réseaux divers, sous réserve de ne pas mettre en cause la vocation agricole de la zone et de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Concernant la voirie et les accès, le règlement insiste sur les enjeux de sécurité. Ainsi, les accès doivent être limités, disposés sur les sites les moins dangereux et ne doivent pas être inférieurs à 3.50 mètres de large afin de permettre l'accès des véhicules de services publics.

ARTICLE 4 : Réseaux divers

En l'absence de réseau de collecte public, les eaux usées seront traitées via des dispositifs d'assainissement non collectif qui devront impérativement être aux normes.

Le règlement rappelle ensuite que les eaux pluviales quant à elles seront gérées sur le terrain d'assiette des projets. Il stipule que « *Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial* ». La gestion des eaux pluviales est ainsi devenue une priorité dans tout projet de construction et d'aménagement.

Enfin dans un souci de cohérence par rapport à l'ensemble du territoire communal, il est exigé que les réseaux de distribution électrique, de radiodiffusion ou de télévision soient réalisés en souterrain ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Dans une logique de densification et en l'absence de contraintes techniques, la taille minimale des parcelles n'est pas réglementée.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour des raisons de sécurité, un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites des voies départementales est imposé et de 5 mètres par rapport aux limites des routes et chemins communaux. Des dérogations sont toutefois prévues pour le secteur Ah pouvant présenter davantage de compacité ou encore l'extension d'un bâtiment existant...

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone A, les constructions devront ménager une discontinuité du bâti afin de préserver le caractère aéré de la zone. Dans cet esprit, les constructions principales devront s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Un recul de 5 mètres est également exigé par rapport aux espaces boisés classés. En revanche dans le secteur Ah, la continuité est autorisée toujours dans un souci de densification et de respect de la compacité des hameaux ou écarts anciens.

ARTICLE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article est utilisé pour imposer que les annexes isolées des constructions principales s'implantent à moins de 20m en retrait de ces dernières. Il s'agit de limiter l'étalement et l'éparpillement urbain.

ARTICLE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas limitée dans la zone A en revanche dans le secteur Ah, elle ne doit pas dépasser 60% de la surface de l'unité foncière ce qui devrait garantir des espaces libres pour gérer les eaux pluviales et usées à la parcelle.

ARTICLE.10 : Hauteur maximale des constructions

Afin de maintenir son paysage urbain et les perspectives qui s'en dégagent par rapport aux éléments environnants, la hauteur des constructions principales est autorisée jusqu'à 6.00 mètres à l'égout des toitures, ce qui correspond à R+1. Les annexes quant à elles sont limitées à 4.50 mètres à l'égout du toit afin d'en réduire l'impact paysager. En revanche, pour des raisons fonctionnelles, la hauteur des constructions à usage agricole s'élève à 10 mètres au faîtage.

ARTICLE.11 Aspect extérieur

Concernant les règles d'aspect extérieur des constructions, le règlement distingue constructions anciennes et constructions neuves et s'inspire des dispositions applicables dans la zone UA. Il est ainsi plus restrictif pour le bâti ancien. Pour les constructions neuves, il s'agit de respecter le style architectural local et d'en puiser une inspiration. Néanmoins, les projets d'architecture contemporaine ont également la possibilité de s'exprimer sous condition de démontrer leurs qualités architecturales et environnementales. Au regard des constructions anciennes, l'objectif poursuivi par le règlement est de maintenir leur intégrité et leur identité architecturale. Le règlement encourage leur réhabilitation au travers de techniques et matériaux d'origine (notamment pour les couvertures). Il cadre leur évolution afin de conserver leurs caractéristiques de la maison traditionnelle de Saintonge : Par exemple, *« les ouvertures nouvelles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Elles devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. »* En outre, il a été pris soin de rappeler que la rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et **en utilisant les matériaux traditionnels d'origine.**

L'article 11 encadre également l'aspect extérieur des constructions à usage agricole afin d'en garantir la meilleure insertion paysagère possible. Les prescriptions proviennent du site internet du STAP 17 (annexe du règlement).

Les clôtures sont également réglementées. Pour conserver des caractéristiques homogènes sur toute la commune, pour les clôtures des habitations, leur taille ne doit pas excéder 1.60 mètre en façade sur rue (hauteur des murets du centre bourg) et 2.00 mètre en limite de propriété. Elles doivent être relativement perméables et seront donc en végétaux doublés ou non d'une grille en limite de propriété au contact des espaces agricoles de la zone A et des espaces naturels de la zone N..

Par ailleurs, la mise en œuvre de principes de développement durable dans les projets d'aménagement a été intégrée au règlement. Il s'agit notamment d'encourager l'utilisation et/ou la production d'énergies renouvelables, notamment en cas de restauration du bâti ancien. Le projet consiste ainsi à concilier performance énergétique et

respect architecture locale. Le règlement stipule qu'il doit être recherché le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Au sein de l'article 11, il est ainsi précisé que les équipements d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, aérothermique...) devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière, et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la variabilité des gabarits et implantations. En outre, afin de limiter l'incidence potentiellement négative de tels dispositifs sur le bâti ancien, le règlement indique que leur implantation se réalisera de préférence sur les annexes bâties.

Enfin concernant l'aspect extérieur des constructions recensées dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme (annexe du règlement), il est précisé le principe suivant *« Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine) »*.

ARTICLE.12 : Stationnement

Dans un souci de sécurité, il est rappelé que le stationnement des véhicules doit être réalisé sur la parcelle même du projet de construction et que le nombre de place doit être adapté aux types de constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE.13 Espaces libres et plantations

Conformément au règlement, les espaces libres de toute construction et voies de circulation seront végétalisés, incluant les aires de stationnement. Le recours obligatoire à des essences végétales locales dont la liste est annexée au règlement, est stipulé.

ARTICLE.14 Coefficient d'occupation du sol

Dans le respect du caractère dense de la zone UA, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé.

6.5 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE « N » ET SES SECTEURS

	Caractéristiques des secteurs retenus - Secteurs présentant un intérêt écologique et jouant un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire (se référer à l'état initial de l'environnement) - Secteurs d'habitat isolé - Aire de loisirs - Ancienne carrière Localisation sur la commune - Plateau boisé - Vallées de l'Arnoult et du Saint-Christophe
Objectifs recherchés de la zone N - Protéger les espaces naturels de l'urbanisation - Préserver les vallons dont le rôle pour l'écoulement des eaux pluviales est primordial Objectifs recherchés du secteur Nh - Il s'agit de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » afin de permettre l'entretien des constructions existantes isolées dans les espaces naturels... Objectifs recherchés du secteur Ne - Permettre l'entretien de la station d'épuration isolée à l'est du bourg Objectifs recherchés du secteur Ni - Maintenir les espaces de jeux et de loisirs le long de l'Arnoult Objectifs recherchés du secteur Npv - Permettre la reconversion d'une ancienne carrière (zone de dépôt de déchets illégale) en espace voué à l'exploitation des énergies renouvelables, en l'espèce solaire	
Caractéristique de la zone N et ses secteurs : Art. R123-8° du Code de l'Urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : a) 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 ; b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ». La zone N correspond à des ensembles de terrains non bâtis que l'on cherche à préserver pour leur qualité et leur intérêt naturel et/ou paysager. Ainsi, la zone N englobe les boisements auxquels sont raccordés les lisières ou encore les champs fermés... on y retrouve également la vallée de l'Arnoult et les vallons dont le maintien en l'état pour la gestion des eaux est primordial ainsi que les zones tampon. A noter sur le secteur de la Marinière Nord et des Esserts, la dilution de l'urbanisation résidentielle dans un contexte boisé a justifié d'un classement en zone N. Mais il convient de souligner que ce dernier n'aura pas d'impact sur l'activité agricole en présence qui pourra perdurer. En outre au regard de l'éparpillement des constructions résidentielles et en appliquant le principe de réciprocité, ce secteur pourrait difficilement accueillir de nouveaux bâtiments agricoles. Aussi, les constructions au cœur de ces espaces font elles l'objet d'un pastillage spécifique en Nh. Il s'agit « d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » ou l'extension limitée est la règle et encadrée par le PLU. Le secteur Npv vise quant à lui à permettre un projet de parc photovoltaïque sur le site d'une ancienne carrière.	
Evolution depuis le POS Le PLU aboutit à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux via un zonage d'ensemble sans enclave bien plus cohérent que le zonage ND du POS qui se cantonnait aux boisements. En outre, elle est moins permissive que l'ancienne zone N dans laquelle des nouvelles constructions d'habitation étaient ponctuellement autorisées.	

La zone N rassemble principalement les espaces de richesses naturelles, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique. En outre, les exigences réglementaires sont corrélatives à la nature de la zone, où les constructions sont pour principe une exception.

Dès lors, aucune construction n'est ainsi tolérée dans la zone N.

En revanche, le PLU prévoit un secteur spécifique au regard des constructions déjà implantées dans les espaces à caractère naturel : **Le secteur Nh** dans lequel la constructibilité est envisageable mais de manière très cadrée et restreinte. Ces restrictions sont définies aux articles 1, 2, 6, 7, et 10 de la présente zone N.

En effet, le secteur Nh permet d'identifier clairement les zones d'habitat isolé n'ont pas vocation à se développer ; le principe consiste avant tout à entretenir le bâti existant sans y prévoir de nouvelles constructions d'habitation. Il s'agit surtout d'entretenir le patrimoine rural étant donné que ces bâtiments sont souvent d'anciennes fermes d'intérêt architectural tout en s'assurant de leur insertion dans le site. Le règlement ne permet donc que l'aménagement et l'extension des constructions existantes à hauteur de 30% supplémentaire de surface de plancher par rapport à celle constatée à la date d'approbation du PLU ainsi que le changement de destination pour un usage d'habitation ou d'atelier des constructions existantes, les piscines et les annexes de 50 mètres² maximum d'emprise au sol, séparées de la construction principale.

En outre pour ne pas générer de mitage et limiter l'impact de ces constructions annexes, il est exigé que celles de plus de 20m² d'emprise au sol s'implantent à moins de 20 mètres des constructions principales.

Compte tenu de la taille des unités foncières considérées et de la nature des constructions autorisées, ni les emprises, ni le Coefficient d'Occupation des Sols ne sont réglementés. Les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait d'au moins de 100 mètres de la RCEA, de 10 mètres des voies départementales (par souci de sécurité) et 5 mètres de l'emprise des chemins communaux (article 6) et minimum de 3 mètres des limites séparatives (article 7) hormis dans le secteur Nh qui comme le secteur Ah couvre des écarts ou hameaux anciens de morphologie souvent compacte.

Les hauteurs des constructions sont limitées à 6.00 mètres à l'égout du toit dans le respect des caractéristiques de l'architecture locale et pour garantir une homogénéité d'ensemble sur tout le territoire (article 10).

L'aspect extérieur des constructions est ainsi également inspiré de l'article 11 des zones U.

Le secteur Nf : Il regroupe des espaces naturels qui accueillent ou ont vocation à accueillir des installations légères notamment en lien avec l'ouverture au public de la vallée de l'Arnoult et sa valorisation (orientation d'aménagement et de programmation). N'y sont tolérés que des aménagements légers au caractère réversible.

A noter : Ce secteur est fortement impacté par le règlement de la zone inondable (cf ci-dessous).

Le secteur Npv : Il s'agit actuellement d'une ancienne carrière (voire décharge sauvage pour partie) proche de la RCEA que la commune envisage de reconquérir et de mobiliser pour un parc photovoltaïque privé.

Le site est actuellement fortement déprécié alors même qu'il se situe au contact de la vallée de l'Arnoult. La reconversion de cette zone en parc photovoltaïque ne peut qu'améliorer le site.



N'y sont donc tolérés que les constructions et installations nécessaires au projet de centrale photovoltaïque ou à l'exploitation des énergies renouvelables sous réserve de leur insertion dans le site. Pour des questions de fonctionnalité (protection notamment vis-à-vis de la faune) seront tolérées des clôtures de plus grande hauteur que dans le reste de la zone (2 mètres).



Actuellement ce secteur est impacté par le retrait obligatoire de 100 mètres à partir de l'axe de la RCEA.

Le secteur Ne : Il correspond à la station d'épuration, n'y sont autorisées que les travaux et aménagements permettant la mise aux normes, l'entretien, l'extension ou encore l'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration sous réserve de leur insertion dans le site

6.6 LES ZONAGES SPECIFIQUES

6.6.1 Les secteurs exposés au risque d'inondation

Certains secteurs sont exposés au risque d'inondation tel que défini par l'Atlas départemental des risques. Il correspond à la zone naturelle d'expansion des crues et donc justifie l'interdiction des remblais et exhaussements, des caves ou sous-sols, des clôtures pleines... En outre afin de préserver les eaux de tout risque de pollution y sont expressément interdits tous les stockages de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou de produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau. Au final, en fonction des secteurs de crues seuls ne sont habituellement tolérés que les travaux d'entretien ou de mises aux normes, travaux de gestion ainsi que les agrandissements à l'étage ou encore le changement de destination sous réserve de ne créer aucun nouveau logement.

En l'occurrence sur le territoire de Varzay, les limites de la zone inondable ont été définies sur la base de l'atlas du risque d'inondation de l'Arnoul et traduite sur le plan de zonage via des trames bleues et rouges hachurées. Cette zone impacte légèrement la zone UA du bourg. Pour le reste, le projet correspond avec la zone Naturelle.

De plus, sur le territoire de Varzay, aucune zone urbanisée n'est exposée à l'aléa fort de crues fréquentes.

Pour limiter la vulnérabilité de cette zone naturelle vis-à-vis du risque inondation, le principe d'inconstructibilité prime : Une dérogation est toutefois prévue pour les dispositifs d'irrigation, le maraichage dans la vallée de l'Arnoul ou les cabanons de jardins.

Rappel des interdictions dans la zone inondable :

- a) Les caves et les sous-sols
- b) Les constructions neuves hormis celles visées à l'article 2
- c) Les remblais et les exhaussements, les digues et le dépôt de matériaux
- d) Les clôtures pleines
- e) Tous les stockages de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou de produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau.

Rappel sont autorisés sous réserve dans la zone inondable :

- a) Les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage
- b) Les travaux d'entretien, les mises aux normes et travaux de gestion courants des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ... sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.
- c) Les équipements d'infrastructure collectifs indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général sous réserve de ne pas aggraver le risque.
- d) Les changements de destinations sous réserve de ne créer aucun nouveau logement
- e) Les travaux d'ouvrage et aménagements hydrauliques sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au maintien et à l'amélioration des écoulements hydrauliques.
- f) Les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale
- g) Les cabanons de jardins de moins de 9 mètres² d'emprise au sol sous réserve de leur insertion dans le site

6.6.2 Les Emplacements Réservés

Au total, il existe **4 emplacements réservés** au bénéfice de la commune. Ils portent sur la gestion des eaux pluviales au village de la Martinière, les cheminements doux et l'extension des équipements.

La superficie totale des emplacements réservés est de 3860m².

ER1	Commune	Extension du cimetière	2600m²
ER2	Commune	Equipement public	1300m²
ER3	Commune	Cheminement doux	500m²
ER4	Commune	Gestion des eaux pluviales	265m²

6.6.3 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

D'une manière générale, un P.L.U. peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou même à créer, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois.

Outre l'application de ces obligations réglementaires, le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte de la qualité paysagère, qui a amené à protéger les espaces boisés les plus étendus dont l'importance dans l'organisation de ce paysage vallonné est reconnue (plus particulièrement lorsqu'ils sont situés en position haute). Les bosquets qui ponctuent les paysages sont ainsi classés
- La prise en compte des sensibilités écologiques conformément aux préconisations du diagnostic du milieu naturel sur la commune. Les boisements rivulaires de la vallée de l'Arnoult sont ainsi protégés.

En revanche, il a été pris soin de retirer des espaces boisés classés, les massifs forestiers du bois des Moines marquant la limite Nord Est du territoire, et les Bois de la Bonne et des Luchatières au sud, qui bénéficient déjà de mesures de protection de par leur taille et qui ne sont pas menacés sur le territoire.

A noter également que le projet de parc photovoltaïques a nécessité la réduction de plusieurs EBC dans et à la périphérie immédiate de la zone Npv afin de ne pas ombrager les panneaux.

On compte désormais **384.7ha d'Espaces Boisés Classés sur le territoire communal.**

6.6.4 Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines

Il s'agit de prendre en compte la présence d'une ancienne carrière comblée au cœur du bourg et qui entraîne une instabilité des terrains environnants. Ce risque a été signalé par la population et plusieurs témoignages de particuliers attestent de difficultés pour construire dans ce secteur. Il convient de signaler que la zone exposée à ce risque n'a pas fait l'objet d'un repérage « scientifique ». La limite de zone a été définie à l'aide de témoignages.



Photos prises par un ancien propriétaire sur site.

Il est important de prendre en compte ce phénomène dans le cadre du PLU dans une logique de précaution. Dès lors, le règlement affiche sur ce secteur une zone inconstructible (trame au plan de zonage) y sont expressément interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les caves, les sous-sols et les piscines enterrées ;
2. Les constructions neuves ;
3. Les remblais et les exhaussements et le dépôt de matériaux ;

6.6.5 Le patrimoine protégé au titre de l'article L123-1-5, III,2° du Code de l'Urbanisme

La commune a répertorié des éléments présentant un intérêt architectural, identitaire, culturel ou historique sur son territoire.

S'appuyant sur l'application de l'article L 123-1 5.III, 2° du Code de l'urbanisme, la commune a souhaité inscrire la préservation de ce patrimoine dans le cadre du P.L.U. Elle comporte une traduction spatiale sur le plan de zonage.

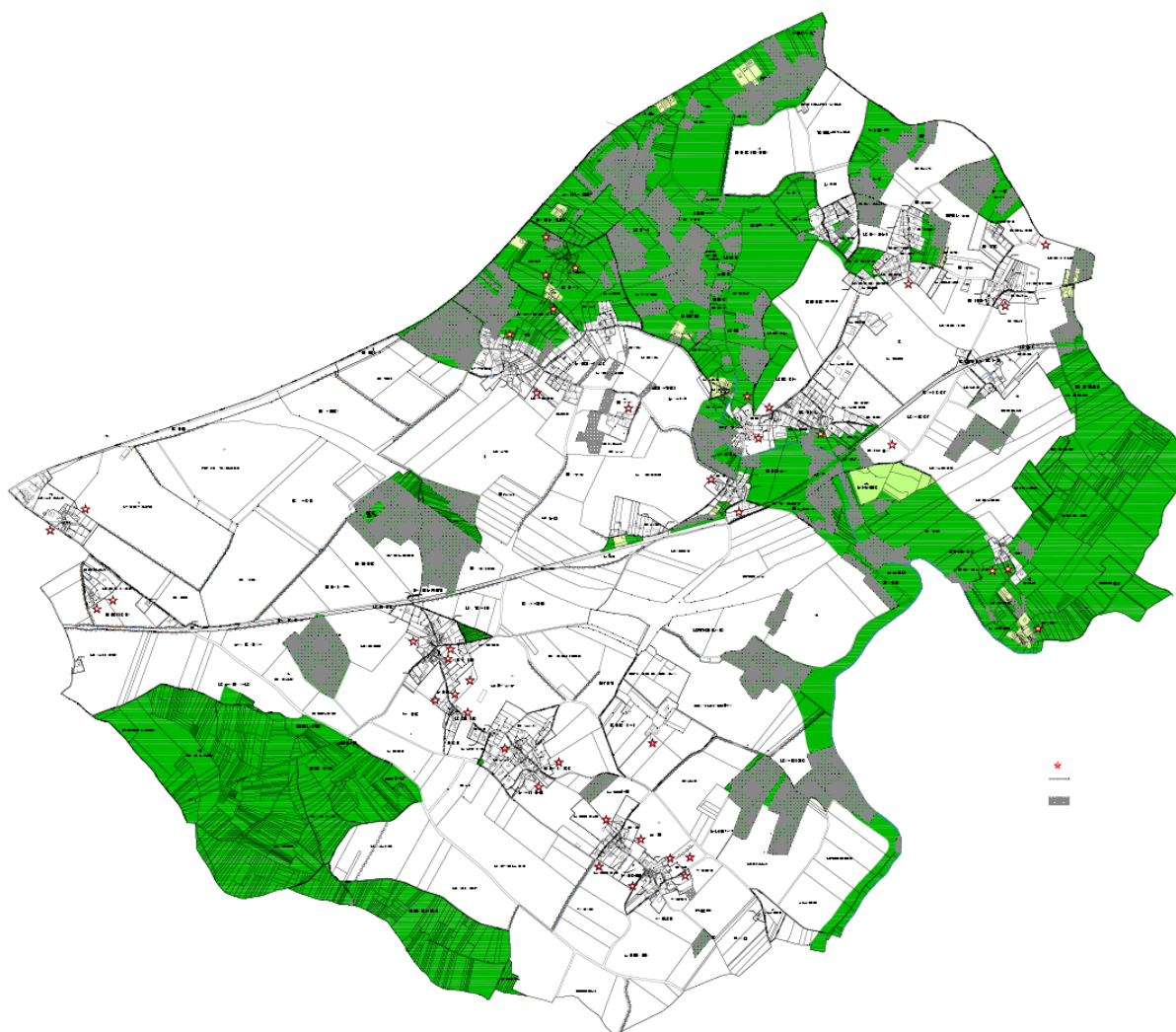
Ainsi, à travers une annexe du règlement (pièce n°4.3) des dispositions sont prises en faveur de l'entretien et du respect de ce patrimoine bâti ou naturel.

A l'article 13 du règlement des zones concernées par ce repérage il est rappelé que le dessouchage de haies par principe est interdit et en cas d'abattages justifiés soit par l'état sanitaire des haies ou une problématique fonctionnelle et /ou sécuritaire (aménagement d'un accès, problème de visibilité le long d'un axe de circulation...), il est nécessaire d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

6.6.6 La trame verte et bleue et leur traduction réglementaire

Le parti pris a consisté à créer une zone naturelle sans enclave recouvrant tous les éléments d'intérêt patrimonial et participant au fonctionnement écologique tels que définis dans la trame verte et bleue (cf chapitre sur le milieu naturel dans l'état initial de l'environnement).

Il s'agit de la vallée de l'Arnoult, de ses contreforts boisés et de la trame boisée.



6.7 BILAN DES SURFACES ET DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DU PLU

6.7.1 Les évolutions depuis le POS

CALCUL DE SURFACES			
ZONE PLU	SUPERFICIE (ha)	ZONE POS précédent	SUPERFICIE (ha)
Zones urbaines destinées à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements			
UA	16.9	UA -UAa	28
UB	34.2	NB	52
UAj et UBj	5.7		
UE	2.5	UX	1
UY	1.8	NAi	5
Sous-total	61.1	Sous-total	86
Zones à urbaniser à court terme			
1AUa « le Bois Pineau »	1.9	NAh	4
1AU « la Grande Combe »	0.5		
Sous-total	2.4	Sous-total	4
Zones à urbaniser à moyen et long terme			
2AU	1.0	NA	2
Zone agricole			
A	817.9	NC	981
Ap	29.7		
Ah	3.6		
Sous-total	851.2	Sous-total	981
Zone naturelle			
N	476.3	ND	331
NI	1.1	NDa	1
Ne	0.7		
Nh	6.3		
Npv	4.9		
Sous-total	489.3	Sous-total	332
TOTAL	1405	TOTAL	1405

Conclusions :

- **Les zones N et A recouvrent 1340.5 ha soit plus de 95.3%** du territoire contre 93.4% dans le POS. Elles augmentent donc légèrement.
- **La zone A diminue au profit de la zone N qui intègre désormais toute la vallée de l'Arnoult et ses parties inondables** (tels que définis dans l'atlas départemental des risques d'inondation). Elle demeure néanmoins la zone la plus importante sur le territoire dont elle recouvre les 60%.
- Parallèlement les zones vouées à l'urbanisation ont diminué passant de 86 ha à 61.1ha. **La zone U diminue compte tenu de la disparition de la zone NB et du passage des écarts isolés en Ah et Nh ;**
- La zone NB des villages a profondément été remaniée pour être restituée à la zone Naturelle , Agricole ou Urbaine de jardin. Il s'agit d'une évolution qui témoigne de la lutte contre l'étalement urbain et la protection des espaces agricoles et forestiers.
- Le repérage UAj et UBj permet de distinguer clairement les fonds de parcelle en jardins associés à la zone résidentielle des terrains agricoles
- **Un nouveau secteur Agricole Protégé de 29.7ha** apparaît pour préserver l'écrin paysager de la vallée et la zone bocagère aux abords de La Martinière, un secteur qui marque une coupure d'urbanisation intéressante et figure pour partie dans le périmètre de protection modifié de l'Eglise Sainte-Madeleine et qui recouvre le terrain ceinturant l'enveloppe future du bourg à l'entrée depuis la route de Saintes particulièrement sensible sur le plan paysager (ouverture sur l'église).
- **Les réserves d'urbanisation vouées au développement résidentiel à court et long terme (1AU et 2AU) sont presque deux fois moins importantes que dans le POS. Elles couvrent 3.4ha (soit 0.24% du territoire) contre 6ha dans le POS.**
- Le projet conserve des réserves d'urbanisation (1.0 ha de zone 2AU).
- Un secteur Npv est créé pour tenir compte du projet de parc photovoltaïque en lieu et place d'une ancienne carrière
- La zone naturelle de loisirs aux abords de l'Arnoult est maintenue et même étendue dans un souci de valorisation
- Un pôle d'équipements est consacré dans le cœur de bourg
- Compte tenu des capacités résiduelles actuelles de la zone à la sortie de Pisany, la zone vouée aux activités économiques est réduite et ceinture les activités existantes
 - ⇒ Un projet qui affiche des efforts en termes de consommation d'espaces. . Seule la zone AU du Bois Pineau dont l'ouverture est programmée dans le temps (1 et 2AU) génère réellement de l'étalement urbain. Les autres terrains présentant du potentiel sont des dents creuses et ne sont déjà plus des terrains agricoles.
 - ⇒ En outre, cet étalement se concentre dans le bourg de Varzay

La zone inondable recouvre 30ha en zone de crue exceptionnelle et 66 ha en crue fréquente.

6.7.2 Le potentiel constructible du projet de PLU

CALCUL DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET DES CAPACITES D'ACCUEIL EN ZONE U					
LOCALISATION		SURFACE DISPONIBLE (m²)	RETENTION FONCIERE	SUPERFICIE DISPONIBLE HORS RETENTION FONCIERE	POTENTIEL DE CONSTRUCTIONS (entre 10 et 12 constructions à l'hectare)
Bourg / Chez Richet		5200	10%	4590	5
Nord de la commune	La Martinière	6625	+	5300	6
	L'Essert / La Grelère	2600	+	2000	2
	Les Genets/Chez Chemin	1000	O	1000	1
	Chez Brochant/Le Milard/L'Enclouse	3500	++	2450	3
	TOTAL	13725	20%	10750	11
Seneuil /La Maisonnnette		1600	+	800	1
Sud de la commune	La Petite Romade/La Guerinaille	4400	++	3080	4
	La Grande Romade	2500	++	1750	2
	Le Grand Pinier	800	O	800	1
	Le Grand Village	0			0
	TOTAL	7700	30%	56300	7
TOTAL en ha		2.8	20%	2.17	25

La taille de parcelle de référence a été choisi au regard des objectifs de densification visant à se rapprocher à un minimum de 10 à 12 constructions à l'hectare (pour les opérations individuelles) ainsi que de la configuration des parcelles et des contraintes en termes d'assainissement.

Force est de constater que le potentiel du bourg est très réduit. Il y a peu d'évolutions par rapport au POS car les contraintes demeurent (exploitations agricoles, zone inondable, anciennes carrières...).

La rétention foncière a été évaluée site par site. Force est de constater que le secteur sud du territoire est plus impacté. La rétention foncière est ainsi relativement élevée sur le territoire et estimée à 20% pour l'ensemble des zones U. En revanche dans les zones AU, il est convenu de ne pas considérer de rétention foncière.

CALCUL DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET DES CAPACITES D'ACCUEIL EN ZONE AU					
Localisation	SURFACE DISPONIBLE (ha)	SURFACE mobilisée, pour les espaces publics et VRD (ha)	SURFACE mobilisée, pour les équipements, commerces et services (ha)	SURFACE vouée au développement résidentiel (ha)	Potentiel de constructions (taille moyenne des lots de 600m ²)
La Grande Combe	0.51	30% = 0.16	-	0.35	5
Le Bois Pineau	1.86	30% = 0.55	15% = 0.27	1.04	18
Total	2.37	0.71	0.27	1.39	23

La zone 1AU du Bois Pineau a vocation à présenter une certaine mixité et des espaces publics plus importants pour permettre la couture urbaine avec le reste du tissu du bourg. Quant à la zone de la Grande Combe, elle présente de larges espaces verts pour connecter la zone à la rue des Morissons. C'est pourquoi la surface mobilisée pour les constructions résidentielles est ajustée en fonction 5 (-30%).

Il convient de souligner que la principale des zones A Urbaniser du bourg est vouée à une opération de grande envergure dont l'aménagement est programmé dans le temps (1AU puis 2AU).

CALCUL DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET DES CAPACITES D'ACCUEIL EN ZONE 2AU					
Localisation	SURFACE DISPONIBLE (ha)	SURFACE mobilisée, pour les espaces publics et VRD (ha)	SURFACE mobilisée, pour les équipements, commerces et services (ha)	SURFACE vouée au développement résidentiel (ha)	Potentiel de constructions (Taille moyenne des lots de 800m ²)
Le Bois Pineau 2AU	1.0	25% = 0.2		0.8	10

L'aménagement de la zone 2AU qui constituera la seconde tranche de l'opération sur le secteur du Bois Pineau présentera à priori légèrement moins d'espaces publics que la première tranche particulièrement sensible sur ce point. En outre, il s'agira d'une zone résidentielle.

A NOTER : Le bourg concentre la majorité des futures constructions avec un potentiel d'accueil de l'ordre de 38 habitations soit plus des 2/3 du nombre total de constructions escomptées.

Au total, le projet de la commune mobilise **6.2ha de terrain (après enquête publique) dans l'immédiat pour un potentiel d'environ 58 constructions**, avec de nouveaux espaces publics, des services et commerces possibles dans la zone 1AU du Bois Pineau.

CALCUL DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE TOTAL ET DE LA DENSITE				
ZONE	SURFACE TOTALE MOBILISEE	SURFACE MOBILISEE POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL (hors rétention foncière des zones U, hors espace public et services ou commerces de la zone 1AU mais avec les VRD)	NOMBRE DE CONSTRUCTIONS	DENSITE CONSTRUCTIONS/HA
ZONE U	2.8	2.1	25	11.5
ZONE AU	3.4	2.5	33	13.2
TOTAL	6.2	4.6	58	12.4

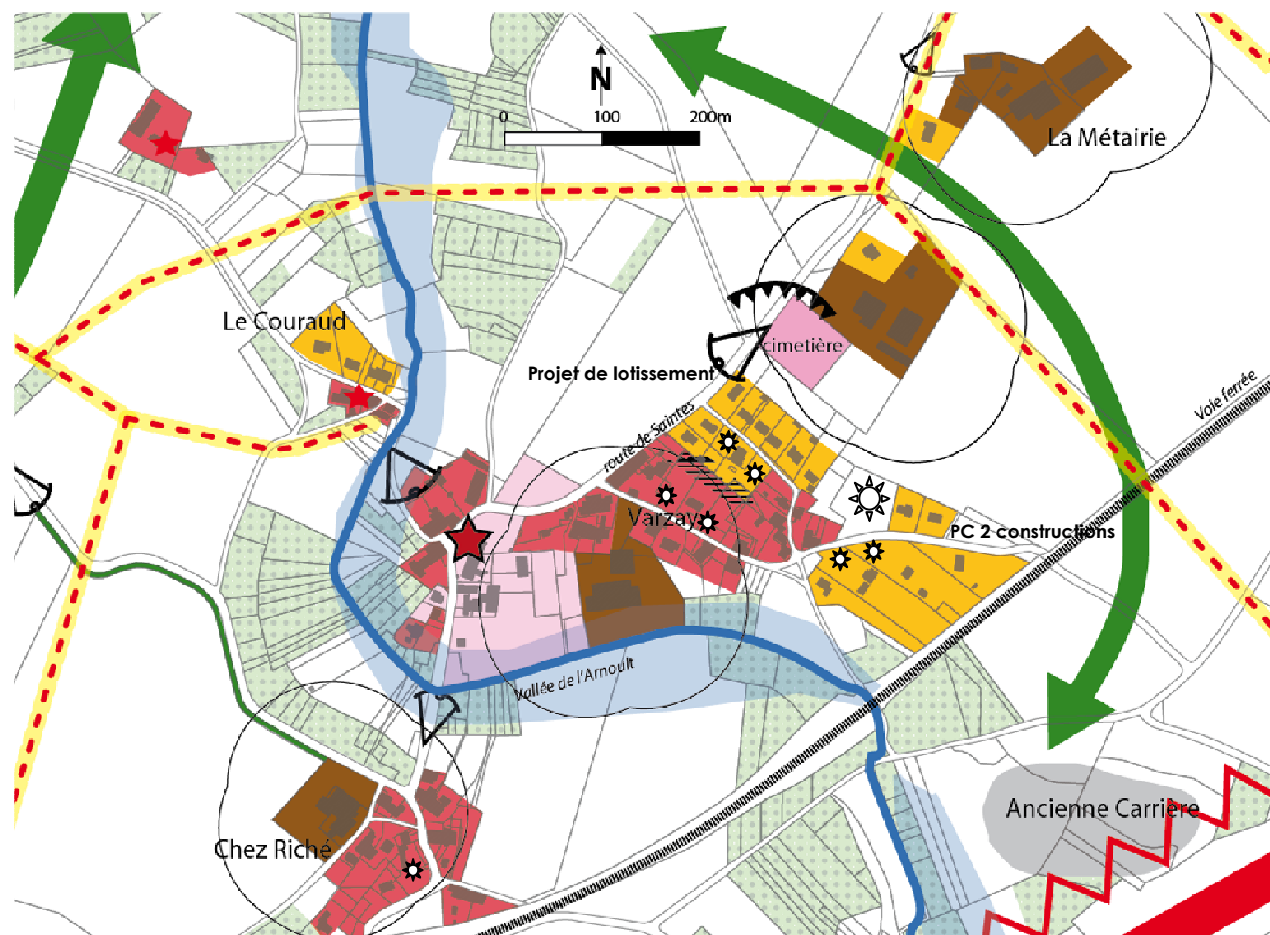
Les zones AU représentent à elles seules 60% du potentiel constructible du PLU.

Enfin, la densité recherchée tend bien à se rapprocher de 12 constructions à l'hectare.

6.7.3 Analyse des dents creuses et enjeux contextualisés

Le calcul des dents creuses prend en compte si les terrains sont correctement desservis (accessibilité notamment) ainsi que le morcellement des terrains entre plusieurs propriétaires ou encore les permis de construire déposés.

LE BOURG



Typologie du bâti

- Tissu ancien (bâti antérieur à 1945)
- Tissu contemporain (bâti récent)
- Activités agricoles
- Activités économiques
- Équipements publics

Patrimoine naturel et paysager

- Boisements
- ★ Monument Historique
- Cône de vue
- Coupure d'urbanisation
- Frange urbaine

Contraintes supérieures d'aménagement

- Servitude liée au passage d'une ligne haute-tension
- Servitude liée au passage d'une conduite de gaz

Risques & nuisances

- Activité agricole (périmètre de 100 mètres)
- Faisceau de bruit associé à la RCEA
- Zone inondable
- Passage d'eau
- Risque lié à la présence d'une ancienne carrière

Assainissement : Collectif

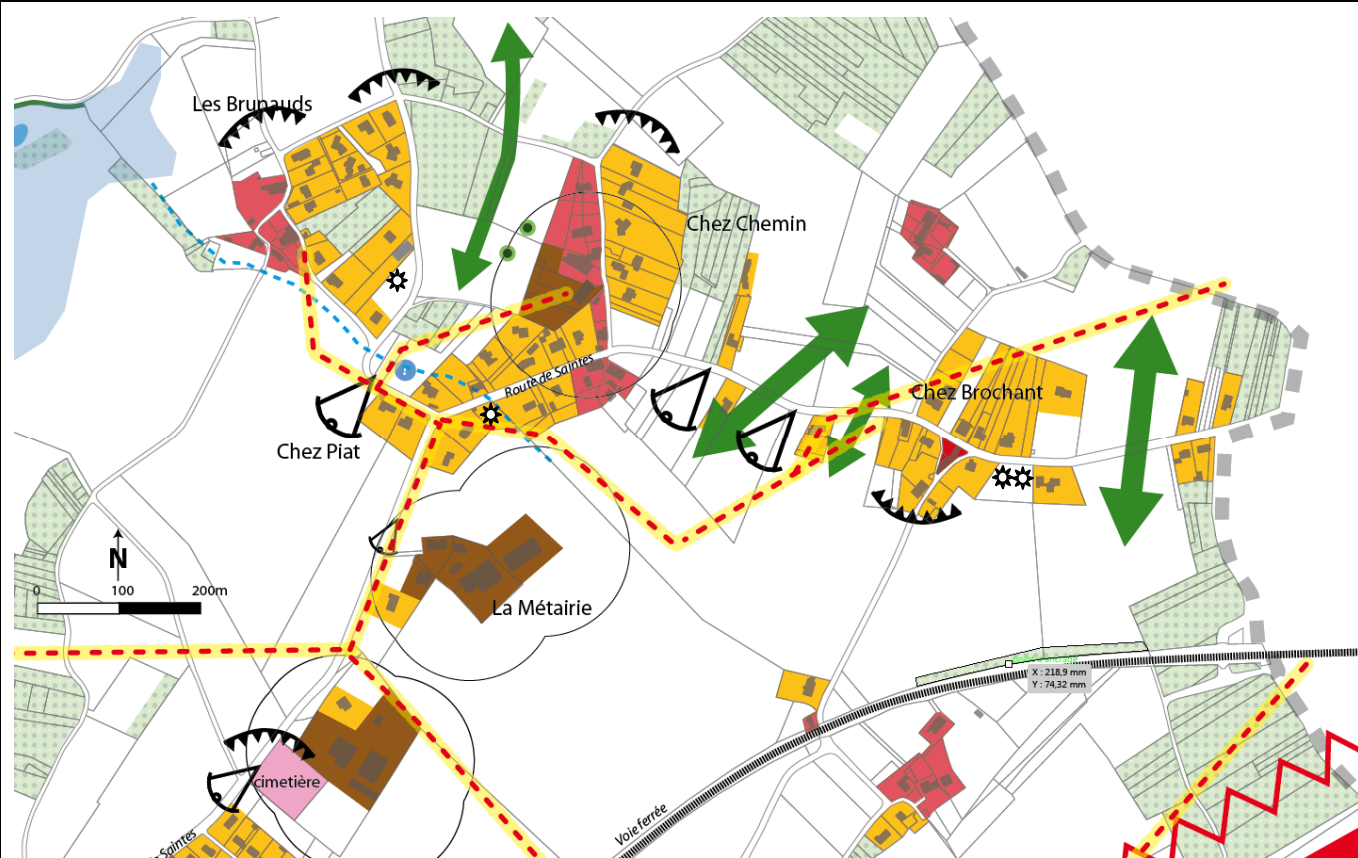
Réseau incendie : OK

Potentiel constructible

dans les dents creuses en zone U =
5200m² = 7 constructions + la
Grade Combe en zone AU = 5
constructions

Au-delà du comblement de dents creuses, les enjeux en termes de développement urbain consistent à privilégier l'aménagement de l'entrée Nord du bourg (ancienne zone NA du POS). Il s'agit du site le moins contraint et le plus proche des équipements. En outre, il présente un caractère très stratégique qui justifie une grande précaution et un cadrage de l'opération future. Par ailleurs, il est important à l'occasion du PLU de renforcer le pôle d'équipements légèrement enclavé, pour anticiper sur les besoins futurs. Pour rappel, le bourg appartient au périmètre de protection de l'église, il s'agit donc d'un secteur ABF. A terme le site de l'exploitation au cœur du bourg sera au cœur d'enjeux de requalification. Pour précision, le bourg est desservi par l'assainissement collectif et sa traverse sera requalifiée à partir de 2014. Il y a donc tout intérêt de poursuivre les efforts de renforcement du bourg pour qu'il devienne une réelle centralité.

Route de Saintes



Typologie du bâti

- Tissu ancien (bâti antérieur à 1945)
- Tissu contemporain (bâti récent)
- Activités agricoles
- Activités économiques
- Equipements publics

Patrimoine naturel et paysager

- Boisements
- Monument Historique
- Cône de vue
- Coupure d'urbanisation
- Frange urbaine

Contraintes supérieures d'aménagement

- Servitude liée au passage d'une ligne haute-tension
- Servitude liée au passage d'une conduite de gaz

Risques & nuisances

- Activité agricole (périmètre de 100 mètres)
- Faisceau de bruit associé à la RCEA
- Zone inondable
- Passage d'eau

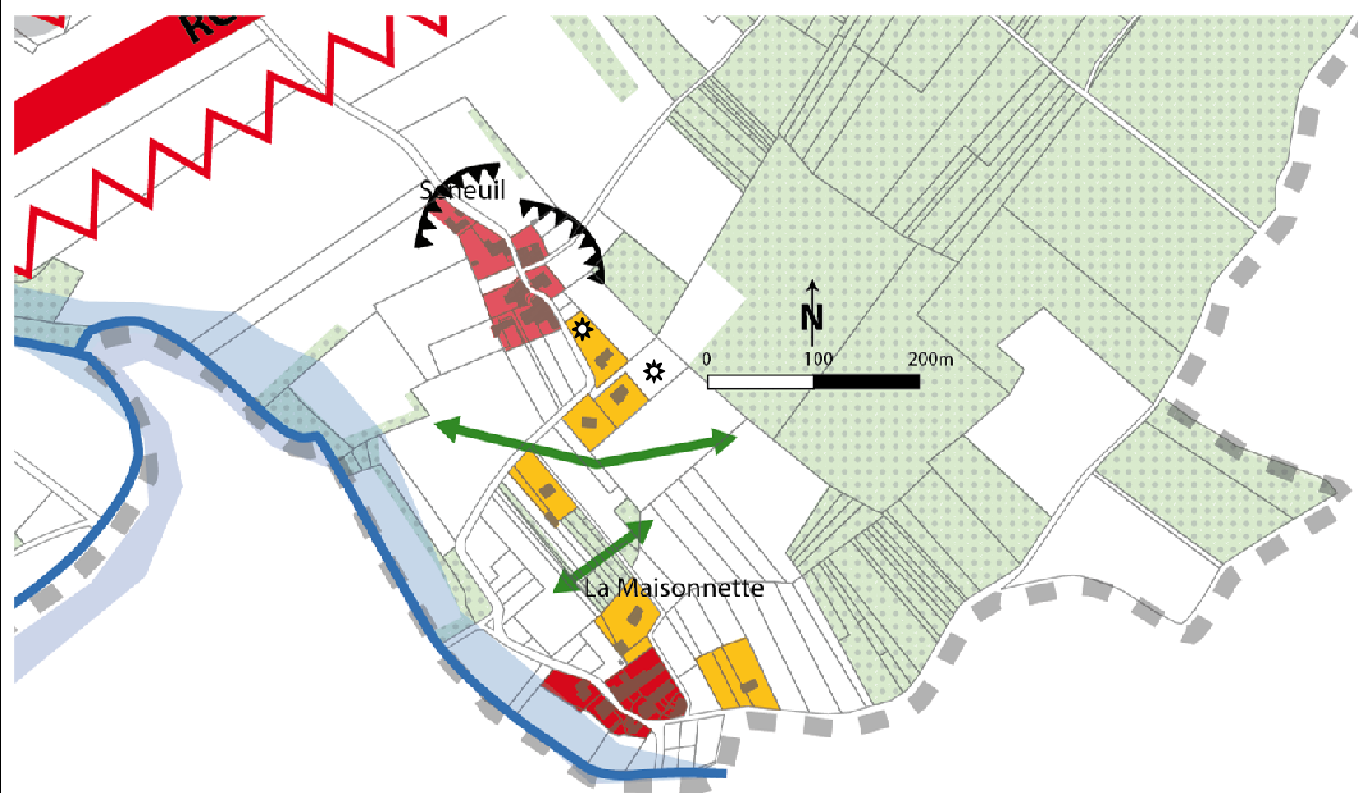
Assainissement : Non collectif

Réseau incendie : ok

⚙ Potentiel constructible
dans les dents creuses = 3500m²
4 constructions

Cette porte d'entrée sur la commune depuis la Route de Saintes (RD) est particulièrement diffuse sur le plan urbain et paysager. L'enjeu principal consiste donc clairement à mettre fin à l'étalement linéaire en préservant les coupures d'urbanisation. En outre, les villages présentent plusieurs contraintes (présence de bâtiments d'exploitation agricole, passage d'eau, aptitude des sols à l'assainissement autonome peu favorable) qui justifie d'y limiter le potentiel de densification et de développement résidentiel.

Seneuil – La Maissonnette



Typologie du bâti

- Tissu ancien (bâti antérieur à 1945)
- Tissu contemporain (bâti récent)
- Activités agricoles
- Activités économiques
- Equipements publics

Patrimoine naturel et paysager

- Boisements
- ★ Monument Historique
- Cône de vue
- Coupure d'urbanisation
- ~ Frange urbaine

Contraintes supérieures d'aménagement

- Servitude liée au passage d'une ligne haute-tension
- Servitude liée au passage d'une conduite de gaz

Risques & nuisances

- Activité agricole (périmètre de 100 mètres)
- ~ Faisceau de bruit associé à la RCEA
- Zone inondable

Assainissement : Non collectif

Réseau incendie : non

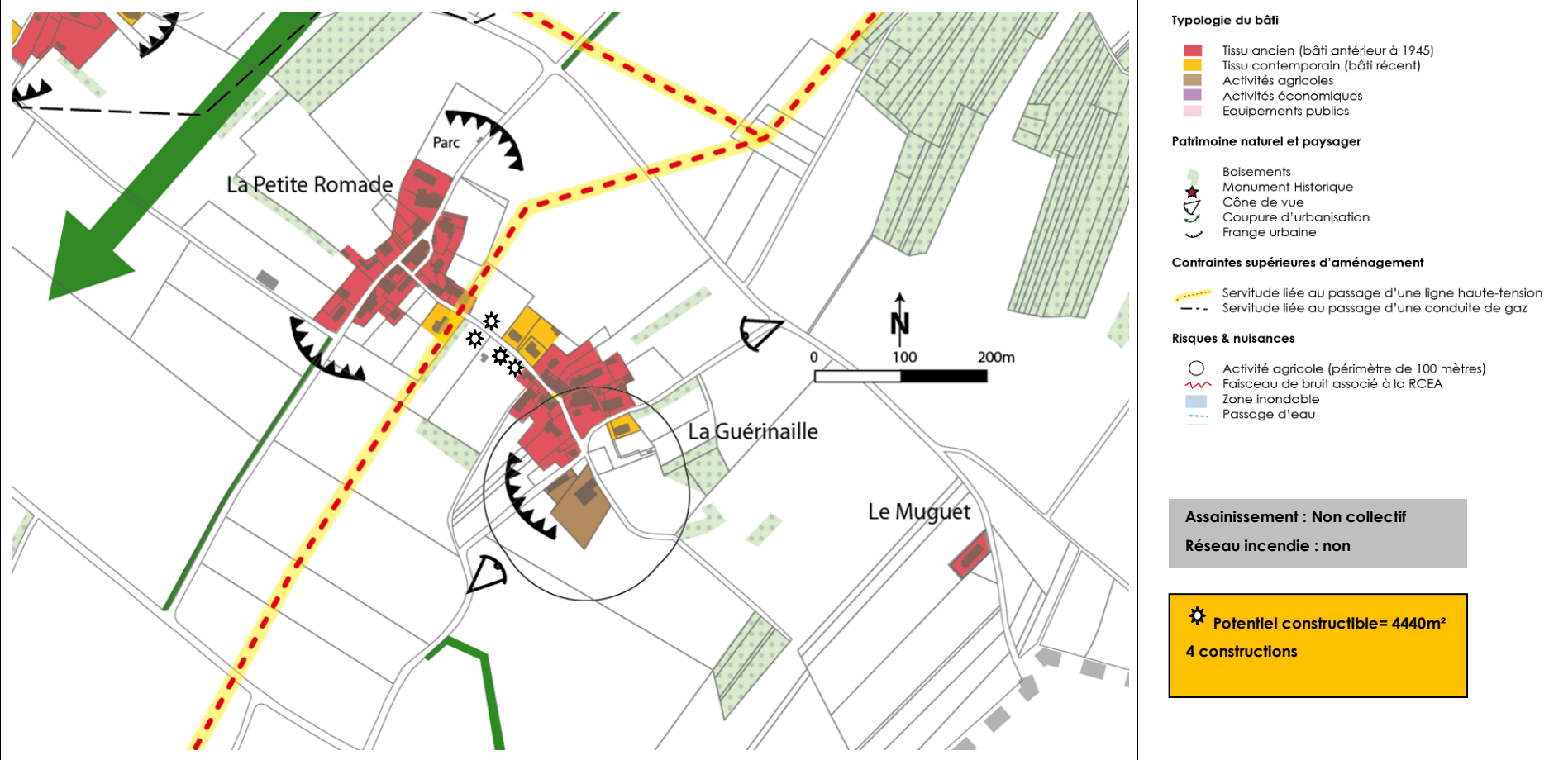
★ Potentiel constructible

dans les dents creuses = 1600m²

2 constructions

Ces deux hameaux sont isolés, séparé du bourg par la RCEA. Ils sont inscrits dans un contexte à dominante naturel, leur proximité du massif boisé et du Saint Christophe (affluent de l'Arnoult) notamment au niveau de la Maissonnette en font un secteur relativement sensible sur le plan environnemental. Les enjeux consistent donc à y limiter l'impact de l'urbanisation.

La Petite Romade – La Guérinaille



Ces hameaux au cœur de la plaine agricole au sud du territoire présentent un tissu ancien et ont finalement fait l'objet de peu de nouvelles constructions alors même que le POS y affichait une large zone NB. Les enjeux sur ce secteur consistent à conserver l'indépendance des deux entités principales (La Pette Romade et La Guérinaille) pour conserver une lisibilité d'ensemble. La présence d'un site d'exploitation et la traversée de la ligne haute tension sont deux contraintes au développement résidentiel.

La Grande Romade-Le Petit Pinier –Le Grand Pinier



Typologie du bâti

- Tissu ancien (bâti antérieur à 1945)
- Tissu contemporain (bâti récent)
- Activités agricoles
- Activités économiques
- Equipements publics

Patrimoine naturel et paysager

- Boisements
- Monument Historique
- Cône de vue
- Coupure d'urbanisation
- Frange urbaine

Contraintes supérieures d'aménagement

- Servitude liée au passage d'une ligne haute-tension
- Servitude liée au passage d'une conduite de gaz

Risques & nuisances

- Activité agricole (périmètre de 100 mètres)
- ~ Faisceau de bruit associé à la RCEA
- Zone inondable
- Passage d'eau

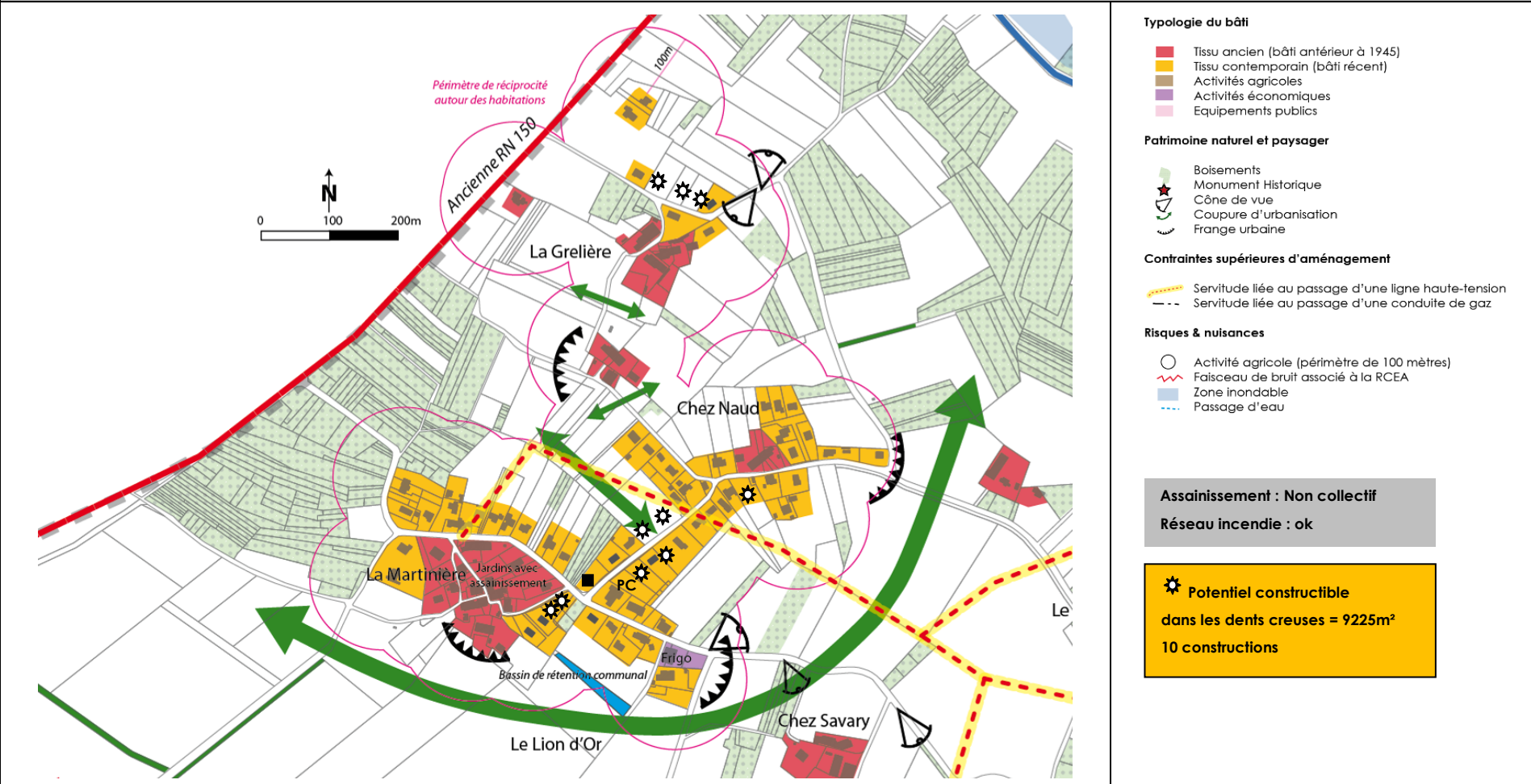
Assainissement : Non collectif

Réseau incendie : non

⚙ Potentiel constructible
dans les dents creuses = 4000m²
4 constructions

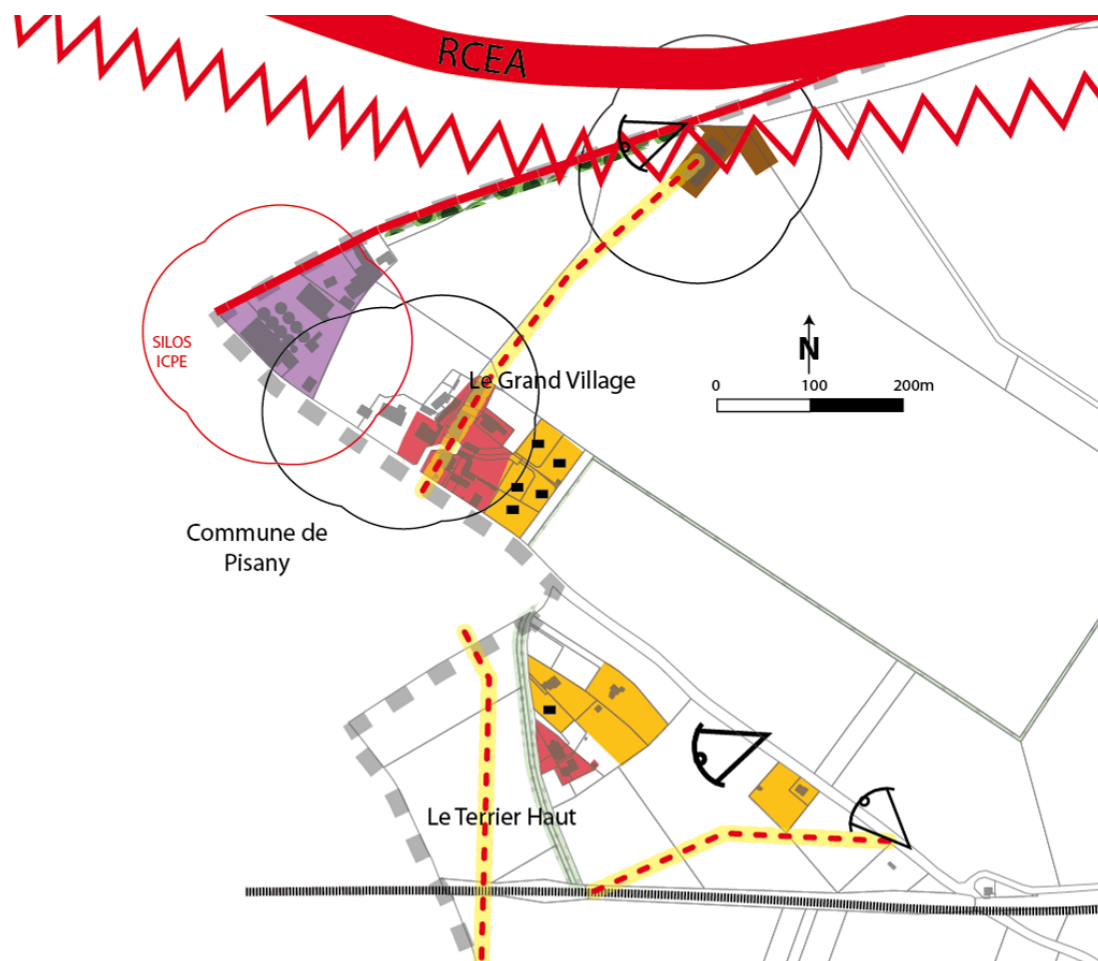
Ces villages qui appartiennent également à la plaine agricole du sud du territoire, ont fait l'objet d'extensions récentes. Pour autant, ils présentent plusieurs contraintes parmi lesquelles, des canalisations de gaz, une ligne haute tension, la présence de bâtiments agricoles ou encore un passage d'eau et des réseaux limités. Dès lors, le potentiel de développement résidentiel de ces hameaux se réduit à quelques dents creuses.

La Martinière – Chez Naud – La Grelière



Il s'agit d'un secteur très diffus du point de vue urbain. Aujourd'hui la Martinière et Chez Naud forment un ensemble d'une lisibilité moyenne. Y demeurent quelques dents creuses mais le potentiel en termes d'urbanisation tend à diminuer d'autant qu'il s'agit d'un secteur d'intérêt paysager enclavé entre les boisements et une zone proche du bocage (secteur chez Savary) ; Il n'y demeure aucun bâtiment agricole (hormis des frigos) et compte tenu de la dilution urbaine, il sera compliqué d'en implanter de nouvelle (périmètre de réciprocité de 100 mètres à titre d'indication en rose).

Le Grand Village



Typologie du bâti

- Tissu ancien (bâti antérieur à 1945)
- Tissu contemporain (bâti récent)
- Activités agricoles
- Activités économiques
- Equipements publics

Patrimoine naturel et paysager

- Boisements
- ★ Monument Historique
- Cône de vue
- Coupure d'urbanisation
- Frange urbaine

Contraintes supérieures d'aménagement

- Servitude liée au passage d'une ligne haute-tension
- Servitude liée au passage d'une conduite de gaz

Risques & nuisances

- Activité agricole (périmètre de 100 mètres)
- Faisceau de bruit associé à la RCEA

Assainissement : Non collectif

Réseau incendie : ok

Potentiel constructible

dans les dents creuses = Nulle

Le Grand Village jouxte la commune voisine de Pisany. Plusieurs entreprises sont implantées sur ce site parmi lesquels une coopérative (soumise au régime des Installations classées). Cette zone actuellement privée mériterait d'être valorisée d'autant qu'elle se situe à proximité d'un échangeur de la RCEA. Concernant le développement résidentiel, il convient de maintenir à distance toute nouvelle habitation. Le Grand Village comporte également une exploitation agricole (pratiquant l'élevage) qu'il convient de soutenir en éloignant toute nouvelle habitation. Enfin le Terrier Haut constitue un hameau isolé sans enjeux de développement.

7 L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

La commune de Varzay s'inscrit dans un contexte territorial plus vaste, incluant différents échelons administratifs aux logiques propres (intercommunalités, Pays, département, région, bassin hydrographique...). Pour chacune de ces échelles d'approche, les préoccupations environnementales, urbaines et paysagères font l'objet de plans ou programmes de planification de gestion, à plus ou moins long terme.

Au travers de ces plans et programmes, différents thèmes sont abordés et pris en compte, tel que la gestion de la ressource en eau, la préservation de la biodiversité... Le PLU a pour mission de constituer un document d'articulation entre ces différentes logiques territoriales, alors que la loi impose régulièrement à ce dernier un rapport de compatibilité avec les plans et programmes concernés.

Plans et documents pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU		
Documents de référence	Obligations relatives au PLU	Traductions au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale	Document concerné : - SCOT du Pays de Saintonge Romane (en cours d'élaboration) Articulation juridique : - Obligation de compatibilité imposée au PLU Dispositions réglementaires : Objectifs de réduction de consommation d'espace et de densification (70% en extension, 30% en densification) Objectif de conforter les bourgs	Ouverture modérée à l'urbanisation. Celle-ci est conditionnée par le respect d'une certaine densité de construction - Référentiel de densité = 12 constructions à l'hectare - Réduction par plus de deux, des surfaces mobilisées (potentiellement urbanisables) par rapport au POS Le choix de zones AU permettant de travailler sur l'enveloppe durable du bourg - Renforcement privilégié du bourg qui englobe les 2/3 du total des constructions - Maîtrise de l'urbanisation et lutte contre l'étalement : Seulement 60% des constructions escomptées seront issues d'opération d'aménagement et parmi ces opérations d'aménagement seule la zone 1AU du bois Pineau peut être considérée comme générant de l'étalement. - Economie d'espace : Lutte contre l'étalement au profit du comblement « des dents creuses » dans les villages et dans le bourg
Programme Local de l'Habitat	Document concerné : Programme Local de l'Habitat de la CdC du Pays Santon (2011-2017) Production de logements neufs définie par quadrant Articulation juridique : - Obligation de compatibilité imposée au PLU Dispositions réglementaires : Surface moyenne consommée par logement établie ente 700 et 800 mètres² (hors VRD) Pas d'obligation concernant le logement social Rythme de production de l'ordre de 5 logements à l'année pour la commune de Varzay sur la période 2001-2017. Renforcement privilégié du bourg	- Une taille moyenne de parcelle de 800m² (VRD inclus) - Potentiel de construction défini à hauteur de 55 constructions pour les dix prochaines années - Maîtrise de l'urbanisation : 60% des constructions escomptées seront issues d'opération d'aménagement - Renforcement privilégié du bourg qui englobe les 2/3 du total des constructions

Plan de Déplacements Urbains (PDU)	Non concerné	- Aucune remarque
Schéma de Développement Economique et Commercial (SDEC)	Document concerné : - Schéma économique de la communauté de communes de Saintonge Romane Articulation juridique : Compatibilité Aucune prescription sur la commune de Varzay	- Aucune remarque
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	Document concerné : - SDAGE Adour-Garonne (2010-2015) Articulation juridique : - Obligation de compatibilité imposée au PLU Dispositions réglementaires : Le PLU doit veiller à la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques en intégrant des dispositions relative à l'assainissement des eaux usées et pluviales, à la protection des zones humides et à la prévention des risques naturels majeurs	- Le PLU formule des objectifs de protection de la ressource en eau au sein du PADD - Le PLU assure la protection des milieux aquatiques au travers du plan de zonage (zone « N ») et de dispositions réglementaires interdisant le stockage de produits polluants, les exhaussements et affouillements en zone inondable - Les futures opérations d'aménagement seront raccordées à l'assainissement collectif (objectif PADD et article n° 4 du règlement) - Le projet prend soin de préserver les exutoires naturels et intègre des dispositions réglementaires visant à promouvoir une gestion des eaux pluviales « à la parcelle » (objectif PADD et article n° 4 du règlement) - Le PLU intègre le risque d'inondation et garantit la compatibilité du plan de zonage avec la cartographie des zones inondables
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	Document(s) concerné(s) : - SAGE de la Charente Articulation juridique : - Obligation de compatibilité imposée au PLU Dispositions réglementaires : Dispositions similaires aux SDAGE, relatives à la bonne gestion de l'assainissement des eaux et à l'intégration des risques naturels.	- Traductions identiques aux SDAGE Adour-Garonne, précédemment citées - Le PLU assure la protection des haies au travers de l'article L123-1-5,III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme

Documents d'Objectifs Natura 2000	- Néant	- Aucune remarque
Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés	- Non concerné	- Aucune remarque
Plan Régional d'Elimination des Déchets Industriels Spéciaux	- Non concerné	- Aucune remarque
Plans nationaux d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux	- Non concerné	- Aucune remarque
Espaces Naturels Sensibles du Conseil Général	- Non concerné	- Aucune remarque
Schémas Départemental des Carrières	- Non-concerné	- Aucune remarque
Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)	- Néant	- Aucune remarque
Atlas des Zones Inondables	Document(s) concerné(s) : - Atlas départemental des Risques d'inondation Articulation juridique : - Obligation de prise en compte par le PLU Dispositions réglementaires : Les atlas cartographiques ne comportent pas de dispositions réglementaires, mais cartographient une zone soumise à aléa qu'il convient d'intégrer au PLU.	- Le PLU intègre le risque d'inondation et garantit la compatibilité du plan de zonage avec les documents cités
Programmes d'action pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates	- Programme re-source	- Aucune remarque
Schéma Régional de Gestion Sylvicole	- Non-concerné	- Aucune remarque
Directives Régionales d'Aménagement des Forêts Domaniales	- Non-concerné	- Aucune remarque

La Charte « agriculture et urbanisme » de Charente Maritime	Document qui n'est pas opposable au PLU. Il n'a pas de valeur juridique, néanmoins c'est désormais une référence lors de la révision des PLU. Quelques objectifs issus de la Charte • Préserver les moyens de production dans leur intégralité (bâtiments + habitations) en évitant leur changement de destination et en utilisant le classement en zone A. La disparition des bâtiments agricoles est un obstacle à l'installation de jeunes exploitants • Eviter les conflits de voisinage, pour cela au-delà de la réglementation des ICPE ou du règlement sanitaire départemental qui peuvent imposer des normes de retrait, la doctrine de la chambre d'agriculture consiste à conserver lorsque c'est possible une distance de 100 mètres entre les bâtiments d'exploitation et les nouvelles constructions d'habitation et ne pas enclaver les bâtiments sur tous leurs cotés. Il s'agit de donner aux exploitants en présence les moyens de se maintenir voire de se développer...	- Prise en compte des périmètres de réciprocité - Conservation de tous les bâtiments liés à l'activité agricole en zone A. - Retrait des zones résidentielles et des zones à urbaniser des sites d'exploitation - Préservation des terrains agricoles en réduisant les possibilités de constructions à l'extérieur des villages (réduction des terrains constructibles depuis le POS). - Interdiction des parcs photovoltaïques au sol dans la zone A.
--	---	--

8 EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

8.1 LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

8.1.1 Les incidences du PLU sur le fonctionnement écologique du territoire

Les sites écologiquement sensibles, la vallée de l'Arnoult, ses petits affluents, ainsi que l'ensemble des massifs boisés sont protégés par le biais du zonage N recouvert localement d'Espace Boisés Classés. La construction y est donc très limitée et l'arrachage définitif des arbres proscrit.

Concernant les corridors biologiques que constitue la ripisylve le long des fossés et zones humides ainsi que les haies, ils sont protégés par le biais des EBC et du dispositif de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. L'objectif consiste à les entretenir et à replanter en cas d'arrachage.

Il convient de souligner que le PLU n'augmente pas de manière significative les zones d'extension de l'urbanisation et participe ainsi à la lutte contre l'étalement urbain sur les espaces naturels et agricoles. Parallèlement, la zone N est étendue pour ne pas former d'enclave et préserver au mieux les espaces de bocage et de champs fermés d'intérêt pour la biodiversité et le fonctionnement écologique du territoire.

8.1.2 Les incidences du PLU sur la ressource en eau

8.1.2.1 Concernant les eaux pluviales

L'article 4 du règlement impose que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les projets d'extension urbaine, toutes les eaux de ruissellement devront être collectées et traitées à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération.

L'article 9 des zones UB, Ah et Nh (villages isolés) vient limiter l'emprise au sol des constructions à 60% pour notamment conserver sur la parcelle des espaces libres pour gérer les eaux usées et pluviales.

L'ensemble des zones AU va générer une augmentation des surfaces imperméabilisées. Toutefois, leur rassemblement sur le bourg dont la traverse va être prochainement requalifié, permettra d'optimiser les mesures visant la maîtrise de ces rejets d'eaux pluviales. Par ailleurs, il a été pris soin via les orientations d'aménagement et de programmation relayées par le règlement (article 3) d'éviter les voies en impasses et leur raquette de contournement qui génèrent beaucoup d'imperméabilisation...

De même, les orientations d'aménagement, relayées par le règlement à son article 13, imposent la mise en place d'espaces verts à l'intérieur des nouveaux quartiers (plantations d'alignement, espaces publics...) ainsi que de franges paysagères. Il y est précisé qu'il pourra s'agir de bandes enherbées permettant l'infiltration des eaux de ruissellement et/ou de noues paysagères pour l'écoulement, ou encore d'espaces verts suffisamment grands pour l'implantation de réservoirs récupérateurs d'eau. Dans tous les cas, l'attention des aménageurs est portée sur la question de la maîtrise de l'écoulement des eaux en lien avec la trame verte du projet.

Afin de garantir l'écoulement correct des eaux sur la plaine, des coupures vertes au niveau des passages d'eau dans les zones urbanisées ont été maintenues ex : Au niveau du près de l'Ouche le long de la route de Saintes, ou

encore au niveau de la Grande Romade. Il s'agit d'exutoires naturels, il était donc important de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux sur ces terrains.

En outre, pour gérer les eaux pluviales des villages, la commune a souhaité instaurer un emplacement réservé dans le village de la Martinière qui présente actuellement quelques difficultés. La commune y envisage ainsi d'y créer un bassin de rétention.

Par ailleurs, les terrains de la vallée de l'Arnoult ont été classés en zone N d'une part et tenu à distance de nouvelles urbanisations d'autre part. Sont ainsi maintenues des zones « tampon » permettant de drainer davantage les eaux de ruissellement. Nous relèverons toutefois qu'il existe des exploitations agricoles qui dominent la vallée de l'Arnoult et sont susceptibles en cas de fortes pluies d'entraîner une pollution des eaux. Le PLU ne peut trouver de solutions expresses pour régler ces difficultés hormis protéger toutes les haies alentours qui peuvent jouer un rôle de filtre...

Enfin, il convient de rappeler que le territoire est concerné par le périmètre du captage d'eau potable de la Clisse dont les mesures de protection sont annexées au PLU (servitude d'utilité publique) et s'imposent à tous les projets. Ce secteur qui recouvre la vallée de l'Arnoult et des boisements, est classé en zone N et n'y demeure qu'une zone U réduite à l'emprise du village de l'Essert.

8.1.2.2 Concernant les eaux usées

Le règlement prévoit que les habitations existantes ou futures des zones pouvant accueillir de l'habitat doivent se raccorder au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. Dans le cas inverse, des systèmes d'assainissement autonomes devront être mis en place conformément à la réglementation en vigueur. Concernant l'aptitude des sols à l'assainissement individuel, cette dernière est relativement favorable hormis sur les secteurs Nord Ouest.

Les secteurs susceptibles de subir une plus large urbanisation seront tous raccordés au système d'assainissement collectif. En effet, la commune est dotée d'un schéma directeur d'assainissement lequel prévoit bien d'assainir collectivement toutes les zones AU du bourg. De plus la station d'épuration actuelle qui dessert le bourg présente encore de larges capacités de raccordement.

A noter, l'absence de réseau de collecte public dans les villages alors que le bourg est correctement desservi est un facteur qui a mené la collectivité à privilégier le développement résidentiel et les principales opérations d'aménagement dans le bourg. 2/3 des constructions futures seront ainsi raccordées au réseau public d'assainissement (dont la capacité est suffisante).

8.1.3 Les incidences du PLU au regard des risques naturels et technologiques

Les risques naturels et technologiques ont tous été pris en compte dans les choix du P.L.U. dont l'objectif est de communiquer et au-delà de prévenir et protéger les personnes et les biens. Les risques en présence sur la commune sont le retrait-gonflement des argiles, le risque de remontée de nappes phréatiques et le risque d'inondation tel que défini à l'atlas des zones inondables de Charente Maritime. Les zones les plus exposées ne correspondent pas aux zones d'extensions de l'urbanisation. Ces aléas sont qualifiés de faibles sur les secteurs urbanisés.

La commune est également concernée par les transports de produits dangereux mais cela se focalise au niveau de la RCEA et n'expose donc pas de population...

Enfin, il existe une zone de présomption de risque fort de mouvement de terrain lié à la présence d'une ancienne carrière au cœur du bourg. Cette dernière est identifiée au sein du plan de zonage et son règlement y pose le principe d'inconstructibilité.

8.1.4 Les incidences du PLU sur les pollutions et nuisances

À Varzay, 1 km d'infrastructures de transport terrestre sont estimés par l'Atlas départemental comme potentiellement gênants en terme de bruit environnant généré par le trafic. Il s'agit de la RCEA qui traverse tout le cœur du territoire.

La zone de nuisance sonore impliquée par ces infrastructures représente une superficie de 0.3 km² soit environ 2 % de la surface communale (bande de 250m de part et d'autre de RN 150). Le projet de la commune a vocation à ne pas exposer la population à ces nuisances en retirant les zones de développement résidentiel des abords de la RCEA.

Par ailleurs, la commune accueille un silo sur le secteur du Grand Village, ce dernier est une installation classée pour la protection de l'environnement et il a été pris soin de ne pas prévoir d'extension urbaine aux abords de cette structure car elle est source de nuisances (poussières). Idem pour la pension canine et féline du Moulin Vignaud. Enfin, de manière globale il a été pris soin de ne pas construire à proximité immédiate des exploitations agricoles (au-delà des ICPE) dont certaines peuvent générer des nuisances olfactives et autres...

Le projet a pour objectif de renforcer l'attractivité du bourg qui a vocation à constituer la centralité de la commune. Les nouveaux quartiers ont vocation à se greffer au tissu existant au plus proche des équipements (école au centre du bourg). Ce choix devrait permettre de limiter l'usage de l'automobile à l'échelle communale et de favoriser les déplacements doux pour les courtes distances. De même, la requalification de la traverse qui devrait permettre de limiter encore davantage la vitesse des véhicules devrait participer à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre.

8.1.5 Les incidences du PLU sur le plan énergétique

Tout d'abord, le PLU assure la communication sur les enjeux énergétiques : économie et énergies renouvelables.

Par ailleurs, aucune disposition ne fait obstacle aux projets bioclimatiques. Une attention particulière a été portée pour ne pas instaurer de règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire le recours à ces dispositifs encouragés par le Grenelle. Des dérogations sont prévues pour permettre l'isolation extérieure par le bois (articles 6 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives), les débords de toits ou brise soleil (articles 7) ou encore les toitures végétales (article 11 relatif à l'aspect extérieur)...

Il est également rappelé que désormais les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,... sont des éléments de composition architecturale. Ils ne doivent pas remettre en cause l'harmonie des constructions et notamment respecter l'ordonnancement et le rythme des ouvertures des constructions traditionnelles (article 11).

D'autres dispositions liées à l'implantation des constructions dans son environnement sont favorables aux économies d'énergies : L'autorisation de la mitoyenneté (implantation en limites de parcelle) dans tous les secteurs urbanisables ainsi que la protection des haies et la plantation de nouvelles pour leur rôle de « pare vent ».

En outre, la zone d'équipements de la commune n'est pas en dehors du bourg. Au contraire les équipements qui sont les plus gros consommateurs d'énergies sont regroupés au cœur du bourg.

Enfin, la commune a souhaité prévoir une zone expressément réservée aux énergies renouvelables et plus particulièrement à l'accueil d'une centrale photovoltaïque ; il a été pris soin de retenir un site sans intérêt agricole (ancienne carrière en friche) et en retrait des zones sensibles sur le plan écologique et paysager.

8.1.6 Les incidences du PLU sur les déchets

Le projet ne prévoit pas la création de site de traitement des déchets sur le territoire. Les dispositifs mis en place par la Communauté d'Agglomération de Saintes sont suffisants.

8.2 LES INCIDENCES DU PLU SUR LES PAYSAGES

L'évolution des paysages de la commune est en grande partie liée à la qualité des aménagements qui leur sont réservés. Les secteurs à urbaniser à vocation résidentielle se calent en continuité et en complémentarité de l'existant. Ces futurs ensembles resteront dans la majeure partie des configurations intégrées au reste de la trame bâtie ou encore des zones de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole sans répercussions négatives sur la lisibilité du territoire. En outre, la composition de ces nouveaux quartiers devra impérativement être validée par l'Architecte des Bâtiments de France car toutes les zones AU sont dans le périmètre de protection modifié de l'Eglise.

Les franges des zones urbanisées au contact avec les zones naturelles feront l'objet d'un aménagement spécifique avec notamment des espaces à planter ou le maintien d'espace de jardins (UAj ou UBj). Le traitement de ces franges doit permettre de mieux gérer les transitions. Il est ainsi prévu de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions dans les secteurs ouverts par le biais d'un accompagnement végétal de type haie (constituée d'essences locales dont la liste est annexée au règlement) ou encore de limiter la constructibilité à des cabanes de jardins, piscines ou abris à bêtes pour éviter qu'un garage ou même une construction principale ne s'implante au contact immédiat d'une parcelle agricole.

Concernant les paysages urbains anciens et identitaires, le zonage du PLU identifie précisément les secteurs urbains ayant une forme homogène et les modes de fonctionnement concordants. Le règlement est rédigé de manière à protéger, à mettre en valeur l'identité de ces sites tout en permettant leurs évolutions par un processus de densification et de recomposition. La zone UA qui couvre le bourg ancien et les noyaux des hameaux présente une valeur patrimoniale particulière et son règlement encadre la rénovation du bâti ancien.

Par ailleurs, les abords boisés et bocagers de la vallée de l'Arnoult sont protégés par le biais d'un zonage Ap qui préservent ces espaces du mitage. Ce zonage recoupe la coupure d'urbanisation avec la Martinière et la ceinture Nord du bourg qui marquera l'entrée de bourg.

Le mitage résidentiel est d'ailleurs proscrit sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les écarts isolés n'ont pas vocation à s'étendre, le classement Nh ou Ah y interdisant les nouvelles constructions d'habitations, et n'autorisant le changement de destination que des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, devrait donc permettre de maintenir à minima les paysages en l'état.

Concernant la vallée de l'Arnoult, la municipalité se montre particulièrement sensible à sa valorisation. Elle prévoit ainsi de réaliser un cheminement doux traversant au niveau du Couraud et de travailler sur l'aire de loisirs (passerelle, découverte du milieu naturel...) se référant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones N quant à elle sont très souvent recouvertes par des Espaces Boisés Classés soulignant doublement leur valeur paysagère. Les EBC de la commune revêtent d'ailleurs un fort intérêt paysager. Les boisements épars caractérisent le paysage de la commune. Dès lors, il est important de les protéger.

Les cônes de vue remarquables sur le bourg sont pris en compte dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques de la commune (périmètre défini à l'occasion de la révision du PLU) ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation relative au site du Bois Pineau, c'est-à-dire l'entrée de bourg.

De plus, la nature est valorisée dans les futures opérations d'aménagement. Les espaces verts y occupent une place importante dans la logique de « trame verte » à conforter et d'espaces à valoriser. Dans ce sens, les OAP insistent sur ce point notamment sur l'intérêt de gérer des espaces verts fonctionnels permettant également la gestion des eaux quant au règlement il impose un pourcentage minimum d'espaces verts (article 13).

Enfin, l'application des dispositifs de l'alinéa 2° de l'article L 123-1-5,III du code de l'urbanisme relatif aux éléments d'intérêt patrimonial notamment paysager participera à sensibiliser la population sur la préservation d'une quarantaine de motifs (bâtis ou naturels) recensés à l'occasion du PLU.

Parallèlement, le projet prévoit le maintien en « chemins blancs » des sentiers de randonnées, car ces derniers forment des séquences paysagères intéressantes et sont de bons supports pour découvrir le territoire.

Au final, le projet communal s'inscrit bien dans une logique de valorisation du patrimoine paysager.

8.3 LES INCIDENCES DU PLU SUR LE BATI

Le zonage détoure les secteurs anciens du bourg et des villages par un zonage UA. En complément d'un zonage précis identifiant un bâti présentant un caractère rural, plusieurs mesures réglementaires sont prises dans le PLU afin de protéger ce patrimoine :

- la rédaction d'un article 11 relativement développé visant le maintien et la mise en valeur de l'aspect des constructions (respect de l'architecture Saintongeaise)
- la définition d'un article 6 imposant pour les nouvelles constructions des implantations à l'alignement avec des possibilités de variation raisonnées dans un souci d'homogénéité.

Enfin, le zonage Ah et Nh dans la zone Agricole et (ou) Naturelle, interdit la création de nouvelles habitations afin de concilier la vie de l'existant sans aggraver le risque de mitage des espaces de qualité. Le règlement de ces zones encadre la rénovation pour conserver les caractéristiques du bâti originel.

Concernant la zone AU d'entrée de bourg, il est rappelé qu'il s'agit d'un site particulièrement sensible où le travail sur la forme urbaine et la typologie sera important. L'orientation d'aménagement fait référence aux querreux, de petits espaces communs que l'on retrouve traditionnellement dans les villages locaux. L'ambition est de respecter l'image rurale de la commune...

En outre, pour les édifices classés au titre des Monuments Historiques, leur périmètre de protection a été modifié à l'occasion de la révision du PLU. Cet ajustement correspond davantage à la réalité du terrain et permet à l'ABF de conserver son droit de regard sur tous les projets susceptibles de vraiment impacter les Monuments Historiques plus précisément sur la commune, l'Eglise et la Gare. En outre, les cônes de vue sur l'Eglise devront être préservés et valorisés dans l'opération du Bois Pineau d'entrée de bourg comme le prévoient les OAP.

8.4 LES INCIDENCES DU PLU SUR LES DEPLACEMENTS

L'un des objectifs du projet consiste à garantir la sécurité des déplacements et à faciliter l'accès aux équipements et commerces aux modes doux de déplacements.

Dès lors, comme le prévoient les orientations d'aménagement et de programmation, les nouveaux quartiers devront accorder une place privilégiée aux piétons et aux cycles par le biais de cheminements continus en direction du centre et en lien avec les autres quartiers.

Dans un souci de sécurité routière, le projet a pris garde de limiter les possibilités de sorties individuelles sur les routes départementales. A cette fin, le zonage a également évité le phénomène d'étalement linéaire de l'urbanisation aux entrées de bourg et villages.

Le projet assure la promotion des déplacements doux, il conforte les liaisons douces ou encore les sentiers de randonnées existants (emplacement réservé pour terminer la liaison douce entre Chez Naud et le bourg) affichage de connexions dans les orientations d'aménagement.

En privilégiant le développement résidentiel du bourg, le projet n'accentue pas les problèmes de dilutions urbaines et de déplacements qui leur sont induits. De plus, la municipalité en profite pour affirmer son souhait de mieux desservir le bourg en transports collectifs et d'améliorer les liaisons avec Saintes.

8.5 LES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE ET L'ECONOMIE

8.5.1 Sur le développement démographique

La commune opte pour un développement constant similaire à celui de ces dernières années. Il s'agit d'assurer le renouvellement des générations, de maintenir les équipements en présence et le dynamisme local. Mais consciente de ses faiblesses (distance du cœur d'agglomération et des pôles d'emplois notamment) la commune ne souhaite pas s'engager dans une politique d'accueil soutenue.

Le PLU doit lui permettre de planifier progressivement son développement dans le respect des stratégies supra-communales (SCoT, PLH...).

Concrètement, aujourd'hui, dans la poursuite de son développement démographique actuel, la commune compte tendre vers les 1000 habitants d'ici 10 à 15 ans ce qui correspond à un gain d'environ 150 habitants.

8.5.2 Sur la mixité sociale

Tout d'abord, le potentiel apport migratoire sur le territoire devrait se faire dans le cadre d'une politique de création de logements adaptés. La zone A Urbaniser principale du bourg devra faire l'objet d'un programme de logements diversifiés en taille et en statut.

Ensuite, il convient de souligner que le choix de la localisation des futurs secteurs d'urbanisation prioritairement dans le bourg et leurs orientations d'aménagement (liaisons piétonnes, espaces publics structurants, tailles de parcelles diversifiées...) devraient favoriser la mixité en même temps qu'une certaine cohésion sociale.

8.5.3 Sur les activités économiques

Le PLU répond aux objectifs de maintien et de développement des activités surtout artisanales sur la commune en prévoyant des possibilités d'implantation.

Le projet permettra de maintenir quelques activités au contact des entreprises existantes à la frange Est du bourg. Il ne prévoit pas d'extension de la zone du Grand Village qui n'est pas prioritaire au niveau de la stratégie communautaire. L'impact sur les activités artisanales sera réduit. Quant aux commerces de proximité, le projet devrait participer à renforcer l'attractivité du bourg en la matière via une opération de développement résidentiel d'ampleur.

Quant aux activités agricoles, le projet permet de leur assurer une certaine pérennité et au-delà de se développer (extension ou diversification) hormis pour le site qui est d'ores et déjà au cœur du bourg. Tous les bâtiments agricoles et les habitations d'exploitant ont été recensés pour demeurer dans la zone A et ainsi protéger durablement les « outils de travaux ». En outre, pour ne pas concurrencer l'activité agricole, le règlement interdit les installations photovoltaïques au sol en zone agricole, au profit d'une zone précise recouvrant le site d'une ancienne carrière.

8.5.4 Sur l'emploi

Sur la commune, les perspectives de nouveaux emplois sont liées aux entreprises susceptibles de s'implanter sur le territoire et au maintien ou développement des activités en présence notamment agricoles. Il a donc été prévu des possibilités d'extension de ces activités.

8.6 LES INCIDENCES DU PLU SUR LES RESEAUX ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS

8.6.1 Sur les réseaux

La surface de terrain ouverte à l'urbanisation sans oublier la vacance ont été évaluées pour répondre aux besoins de la commune et au final, le projet devrait aboutir à la construction d'une cinquantaine de nouvelles habitations.

Les réseaux actuels devraient permettre ce développement car le principe a été de conforter le bourg d'une part puis de combler les dents creuses, toutes correctement desservies par les réseaux. Concernant l'assainissement collectif, la commune a pris soin d'optimiser les aménagements sur le bourg qui est desservi par le réseau public.

En outre, privilégier des opérations d'ensemble à des opérations au coup par coup, sur des terrains stratégiques permet d'optimiser les réseaux de manière générale mais également de mieux gérer l'entretien des espaces verts. Le PLU insiste pour que désormais la trame verte soit considérée comme un élément structurant des aménagements.

8.6.2 Sur les équipements

Concernant les équipements, la commune dispose d'un bon niveau d'équipements. Les équipements scolaires fonctionnent efficacement et présentent encore de la capacité d'accueil (notamment une classe à l'école). Toutefois, au regard des objectifs d'accueil, il est important d'anticiper sur les futurs besoins générés. La municipalité compte ainsi renforcer son pôle d'équipements dans le bourg (zones UE / emplacement réservé aux cotés de la mairie). Il s'agit de répondre aux besoins d'extension des terrains de sports, d'aménager des stationnements, d'étendre le cimetière...

8.7 LA DEFINITION D'INDICATEURS D'EVALUATION DU PLU

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, la surface de terrains en zone U consommée), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour apprécier, d'une part l'état initial de l'environnement et d'autre part, les transformations impliquées par les dispositions du document. Il s'agit ainsi d'apprécier le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer. Il doit aussi être raisonnablement simple à mettre en œuvre, et suffisamment bien défini. Une réflexion scientifique et critique peut être utile sur les indicateurs que l'on souhaite utiliser. En outre, les indicateurs objectifs, reposant essentiellement sur des chiffres, sont peu adaptés à un thème subjectif comme le paysage, pour lequel le recours à l'enquête peut en revanche être une excellente solution.

Enfin, les faits sont une chose, et les décisions politiques ou administratives en sont une autre. Ainsi, l'existence de mesures de protection n'est pas en elle-même un indicateur de qualité de l'environnement ; elle est avant tout un indicateur de l'effort consenti par les pouvoirs publics pour prévenir ou régler des problématiques de préservation de l'environnement.

ENJEUX	INDICATEURS RETENUS	MODE D'EVALUATION DES INDICATEURS	FREQUENCE
BIODIVERSITE PATRIMOINE NATUREL	Diversité et état des habitats et espèces caractérisant la vallée de l'Arnoult (ZNIEFF) Diversité et état de conservation des habitats et espèces dits « ordinaires » Surfaces de boisements protégés par les articles L130-1 et L123-1-5, III,2° du Code de l'Urbanisme	Suivis biologiques réalisés par les associations et la mairie via des visites de terrains, des journées d'entretien de la vallée... A court terme, suivi effectué par la municipalité en collaboration avec les associations locales * ; à moyen terme, réalisation d'inventaires naturalistes dans le cadre de l'évolution du PLU Surveillance des haies par la municipalité dans le cadre de l'application du PLU (demandes d'autorisation d'arrachage dans le cadre de l'article L123-1-5-III,2°) en lien notamment avec la profession agricole (inventaires de terrain, implication pédagogique des agriculteurs...	Annuelle Annuelle et/ou à chaque procédure d'évolution du PLU A chaque procédure d'évolution du PLU
PROTECTION ET QUALITE DE L'EAU	Qualité des eaux à destination de l'alimentation domestique Qualité des eaux de surface de l'ARNOULT Qualité des effluents rejetés par la station d'épuration ainsi que des installations individuelles d'assainissement Nombre de raccordement au réseau de collecte public Nombre de dispositifs d'assainissement autonome conformes	Résultats des enquêtes annuelles sur les eaux distribuées, effectuées par l'ARS* Analyse des critères physico-chimiques de l'eau sur les cours d'eau principaux par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne Etudes de contrôle de la station d'épuration ainsi que des équipements individuels par le syndicat des eaux*, organisme compétent Syndicat des Eaux de Charente-Maritime Syndicat des Eaux de Charente-Maritime	Annuelle/établir des contacts avec ARS Se rapprocher de l'Agence de l'Eau Se rapprocher du Syndicat des Eaux de Charente-Maritime
PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI	Surfaces de boisements protégés par les articles L130-1 et L123-1-5, III,2° du Code de l'Urbanisme Eléments de « petit » patrimoine protégés par l'article L123-1-5, III,2° du Code de l'Urbanisme Etat des sentiers de randonnée	Surveillance des haies par la municipalité dans le cadre de l'application du PLU ; surveillance du bon respect de la non-atteinte aux Espaces Boisés Classés Examen des demandes d'autorisation de travaux par la municipalité ; Municipalité de Varzay	Annuelle et/ou à chaque procédure d'évolution du PLU Annuelle et/ou à chaque procédure d'évolution du PLU

RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES	Qualité de l'air	Relevés de la qualité de l'air par ATMO* Poitou-Charentes	Annuelle/se rapprocher d'ATMO* Poitou-Charentes
DEVELOPPEMENT URBAIN	Surfaces artificialisées (étalement urbain) - Construction en zone U - Construction en zone AU Evolution de la consommation d'espace prévu par le PLU et suivi des objectifs de densification Nombre de logements vacants (potentiel à reconquérir)	Quantification des surfaces urbanisées par les services municipaux ou communautaire données SITADEL* de la DREAL Poitou-Charentes Estimation de la part des zones à urbaniser consommée par la municipalité ; suivi des constructions nouvelles dans les zones urbaines : - Nombre de permis de construire accordés - Nombre de logements réalisés - Taille moyenne des parcelles bâties Commune /INSEE	Tous les six ans par la municipalité Annuelle et/ou à chaque procédure d'évolution du PLU
MIXITE SOCIALE	Nombre de logements locatifs sociaux Nombre de logements locatifs dans les programmes des nouvelles opérations d'aménagement	Commune Commune / CDA...	Annuelle et/ou à chaque procédure d'évolution du PLU
EQUIPEMENTS	Effectifs scolaires Nombre d'associations – Nombre de licenciés	Ecoles communales Commune	
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Evolution du nombre d'entreprises sur le territoire Evolution du nombre d'exploitations agricoles	Commune /INSEE/AGRESTE	
CIRCULATION /DEPLACEMENTS	Comptage routier dans l'entrée de bourg Accidentologie	Conseil Général Service de l'état	Annuelle
*Liste des sigles employés - ATMO : Association Agréée pour la Surveillance de la Qualité de l'Air - DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement - SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Elémentaires sur les Logements et les locaux - ARS : Agence Régionale de la Santé - SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux		Clé de lecture du tableau - Les indicateurs retenus sont d'ordre quantitatif ou qualitatif. Le PLU stipule que ces derniers seront évalués dans le cadre d'un suivi partenarial entre la municipalité et les structures compétentes, citées au fil du tableau. - Les fréquences sont données à titre indicatif. Elles correspondent à une situation souhaitée, mais leur application dépend pour partie des organismes cités. Il convient que la municipalité veille au maintien de contacts réguliers avec ceux-ci afin de satisfaire les échéances formulées, tout en adoptant une certaine souplesse quant à leurs contraintes d'application.	