

## Quatrième partie

### Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale du plan

<b>CHAPITRE 1. Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD</b>	<b>p. 86</b>
1. OAP SECTORIELLE DE LA ZONE UBO DE LA PARTIE NORD-EST DU BOURG	P. 86
2. OAP SECTORIELLE DE LA ZONE 1AUO DE LA PARTIE NORD-OUEST DU BOURG	P. 87
3. OAP SECTORIELLE SUR LES SECTEURS UTO ET AO DU SUD DU BOURG	P. 88
4. OAP THEMATIQUE SUR L'AMENAGEMENT DES CLOTURES ET DES ESPACES LIBRES DES CONSTRUCTIONS	P. 88
<b>CHAPITRE 2. Justification portant sur les zones U et AU</b>	<b>p. 89</b>
1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LA PARTIE AGGLOMEREEDU BOURG	p. 88
2. LES ZONES URBAINES DE LA PARTIE AGGLOMEREEDU BOURG	p. 91
2.1. Zone UA correspondant au centre historique	p. 92
2.2. La zone Ub correspondant aux extensions urbaines résidentielles et les secteurs Ubo	p. 93
2.3. La zones Ue correspondant au pôle d'équipements publics du bourg	p. 94
2.4. La zone Uto destinée à la réalisation d'un projet agricole et d'hébergement d'écolieu	p. 94
3. LA ZONE A URBANISER 1AUO	P. 95
4. LES ZONES UH CORRESPONDANT AUX HAMEAUX DE CONFORTEMENT MODERE	P. 96
5. BILAN FONCIER SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES MOBILISABLES	P. 99
<b>CHAPITRE 3. Justification portant sur les zones N et A</b>	<b>p. 101</b>
1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	P. 101
2. LES ZONES AGRICOLES, LES STECAL ET LES CHANGEMENTS DE DESTINATION	p. 103
3. LES ZONES NATURELLES, HUMIDES ET INONDABLES, PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	p. 109
4. TABLEAU DES SURFACES DU PLU	P. 113
<b>CHAPITRE 4. Les éléments protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du CU</b>	<b>p. 114</b>
1. CADRE REGLEMENTAIRE	P. 114
2. APPLICATION DANS LE REGLEMENT DU PLU	P. 115
3. DESCRIPTION DES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19	P. 116
4. LOCALISATION DES ELEMENTS IDENTIFIES ET DESCRIPTION DES ELEMENTS IDENTIFIES	P. 118
<b>CHAPITRE 5. Les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-1 du CU</b>	<b>P. 119</b>
<b>CHAPITRE 6. Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP</b>	<b>p. 120</b>
<b>CHAPITRE 7. La prise en compte des documents supra communaux</b>	<b>p. 123</b>

## CHAPITRE 1.

### Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

#### 1. OAP SECTORIELLE DE LA ZONE UBO DE LA PARTIE NORD-EST DU BOURG

##### Justification des choix retenus

La partie Nord-Est du bourg (lieux dit « des Sables ») présente quelques possibilités de comblement de « dents creuses » notamment sur des terrains partiellement bâtis.

La parcelle 999a, située en bordure de la Grande Rue, correspond à un grand jardin arboré (à ses pourtours) qui est en voie de mutation. Sa situation au cœur de bourg en fait un terrain assez stratégique pouvant être densifié. Il dispose d'un accès assez large en bordure de la Grande Rue et bénéficie de tous les équipements en réseaux. Sa surface est de 5339 m<sup>2</sup>. La partie Est du terrain donne sur des terrains libres et semi-bâtis qui seront potentiellement urbanisés à long terme.

Une OAP très simple est donc définie uniquement pour garantir une densité minimale et imposer un principe de réservation d'une amorce de liaison future (piétonne ou viaire selon les enjeux du futur projet) sur le fond Est du terrain.

##### Cohérence avec le PADD

Le classement du secteur Ubo, ainsi que les OAP définies répondent à l'objet n°1 du PADD « Permettre un renouvellement et un accueil de population en confortant en priorité les parties urbanisées du bourg » / Chapitre 1.2. « Conforter en priorité les parties urbanisées du bourg et de ses extensions ».

L'OAP permet également le respect des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui définit un objectif de densité de 15 logements / ha conformément aux dispositions du SCOT.

##### Evaluation environnementale

###### **Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme**

###### Etat initial de l'environnement / renvois :

- **pages du rapport de présentation** : description de la typologie bâtie et paysagère pages 44 à 45.
- **pages des OAP** : description du site pages 3 à 4.

###### Perspectives d'évolution :

Le terrain correspond à un ancien jardin arboré jouxtant une habitation. Les haies bocagères situées aux pourtours du terrain sont protégées par le PLU (zonage et OAP). Le terrain est destiné à être urbanisé sous forme d'une petite opération d'aménagement d'ensemble. Une liaison piétonne est demandée par les OAP afin de créer des connexions entre les différents quartiers (terrain adjacent potentiellement urbanisable à long terme en partie Est).

###### Conséquences éventuelles sur l'environnement :

Les conséquences éventuelles sur l'environnement sont minimales. Les enjeux environnementaux sont :

- la préservation des haies bocagères.
- l'aménagement de connexions piétonnes permettant de faciliter les déplacements vers les équipements du bourg (école).

###### Incidence sur les sites Natura 2000 : aucune

###### Prise en compte par le PLU :

Définition d'OAP spécifiques. Classement en zone Ubo afin d'éviter un gaspillage foncier et une urbanisation au coup par coup. Protection des haies par les OAP et au titre de l'article L. 151-23 du CU.

###### Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : aucune

## **2. OAP SECTORIELLE DE LA ZONE 1AUO DE LA PARTIE NORD-OUEST DU BOURG**

### **Justification des choix retenus**

La zone 1AUo correspond à une vaste parcelle agricole cultivée (sans contrat de fermage) de 1,18 ha, située en bordure de la RD 733 en entrée Nord du bourg. La parcelle ne comprend aucun élément boisé. Le terrain est quasiment plat avec une très légère pente orientée vers le Sud-Ouest.

Les terrains sont insérés entre le lotissement communal côté Sud et quelques habitations isolées au Nord. Deux parcelles libres (1022 et 1024) se situent entre la zone 1AUo et le lotissement communal. Ces terrains sont destinés à être urbanisés à moyen ou long terme afin de créer une connexion entre les deux quartiers.

Le paysage est très ouvert et offre des vues lointaines cadrées par les massifs boisés situés en bordure des coteaux qui surplombent les marais de Brouage.

Le secteur est situé en zone d'assainissement collectif.

Les OAP définies visent à définir une densité minimale, d'imposer la plantation de franges paysagères au contact des zones agricoles, et à prévoir un schéma de desserte cohérent permettant des liaisons avec les quartiers adjacents existants ou futurs.

### **Cohérence avec le PADD**

Le classement en zone 1AUo et son OAP répondent à l'objet n°1 du PADD « Permettre un renouvellement et un accueil de population en confortant en priorité les parties urbanisées du bourg » / Chapitre 1.2. « Conforter en priorité les parties urbanisées du bourg et de ses extensions ».

L'OAP permet également le respect des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui définit un objectif de densité de 15 logements / ha conformément aux dispositions du SCOT.

### **Evaluation environnementale**

#### **Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme**

#### **Etat initial de l'environnement / renvois :**

- **pages du rapport de présentation** : description de la typologie bâtie et paysagère pages 44 à 45.
- **pages des OAP** : description du site pages 8 à 9.

#### **Perspectives d'évolution :**

Le terrain correspond à un terrain cultivé (sans contrat de fermage). Le terrain est voué à être urbanisé tout en prévoyant un traitement paysager de franges avec les terrains agricoles contigus. Le terrain ne compte aucune zone humide ni habitat ou essence naturel nécessitant une protection spécifique. La zone 2AUo a été différée afin de tenir compte de la rétention foncière qui s'y exerce et éviter une urbanisation au coup par coup.

#### **Conséquences éventuelles sur l'environnement :**

Les conséquences éventuelles sur l'environnement sont minimales. Les enjeux environnementaux sont :

- l'aménagement d'une frange paysagère sur les pourtours du site.
- l'aménagement de desserte viaires et piétonnes permettant de créer une liaison avec le lotissement communal et l'école.

#### **Incidence sur les sites Natura 2000 :** aucune

#### **Prise en compte par le PLU :**

Définition d'OAP spécifiques.

#### **Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser :** aucune

### **3. OAP SECTORIELLE SUR LES SECTEURS UTO ET AO DU SUD DU BOURG**

#### **Justification des choix retenus**

Un projet d'« écolieu » est envisagé en partie Sud du bourg de La Gripperie au niveau du logis du bourg. Le projet comprend une partie agricole et d'accueil touristique dans un esprit social et écologique.

La partie agricole se compose d'un projet de maraichage et de cultures biologiques qui prendront place sur la vaste parcelle agricole (classée en zone A par le PLU) située au Sud de l'ensemble bâti.

La partie d'hébergement touristique comprendra un ensemble de grands gîtes qui seront aménagés dans les dépendances du bâti d'origine. La construction d'un ou deux gîtes bioclimatiques et d'un logement sont prévues à l'arrière de l'ensemble bâti dans un **secteur Uto** prévu spécifiquement par le PLU. Le secteur Uto permet également l'aménagement d'un accès depuis la rue de l'Abbadaire.

Ce projet est porteur pour la commune ; production maraichère bio et locale, création d'emplois, création d'hébergement touristiques, création de lien social, réhabilitation d'un ensemble bâti...

Les OAP définies visent à encadrer les conditions d'aménagement et de construction des différents logements prévus dans la continuité du site bâti (gîtes, logement) afin de garantir leur qualité architecturale et leur bonne insertion paysagère. Le site présente différents ensembles paysagers qui sont à préserver ou à renforcer (bosquets, alignement d'arbres, haies bocagères).

#### **Cohérence avec le PADD**

Le classement en zone Ut et les OAP définies sur le site répondent à l'orientation n°3 du PADD « Maintenir les activités économiques de la commune » / Chapitre 3.2. « Permettre le maintien et l'émergence des structures d'hébergements et d'activités agro-touristiques liées à des ensembles bâtis existants ».

#### **Evaluation environnementale**

##### **Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme**

##### **Etat initial de l'environnement / renvois :**

- **pages du rapport de présentation** : description de la typologie bâtie et paysagère pages 44 à 45.
- **pages des OAP** : description du site pages 11 à 13.

##### **Perspectives d'évolution :**

- Le secteur Uto est voué à être partiellement urbanisé par la construction de gîtes et d'un logement tout en respectant les ensembles boisés du site (alignement, massifs) et en mettant en œuvre une qualité architecturale et paysagère propres à assurer une bonne insertion de ces constructions.
- La partie agricole est destinée à être cultivée (maraichage) et plantée (verger).

##### **Conséquences éventuelles sur l'environnement :**

- Les conséquences éventuelles sur l'environnement sont minimales. Le projet présente une cohérence écologique. Les enjeux environnementaux sont :
  - la bonne insertion et la qualité architecturale des constructions neuves.
  - la préservation des éléments paysagers

##### **Incidence sur les sites Natura 2000 :** aucune

##### **Prise en compte par le PLU :**

- Définition d'OAP spécifiques.
- Classement de la partie destinée à la construction de gîtes et d'un hébergement en secteur Uto défini dans la continuité du bâti existant.
- Protection du logis et de ses abords en application de l'article L. 151-19 du CU

##### **Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser :** aucune

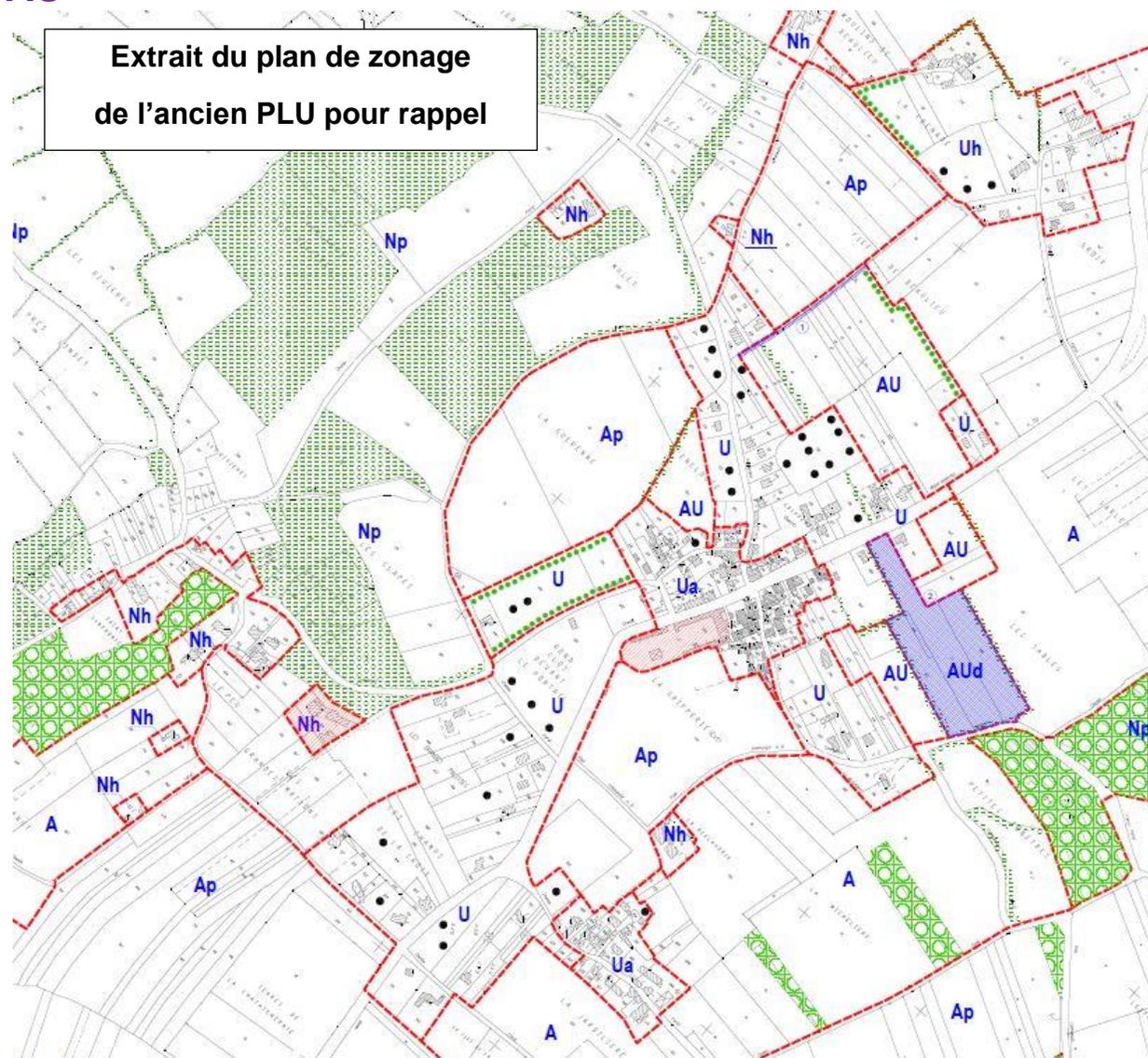
### **4. OAP THEMATIQUE SUR L'AMENAGEMENT DES CLOTURES ET DES ESPACES LIBRES DES CONSTRUCTIONS**

L'OAP thématique concernant l'aménagement des clôtures et des espaces libres vise à améliorer l'insertion paysagère des constructions neuves et à limiter l'impact des clôtures qui parfois peuvent être très prégnantes dans le paysage. Cette OAP répond à l'orientation 2 du PADD « Permettre le confortement des équipements publics et préserver le cadre de vie » / 2.4. Favoriser les transitions végétales entre les secteurs bâtis et agricoles et 2.5. Eviter la banalisation des constructions neuves et favoriser une bonne intégration paysagère.

## CHAPITRE 2.

### Justification portant sur les zones U et AU

#### 1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LA PARTIE AGGLOMEREES DU BOURG



Déclassement en zone agricole protégée **Ap** d'anciennes zones AU du PLU antérieur. Orientation 4 du PADD.

Préservation des abords du coteau surplombant les marais de Brouage. Orientation 1 du PADD.

Maintien du tissu résidentiel du bourg en zone **Ub** sans nouvelles extensions. Orientation n°1 du PADD.

**Emplacement réservé n°2** permettant le désenclavement de la parcelle 973 (urbanisation à long terme)

Identification d'une **zone Ue** réservée aux équipements publics (mairie, école). Orientation n°2 du PADD.

Préservation de la typologie du centre bourg par une **zone Ua**

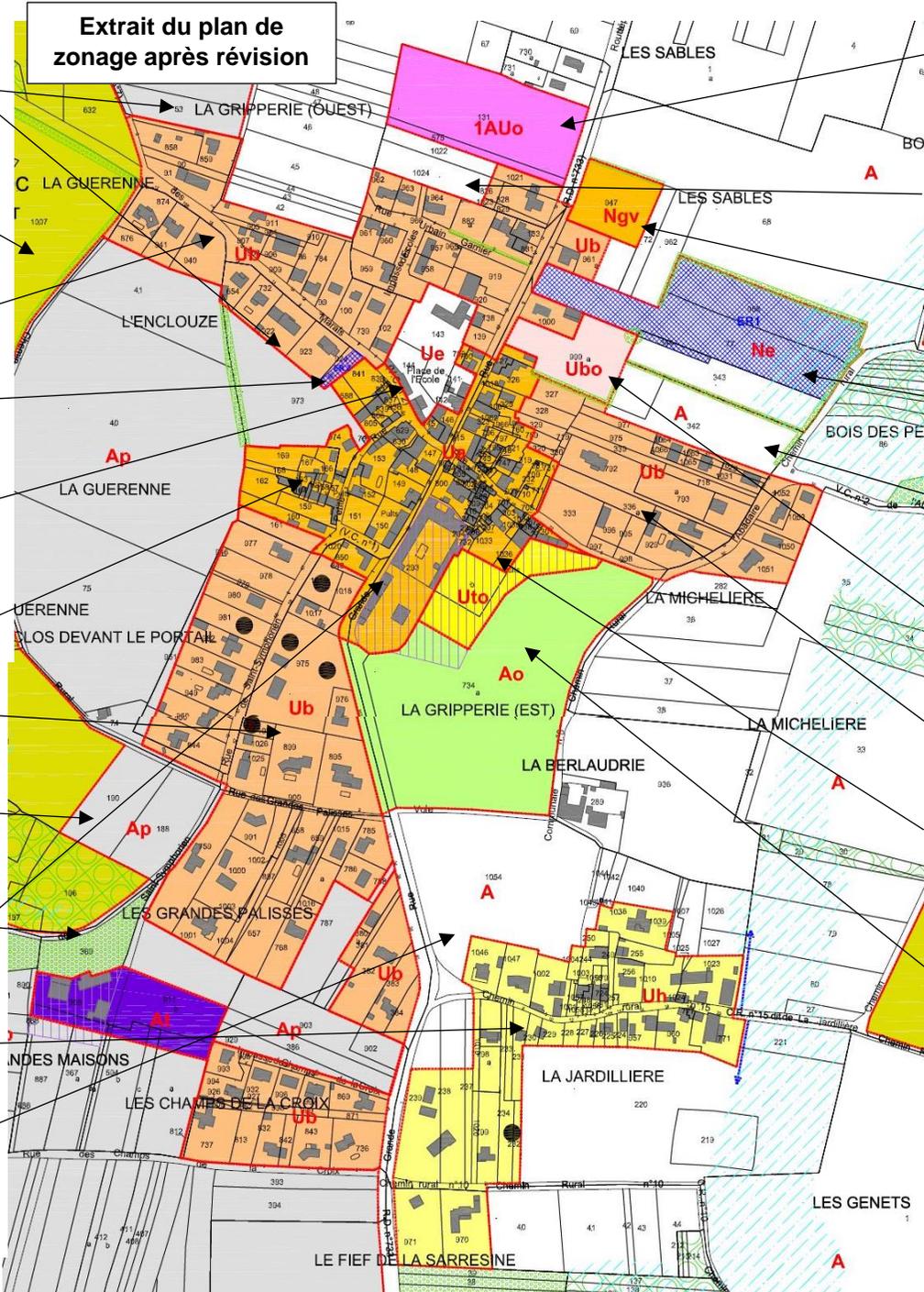
Maintien et réduction du tissu résidentiel du Sud bourg en zone **Ub**.

Déclassement en zone agricole protégée **Ap** d'une dent creuse dans le secteur des Grandes Palisses. Orientation n°1 du PADD.

Identification et protection de domaines remarquables au titre de l'article L. 151-19 du CU. Orientation 4 du PADD.

Maintien et réduction du tissu résidentiel du secteur de la Jardillière en zone **Uh**.

Déclassement en zone agricole de terrains faisant l'objet de rétention foncière. Orientation n°1 du PADD.



Maintien d'une zone urbanisable classée **1AUo** (ancienne zone AU du PLU antérieur). Orientation 1 du PADD. Projet de lotissement privé (en cours)

Terrain classé en zone agricole mais stratégiques à long terme

Secteur identifiant l'aire de petit passage des gens du voyage (terrain municipal).

Maintien du secteur d'équipement public (ancien secteur AUd). Terrain de sport et de loisirs. Emplacement réservé n°1. Orientation 2 du PADD.

Terrain classé en zone agricole mais stratégiques à long terme. Jonctions avec les secteurs urbanisés contigus.

Terrain constructible classée en **secteur Ubo** (avec OAP) permettant d'imposer une densité minimale. Orientation 1 du PADD.

Maintien du tissu résidentiel du bourg en zone **Ub** sans nouvelles extensions. Orientation n°1 du PADD.

Identification d'une **zone Uto** permettant la réalisation d'un projet d'écolieu comprenant une partie hébergement. Orientation 3 du PADD.

Classement en secteur agricole **Ao** permettant la réalisation de la partie maraichage de l'écolieu (ancienne zone protégée Ap)

## **2. LES ZONES URBAINES DE LA PARTIE AGGLOMEREES DU BOURG**

### **Justification des choix retenus / cohérence avec le PADD**

**Références au Code de l'urbanisme** : R.151-18

### **Composition des zones urbaines situées autour du bourg :**

<b>Ua</b>	<b>Centre bourg ancien</b>
<b>Ub</b>	<b>Extensions urbaines résidentielles</b>
<b>Ubo</b>	<b>Secteur sujet à des Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>
<b>Ue</b>	<b>Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif située dans le bourg</b>
<b>Uh</b>	<b>Hameau de confortement modéré</b>
<b>Uto</b>	<b>Zone réservée à la création d'hébergements dans le cadre d'un projet touristique et agricole (sujet à des Orientations d'Aménagement et de Programmation)</b>

### **Vocations, dispositions réglementaires et justification de leur délimitation :**

Les zones urbaines correspondent aux principaux secteurs habités et équipés de la commune qui peuvent faire l'objet de nouvelles constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités économiques de proximité compatibles avec le caractère résidentiel.

Elles se composent à la fois d'un tissu bâti ancien, de quartiers résidentiels récents, d'équipements publics et de quelques activités économiques ponctuelles.

Les zones urbaines identifient principalement le bourg de La Gripperie et ses zones d'extensions, ainsi que les villages de Blénac, La Frénade, La Barlerie et La Jardillère seuls secteurs isolés pouvant être confortés à l'intérieur de leurs limites constituées.

Le règlement s'attache donc à définir si besoin les occupations du sol spécifiques aux secteurs définis dans les documents graphiques du Règlement. Il entend également définir un cadre général propice au respect de la typologie du patrimoine bâti dans les règles sur l'aspect extérieur (article 5) et sur le traitement des abords des constructions (articles 5) afin de préserver les composantes paysagères des villages.

### **Evaluation environnementale**

**Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme**

### **Etat initial de l'environnement / renvois :**

#### **Pages du rapport de présentation :**

- Description de la typologie urbaine du bourg et de ses zones d'extension pages 44 à 46.
- Description de la typologie architecturale locale pages 52 à 53.

### **Perspectives d'évolution :**

#### **Zone Ua :**

La zone Ua a un faible potentiel de densification compte tenu de la densité du bâti. L'enjeu du règlement écrit est de préserver la typologie urbaine traditionnelle du bourg (implantations sur rue) et de favoriser des réhabilitations respectueuses des dispositions architecturales d'origine bâti (article 5 du règlement).

#### **Zones Ub :**

Les zones Ub abritent quelques possibilités de densification du bourg. Elles se situent à l'intérieur des parties actuellement urbanisées (dents creuses, grands jardins). Elles ne comprennent aucune zone naturelle.

Les haies remarquables sont identifiées en application de l'article L. 151-23 du CU.

Les principales possibilités de densification se situent dans les deux secteurs Ubo, dont des OAP définissent les conditions d'aménagement et de densité.

#### **Zone Ue :**

La zone Ue n'a pas vocation à évoluer de manière significative à court terme.

Aucun projet d'équipement public spécifique n'est prévu dans cette zone dont la vocation est de permettre le maintien des équipements existants.

#### **Zone Uto :**

La zone Uto a vocation à être aménagée selon le projet défini qui est encadré par des OAP (voir chapitre spécifique ci-avant).

## 2.1. La zone Ua correspondant au centre historique

La zone Ua correspond au bourg ancien de La Gripperie.

La typologie bâtie, d'intérêt architectural et patrimonial, se caractérise par un tissu bâti dense généralement implanté sur rue ou sur cour (quereux).

Le règlement s'y distingue par des quelques prescriptions architecturales spécifiques (revêtements d'aspect plastique proscrits dans certains cas) et par des règles d'implantation à l'alignement des voies ou en continuité des constructions voisines permettant de conforter la typologie du bourg.

Dans la zone Ua, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les réhabilitations et changements de destination à destination d'habitation afin de favoriser la réhabilitation du bâti et tenir compte de la forte densité de certains terrains.

Le règlement permet également de gérer des règles de prospect à l'article U4 afin de gérer les ombres portées sur les fonds voisins ; hauteurs limitées à 7 m à l'égout du toit, hauteurs limitées en limite séparative dans les fonds de parcelle au-delà d'une bande de 20 m par rapport à l'alignement des voies, rapport entre la hauteur des constructions et la distance par rapport aux limites séparatives... Ces règles permettent une densification des zones urbaines tout en gérant les règles de prospect en vue de limiter les vues et ombres portées sur les fonds voisins notamment dans le cas de constructions en fond de parcelle.

La zone Ua intègre l'ancien logis et ses abords qui sont protégés en application de l'article L.151-19 du CU (ce qui n'empêche pas l'émergence du projet d'écolieu sur le site).

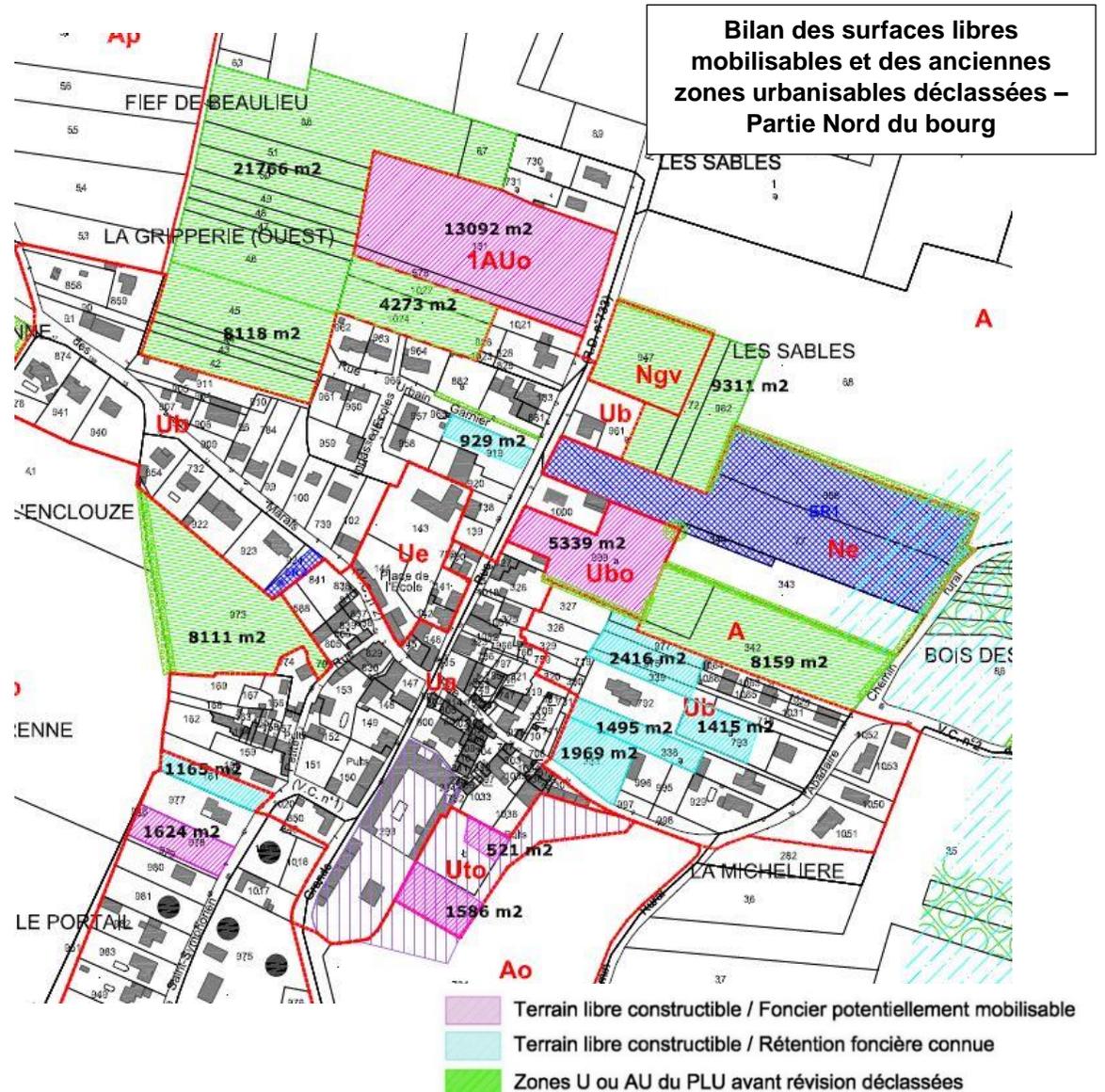
**Superficie de la zone Ua** : 4,18 ha.

**Cohérence avec le PADD** : Orientation 1 et 4 du PADD

**Possibilités de densification de la zone Ua** :

Les possibilités de densification sont très limitées compte tenu de densité du bâti. La division des jardins privés en vue de la construction est peu probable (taille insuffisante des parcelles, contraintes d'accès).

**Potentiel constructible libre** : 0 m<sup>2</sup>



### Evolution par rapport au précédent PLU :

La zone Ua reprend globalement le périmètre de la zone Ua du précédent PLU qui avait la même vocation.



### **2.3. La zones Ue correspondant au pôle d'équipements publics du bourg**

La zone Ue correspond au pôle d'équipements publics du bourg composé de la mairie, de l'école, de la salle des fêtes et de la place de l'école.

La zone a comme objectif de permettre le confortement de ces équipements. Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent en priorité garantir la préservation des équipements publics du bourg, sans pour autant exclure des possibilités d'évolutions et de mixité d'usage (logement, activité).

**Superficie de la zone Ue** : 0,64 ha.

**Cohérence avec le PADD** : Orientation 2 du PADD

#### **Evolution par rapport au précédent PLU :**

La zone Ue est créée par la présente révision de PLU. Le pôle d'équipement était antérieurement classé en zone Ua et U du PLU.

### **2.4. La zone Uto destinée à la réalisation d'un projet agricole et d'hébergement d'écolieu**

La zone Uto est destiné à la création d'hébergements liés à un projet « d'écolieu » situé dans la continuité du logis situé au Sud du bourg. Le projet intègre une activité agricole, pédagogique et d'hébergement touristique sous forme de gîtes. Le secteur Uto est spécifiquement destiné à permettre la construction de gîtes touristiques et d'hébergements liés à l'activité agricole et pédagogique. Le secteur est sujet à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir chapitre ci-avant).

**Superficie de la zone Uto** : 0,6 ha.

**Surfaces libres constructibles au regard des OAP** : 2107 m<sup>2</sup>

**Cohérence avec le PADD** : Orientation 3 du PADD Chapitre 3.2.

#### **Evolution par rapport au précédent PLU :**

La zone Uto correspondait à une zone agricole Ap sur le PLU antérieur.

### **Evaluation environnementale / suite page 88**

#### **Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme**

#### **Conséquences éventuelles sur l'environnement :**

**Zones Ua, Ub, Ue, Uto** : aucune

Effet positif lié au déclassement d'anciens terrains constructibles du PLU en termes de gestion économe des terrains urbanisables.

Les zones constructibles concernent uniquement des parties actuellement urbanisées bien insérées au tissu bâti (dents creuses) et au paysage environnant.

Ces zones se situent pour la grande majorité en zone d'assainissement collectif.

Seule la zone Uto présente une sensibilité paysagère de par sa situation dans la continuité d'un ensemble bâti remarquable. La zone Uto a été volontairement circonscrite au projet défini. Elle se situe à l'arrière de l'ancien logis et s'insère dans un angle non bâti en arrière front de la rue de l'Abadaire. Les constructions neuves seront donc bien intégrées au paysage urbain et naturel d'autant plus qu'un ensemble de prescriptions du PLU visent à assurer une bonne intégration paysagère (voir OAP)

#### **Incidence sur le site Natura 2000 :**

**Zones Ua, Ue, Ub et Uto** : aucune

#### **Prise en compte par le PLU (dispositions de protection du patrimoine et de l'environnement) :**

- Réglementation sur les dispositions architecturales qui distingue les règles sur le bâti ancien et récent : article U5.

- Réglementation sur les règles de volumétrie et d'implantation spécifique à la zone Ua : article 4

- Protection des haies et arbres remarquables situés dans ou aux abords des espaces bâtis en application de l'article L. 151-23 du CU.

- Prescriptions paysagères à l'article 6 visant à préserver les boisements ayant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique. Prescription d'essences locales et diversifiées.

- Murs maçonnés interdits en limite des zones agricoles et naturelles au profit des haies (article U5).

- Institution d'un coefficient de pleine terre de 20% minimum dans les zones urbaines

- OAP spécifiques sur la zone Uto.

- OAP sur le secteur Ubo visant à prescrire une densité minimale et un désenclavement des terrains.

#### **Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser :**

Aucune

### 3. LA ZONE A URBANISER 1AUO

#### Justification des choix retenus / cohérence avec le PADD

Références au Code de l'urbanisme : R.151-20

#### Composition des zones à urbaniser (AU) :

##### **1AUo Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sujette à des OAP**

Les zones AU correspondent aux terrains non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou après équipement de ces espaces, selon les conditions fixées par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3) et le présent règlement.

Les zones AU se composent d'une zone 1AUo directement ouverte à l'urbanisation.

Le règlement reprend globalement des prescriptions des zones Ub en termes de règles d'implantation, de hauteur, d'architecture, de stationnement et de coefficient de pleine terre.

Les documents graphiques du Règlement identifient également à l'intérieur des zones urbaines des haies à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (voir réglementation à l'article 5).

Superficie des zones 1AUo : 1,3 ha.

Cohérence avec le PADD : Orientation 1 du PADD

#### Possibilités de densification de la zone AU :

Les conditions de densification et d'aménagement sont définies par les OAP spécifiques à ces zones (voir justification aux pages 83 et 84) et dans le respect des prescriptions du SCOT qui prévoit une densité de 15 logements / ha.

#### Evaluation environnementale

Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme

Voir évaluation environnementale des OAP correspondant à la zone 1AUo aux pages 83 et 84

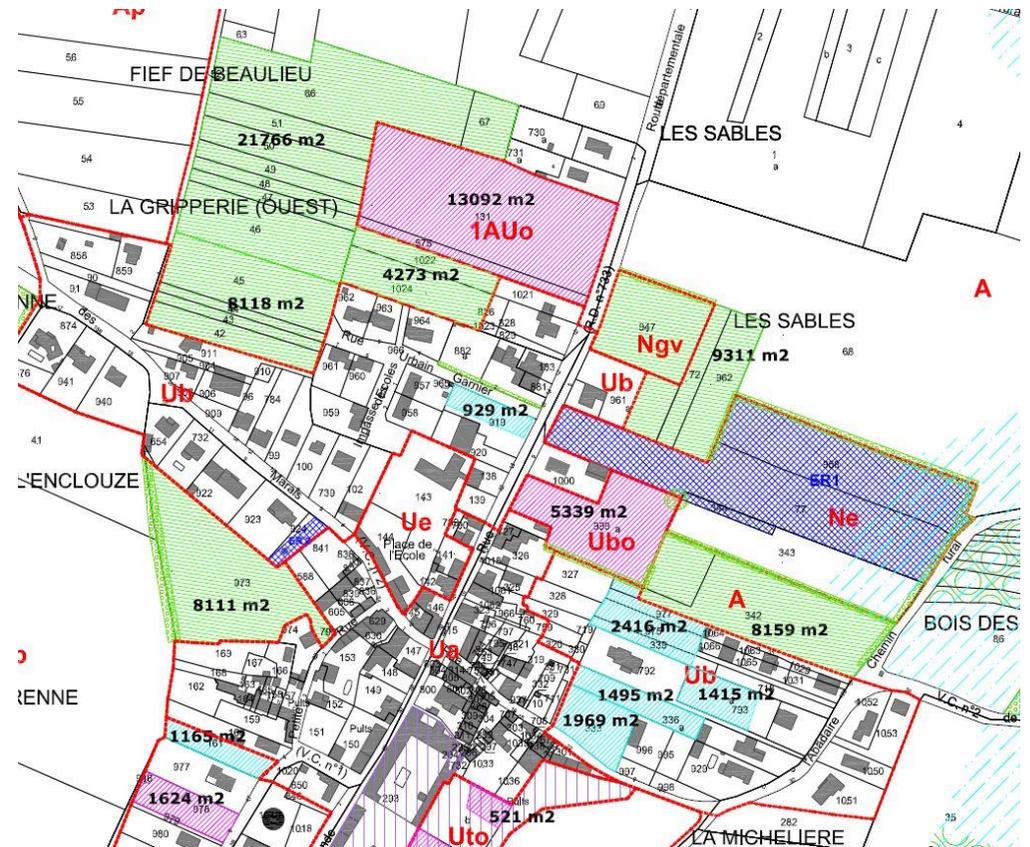
#### Potentiel constructible libre :

Superficie de la zone 1AUo : 1,30 ha, soit 19 logements

#### Evolution par rapport au précédent PLU :

La zone 1AUo était classée en zone AU du PLU antérieur.

La révision du PLU engendre une importante surface d'anciennes zones AU (**Fief de Beaulieu ; réduction de 3,41 ha**), Nord-Est (**Les Sables ; réduction de 1,74 ha**) et Ouest (**l'Enclouze ; réduction de 0,81 ha**) de la partie agglomérée du bourg. **Soit un total de 5,66 ha de zones AU déclassées par la révision du PLU.**



## **4. LES ZONES Uh CORRESPONDANT AUX HAMEAUX DE CONFORTEMENT MODERE**

### **Justification des choix retenus / cohérence avec le PADD**

**Références au Code de l'urbanisme** : R.151-18

#### **Intitulé et description des zones Uh :**

**Uh Hameaux de confortement modéré**

Les zones **Uh** correspondent aux hameaux de Blénac, La Frénade, La Barlerie et La Jardillière où des possibilités limitées de construire de nouvelles habitations sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une certaine densité.

Le règlement se distingue de celui des zones Ub par une réglementation de **l'emprise au sol des constructions qui est limitée à 70 %**. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 200 m<sup>2</sup>.

**Superficie des zones Uh** : 12,34 ha.

**Cohérence avec le PADD** : Orientation 1 du PADD

#### **Possibilités de densification des zones Uh :**

Les conditions de densification des zones Uh sont très limitées et se limitent à quelques terrains libres :

#### **Potentiel constructible libre :**

Hameau de La Jardillière : 0 m<sup>2</sup>  
 Hameau de La Frénade : 992 m<sup>2</sup>  
 Hameau de La Barlerie : 0 m<sup>2</sup>  
 Hameau de Blénac : 756 m<sup>2</sup>  
**Soit un total de 1748 m<sup>2</sup>**

#### **Evolution par rapport au précédent PLU :**

**La Jardillière** : anciennes zones Ua et U dont le contour est réduit à l'enveloppe existante

**La Frénade** : ancienne zone Uh dont le contour est réduit à l'enveloppe existante

**La Barlerie** : ancienne zone Nh reconvertie en zone Uh afin de tenir compte de la présence d'une activité artisanale (dont les extensions seraient interdites en zone agricole)

**Blénac** : ancienne zone Uh dont le contour est réduit à l'enveloppe existante.

### **Evaluation environnementale**

Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme

#### **Etat initial de l'environnement / renvois :**

##### **Pages du rapport de présentation :**

- Description de la composition hameaux isolés (zones Uh) pages 47 à 51.

##### **Perspectives d'évolution :**

Comblement des quelques terrains libres existants

##### **Conséquences éventuelles sur l'environnement :**

Absence d'impact sur l'environnement ; possibilités de constructions nouvelles très limitées. Les quelques terrains libres sont situés à l'intérieur des enveloppes bâties des villages.

##### **Incidence sur le site Natura 2000 :** aucune

##### **Prise en compte par le PLU (dispositions de protection du patrimoine et de l'environnement) :**

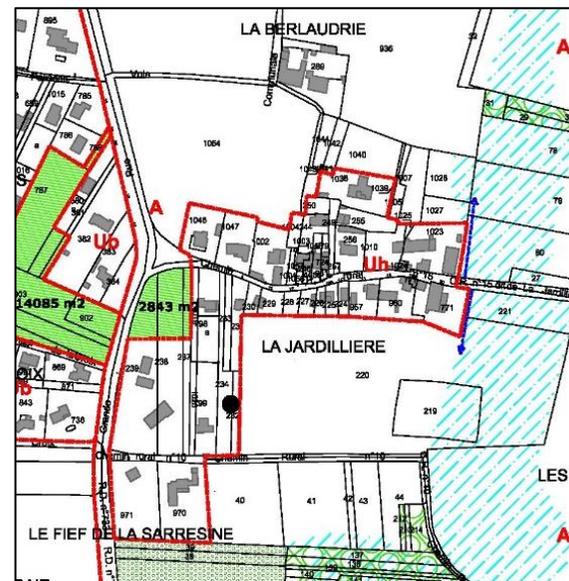
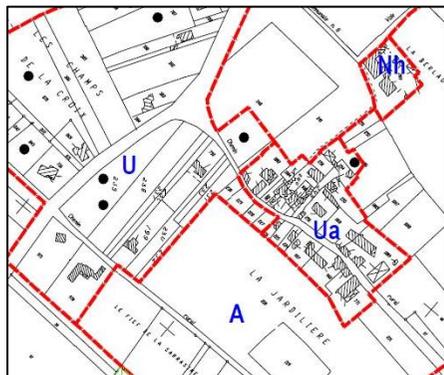
- zonages limités aux seules parties actuellement urbanisées des hameaux classés en zone Uh (gros hameaux).
- Réglementation sur les dispositions architecturales qui distingue les règles sur le bâti ancien et récent : article U5.
- Prescriptions paysagères à l'article 6 visant à préserver les boisements ayant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique. Prescription d'essences locales et diversifiées.
- Murs maçonnés interdits en limite des zones agricoles et naturelles au profit des haies (article U5).
- Institution d'un coefficient de pleine terre de 20% minimum dans les zones urbaines
- Emprise au sol des constructions qui est limitée à 70 %

##### **Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser :** Aucune

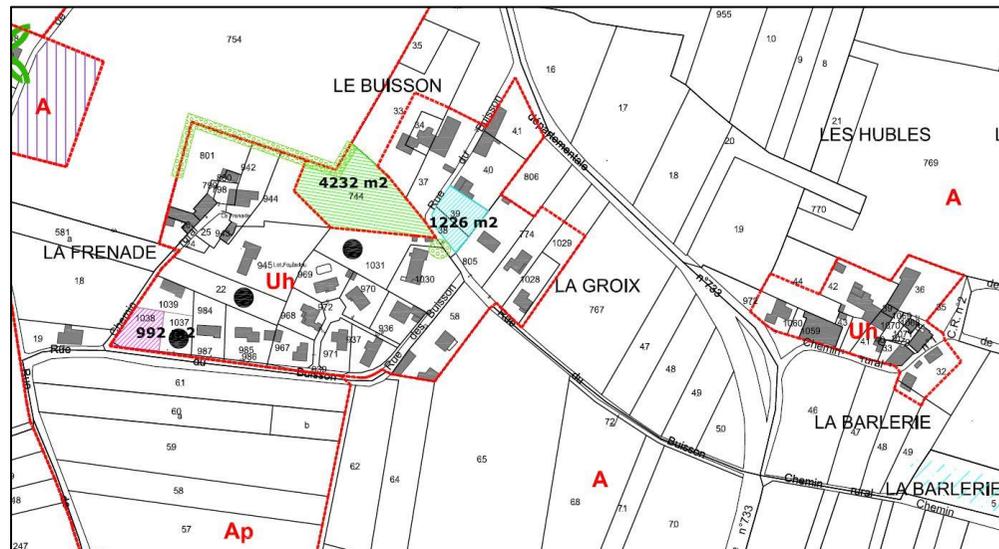
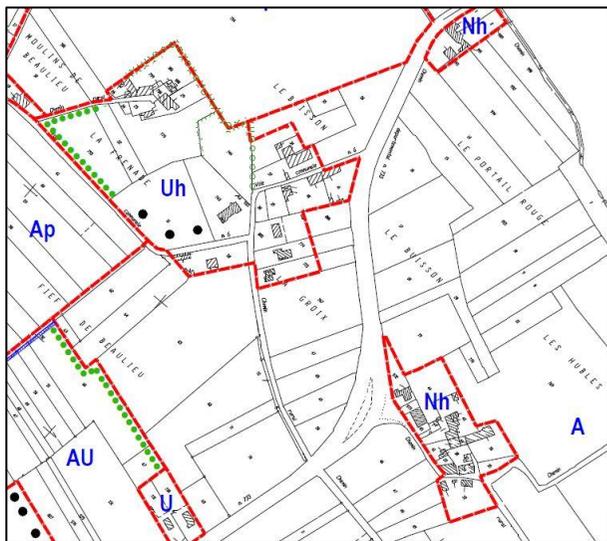
-  Terrain libre constructible / Foncier potentiellement mobilisable
-  Terrain libre constructible / Rétention foncière connue
-  Zones U ou AU du PLU avant révision déclassées

**Bilan des surfaces libres mobilisables et des anciennes zones urbanisables déclassées / Zones Uh**

**La Jardillière : PLU avant et après révision**



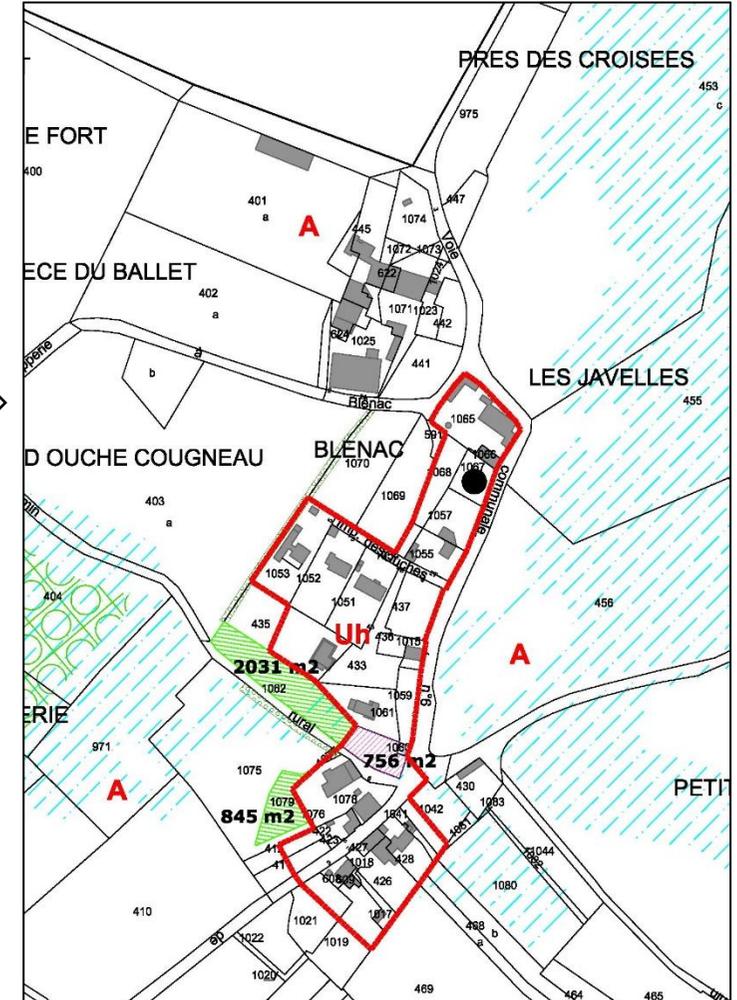
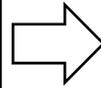
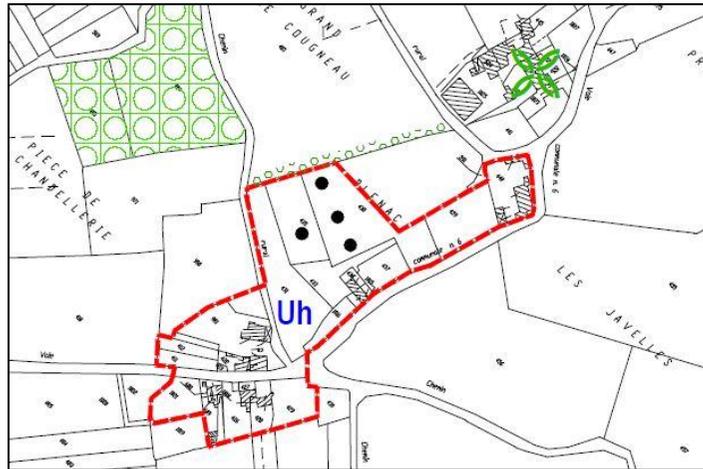
**La Frénade, Le Buisson : PLU avant et après révision**



-  Terrain libre constructible / Foncier potentiellement mobilisable
-  Terrain libre constructible / Rétention foncière connue
-  Zones U ou AU du PLU avant révision déclassées

**Bilan des surfaces libres mobilisables et des anciennes zones urbanisables déclassées / Zones Uh**

**Blénac : PLU avant et après révision**



**Bilan des surfaces libres constructibles déclassées dans les zones Uh :**

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m <sup>2</sup>	Indications sur la rétention foncière Rétention connue : en bleu sur les cartes Non connue : en rose sur les cartes Pas de rétention : en rose sur les cartes	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations (base réelle selon terrain ou 700 m <sup>2</sup> / habitation)
<b>Blénac</b>					
Blénac Sud - VC n°6	1062p	756	Dent creuse	756	1
	<b>TOTAL</b>	<b>756</b>		<b>756</b>	<b>1</b>
<b>La Frénade, Le Buisson</b>					
Rue du Buisson	1038	992	1 parcelle divisée en vente	992	1
Le Buisson	39, 38	1226	Dent creuse, jardin		
	<b>TOTAL</b>	<b>2218</b>		<b>992</b>	<b>1</b>

## 5. BILAN FONCIER SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES MOBILISABLES

LE BOURG ET SES ESPACES RESIDENTIELS :						
Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m <sup>2</sup> (hors rétention connue)	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations (base réelle selon terrain ou 700 m <sup>2</sup> / habitation)	Densité de la zone 1AU en logements / ha	Surfaces en extension en m <sup>2</sup>
<b>Le Bourg et le secteur de l'Enclouze</b>						
PARTIE NORD : La Gripperie Ouest ZONE 1 AUo	131, 575	13092	13092	19	15	13092
PARTIE NORD : La Gripperie Ouest	919	929	0	0		
PARTIE EST : Bois des Petites Fenêtres	999p	5339	5339	5		
PARTIE EST : La Michelière	977, 975, 339	2416				
PARTIE EST : La Michelière	793	1415	0	0		
PARTIE EST : La Michelière	336	1495	0	0		
PARTIE EST : La Michelière	333	1969	0	0		
PARTIE SUD : L'Enclouze	161	1165	0	0		
PARTIE SUD : L'Enclouze	978	1624	1624	2		
Secteur UTO	734a p	2107	2107	3		2107
<b>TOTAL</b>		<b>31551</b>	<b>22162</b>	<b>29</b>		<b>15199</b>
<b>LES VILLAGES ISOLES :</b>						
<b>Blénac</b>						
Blénac Sud - VC n°6	1062p	756	756	1		
<b>TOTAL</b>		<b>756</b>	<b>756</b>	<b>1</b>		
<b>La Frénade, Le Buisson</b>						
Rue du Buisson	1038	992	992	1		
Le Buisson	39, 38	1226				
<b>TOTAL</b>		<b>2218</b>	<b>992</b>	<b>1</b>		
<b>TOTAL DES ZONES CONSTRUCTIBLES</b>		<b>34525</b>	<b>23910</b>	<b>31</b>	<b>15</b>	<b>15199</b>
				<b>Pourcentage en extension :</b>		<b>44,02</b>
				<b>Pourcentage en intensification :</b>		<b>55,98</b>

### Bilan en surfaces mobilisables et en équivalent habitations :

Le bilan foncier fait apparaître un potentiel de 3,45 ha de terrains constructibles dont seulement 2,39 ha sont en théorie potentiellement mobilisables, correspondant à 31 habitations.

Ce nombre de logements et ces surfaces répondent aux besoins de la commune dans les 10 à 15 prochaines années (voir chapitre 3 pages 77 et 78).

La principale opportunité de développement de la commune réside dans l'aménagement du lotissement privé situé en entrée Nord du bourg. Environ 19 lots devraient être viabilisés à court terme proposant ainsi une offre conséquente de terrains directement constructibles. La densité est de 15 logements / ha conformément aux orientations du SCOT.

De nombreuses parcelles situées dans le tissu urbain du bourg sont enclavées ou font l'objet d'une rétention foncière (jardins).

L'aménagement de la zone Ubo peut également présenter des difficultés pour leurs propriétaires qui devront viabiliser des terrains (investissement lourd à porter pour un particulier) ou les vendre à un aménageur (ce qui est très rare pour ce type de petites parcelles).

### Prise en compte des logements vacants et des changements de destination :

6 logements vacants ont été recensés en 2020 (voir bilan page 76).

Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles peuvent également constituer des leviers ponctuels de création de nouveaux logements que ce soit en zone urbaine ou agricole (bâtiments repérés / voir page 104).

Ces opérations restent cependant difficiles à quantifier. Certains bâtiments ne bénéficient pas toujours de surface suffisante pour la réalisation d'un assainissement autonome ou pour l'aménagement d'un jardin.

**Bilan en matière de densité :**

La densité envisagée dans les zones AU est de 15 logements / ha conformément aux orientations du SCOT.

**Bilan en rapport renouvellement (dents creuses) / extensions :**

Un peu plus de la moitié de ces surfaces constructibles correspond à des dents creuses situées à l'intérieur du périmètre urbain existant du bourg et des quelques hameaux constructibles (55,98 %).

Seul le lotissement privé se situe en extension par rapport au tissu bâti existant, soit une surface de 1,3 ha.

**Le pourcentage des surfaces en « extension » est donc de 44,02 %.**

**Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière du PADD :**

Le rapport de réduction de la consommation foncière entre les surfaces consommées les onze dernières années (de 2009 à 2019) et celles potentiellement constructibles prévues par le PLU est de **51 %**, soit une réduction et un effort de densification significatifs qui correspond aux objectifs du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine.

Consommation foncière des 11 dernières années en ha entre 2009 et 2019 en ha	4,84
Consommation possible théorique prévue par le PLU en ha dans les 10 prochaines années	2,39
<b>Pourcentage de réduction théorique prévisible :</b>	<b>51</b>

**Bilan des anciennes surfaces constructible libre du PLU avant révision :**

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres déclassées en m <sup>2</sup>
<b>Le Bourg</b>		
PARTIE NORD : Fief de Beaulieu	46 à 51, 66 et 67, 131, 575	21766
PARTIE NORD : Fief de Beaulieu	45, 44, 43, 42	8118
PARTIE NORD : Fief de Beaulieu	1024, 1023	4273
PARTIE NORD : Les Sables	947, 72p et 962	9311
PARTIE EST : BOIS DES PETITES FENETRES	342	8159
PARTIE OUEST : l'Enclouze	973	8111
LES GRANDES PALISSES	OC 787, 788, 902, 903, 386, 929, 380p, 381p	14085
LA JARDILLIERE	239p, 238p, 237p	2843
LA FRENADE	744	4232
BLENAC	1062p	2031
BLENAC	1079	845
<b>TOTAL SURFACES DECLASSEES</b>		<b>83774</b>

La révision du PLU engendre une réduction de 8,37 ha de terrains libres anciennement constructibles.

## CHAPITRE 3.

### Justifications portant sur les zones Agricoles et Naturelles

#### 1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

**Zones Ns : Zone submersible** correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage  
Orientation 5 du PADD

**Secteur At STECAL de Grandes Maisons ;** hébergement touristique (ancienne zone Nh du PLU) – Orientation 3.2. PADD

**Zones Ap : zones agricoles protégées (préservation de la partie haute des coteaux) /** (anciennes zone Ap du PLU antérieur) - Orientation 5 du PADD

**Zones N : zone naturelle protégée préservation des marais de Brouages et des coteaux / Zones Natura 2000 / Site classé** (ancienne zone Np du PLU antérieur) - Orientation 5 du PADD

**Zones Nc : carrière en activité** (ancienne zone Ne du PLU antérieur) - Orientation 3 du PADD

**Secteur Nt STECAL de Pied Mulet ;** Permaculture (ancienne zone Nh du PLU) - Orientation 3.2. PADD

**Zone A de Beaulieu ;** projet d'implantation d'une exploitation agricole

**Zones N : zone naturelle protégée préservation de la ceinture boisée Est de la commune / EBC** (ancienne zone Np du PLU antérieur + EBC) - Orientation 5 du PADD

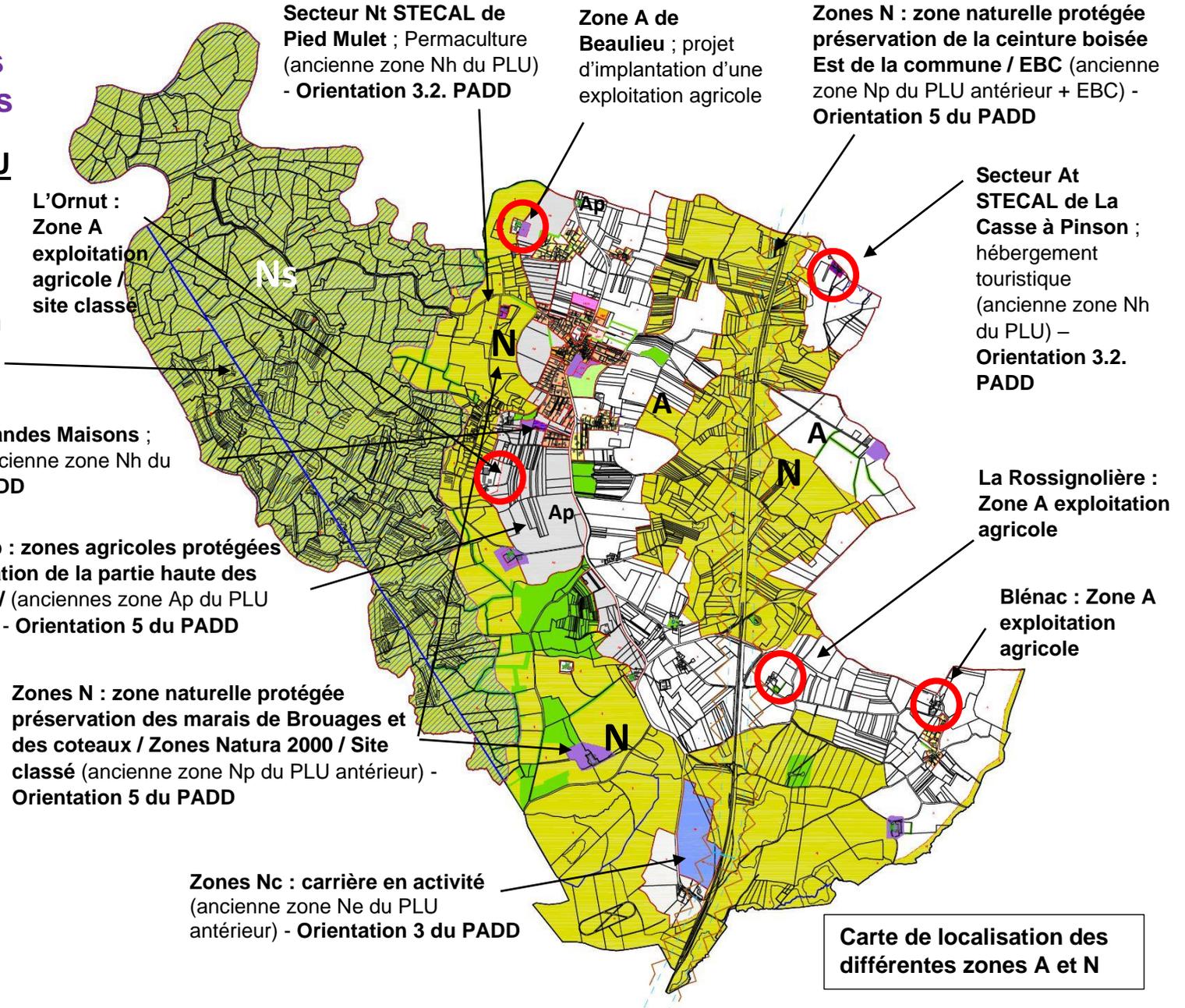
**Secteur At STECAL de La Casse à Pinson ;** hébergement touristique (ancienne zone Nh du PLU) – Orientation 3.2. PADD

**La Rossignolière : Zone A exploitation agricole**

**Blénac : Zone A exploitation agricole**

 Préservation des exploitations agricoles et de leurs abords (anciennes zones A du PLU) - Orientation 3 du PADD

Localisation des principaux bâtiments agricoles / voir page 65



Carte de localisation des différentes zones A et N

**Carte de localisation des outils de protection environnementale**

**Zones Ns : Zone submersible** correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage.  
**Zone humide**  
**Orientation 5 du PADD**

Préservation des abords du hameau de Beaulieu (projet de bâtiment agricole) (vulnérabilité paysagère)

Zones humides inventoriées au sens de l'article L. 211-1 du code de l'environnement (zones bleues)

Les Grandes Maisons

L'Abadaire

La Châtaigneraie

Préservation des massifs boisés de feuillus en Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du CU) et en zone naturelle N  
Maintien du classement antérieur des EBC du PLU précédent  
**Orientation 4 du PADD**

Préservation des haies du marais, des landes et des espaces en cours de restauration écologique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et en zone naturelle N  
Site classé - Zone Natura 2000 - Réserve Naturelle Régionale (voir plan des servitudes)  
**Orientation 4 du PADD**

Logis de La Massonne

Château de Blénac



Préservation des ensembles bâti remarquables en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme  
**Orientation 4 du PADD**

## **2. LES ZONES AGRICOLES, LES STECAL ET LES CHANGEMENTS DE DESTINATION**

### **2.1. Justification des choix retenus / cohérence avec le PADD**

**Références au Code de l'urbanisme** : R.151-22 et R.151-23, L. 151-11 à L.151-13

#### **Composition des zones urbaines :**

- A Zone agricole**  
**Dont :**  
**Ao Secteur sujet à des OAP**  
**Ap Secteur où les nouvelles constructions agricoles ne sont pas autorisées**  
**At Secteur autorisant des projets à vocation d'hébergement touristique et d'activités pédagogiques**

**Cohérence de la zone A avec le PADD : Orientation 3 du PADD**

#### **Vocations, dispositions réglementaires et justification de leur délimitation :**

Les zones agricoles A correspondent aux terres et exploitations agricoles de la commune. Elles sont destinées au maintien des activités agricoles existantes et à leur développement, ainsi qu'à l'implantation de nouvelles exploitations ou bâtiments agricoles sous conditions définies par le règlement.

Les constructions et installations agricoles (bâtiments d'activité, habitation des exploitants, annexes agricoles et à l'habitat, réhabilitations, extensions, gîtes...) sont autorisées sous réserve d'être **nécessaires** et liés à une exploitation agricole existante (en activité principale). Dans le cadre de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit **précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante** (article 2 du règlement).

### **Evaluation environnementale**

**Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme**

#### **Etat initial de l'environnement / renvois :**

##### **Pages du rapport de présentation :**

- Description de la topographie et de l'hydrographie : pages 13 et 16
- Inventaire des zones humides : page 36
- Analyse paysagère : pages 37 à 43
- Description des villages isolés : page 47 à 51
- Description de l'architecture locale : page 52 à 53
- Description du patrimoine bâti remarquables : pages 54 à 57
- Carte de synthèse des enjeux environnementaux : page 59
- Activité économiques et agricole : pages 62 à 65

##### **Perspectives d'évolution :**

Les perspectives d'évolution des zones agricoles de la commune sont dépendantes de l'activité agricole et des perspectives d'évolution des exploitations implantées sur la commune.

Le recensement des activités agricoles fait état de la vocation pérenne des quatre sièges d'exploitations que compte la commune.

Le PLU permet la préservation de l'activité agricole. Les zones constructibles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

Les terres agricoles situées dans les marais et au cœur des espaces boisés ont été classées en zones naturelles et sont de fait inconstructibles (voir partie suivante).

Les parties habitées sont faiblement amenées à évoluer compte tenu de possibilités d'extensions limitées du bâti existant.

Le PLU définit des secteurs inconstructibles Ap (pour l'activité agricole) situés en contre haut du coteau qui surplombe les marais de Brouage et qui sont destinés à préserver la qualité et la vulnérabilité paysagère de ces espaces sensibles (vues ouvertes, espaces convoités de par les vues remarquables offertes).

Le PLU identifie trois STECAL (Grandes Maisons, La Case à Pinson, Beaulieu) qui correspondent à des ensembles bâtis abritant des activités de gîtes. Le site de La Casse à Pinson est lié à une exploitation agricole située en limite communale. Les secteurs constructibles sont très limités et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et environnementale des sites.

**Réglementation des extensions et constructions annexes des habitations existantes (article L.151-12 du CU)**

Les zones agricoles englobent également les nombreux hameaux ou maisons isolés de la commune au bâti principalement ancien dont la principale vocation est l'habitat.

Dans les zones agricoles seules la réfection, les extensions limitées (réglementées à l'article 2 du règlement) et les constructions annexes **des habitations existantes** sont autorisées et réglementées par le règlement.

L'article 2 définit les dispositions suivantes :

**Sont autorisés les réfections des habitations existantes ainsi que leurs extensions sous réserve :**

- de ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site,
- de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol et 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment d'origine à compter de la date d'approbation du PLU sans dépasser 50 m<sup>2</sup> d'extension en emprise au sol et en surface de plancher.
- de rester proportionnée par rapport au bâtiment d'origine,
- de ne pas avoir un caractère précaire,
- et sous réserve que l'extension ait la même destination que le bâtiment d'origine (sauf en secteur At ou si le bâtiment est identifié sur les documents graphiques du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

**Les locaux accessoires (annexes) aux constructions dont la destination n'est pas interdite, sont autorisés :**

- sous réserve de ne pas dépasser 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum (en une seule fois) à compter de la date d'approbation du PLU,
- de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien aux ensembles bâtis.
- et de ne pas être éloignés de plus de 20 mètres par rapport au bâtiment d'origine.

L'article 4 définit les hauteurs maximales des locaux accessoires :

- La hauteur des locaux accessoires (annexes type garage, abri de jardin) aux habitations n'excédera pas 4,5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

**Conséquences éventuelles sur l'environnement :**

Les conséquences environnementales éventuelles dépendent plus de l'activité agricole (mises aux normes, épandages, intrants phyto sanitaires, gestion de la trame bocagère...) et son panel réglementaire. Le PLU respecte les dispositions de la charte agricole. Aucune zone constructible ne se situe à moins de 100 m d'une exploitation.

**Incidence sur le site Natura 2000 :** aucune en ce qui concerne le PLU

**Prise en compte par le PLU :**

- Protection des boisements en Espaces Boisés Classés et en zone naturelle.
- Protection des haies en application de l'article L. 151-23 du CU.
- Identification des zones humides spécifiquement inventoriées sur la commune sur les plans de zonage.
- Servitudes de protection des Monuments Historiques, site classé, Réserve Régional de la Massonne.
- Protection des ensembles bâtis remarquables en application de l'article L. 151-19 du CU
- Réglementation encadrée des possibilités de construction dans les zones agricoles (extensions limitées et annexes).
- STECAL limités en nombre et aux périmètres réduits.

**Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser :** aucune

**Les secteurs situés en zone agricole (dont STECAL / article L. 151-13 du CU) :**

Les zones agricoles comprennent :

- **Un secteur Ao** sujet à des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui correspond à la partie agricole du projet d'écolieu classé en zone Uto.
- **des secteurs Ap** de protection des paysages où les constructions agricoles sont interdites (exceptés les petits ouvrages annexes nécessaires à l'exploitation agricole) afin de préserver des secteurs ayant un fort intérêt paysager (zone Natura 2000, talus surplombant les marais de Brouage). Les équipements et travaux d'intérêt collectif y sont cependant autorisés.
- **des secteurs At autorisant des projets à vocation d'hébergement touristique et d'activités pédagogiques.** Ces secteurs de constructibilité limitée (**Secteur de Taille et de Capacité Limitée définis par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme**) correspondent à deux sites à vocation d'hébergement touristiques situés aux Lieux-dits **Grandes Maisons et La Casse à Pinson** (type gîtes, chambres d'hôtes) pouvant également intégrer des activités sportives ou pédagogiques pouvant nécessiter la construction de salles d'activités, annexes, abris... spécifiques aux activités proposées.

## 2.2. STECAL At de La Casse à Pinson



Vue d'ensemble du site secteur At avec en premier plan le bâtiment à démolir

### STECAL :

Secteur de Taille et de Capacité Limitée définis par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme



Vue sur la partie hébergement en finition de réaménagement



Vue sur une des deux grandes bergeries récentes située en limite communale de Champagne

Le STECAL At de La Casse à Pinson correspond à la partie hébergement touristique d'une grosse exploitation agricole d'élevage ovin situé en limite Nord-Est de la commune à cheval sur la commune de Champagne. Cette grosse exploitation développe une activité de chambres d'hôtes et de gîtes dans un ensemble bâti existant en cours de réhabilitation. A l'heure de la révision du PLU, les porteurs de projet envisagent la destruction d'un ancien bâtiment agricole ne présentant pas d'intérêt architectural (construction en parpaing) afin d'édifier une salle de sport et des dépendances. Des aménagements paysagers et de parking sont également prévus.

Le secteur At englobe uniquement la partie liée à l'hébergement ainsi qu'un garage métallique récent. La réglementation permet le développement de cette activité dans les limites du secteur défini (en ce qui concerne les constructions). Le site est entouré de zones humides.

**Superficie de secteur At** : 0,57 ha.

### 2.3. STECAL At Des Grandes Maisons



Le secteur At Des Grandes Maison englobe un ensemble bâti remarquable composé d'une belle maison de maître et de granges à l'état de ruine ou de forte vétusté. Le site abrite une activité de chambres d'hôtes ainsi que quelques chevaux pour des loisirs équestres.

Le secteur At a comme objectifs de favoriser la réhabilitation des granges en s'appuyant sur la typologie d'origine, ainsi que de permettre la construction d'abris légers pour les chevaux.

Le site est protégé en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

**Superficie de secteur At** : 0,89 ha.



Maison de maître abritant des chambres d'hôtes



Granges à réhabiliter



Près abritant quelques chevaux

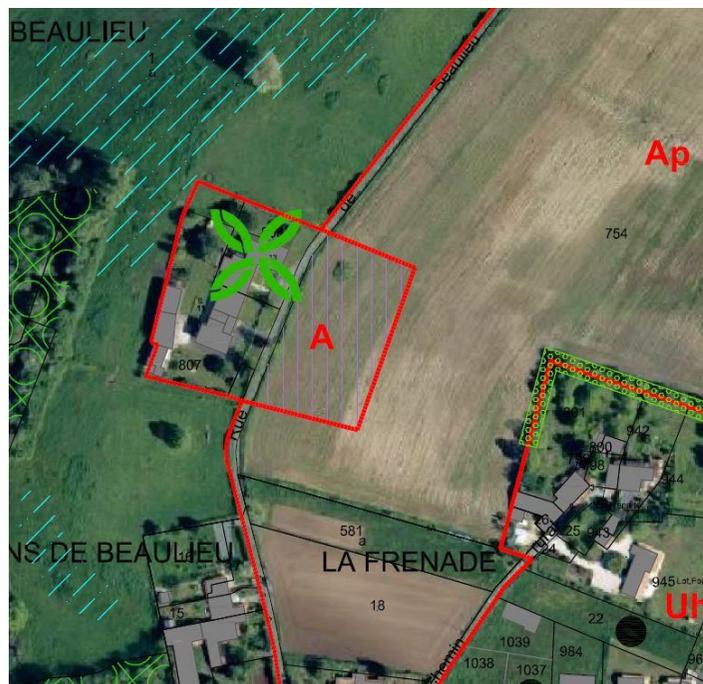
#### Dispositions spécifiques prévues à l'article 2 du règlement concernant les secteurs At :

- En plus des dispositions mentionnées ci-dessus (chapitre 2.1.), seules sont autorisées les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières énoncées ci-dessous :
- Les constructions d'hébergement touristique de type gîtes, chambres d'hôtes sous condition d'être bien intégrés à l'environnement.
  - Les équipements liés à l'activité d'hébergement et d'accueil touristique projetée ou existante (sanitaires, abris, salles d'activité, annexes, piscines...) sous réserve d'une bonne insertion au paysage et dans le site bâti.
  - Les constructions de bâtiment de stockage de matériel agricole (dont les serres maraichères) et de boxes à chevaux sous réserve d'une bonne insertion au paysage et dans le site bâti.
  - Les changements de destination à condition d'être à destination d'habitat, de bureau ou d'hébergement touristique type chambre d'hôte ou gîte.
  - Les démolitions / reconstruction de bâtiments considérés comme des ruines sous réserve :
    - d'un projet de qualité qui respecte les principales caractéristiques d'origine (en termes de typologie architecturale),
    - et que la reconstruction soit implantée sur au moins 50 % de l'emprise du bâti d'origine.

#### **STECAL :**

Secteur de Taille et de Capacité Limitée définis par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme

## 2.4. Zone A de Beaulieu



La zone A de Beaulieu est destinée à l'implantation d'une exploitation d'élevage ovin liée à l'ensemble bâti existant qui abrite actuellement l'habitation des exploitants ainsi que des gîtes. Cet élevage, extensif, utilisera des prairies humides des marais. Une petite zone agricole est définie par le PLU afin de permettre l'implantation éventuelle d'un bâtiment agricole abritant le troupeau et le matériel agricole (fourrage, matériel, tracteur).

Ce projet d'activité est lié à l'ensemble bâti de Beaulieu qui compte des gîtes. Les gérants disposent de prairies dans les marais d'où le projet de pensions pour chevaux. L'abri sera utilisé en période hivernale. Il est éloigné des plus proches habitations. La configuration du secteur A induit une implantation du bâti à l'arrière des bâtiments existants afin d'appuyer la forme groupée du hameau.

Compte tenu des forts enjeux paysagers du site liés à un paysage très ouvert en surplomb des marais de Brouage, le secteur est protégé en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions architecturales et paysagères sont définies aux articles 4.1.2 (hauteur) et 5.4 (application de l'article L.151-19 du CU) du règlement du PLU ; hauteur limitée, volumétrie simple, bardage bois, accompagnement végétal sous diverses formes possibles (haies, verger, plantations en pied de mur).

Le secteur est situé en frange du Site Classé d'où son identification en application de l'article L.151-19 du CU.

**Superficie de secteur A : 1,09 ha.**

### Dispositions spécifiques prévues dans le règlement concernant le secteur A de Beaulieu :

**Article 4.1.2. :** Dans les zones A repérées en application de l'article L.151-19 uniquement (secteur de Beaulieu) : « La hauteur sera limitée à 5 m à l'égout du toit et à 8 mètres au faîtage. »

**Article 5.4. :** Construction neuve isolée en zone A repérée sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (secteur de Beaulieu)

- La construction sera de forme simple s'élevant à partir d'un plan rectangulaire sans irrégularité.
- La toiture sera à un seul faîtage avec deux versants (égaux ou pas) dont la pente sera d'environ 30 % sans rupture.
- Les matériaux auront un aspect mat.
- La couverture sera en tuiles d'aspect traditionnel ou en tôle galvanisée grise.
- Les façades seront couvertes d'un bardage bois d'aspect naturel et pourront comprendre un soubassement en parpaing.
- Les abords du bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager visant à insérer la construction dans le paysage (haie bocagère, plantations en pieds de mur, plantations d'arbres tiges et d'arbres fruitiers...).
- Les essences seront locales.
- Les essences trop opaques et les résineux sont interdits.
- Les dépôts non intégrés à l'environnement interdits.
- Les clôtures agricoles seront discrètes.
- Les matériaux d'aspect plastique sont interdits comme éléments de clôture et de construction.



**Vue d'ensemble du site. Le secteur A n'est pas en co-visibilité directe avec le marais de par sa situation à l'arrière du hameau de Beaulieu**

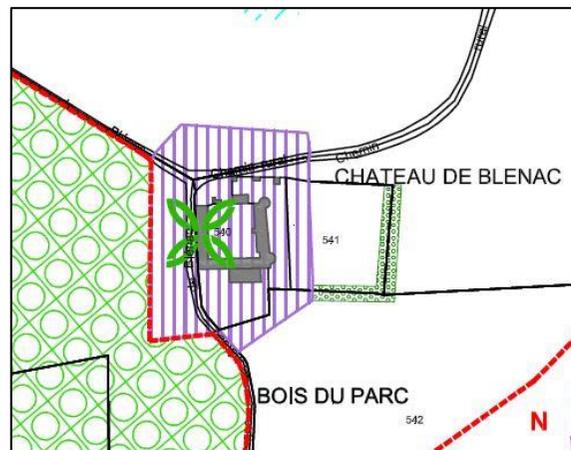
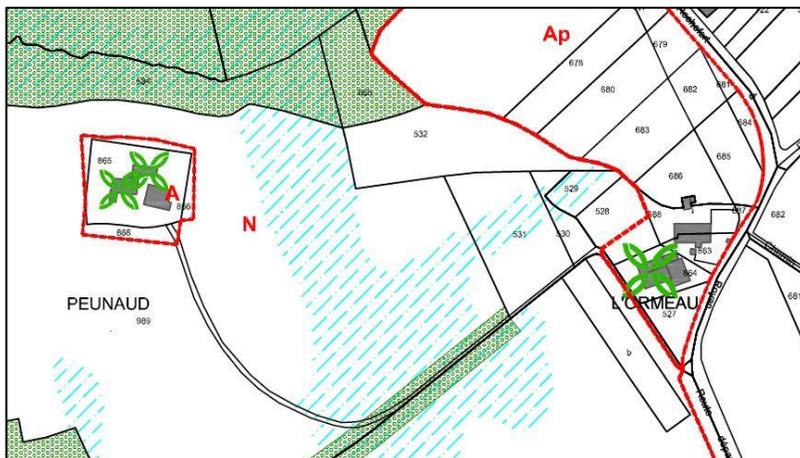
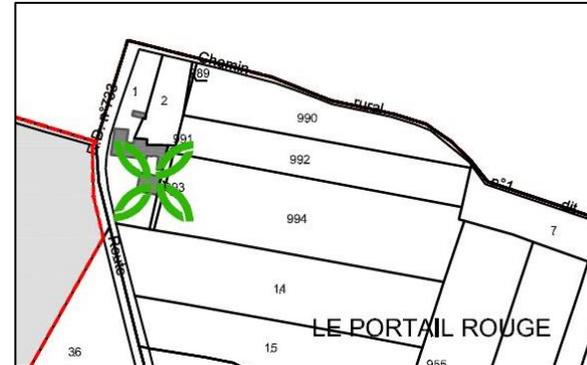
## **2.5. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme**

Le PLU identifie spécifiquement 7 bâtiments correspondant à d'anciennes dépendances agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes ...) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont identifiés par une étoile.

Ces bâtiments présentent un intérêt patrimonial (ancienne grange en moellon) et sont situés dans des secteurs équipés. Afin d'éviter leur abandon et leur dégradation, le PLU autorise leur changement de destination afin de permettre leur réhabilitation en habitation ou en gîte).

Ces bâtiments sont situés :

- à Beaulieu (Nord commune / présence de gîtes / projet d'élevage ovin sur la zone A attenante)
- au Portail Rouge (Nord commune)
- dans le domaine de La Châtaigneraie (centre de la commune en bord des marais de Brouage) / anciennes dépendances
- à Peunaud (Sud-Ouest de la commune en bord des marais de Brouage)
- à l'Ormeau (Sud-Ouest de la commune)
- au Château de Blénac (Sud-Est de la commune) / anciennes dépendances



### **3. LES ZONES NATURELLES, HUMIDES ET INONDABLES, PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE**

#### **Justification des choix retenus / cohérence avec le PADD**

**Références au Code de l'urbanisme :** R.151-24 et R.151-25, L. 151-11 à L.151-13

#### **Composition des zones urbaines :**

<b>N</b>	<b>Zone naturelle protégée</b>
<b>Ns</b>	<b>Secteur sujet au risque de submersion</b>
<b>Nt</b>	<b>Secteur autorisant des projets d'hébergement touristique et d'activités pédagogiques</b>
<b>Ne</b>	<b>Equipement public ou d'intérêt collectif pas ou peu bâti</b>
<b>Ngv</b>	<b>Aire de petit passage des gens du voyage</b>
<b>Nc</b>	<b>Secteur d'extraction de ressources du sous-sol (autorisé par Arrêté Préfectoral)</b>

**Cohérence des zones N avec le PADD :** Orientation 2 et 4 du PADD

#### **Vocations, dispositions réglementaires et justification de leur délimitation :**

Les zones N correspondent aux zones de protection stricte des espaces naturels de la commune et notamment aux marais de Brouage, aux Landes de Cadeuil non exploitées, aux talus qui surplombent les marais et aux principaux massifs boisés. Ces espaces naturels constituent la trame verte et bleue de la commune.

Ces zones naturelles font l'objet de différentes mesures de protection (zones Natura 2000, Site classé des Marais de Brouage, servitudes de protection des Monuments Historiques, réserve régionale de la Massonne). Le PLU complète ces dispositions par des prescriptions écrites et des outils réglementaires mentionnés sur les documents graphiques du règlement.

Il s'agit notamment :

- des ensembles bâtis remarquables identifiés comme éléments à préserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (voir réglementation à l'article 5).
- des ensembles naturels (haies, prairies, landes ou mares) à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (voir réglementation à l'article 5).
- des Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- des zones humides recensées au sens de L. 211-1 du Code de l'Environnement.

#### **Evaluation environnementale**

**Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme**

#### **Etat initial de l'environnement / renvois du rapport de présentation :**

- Description de la topographie et de l'hydrographie : pages 13 et 16
- Inventaire des zones humides : page 36
- Analyse paysagère : pages 37 à 43
- Description des villages isolés : page 47 à 51
- Description de l'architecture locale : page 52 à 53
- Description du patrimoine bâti remarquables : pages 54 à 57
- Carte de synthèse des enjeux environnementaux : page 59
- Activité économiques : pages 62 à 65

#### **Perspectives d'évolution :**

Les zones naturelles de la commune font l'objet de nombreuses mesures de protection ; zones Natura 2000, Site Classé, réserve Régional Naturelle de la Massonne, Espaces Boisés Classés, classement en zone naturelle...

Leurs perspectives d'évolution dépendent donc des modes de gestion naturelles et agricoles qui sont indépendants du PLU.

#### **Conséquences éventuelles sur l'environnement :**

#### **Incidence sur le site Natura 2000 :**

**Zone N :** aucune (incidence positive qui vise à la préservation des zones naturelles).

**Secteurs Ns :** aucune

**Secteur Nt :** aucune / secteur très limité

**Secteur Ne :** aucune / équipement existant

**Secteur Ngv :** secteur identifié à titre indicatif conformément au SCOT. Attention aux rejets et déchets en cas d'occupation.

**Secteur Nc :** incidences environnementales gérées dans les documents d'autorisation. Déclassement des anciennes zones Ne en zone naturelle protégée N.

Les zones naturelles N englobent également quelques hameaux insérés dans ces grands ensembles naturels ; il s'agit du hameau ancien de Saint Symphorien et de son église classée et de la propriété remarquable de La Massonne. Dans ces zones naturelles, seules la réfection, les extensions limitées et les constructions annexes **des habitations existantes** sont autorisées et règlementées par des dispositions spécifiques qui sont similaires à celles des zones agricoles (voir chapitre précédent).

Les constructions à destination agricole sont autorisées (sous conditions) uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole déjà existante ou si elles sont liées à une exploitation nouvelle implantée dans un ensemble bâti ancien (comme par exemple le domaine de la Massonne qui pourrait éventuellement accueillir un siège d'exploitation agricole notamment liée à la gestion de la réserve naturelle). Il s'agit par exemple d'autoriser (sous condition de discrétion et d'intégration) la construction d'un petit abri pour le bétail, le fourrage et le matériel agricole. Les constructions d'habitations neuves (à usage agricole) sont strictement interdites.

Ces zones naturelles sont inconstructibles (y compris pour l'activité agricole) afin de tenir compte de la nature humide des sols et de préserver leur valeur et richesse écologique en tant qu'habitat naturel pour la flore et la faune et en tant que corridors écologiques (trame verte et bleue).

Les zones naturelles comprennent également différents secteurs présentés ci-après.

**Superficie des zones N** : 106,22 ha

### **Le secteur Ns : Secteur sujet au risque de submersion**

Les documents graphiques du règlement de PLU définissent un grand secteur Ns qui correspond aux espaces soumis au risque d'inondation par submersion faisant référence au Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage (Porter à Connaissance du 15 décembre 2016).

Les occupations et utilisation du sol sont règlementées par le **Porter à Connaissance figurant en annexe du PLU**.

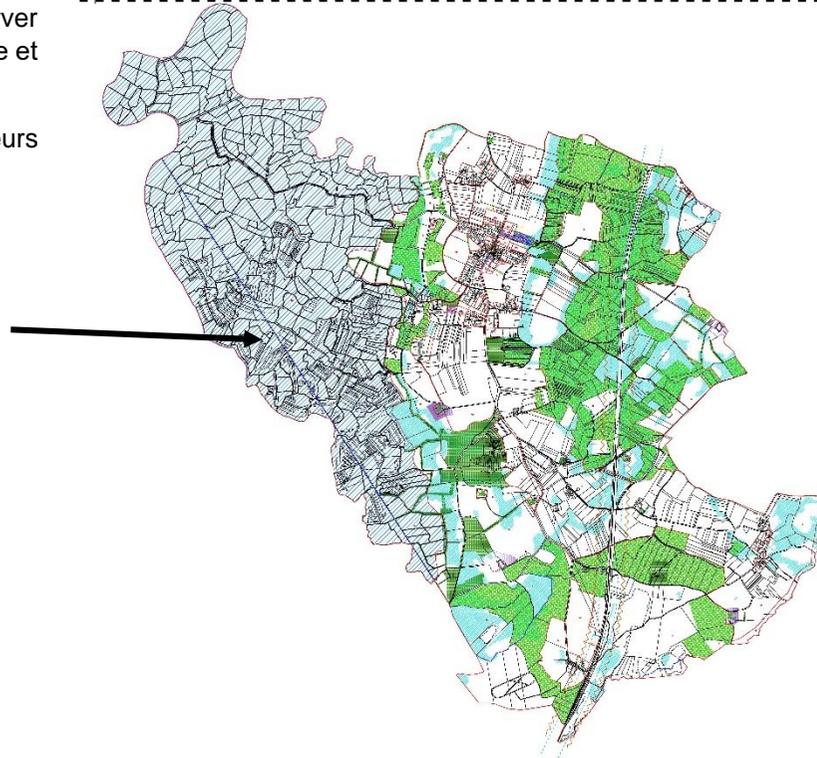
**Aucune habitation ne se situe dans le secteur Ns.**

**Superficie du secteur Ns** : 59,62 ha

### **Prise en compte par le PLU :**

- Protection des zones d'intérêt écologique en zone naturelle N (zones inconstructibles).
- Protection des boisements en Espaces Boisés Classés et en zone naturelle.
- Protection des haies en application de l'article L. 151-23 du CU.
- Identification des zones humides spécifiquement inventoriées sur la commune sur les plans de zonage.
- Servitudes de protection des Monuments Historiques
- Sites Classés
- Protection des ensembles bâtis remarquables en application de l'article L. 151-19 du CU
- Règlementation encadrée des possibilités de construction dans les zones agricoles (extensions limitées et annexes).
- STECAL limités en nombre et aux périmètres réduits.
- Identification de la zone submersibles par un secteur spécifique Ns et par un hachuré bleu.

**Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser :** aucune



**Le secteur Nt : Secteur autorisant des projets d'hébergement touristique et d'activités pédagogiques (STECAL)**

Le PLU identifie un petit secteur Nt situé au lieu-dit « Pied-Mulet » qui correspond à un petit hameau implanté à flanc de coteau en surplomb du marais. Le hameau comprend un gîte. Le secteur est destiné au maintien de l'activité d'hébergement touristique, et à la possibilité de développer une activité de permaculture nécessitant l'édification de serres non agricoles, ainsi qu'à l'accueil de public dans le cadre d'une vocation pédagogique (formation).

Le secteur semi constructible (**Secteur de Taille et de Capacité Limitée défini par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme**) est de petite taille et se limite aux abords des bâtiments existants. Il permet l'implantation de quelques serres ainsi qu'une éventuelle extension de bâtiment à des fins pédagogiques ou d'hébergement.

**Superficie du secteur Nt** : 0,48 ha.

**Le secteur Ne : Equipement public ou d'intérêt collectif pas ou peu bâti**

Le PLU identifie un **secteur Ne** d'équipement public ou d'intérêt collectif pas ou peu bâti, correspondant au terrain de loisirs situé dans le bourg. Ce site, en cours d'acquisition par la commune, fait l'objet d'un emplacement réservé. Seuls les équipements légers ou les bâtiments types abris, sanitaires y sont autorisés.

**Superficie du secteur Ne** : 2,25 ha.

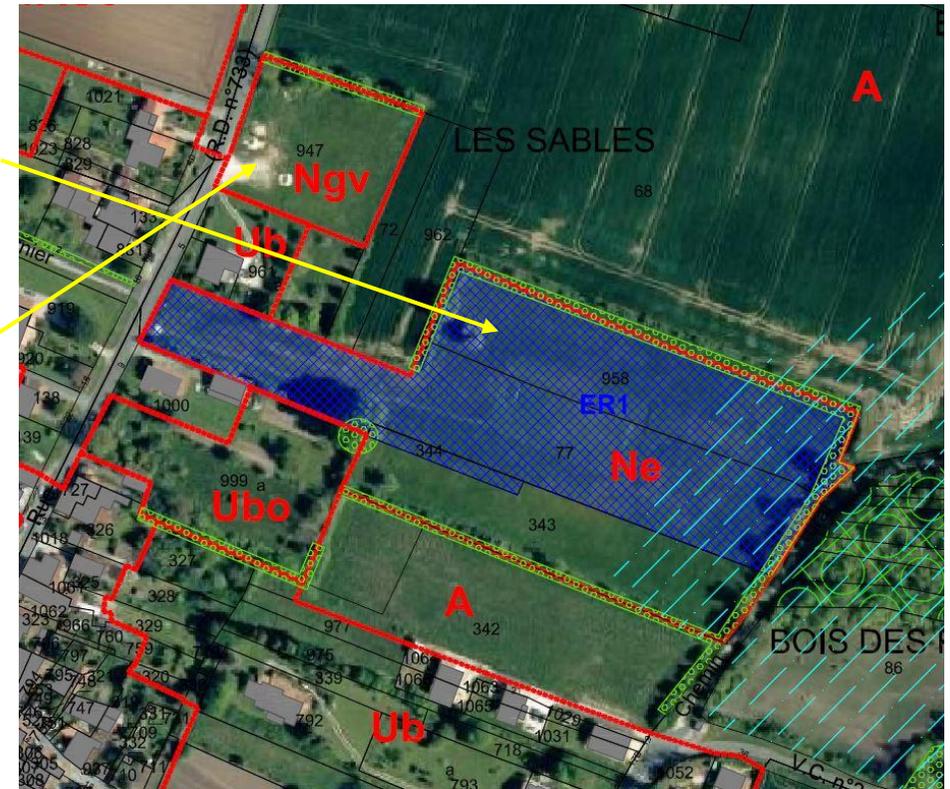
**Le secteur Ngv : Aire de petit passage des gens du voyage**

Le PLU identifie un secteur Ngv correspondant à un terrain communal pouvant être utilisé comme aire de petit passage des gens du voyage.

Ce secteur est défini conformément à une prescription du SCOT qui demande aux communes d'identifier un site d'accueil pour ces aires de passages (petits passages éventuels).

Le terrain appartient à la commune et est équipé en eau et en électricité.

**Superficie du secteur Ngv** : 0,41 ha.



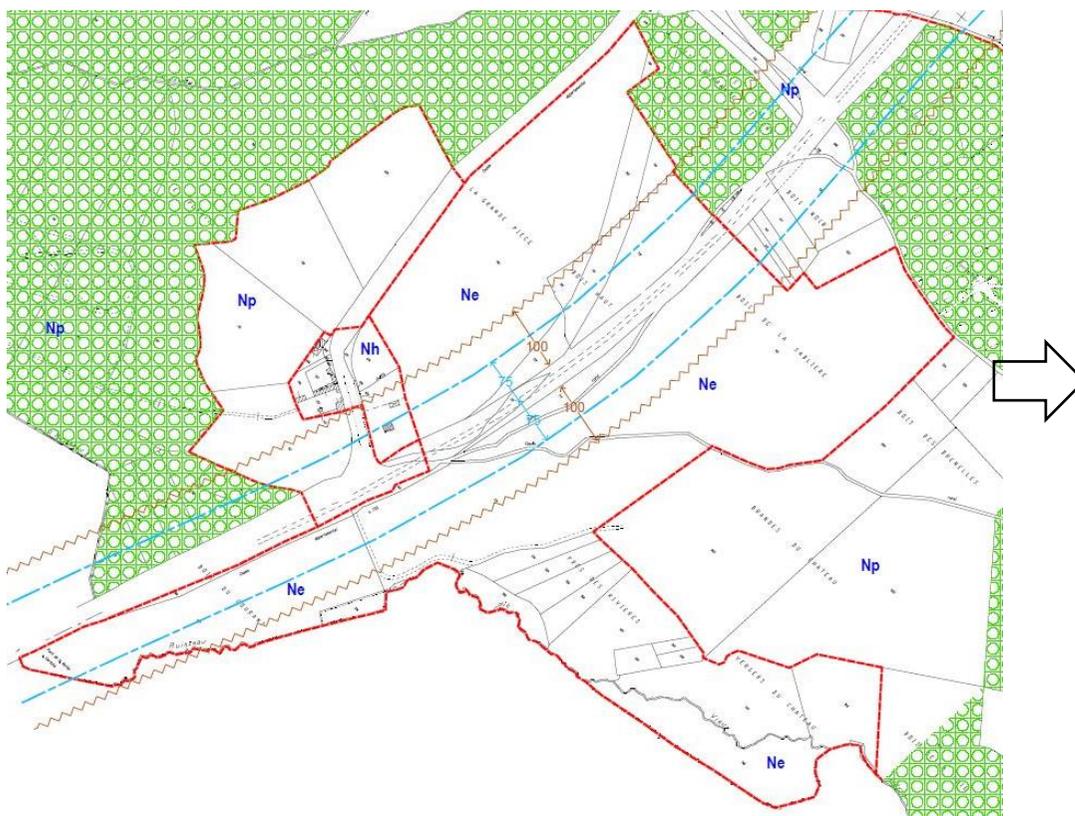
**Le secteur Nc : Secteur d'extraction de ressources du sous-sol (autorisé par Arrêté Préfectoral)**

Le PLU identifie un **secteur Nc** correspondant au **site d'extraction de ressources du sous-sol** (carrière autorisée par Arrêté Préfectoral) situé au lieu-dit La Grande Pièce en partie Sud de la commune.

La révision du PLU engendre le déclassement d'importantes surfaces d'anciennes zones d'extraction (anciennes zones Ne) en zone naturelle protégée (N) faisant suite à l'arrêt de l'exploitation du site situé en partie Est de la RD 733.

**Superficie du secteur Nc** : 13,72 ha.

**Les secteurs d'extraction Ne avant révision :**



**Zonage après révision :**



**Reconversion d'anciennes zone Ne en zone naturelle protégée N**

#### **4. TABLEAU DES SURFACES DU PLU**

<b>ZONES URBAINES</b>	<b>SURFACES EN HA</b>
ZONE Ua	4,18
ZONES Ub	16,4
SECTEURS Ubo	0,53
ZONE UE	0,64
ZONES Uh	12,34
ZONE Uto	0,60
<b>TOTAL U</b>	<b>34,69</b>

<b>ZONES A URBANISER</b>	<b>SURFACES EN HA</b>
ZONE 1AU	1,30
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>1,30</b>

<b>ZONES NATURELLES</b>	<b>SURFACES EN HA</b>
N	1328,99
Ns	59,62
Nt	0,48
Ne	2,25
Ngv	0,41
Nc	13,72
<b>TOTAL N</b>	<b>1405,47</b>

<b>ZONES AGRICOLES</b>	<b>SURFACES EN HA</b>
Ao	3,54
Ap	84,64
At	1,46
A	332,91
<b>TOTAL A</b>	<b>422,55</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1862,5477</b>

## CHAPITRE 4.

### **Les éléments protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le plan de zonage du PLU identifie des ensembles bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces ensembles bâtis (comprenant plusieurs bâtiments ainsi que leurs abords dont les parcs, jardins et éléments de clôtures) sont identifiés sur le plan de zonage par un hachuré violet.

Certains boisements et haies sont identifiées sur le plan de zonage comme des éléments boisés à protégés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (haies, arbres remarquables, landes, boisements faisant l'objet de mesures de restauration écologiques). Ils sont identifiés par un hachuré vert composé de petits ronds.

#### **Complémentarité entre la protection des éléments boisés et naturels en application de l'article L. 151-23 et l'article L. 113-1 du CU (Espaces Boisés Classés)**

La protection des haies, massifs boisés, landes et tourbière qui composent le patrimoine écologique exceptionnel de la commune sont protégés par le PLU par deux outils complémentaires :

- **l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme qui permet l'identification et la protection des éléments de paysage participant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.** Le règlement identifie des prescriptions réglementaires spécifiques.

Ces éléments peuvent correspondre à des milieux, des ensembles écologiques ou des boisements.

Cette protection est adaptée aux milieux écologiques étant amenés à évoluer ou faisant l'objet de mesures de gestion telles que des ouvertures de milieux.

Elle est également adaptée à la protection des haies bocagères qui peuvent faire l'objet de percées pour des besoins agricoles (création d'accès).

- **Les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme** qui permettent notamment la protection des massifs de moins d'1 ha et qui permettent de rappeler la protection qui s'exerce sur les massifs de plus d'1 ha. Les défrichements sont interdits, ainsi que les constructions neuves. Cet outil est plus adapté aux massifs boisés relativement anciens et/ou ne faisant pas l'objet de mesures d'éclaircissement de milieux nécessitant des dessouchages.

## **1. CADRE REGLEMENTAIRE**

### **Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**

**Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. **Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.**

### **Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**

**Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. **Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.**

### **DECLARATION PREALABLE :**

#### **Article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme**

**Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

h) **Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;**

**PERMIS DE DEMOLIR :**

**Article R. 421-28**

**Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15**

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

e) **Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23**, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

**COUPES ET ABATTAGES DES ESPACES BOISES :**

**Article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme**

**Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

**Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.**

**Article R. 421-23-2**

**Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6**

Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

**4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.**

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

**2. APPLICATION DANS LE REGLEMENT DU PLU**

Les prescriptions réglementaires générales sont définies aux articles 5.3 et 6.4 des zones concernées dans un chapitre particulier (zones U, A et N)

**5.3. Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

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

**6.4. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les plantations et ensembles naturels repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus dans la mesure du possible et gérés de façon à maintenir la qualité écologique et paysagère de ces milieux (landes, prairies, haies, mares).

En cas de nécessité de remplacement, les plantations présentant un intérêt écologique et paysager seront remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les boisements associées à des réseaux hydrographiques et milieux humides (arbres et linéaires boisés en bordure de fossés, type frênes, ormes, aulnes, chênes, peupliers...) ayant une fonction écologique et paysagère.
- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- les vergers,
- les haies bocagères,
- les haies et bosquets qui permettent notamment une meilleure intégration des espaces bâtis.

**Les milieux écologiques fragiles pourront faire l'objet de mesures de restauration spécifiques en accord avec les services gestionnaires notamment afin d'éviter la fermeture de milieux, leur assèchement et/ou la colonisation par des essences invasives...**

### 3. DESCRIPTION DES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19

Voir localisation page 113

Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt et objectif de protection
<b>1. Le Logis de La Massonne / XVIII<sup>e</sup> siècle</b>	Ancienne seigneurie implantée en surplomb du marais de Brouage. Partie Sud-ouest de la commune Zone N Parcelles identifiées : 551 et 560 en partie Ensemble bâti situé dans le Site Classé de Brouage	Bon état de conservation. Richesse architecturale ; éléments de fortification, modénatures en façades. Murs d'enceintes. Objectif : Maintien des composantes existantes.
<b>2. Le Château de Blénac / XVIII<sup>e</sup> siècle</b>	Le Château a été construit quelques centaines de mètres d'une motte féodale Partie Sud-Est de la commune Zone A Parcelles identifiées : 540 et 541p Zone de saisine A au titre de l'archéologie préventive	Etat moyen de conservation. Activité agricole (élevage) sans garantie de pérennité. Objectif : restauration à l'identique, maintien des murs d'enceintes... tout en permettant des adaptations liées à l'activité agricole.
<b>3. La ferme de La Châtaigneraie</b>	Ferme imposante implantée en surplomb du marais de Brouage. Vue très ouverte et co-visibilité directe avec la Tour de Broue. Partie Sud-Ouest de la commune Secteur Ap Parcelles identifiées : 434, 433p, 435p Ensemble bâti situé dans le Site Classé de Brouage	Etat moyen de conservation et abords peu valorisants. Impact paysager des bâtiments agricoles en tôle et des zones de stockage (ensilage, matériel agricole). Objectif : restauration à l'identique, maintien des murs d'enceintes... tout en permettant des adaptations liées à l'activité agricole.
<b>4. L'Abadaire (ferme carrée)</b>	Ferme carrée située en secteur boisé Partie Sud-Est de la commune Zone A Parcelles identifiées : 780, 781, 779, 783, 782, 784 en partie et 363 en partie	Ensemble bâti entièrement restauré. Objectif : Maintien des composantes existantes.



<p><b>5. Logis situé au sud du bourg de La Gripperie</b></p>	<p>Imposante demeure clôturée par un haut mur d'enceinte. Partie Sud du bourg Zone Ua et Ut Parcelles identifiées : 293</p>	<p>Bon état de conservation. Portail remarquable situé en entrée sud du bourg. Réhabilitation des dépendances prévue en gîtes. Projet d'écolieu (voir OAP) Objectif : Maintien des composantes existantes</p>
		
<p><b>6. Les Grandes Maisons</b></p>	<p>Belle maison de maître et belles granges à rénover. Partie Sud du bourg Secteurs At et Ap Parcelles identifiées : 368, 887p, 367p Ensemble bâti situé dans la servitude AC1.</p>	<p>Bon état de conservation de la maison de maître. Les granges sont à l'état de ruine et sont à rénover. Activité d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes) Objectif : Maintien des composantes existantes et rénovation des granges en conservant les dispositions architecturales d'origine tout en les adaptant.</p>
<p><b>7. Beaulieu</b></p>	<p>Secteur A destiné à la construction éventuelle d'un bâtiment agricole (abri moutons et matériel) nécessitant une intégration architecturale et paysagère. Secteur situé en frange du hameau de Beaulieu (siège de l'activité) en frange de marais. Parcelle 754p.</p>	<p>Vues remarquables à préserver sur les marais de Brouage depuis la rue de Beaulieu. Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Discretion du bâti type abri léger en bois de hauteur limitée.</li> <li>- Accompagnement végétal en vue d'assurer une insertion paysagère du bâti ; plantations d'arbres épars, haie bocagère. Essences opaques et de résineux interdits.</li> <li>- Dépôts non intégrés à l'environnement interdits.</li> <li>- Discretion des clôtures agricoles.</li> <li>- Matériaux d'aspect plastique interdits comme éléments de clôture et de construction.</li> </ul>



#### 4. LOCALISATION ET DESCRIPTION DES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-23

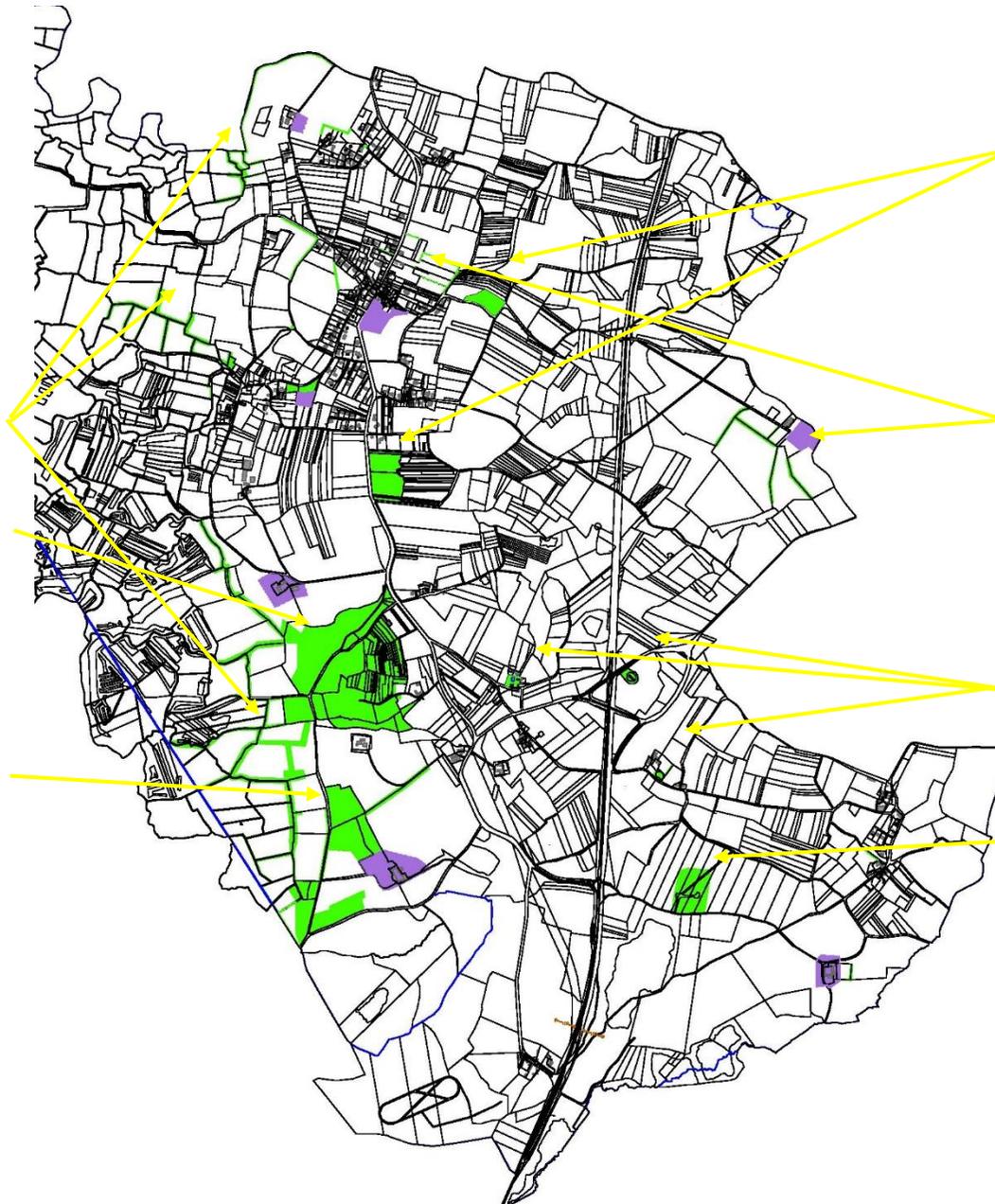
Les éléments boisés et milieux écologiques identifiés en application de l'article L.151-23 correspondent aux ensembles suivants :

- **Haies bocagères de milieu humide** situées dans le marais et en frange de coteaux.

- **Tourbière de la Chataigneraie.** Cette tourbière était protégée par un EBC par le PLU précédent. Cette protection n'est pas appropriée aux mesures gestion et de restauration du site d'où une protection plus appropriée au titre de l'article L. 151-23 du CU.

- **Landes situées dans la Réserve naturelle Régionale de La Massonne.** Ces Landes sont également protégées par les servitudes AC2 et AC3. Ces landes font l'objet de mesures de gestion spécifiques.

*Voir description pages 26 à 30 et pages 38 à 40.*



- **Landes ou friches herbacées abandonnées** situées sur la plaine agricole (secteur du Bois des Petites Fenêtres) et Fief de la Lande au Sud du bourg. Habitat favorable pour la flore, où un cortège végétal diversifié peut s'y développer.

*Voir description page 41*

- **Haies bocagères de la plaine agricole et haies ayant un rôle d'intégration paysagère des espaces bâtis du bourg et des hameaux.**  
Arbres remarquables isolés.

*Voir description des espaces bâtis pages 44 à 51*

- **Mares de Trompe Loup / La Rossignolière, et de Bois Couché**

- **Landes situées dans la Zone Natura 2000 des Landes de Cadeuil** faisant l'objet de mesures de rajeunissement afin de conserver des habitats d'espèces patrimoniales rares.

*Voir description pages 22 à 23 et 42*

## CHAPITRE 5.

### Les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme

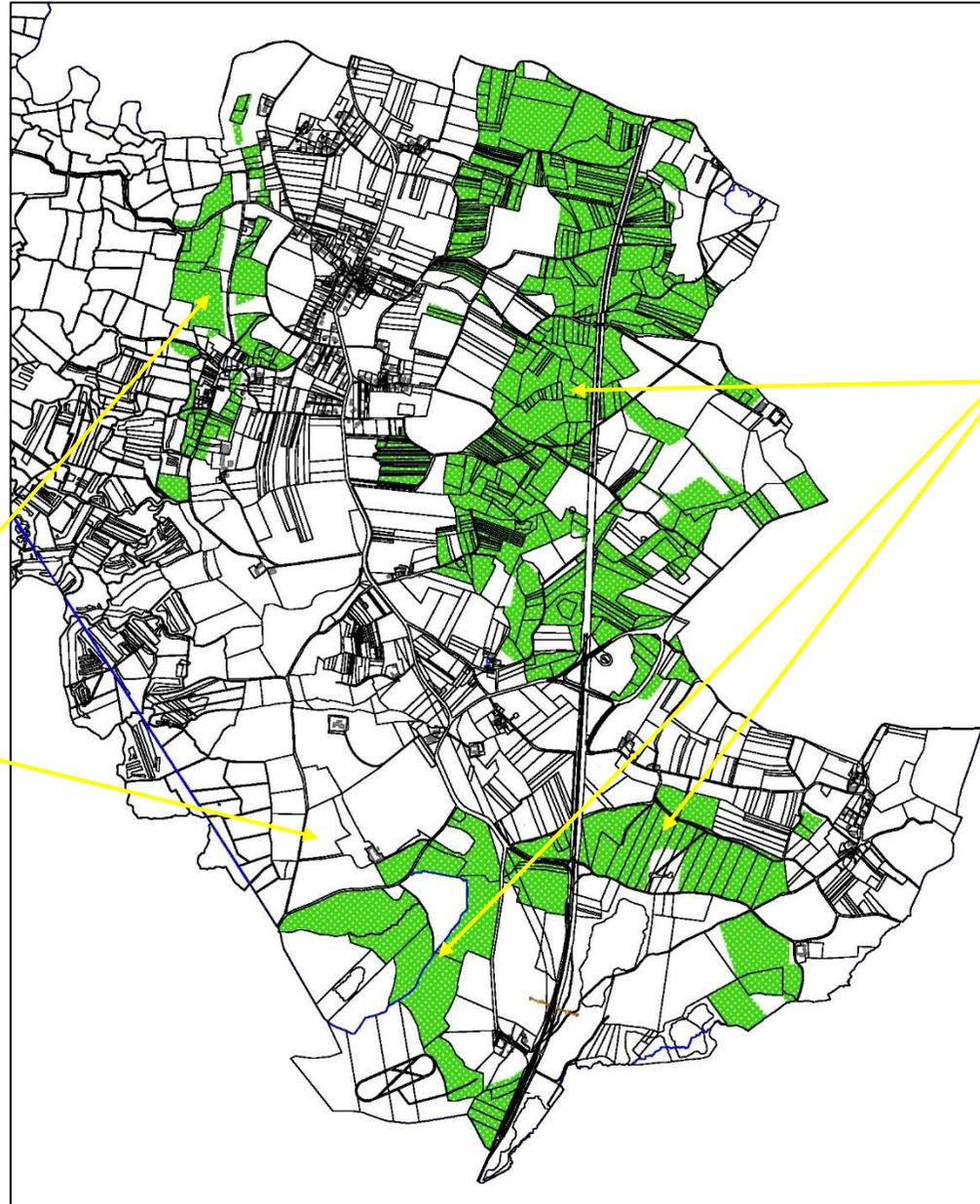


#### Les boisements du coteau :

- Classement en EBC des petits massifs boisés humides (à l'exception des landes) et des boisements du coteau boisé (protection du corridor écologique nord-sud).

- Déclassement de zones de landes en raison des travaux de restauration à réaliser (risque de conflit avec les objectifs EBC).

*Voir description pages 26 à 30 et pages 38 à 40.*



#### Massifs Est et Sud :

- Préservation des massifs boisés au titre des Espaces Boisés Classés à l'exception de quelques secteurs de landes afin de permettre des actions de rajeunissement propices au maintien des habitats d'espèces patrimoniales rares (risque de conflit avec les objectifs EBC).

- Déclassement de zones de landes en raison des travaux de restauration à réaliser (risque de conflit avec les objectifs EBC).

*Voir description pages 22 à 23 et 42*

## CHAPITRE 6.

### Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP

Cette partie apporte une justification complémentaire par rapport à celles apportées spécifiquement pour chaque zone ou OAP. Elle synthétise les grandes orientations réglementaires et leurs nécessités pour la mise en œuvre du PADD, ainsi que leur complémentarité avec les OAP.

Prescriptions réglementaires	Nécessités pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité avec les OAP
<b>SECTION 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>		
<b>Articles 1 et 2</b>	Affectation spécifique du sol par types de zones (voir justification spécifique à chaque zone ci-avant)	Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires en matière d'affectations du sol.
<b>SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>		
<b>Hauteur maximale</b>	<p>Les règles de hauteur du PLU permettent de respecter les typologies architectures locales, <b>correspondant ainsi aux orientations 2 et 4 du PLU.</b></p> <p>Les hauteurs sont limitées à 7 m à l'égout du toit afin de pouvoir réaliser des maisons à étage (R+1) et éventuellement tenir compte de légères surélévations de niveau de plancher qui peuvent être rendues nécessaires en cas de terrain humide (vide sanitaire, léger remblaiement).</p> <p>Compte tenu de la densification généralisée du tissu bâti (petites parcelles, divisions foncières), les constructions neuves à étage vont revenir en force dans le paysage urbain résidentiel.</p> <p>Dans les zones Ua, Ub et 1AU uniquement, la hauteur maximale peut atteindre 8 m à l'égout pour les logements collectifs ou intermédiaires. <b>Cette prescription permet une légère densification du tissu urbaine (orientation 1 du PADD)</b> et permettra de répondre à des obligations minimales de densité dans la zone AU.</p> <p><b>Les hauteurs sont limitées à 4,5 m à l'égout (en tout point) en fond de parcelle (au-delà d'une bande de 20 m) afin de limiter les ombres portées sur les fonds voisins.</b></p> <p>Dans les zones agricoles, la hauteur maximale est portée à 9 m à l'égout du toit. <b>Cette prescription permet de limiter l'impact paysager des bâtiments d'activité dans le paysage agricole.</b></p> <p><b>Cette hauteur est réduite dans le secteur A de Beaulieu afin de limiter l'impact paysager de la construction projetée (abri intégré au paysage ouvert).</b></p>	Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires en matière de règles de hauteur.

<p><b>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p><b>Les règles d’implantation sont volontairement très souples et visent principalement à pouvoir densifier le tissu bâti afin de répondre à l’orientation n°1 du PADD.</b> En effet, inutile d’imposer un retrait obligatoire consommateur de foncier. Des implantations en bordure de voie permettent de structurer et valoriser l’espace public (orientation 2 du PADD). Il est également nécessaire de pouvoir apporter une souplesse d’implantation en fonction de l’orientation du terrain afin de permettre des implantations en fond de terrain pour les parcelles orientées au Nord (afin que la maison puisse s’ouvrir côté sud du côté du jardin). <b>Afin de conforter la typologie bâtie du bourg, les implantations sur rue sont imposées en zone Ua (orientation 4 du PADD).</b></p>	<p>Les OAP des zones 1AU énoncent un principe général visant à favoriser les économies d’énergie « Favoriser les orientations des constructions au sud (pièces à vivre notamment). »</p> <p>Les OAP imposent des traitements paysager en limite de zone 1AU ce qui nécessite de fait des reculs d’implantations par rapport à certaines voies ou limites.</p>
<p><b>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Les règles d’implantation par rapport aux limites séparatives sont assez classiques et visent à respecter des principes de règles de prospect notamment en matière d’ombres portées et de vues ; implantation en limite séparative (donc sans vue directe) ou avec un retrait minimal à 3 m et au moins égal à la moitié de la hauteur donnant sur ladite limite séparative. Cette règle est à mettre en corrélation avec celle sur les hauteurs pour les constructions en fond de parcelle. Ces dispositions sont utiles pour gérer un tissu bâti en voie de densification (objectif 1 du PADD).</p>	<p>Les OAP ne disposent pas d’autres prescriptions spécifiques complémentaires en matière de règles d’implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives.</p>
<p><b>Articles 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>La rédaction des articles 5 du règlement répond aux orientations n°2 et 4 du PADD qui visent à préserver l’identité patrimoniale et bâtie de la commune.</b> Le règlement distingue les règles sur le bâti ancien du bâti neuf. Il apporte des prescriptions assez générales sur chaque disposition (ouvertures, toitures, façade...) Concernant le bâti ancien : Le règlement reprend globalement les principales caractéristiques du bâti traditionnel et apporte également une ouverture vers un traitement plus contemporain dans le cadre d’extensions, notamment si cette dernière met en œuvre des dispositions en matière d’énergies renouvelables. Cette ouverture est conditionnée à l’élaboration « d’un projet de qualité ». Cette mention, bien que très subjective, est nécessaire afin de favoriser l’architecture moderne et écologique et également afin d’apporter des limites à des projets pouvant porter atteinte à la qualité du bâti. Le CAUE ou les services des Bâtiments de France pourront éventuellement être consultés afin de juger la bonne intégration, harmonie ou complémentarité du projet. Le règlement détaille également les prescriptions <b>en matière de clôtures</b> car ces dernières peuvent avoir un impact très fort dans le paysage tant urbain qu’agricole. Le règlement vise à limiter la hauteur des murs maçonnés sur rue afin d’éviter une trop forte banalisation du paysage urbain. Les clôtures végétales sont imposées en limite des zones agricoles et naturelles afin de favoriser une intégration paysagère des espaces résidentiels. Cette prescription se justifie tout particulièrement en milieu bocager.</p>	<p>Les OAP complètent le règlement écrit sur les dispositions concernant en clôtures et le traitement paysager des abords des constructions. Les OAP permettent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d’imposer des traitements de franges paysagères (qu’elles soient traitées sur le domaine public ou privé)</li> <li>- de préserver les boisements dans les zones AU et Ubo.</li> </ul>

<p><b>Articles 6 :</b> <b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p>Le règlement donne des prescriptions environnementales et paysagères assez générales répondant <b>aux orientations n°2 et 4</b> du PADD et visant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à prescrire des surfaces minimales de 20 % de « pleine terre » pour les terrains supérieurs à 200 m<sup>2</sup>. Cette prescription permet d'imposer un minimum de surface paysager propice à l'infiltration sur place des eaux de pluie et à l'embellissement des espaces résidentiels.</li> <li>- à préserver les plantations existantes présentant un intérêt écologique et paysager (et notamment celles identifiées sur les documents graphiques du PLU.</li> <li>- à imposer une gestion à la parcelle des eaux de pluie (gestion individuelle ou collective dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble). Cette prescription répond aux orientations de la loi sur l'eau.</li> </ul>	<p>Les OAP complètent le règlement écrit sur les dispositions concernant en clôtures et le traitement paysager des abords des constructions. Les OAP permettent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'imposer des traitements de franges paysagères (qu'elles soient traitées sur le domaine public ou privé)</li> <li>- de préserver les boisements dans les zones AU et Ubo.</li> </ul>
<p><b>Articles 7 :</b> <b>Stationnement</b></p>	<p>Les règles de stationnement sont assez simples et peu contraignantes afin de ne pas accorder trop de place à la voiture et afin de ne pas trop contraindre les projets de réhabilitation du bâti en milieu dense.</p> <p>En milieu semi dense, les terrains sont généralement assez grands pour répondre aux besoins de stationnement spécifiques des ménages. Il y a peu de contraintes de stationnement dans les espaces résidentiels de la commune.</p> <p>En milieu urbain dense (zone Ua), la règle est volontairement moins contraignante (absence de prescription d'un nombre minimum de place) afin de ne pas pénaliser les projets de réhabilitation du bâti (et notamment du bâti vacant ou dégradé). Le centre bourg dispose d'une offre suffisante de places de stationnement.</p>	<p>Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires en matière de stationnement</p>
<p><b>SECTION 3 : Equipement et réseaux</b></p>		
<p><b>Articles 8 :</b> <b>Desserte par les voies publiques ou privées</b></p>	<p>Le règlement apporte des prescriptions générales visant au respect des règles de sécurité et de salubrité.</p>	<p>Les OAP complètent le règlement en apportant des principes de desserte des zones AU et Ubo.</p>
<p><b>Articles 9 :</b> <b>Desserte par les réseaux</b></p>	<p>Le règlement apporte des prescriptions générales visant au respect des normes d'assainissement, de gestion des eaux de pluie et au raccordement des réseaux d'alimentation.</p>	

## CHAPITRE 7.

### La prise en compte des documents supra communaux

Document supra communal	Prise en compte par le PLU
<p><b>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021</b></p> <p><b>Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE de la Charente</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification des zones humides sur les documents graphiques du Règlement.</li> <li>- Report de la zone à risque de submersion marine sur les documents graphiques du Règlement.</li> <li>- Préservation des marais de Brouages, des zones Natura 2000, des boisements de la commune avec différents outils (zone naturelle N, EBC, L. 151-23... / voir carte page 101 et voir sixième partie sur la synthèse de l'évaluation environnementale) qui forment la trame verte et bleue de la commune.</li> <li>- Révision conjointe du Schéma d'assainissement des eaux usées / Annexe du PLU</li> <li>- Elaboration conjointe au PLU du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial / annexe du PLU.</li> </ul>
<p><b>Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Rochefortais</b> approuvé le 31 octobre 2007 et en cours de révision (PADD approuvé le 27 juin 2019). <b>Structure porteuse : CARO</b></p> <p><b>Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025</b> adopté le 20.02.2020 <b>Structure porteuse : CARO</b></p> <p>Plan paysage de 2003</p> <p>Charte des extensions urbaines Communauté d'agglomération du Pays Rochefortais 2009</p> <p>Schéma départemental des gens du voyage</p>	<p>La densité moyenne attendue pour les villages et bourgs ruraux en intensification comme en extension est de 15 logements/ha.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La densité envisagée dans la zone 1AUo du PLU est de 15 logements / ha conformément aux orientations du SCOT.</li> </ul> <p>Le SCOT en révision demande la production d'environ 3 logements par an tous types confondus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le PLU prévoit un potentiel de 31 logements dans les 10 à 15 prochaines années. 6 logements vacants éventuellement mobilisables et quelques granges pouvant être rénovées participent à remplir cet objectif.</li> </ul> <p>Une attention particulière est demandée par le SCOT en révision sur la qualité paysagère des franges entre les parties urbanisées (U, AU) et les parcelles en A et N (plantations de haie bocagère avec chemin d'entretien).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le règlement impose des haies bocagères sur toutes les limites séparatives et de fonds de jardins donnant sur une zone A ou N.</li> <li>➤ Les OAP des zones AU imposent un traitement de frange paysagère.</li> </ul> <p>Le SCOT interdit toute extension au-delà des périmètres bâtis constitués des hameaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Cette disposition est respectée par le PLU qui ne compte aucune extension de hameau.</li> </ul> <p>Le PADD du SCOT en révision identifie des corridors écologiques (voir page 34).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'ensemble des éléments de la trame verte et bleue identifiés par le SRCE et par le PADD du SCOT en révision sont protégés par le PLU.</li> </ul> <p>Pas d'attente spécifique du PLH en matière de production de logements sociaux.</p>

	<p>La commune ne dispose pas de logements sociaux. Les zones AU sont cependant propices à l'accueil de projets privés locatifs.</p> <p>Le schéma départemental des gens du voyage est également en cours. Actuellement, chaque commune doit prévoir (et localiser dans son PLU) <b>une aire de petit passage des gens du voyage</b> intégrant au minimum un point d'eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Cette aire est localisée par le PLU en secteur Ngv en entrée Nord du bourg sur des terrains communaux.</li> </ul>
<p><b>Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Nouvelle Aquitaine (SRCE).</b></p>	<p>L'ensemble des éléments de la trame verte et bleue identifiés par le SRCE et par le PADD du SCOT en révision sont protégés par le PLU.</p>
<p><b>Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage</b></p>	<p>Le Porter A Connaissance (PAC) complémentaire de décembre 2016 est annexé au dossier de PLU. La zone à risque de submersion marine est reportée sur les documents graphiques du Règlement.</p>
<p><b>Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine le 27 mars 2020</b></p>	<p>Le SRADDET, approuvé le 27 mars 2020, est un document élaboré à l'échelle de la région. Ce schéma fixe des objectifs de moyen et longs termes d'aménagement du territoire et énonce des règles générales qui s'appliqueront aux documents d'urbanisme. <b>La région se fixe comme objectif notamment de diviser par deux la consommation foncière d'ici 2030. Le bilan foncier fait apparaitre une réduction théorique de la consommation foncière de 51 % (entre les surfaces consommées entre 2009 et 2019) et les surfaces constructibles potentiellement mobilisables du PLU.</b></p> <p><b>De nombreux objectifs rejoignent ceux du SCOT.</b></p> <p>Le SRADDET demande que soient développées les pratiques agro-écologiques ; la commune compte de nombreux projets d'exploitations agricoles ou de structures pédagogiques liées à la production agricole biologique (permaculture) dont celle du bourg (éco-lieu) qui est un projet de grand intérêt pour la commune et les celles voisines.</p>

### Objectif stratégique 2.1

Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat

- 31 Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économe en foncier.
- 32 Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants (*numériques, eau/assainissement, etc.*).
- 33 Garantir et défendre un habitat de qualité, choisi, accessible à tous les néo-aquitains en assurant une offre équilibrée entre territoires littoraux, urbains et ruraux.
- 34 Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain (*mobilité, habitat, activité économique, loisirs, santé, activité physique, lien social*).
- 35 Développer la nature et l'agriculture en ville et en périphérie.
- 36 Requalifier les entrées de villes et les zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité.
- 37 Valoriser les eaux pluviales et les eaux grises dans l'aménagement en favorisant la végétalisation source de rafraîchissement naturel.

### Objectif stratégique 2.3 (suite)

- 54 Développer les pratiques agro-écologiques et l'agriculture biologique.
- 55 Développer l'écoconstruction en visant l'amélioration de la qualité de l'air intérieur.

## Cinquième partie

### Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale

#### Rappel du 6° de l'Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

Ce présent chapitre a pour objet, conformément à l'article R.151-3 6° du Code de l'Urbanisme de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, **au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans** à compter de son approbation. Ce bilan sera effectué à partir des indicateurs présentés ci-dessous.

Indicateurs	Définition / précisions	Etat ou indicateur de référence / document source / fréquence	Personne ou organisme ressource	Nature Etat ou réponse
<b>Thème : PRISES EN COMPTE DES RISQUES</b>				
Risque de submersion marine / Zone Ns	Nombre d'évènements survenus en faisant apparaître les impacts sur les espaces bâtis et naturels. <i>Cet indicateur est indépendant du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i>	Arrêtés de catastrophes naturelles Fréquence : durée du PLU	Préfecture Site : prim.net	Réponse

PLU de LA GRIPPERIE SAINT SYMPHORIEN – RAPPORT DE PRESENTATION

Risque lié au transport de marchandises sur la RD 733	Nombre et type d'accidents impactant les milieux naturels <i>Cet indicateur est indépendant du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i>	Fréquence : durée du PLU	Commune - SDIS	Réponse
Risque lié au retrait / gonflement des sols argileux	Le risque d'aléa « fort » concerne le bourg et la plupart des hameaux nécessitant des mesures constructives préventives.	Arrêtés de catastrophes naturelles	Préfecture Site : prim.net	Réponse
<b>Thème : RESEAUX D'EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT</b>				
Qualité de l'eau potable	Suivi de la qualité de l'eau potable distribuée. Fréquence selon contrôles disponibles par le gestionnaire <i>Cet indicateur est indépendant du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i>	Comptes rendus d'analyse de l'eau	RESE EAU17	Etat
Assainissement des eaux usées	Contrôle des assainissements autonomes	SPANC Contrôle des assainissements autonomes	EAU17	Réponse
Assainissement des eaux pluviales	- Problèmes d'engorgements de réseaux recensés. - Travaux réalisés ou projetés sur la période de référence.	Schéma d'assainissement pluvial	CARO	Etat (du réseau) Réponse
<b>Thème : PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES</b>				
Gestion des espaces naturels	Nombre de mises aux normes des exploitations agricoles. Respect des mesures visant à limiter l'épandage de produits polluants aux abords des cours d'eau et des fossés.	Si indicateurs de suivis existants	Chambre d'Agriculture	Réponse
Protection des zones humides	Etat des zones humides recensées si évaluation du suivi de la qualité de ces zones	Si indicateurs de suivis existants	Préfecture, DREAL, comité de bassin...	Etat
Boisements et landes, marais de Brouage	Evolution de la trame boisée et bocagère (linéaires détruits et plantés, qualité générale des boisements)	Si indicateurs de suivis existants	DREAL, NE17, Gestionnaires des sites Natura 2000	Etat

<b>Thème : URBANISATION ET PROJETS D'AMENAGEMENT</b>				
Démographie	Population accueillie depuis l'approbation du PLU	Données INSEE		
Consommation de surfaces urbanisées	Surfaces urbanisées depuis l'approbation du PLU Référence : tableau des surfaces urbanisables libres	Permis de construire des constructions concernées.	Commune Service instructeur	Réponse
Densité urbaine	Nombre de logements par ha dans la zone 1AU et le secteur Ubo. Nombre de permis de construire pour des constructions d'habitations neuves. Surface moyenne des parcelles construites (habitations neuves).	Permis d'Aménager des lotissements d'habitations et permis de construire des constructions concernées (habitations neuves, opérations groupées).	Commune Service instructeur	Réponse
Impact paysager des opérations d'aménagement	Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones 1AUo, Ubo et Uto en matière de protection des haies existantes.	Permis d'Aménager et permis de construire des constructions concernées (habitations neuves, opérations groupées).  Constat visuel après aménagement	Commune Service instructeur	Etat

## **Sixième partie**

### **Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion**

---

<b>CHAPITRE 1. Méthodologie de l'évaluation environnementale</b>	<b>p. 129</b>
<b>CHAPITRE 2. Résumé de l'état initial de l'environnement</b>	<b>p. 131</b>
<b>CHAPITRE 3. Résumé de l'évaluation environnementale et conclusion</b>	<b>p. 133</b>

## **CHAPITRE 1.**

### **Méthodologie de l'évaluation environnementale**

Ce présent chapitre a pour objet, conformément à l'article R.151-3 7° du Code de l'Urbanisme, de présenter **le résumé non technique de l'évaluation environnementale** et une description de la manière dont elle a été effectuée.

L'évaluation environnementale est une démarche transversale qui se retrouve à tous les niveaux de l'élaboration de l'étude et du rapport de présentation.

Elle se compose des étapes suivantes :

1. Au stade du diagnostic territorial, **un état initial de l'environnement** précis et transversal a été élaboré (analyse topographique, paysagère, urbaine, analyse des espaces naturels, état des lieux des mesures de protection environnementale, présentation des risques naturels, capacité des réseaux). Cette analyse présente également **les grands enjeux environnementaux** au regard des problématiques de développement urbain.
2. Cette analyse de l'état initial est synthétisée dans un chapitre spécifique qui résume les principales caractéristiques de la commune et ses enjeux environnementaux.
3. **Le projet communal**, retranscrit à travers le **PADD** (pièce n°2), a ensuite été élaboré à partir des principales conclusions du diagnostic, de ses enjeux et en fonction des dynamiques territoriales (projet de lotissement privé, projets d'hébergements en lien avec une exploitation agricole, projets pédagogiques...).
4. **Le projet communal a donné lieu à une retranscription réglementaire sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3), de documents graphiques (zonage / pièce n°4) et d'un règlement écrit (pièce n°5).**

Des outils spécifiques ont été mis en place (proportionnés aux enjeux et au projet communal) afin notamment de préserver les éléments de patrimoine bâti et paysager spécifiques. D'un point de vue environnemental, le zonage du PLU a principalement comme objectif **de préserver les terres et les exploitations agricoles (zones agricoles « A ») et de préserver les grands ensembles naturels (marais de Brouage, massifs boisés, landes...)** présentant un intérêt écologique et comprenant des nombreuses zones humides (zones naturelles « N »). Les coteaux en surplomb des marais sont protégés par une zone agricole inconstructible Ap.

La commune souhaite, dans les 10 prochaines années, accompagner une croissance démographique modérée afin de ne pas dépasser les capacités des équipements publics et notamment de l'école.

L'objectif est de conforter le centre bourg en priorité et de combler les dents creuses, conformément aux prescriptions du SCOT.

La commune souhaite réduire les surfaces urbanisables du PLU actuel qui ne sont pas mobilisables d'un point de vue foncier et / ou qui sont exploitées ou excentrées du bourg.

Le bilan foncier du projet de PLU fait apparaître un potentiel de 3,45 ha de terrains constructibles dont seulement 2,39 ha sont en théorie potentiellement mobilisables, correspondant à 31 habitations.

Ce nombre de logements et ces surfaces répondent aux besoins de la commune dans les 10 à 15 prochaines années (voir chapitre 3 pages 77 et 78).

La principale opportunité de développement de la commune réside dans l'aménagement du lotissement privé situé en entrée Nord du bourg. Environ 19 lots devraient être viabilisés à court terme proposant ainsi une offre conséquente de terrains directement constructibles. La densité est de 15 logements / ha conformément aux orientations du SCOT.

Le rapport de réduction de la consommation foncière entre les surfaces consommées les onze dernières années (de 2009 à 2019) et celles potentiellement constructibles prévues par le PLU est de 51 %, soit une réduction et un effort de densification significatifs qui correspond aux objectifs du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine.

La révision du PLU engendre une réduction de 8,37 ha de terrains libres anciennement constructibles.

5. Au regard du projet communal et de ses retranscriptions règlementaires, une évaluation environnementale a été effectuée afin d'analyser les impacts environnementaux potentiels **au niveau de chaque zone du PLU** et retranscrit dans le présent rapport de présentation dans ces encadrés spécifiques (cadres en pointillés). Les Orientations d'aménagement ont également été analysées. Cette analyse fait à chaque fois référence à l'état initial de l'environnement décrivant les sites et secteurs concernés. Elle analyse les impacts potentiels et précise si ces impacts concernent un site Natura 2000. Le rapport précise également les mesures spécifiques qui ont été prises par le PLU pour prendre en compte les enjeux environnementaux (zonage, règlement spécifique, outils réglementaire...).
6. Les résultats de cette analyse environnementale sont présentés dans un chapitre spécifique présenté ci-après.
7. L'évaluation environnementale présente les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme qui se fera **au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans** à compter de son approbation.
8. L'évaluation environnementale est finalisée **par un résumé non technique** qui a pour objet de résumer l'ensemble de la procédure d'évaluation et d'informer le public de manière simple et résumée.

## CHAPITRE 2. Résumé de l'état initial de l'environnement

### Synthèse des enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux

#### La préservation des espaces d'intérêt écologique et paysager :

1. Les marais de Brouage  
Zones Natura 2000 et ZNIEFF  
ZSC n°FR5400431 « Marais de Brouage ».  
ZPS n°FR5410028 « Marais de Brouage, Ile d'Oléron. »

2. ZNIEFF de la Chataigneraie

3. Réserve naturelle Régionale de « La Massonne »

4. Les Landes de Cadeuil  
Zone Natura 2000 et ZNIEFF  
ZSC n°FR5400465 « Landes de Cadeuil »

5. Site classé de « L'ancien golfe de Saintonge – Marais de Brouage »

6. Boisements, haies, landes à préserver / corridors écologiques

Voir page 42

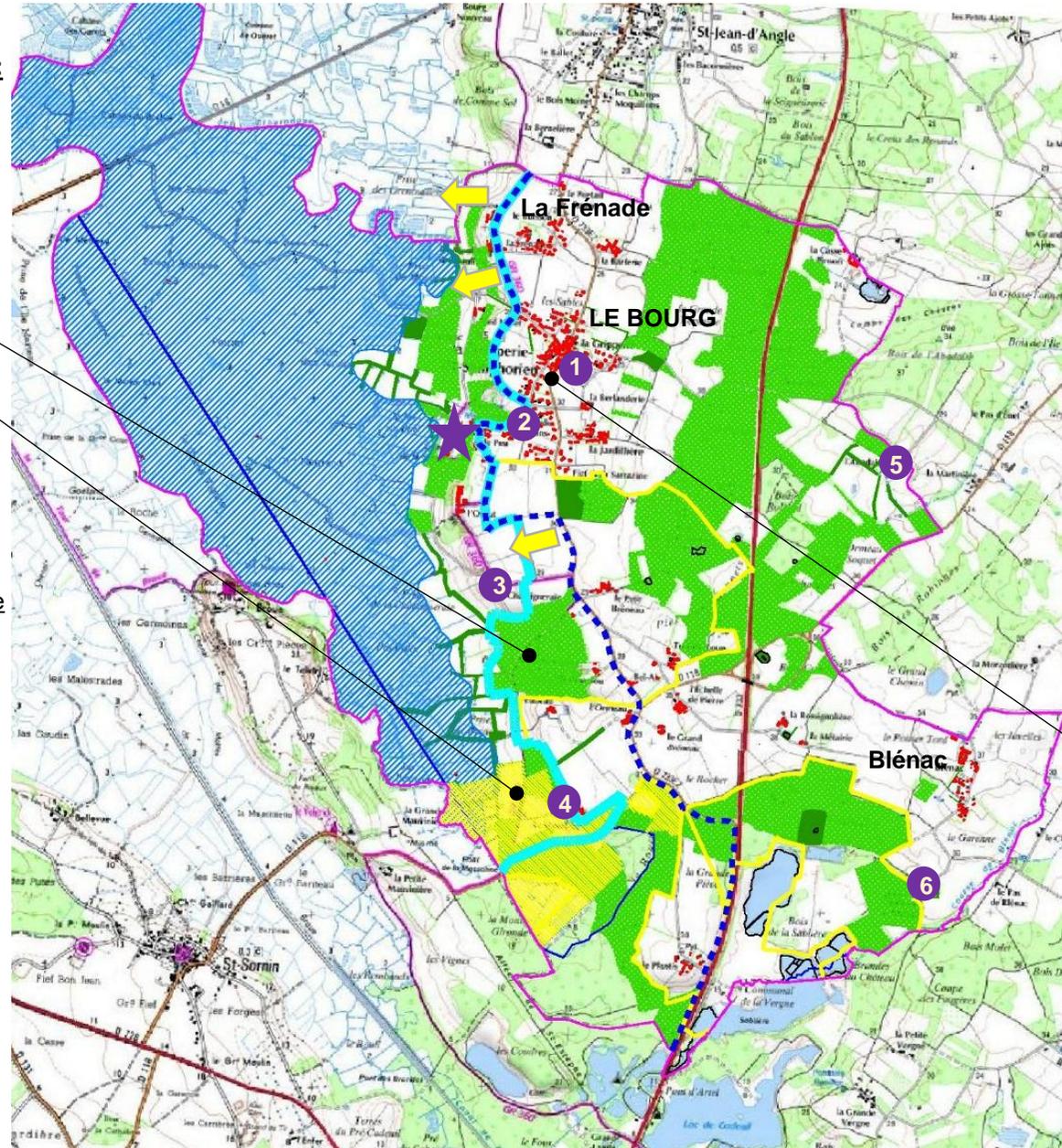
Massif boisé

Haie

Landes ou prairie

#### La prise en compte des risques naturels :

Risque inondation par submersion marine / PPRN du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage



#### La préservation du patrimoine bâti et paysager :

★ Monument historique ;  
Eglise de Saint Symphorien / Servitude AC1 / PPM

● Bâti remarquable :

1. Logis du bourg
2. Les Grandes Maisons
3. La Chataigneraie
4. La Massonne
5. L'Abataire
6. Château de Blénac

← Vues remarquables sur le Marais à maintenir ouvertes

#### La maîtrise de l'urbanisation :

Bourg de la Gripperie à conforter en priorité par comblement des « dents creuses »

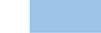
Village groupé secondaire à conforter uniquement à l'intérieur des périmètres bâtis constitués :

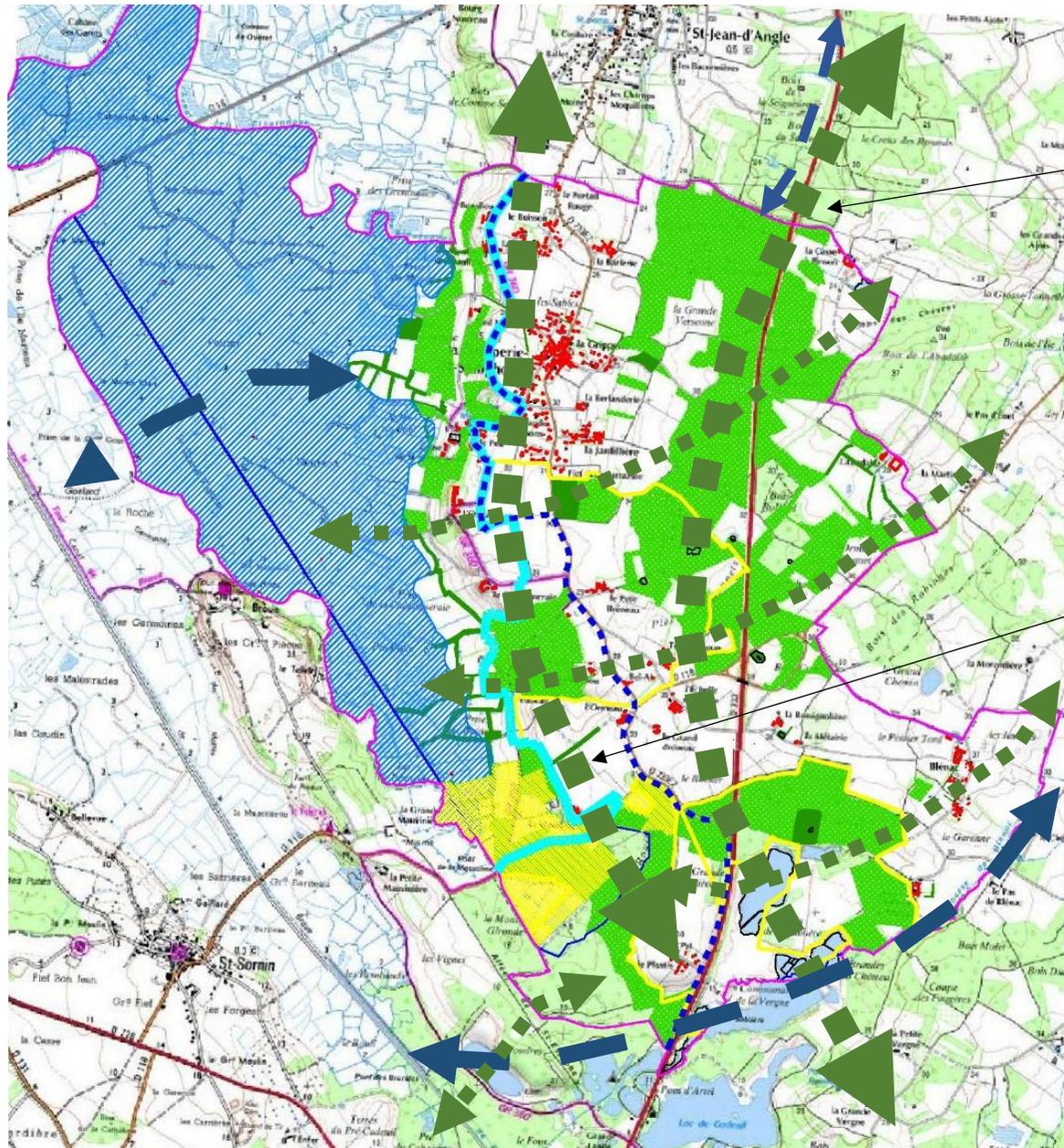
- La Frenade
- Blénac

**Synthèse sur les grands corridors écologiques de la commune**

-  Corridor écologique majeur / trame verte
-  Corridors écologiques locaux : boisements locaux et connections inter boisements et avec les vallées humides.
-  Corridor écologique majeur ; marais de Brouage et lac de Cadeuil
-  Corridor écologique local : vallée humides

**La préservation des espaces d'intérêt écologique et paysager :**

-  Zone Natura 2000 des marais de Brouage
-  Réserve naturelle Régionale de « La Massonne »
-  Zone Natura 2000 des Landes de Cadeuil
-  Site classé de « L'ancien golfe de Saintonge – Marais de Brouage »
-  Boisements, haies, landes à préserver
-  Risque inondation par submersion marine / PPRN du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage



Vaste corridor écologique composée de massifs boisés de feuillus, de landes et de zones humides constitutifs de la trame verte.  
 Vaste ensemble boisé qui rejoint la vallée de l'Arnaise en partie Nord.  
 Connexion avec les massifs boisés situés sur les communes de Champagne et Ste Gemme

Corridor écologique du coteau des marais de Brouage composé de boisements, landes, haies bocagères, zones humides.

## CHAPITRE 3.

### Résumé de l'évaluation environnementale et conclusions

Ce chapitre a pour objet de résumer globalement les incidences du projet de PLU sur l'environnement en général et sur les sites Natura 2000 en particulier. Le résumé est transversal et présenté par grands thèmes :

Projets, orientations, prescriptions du PLU	Etat initial et perspectives d'évolution	Conséquences éventuelles sur l'environnement	Incidence sur le site Natura 2000	Prise en compte par le PLU	Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser
<p><b>1. L'accueil et le renouvellement de population et la définition des zones constructibles à vocation principale d'habitat (zones Ua, Ub, Uh, 1AU et ses OAP) / Le bilan du foncier mobilisable et sa compatibilité avec les orientations du SCOT</b></p> <p><b>Orientation 1 du PADD</b></p>	<p>Le bourg de La Gripperie se compose d'un noyau ancien dense classé par le PLU en zone Ua. Il compte peu de possibilités de densification.</p> <p>Les extensions du bourg sont classées en zones Ub et Ubo. Elles abritent les principales possibilités de densification du bourg. Le secteur Ubo nécessite une opération d'aménagement d'ensemble difficile à réaliser pour des particuliers. Les terrains libres se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée du bourg.</p> <p>Le PLU maintient une zone d'extension urbaine en partie Nord du bourg dans le secteur de Fief de Beaulieu sous forme de zones 1AUo qui fait l'objet d'OAP. Un projet de lotissement privé devrait permettre la viabilisation d'environ 19 lots.</p> <p>Le bilan foncier du projet de PLU fait apparaître un potentiel de 3,45 ha de terrains constructibles dont seulement 2,39 ha sont en théorie potentiellement mobilisables, correspondant à 31 habitations.</p> <p>Ce nombre de logements et ces surfaces répondent aux besoins de la commune dans les 10 à 15 prochaines années (voir chapitre 3 pages 77 et 78).</p> <p>La principale opportunité de développement de la commune réside dans l'aménagement du lotissement privé situé en entrée Nord du bourg.</p> <p>Environ 19 lots devraient être viabilisés à court terme proposant ainsi une offre conséquente de terrains directement constructibles.</p> <p>La densité est de 15 logements / ha conformément aux orientations du SCOT.</p>	<p><b>Zones Ua, Ub, Uh et AU :</b> <b>aucune conséquence négative sur l'environnement</b></p> <p>Effet positif lié au déclassement d'anciens terrains constructibles du PLU situés en extension du bourg.</p> <p>Les zones constructibles concernent principalement des parties actuellement urbanisées bien insérées au tissu bâti (dents creuses) et au paysage environnant.</p> <p>Seuls 3 hameaux sont classés en zone constructibles Uh. Les possibilités de construction y sont très limitées et concernent des terrains situés à l'intérieur des enveloppes bâties existantes.</p> <p>Seule la zone 1AUo est située en extension des parties urbanisées. Les OAP imposent un traitement de frange paysagère. Le projet se situe en zone d'assainissement collectif. Le terrain correspond à un terrain arable dépourvu de toute végétation et donc sans intérêt écologique spécifique.</p>	<p>Aucune</p> <p>Les zones constructibles ne sont pas situées en continuité directes avec une zone Natura 2000.</p> <p>Elles sont limitées et ne permettent pas l'accueil d'activités pouvant porter atteinte à l'environnement</p>	<p>- OAP définies sur les zones AU visant à imposer une densité minimale, à préserver la trame bocagère et à imposer des franges paysagères.</p> <p>- Protection des haies présentant un intérêt paysager situées aux abords du bourg en application de l'article L.151-23 du CU.</p> <p>- Murs maçonnés interdits en limite des zones agricoles et naturelles au profit des haies (article U5).</p> <p>- Prescriptions paysagères à l'article 6 visant à préserver les boisements ayant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique. Prescription d'essences locales et diversifiées.</p>	<p>Sans objet</p>

PLU de LA GRIPPERIE SAINT SYMPHORIEN – RAPPORT DE PRESENTATION

	<p>Le rapport de réduction de la consommation foncière entre les surfaces consommées les onze dernières années (de 2009 à 2019) et celles potentiellement constructibles prévues par le PLU est de 51 %, soit une réduction et un effort de densification significatifs qui correspondent aux objectifs du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine.</p> <p>La révision du PLU engendre une réduction de 8,37 ha de terrains libres anciennement constructibles.</p>				
<p><b>2. Le confortement des équipements publics et la préservation du cadre de vie</b></p> <p><b>La préservation du patrimoine bâti et naturel de la commune</b></p> <p><b>Orientations 2 et 4 du PADD</b></p> <p><i>Voir carte page suivante</i></p>	<p>Le PLU a défini un emplacement réservé afin de réaliser une réserve foncière dans le secteur des Sables sur le terrain de sport et de loisirs qui est partiellement propriété de la commune. Cette acquisition foncière permettrait à la commune de pouvoir y réaliser des aménagements ou équipements de loisirs.</p> <p>Un second emplacement réservé a été identifié afin de désenclaver à long terme un terrain potentiellement urbanisable dans la continuité du bourg (secteur de l'Enclouze).</p> <p>La commune bénéficie d'un cadre de vie de grande qualité par la présence de paysage et de milieux naturels exceptionnels ; marais de Brouages, vues remarquables sur le marais, ceinture boisée et massifs boisés, landes, ensembles bâtis remarquables...</p> <p>De nombreuses mesures de protection environnementales et patrimoniales protègent ces espaces (Site Classé, servitudes AC1, Réserve naturelle, zones Natura 2000).</p> <p>Le PLU accompagne ces mesures de protection par un encadrement réglementaire des opérations de constructions et de rénovation du bâti ancien. Le PLU identifie en vue de leur protection les éléments paysagers ayant une fonction écologique et paysagère ainsi que les ensembles bâtis remarquables.</p>	<p>Effets positifs liés à la préservation des éléments paysagers et bâtis qui participent à la qualité du cadre de vie</p>	<p>Aucune</p> <p>Incidences positives liées aux différentes servitudes de protection qui sont complétées par les mesures réglementaires du PLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réglementation sur les dispositions architecturales qui distingue les règles sur le bâti ancien et récent : article U5.</li> <li>- Réglementation sur les règles de volumétrie et d'implantation spécifique à la zone Ua : article 4</li> <li>- Prescriptions paysagères à l'article 6 visant à préserver les boisements ayant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique. Prescription d'essences locales et diversifiées.</li> <li>- Identification et protection du bâti remarquable en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Dispositions réglementaires à l'article 5.3 du règlement.</li> <li>- Identification et protection complémentaire des boisements au titre des Espaces Boisés Classés et en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Dispositions réglementaires à l'article 6 du règlement.</li> </ul>	<p>Sans objet</p>

PLU de LA GRIPPERIE SAINT SYMPHORIEN – RAPPORT DE PRESENTATION

				- Identification des zones humides sur les documents graphiques du PLU	
<p><b>3. Le maintien des activités économiques de la commune</b></p> <p><b>La protection des terres et des exploitations agricoles (zones A)</b></p> <p><b>Orientation 3 du PADD</b></p>	<p>Quelques artisans sont implantés sur la commune dans le bourg et les hameaux ; maçon, menuisier (dépôt libre), deux plombiers, électricien, pépiniériste, frigoriste, transporteur. Un brocanteur est situé dans le hameau de La Barlerie.</p> <p>Le maintien des activités est autorisé par le PLU sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitations voisines.</p> <p>Les zones agricoles A correspondent aux terres et exploitations agricoles de la commune. Elles sont destinées au maintien des activités agricoles existantes et à leur développement, ainsi qu'à l'implantation de nouvelles exploitations ou bâtiments agricoles sous conditions définies par le règlement.</p> <p>L'exploitation de l'Ornut, située dans le Site Classé, a fait l'objet de la définition d'une zone agricole limitée et permettant un développement de l'exploitation intégré au paysage.</p> <p>Les zones agricoles comprennent des secteurs Ap inconstructibles afin de préserver la qualité paysagère des espaces situés en surplomb des marais (préservation des vues remarquables et d'espaces ayant une forte sensibilité paysagère).</p> <p><b>STECAL</b> (Secteur de Taille et de Capacité Limitée définis par l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme) :</p> <p>Le PLU identifie trois STECAL (Grandes Maisons, La Case à Pinson) qui correspondent à des ensembles bâtis abritant des activités de gîtes. Le site de La casse à Pinson est lié à une exploitation agricole situé en limite communale. Les secteurs constructibles sont très limités et ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et environnementale des sites.</p> <p><b>Activité d'extraction :</b></p> <p>Le Schéma Départemental des Carrières approuvé le 7 février 2005 identifie le gisement de la Gripperie comme « un gisement de sables siliceux de qualité unique dans le</p>	<p>Les perspectives d'évolution des zones agricoles de la commune sont dépendantes de l'activité agricole et des perspectives d'évolution des exploitations implantées sur la commune. Le recensement des activités agricoles fait état de la vocation pérenne des exploitations. Le PLU permet la préservation de l'activité agricole.</p> <p>Les zones constructibles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.</p> <p>Les terres agricoles situées dans les marais ont été classées en zones naturelles et sont inconstructibles.</p> <p><b>Activité d'extraction :</b></p> <p>Le PLU identifie un secteur Nc correspondant au site d'extraction de ressources du sous-sol (carrière autorisée par Arrêté Préfectoral) situé au lieu-dit La Grande Pièce en partie Sud de la commune. La révision du PLU engendre le déclassement d'importantes surfaces d'anciennes zones d'extraction (anciennes zones Ne) en zone naturelle protégée (N) faisant suite à l'arrêt de l'exploitation du site situé en partie Est de la RD 733.</p>	<p>Les conséquences environnementales éventuelles dépendent de l'activité agricole (mises aux normes, épandages, intrants phyto sanitaires, gestion de la trame bocagère...) et son panel réglementaire.</p> <p>Le PLU respecte les dispositions de la charte agricole.</p>	<p>- Protections des sièges d'exploitation et des terres agricoles en zone A.</p> <p>- Protection des haies en application de l'article L. 151-23 du CU.</p> <p>- Préservation des terres en surplomb des marais en zone agricole inconstructible Ap.</p> <p>- Identification de 2 STECAL en zone agricole faisant l'objet d'un périmètre constructible restreint et/ou de prescriptions réglementaires spécifiques.</p>	Sans objet

PLU de LA GRIPPERIE SAINT SYMPHORIEN – RAPPORT DE PRESENTATION

	département qui présente un intérêt notable tant pour le bâtiment et les travaux publics que pour l'industrie ». Les orientations du SCOT font également état de l'importance économique de ce gisement et font référence au Schéma Départemental des Carrières.				
<b>4. La prise en compte du risque inondation par submersion marine et le Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage</b>	<p>La commune est concernée par le risque inondation par submersion marine qui concerne les marais de Brouage.</p> <p>Elle appartient au Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage qui identifie les zones à risque selon plusieurs aléas.</p>	<p>Sur la commune de La Gripperie, la zone submersible (pour le scénario de référence + 60 cm) se caractérise par une vaste zone en aléas faibles qui ne concerne aucun espace bâti, même dans le hameau de Saint Symphorien situé au pied du marais.</p> <p>L'extrémité Nord du marais sur la partie communale est concernée par le risque modéré.</p>	<p>Sans objet concernant le PLU</p>		

## Synthèse des principales prescriptions environnementales du PLU et des incidences potentielles

Carte de localisation  
des zones A et N

**Zones Ns** : Zone submersible correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage  
**Orientation 5 du PADD**

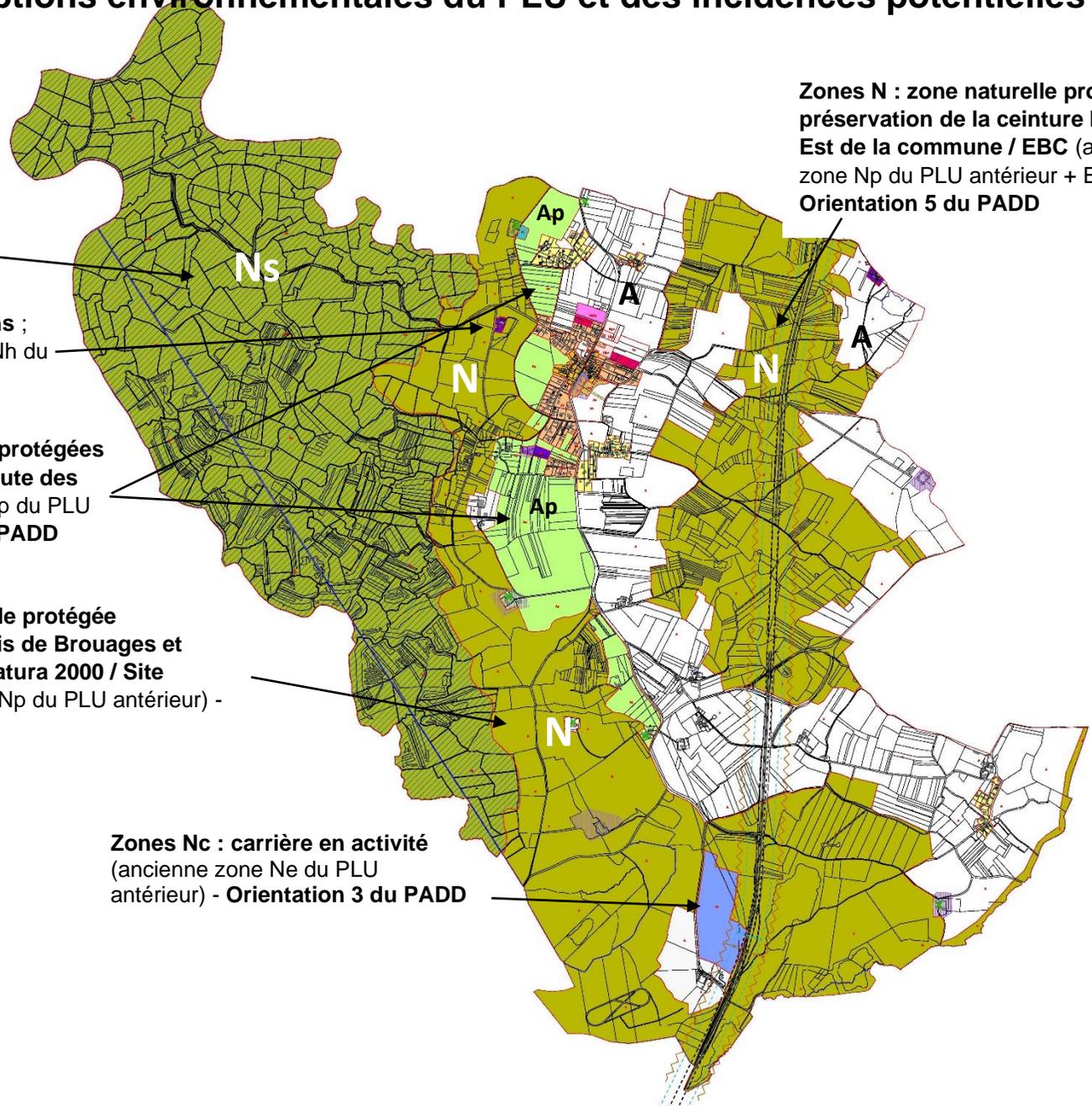
**Secteur At STECAL de Grandes Maisons** ; hébergement touristique (ancienne zone Nh du PLU) – **Orientation 3.2. PADD**

**Zones Ap** : zones agricoles protégées (préservation de la partie haute des coteaux) / (anciennes zone Ap du PLU antérieur) - **Orientation 5 du PADD**

**Zones N** : zone naturelle protégée préservation des marais de Brouages et des coteaux / Zones Natura 2000 / Site classé (ancienne zone Np du PLU antérieur) - **Orientation 5 du PADD**

**Zones Nc** : carrière en activité (ancienne zone Ne du PLU antérieur) - **Orientation 3 du PADD**

**Zones N** : zone naturelle protégée préservation de la ceinture boisée Est de la commune / EBC (ancienne zone Np du PLU antérieur + EBC) - **Orientation 5 du PADD**



**Carte de localisation des outils de protection environnementale**

Préservation des abords du hameau de Beaulieu (projet de bâtiment agricole) (vulnérabilité paysagère)

**Zones Ns : Zone submersible** correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage.  
**Zone humide**  
Orientation 5 du PADD

**Zones humides inventoriées** au sens de l'article L. 211-1 du code de l'environnement (zones bleues)

Les Grandes Maisons

La Châtaigneraie

L'Abadaire

**Préservation des massifs boisés de feuillus** en Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du CU) et en zone naturelle N  
Maintien du classement antérieur des EBC du PLU précédent  
Orientation 4 du PADD

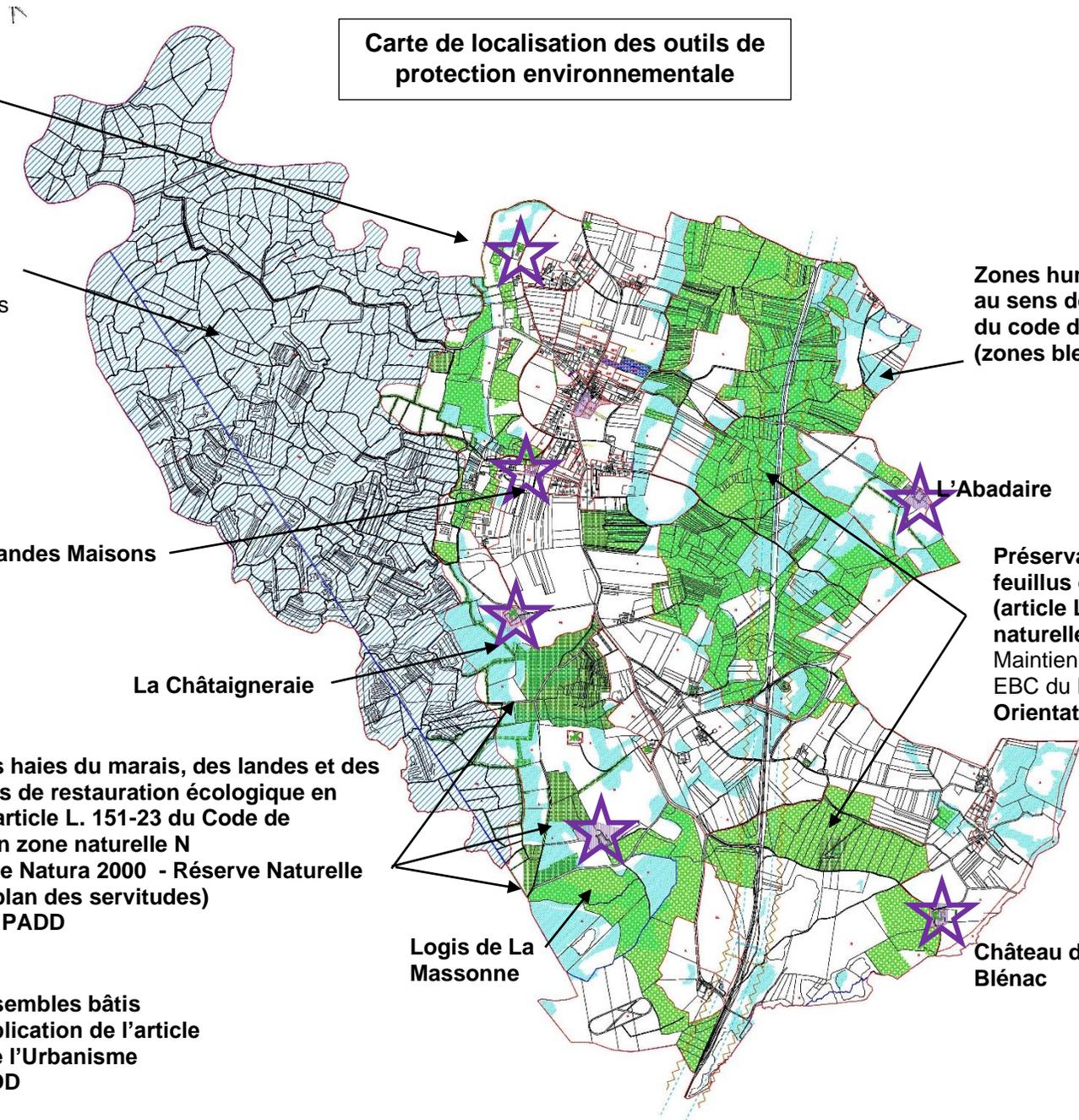
Préservation des haies du marais, des landes et des espaces en cours de restauration écologique en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et en zone naturelle N  
Site classé - Zone Natura 2000 - Réserve Naturelle Régionale (voir plan des servitudes)  
Orientation 4 du PADD

Logis de La Massonne

Château de Blénac



Préservation des ensembles bâtis remarquables en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme  
Orientation 4 du PADD



### **Conclusion générale de l'évaluation environnementale du PLU :**

La révision n°1 du PLU de La Gripperie Saint Symphorien engendre une importante réduction des surfaces urbanisables de la commune (8,37 ha).

Seuls ont été maintenus en zone constructibles les espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg et des principaux villages que sont Blénac et La Frénade. Le hameau de La Barlerie a également été identifié en secteur constructible afin de permettre le maintien d'une activité artisanale (en cas de projet d'extension qui aurait été interdite en zone A).

Certains terrains situés à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée du bourg ont été déclassés afin de limiter la consommation foncière et préserver ces terrains pour une urbanisation à plus long terme.

Le PLU maintient un secteur urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble en partie Nord du bourg (zone 1AUo) afin de permettre la réalisation d'un lotissement privé de 19 lots (soit une densité de 15 logements / ha conformément au SCOT). Cette opération constitue le principal axe de développement du bourg. Les OAP ont été définies afin d'imposer cette densité et de gérer les franges paysagères avec les terrains agricoles voisins.

Les espaces urbanisables du PLU englobent environ 2,39 ha de terrains potentiellement mobilisables correspondant à 31 habitations. Cette surface répond aux besoins de la commune dans les 10 à 15 prochaines années (estimés à 3 logements par an par le SCOT). Les espaces constructibles ne portent pas atteinte à l'environnement et sont en grande majorité situés en zone d'assainissement collectif. Ces espaces ne sont pas situés en continuité avec les zones Natura 2000. Aucun projet susceptible de porter atteinte à une zone Natura 2000 n'est réalisable dans les espaces constructibles du PLU.

La révision du PLU permet le maintien ou l'émergence de projets à vocation agricole, écologique et pédagogiques qui sont porteurs pour le territoire.

Le document d'urbanisme permet également le maintien et le développement d'activités de gîtes dans un cadre réglementé.

Concernant l'activité d'extraction, le PLU identifie uniquement un secteur Nc correspondant au site d'extraction de ressources du sous-sol (carrière autorisée par Arrêté Préfectoral) situé au lieu-dit La Grande Pièce en partie Sud de la commune. La révision du PLU engendre le déclassement d'importantes surfaces d'anciennes zones d'extraction (anciennes zones Ne) en zone naturelle protégée (N) faisant suite à l'arrêt de l'exploitation du site situé en partie Est de la RD 733.

Le PLU accompagne, par des dispositions réglementaires spécifiques (EBC, L. 151-19, L. 151-23, règlement écrit), les nombreuses servitudes et outils de gestion du patrimoine et des ensembles naturels de la commune (servitudes AC1, AC2, AC3, Zones Natura 2000, ZNIEFF...).

Il permet la préservation des grands corridors écologiques de la commune que sont les marais de Brouage, le coteau boisé, les landes et les grandes franges boisées situées en parties Est et Sud de la commune.

Ces différents milieux constituent la trame verte et bleue de la commune et abritent des espèces écologiques rares et de grand intérêt de conservation.

**Il peut donc être conclu à une absence d'incidence environnementale sur les sites Natura 2000**

## **SOMMAIRE DETAILLE**

### **Première partie**

Objectifs de l'élaboration du PLU et cadre législatif p. 3

**CHAPITRE 1. Les objectifs généraux de la révision du PLU p. 4**

**CHAPITRE 2. Procédure et cadre législatif p. 4**

- 1. LES GRANDES LOIS D'AMENAGEMENT QUI DEFINISSENT LE CHAMP D'ACTION DU PLU p. 4
- 2. RAPPELS DES PRINCIPALES REFERENCES AU CODE DE L'URBANISME p. 5
- 3. PROCEDURE ET CONTENU DU PLU, CONCERTATION PUBLIQUE p. 5
- 4. SITUATION INTERCOMMUNALE p. 6
- 5. UN PLU SOUMI A LA PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE p. 6
- 6. UN PLU QUI ENTRE DANS LE CADRE DE LA MODERNISATION DU CODE DE L'URBANISME p. 7
- 7. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX p. 7

### **Deuxième partie**

**Diagnostic et état initial de l'environnement, besoins de développement p. 8**

**CHAPITRE 1. Etat initial de l'environnement p. 10**

- 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE p. 10
  - 1.1. Situation géographique administrative p. 11
  - 1.2. Situation géomorphologique, historique et paysagère p. 11
- 2. ETAT DES LIEUX PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL p. 12
  - 2.1. Géologie et ressource du sous-sol p. 12
  - 2.2. Topographie et hydrographie p. 13
    - 2.2.1. Topographie p. 13
    - 2.2.2. Réseau hydrographique p. 14
    - 2.2.3. Les bassins versants de la commune et le réseau pluvial p. 15
    - 2.2.4. La gestion pluviale p. 16
    - 2.2.5. Sensibilité aux remontées de nappes phréatiques p. 17
  - 2.3. Les risques naturels et majeurs p. 18
    - 2.3.1. Liste des risques recensés sur la commune et arrêtés de catastrophes naturelles p. 18
    - 2.3.2. Le risque « feu de forêt » p. 18
    - 2.3.3. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux p. 19
    - 2.3.4. Le risque inondation par submersion marine et le PPRN p. 21
  - 2.4. Les mesures de protection environnementales p. 22
    - 2.4.1. Les zones Natura 2000 p. 22
    - 2.4.2. La ZICO « Ile d'Oléron, marais de Brouage-St-Agnant » p. 26
    - 2.4.3. Les ZNEFF p. 27
    - 2.4.4. La Réserve Naturelle Régionale de « La Massonne » p. 31
    - 2.4.5. Les objectifs de gestion du SDAGE Adour Garonne et du SAGE de la Charente p. 32
    - 2.4.6. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et la trame verte et bleue à l'échelle de la CARO p. 34
    - 2.4.7. La diversité des milieux selon la typologie CORINE Land Cover p. 36

PLU de LA GRIPPERIE SAINT SYMPHORIEN – RAPPORT DE PRESENTATION

2.4.8. Les Espaces Naturels Sensibles	p. 37
2.4.9. Les zones humides au sens de l'article L. 211-1 du code de l'environnement	p. 38
3. ANALYSE DES ESPACES BATIS ET NATURELS	p. 39
3.1. Les entités paysagères, naturelles et bâties	p. 39
3.2. Les entités paysagères et naturelles	p. 40
3.2.1. Les marais de Brouage	p. 40
3.2.2. Les boisements au pied du coteau	p. 41
3.2.3. Le coteau entre terres hautes et marais	p. 42
3.2.4. Les terres hautes agricoles	p. 43
3.2.5. Les terres hautes boisées	p. 44
Synthèse sur les enjeux écologiques de la trame boisée de la commune	p. 45
Synthèse sur les grands corridors écologiques de la commune	p. 46
3.3. Les entités bâties	p. 47
3.3.1. Le bourg de La Gripperie et ses abords	p. 47
3.3.2. Les extensions sud du bourg ; Les Grandes Palisses, La Jardillère	p. 49
3.3.3. Les hameaux de La Frénade, Le Buisson, La Barlerie, Fief de Beaulieu	p. 50
3.3.4. Le hameau de Saint Symphorien en bordure du marais, le Peu, Grandes Maisons	p. 51
3.3.5. Les hameaux en bordure du coteau / gestion d'un paysage fragile	p. 52
3.3.6. Le hameau de Blénac	p. 53
3.3.7. L'habitat diffus sur les terres hautes	p. 54
4. ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS	P. 55
5. HISTOIRE ET PATRIMOINE	P. 57
5.1. Histoire de la commune	p. 57
5.2. Le Site classé de « L'ancien golfe de Saintonge – Marais de Brouage patrimoine »	p. 57
5.3. L'église inscrite de Saint Symphorien et son Périmètre de Protection Modifié	p. 58
5.4. Le patrimoine remarquable	p. 59
5.5. Petit patrimoine rural	p. 60
5.6. Le patrimoine archéologique	p. 61
5.7. Synthèse des enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux	p. 62
<b>CHAPITRE 2. Diagnostic socio-économique</b>	<b>p. 63</b>
1. ETUDE DEMOGRAPHIQUE	P. 63
2. ACTIVITE ECONOMIQUE	P. 64
2.1. Population active	p. 64
2.2. Le secteur tertiaire, touristique et artisanal	p. 65
2.3. Le secteur agricole	p. 66
2.4. L'activité d'extraction des ressources du sous-sol	p. 69
3. EQUIPEMENTS, RESEAUX ET SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	p. 70
3.1. Les équipements communaux	p. 70
3.2. Infrastructures routières, pédestres et transports collectifs	p. 71
3.3. Les réseaux et services intercommunaux	p. 72
3.3.1. La gestion des ordures ménagères	p. 72
3.3.2. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables	p. 72
3.3.3. Couverture numérique	p. 72
3.3.4. La gestion du réseau pluvial	p. 72
3.3.5. Le réseau d'eau potable	p. 72
3.3.6. La défense incendie	p. 73

3.3.7. La gestion de l'assainissement des eaux usées	p. 74
4. LE PARC DE LOGEMENTS	p. 76

<b>CHAPITRE 3. Prévisions démographiques et besoins en matière d'habitat</b>	<b>p. 77</b>
1. CALCUL POINT MORT	P. 77
2. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE	P. 78
3. PREVISION DES BESOINS AU REGARD DES ORIENTATIONS DU SCOT ET DU PLH	P. 78

**Troisième partie :**

**Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis p. 80**

<b>CHAPITRE 1. Etude de la consommation foncière dans les dix dernières années</b>	<b>p. 80</b>
--	--------------

<b>CHAPITRE 2. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis</b>	<b>p. 82</b>
1. CAPACITES DANS LES ESPACES URBANISES DU BOURG	P. 82
2. LES VILLAGES ISOLEES ; LA FRENADE ET BLENAC	P. 83

**Quatrième partie :**

**Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale du plan p. 84**

<b>CHAPITRE 1. Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD</b>	<b>p. 86</b>
1. OAP SECTORIELLE DE LA ZONE UBO DE LA PARTIE NORD-EST DU BOURG	P. 86
2. OAP SECTORIELLE DE LA ZONE 1AUO DE LA PARTIE NORD-OUEST DU BOURG	P. 87
3. OAP SECTORIELLE SUR LES SECTEURS UTO ET AO DU SUD DU BOURG	P. 88
4. OAP THEMATIQUE SUR L'AMENAGEMENT DES CLOTURES ET DES ESPACES LIBRES DES CONSTRUCTIONS	P. 88

<b>CHAPITRE 2. Justification portant sur les zones U et AU</b>	<b>p. 89</b>
1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LA PARTIE AGGLOMEREES DU BOURG	p. 88
2. LES ZONES URBAINES DE LA PARTIE AGGLOMEREES DU BOURG	p. 91
2.1. Zone UA correspondant au centre historique	p. 92
2.2. La zone Ub correspondant aux extensions urbaines résidentielles et les secteurs Ubo	p. 93
2.3. La zones Ue correspondant au pôle d'équipements publics du bourg	p. 94
2.4. La zone Uto destinée à la réalisation d'un projet agricole et d'hébergement d'écolier	p. 94
3. LA ZONE A URBANISER 1AUO	P. 95
4. LES ZONES UH CORRESPONDANT AUX HAMEAUX DE CONFORTEMENT MODERE	P. 96
5. BILAN FONCIER SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES MOBILISABLES	P. 99

<b>CHAPITRE 3. Justification portant sur les zones N et A</b>	<b>p. 101</b>
1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	P. 101
2. LES ZONES AGRICOLES, LES STECAL ET LES CHANGEMENTS DE DESTINATION	p. 103
3. LES ZONES NATURELLES, HUMIDES ET INONDABLES, PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	p. 109
4. TABLEAU DES SURFACES DU PLU	P. 113

<b>CHAPITRE 4. Les éléments protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du CU</b>	<b>p. 114</b>
1. CADRE REGLEMENTAIRE	P. 114
2. APPLICATION DANS LE REGLEMENT DU PLU	P. 115
3. DESCRIPTION DES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19	P. 116
4. LOCALISATION DES ELEMENTS IDENTIFIES ET DESCRIPTION DES ELEMENTS IDENTIFIES	P. 118
<b>CHAPITRE 5. Les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-1 du CU</b>	<b>P. 119</b>
<b>CHAPITRE 6. Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP</b>	<b>p. 120</b>
<b>CHAPITRE 7. La prise en compte des documents supra communaux</b>	<b>p. 123</b>
<b>CHAPITRE 1. Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD</b>	<b>p. 86</b>
1. OAP SECTORIELLE DE LA ZONE UBO DE LA PARTIE NORD-EST DU BOURG	P. 86
2. OAP SECTORIELLE DE LA ZONE 1AUO DE LA PARTIE NORD-OUEST DU BOURG	P. 87
3. OAP SECTORIELLE SUR LES SECTEURS UTO ET AO DU SUD DU BOURG	P. 88
4. OAP THEMATIQUE SUR L'AMENAGEMENT DES CLOTURES ET DES ESPACES LIBRES DES CONSTRUCTIONS	P 88
<b>CHAPITRE 2. Justification portant sur les zones U et AU</b>	<b>p. 89</b>
1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LA PARTIE AGGLOMEREES DU BOURG	p. 88
2. LES ZONES URBAINES DE LA PARTIE AGGLOMEREES DU BOURG	p. 91
2.1. Zone UA correspondant au centre historique	p. 92
2.2. La zone Ub correspondant aux extensions urbaines résidentielles et les secteurs Ubo	p. 93
2.3. La zones Ue correspondant au pôle d'équipements publics du bourg	p. 94
2.4. La zone Uto destinée à la réalisation d'un projet agricole et d'hébergement d'écolieu	p. 94
3. LA ZONE A URBANISER 1AUO	P. 95
4. LES ZONES UH CORRESPONDANT AUX HAMEAUX DE CONFORTEMENT MODERE	P. 96
5. BILAN FONCIER SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES MOBILISABLES	P. 99
<b>CHAPITRE 3. Justification portant sur les zones N et A</b>	<b>p. 101</b>
1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	P. 101
2. LES ZONES AGRICOLES, LES STECAL ET LES CHANGEMENTS DE DESTINATION	p. 103
3. LES ZONES NATURELLES, HUMIDES ET INONDABLES, PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	p. 109
4. TABLEAU DES SURFACES DU PLU	P. 113
<b>CHAPITRE 4. Les éléments protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du CU</b>	<b>p. 114</b>
1. CADRE REGLEMENTAIRE	P. 114
2. APPLICATION DANS LE REGLEMENT DU PLU	P. 115
3. DESCRIPTION DES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19	P. 116
4. LOCALISATION DES ELEMENTS IDENTIFIES ET DESCRIPTION DES ELEMENTS IDENTIFIES	P. 118
<b>CHAPITRE 5. Les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-1 du CU</b>	<b>P. 119</b>

<b>CHAPITRE 6. Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP</b>	<b>p. 120</b>
<b>CHAPITRE 7. La prise en compte des documents supra communaux</b>	<b>p. 123</b>
<b>Cinquième partie : Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale</b>	<b>p. 124</b>
<b>Sixième partie : Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion</b>	<b>p. 129</b>
<b>CHAPITRE 1. Méthodologie de l'évaluation environnementale</b>	<b>p. 129</b>
<b>CHAPITRE 2. Résumé de l'état initial de l'environnement</b>	<b>p. 129</b>
<b>CHAPITRE 3. Résumé de l'évaluation environnementale et conclusion</b>	<b>p. 133</b>