

# Les Églises d'Argenteuil

## Plan Local d'Urbanisme



### 1 - Rapport de Présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	27/08/03	19/07/07	30/01/08
Révision allégée n°1	07/11/13	20/03/14	22/07/14
Révision PLU	16/10/14	01/06/21	10/01/22

Le Maire,

Roseline GICQUEL

# PLAN DE L'ÉTUDE

<b>1 Résumé non technique.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Diagnostic socio-économique.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2 État initial de l'environnement.....</b>	<b>11</b>
<b>1.3 Synthèse du projet de révision du PLU.....</b>	<b>15</b>
<b>1.4 Indicateurs de suivi de l'application du PLU.....</b>	<b>19</b>
<b>1.5 Synthèse et apport de la révision du PLU au regard de la situation actuelle....</b>	<b>21</b>
<b>2 Le cadre législatif et réglementaire.....</b>	<b>22</b>
<b>2.1 Principes généraux d'aménagement de l'espace.....</b>	<b>22</b>
2.1.1 Article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme.....	22
2.1.2 Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.....	22
2.1.3 Évaluation environnementale : procédure d'examen au cas par cas.....	23
<b>2.2 Le Plan Local d'Urbanisme.....</b>	<b>24</b>
2.2.1 Le rapport de présentation.....	24
2.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	26
2.2.3 Le règlement et le zonage.....	26
2.2.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	27
2.2.5 Les annexes.....	27
<b>2.3 Pourquoi engager la révision du PLU aux Églises d'Argenteuil?.....</b>	<b>28</b>
<b>2.4 La méthode retenue.....</b>	<b>28</b>
<b>2.5 Le Programme Local de l'Habitat.....</b>	<b>29</b>
<b>2.6 Le Plan Local d'Urbanisme, le projet communal et le SCoT.....</b>	<b>29</b>
<b>3 État du Développement.....</b>	<b>32</b>
<b>3.1 Positionnement et contexte territorial.....</b>	<b>32</b>
<b>3.2 Le système productif.....</b>	<b>35</b>
3.2.1 Un territoire de petites et moyennes entreprises.....	35
3.2.2 Population active et emploi.....	36
3.2.3 Le commerce.....	37
3.2.4 Le tourisme.....	37
3.2.5 Une activité agricole toujours bien présente.....	37
<b>3.3 Démographie.....</b>	<b>41</b>
3.3.1 Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge, une ambition de 62 000 habitants en 2025.....	41
3.3.2 Un ralentissement de la dynamique communale.....	42

<b>4 État de l'aménagement.....</b>	<b>50</b>
<b>4.1 Armature du territoire.....</b>	<b>50</b>
4.1.1 Un développement structuré par 3 niveaux de pôles.....	50
<b>4.2 Histoire de l'organisation territoriale des Églises d'Argenteuil.....</b>	<b>52</b>
4.2.1 Rappel historique et description des unités urbaines du territoire.....	52
4.2.2 Une évolution urbaine importante.....	57
4.2.3 Une consommation foncière importante.....	60
4.2.4 Sur-dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation dans le PLU approuvé le 30 janvier 2008.....	61
<b>4.3 Habitat.....</b>	<b>62</b>
4.3.1 Un parc de propriétaires.....	62
4.3.2 Récapitulatif des grandes politiques publiques.....	64
<b>4.4 Infrastructures et offre de transport.....</b>	<b>65</b>
4.4.1 Le réseau routier.....	65
4.4.2 Les déplacements pendulaires.....	67
4.4.3 L'offre de transports en commun.....	67
<b>4.5 Espaces liés aux activités économiques.....</b>	<b>72</b>
<b>4.6 Services et équipements.....</b>	<b>73</b>
<b>5 État initial de l'environnement.....</b>	<b>76</b>
<b>5.1 Milieux naturels et cadre de vie.....</b>	<b>76</b>
5.1.1 Le cadre physique.....	76
5.1.2 Réseau hydrographique et bassin versant.....	79
<b>5.2 Paysage et patrimoine.....</b>	<b>82</b>
5.2.1 Entre plaines de champs ouverts et vallées.....	82
5.2.2 Les entités paysagères des Églises d'Argenteuil.....	83
<b>5.3 Occupation du sols.....</b>	<b>86</b>
5.3.1 Les composants du patrimoine vernaculaire.....	87
5.3.2 Le patrimoine remarquable.....	88
5.3.3 Le patrimoine archéologique.....	90
<b>5.4 La gestion de l'eau.....</b>	<b>91</b>
5.4.1 SDAGE Adour Garonne, SAGE Boutonne et SYMBO.....	91
5.4.2 Réseau d'eau et assainissement.....	92
<b>5.5 Les espaces naturels.....</b>	<b>98</b>
5.5.1 Consolider la présence des bois et forêts, une nécessité.....	98
5.5.2 L'importance du réseau de haies.....	99
5.5.3 Les zones humides.....	103

<b>5.6 Les zones Naturelles remarquables.....</b>	<b>105</b>
<b>5.7 La Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale.....</b>	<b>107</b>
4.8.1 Le SRCE, son contenu et ses objectifs.....	107
4.8.2 Un espace régional contrasté, sensible aux changements climatiques et à l'artificialisation de son territoire.....	109
4.8.3 Le plan d'action stratégique.....	113
<b>5.8 Synthèse des éléments constitutifs d'une Trame Verte et Bleue à l'échelle communale.....</b>	<b>114</b>
<b>5.9 Les chemins de randonnée et cheminement doux.....</b>	<b>115</b>
<b>5.10 Les risques naturels et technologiques.....</b>	<b>118</b>
5.10.1 Défense incendie.....	119
5.10.2 Gestion des déchets.....	123
5.10.3 Carrières.....	123
5.10.4 Retrait gonflement des argiles.....	124
5.10.5 Risque sismique.....	126
5.10.6 Zones inondables.....	127
5.10.7 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).....	129
<b>6 Explication du Projet de PLU.....</b>	<b>130</b>
<b>6.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....</b>	<b>130</b>
6.1.1 Organiser un développement urbain raisonné et de qualité.....	131
6.1.2 Conforter les activités économiques sur le territoire communal.....	146
6.1.3 Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel.....	150
6.1.4 Modérer les ouvertures à l'urbanisation.....	151
<b>6.2 Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables....</b>	<b>153</b>
6.2.1 Superficie des zones du PLU.....	153
6.2.2 Zones destinées à l'habitat.....	154
6.2.3 Zones destinées aux équipements publics, culturels et de loisirs.....	160
6.2.4 Zones destinées aux activités économiques.....	162
6.2.5 Protection des espaces naturelles et du patrimoine bâti.....	166
<b>6.3 Justification des règles retenues dans les zones.....</b>	<b>170</b>
6.3.1 Les zones urbaines.....	170
6.3.2 Les zones à urbaniser.....	177
6.3.3 Les zones agricoles.....	178
6.3.4 Les zones naturelles.....	183
<b>6.4 Traduction réglementaire du PADD dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</b>	<b>185</b>
6.4.1 Principe et objectif général.....	185



6.4.2	Les orientations du présent document.....	185
6.4.3	Articulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le PADD.....	189
6.4.4	Complémentarité des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le règlement.....	189
<b>7</b>	<b>Incidences du PLU sur l'environnement.....</b>	<b>190</b>
7.1	<i>Incidences du projet de PLU sur les espaces naturels.....</i>	<i>190</i>
7.1.1	La Trame Verte et Bleue.....	190
7.1.2	La préservation des zones humides.....	192
7.1.3	Protection des haies et des boisements.....	193
7.1.4	Mesures en faveur d'une meilleure protection des espaces naturels.....	193
7.2	<i>La consommation d'espace.....</i>	<i>195</i>
7.2.1	Incidences du PLU sur les espaces agricoles et naturels.....	195
7.2.2	Bilan sur la consommation d'espace du PLU par rapport au PLU approuvé le 22/07/2014.....	196
7.3	<i>Incidences du PLU sur la ressource en eau.....</i>	<i>197</i>
7.3.1	L'assainissement.....	197
7.3.2	L'eau potable.....	197
7.3.3	La gestion des eaux de ruissellement.....	198
7.3.4	Protection du réseau hydrographique.....	198
7.4	<i>Le risque inondation.....</i>	<i>199</i>
7.5	<i>Incidence du Projet de PLU sur la problématique énergétique.....</i>	<i>199</i>
7.6	<i>Incidence du Projet de PLU sur les déchets.....</i>	<i>199</i>
7.7	<i>Incidence du PLU sur le patrimoine bâti, les sites archéologiques et les paysages.....</i>	<i>200</i>
7.7.1	La prise en compte des sites archéologiques.....	200
7.7.2	Préservation du patrimoine bâti et du cadre paysager.....	201
7.8	<i>Analyse des résultats de l'application du PLU.....</i>	<i>202</i>
7.9	<i>Synthèse et apport du PLU au regard de la situation actuelle.....</i>	<i>203</i>
<b>8</b>	<b>Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes de portée supérieure.....</b>	<b>204</b>
8.1	<i>Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge.....</i>	<i>204</i>
<b>9</b>	<b>Prise en compte des avis des personnes publiques associées.....</b>	<b>216</b>
9.1	<i>Avis de l'État : favorable.....</i>	<i>216</i>
9.2	<i>Avis de la Chambre d'Agriculture : Avis très réservé.....</i>	<i>217</i>
9.3	<i>Avis de la commission départementale de préservation des espaces</i>	

<i>naturels, agricoles et forestiers, (CDPENANF) : Avis favorable.....</i>	<i>220</i>
<b>9.4 Avis Eau 17 : Avis favorable avec réserves.....</b>	<b>221</b>
<b>9.5 Avis MRAe : Avis défavorable.....</b>	<b>223</b>
<b>9.6 Avis de la commune de Antezant : Avis favorable.....</b>	<b>229</b>
<b>9.7 Avis de la commune de Vervant : Avis favorable.....</b>	<b>229</b>
<b>10 Prise en compte des avis de la population lors de l'enquête publique et avis du Commissaire enquêteur.....</b>	<b>230</b>
<b>10.1 Mme et M. AVRARD (registre d'enquête).....</b>	<b>230</b>
<b>10.2 M. Jérôme VERZAT (registre d'enquête).....</b>	<b>230</b>
<b>10.3 M. GROLLET (registre de concertation).....</b>	<b>231</b>
<b>10.4 Mme VERDEAU (registre de concertation).....</b>	<b>231</b>
<b>10.5 Avis du commissaire enquêteur : Avis favorable.....</b>	<b>233</b>

# 1 Résumé non technique

## 1.1 Diagnostic socio-économique

La commune des Églises d'Argenteuil est située au centre du territoire des Vals de Saintonge. La commune est située sur le passage de la RD 950 axe important entre Saint-Jean d'Angély et Lusignan. Elle est principalement polarisée par la ville centre de la CdC Vals de Saintonge communauté de Saint-Jean d'Angély, située à une dizaine de kilomètres.

Au titre du SCoT du Pays des Vals de Saintonge, Les Églises d'Argenteuil est identifiée comme une commune de l'espace rural.

### **Démographie**

La population communale a connu une augmentation importante entre 1999 et 2012. Sur cette période, la variation annuelle moyenne fut de + 0,33 %/an.

La progression des années 2000 s'est enclenchée avec le développement d'opérations de lotissement, notamment le Pré Naudin. En outre, le cadre de vie communal ainsi que la proximité avec le bassin d'emploi de Saint-Jean d'Angély ont contribué à cette évolution.

Depuis 2012, l'évolution démographie tend à diminuer. Ainsi de 2012 à 2017, la variation annuelle moyenne est de - 0,53 %/an.

En analysant la dynamique sur les 10 dernières années soit de 2007 à 2017, la variation annuelle connue sur le territoire communal est évaluée à -0,08 %. On peut donc considérer que sur cette période la population communale est restée relativement stable.

Néanmoins de 2017 à 2020, plusieurs phénomènes laissent à penser que la reprise démographique est en cours sur le territoire communal.

En 2017, la population communale est évaluée à 519 habitants.

### **Habitat**

En 2017, Les Églises d'Argenteuil compte 286 logements, soit une augmentation de 9,2 % par rapport à 2007. A titre de comparaison, entre 2007 et 2017, le nombre de logements a progressé de 10,4 % sur la Communauté de Communes des Vals de Saintonge.

81,1 % des logements de la commune sont des résidences principales. Entre 2007 et 2017, le nombre de résidences secondaires a augmenté 17,6 % et s'établit à 7 % du parc de logements. Si le nombre de logements semble avoir ralenti entre 2012 et 2017, l'année 2017 a connu une recrudescence de demande de permis de construire.

Les logements vacants représentent quant à eux 11,9 % du parc de logements communal en 2017. La part des logements vacants des Églises d'Argenteuil reste néanmoins inférieure à la moyenne communautaire (13,2 %). Une étude a été menée par la commune, tout au long de la procédure, afin de préciser les données INSEE et affiner l'analyse.

Quasiment la moitié du parc de résidences principales des Églises d'Argenteuil a été construit avant les années 70, le parc de logement est donc plus récent. En outre la majorité des résidences sont de grandes tailles, 65 % d'entre elles sont des « 5 pièces et plus » et 27 % des « 4 pièces ».

De 2007 à 2020 date d'arrêt du PLU, la commune des Églises d'Argenteuil a consommé 4,1 ha de terres agricoles et naturelles correspond à la construction de 23 nouvelles maisons d'habitations ainsi qu'à l'aménagement d'un lotissement de 7 lots dans le bourg.

De manière générale, la consommation foncière sur Les Églises d'Argenteuil se traduit par

une extension urbaine du bourg notamment avec l'aménagement d'un lotissement privé à l'Est et quelques constructions éparses sur le village de Pouzou et le secteur de Fragne.

## **Économie**

Au 31 décembre 2015, la commune des Églises d'Argenteuil comptent 32 établissements actifs. Le secteur principal est lié au commerce, transports et services divers (47 %). Le secteur de l'agriculture est second secteur le plus représenté (25%). La plupart de ces établissements sont des entreprises unipersonnelles ne comptant aucun salarié. Néanmoins on compte 6 entreprises de plus de 1 salarié et une entreprise de 10 à 19 salariés.

En 2017, la population active (15-64 ans) représente 293 personnes sur les 519 habitants de la commune.

Ainsi en 2017, on considère que 76,7 % de la population des 15-64 ans sont des actifs (en emploi ou au chômage) et 23,3 % inactifs (en étude, retraite ou autres cas)

La part des actifs est en croissance par rapport à 2007 puisque la proportion était de 72,1 % d'actifs pour 27,9 % d'inactifs.

Ce taux d'activité sur la commune est également plus important que sur le reste du territoire des Vals de Saintonge avec un taux de 73,6 % en moyenne.

Pour trouver un emploi la plupart des argenteuillais doivent sortir du territoire communal, ainsi 80,6% des actifs travaillent dans une autre commune, notamment la ville de Saint-Jean d'Angély qui concentre la majorité des emplois. L'absence de transports collectifs sur les Églises d'Argenteuil induit l'utilisation à 83 % de la voiture individuelle pour se rendre à son lieu de travail.

Le taux d'emploi est de 68,6 % contre 62,9 % en moyenne sur le reste du territoire des Vals de Saintonge.

En ce qui concerne le chômage, le taux communal est 8,2%, ce qui est inférieur au taux communautaire (10,7 %).

L'activité agricole est présente dans la vie économique de la commune des Églises d'Argenteuil. On dénombre en 2021, 11 sièges d'exploitations implantés sur le territoire communal dont :

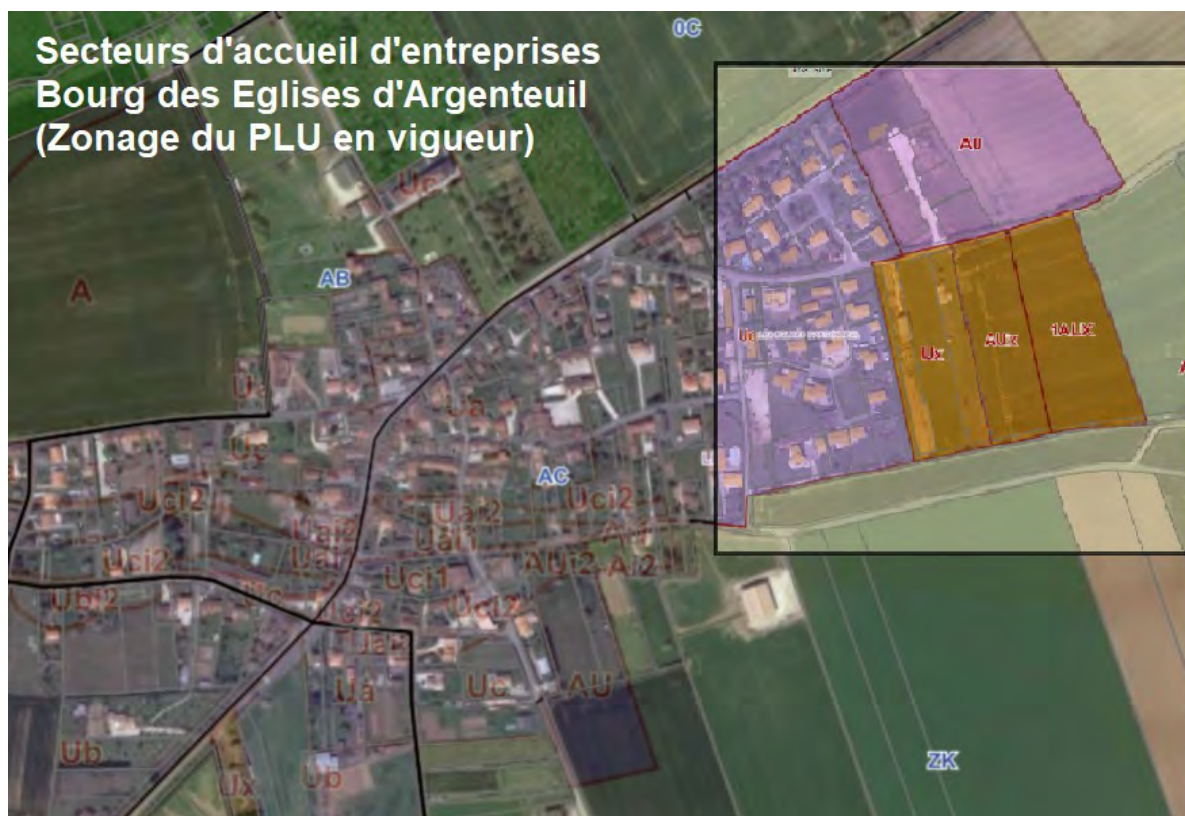
- 1 éleveur de chevaux soumis au règlement sanitaire départemental (RSD)
- 9 exploitants pratiquant la céréaliculture
- 1 pépiniériste viticole

La commune abrite également une coopérative agricole implantée dans le village de Pouzou, spécialisé notamment dans le négoce de céréales. Cette installation importante est soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et considérée, dans le cadre du PLU, comme une activité de type industrielle et commerciale.

Le bourg des Églises d'Argenteuil possède une offre commerciale de proximité. La carte suivante répertorie l'ensemble des commerces existants.



Le bourg abrite également un secteur d'accueil d'entreprises à l'est du bourg avec l'implantation notamment d'une ancienne entreprise de maçonnerie et d'une activité d'élevage.



## **Services et équipements**

- **Les équipements scolaires**

La commune fait partie du RPI des Vals d'Argenteuil avec (Vervant, Poursay-Garnaud, Antezant-la-Chapelle et Saint-Pardoult). L'école compte 130 élèves répartis entre trois écoles (Les Églises d'Argenteuil, Poursay-Garnaud, Antezant) un restaurant scolaire et une garderie. Ce RPI travaille actuellement sur la refonte de ses classes, ainsi un projet de regroupement est possible sur la commune des Églises d'Argenteuil et de Poursay-Garnaud.

Les collégiens sont dirigés vers les établissements de Saint-Jean d'Angély ou Aulnay. En ce qui concerne les lycées, les étudiants sont généralement orientés vers les lycées de Saint-Jean d'Angély, Niort ou Saintes.

- **Les équipements enfance et jeunesse**

Les autres équipements et services pour l'enfance et la jeunesse les plus proches sont situés à Saint-Jean d'Angély, centre de loisirs, local jeune...

- **Services sociaux**

Les Églises-d'Argenteuil ne possède pas de Centre Communal d'Action Sociale (CCAS). Néanmoins les habitants peuvent se rendre au Centre Intercommunal d'Action Social (CIAS) situé à Saint-Jean d'Angély.

- **Les équipements sportifs**

La commune compte plusieurs équipements sportifs, un terrain de foot, des terrains de pétanques, un terrain de tennis, une aire de pique-nique et 3 aires de jeux pour les enfants.\*

- **Équipements culturels et de loisirs**

La commune possède une salle des fêtes située à côté de la mairie.

Le tissu associatif des Églises d'Argenteuil compte plusieurs associations comme l'ACCA, l'ASA (Club de foot), Les Griosonnants (club du 3<sup>ème</sup> âge), Les Petites Fripouilles (association des parents d'élèves), le Foyer rural ou bien encore le Country.

Pour les autres services culturels, les argenteuillais se dirigent généralement vers Saint-Jean d'Angély, pôle d'attractivité qui offre des équipements culturels plus conséquents : cinéma...



## **1.2 État initial de l'environnement**

### **Relief, réseau hydraulique, paysage**

Entre Vallées et cours d'eau, le relief de la commune des Églises d'Argenteuil est très peu marqué. La commune s'étend sur une surface de 1429 ha.

Les Églises-d'Argenteuil se situe sur le bassin versant de la Boutonne et plus particulièrement sur le sous-bassin versant de La Boutonne du confluent de la Saudrenne au confluent de la Nie et la Boutonne du confluent du Batailler au confluent de la Saudrenne.

Quatre cours d'eau sont identifiés sur la commune :

- **La Boutonne**
- **Le Padôme**
- **Le ruisseau de la Fragne**
- **La source du Pré Naudin**

Selon l'Atlas Régional des Paysages du Conservatoire des Paysages de Poitou-Charentes, deux entités paysagères sont identifiées sur le territoire des Églises d'Argenteuil : la « Plaine du Nord de la Saintonge » et la « Vallée de la Boutonne ».

### **Patrimoine**

La richesse du patrimoine bâti des Églises d'Argenteuil est indéniable à la vue des deux logis, les fermes isolées et les nombreuses bâtisses restaurées. De plus, de nombreux éléments d'architecture atypique sont présents sur le territoire communal.

La présence de l'eau et les activités qui lui sont associées ont laissé de nombreuses traces sur le territoire communal. Lavoirs, puits, ponts, moulin marquent l'identité des Églises d'Argenteuil en rappelant le quotidien d'un temps pas si lointain.

On notera que l'église Saint-Vivien fait l'objet d'un périmètre de protection adapté (PPM) depuis mars 2008 faisant suite aux premières protections mises en place lors de l'inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 18 février 1925.

### **Occupation du sol**

Le territoire communal est principalement composé de plaines agricoles, 83 % des terres sont cultivées majoritairement en céréales. La présence de la Boutonne, induit une importante utilisation des sols pour la sylviculture notamment de peupliers. Le pourcentage de boisement communal s'établit à 9,5 % du territoire. Enfin pour terminer, l'urbanisation correspond à 3 % du territoire.

Les linéaires de haies se retrouvent principalement dans les vallées le long des 4 cours d'eau. Sur les terres hautes, certaines haies sont particulièrement structurantes, le long des voies de circulation.

### **Espaces naturels**

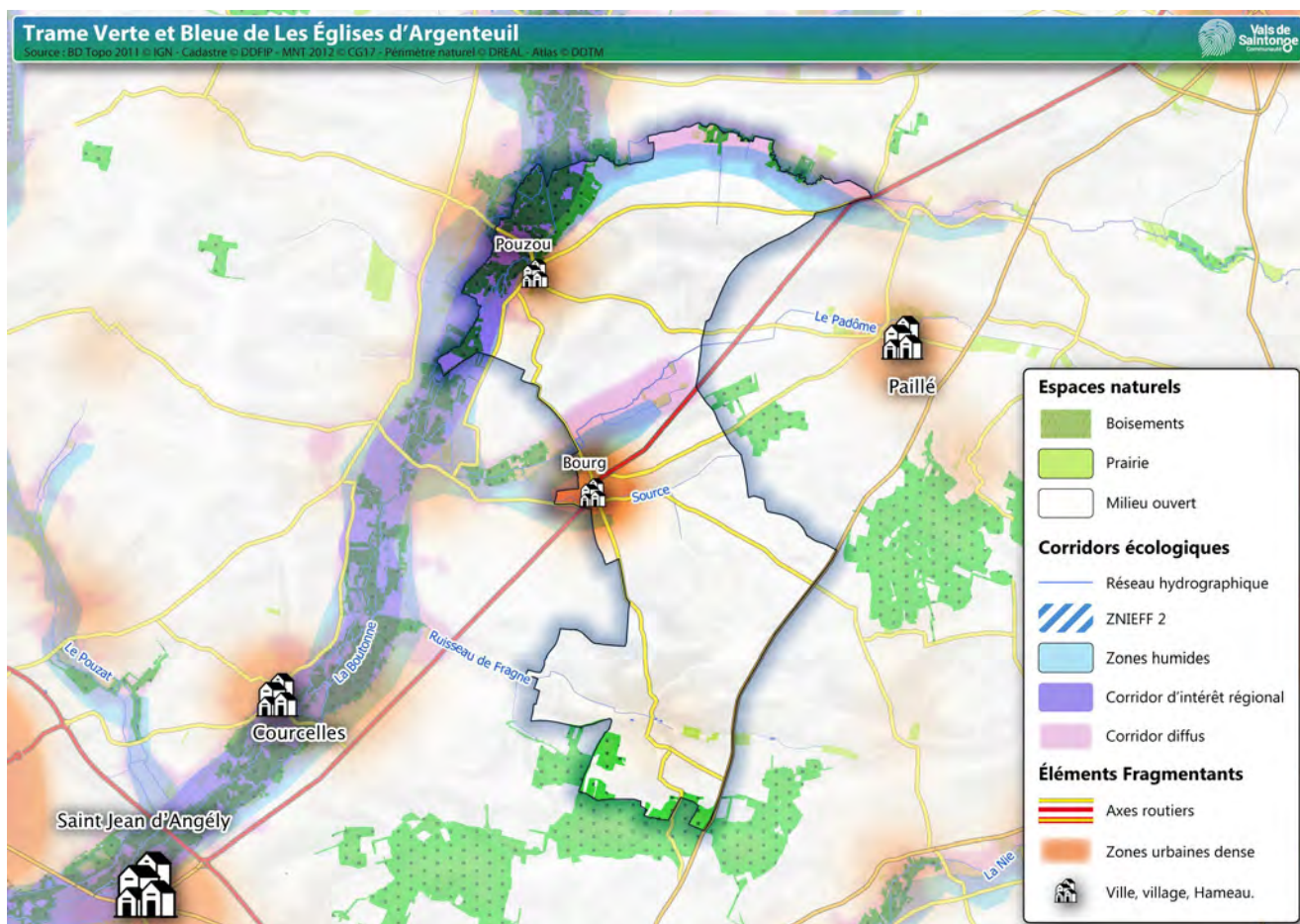
À l'échelle de la commune des Églises d'Argenteuil, aucun site d'intérêt environnemental n'a été reconnu.



## La trame verte et bleue

À l'échelle de la commune des Églises d'Argenteuil, la Trame Verte et Bleue est constituée par :

- des **réservoirs de biodiversités** et notamment :
  - les cours d'eau, la Boutonne, le Padôme, la source du Pré Naudin, le ruisseau de la Fragne
  - les marais couverts de peupleraies au Nord
  - les zones humides répertoriées lors de l'inventaire de 2016
  - la vallée du Padôme
  - les zones boisées éparses
- des **corridors écologiques** :
  - le réseau de haies et les ripisylves. Ils permettent la connexion entre les noyaux de biodiversité. Sur les terres hautes, certaines haies sont particulièrement structurantes, le long des axes de communication ou en frange de l'urbanisation
- des **éléments fragmentant** :
  - la RD 950, qui traverse la commune sur un axe nord-sud
- les espaces urbanisés, qui altèrent potentiellement le passage des espèces



### **Eau potable**

L'exploitation de la ressource en eau est gérée par un Syndicat intercommunal public Eaux 17 à l'échelle du département de la Charente-Maritime. La commune des Églises d'Argenteuil adhère à ce syndicat pour assurer son approvisionnement en eau potable.

L'exploitation des infrastructures, notamment, pour les territoires ruraux est assurée par une Régie d'Exploitation des Services d'Eau, la RESE issue du Syndicat.

Les Églises-d'Argenteuil est desservie par le réseau d'adduction de POURSAY-GARNAUD « Bois de Vervant F2 ».

### **Assainissement**

Un assainissement collectif est en cours de réalisation entre les communes des Églises d'Argenteuil et de Vervant. Le zonage d'assainissement prévoit d'intégrer le bourg des Églises d'Argenteuil, les maisons de Vervant en accroche du bourg ainsi que le village de Pouzou.

La future station d'épuration est située au Nord de la commune de Vervant sur la parcelle ZA11 à mi-chemin entre le bourg des Églises d'Argenteuil et le village de Pouzou.

La capacité nominale envisagée serait de 800 Équivalent Habitant.

Le reste de la commune est associé à un assainissement individuel.

La carte d'aptitude des sols fait apparaître qu'une partie importante des villages et hameaux des Églises d'Argenteuil sont associés à des sols favorables à peu favorables à l'assainissement individuel.

### **Les risques naturels et technologiques**

La commune des Églises d'Argenteuil est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme étant exposée aux risques suivants :

- inondation ;
- mouvement de terrain - Tassements différentiels
- phénomènes météorologiques – Tempêtes et grains (vent) ;
- Transport de marchandises dangereuses
- séisme (zone de sismicité modérée) ;

### **La défense incendie**

La commune est actuellement plutôt bien couverte contre le risque incendie. Le bourg ainsi que le village de Grand Fragne sont totalement protégés.

La commune élabore actuellement son schéma de défense incendie pour palier les éventuels manques notamment sur le sud du village de Pouzou.

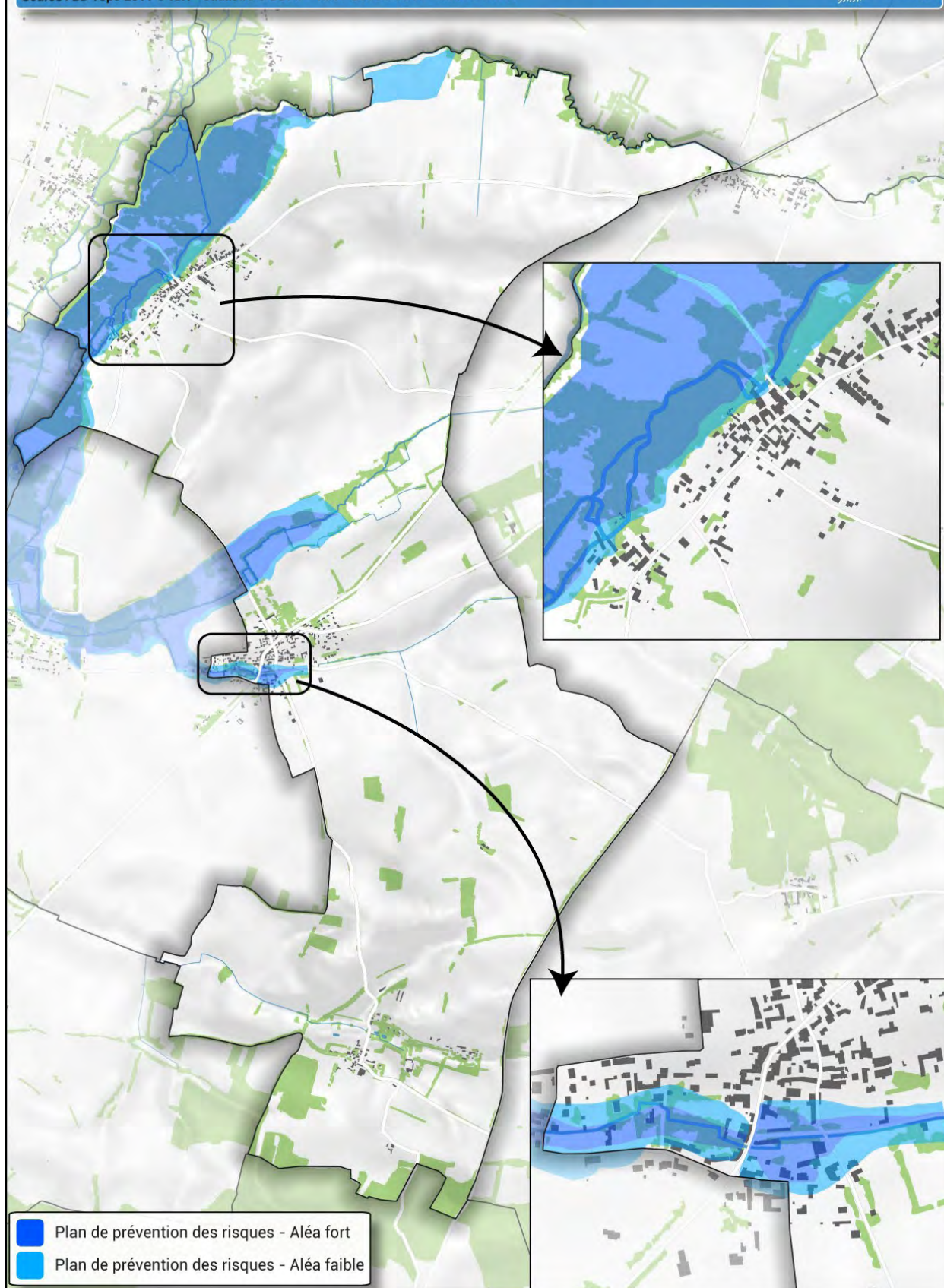
### **Risque naturel liés aux phénomènes d'inondation de cours d'eau**

La commune est soumise au risque inondation essentiellement le long de la Boutonne dans le village de Pouzou et le long de la source du Pré Naudin dans le bourg. Le risque est défini par un plan de prévention du risque inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juin 1996.



## Zones inondables de la commune de Les Eglises d'Argenteuil

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



### 1.3 Synthèse du projet de révision du PLU

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Églises d'Argenteuil s'intègre donc dans une volonté, celle de proposer un développement social et économique respectueux et soutenable pour l'environnement. Ce projet s'articule autour de 5 grandes orientations :

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel**
- **Maintenir les équipements et services présents sur la commune**
- **Conforter les activités économiques sur le territoire communal**
- **Organiser un développement urbain raisonné et de qualité sur Les Églises d'Argenteuil**
- **Modérer les ouvertures à l'urbanisation**

#### **Organiser un développement urbain raisonné et de qualité sur Les Églises d'Argenteuil**

Pour répondre au besoin en logements, tout en considérant les enjeux de réduction de la consommation foncière et de préservation des terres agricoles, les élus ont basé leur scénario d'accueil de population en priorisant :

- **La mobilisation de logements vacants :**

Un diagnostic de terrain a été réalisé par les élus en 2017 et réactualisé en 2020. Ce dernier fait apparaître 4 logements vacants sur l'ensemble de la commune.

Après analyse croisée de l'état des logements et de leur disponibilité potentiels, les élus estiment que 2 d'entre eux sont mobilisables dans le scénario d'accueil de population.

Ces logements pourraient permettre d'accueillir de nouveaux ménages, redynamisant certains secteurs en déprise.

- **La mobilisation des potentiels de construction dans l'enveloppe urbaine**

Pour ce faire, la commune a réalisé une étude de potentiel correspondant à l'identification des « dents creuses », espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine de l'ensemble des lieux-dit de la commune.

Les « dents creuses » représentent un gisement pour accueillir de nouvelles constructions, sans générer de consommation d'espace agricole.

Ainsi l'étude a permis d'identifier 14 « dents creuses » représentant une surface de 2,38 ha. En prenant en compte une densité variable en fonction de la configuration des parcelles, 20 constructions potentielles ont été estimées au sein des enveloppes urbaines.

Suite au second arrêt de la procédure de révision du PLU et la demande de réduction des ouvertures à l'urbanisation du projet, la commune a revu le projet et propose de concentrer son effort sur deux secteurs au lieu de trois, un dans le bourg et l'autre dans le village de Pouzou.

Le phasage entre les deux secteurs a été déterminé par rapport à deux facteurs :

- la constructibilité des parcelles
- le nombre de branchement sur le village de Pouzou pour maintenir l'équilibre financier du projet d'assainissement collectif de la commune

Ainsi la priorité a été attribuée à l'opération sur le village.



Le scénario d'accueil de population repose également sur :

- **Le développement d'une opération au village de Pouzou**

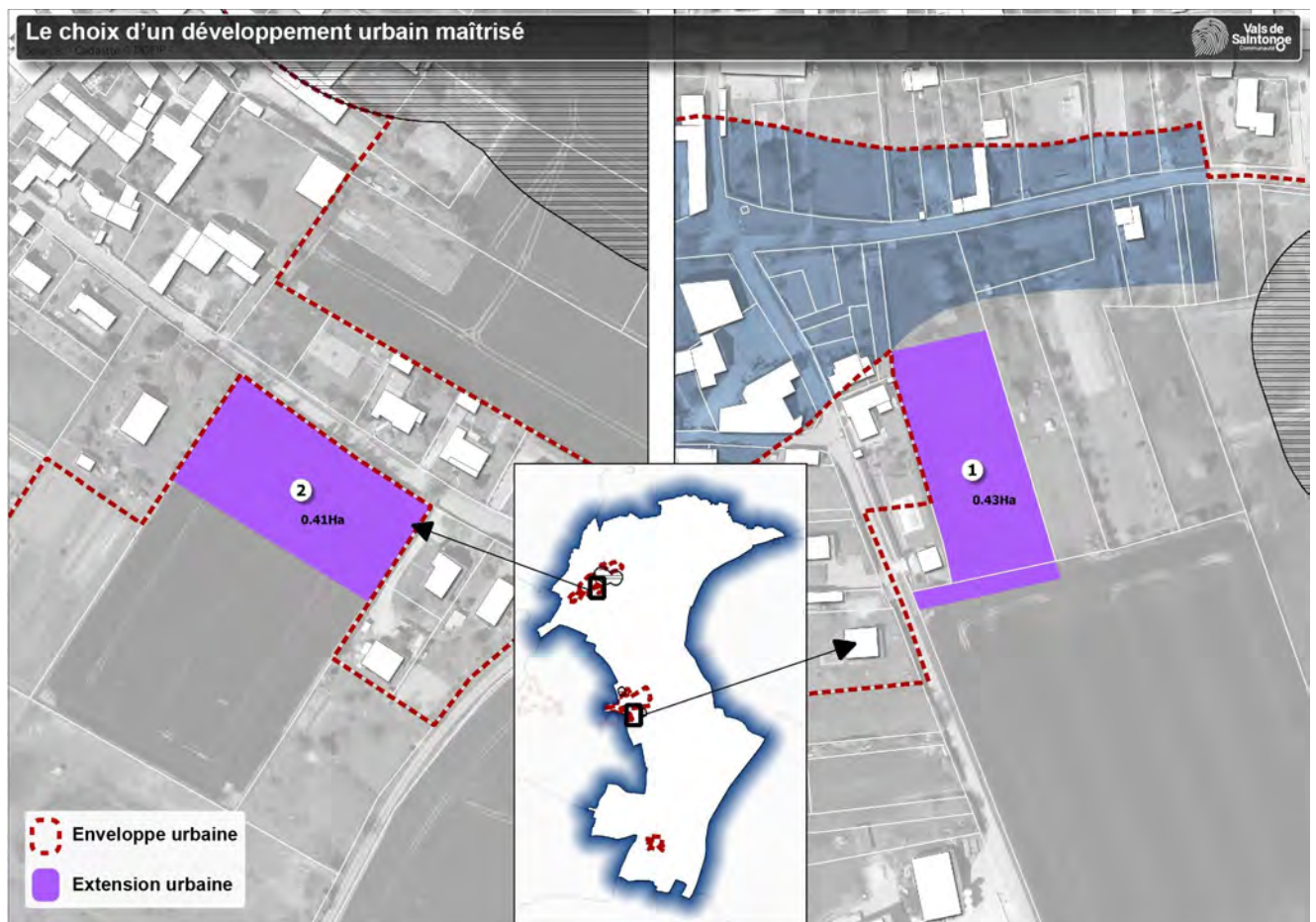
Pour atteindre les 25 logements correspondants au besoin en logements, les élus ont choisi de concentrer l'offre de nouveaux logements dans le village de Pouzou.

Une parcelle de 0,41 ha est identifiée pour la construction de 4 logements supplémentaires à court terme. Il s'agit d'une partie de la parcelle ZE 21. L'objectif est une urbanisation autour de 10 logements à l'hectare en tenant compte d'un besoin en foncier estimé à 20% du besoin initial lié à la voirie, aux espaces libres de plantation et à la gestion des eaux pluviales.

- **Une opération en cœur de bourg à long terme**

La commune souhaite valoriser le foncier communal présent en cœur de bourg pour permettre le développement de l'habitat, à long terme. L'objectif étant de réaliser un troisième lotissement communal sur une emprise de 0,43 ha correspondant à la parcelle AC 122. Ce secteur permettra la construction de 3 logements supplémentaires avec un objectif de 10 logements à l'hectare en tenant compte d'un besoin en foncier estimé à 20% du besoin initial lié à la voirie, aux espaces libres de plantation et à la gestion des eaux pluviales.

À ce jour, la maîtrise foncière de l'accès en dehors du risque inondation n'est pas assurée par la commune. Un emplacement réservé a donc été positionné sur ce secteur à cet effet.



## **Conforter les activités économiques sur le territoire communal**

### **Permettre le maintien et le développement des activités agricoles**

Les élus de la commune des Églises d'Argenteuil attachent une importance majeure à la préservation de l'activité agricole.

Le Plan Local d'Urbanisme a l'ambition de donner des garanties aux exploitants. Ce dernier doit assurer les conditions nécessaires à leur développement dans les meilleures conditions.

Une attention toute particulière est donc portée aux possibilités d'extension et de diversification des 12 sièges d'exploitations agricoles recensés, de manière à pérenniser leurs activités. Les élus ont ainsi décidé :

- d'intégrer les perspectives d'évolution des sièges d'exploitation agricole dans le projet d'aménagement
- de maintenir une distance raisonnable entre les bâtiments agricoles et les nouvelles habitations
- de protéger les terres agricoles
- de proscrire toute extension urbaine sur les hameaux et les villages

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

### **Assurer le maintien et le développement d'activités économiques**

Les élus de la commune des Églises d'Argenteuil souhaitent soutenir le développement économique sur la commune.

Cette orientation politique se décline, dans un premier temps, en permettant le maintien et le développement des activités économiques compatibles avec l'habitat. Le règlement du PLU autorisant leur implantation et leur évolution au sein des secteurs urbanisés sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

Sur la commune, quelques activités artisanales et de commerce sont déjà présentes. L'enjeu pour les élus est donc de conforter la mixité des usages dans les zones urbaines.

Dans un second temps, cette orientation porte sur le maintien et le développement d'activités économiques non compatible avec l'habitat.

C'est le cas notamment de la coopérative et société de négoce installée au village de POUZOU. Le PLU identifie ce secteur spécifique avec un zonage et un règlement dédiés aux activités économiques, adaptés au site, également soumis à la réglementation des ICPE.

Les élus souhaitent également conserver une partie du secteur d'accueil d'entreprises, existant à l'Est du bourg. Le maintien de ce secteur dans la révision du PLU, repose sur la prise en compte de plusieurs demandent faites, à la municipalité, par des entrepreneurs envisageant la délocalisation de leur siège actuel ou la création d'entreprises. Ce foncier dédié aura pour vocation prioritaire l'installation d'entreprises non compatible avec l'habitat.

La carte suivante permet de localiser ce secteur.



### **Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel**

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

- préserve la Boutonne, ses marais ainsi que le Padôme, la source du Pré Naudin, le ruisseau de la Fragne
- préserve les zones humides identifiées par l'inventaire sur l'ensemble de la commune
- protège l'ensemble des zones boisées ainsi que les ripisylves et les linéaires de haies

D'autre part, le patrimoine bâti des Églises d'Argenteuil ayant une qualité indéniable au-delà même de son architecture qui contribue fortement au cadre de vie sur la commune, les élus ont souhaité dans le PLU :

- préserver le caractère rural des hameaux en conservant l'homogénéité architecturale de type traditionnelle
- préserver une vingtaine d'éléments de patrimoine architecturaux, visible depuis l'espace public et dont l'évocation nourrit un sentiment d'appartenance à l'histoire des Églises d'Argenteuil
- définir des orientations d'aménagement facilitant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant

Afin de préserver également le patrimoine bâti agricole lorsque ces derniers ne sont plus compatibles avec les pratiques et les machineries agricoles actuelles, les élus ont procédé à un inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination propre à une reconversion vers de l'habitat. L'inventaire a permis d'identifier 9 bâtiments pouvant



faire l'objet d'une réhabilitation en logement.

La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel constitue donc une orientation forte du projet de Plan Local d'Urbanisme des Églises d'Argenteuil.

### **Modérer les ouvertures à l'urbanisation**

Le projet de révision du PLU modère les ouvertures à l'urbanisation à 2,33 ha uniquement.

En effet, le projet d'accueil de population du PLU prévoit que sur l'ensemble des lieux-dits, seul le bourg et les villages de Pouzou et Grand Frâgne soient classés en zone urbaine. Ainsi, le reste des villages et hameaux sont classés en zone agricole, interdisant les constructions nouvelles et donc l'étalement urbain sur ces secteurs.

Au total, ce sont environ 12,28 ha de zones U ou AU ainsi que 5,15 ha de 1AU correspondant à des terrains nus de construction qui retrouvent leur vocation agricole en étant classés en zone agricole dans le projet de révision du PLU par rapport au PLU approuvé le 30 janvier 2008 et modifié par révision allégée le 22 juillet 2014.

D'autre part, la modération de la consommation d'espaces s'intègre nécessairement dans une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

La révision du PLU portée par les élus s'attaque également à la question de la densification du tissu urbain existant.

C'est pourquoi, 76 % du besoin en logement s'inscrit au cœur des unités urbaines existantes du bourg et du village de Pouzou.

On notera également la volonté d'encadrer et de promouvoir une plus grande densité des constructions au sein des projets d'aménagements grâce aux Orientations d'aménagement et de Programmation proposées.

**La révision du PLU modère ainsi la consommation d'espaces pour les années futures en s'appuyant sur l'ensemble des orientations déclinées précédemment.**

## ***1.4 Indicateurs de suivi de l'application du PLU***

*L'article L. 153-27 du code l'urbanisme indique que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »*

		Révision PLU 2021		
Thème	Indicateur	Année ou période	Valeur	Source
Habitat, densité et consommation d'espace	Part de logements vacants (%)	2017	11,70 %	INSEE et commune
	Nombre de constructions	2007 – 2020	23 + 7 lots à bâtir	DDFIP
	Consommation foncière		Habitat : 4,1 ha	
	Evolution de la population municipale	2017	519	INSEE
Évolution des espaces naturels et agricoles	Linéaire de haies conservées	2020	26,83 km au titre du L.151-23	Orthophotographie / zonage PLU / commune
	Boisements par type de classement	2020	131,88 ha classé en EBC	
	Protection des espaces de biodiversité dans le plan de zonage (N) (ha)	2019	183,72	Zonage PLU
	Nombre d'exploitations agricoles	2020	12	Diagnostic agricole réalisé par la commune
	Evolution de la SAU (ha)	2010	858	RGA
Risque	Arrêté de catastrophes naturelles	2010 – 2018	7	Prim.net

Les indicateurs listés dans le tableau ci-dessus permettront d'évaluer à moyen et long terme les résultats de l'application du présent projet de PLU.

## 1.5 Synthèse et apport de la révision du PLU au regard de la situation actuelle

Du PLU actuel à la révision du PLU			
		PLU actuel	Révision du PLU
<b>consommation d'espace</b>			
<b>espaces naturels</b>	zones humides		
	milieux naturels		
	haies et boisements		
<b>paysage</b>			
<b>patrimoine bâti</b>	patrimoine remarquable		
	« petit patrimoine »		
<b>énergie</b>			
	assainissement		
	eau de ruissellement		
	eau potable		
<b>ressource en eau</b>	cours d'eau		
<b>risques technologiques</b>			
<b>risques naturels</b>	risque inondation		
<b>gestion des déchets</b>			

problématique non prise en compte
problématique prise en compte : maintien de la situation existante
problématique prise en compte : évolution positive
problématique prise en compte : évolution positive importante

## **2 Le cadre législatif et réglementaire**

### **2.1 Principes généraux d'aménagement de l'espace**

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

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

#### **2.1.1 Article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme**

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

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

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

#### **2.1.2 Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme**

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

*1° L'équilibre entre :*

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

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

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

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

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

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

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

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

Les principaux objectifs visent ainsi à :

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

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

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

### **2.1.3 Évaluation environnementale : procédure d'examen au cas par cas**

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

Le dossier de révision du PLU des Églises d'Argenteuil est concerné par cet examen au cas par cas. Dans ce cadre, un dossier a été adressé au service de la DREAL Nouvelle-Aquitaine. Reçu le 3 avril 2017, le résultat de l'examen de ce dossier (n°KPP-2017-4676) a été adressé à la commune le 18 mai 2017.

L'arrêté de décision n°2017DKNA69 de la MRAe conclut que le projet de révision du PLU de la commune des Églises d'Argenteuil n'est pas soumis à évaluation environnementale.

## 2.2 Le Plan Local d'Urbanisme

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

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

### 2.2.1 Le rapport de présentation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Ces justifications sont regroupées dans le rapport.*

L'article R. 151-5 ajoute que « *Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

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

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

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

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

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



### 2.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2.3 Le règlement et le zonage

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

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

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

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

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

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

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

### **2.2.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

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

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

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

Les orientations d'aménagement traduisent donc, sous forme de schémas ou de prescriptions, les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers. Il peut à cet effet s'agir d'encadrer en termes de projet et non réglementaire, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, mais aussi de la réalisation de voiries, de places, d'aménagements paysagers... Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

S'agissant d'un des volets les plus qualitatifs du PLU, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est réalisée.

### **2.2.5 Les annexes**

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

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

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

## 2.3 Pourquoi engager la révision du PLU aux Églises d'Argenteuil?

La commune des Églises d'Argenteuil dispose d'un PLU approuvée le 30 janvier 2008. Ce dernier a été modifié par une révision allégée approuvée le 22 juin 2014. Pour assurer la mise en œuvre des projets de la commune en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, les élus communaux ont engagé, par délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2014, la révision du Plan Local d'Urbanisme afin de redéfinir leur projet d'aménagement et de développement durables en tenant compte des orientations du SCoT du Pays des Vals de Saintonge.

Douze axes majeurs ont à ce titre été retenus :

- Favoriser la croissance démographique de la commune
- Développer les solutions d'accueil et de développement pour les entreprises
- Favoriser le maintien des commerces et services de proximité
- Établir un projet d'aménagement pour les années à venir en tenant compte des zones à risque
- Préserver le bâti ancien
- Définir les projets d'aménagement des espaces publics en tenant notamment compte des handicaps
- Favoriser le développement touristique de la commune
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et les paysages
- Favoriser l'émergence des énergies renouvelables
- Favoriser l'équilibre social de la commune
- Préserver l'activité et les espaces agricoles
- Préserver la biodiversité

Ces douze axes ne constituent toutefois que les motivations initiales relatives à la révision du Plan Local d'Urbanisme. D'autres objectifs seront développés au titre du PADD.

## 2.4 La méthode retenue

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

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

- première réunion publique le 3 mars 2016
- seconde réunion publique le 16 mars 2017

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

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

- première réunion le 7 octobre 2015
- deuxième réunion le 3 mars 2016

- troisième réunion le 16 mars 2017

Le 8 février 2019, une rencontre avec les services de l'État a été organisée pour valider les dernières évolutions avant l'arrêt du PLU.

En février 2020, la commune a procédé à l'arrêt de son PLU. Suite aux différents avis négatifs reçus de la part des PPA, la commune a souhaité revoir le projet.

Une rencontre avec Mme la Sous-Préfète et les services de la DDTM a été organisée le 21 juillet 2020 pour présenter et valider le projet porté par la nouvelle municipalité.

Le conseil municipal a de nouveau été sollicité pour mener un débat sur les évolutions du PADD le 1 octobre 2020.

En raison de la crise sanitaire la réunion publique prévue le 3 novembre a été remplacée par une mise à disposition numérique et en mairie d'un dossier de présentation des évolutions du projet de PLU entre le 20 novembre et le 26 janvier 2021.

Les remarques pouvant être envoyées par mail ou consigner dans un registre de concertation en mairie.

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

## **2.5 Le Programme Local de l'Habitat**

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

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

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

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

Sur le territoire des Vals de Saintonge, les documents réalisés par le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge approuvés entre fin 2012 et début 2013 ne sont plus exécutoires.

Aucun projet d'élaboration d'un nouveau PLH n'est connu à ce jour.

## **2.6 Le Plan Local d'Urbanisme, le projet communal et le SCoT**

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

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vals de Saintonge est

placé au cœur de ce processus de conception de gestion de l'espace, en lien avec les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes qui constituent l'échelon de sa mise en œuvre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Axe 1 : Préserver le climat, les ressources naturelles et les paysages**
  - Contribuer à la lutte contre le changement climatique
  - Protéger les espaces naturels, agricoles et la biodiversité
  - Gérer de façon économe la ressource en eau
  - Limiter l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques
  - Valoriser la qualité paysagère et le patrimoine
- **Axe 2 : Fixer la capacité d'accueil à 62 000 habitants pour 2025**
  - Encourager la dynamique démographique
  - Optimiser la consommation de l'espace avec la mise en œuvre de stratégies foncières et immobilières
  - Renforcer le pôle urbain et les services qu'il offre à la ruralité

- Qualifier l'offre des pôles d'équilibre
- Conforter les fonctions des pôles de proximité
- Aménager les bourgs et villages des communes rurales et préserver les hameaux
- **Axe 3 : Mettre en œuvre une nouvelle ambition économique**
  - Façonner et vendre l'image économique de demain
  - Aménager une offre d'accueil compétitive des entreprises
  - Proposer une offre commerciale séduisante
  - Développer un tourisme différencié
  - Soutenir les évolutions des entreprises agricoles et forestières
  - Développer un projet énergétique source de dynamique
- **Axe 4 : Aménager un cadre de vie attractif**
  - Produire une offre de logements renforçant l'effort de reconquête du parc ancien
  - Favoriser l'adaptation du logement aux évolutions sociales
  - Développer l'offre d'équipements et de services de santé
  - Anticiper les besoins en termes d'équipements et de services
  - Renforcer, diversifier et coordonner l'offre de transports
  - Promouvoir un urbanisme plus identitaire et durable

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

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

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







La Communauté de Communes des Vals de Saintonge regroupe 52563 habitants en 2016 et s'organise autour d'une ville centre, Saint-Jean d'Angély, de moins de 10 000 habitants. Le territoire est structuré en étoile, organisation qui favorise les courtes distances.

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

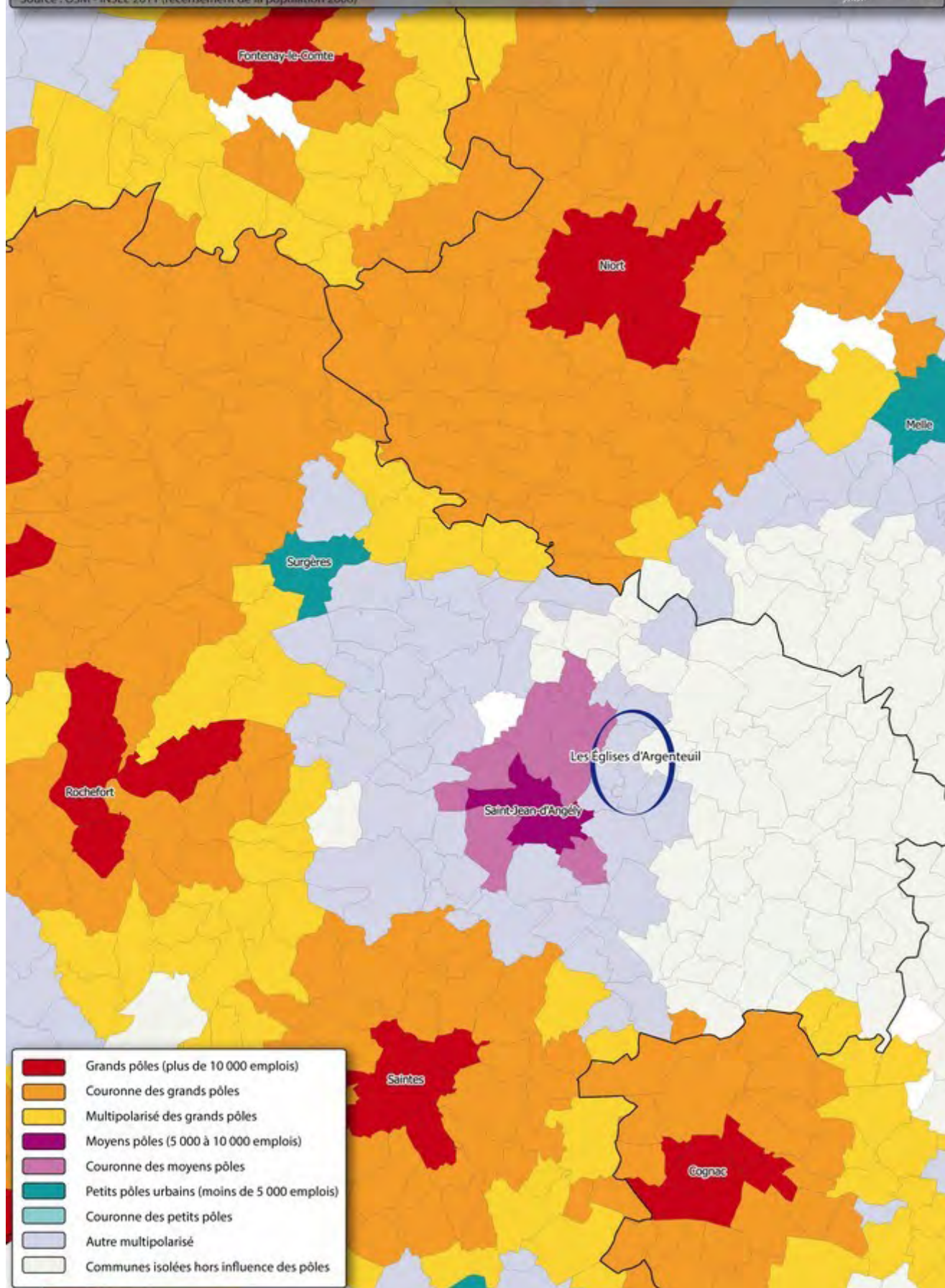
- l'autoroute A10, qui relie Paris à Bordeaux, traverse le territoire des Vals de Saintonge sur un axe Nord-Sud. Elle est accessible depuis l'échangeur 34 situé au centre du territoire à moins de 3 km de Saint-Jean d'Angély. Cet axe permet d'assurer les liaisons avec Saintes et Bordeaux au sud, d'une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

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

La commune des Églises d'Argenteuil est située au centre du territoire des Vals de Saintonge. La commune est située sur le passage de la RD 950 axe important entre Saint-Jean d'Angély et Lusignan. Elle est principalement polarisée par la ville centre de Saint-Jean d'Angély, située à une dizaine de kilomètres.

## Le zonage en aires urbaines en 2010

Source : OSM - INSEE 2011 (recensement de la population 2008)



## 3.2 Le système productif

### 3.2.1 Un territoire de petites et moyennes entreprises

La Communauté de Communes des Vals de Saintonge est un territoire ayant une économie orientée vers le résidentiel<sup>1</sup>. Les quatre secteurs d'activités principaux sont l'agriculture, le commerce, la construction et l'action sociale. Ces domaines d'activités, par leur poids en matière d'emploi, sont des leviers stratégiques pour le développement du territoire.

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

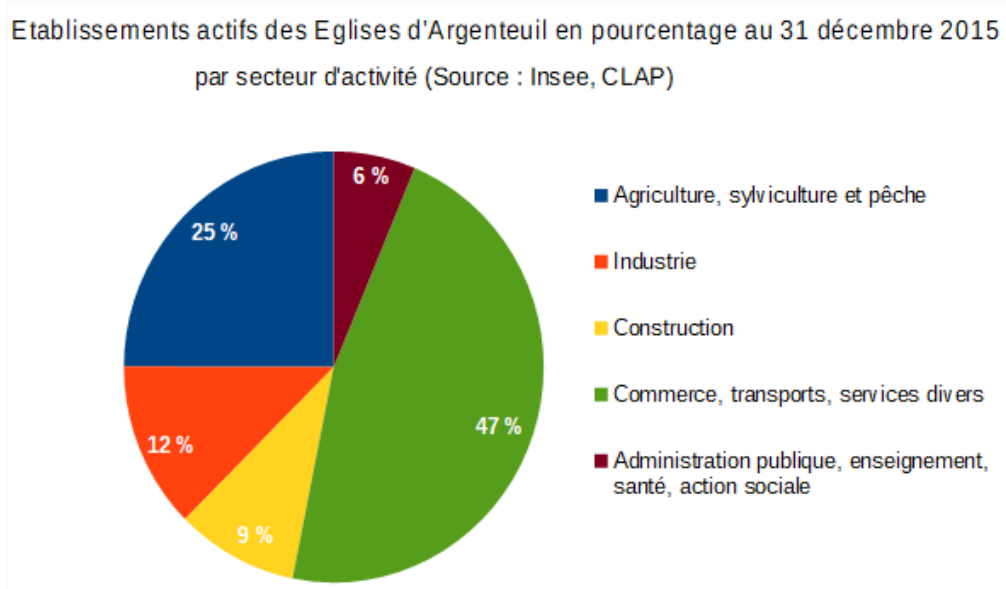
Le secteur tertiaire, estimé à plus de 10 000 emplois, est le plus représenté sur le territoire du Pays. Les emplois concernés se concentrent, pour près de 40 %, sur la seule commune de Saint-Jean d'Angély.

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

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

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

Les Églises d'Argenteuil comptent 32 établissements actifs au 31 décembre 2015.

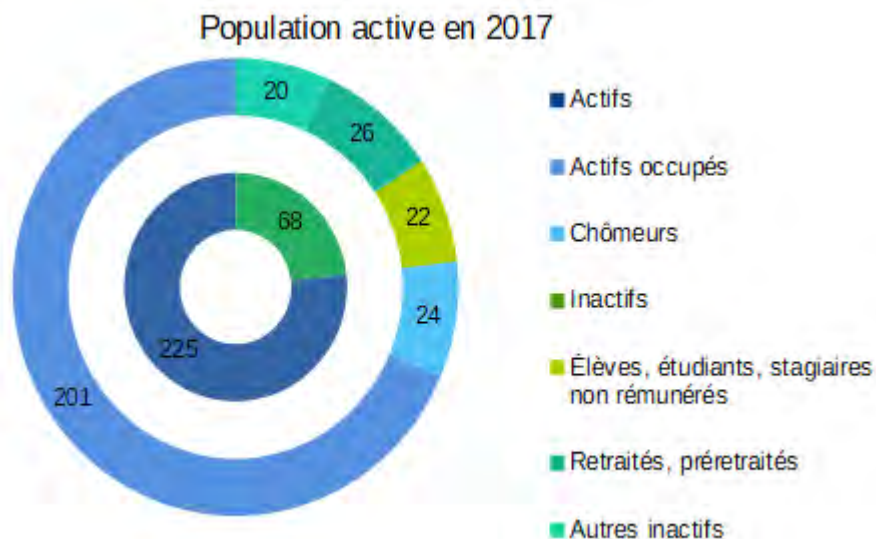


<sup>1</sup> Selon l'Insee, l'économie résidentielle, appelée aussi économie présenteielle, regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes : activités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

Le secteur principal est lié au commerce, transports et services divers (47 %). Le secteur de l'agriculture est second secteur le plus représenté (25%). La plupart de ces établissements sont des entreprises unipersonnelles ne comptant aucun salarié. Néanmoins on compte 6 entreprises de plus de 1 salarié et une entreprise de 10 à 19 salariés.

### 3.2.2 Population active et emploi

En 2017, la population active (15-64 ans) représente 293 personnes sur les 519 habitants de la commune.



Ainsi en 2017, on considère que 76,7 % de la population des 15-64 ans sont des actifs (en emploi ou au chômage) et 23,3 % inactifs (en étude, retraite ou autres cas)

La part des actifs est en croissance par rapport à 2007 puisque la proportion était de 72,1 % d'actifs pour 27,9 % d'inactifs.

Ce taux d'activité sur la commune est également plus important que sur le reste du territoire des Vals de Saintonge avec un taux de 73,6 % en moyenne.

Pour trouver un emploi la plupart des argenteuillais doivent sortir du territoire communal, ainsi 80,6% des actifs travaillent dans une autre commune, notamment la ville de Saint-Jean d'Angély qui concentre la majorité des emplois. L'absence de transports collectifs sur les Églises d'Argenteuil induit l'utilisation à 83 % de la voiture individuelle pour se rendre à son lieu de travail.

Le taux d'emploi est de 68,6 % contre 62,9 % en moyenne sur le reste du territoire des Vals de Saintonge.

En ce qui concerne le chômage, le taux communal est 8,2%, ce qui est inférieur au taux communautaire (10,7 %).

L'activité économique des Églises d'Argenteuil est essentiellement basée sur le commerce, le transport et les services divers. La plupart des habitants des Églises d'Argenteuil qui travaillent, exercent leur activité sur des communes extérieures .

Le Plan Local d'Urbanisme met en œuvre les dispositions nécessaires à une coordination entre la prise en compte des activités économiques et l'accueil de nouvelles populations.



### 3.2.3 Le commerce

Plusieurs commerces au sein du bourg ont fermé. Il reste néanmoins le relais « Chez Vevette » restaurant-bar et un salon de coiffure. En direction du village de Grand Frâgne, se trouve une boucherie en vente directe spécialisée dans les préparations à base de porc. . En outre, cette offre est complétée par plusieurs commerces itinérants qui permettent aux habitants de trouver d'autres produits courants (primeur, fromages ...).

La proximité avec les centres commerciaux de Saint-Jean d'Angély, permet aux habitants de faire le reste des achats.

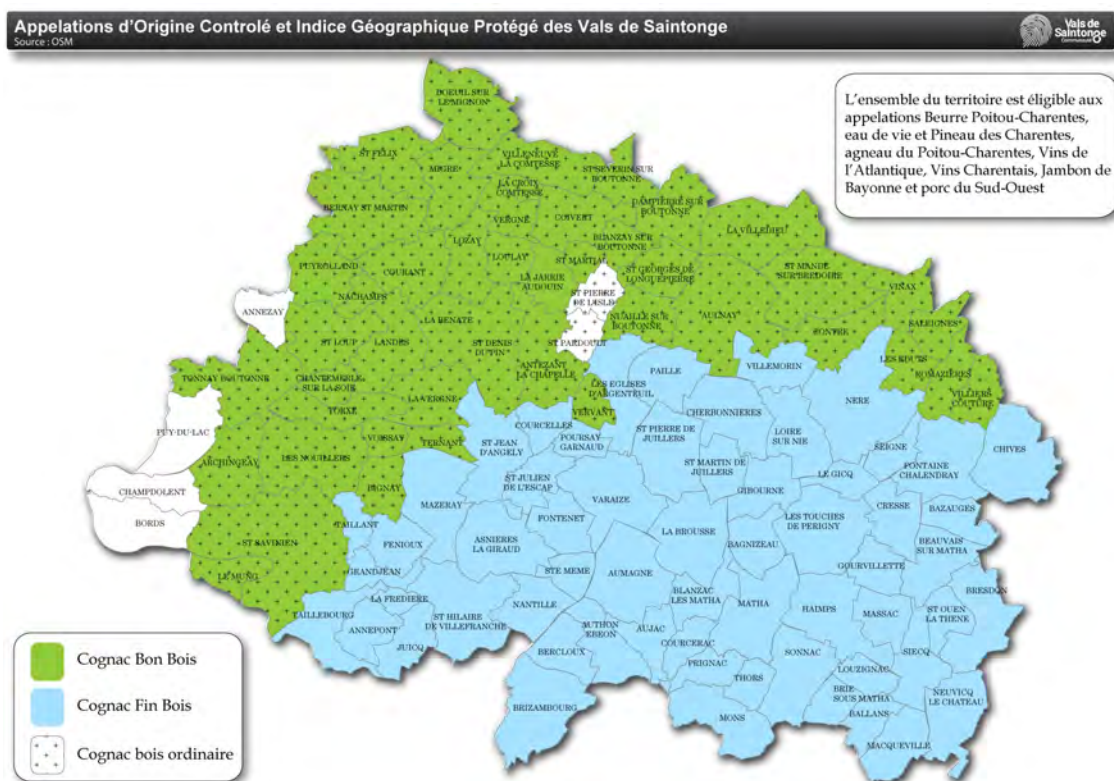
### 3.2.4 Le tourisme

Sur le territoire communal, on retrouve une activité de gîte située dans le bourg. Celui-ci constitue un attrait pour les touristes afin qu'ils puissent profiter du cadre de vie et du patrimoine naturel et bâti indéniable de la commune. Par ailleurs, le chemin de Saint-Jacques-de-compostelle traverse la commune.

### 3.2.5 Une activité agricole toujours bien présente

En 2010, le territoire des Vals de Saintonge regroupe 1621 exploitations, avec en moyenne 66 hectares de surface agricole utile par exploitant, dont 52 % sont localisés sur les secteurs de Matha, Saint-Jean d'Angély et Saint-Hilaire de Villefranche. 10 % des emplois du territoire sont générés par ce secteur, soit 1 700 emplois, dont une très forte proportion d'emplois saisonniers (35 % à 40 % des emplois du secteur).

Le territoire des Vals de Saintonge comporte plusieurs AOP<sup>2</sup>-AOC<sup>3</sup> et IGP<sup>4</sup> dont une cartographie est présentée ci-dessous.



- 2 AOP : Appellation d'Origine Contrôlée
- 3 AOC : Appellation d'Origine Protégée
- 4 IGP : Indice Géographique Protégé

### **3.2.5.1 L'agriculture céréalière**

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

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

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

### **3.2.5.2 L'élevage**

L'élevage concerne en majorité les bovins. Les exploitations qui produisent du lait sont les plus nombreuses et sont dispersées sur tout le territoire. Toutefois, certains territoires se démarquent des autres par la forte présence d'élevages, souvent liée à l'existence de terres argileuses, difficiles à cultiver : c'est le cas de Tonnay-Boutonne et de Saint-Savinien.

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

### **3.2.5.3 L'activité agricole aux Églises d'Argenteuil**

L'activité agricole est présente dans la vie économique de la commune des Églises d'Argenteuil. On dénombre en 2021, 11 sièges d'exploitations implantés sur le territoire communal dont :

- 1 éleveur de chevaux soumis au règlement sanitaire départemental (RSD)
- 9 exploitants pratiquant la céréaliculture
- 1 pépiniériste viticole

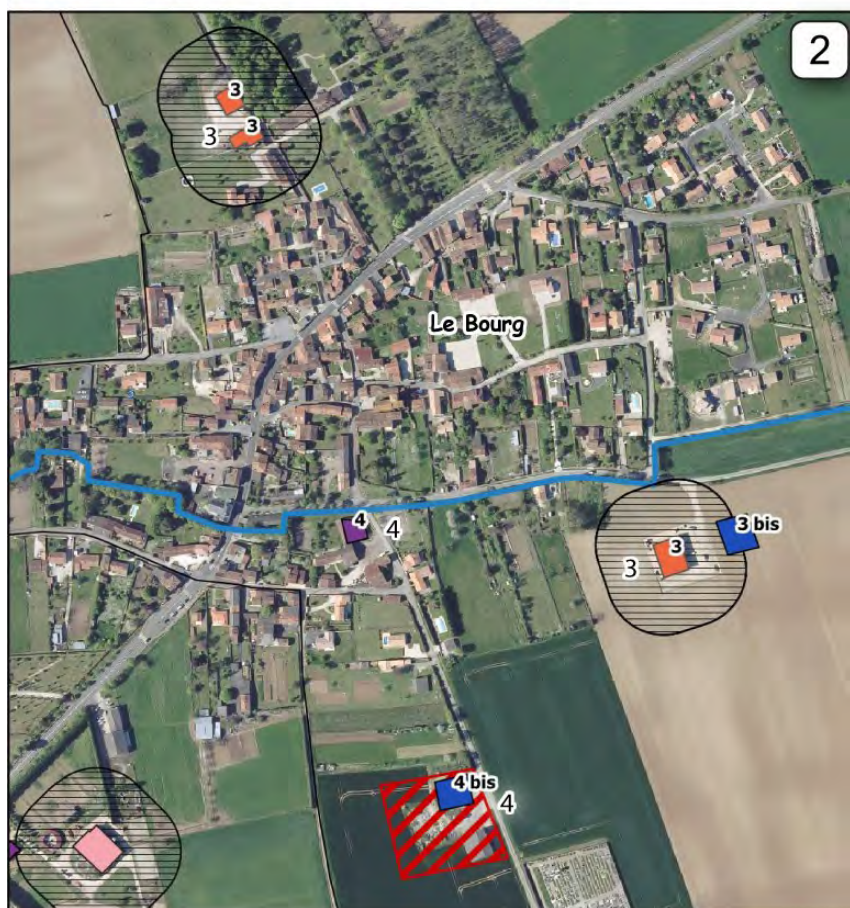
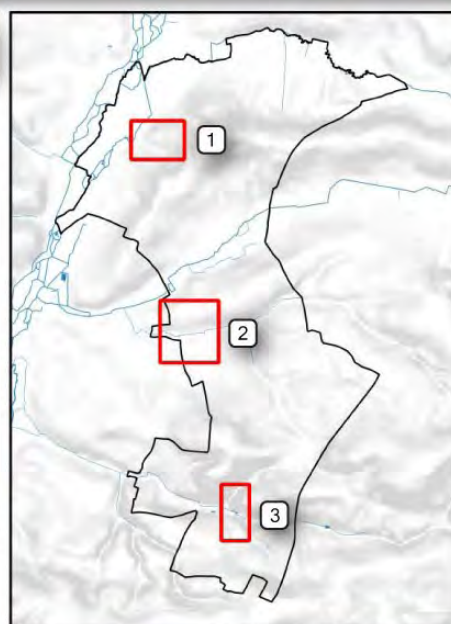
La commune abrite également une coopérative agricole implantée dans le village de Pouzou, spécialisé notamment dans le négoce de céréales. Cette installation importante est soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et considérée, dans le cadre du PLU, comme une activité de type industrielle et commerciale.

	EXPLOITANTS AGRICOLES	AGE	NOM DE L'EXPLOITATION	ACTIVITES	SAU EN HA	LOCALISATION SIEGE	REGLES SPECIFIQUES	PROJETS DE L'EXPLOITATION
1	M. DALEME Pascal	48 ans		Grande culture	56	41 rue de l'aumagne POUZOU		Siege sur la commune mais pas de bâtiment
1			SA Micheau DALEME	Négoce		41 rue de l'aumagne POUZOU		
1			DALEME PUPARD	Coopérative agricole		41 rue de l'aumagne POUZOU		
2	M. POUPARD	60 ans	EARL POUPARD	Grande culture	110	1 rue de l'abreuvoir POUZOU	/	/
3	M. MOIZAND Alain	60 ans	EARL Écurie d'Argenteuil	Grande culture		Rue des Fontaine BOURG	oui	/
3	MERLIER-MOIZAND		SCEA Des Tours	Elevage de chevaux		Rue des Fontaine BOURG		Siege sur la commune mais pas de bâtiment
3bis	Mme MERLIER Audray	54 ans		Pépiniériste viticole		Rue des Fontaine BOURG		/
4	M. GROLLET Joselito	47 ans	SCEA JSL	Grande culture	200	9 rue barbe rouge BOURG	/	/
4bis	M. GROLLET Louison	22 ans		Grande culture et prestataire de main d'oeuvre	10	9 rue barbe rouge BOURG		Création d'un nouveau bâtiment
5	M Jannick PINSARD	56 ans		Grande culture	100	18 rue du Four FRAGNE	/	Transmission à un exploitant extérieur à la commune
6	PINSARD Romain et Alain	31 ans	SCEA PINSARD	Grande culture	130	Rue du bois Chapiaud FRAGNE	/	/
7	M. BAILLARGUET Antony	45 ans		Grande culture	90	4 chemin de Laprée POUZOU	/	/
8	M. BAUDRY Thierry		SCEA Euroflor	Grande culture		Bourg des Eglises	/	Siege sur la commune mais pas de bâtiment
9	M. BEAUBEAU Fabrice	49 ans		Grande culture		21 rue de l'aumagne POUZOU	/	Siege sur la commune mais pas de bâtiment
10	M. CHATAIGNON Jean-Baptiste	45 ans		Grande culture		Bourg des Eglises	/	Siege sur la commune mais pas de bâtiment



# Exploitants agricoles de Les Églises d'Argenteuil

Source : Ortho 2014 © Partenaires géo 17



## Type d'infrastructure

- Bâtiment agricole
- Chai

- Distillerie
- Siège d'exploitation
- Stabulation

- Silo
- ETA
- Projet

- Divers
- Périmètre RSD-ICPE
- Périmètre de vigilance (100 m)

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

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

### **3.3 Démographie**

*« L'analyse de la population repose sur le concept de la population municipale, défini par le décret n°2003-485 publié au journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population. Le concept correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique. Il ne comprend pas de doubles-comptes.*

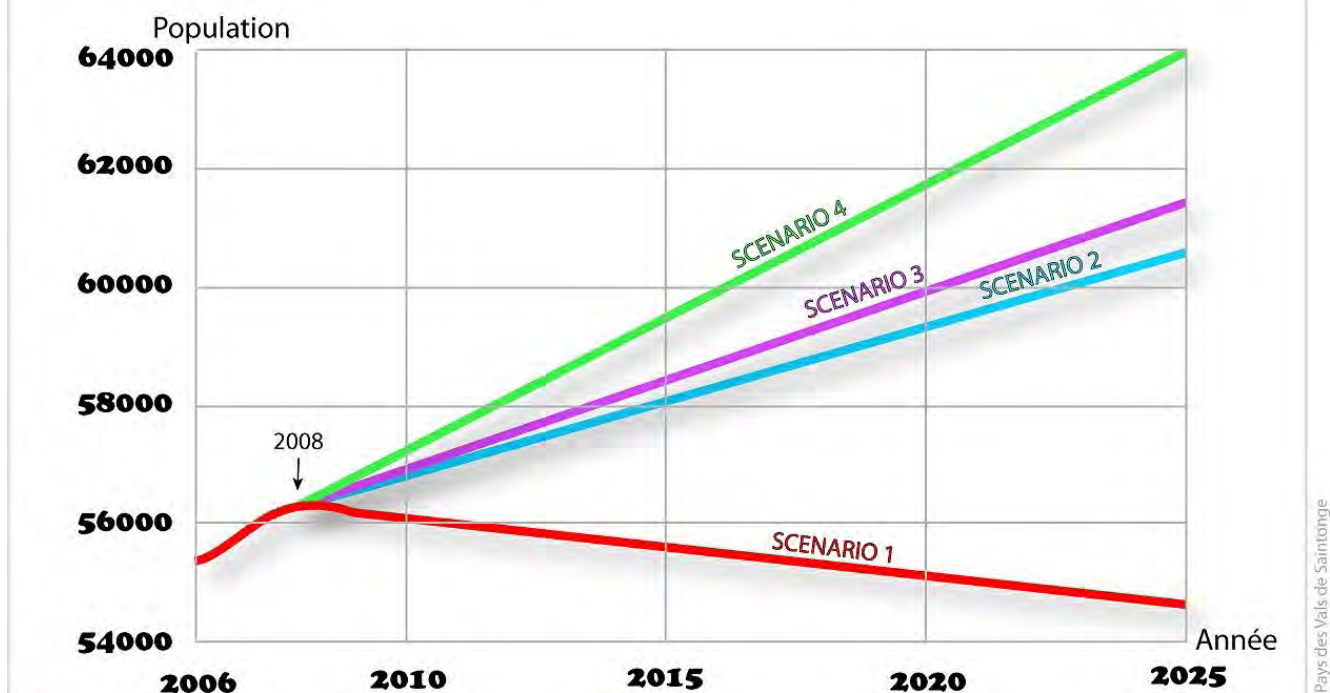
*La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abris recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.*

*La population comptée à part comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune. Exemple : les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études ; les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une maison de retraite d'une autre commune, ou dans une caserne d'une autre commune... » Source : INSEE « [www.insee.fr](http://www.insee.fr) »*

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

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





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

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

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

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

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

En tant que commune de l'espace rural, Les Églises d'Argenteuil doivent définir des objectifs de production de logements permettant de contribuer à l'augmentation démographique communautaire.

### 3.3.2 Un ralentissement de la dynamique communale

#### 3.3.2.1 Une stabilisation de la population

Les données utilisées pour cette étude démographique sont issues du recensement de la

population INSEE, notamment ceux de 1999, 2011 et 2016.

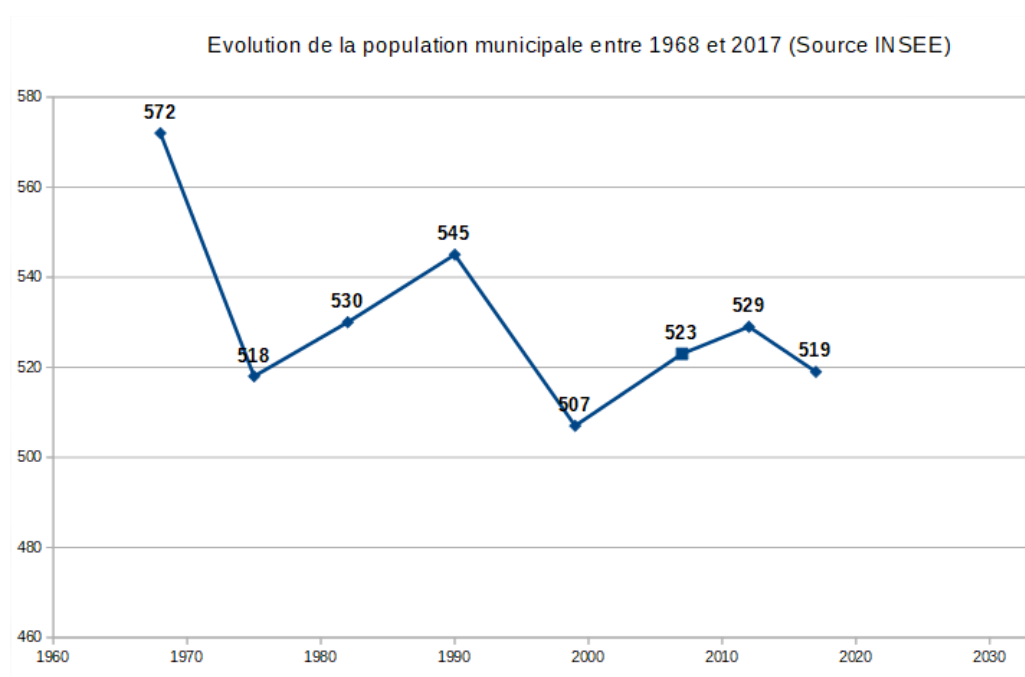
La population communale a connu une augmentation importante entre 1999 et 2012. Sur cette période, la variation annuelle moyenne fut de + 0,33 %/an.

La progression des années 2000 s'est enclenchée avec le développement d'opérations de lotissement, notamment le Pré Naudin. En outre, le cadre de vie communal ainsi que la proximité avec le bassin d'emploi de Saint-Jean d'Angély ont contribué à cette évolution.

Depuis 2012, l'évolution démographique tend à diminuer. Ainsi de 2012 à 2017, la variation annuelle moyenne est de - 0,53 %/an.

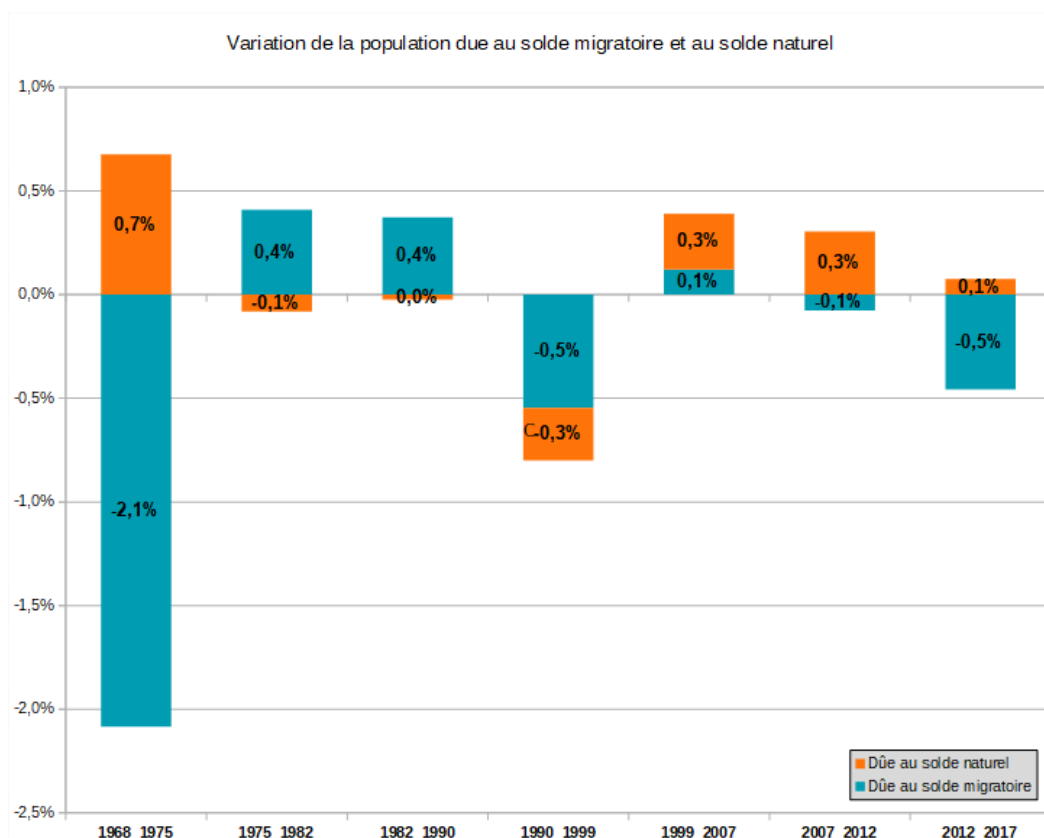
En analysant la dynamique sur les 10 dernières années soit de 2007 à 2017, la variation annuelle connue sur le territoire communal est évaluée à -0,08 %. On peut donc considérer que sur cette période la population communale est restée relativement stable.

En 2017, la population communale est évaluée à 519 habitants.



Ces phénomènes s'expliquent au travers notamment des soldes migratoires et naturels.

Ainsi sur la période 2007-2012, la croissance démographique repose principalement sur la variation positive du solde naturel (+0,3%). Le solde migratoire commence à être négatif (-0,1%).

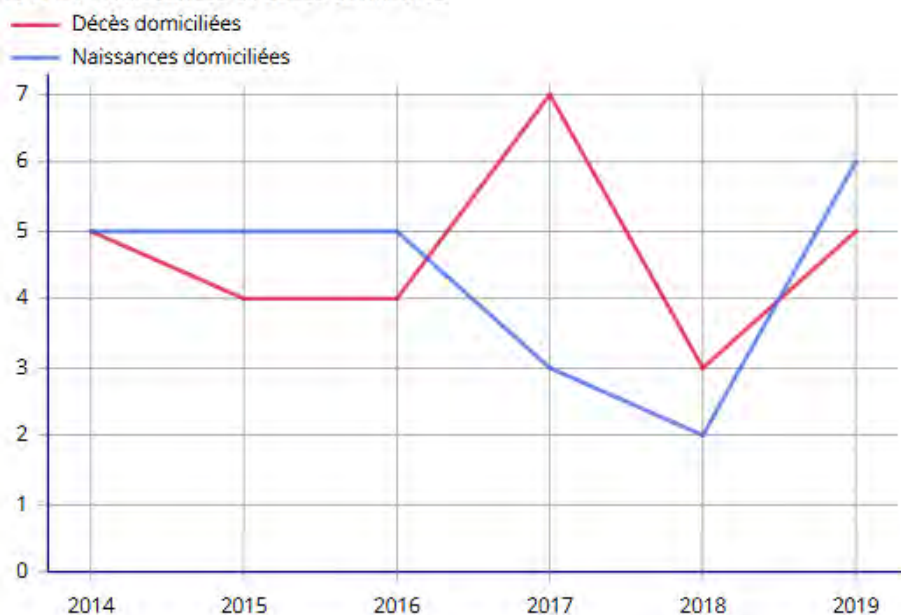


En revanche sur la période 2012-2017, c'est principalement le solde migratoire négatif qui impact la dynamique démographique. Sur cette période, le solde naturel reste positif (+ 0,1%) mais ne suffit pas pour compenser le solde migratoire négatif (-0,5%). On observe une légère décroissance de la population.

D'autre part, après avoir rencontré une vague importante de décès (personnes âgées) enregistrés sur la période 2016-2017, la commune a ensuite retrouvé une certaine attractivité et permis l'installation de nouvelles familles avec et sans enfant.

On notera également qu'à partir de mi 2018, le nombre de naissances est devenu plus important que celui des décès enregistrés sur la commune signe d'un renforcement de la variation positive du solde naturel.

**RFD G1 - Naissances et décès domiciliés**



D'autre part avec les récents bouleversements sociétaux engendrés par la crise sanitaire de la COVID 19, il est important de souligner l'impact du phénomène d'exode urbaine qui commence à impacter les communes rurales comme celle de Les Églises d'Argenteuil qui offre un cadre de vie plutôt qualitatif. Ainsi le marché immobilier se trouve actuellement affectée, renouant avec des dynamiques connues jusque-là avec la clientèle étrangère et particulièrement anglaise.

Ainsi de 2017 à 2020, on peut considérer que la démographie amorce une dynamique plutôt positive.

En 2017, la population communale est de 519 habitants. La période la plus faste que connaît la commune en termes d'accueil de nouvelles populations se situe entre 1999 et 2012. Cette évolution est le fruit de la conjonction des soldes naturels et migratoires positifs.

Depuis 2012, l'évolution démographique de la commune est décroissante. De 2012 à 2017, la progression démographique s'est atténuée avec une variation annuelle moyenne de - 0,4 %, en raison cette fois du solde migratoire négatif (-0,5%), le solde naturel restant quant à lui positif (+0,1%).

Ainsi sur les 10 dernières années (2007-2017), la variation annuelle connue sur le territoire communal est évalué à -0,08 %. On peut donc considérer que sur cette période la population communale est restée relativement stable.

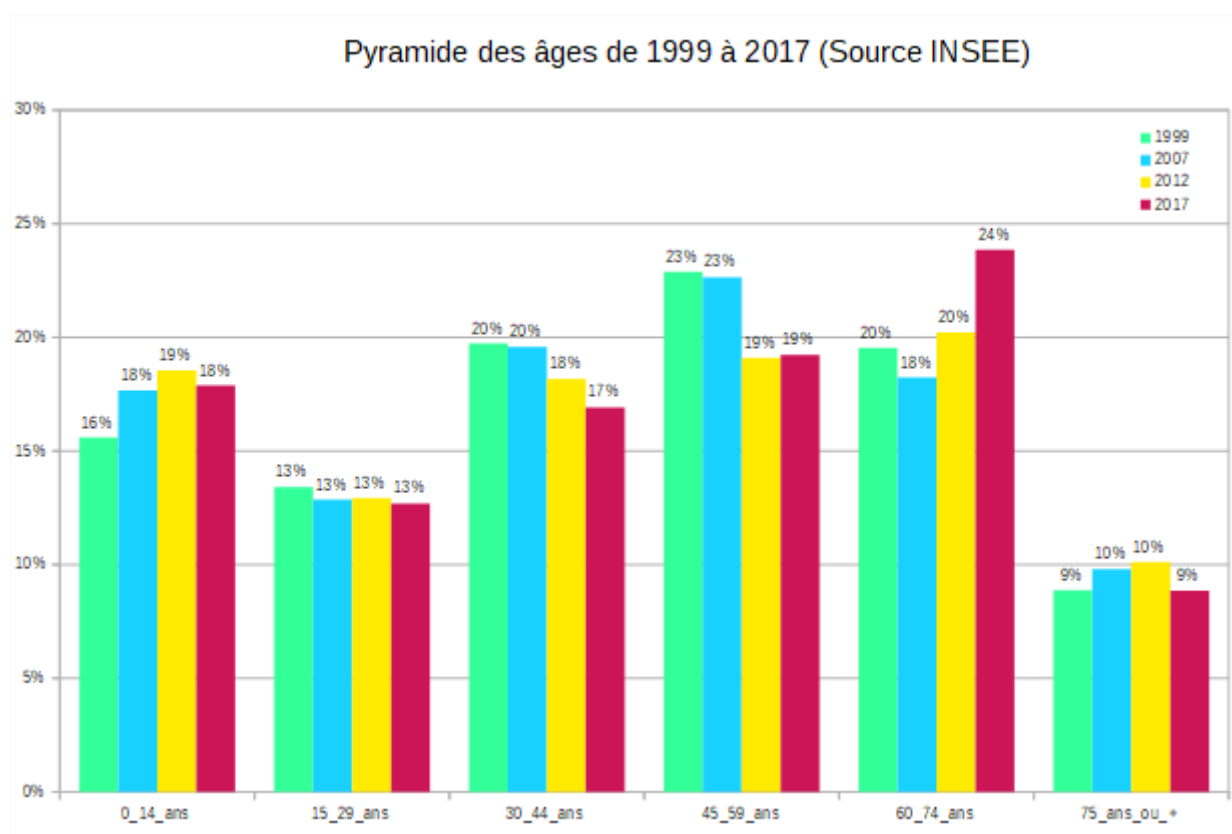
Néanmoins de 2017 à 2020, plusieurs phénomènes laissent à penser que la reprise démographique est en cours sur le territoire communal.

### **3.3.2.2 Une population vieillissante**

L'indice de jeunesse calculé ici, est le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans. Pour la commune, l'indice de jeunesse est de 0,7 en 2017. À l'échelle de Vals de Saintonge Communauté il est de 0,57. Les classes d'âges communales sont assez équilibrées.

En 2017, la classe d'âge dominante correspond aux personnes âgées entre 60 et 74 ans

soit 24 % de la population communale. Cette classe d'âge a fortement augmenté en 2017 avec 4 points d'augmentation par rapport à 2012.



La part des 0-14 ans, évaluée à 18 % de la population totale en 2017, reste relativement stable depuis 2007.

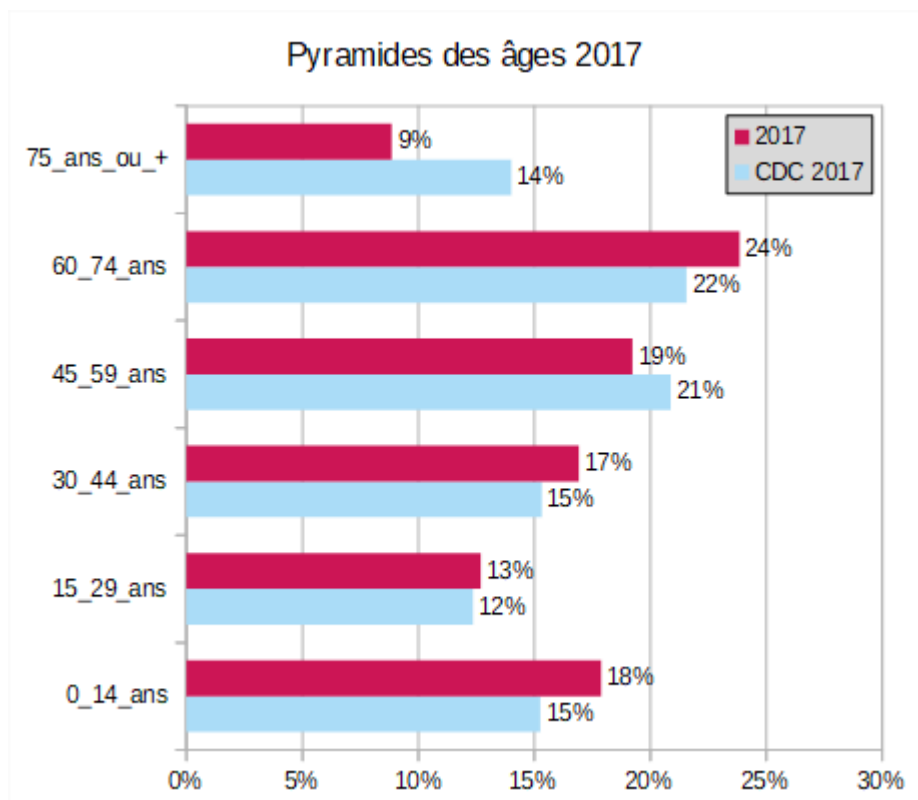
La part des 15-29 représente 13 % de la population totale depuis 2007 jusqu'en 2017.

A l'inverse, les tranches d'âges 30-44 et 45-59 ans, sont en régression depuis 2007. La tranche d'âges des 30-44 ans représentent 17 % de la population totale en 2017 soit une régression de 3 points par rapport à 2007. Les 45-59 ans représentent 19 % de la population totale, soit une régression de 4 points par rapport à 2007.

La part des 75 ans et plus représente 9 % en 2017, soit une représentation assez stable autour de 10 % de la population totale depuis 2007.

Le profil communal des classes d'âges est sensiblement le même qu'à l'échelle de l'intercommunalité. On notera néanmoins une présence de personnes âgées de plus de 75 ans moins importante sur le territoire communal que sur le reste de la CdC.



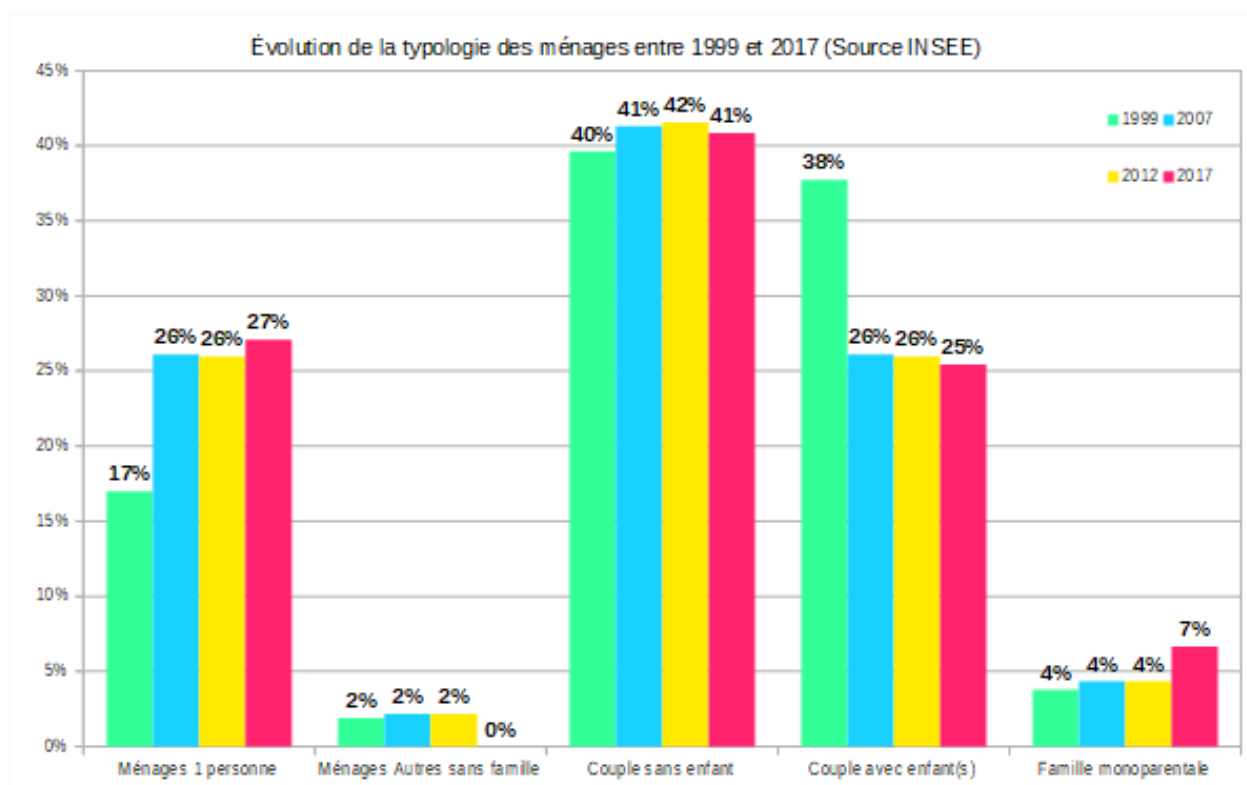


### 3.3.2.3 Typologie des ménages

Le nombre de ménages sur la commune des Églises d'Argenteuil a augmenté passant de 230 ménages en 2007 à 240 ménages en 2017.

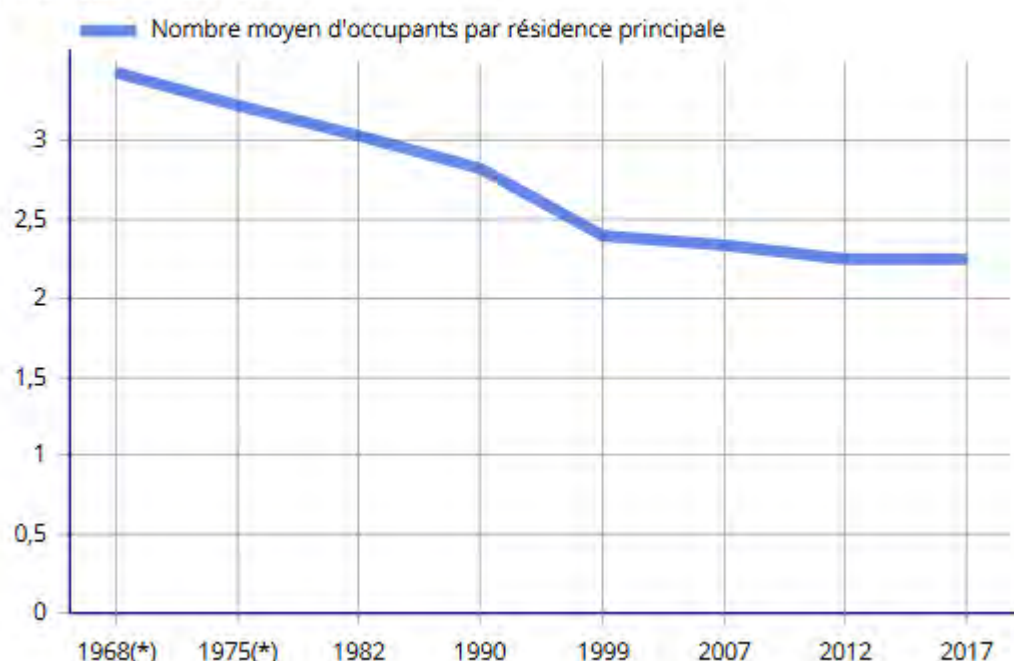
Les couples sans enfant représentent le type de ménages majoritaire sur la commune avec soit 42 % des ménages communaux. Dans les années 90 le lotissement communal du Pré Naudin a permis un essor des couples avec enfants. Aujourd'hui, les enfants sont en âge de quitter le foyer familial ce qui fait nécessairement augmenter le nombre de couples sans enfant. En outre, quelques familles monoparentales résident sur le territoire communal, 7 % en 2017. Cette part est en forte augmentation sur le territoire communal avec une augmentation de 3 points.

La part des ménages avec enfants est relativement stable depuis 2007 et représente 25 % des ménages communaux en 2017. Tout comme la part des ménages composés d'une personne qui représente 27 % des ménages en 2017.



Comme à l'échelle nationale, la taille moyenne des ménages est en baisse sur la commune. En effet, entre 2007 et 2017, la taille moyenne des ménages a diminué passant de 2,33 à 2,24 personnes par ménages.

**FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968**



La population des Églises d'Argenteuil tend à se stabiliser depuis 2007. La commune a bénéficié du renouvellement de population connue au début des années 2000 jusqu'aux années 2010 sur le territoire communautaire.

Les enjeux du projet de Plan Local d'Urbanisme des Églises d'Argenteuil sont donc triples :

- relancer l'attractivité territoriale en préservant le cadre de vie communal ;
- favoriser l'arrivée d'une population jeune pour maintenir le renouvellement de la population et contrebalancer le vieillissement de la population ;
- proposer une offre foncière adaptée aux jeunes ménages pour participer au regain démographique du territoire communautaire.

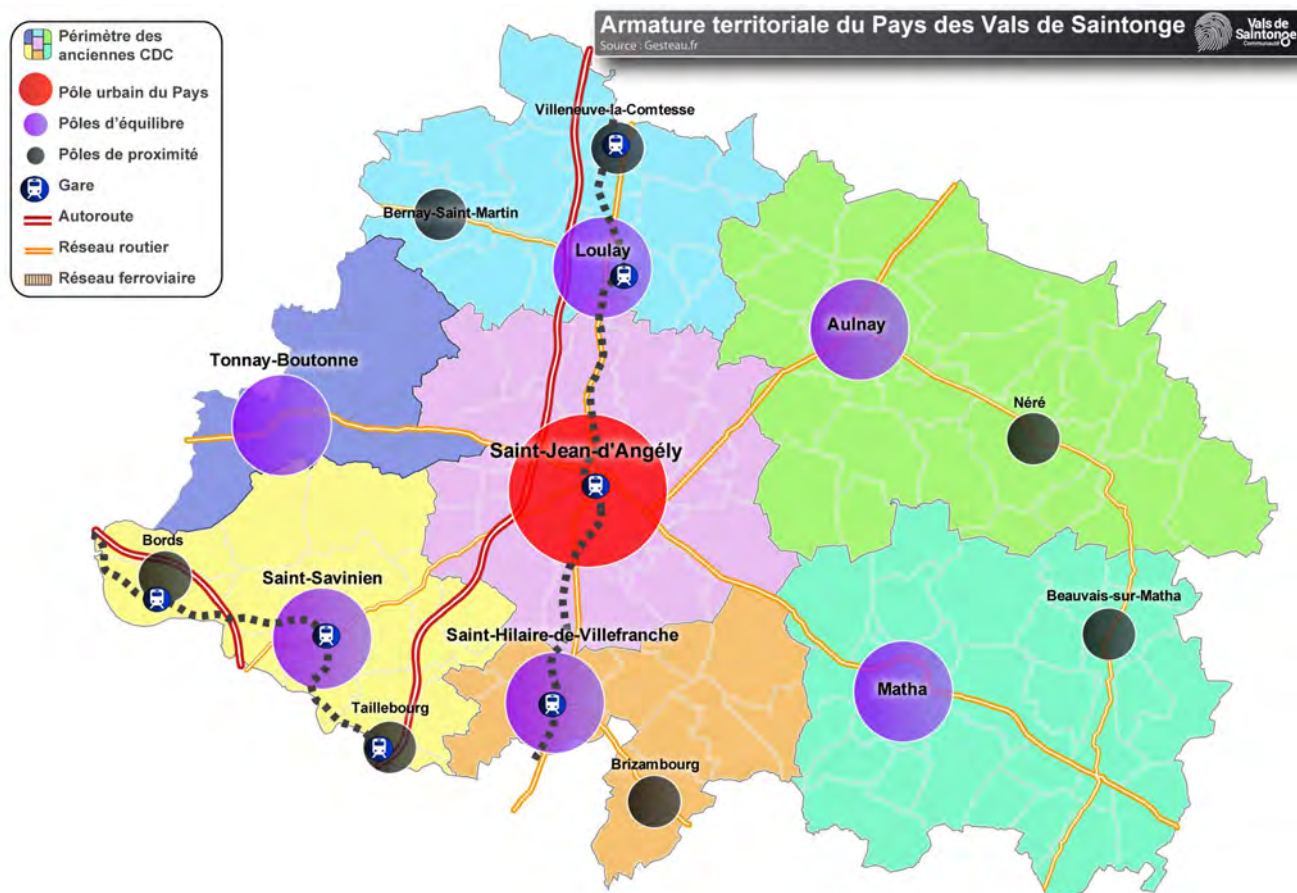
## 4 État de l'aménagement

### 4.1 Armature du territoire

#### 4.1.1 Un développement structuré par 3 niveaux de pôles

L'organisation du territoire des Vals de Saintonge est héritée de l'histoire et est structurée autour de l'organisation administrative de l'arrondissement et des anciens chefs-lieux de canton (Loulay, Aulnay, Saint-Hilaire de Villefranche, Saint-Savinien, Tonnay-Boutonne et Matha).

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



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

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

pôle urbain central, ont facilité le développement d'une offre d'équipements et de services, à l'image des collèges.

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

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

## 4.2 Histoire de l'organisation territoriale des Églises d'Argenteuil

La compréhension du tissu urbain de la commune est liée à son développement historique. Il est intéressant de comprendre les formes urbaines héritées de ce passé afin de pouvoir envisager leurs évolutions.

### 4.2.1 Rappel historique et description des unités urbaines du territoire

#### 4.2.1.1 Un bourg né au Moyen Âge

On ignore tout du territoire des Églises d'Argenteuil à la Préhistoire et dans l'Antiquité. Les premiers indices sur l'origine du lieu sont donnés par la toponymie de la commune. Argenteuil ferait écho à un filon d'argent exploité durant le Haut Moyen Âge. C'est peut-être à cette époque que des populations commencent à se fixer sur le territoire de l'actuelle commune.

Ancien siège d'une commanderie des Templiers, le village comptait trois églises à l'époque du Moyen Âge : l'Église Saint-Vivien, une commanderie des Hospitaliers de Jérusalem, et l'Église Saint-martin. Ces deux dernières ont été détruites.

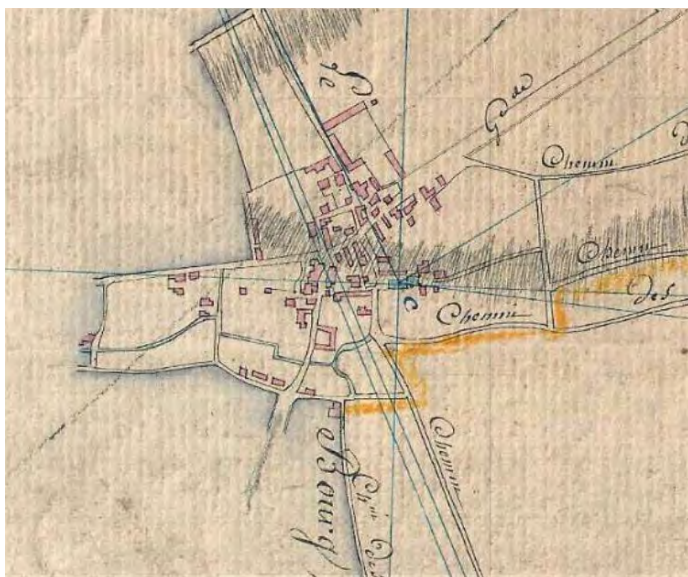
L'église paroissiale date, pour ses parties les plus anciennes, du 12<sup>e</sup> siècle.

Les vestiges de l'habitat médiéval repérés lors de l'enquête sont maigres et tous localisés dans le bourg. Ces éléments sont trop ténus pour en tirer des conclusions, si ce n'est que, vu leur situation, les rues Saint-Vivien et Chamborderie existaient sans doute déjà. Peut-être même s'agissait-il des axes principaux du bourg, avant la création de la grande route de Poitiers à Bordeaux, au 18<sup>e</sup> siècle. Les habitations sont alors sans doute groupées entre l'église et la commanderie. Probablement d'une certaine importance au Moyen Âge, le bourg se trouve sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle et reçoit sans doute de nombreux pèlerins.





#### 4.2.1.2 Les évolutions du 18<sup>e</sup> siècle et du 19<sup>e</sup> siècle



Le principal changement du 18<sup>e</sup> siècle est la création de la route royale de Poitiers à Saintes. Le nouveau tracé traverse le bourg en son centre et change sans doute sensiblement son visage. Le plan de la route, dressé par Trudaine en 1747, montre un bourg encore désordonné aux maisons éparses.

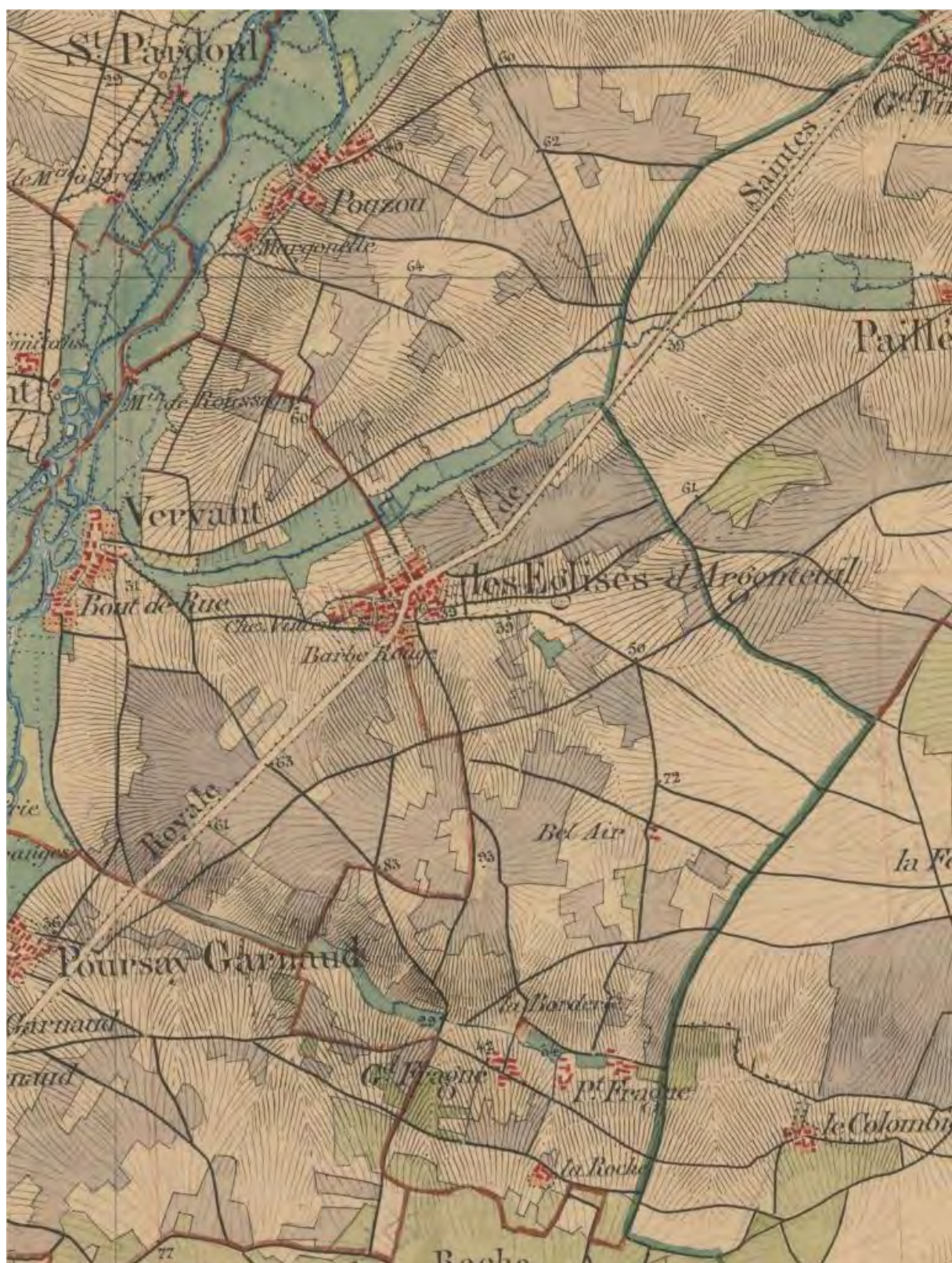
Les lieux d'exercice du pouvoir changent également. En 1694, un nouveau presbytère (actuelle mairie) est acquis par les habitants et le curé. La commanderie est peu à peu démembrée et ses dernières possessions sont aliénées à la Révolution. Profitant sans doute de cette disparition, de grandes familles édifient au 18<sup>e</sup> siècle deux logis nobles (dans le bourg et à Fragne).

L'économie des Eglises d'Argenteuil semble alors florissante : l'atlas de Trudaine montre la présence de nombreuses vignes, notamment près de Pouzou et au sud et à l'est du bourg. Les deux moulins sur la Boutonne, en réalité quatre car chacun possède deux roues, sont déjà figurés sur la carte de Cassini.

Au 19<sup>e</sup> siècle, la prospérité liée au développement de la culture de la vigne et du commerce des eaux-de-vie se poursuit. Le bourg principalement est transformé par les reconstructions de maisons à l'alignement de la voirie. Une mairie-école est édiflée le long de la route principale en 1867, le presbytère voisin est profondément rénové en 1872, l'église est restaurée en 1874. L'arrivée du phylloxéra à la fin des années 1870 sonne comme une catastrophe, détruisant l'intégralité du vignoble de la commune, qui ne sera pas reconstitué.

L'économie se réoriente peu à peu (production laitière, bois des peupleraies artificielles, création de foires en 1881, de la coopérative agricole en 1936). À partir de 1896, la commune est traversée par la ligne de chemin de fer de Saint-Jean d'Angély à Civray, qui apporte pour 50 ans un nouveau débouché aux productions locales.





Carte de l'État major 19<sup>ème</sup> siècle

#### 4.2.1.3 Définition de l'organisation territoriale suivant la nomenclature du SCoT

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

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

L'organisation urbaine de la commune est ainsi structurée autour de 5 entités urbaines, plus ou moins importantes en termes de taille, de services et d'équipements :

- le bourg
- deux villages, Pouzou et Grand Frêne
- deux hameaux, La Borderie et Petit Frêne

La commune compte aussi 4 habitats dits isolés, une sur le Grand Virollet, deux corps de ferme et un logis.

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

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

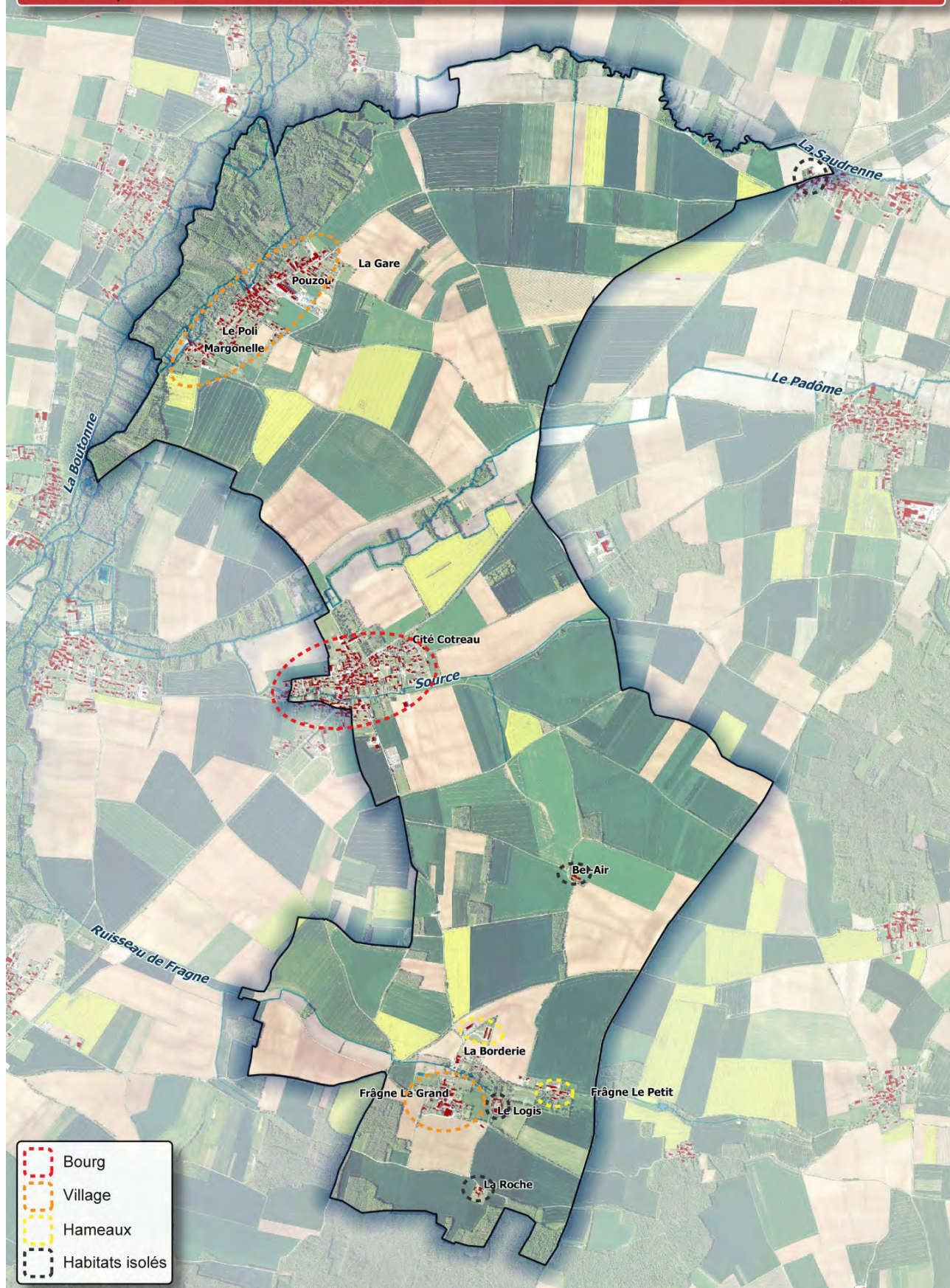
- Au niveau des hameaux et de l'habitat isolé ne pourront être autorisés que l'extension des constructions existantes, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où cela ne présente pas une gêne à l'activité agricole, ainsi que la construction des annexes et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

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



## Structure urbaine de Les Églises d'Argenteuil

Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © CG17 - Ortho 2014 © CG17

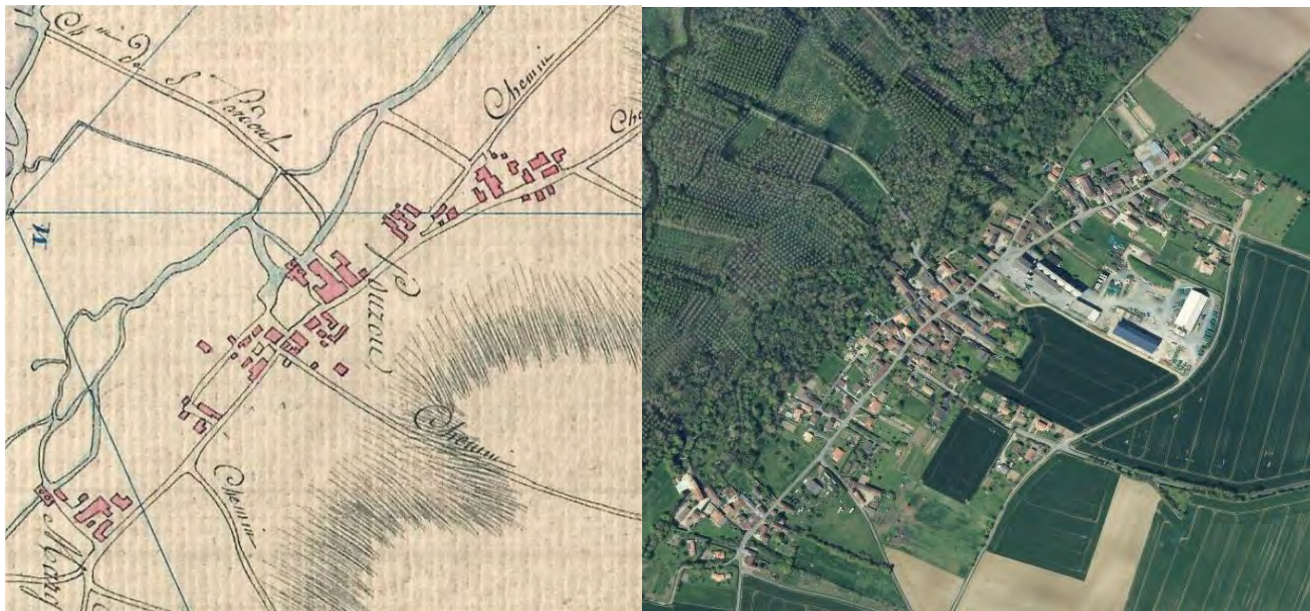




#### 4.2.2 Une évolution urbaine importante

La commune des Églises d'Argenteuil possède la particularité de compter peu de hameaux ou d'habitats isolés, cinq en tout. L'habitat est donc très regroupé et permet de laisser de vastes étendues ininterrompues aux cultures.

Pouzou est un village localisé au Nord de la commune. La morphologie urbaine de Pouzou est liée à l'environnement naturel, en effet le village s'est développé le long de la Boutonne. La rue de l'Aumage forme ainsi une colonne vertébrale autour duquel les constructions se sont implantées de façon perpendiculaire.



Cadastre napoléonien et vue aérienne de 2018 - Village de Pouzou

Le bourg quant à lui possède, une structure réticulaire, organisée sous forme d'îlots autour d'un noyau central, l'église romane. En outre le réseau viaire important du bourg a abouti à un bâti dense et structuré le long des axes. Par ailleurs l'axe Saintes-Poitiers est un axe structurant qui marque la morphologie du bourg encore aujourd'hui. Au fil des décennies les îlots se sont densifiés pour proposer un bâti compact.

L'évolution étudiée entre 1945 et 2010, s'est faite à partir de 1984 principalement par la réalisation d'aménagement d'ensemble. C'est le cas avec le premier lotissement communal de la Cité Cotreau et le second en 2009 du Prés Naudin localisés sur le côté Est du Bourg.





*Cadastré napoléonien et vue aérienne 2018 - Bourges*

Au sud de la commune, on retrouve plusieurs entités urbaines tel le village de Grand Frâgne, le hameau du Petit Frâgne ainsi que le Logis de Frâgne.



**Cadastré napoléonien 1822 – Secteur de Frâgne**

Le village de Grand Frâgne à lui aussi évolué, mais de façon plus modeste. Au cours du temps, les tâches urbaines existantes se sont élargies sans pour autant modifier la structure éclatée du village. Quelques maisons sont venues s'implanter le long des axes de manière disparates.





**Vue aérienne 2018 - Secteur de Fragne**

L'évolution urbaine des Églises d'Argenteuil résulte de son histoire comme il est possible de le constater avec le développement des entités historiques.

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

Pour la commune, l'enjeu est de canaliser son développement en profitant de sa position géographique favorable tout en assurant une cohésion sociale et urbaine.

### 4.2.3 Une consommation foncière importante

La commune des Églises d'Argenteuil, a connue une période de consommation d'espace importante sur la décennie précédente comme l'illustre les cartographies suivantes.



Au cours des 10 dernières années (2007-2017), 2,43 hectares de terres agricoles ont été consommées sur la commune des Églises d'Argenteuil. Cette consommation foncière concerne exclusivement le développement de l'habitat (18 habitations).

Afin d'actualiser cette notion de consommation foncière au cours de la procédure, nous avons évalué la consommation foncière jusqu'en 2020.

Ainsi de 2007 à 2020 date d'arrêt du PLU, la commune des Églises d'Argenteuil a consommé 4,1 ha de terres agricoles et naturelles correspond à la construction de 23 nouvelles maisons d'habitations ainsi qu'à l'aménagement d'un lotissement de 7 lots dans le bourg.

Afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme (L.151-4), nous prendrons en compte une consommation moyenne des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années à partir de l'arrêt du PLU.

Ainsi entre 2010 et 2020, on estime que cette consommation moyenne d'espace connue sur le territoire communal représente 3,15 ha.

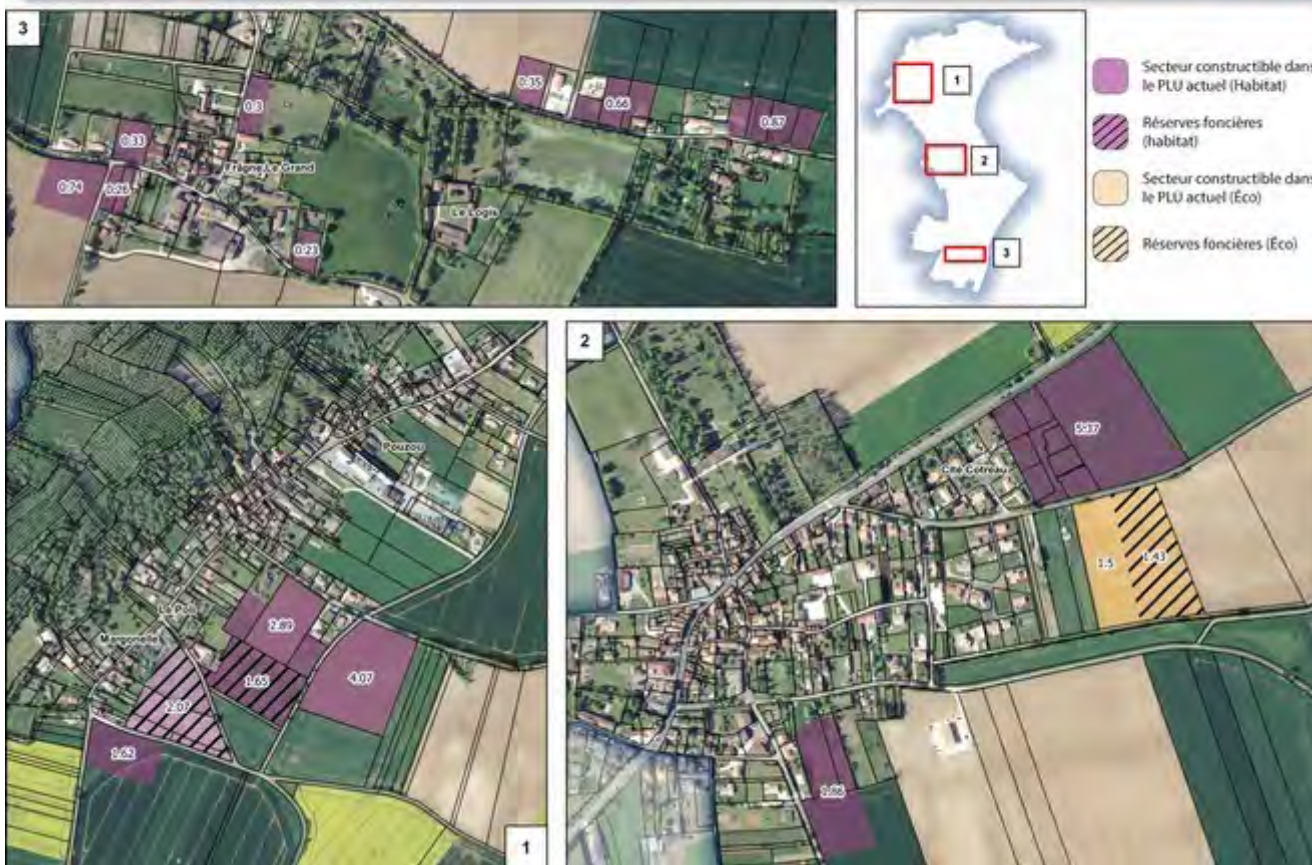


#### 4.2.4 Sur-dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation dans le PLU approuvé le 30 janvier 2008

Le PLU des Églises d'Argenteuil approuvé le 30 janvier 2008 et modifié par révision allégée le 22 juillet 2014, compte environ 19,55 hectares de terrains ouverts à l'urbanisation à court terme et 5,15 ha à long terme toutes destinations confondues.

Ouvertures à l'urbanisation		
U et AU	Long terme (1AU)	
Surface [ha]	Dénomination	Surface [ha]
19,55	Habitat	3,72
0	Artisanat, industrie, commerce	1,43
19,55		5,15
24,7		

### Ouvertures à l'urbanisation du PLU en vigueur



Depuis l'approbation du PLU, sur l'ensemble des zones U et AU, 1,67 ha ont été urbanisées.

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

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

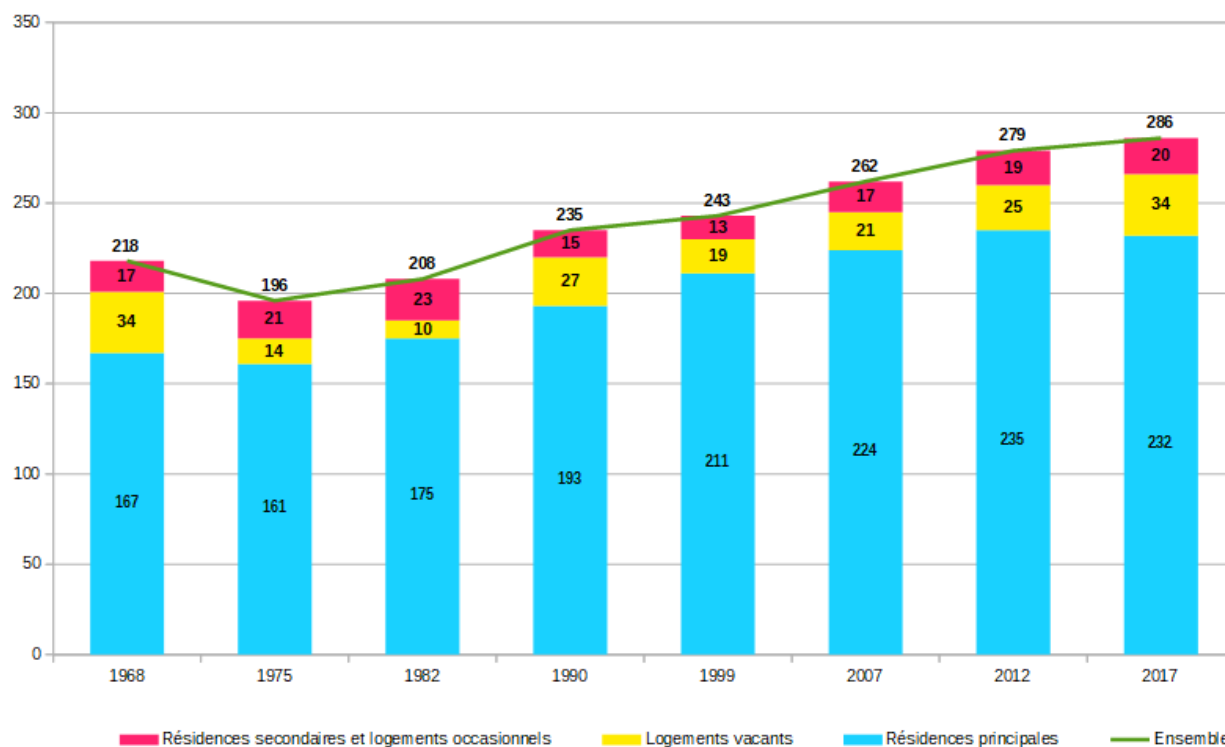
Les ouvertures à l'urbanisation à moyen et long termes (de type 1AU ou 2AU) ne pourront également être supérieures à 4 hectares.

## 4.3 Habitat

### 4.3.1 Un parc de propriétaires

En 2017, Les Églises d'Argenteuil compte 286 logements, soit une augmentation de 9,2 % par rapport à 2007. A titre de comparaison, entre 2007 et 2017, le nombre de logements a progressé de 10,4 % sur la Communauté de Communes des Vals de Saintonge.

Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2017 (Source INSEE)



81,1 % des logements de la commune sont des résidences principales. Entre 2007 et 2017, le nombre de résidences secondaires a augmenté 17,6 % et s'établit à 7 % du parc de logements. Si le nombre de logements semble avoir ralenti entre 2012 et 2017, l'année 2017 a connu une recrudescence de demande de permis de construire.

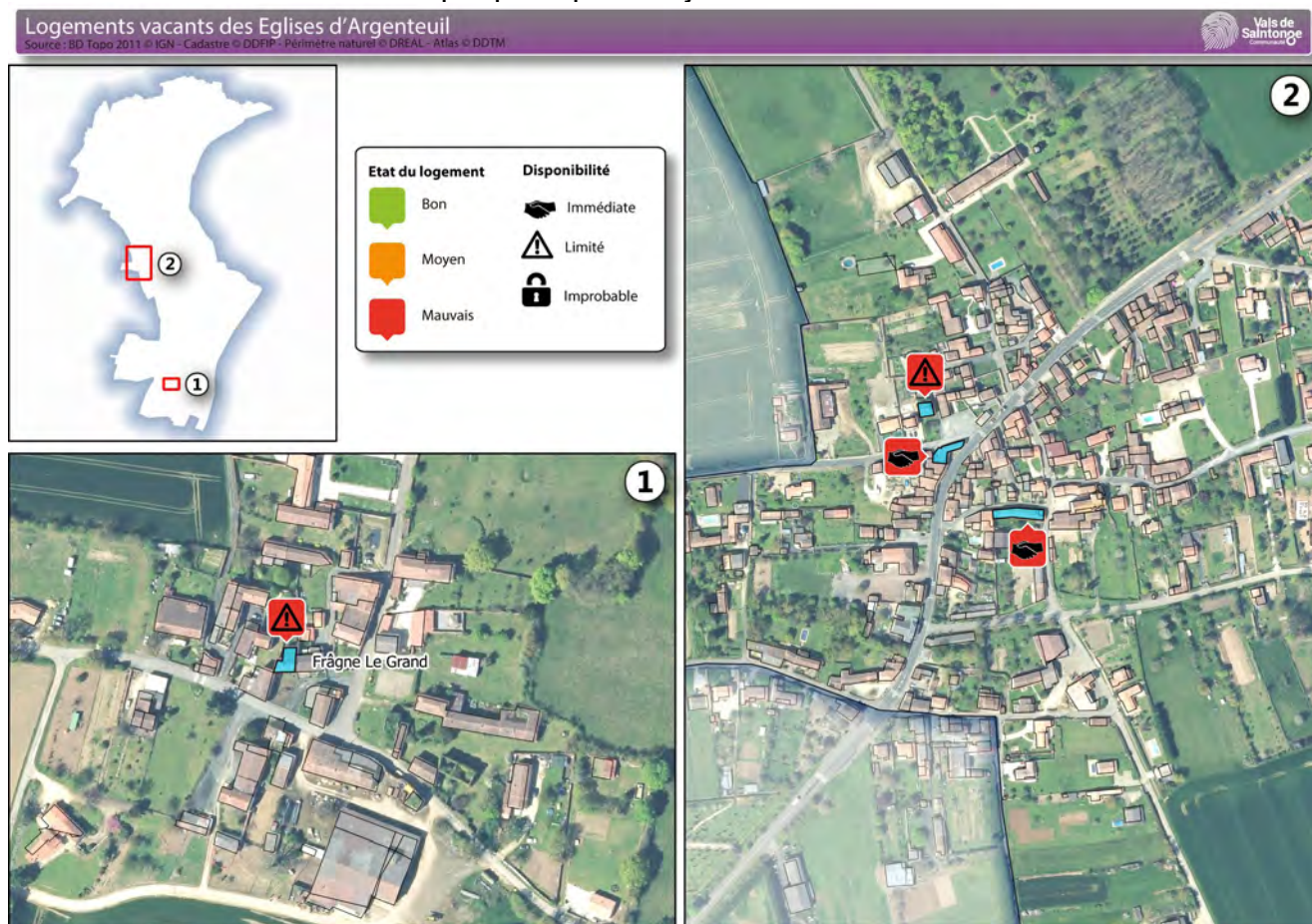
Nombre de logements autorisés par an





Les logements vacants représentent quant à eux 11,9 % du parc de logements communal en 2017. La part des logements vacants des Églises d'Argenteuil reste néanmoins inférieure à la moyenne communautaire (13,2 %). Une étude a été menée par la commune, tout au long de la procédure, afin de préciser les données INSEE et affiner l'analyse.

La carte ci-dessous met en évidence les logements vacants au niveau du bourg et des villages de la commune. Cette étude de terrain réalisée avec les élus a permis de mettre en évidence le dynamisme de la commune. En effet, sur les 34 logements recensés par l'INSEE la commune n'en compte plus que 4 aujourd'hui.



Quasiment la moitié du parc de résidences principales des Églises d'Argenteuil a été construit avant les années 70, le parc de logement est donc plus récent. En outre la majorité des résidences sont de grandes tailles, 65 % d'entre elles sont des « 5 pièces et plus » et 27 % des « 4 pièces ».

Comme expliqué avant, l'installation de nouveaux ménages est assez récente. Ainsi, 60% des ménages occupent leur logement depuis au moins 20 ans. A titre indicatif, l'ancienneté moyenne d'emménagement des ménages est de 24,8 ans pour les propriétaires et de 4,5 ans pour les locataires.

La composition du parc de logements de la commune des Églises d'Argenteuil se caractérise par une majorité de résidences principales dont les propriétaires ont emménagé depuis moins de 20 ans. Le projet de PLU doit répondre aux attentes des différentes typologies de ménages en proposant une offre de logements adaptée à tous.



### 4.3.2 Récapitulatif des grandes politiques publiques

- **Programme Local de l'Habitat**

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

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

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

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

Sur le territoire des Vals de Saintonge, les documents réalisés par le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge approuvés entre fin 2012 et début 2013 ne sont plus exécutoires.

Aucun projet d'élaboration d'un nouveau PLH n'est connu à ce jour.

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

Ce troisième a été approuvé en 2017, pour la période 2017-2021. Outre la réalisation d'aires d'accueil permanentes sur l'ensemble du département, ce nouveau schéma précise l'organisation et la mise en œuvre en matière d'accompagnement socio-éducatif des familles sédentarisées ou fréquentant les aires de stationnement ou les terrains familiaux.

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

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

- **Politiques nationales**

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

## **4.4 Infrastructures et offre de transport**

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

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

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

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

### **4.4.1 Le réseau routier**

#### **4.4.1.1 Une situation géographique favorable**

La commune des Églises d'Argenteuil s'étend sur 5 km<sup>2</sup> et est limitrophe des communes :

- Nuillé-sur-Boutonne au nord
- Paillé à l'est
- Saint-Pierre-de-Juillers au sud-est
- Varaize au sud
- Poursay-Garnaud au sud-ouest
- Vervant à l'ouest
- Antezant-la-Chapelle à l'ouest
- Saint-Pardoult au nord-ouest

La desserte du territoire est assurée par la RD 950 (Saint-Jean d'Angély – Lusignan), et par la RD 127e1 vers Essouvert. Ainsi ces axes placent la commune:

- à 15 minutes de Saint-Jean d'Angély (10 km)
- à 35 minutes de Surgères (36 km)
- à 40 minutes de Saintes (33 km)
- à 50 minutes de Niort (50 km)
- à 50 minutes de Rochefort (50 km)

Bien que tournée vers Saint-Jean d'Angély, la commune reste ouverte aux grandes villes qui sont situées autour du territoire.

Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DDFIP - OSM





#### 4.4.2 Les déplacements pendulaires

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

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

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

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

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

Les déplacements domicile-travail de la population active des Églises d'Argenteuil se concentrent en petite partie sur le territoire communal (20%). Les déplacements hors commune sont axés vers Saint-Jean d'Angély ou Niort.

On dénombre 43 emplois sur le territoire communal pour 225 actifs.

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

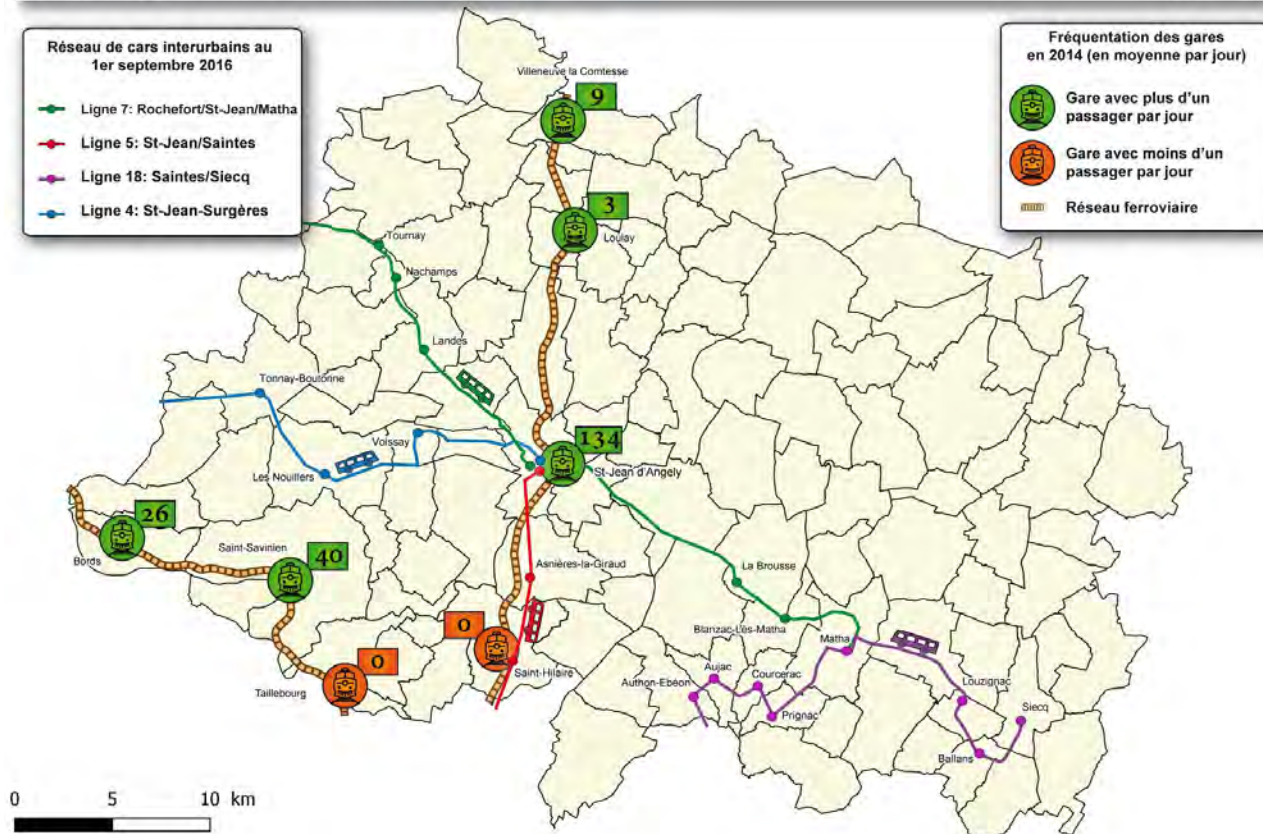
Le projet de PLU peut être l'occasion de repenser l'organisation des déplacements sur le territoire communal. Favoriser par exemple l'installation des nouveaux habitants au sein du bourg, c'est leur permettre de se rendre à pied ou en vélo aux services, équipements et commerces de proximité tout en développant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

#### 4.4.3 L'offre de transports en commun

En juillet 2018, le syndicat mixte intermodal de nouvelle-aquitaine (SMINA) a lancé la plateforme Modalis. La plateforme permet à tous les habitants de calculer leurs itinéraires pour se déplacer sur le territoire régional. En outre, plusieurs types de modes de déplacements sont disponibles : transports en commun, vélo, voitures... Le site permet même de mettre en relation des voyageurs et des covoitureurs.

- **Transports en commun**

La commune n'est pas desservie au niveau du réseau ferroviaire et il n'existe pas de ligne de transport en commun régulière sur la commune. Néanmoins, il existe un service de transports à la demande mis en place par la région. La gare la plus proche se situe sur la commune de Saint-Jean d'Angély.



### • Transport à la demande

L'ancien réseau de transport « Les Mouettes » a été remplacé par le nouveau réseau de transport géré par la région Nouvelle-Aquitaine « Transport Nouvelle-Aquitaine ».

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



## JE PARS DE :

Les habitants des communes suivantes peuvent se rendre à St Jean d'Angely, Matha, Aulnay et Néré suivant les jours et les horaires ci-contre :

<b>A</b> Aujac, Aulnay, Aumagne, Authon-Ébéon	<b>R</b> Romazières
<b>B</b> Bagnizeau, Ballans, Bazauges, Beauvais-sur-Matha, Blanzac-lès-Matha, Bresdon, Brie-sous-Matha	<b>S</b> Saint-Ouen-la-Thène, Siecq, Saint-Georges-de-Longuepierre, Saint-Mandé-sur-Brédoire, Saint-Martin-de-Juillers, Saint-Pierre-de-Juillers, Saint-Séverin-sur Boutonne, Saignes, Seigne, Sonnac
<b>C</b> Cherbonnières, Chives, Contré, Courcerac, Cressé	<b>T</b> Thors
<b>D</b> Dampierre-sur-Boutonne	<b>V</b> Villemorin, Villiers-Couture, Vinax
<b>F</b> Fontaine-Chalendray	
<b>G</b> Gibourne, Gourvillette	
<b>H</b> Haimps	
<b>L</b> La Brousse, La Villedieu, Les Eduts, Les Touches-de-Pégnny, Le Gicq, Loiré-sur-Nie, Louzignac	
<b>M</b> Macqueville, Massac, Matha, Mons	
<b>N</b> Néré, Neuvicq-le-Château, Nuailé-sur-Boutonne	
<b>P</b> Paillé, Prignac	

## POUR ALLER OÙ ?

→ **ST JEAN D'ANGELY** Arrêts ou établissements de destination :  
Mairie • Sous-Préfecture • Zone commerciale (Zi de la Sacristinerie et de l'Aumonerie) •  
Hôpital • Jardin Public • Gare • Pôle Emploi • Mission locale • CPAM • CIAS • Délégation  
territoriale • Pôle sportif du Graveau • Piscine Atlantys

MERCREDI		JEUDI	
Arrivée à ST JEAN D'ANGELY	Départ de ST JEAN D'ANGELY	Arrivée à ST JEAN D'ANGELY	Départ de ST JEAN D'ANGELY
10h00	12h00	15h00	18h00
VENDREDI		SAMEDI	
Arrivée à ST JEAN D'ANGELY	Départ de ST JEAN D'ANGELY	Arrivée à ST JEAN D'ANGELY	Départ de ST JEAN D'ANGELY
10h00	12h00	10h00	12h00

→ **AULNAY**  
Arrêts ou établissements de destination :  
Mairie • Zone Commerciale

MARDI	
Arrivée à AULNAY	Départ de AULNAY
14h00	17h00

→ **AULNAY ET NÉRÉ**  
Arrêts ou établissements de destination :  
Mairie • Zone Commerciale

JEUDI	
Arrivée à AULNAY ET NÉRÉ	Départ de AULNAY ET NÉRÉ
09h30	12h00

→ **MATHA** Arrêts ou établissements de destination :  
Halle du Marché • Mairie • Commerce

JEUDI		VENDREDI	
Arrivée à MATHA	Départ de MATHA	Arrivée à MATHA	Départ de MATHA
14h00	18h30	09h30	12h00

Le service ne fonctionne pas les jours fériés. Les horaires sont susceptibles d'être modifiés et ne sauraient constituer un engagement contractuel de la part de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Extrait de la brochure de Transport à la demande de la région Nouvelle-Aquitaine

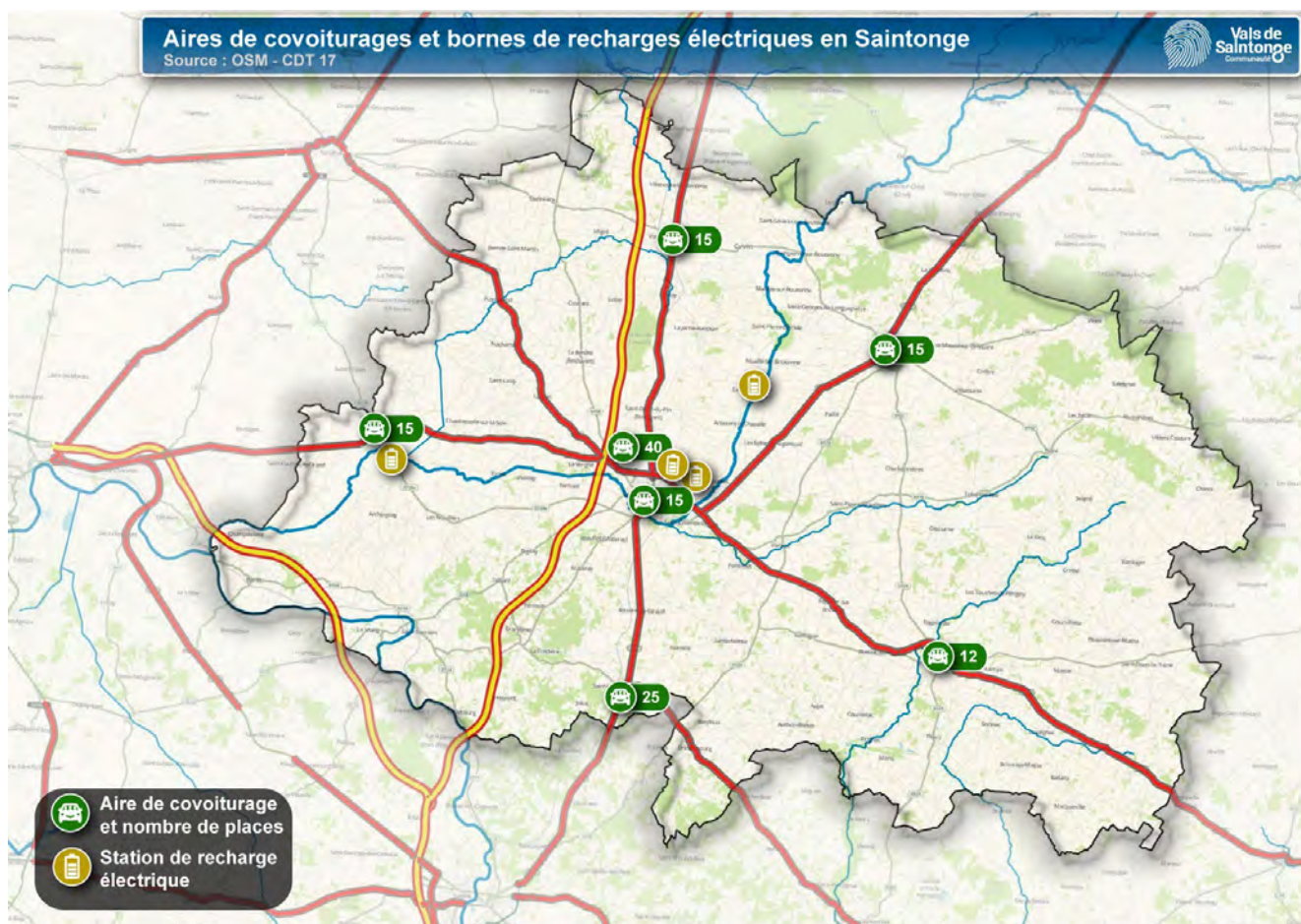
### • Covoiturage

Des pratiques de covoiturage émergent sur certains sites du territoire. Le Conseil Départemental de Charente-Maritime s'est saisi de cette question en lançant l'élaboration d'un schéma départemental des aires de covoiturage qui aura permis la mise en service de 68 aires de covoiturage dans l'ensemble du département en 2017.

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

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

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





- **Stationnement et voirie**

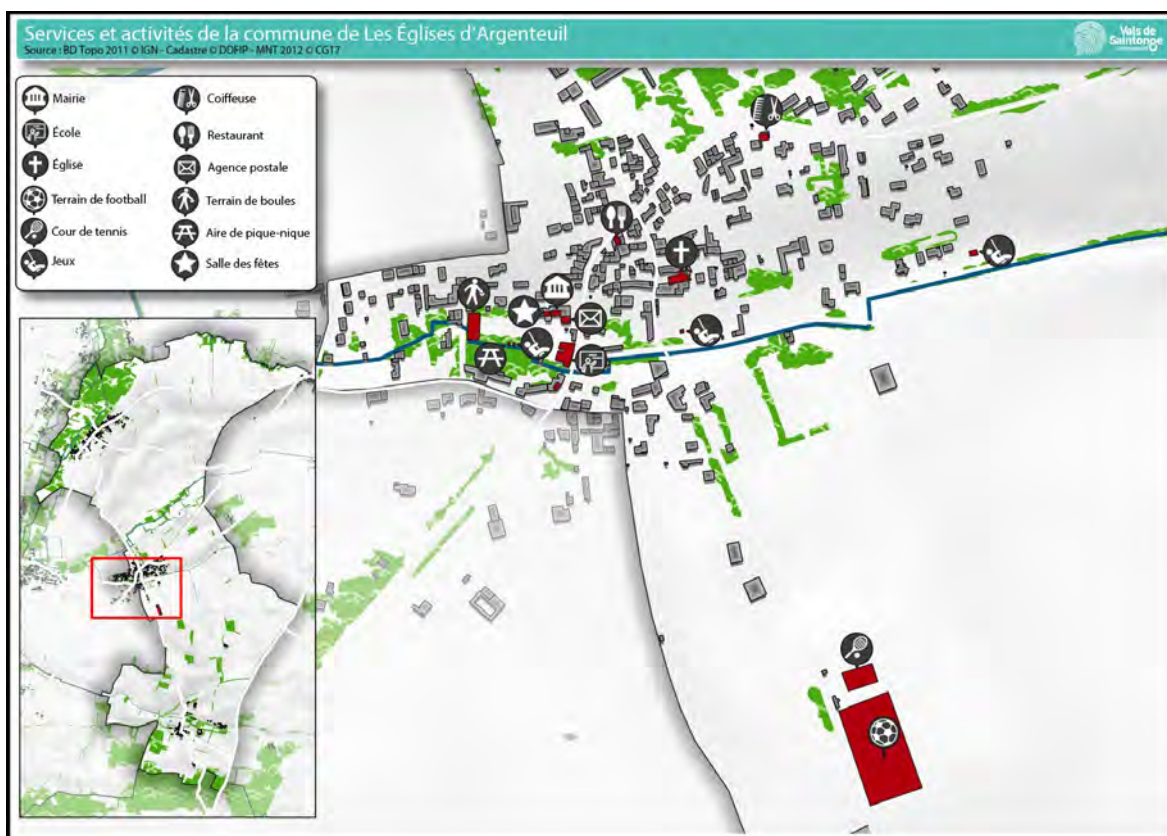
La commune compte une centaine de places stationnement uniquement au sein du bourg, dont une pour les personnes à mobilité réduite à proximité de la Mairie et de l'école.



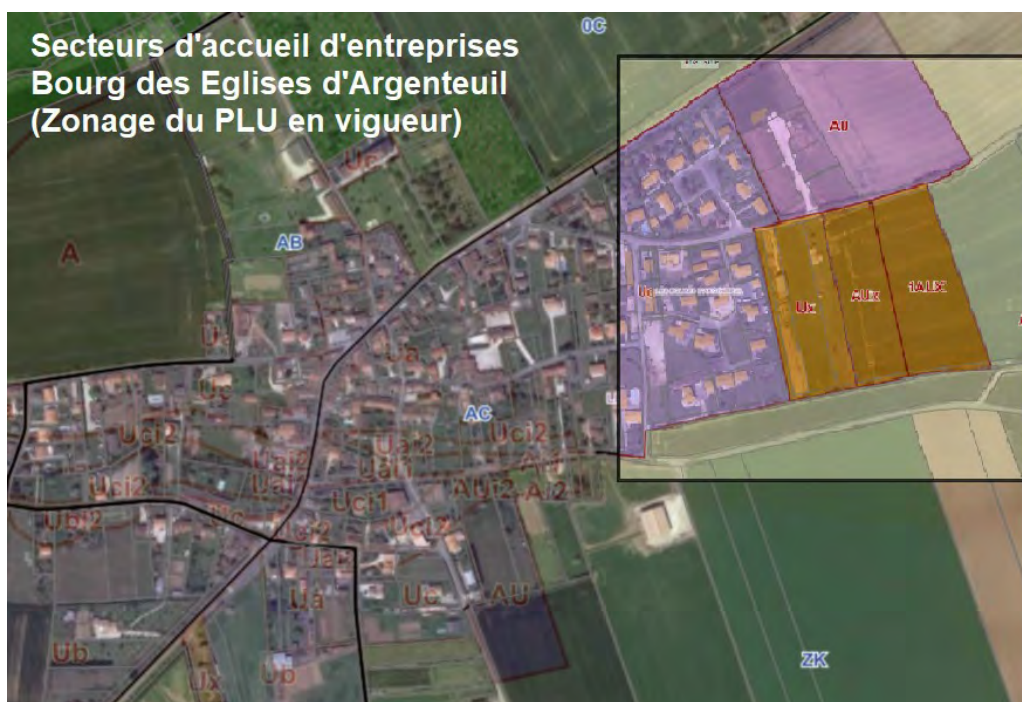
Face à un réseau de transports en commun peu structurant et inadapté aux actifs et personnes âgées, l'automobile est et restera le mode de déplacement le plus adapté aux nécessités des ménages en zones rurales. Cependant, des alternatives existent à l'image du covoiturage.

## 4.5 Espaces liés aux activités économiques

Le bourg des Églises d'Argenteuil possède une offre commerciale de proximité. La carte suivante répertorie l'ensemble des commerces existants.



Le bourg abrite également un secteur d'accueil d'entreprises à l'est du bourg avec l'implantation notamment d'une ancienne entreprise de maçonnerie et d'une activité d'élevage.





La commune compte également une zone d'activités économiques située sur le village de Pouzou, liée à l'implantation d'une coopérative agricole. L'entreprise d'approvisionnement, de collecte et de négoce en agriculture Micheau Dalème a pour vocation le service des filières agricoles, produits du sol, grains et engrais.



VUE OUEST silos existants Rue de l'Aumage



VUE NORD Rue Des Alouettes

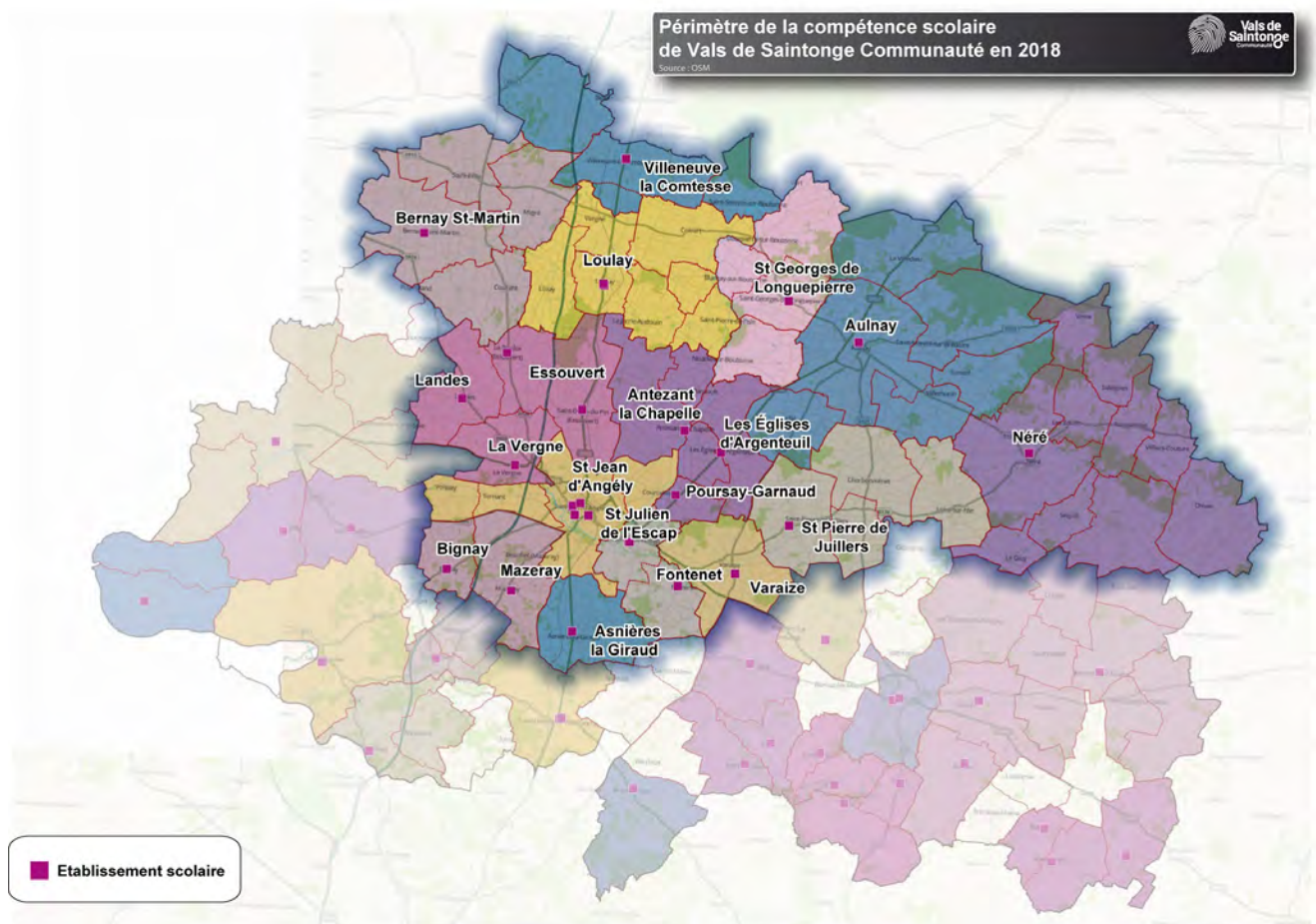
## 4.6 Services et équipements

- **Les équipements scolaires**

La commune fait partie du RPI des Vals d'Argenteuil avec (Vervant, Poursay-Garnaud, Antezant-la-Chapelle et Saint-Pardoult). L'école compte 130 élèves répartis entre trois écoles (Les Églises d'Argenteuil, Poursay-Garnaud, Antezant) un restaurant scolaire et une garderie. Ce RPI travaille actuellement sur la refonte de ses classes, ainsi un projet de regroupement est possible sur la commune des Églises d'Argenteuil et de Poursay-Garnaud.



Les collégiens sont dirigés vers les établissements de Saint-Jean d'Angély ou Aulnay. En ce qui concerne les lycées, les étudiants sont généralement orientés vers les lycées de Saint-Jean d'Angély, Niort ou Saintes.



- **Les équipements enfance et jeunesse**

Les autres équipements et services pour l'enfance et la jeunesse les plus proches sont situés à Saint-Jean d'Angély, centre de loisirs, local jeune...

La commune compte aussi plusieurs équipements sportifs, un terrain de foot, des terrains de pétanques, un terrain de tennis, une aire de pique-nique et 3 aires de jeux pour les enfants.

- **Services sociaux**

Les Églises-d'Argenteuil ne possède pas de Centre Communal d'Action Sociale (CCAS). Néanmoins les habitants peuvent se rendre au Centre Intercommunal d'Action Social (CIAS) situé à Saint-Jean d'Angély.

- **Équipements culturels et associatifs**

La commune possède une salle des fêtes située à côté de la mairie.

Le tissu associatif des Églises d'Argenteuil compte plusieurs associations comme l'ACCA, l'ASA (Club de foot), Les Griosonnants (club du 3<sup>ème</sup> âge), Les Petites Fripouilles (association des parents d'élèves), le Foyer rural ou bien encore le Country.

Pour les autres services culturels, les argenteuillais se dirigent généralement vers Saint-Jean d'Angély, pôle d'attractivité qui offre des équipements culturels plus conséquents : cinéma...

Les Églises d'Argenteuil offre ainsi un niveau d'équipements et de services publics cohérent pour une commune de l'espace rural.

Le développement de l'intercommunalité devrait freiner l'augmentation de ces équipements au niveau communal, au profit d'une mutualisation des moyens à l'échelle de la Communauté de Communes. Il conviendra toutefois de veiller à leur adéquation avec l'arrivée de nouvelles populations tant en terme quantitatif que qualitatif.

La qualité d'aménagement des espaces publics doit en outre être maintenue voire améliorée.

## **5 État initial de l'environnement**

### **5.1 Milieux naturels et cadre de vie**

#### **5.1.1 Le cadre physique**

Entre Vallées et cours d'eau, le relief de la commune des Églises d'Argenteuil est très peu marqué. La commune s'étend sur une surface de 1429 ha.

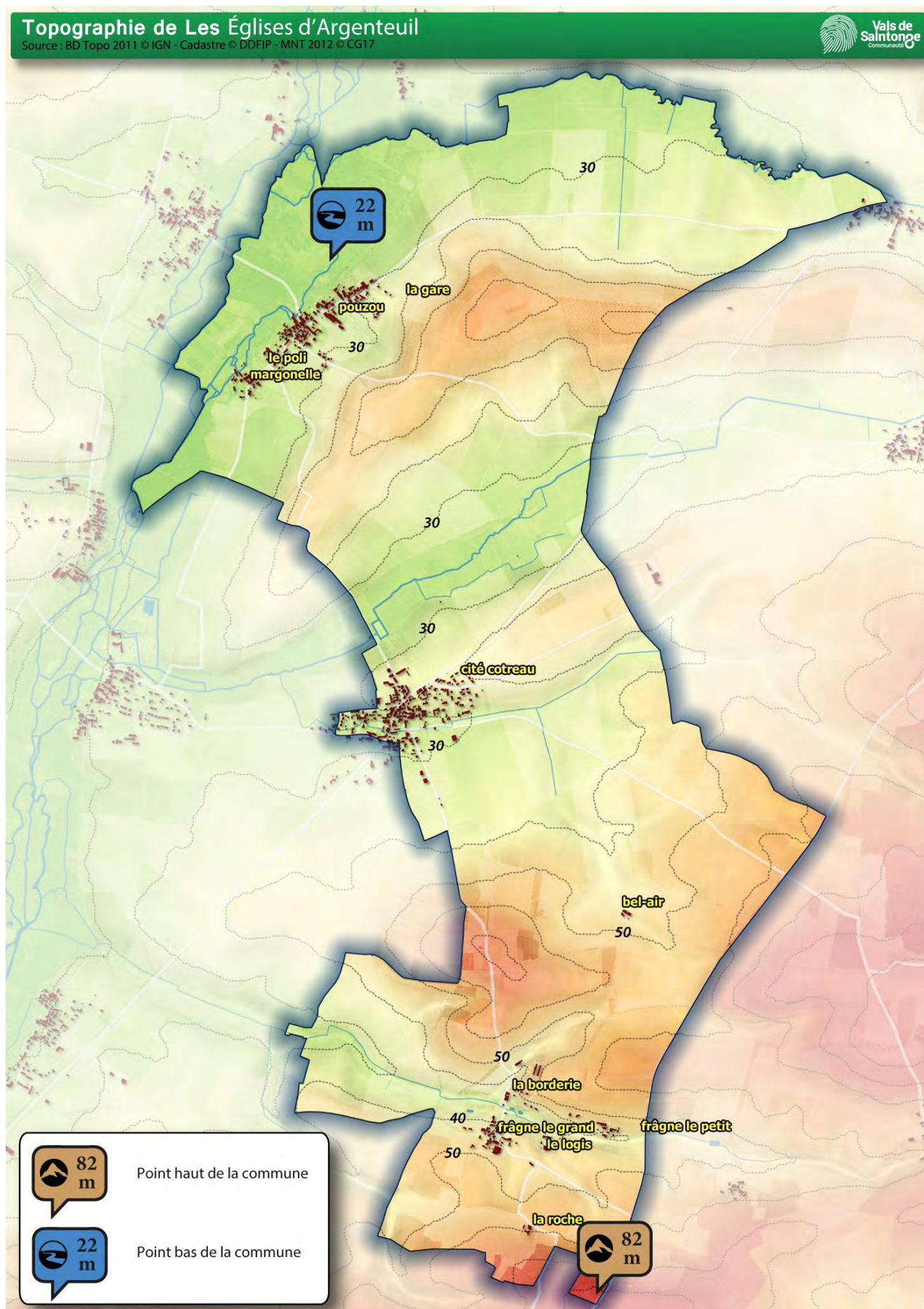
D'après la carte géologique (BRGM), Les Églises d'Argenteuil est située sur un plateau calcaire (kimmeridgien supérieur) traversée d'Est en Ouest par 4 cours d'eau. La Saudrenne au Nord, la Boutonne en limite Nord-Ouest, le Padôme et la Source du pré-naudin sont porteurs d'alluvions fluviales récentes. Au Nord du territoire communal de part et d'autre de la Saudrenne, on observe un sol calcaire plus argileux et marneux à l'origine des dépôts de pentes à prédominance argileuse en rive gauche de la Saudrenne. Au Sud, on observe un sol plus récent datant du Portlandien inférieur de calcaire, calcaire argileux avec la présence d'une faune de type Gravesia.

En moyenne, le plateau calcaire est à 55 mètres d'altitude. Creusé par la présence des cours d'eau les fonds de vallées redescendent à 25 mètres à l'exception du ruisseau de Fragne qui reste à 40 mètres. Entre chacune des vallées, on peut observer des niveaux plus élevés avec notamment 2 buttes, celle de Fragne à 70 mètres et celle à l'Est de Pouzou à 60 mètres d'altitudes.



## Topographie de Les Églises d'Argenteuil

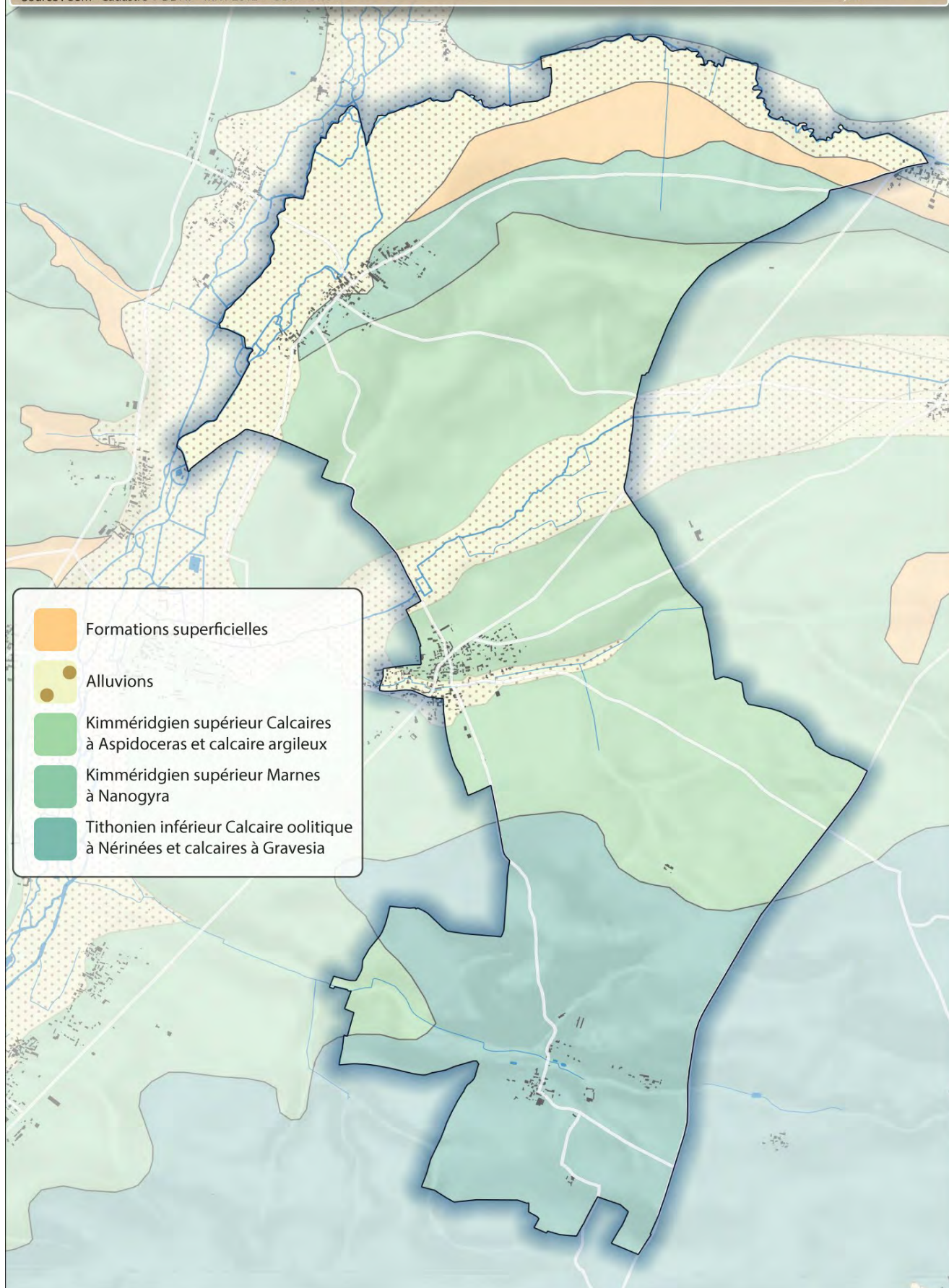
Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DDFIP - MNT 2012 © CG17





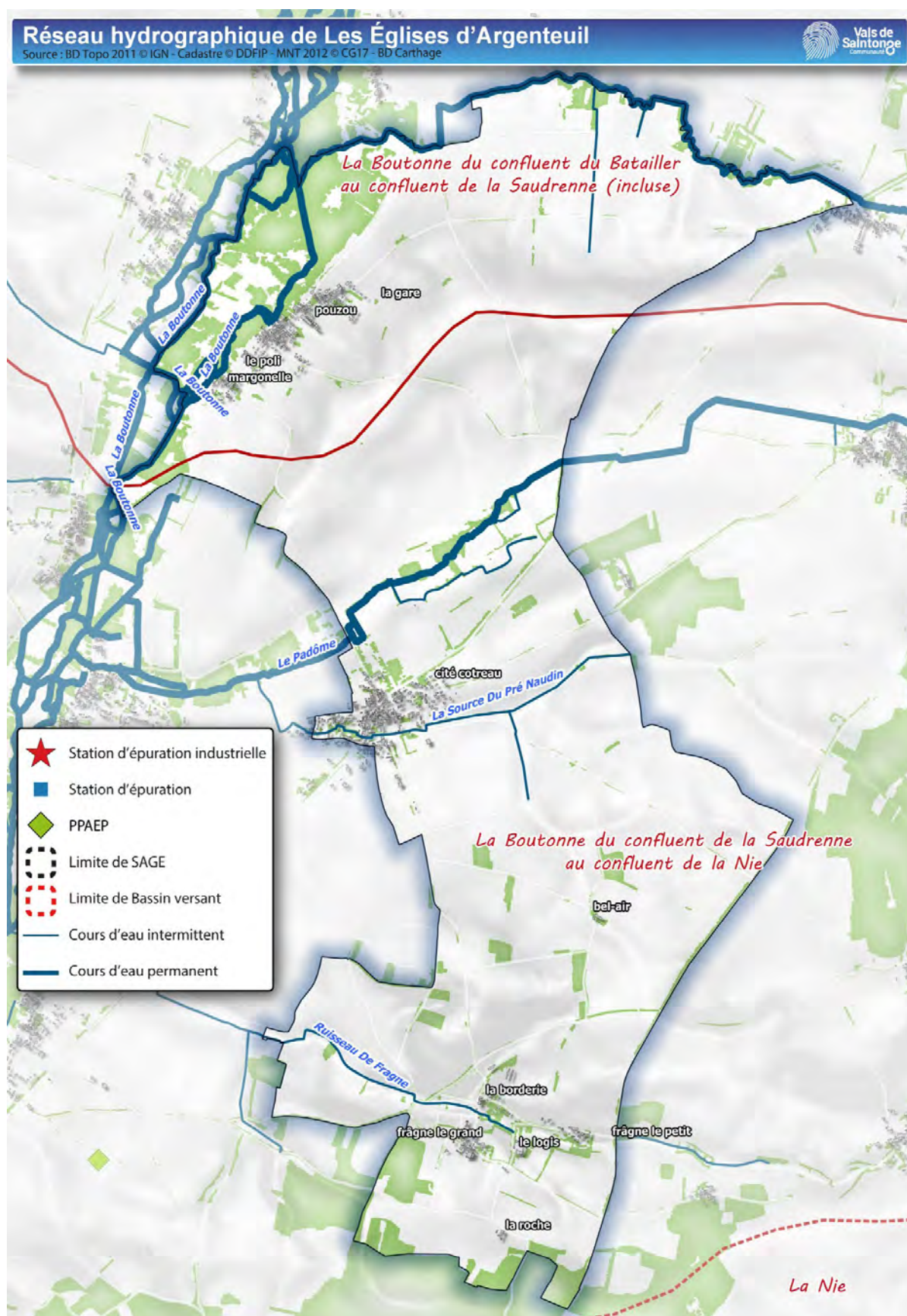
## Carte géologique de Les Églises d'Argenteuil

Source : OSM - Cadastre © DDFIP - MNT 2012 © CG17 - BRGM





## 5.1.2 Réseau hydrographique et bassin versant



Les Églises-d'Argenteuil se situe sur le bassin versant de la Boutonne et plus particulièrement sur le sous-bassin versant de La Boutonne du confluent de la Saudrenne au confluent de la Nie et la Boutonne du confluent du Batailler au confluent de la Saudrenne.

Quatre cours d'eau sont identifiés sur la commune :

- **La Boutonne**
- **Le Padôme**
- **Le ruisseau de la Fragne**
- **La source du Pré Naudin**

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

		Indice de confiance			Indice de confiance
<b>Etat écologique :</b>	Moyen	Moyen	<b>Etat chimique (avec ubiquistes) :</b>	Bon	Haut
<b>Origine :</b>	Mesuré		<b>Etat chimique (sans ubiquistes) :</b>	Bon	
			<b>Origine :</b>	Mesuré	
<b>Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état écologique :</b>			<b>Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état chimique :</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 05004000 - La Boutonne en amont de St-Jean d'Angély</li> <li>● 05004300 - La Boutonne au niveau de Saint Pierre de l'Ile</li> <li>● 05004500 - La Boutonne au Vert</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>● 05004000 - La Boutonne en amont de St-Jean d'Angély</li> <li>● 05004500 - La Boutonne au Vert</li> </ul>		

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

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

La qualité de l'eau de La Boutonne est ainsi affectée par des pressions dues au prélèvement pour l'irrigation et aux pesticides.

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

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

Souvent située à faible profondeur, la ressource en eau est d'autant plus vulnérable aux aléas climatiques et aux pollutions. On retiendra également que 48,5 % des prélèvements annuels d'eau de la région Poitou-Charentes proviennent des nappes souterraines dont presque les 2/3 pour l'agriculture (Source : Observatoire Régional de l'Environnement).

Au niveau de la ressource en eau souterraine, la commune des Églises d'Argenteuil se situe sur l'aquifère suivant : Charente Nord à 100 %.

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



## 5.2 Paysage et patrimoine

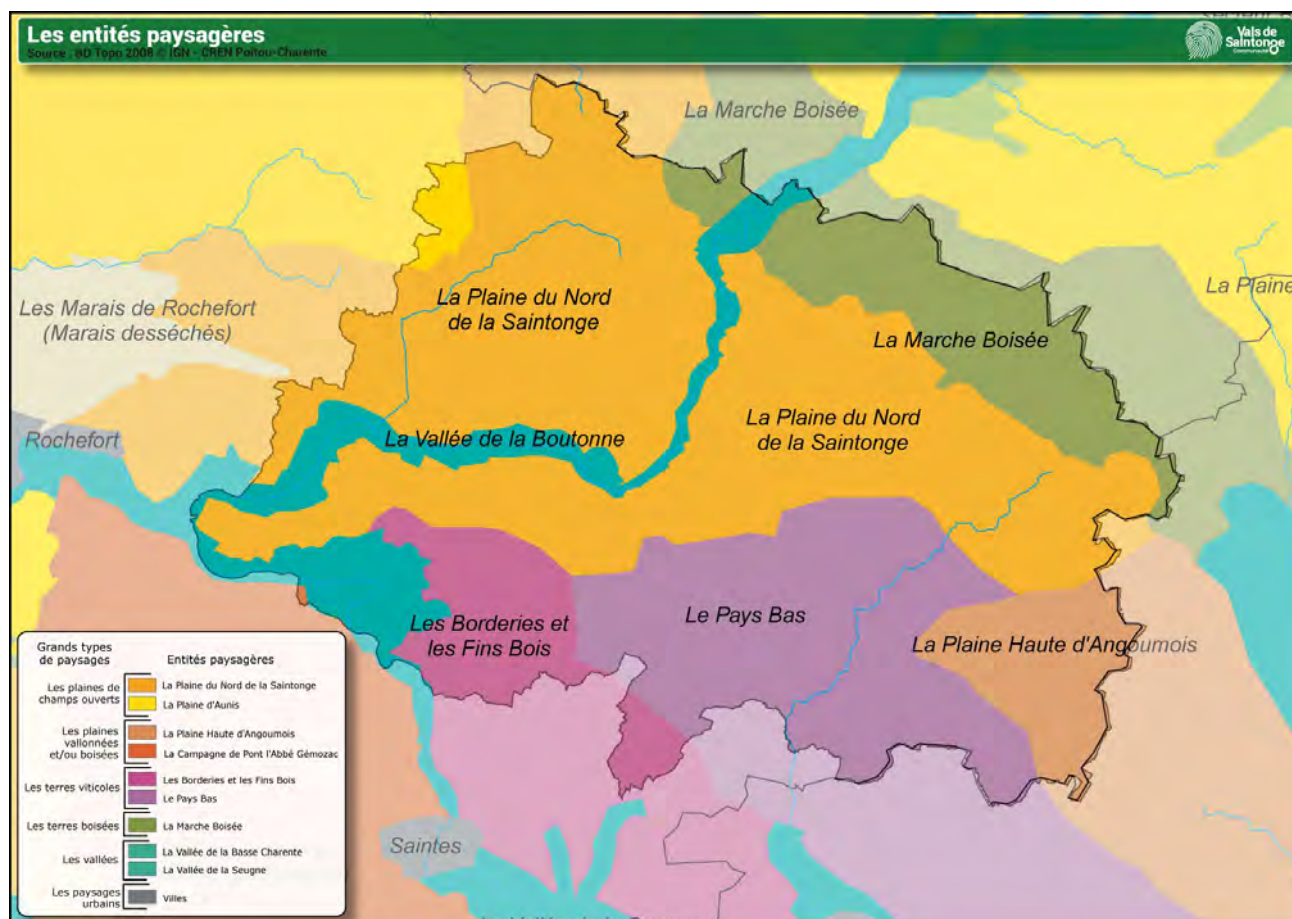
### 5.2.1 Entre plaines de champs ouverts et vallées

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

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

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

Selon l'Atlas Régional des Paysages du Conservatoire des Paysages de Poitou-Charentes, deux entités paysagères sont identifiées sur le territoire des Églises d'Argenteuil : la « Plaine du Nord de la Saintonge » et la « Vallée de la Boutonne ».



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

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

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

**La Vallée de la Boutonne** entaille le socle des plaines ouvertes qu'elle traverse. Elle se distingue souvent par l'imposant volume des peupleraies. Sa présence est moins marquée quand les cultures s'étendent jusqu'à la rivière. En amont, ses affluents creusent leurs vallées dans le socle du plateau mellois, laissant voir le maillage bocager sur leurs coteaux, et offrant des sites d'implantation singuliers aux villes comme Melle ou Celles. Ces centres anciens ont composé avec les éléments naturels des formes très typiques, autour desquelles les villes ont progressé, posant parfois des difficultés de lecture entre le tissu urbain actuel et les structures naturelles. Les boisements de ces vallées (peupliers, ripisylves) camoufle souvent les falaises ou l'horizon, phénomène accentué par le faible dénivelé entre les fonds de vallée et les coteaux, ne correspondant bien souvent qu'à la hauteur d'un arbre.

Les nombreuses peupleraies caractérisent les paysages de la vallée de la Boutonne. Les effets de masse, de géométrie, de rythme, de couleur et de transparence évoluent en fonction du vent, de la lumière ou des saisons. Vues de loin, elles dessinent clairement le lit de la rivière au milieu des paysages d'openfields.

De près, lors d'un franchissement, ou le long d'une route, les jeux cinétiques des troncs plantés en lignes apparaissent d'autant mieux que les arbres sont bien entretenus, les troncs dégagés, et le sol propre. L'hiver, au temps des inondations, l'eau forme au sol un miroir horizontal qui révèlent des jeux de reflets.

### **5.2.2 Les entités paysagères des Églises d'Argenteuil**

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

- **Les paysages ouverts de plaines**

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



**Vue sur le Bourg**



**Vue en direction de Paillé**

- **La vallée de la Boutonne**

Le cours d'eau de la Boutonne définit la limite communale Nord à proximité du village de Pouzou. Il constitue à lui seul un paysage, où les ripisylves associées et les peupleraies situées à proximité offre un cadre naturel de qualité et un espace de respiration non loin du bourg.



**Village de Pouzou**

- **L'habitat et le bâti**

Les Églises d'Argenteuil est constitué d'un bourg, des villages de Pouzou et Grand Frâgne. À l'intérieur du bourg, on trouve un cœur ancien constitué de vieilles bâtisses en pierres. En périphérie, ce sont des nouveaux pavillons qui dominent le paysage.





**Bourg**



**Bourg**



**Bourg - Lotissement du Pré-Naudin**

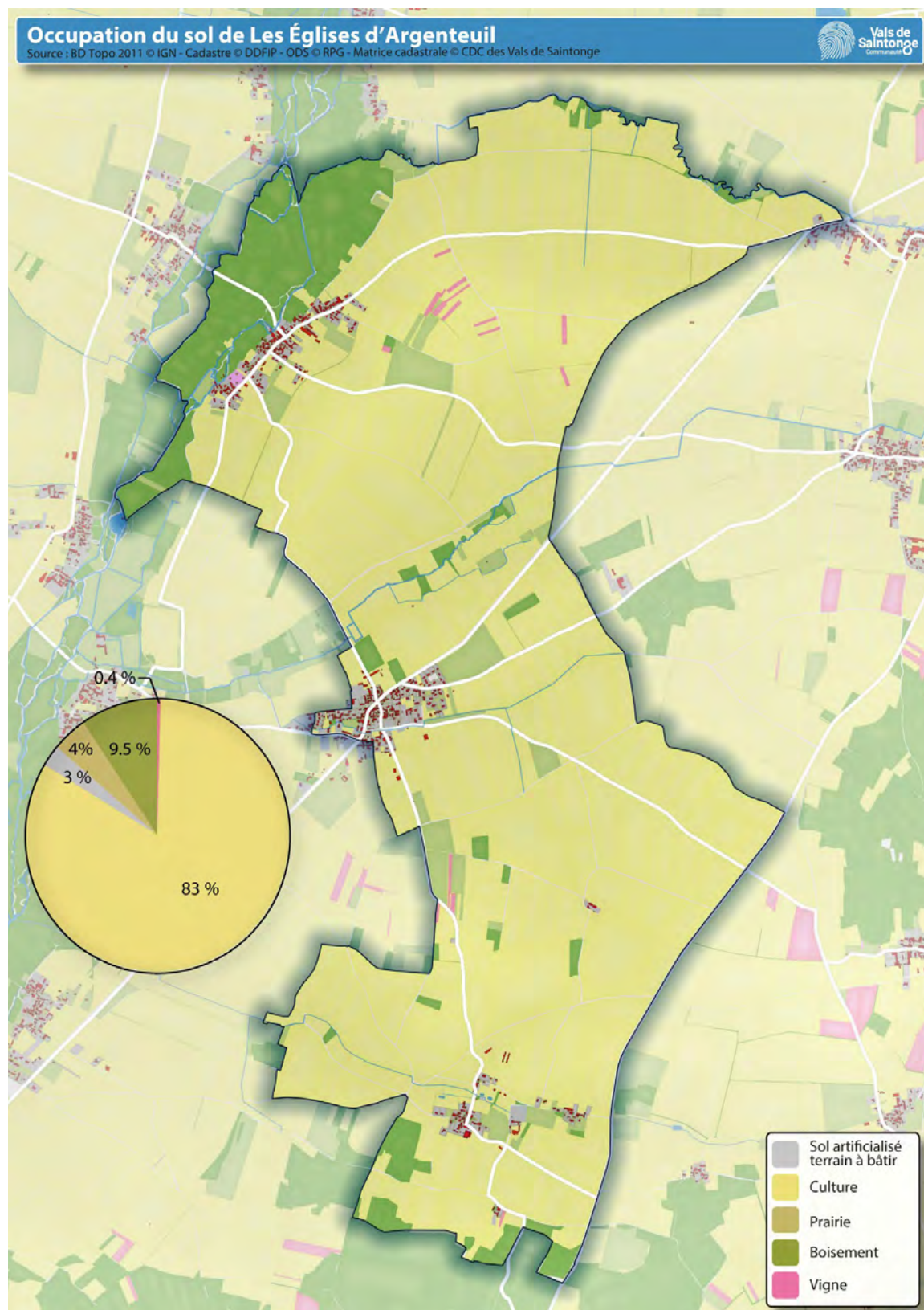


**Secteur de Fragne**



### 5.3 Occupation du sols

Le paysage communal est principalement composé de plaines agricoles, 83 % des terres sont cultivées majoritairement en céréales. La présence de la Boutonne, induit une importante utilisation des sols pour la sylviculture notamment de peupliers. Le pourcentage de boisement communal s'établit à 9,5 % du territoire. Enfin pour terminer, l'urbanisation correspond à 3 % du territoire.



### 5.3.1 Les composants du patrimoine vernaculaire

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

- **Le patrimoine bâti**

La richesse du patrimoine bâti des Églises d'Argenteuil est indéniable à la vue des deux logis, les fermes isolées et les nombreuses bâtisses restaurées. De plus, de nombreux éléments d'architecture atypique sont présents sur le territoire communal.



Logis du bourg



Logis de Frâgne

- **Les éléments patrimoniaux liés à l'eau**

La présence de l'eau et les activités qui lui sont associées ont laissé de nombreuses traces sur le territoire communal. Lavoirs, puits, ponts, moulin marquent l'identité des Églises d'Argenteuil en rappelant le quotidien d'un temps pas si lointain.

Ces éléments font partie du patrimoine :

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



## Moulins



Moulin de Pouzou



Moulin des Margonelles

## Lavoirs



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

### 5.3.2 Le patrimoine remarquable

#### 5.3.2.1 L'Église de Saint-Vivien

L'église Saint-Vivien remonte au 12<sup>e</sup> siècle, comme en attestent le portail et la fenêtre de la façade occidentale, ainsi que les chapiteaux visibles à l'intérieur, appartenant au style roman et apparentés à la sculpture d'Aulnay, de Fenioux ou de Varaize. Sans doute très endommagée dès le Moyen Âge, peut-être pendant la guerre de Cent ans, elle a été remaniée à la période gothique, vers le 15<sup>e</sup> siècle. De cette époque datent la baie du chevet (aujourd'hui murée), les contreforts du chœur, la porte murée du mur sud de la nef et le dais sculpté visible à droite du portail principal. De plus, la maçonnerie de la façade occidentale montre qu'elle a subi d'importantes interventions, voire un remontage complet : les colonnes contreforts des angles ont été supprimées (à l'exception de leur base), des éléments des bandeaux ont disparu, des anomalies apparaissent dans la disposition des pierres (notamment à gauche du portail). Suite aux travaux de réfection de la place et à la découverte de restes de pavages, l'hypothèse que la façade aurait été reculée et la nef réduite, a été avancée.



Le clocher paraît difficilement datable, par l'absence d'ornementation. Probablement édifié sur une base médiévale, les parties hautes ont été remaniées comme le montrent les ouvertures différentes sur chaque face et l'utilisation du moellon au lieu de la pierre de taille. Côté ouest, on peut notamment voir sous les baies géminées le contour d'une ancienne fenêtre murée. Le chevet a très probablement lui aussi été remanié : en effet, l'utilisation du toit à un pan en couverture est très inhabituelle.



L'absence de document ou d'élément architectural datant ne permet toutefois pas d'avancer une période précise pour ces transformations.

La façade occidentale a été inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 18 février 1925, protection étendue aux colonnes du chœur le 22 août 1949. L'édifice a été restauré au début des années 1970, avec la consolidation de la façade occidentale et de la première travée de la nef, le remplacement de la voûte et la réfection des enduits.

Cette protection a été modifiée le 06 mars 2008 afin d'adapter le périmètre de protection initial de 500 m de rayon par rapport aux réalités topographiques et patrimoniales, sur proposition de l'Architecte des bâtiments de France, après accord de la commune et enquête publique, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Cette servitude est indiquée sur le plan de servitudes d'utilité publique en annexe 5c du PLU.

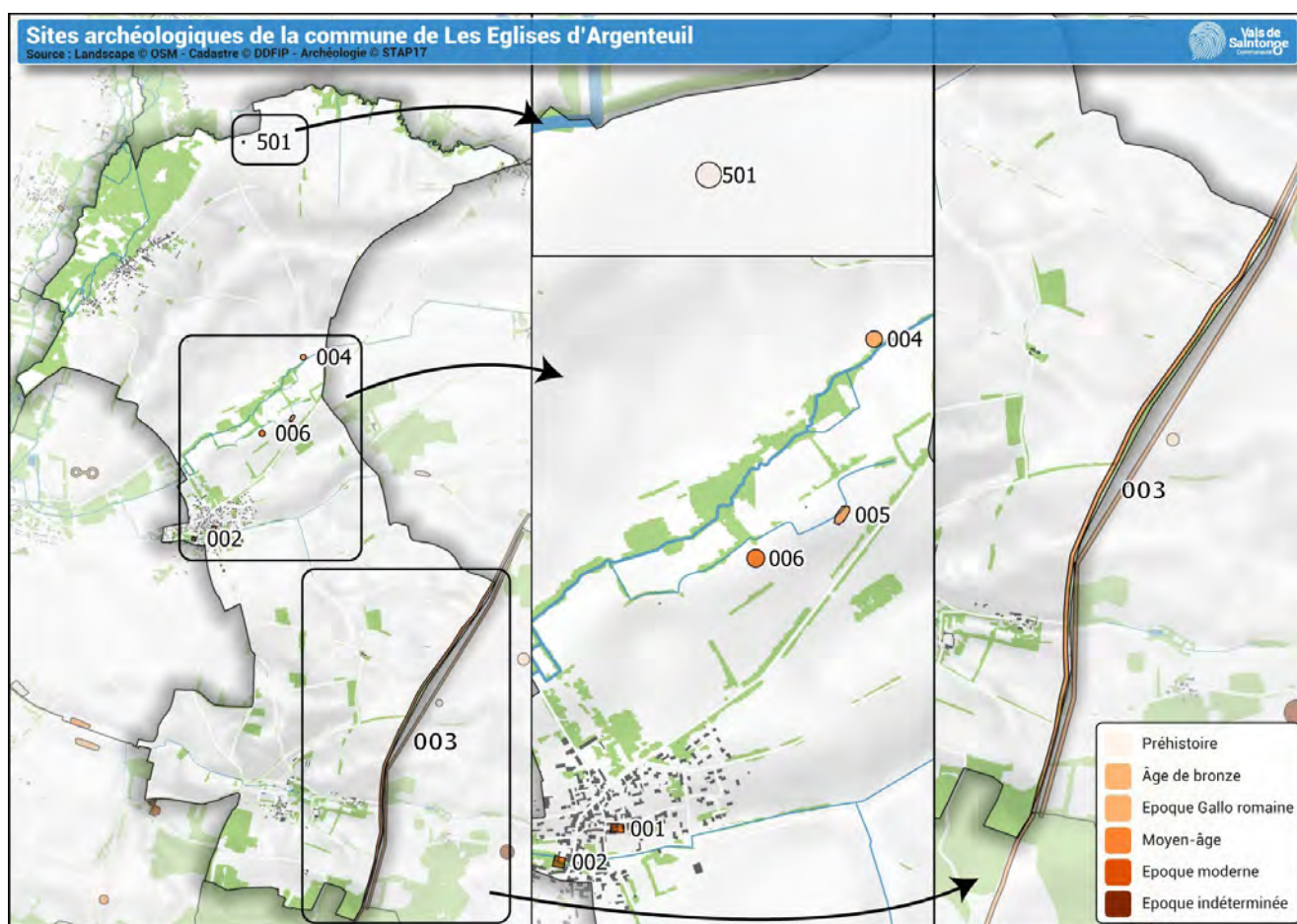
### 5.3.3 Le patrimoine archéologique

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

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

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

NOM USUEL	LIEU	VESTIGES	PERIODE	METHODE	ETIQUETTE
Eglise Saint-Vivien	Sur Les Bois	occupation	Néolithique	Interprétation	501
	rue Saint-Vivien	église	Moyen-âge classique	Interprétation	001
	Pré de la Cure	colonne (élément de)	Moyen-âge	Structure	002
	LA ROUTE ROMAINE	voie	Gallo-romain	Interprétation	003
	La Rissandrie	occupation	Gallo-romain	Interprétation	004
La Coudraie	La Coudraie, le Près des Voines et la Métairie	occupation	Gallo-romain	Interprétation	005
La Grande Métairie	La Grande Métairie	occupation	Haut Moyen-âge	Interprétation	006



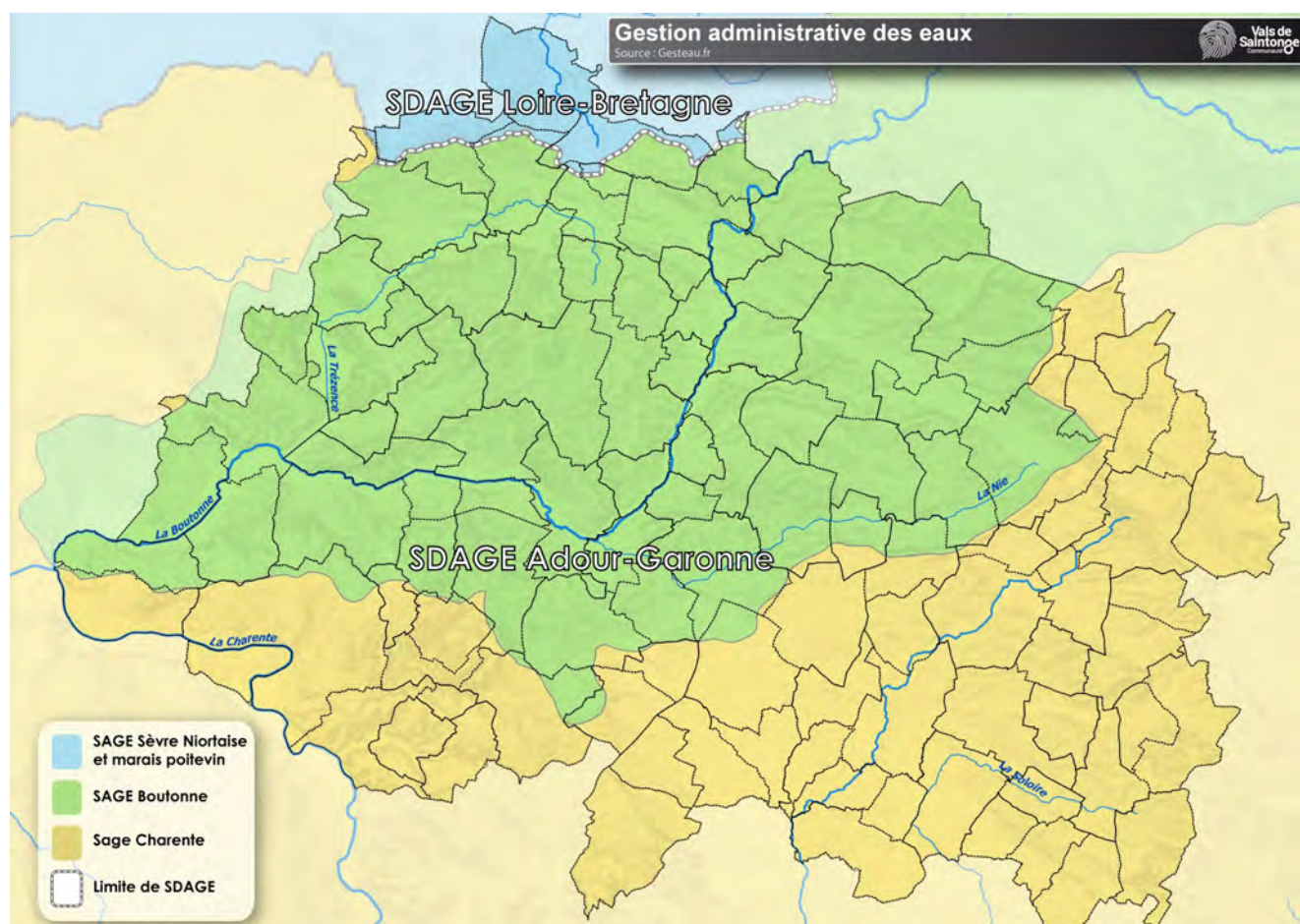
Le patrimoine architectural et archéologique de la commune des Églises d'Argenteuil est riche, diversifié et présente certaines singularités, notamment lié à la présence importante de l'eau sur la commune. Son intégrité doit être, dans un cadre de développement durable, protégée. Sa mise en valeur constitue l'un des enjeux du PLU.



## 5.4 La gestion de l'eau

### 5.4.1 SDAGE Adour Garonne, SAGE Boutonne et SYMBO

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



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

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



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

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

#### **5.4.2 Réseau d'eau et assainissement**

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

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

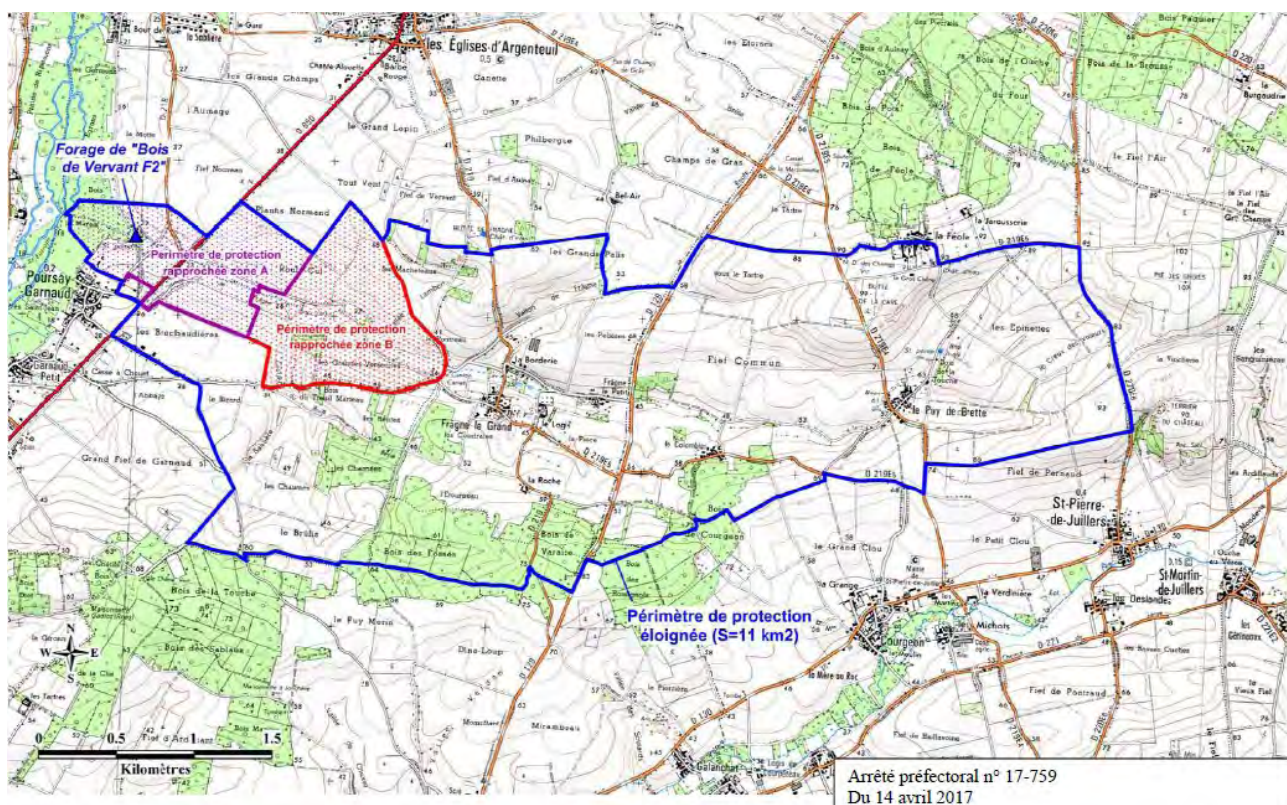
##### **Réseau d'eau potable**

L'exploitation de la ressource en eau est gérée par un Syndicat intercommunal public Eau 17 à l'échelle du département de la Charente-Maritime. La commune des Églises d'Argenteuil adhère à ce syndicat pour assurer son approvisionnement en eau potable.

L'exploitation des infrastructures, notamment, pour les territoires ruraux est assurée par une Régie d'Exploitation des Services d'Eau, la RESE issue du Syndicat.

Les Églises-d'Argenteuil est desservie par le réseau d'adduction de POURSAY-GARNAUD « Bois de Vervant F2 ».

Ce captage fait l'objet de Périmètres de Protection Rapprochés (PPR zone A - zone B) et Eloignées (PPE) présentés sur la carte à suivre.



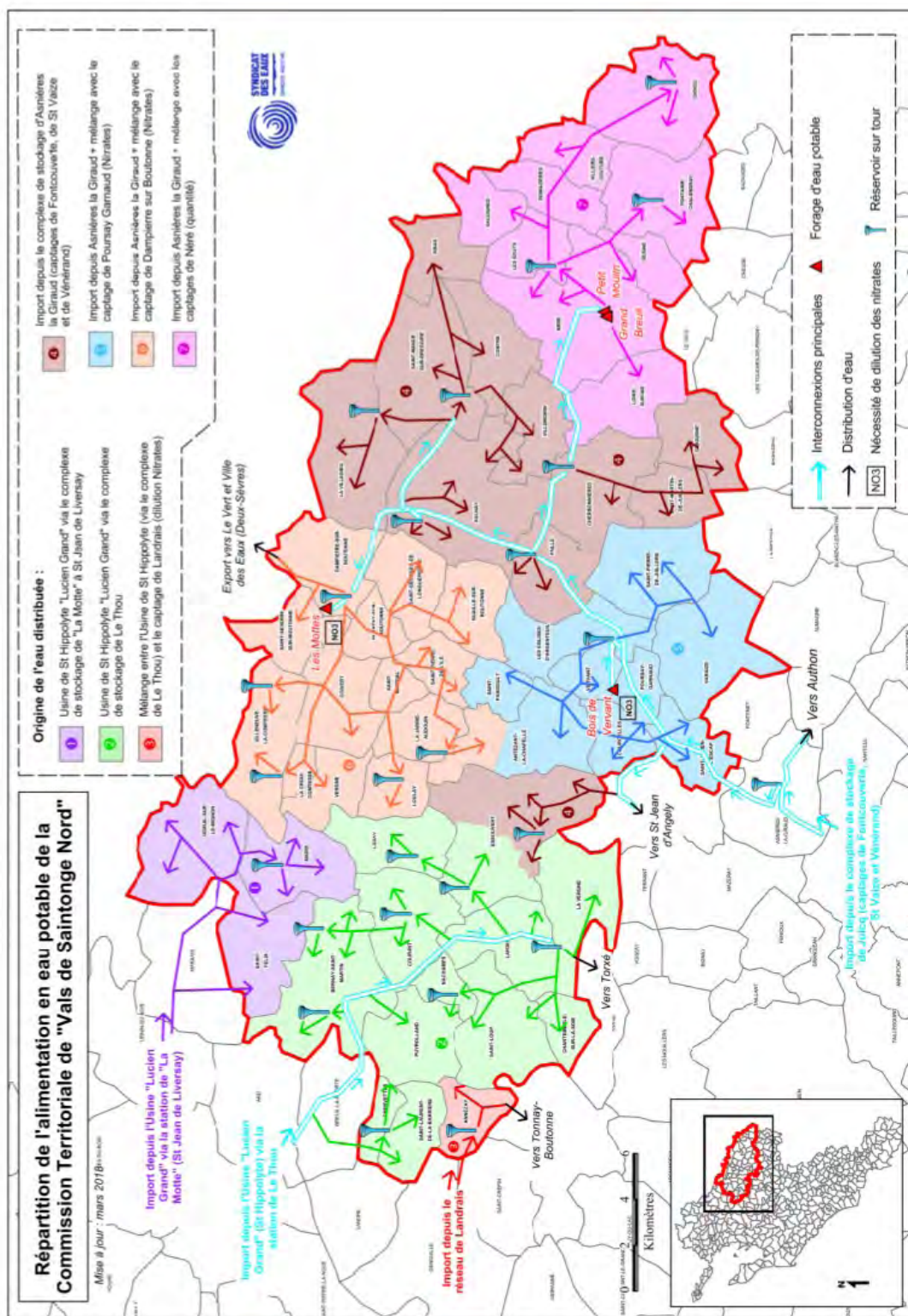
Ces périmètres liés à la protection des eaux potables et minérales correspondent à une Servitude d'Utilité Publique établit par l'arrêt préfectoral n°17-759 pris le 17 avril 2017.

L'arrêt comprend un règlement spécifique pour chacune de ses zones précisant les activités interdites, et celles autorisées sous condition.

L'approvisionnement en eau potable de la commune est rattaché à un secteur plus vaste qui correspond à la commission territoriale Vals de Saintonge Nord.

La cartographie suivante permet de comprendre l'état du réseau et des répartitions de l'alimentation en eau potable sur ce secteur.

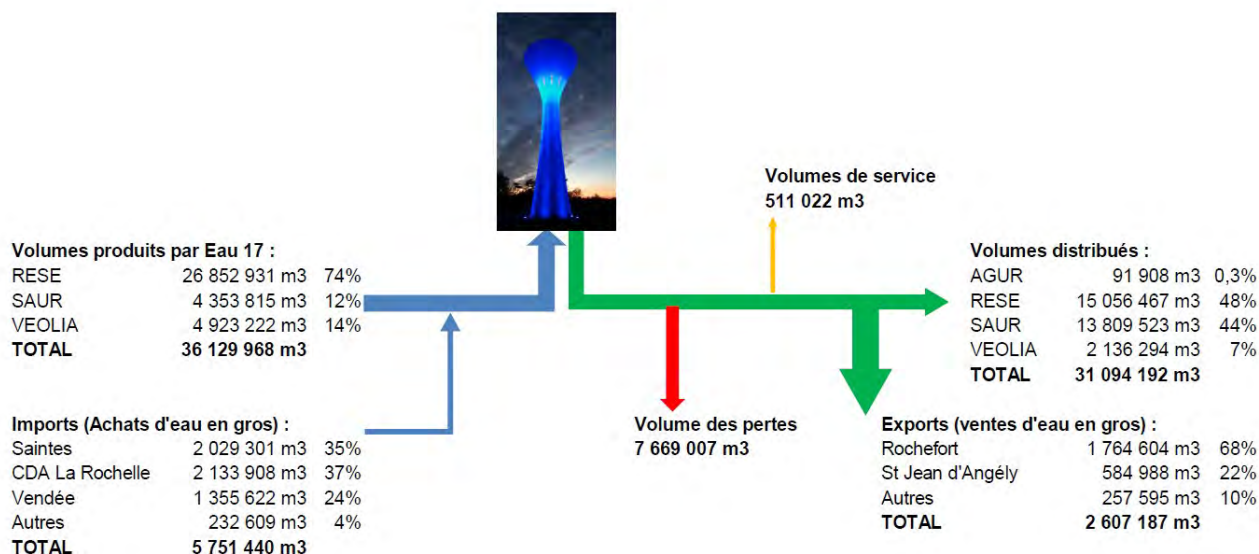




Les ressources en eau potable sur le département sont donc d'origine multiple entre les eaux de surface comme le fleuve Charente, les eaux souterraines du département mais également les eaux provenant de collectivités voisines comme Vendée eau, la CDA du Grand Cognac ou le SIAEP du Blayais.

Le schéma suivant synthétise l'état des ressources et des besoins en eau pour 2018, à l'échelle du département.





Le schéma départemental d'alimentation en eau potable de Charente-Maritime a été révisé en 2015.

Le bilan indique que la période de pointe de consommation estivale représente la principale problématique pour faire face à une situation de crise dans le département. Tout le reste de l'année, les capacités disponibles en termes de ressources et d'interconnexions permettent de faire face aux principales problématiques pouvant être rencontrées.

Les orientations générales pour rééquilibrer le bilan besoins-ressources sont les suivantes :

- Améliorer les performances des réseaux,
- Renforcer les capacités de stockage,
- Poursuivre les actions de sensibilisation des usagers pour réduire les consommations et limiter ainsi l'effet de pointe des besoins en période estivale.

L'interconnexion importante des réseaux rend les collectivités interdépendantes, une vision collective et solidaire est donc indispensable à la bonne gestion de la ressource.

## Assainissement

- Assainissement collectif

Un assainissement collectif est en cours de réalisation entre les communes des Églises d'Argenteuil et de Vervant. Le zonage d'assainissement prévoit d'intégrer le bourg des Églises d'Argenteuil, les maisons de Vervant en accroche du bourg ainsi que le village de Pouzou.

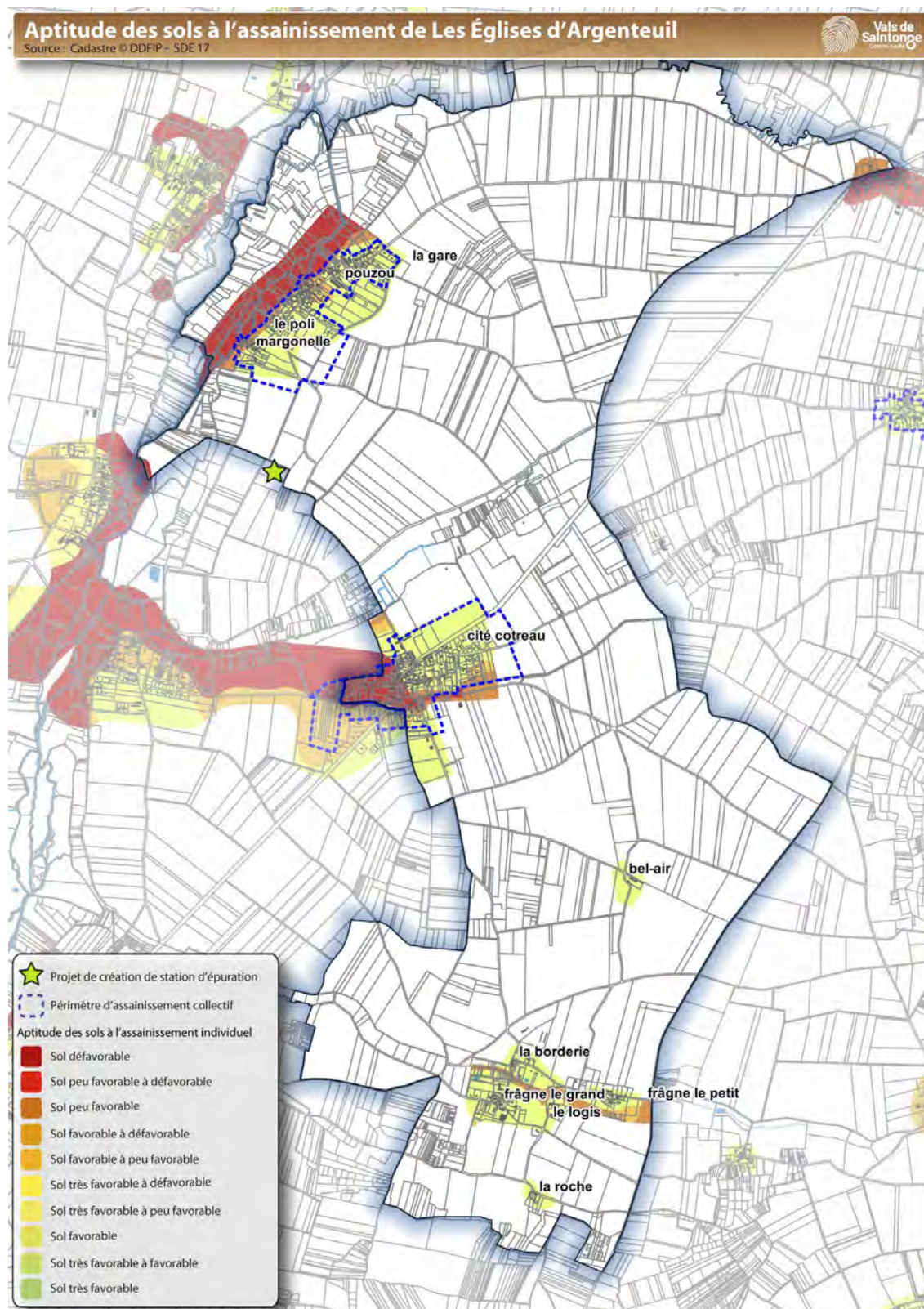
La future station d'épuration est située au Nord de la commune de Vervant sur la parcelle ZA11 à mi-chemin entre le bourg des Églises d'Argenteuil et le village de Pouzou.

La capacité nominale envisagée serait de 800 Équivalent Habitant.

- Assainissement individuel

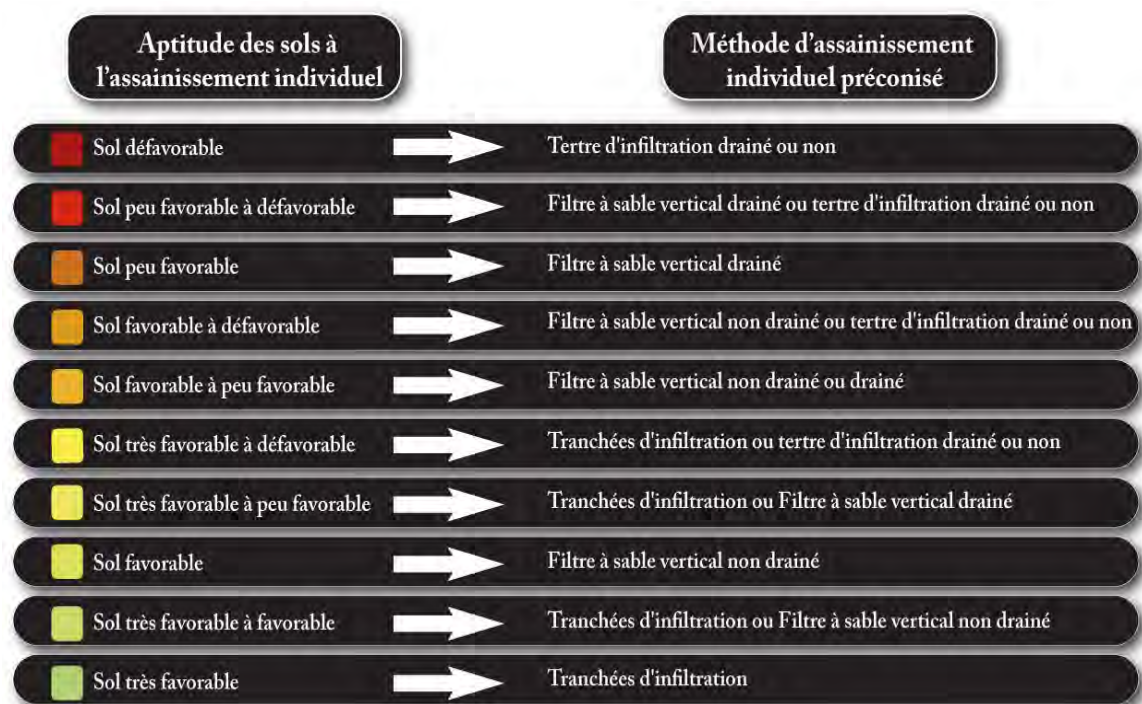
Le reste de la commune est associé à un assainissement individuel.

La carte d'aptitude des sols fait apparaître qu'une partie importante des villages et hameaux des Églises d'Argenteuil sont associés à des sols favorables à peu favorables à l'assainissement individuel.



Lorsque les sols sont définis comme peu favorables, il existe néanmoins des solutions techniques qui permettent d'assurer l'épuration des eaux via un système d'assainissement individuel comme l'illustre le complément de légende à suivre.





La carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, sera pris en compte au cours des études relatives à la révision du PLU afin d'assurer la cohérence entre l'urbanisation et les possibilités d'assainissement.

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

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

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



## 5.5 Les espaces naturels

### 5.5.1 Consolider la présence des bois et forêts, une nécessité

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

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

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

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

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

9 % du territoire argenteuillais est couvert de boisements répartis de façon regroupée long de la Boutonne et quelques-uns au sud.

Ces bois de petites tailles sont regroupés dans des ensembles plus vastes les associant à des espaces agricoles qui les ont grignotés.

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

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

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

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

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

- **Action sur le climat local**

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

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

- **Le rôle économique**

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

- **Le rôle social**

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

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

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

La protection des espaces boisés de A ce titre le Plan Local d'Urbanisme doit jouer un rôle dans la préservation des paysages boisés et des écosystèmes présents.

### **5.5.2 L'importance du réseau de haies**

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

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

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

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

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

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

- *Régulation du régime des eaux*

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

- *Protection des sols contre l'érosion*

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

- **Absorption des éléments minéraux**

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

- **Intérêts agronomiques**

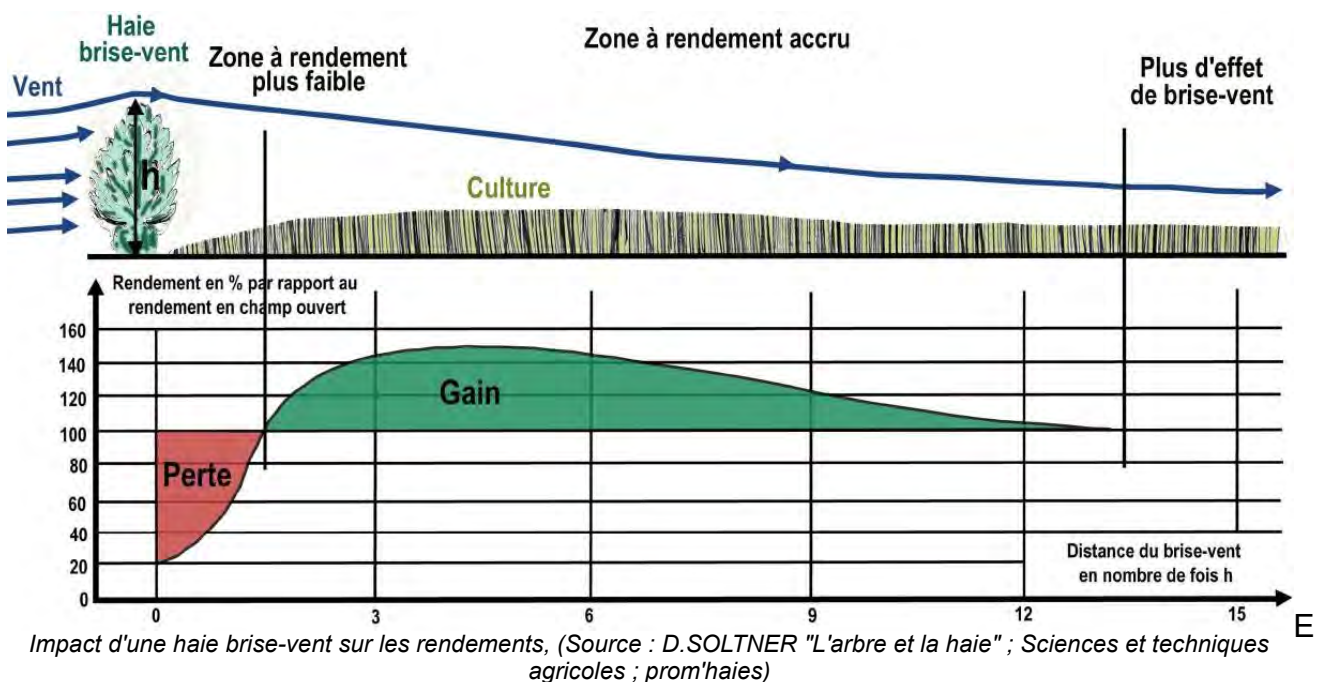
- *Protection du bétail et des prairies*
- *Un meilleur contrôle des parasites et des ravageurs*

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

- **Effet brise vent sur les cultures**

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

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



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

- **Refuge de la biodiversité**

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

- **Source de production**

- *Production de fruits*



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

- *Production de bois de chauffage*

L'intérêt grandissant pour le chauffage au bois permet le développement du marché du bois-énergie.

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

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

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

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

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

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

La commune des Églises d'Argenteuil a fait réaliser par le bureau d'étude ATLAM un inventaire du maillage bocager selon les attentes du SAGE Boutonne.

La carte suivante présente le résultat de cet inventaire.



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

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

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

### **5.5.3 Les zones humides**

En application du SAGE Boutonne, la commune a mandaté un bureau d'étude pour réaliser l'inventaire des zones humides sur son territoire. Les données suivantes proviennent de l'étude menée par la société ATLAM.

Les « zones humides » étudiées répondent aux critères législatifs de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009, fixant la liste des sols, des habitats et des espèces végétales caractéristiques des zones humides.

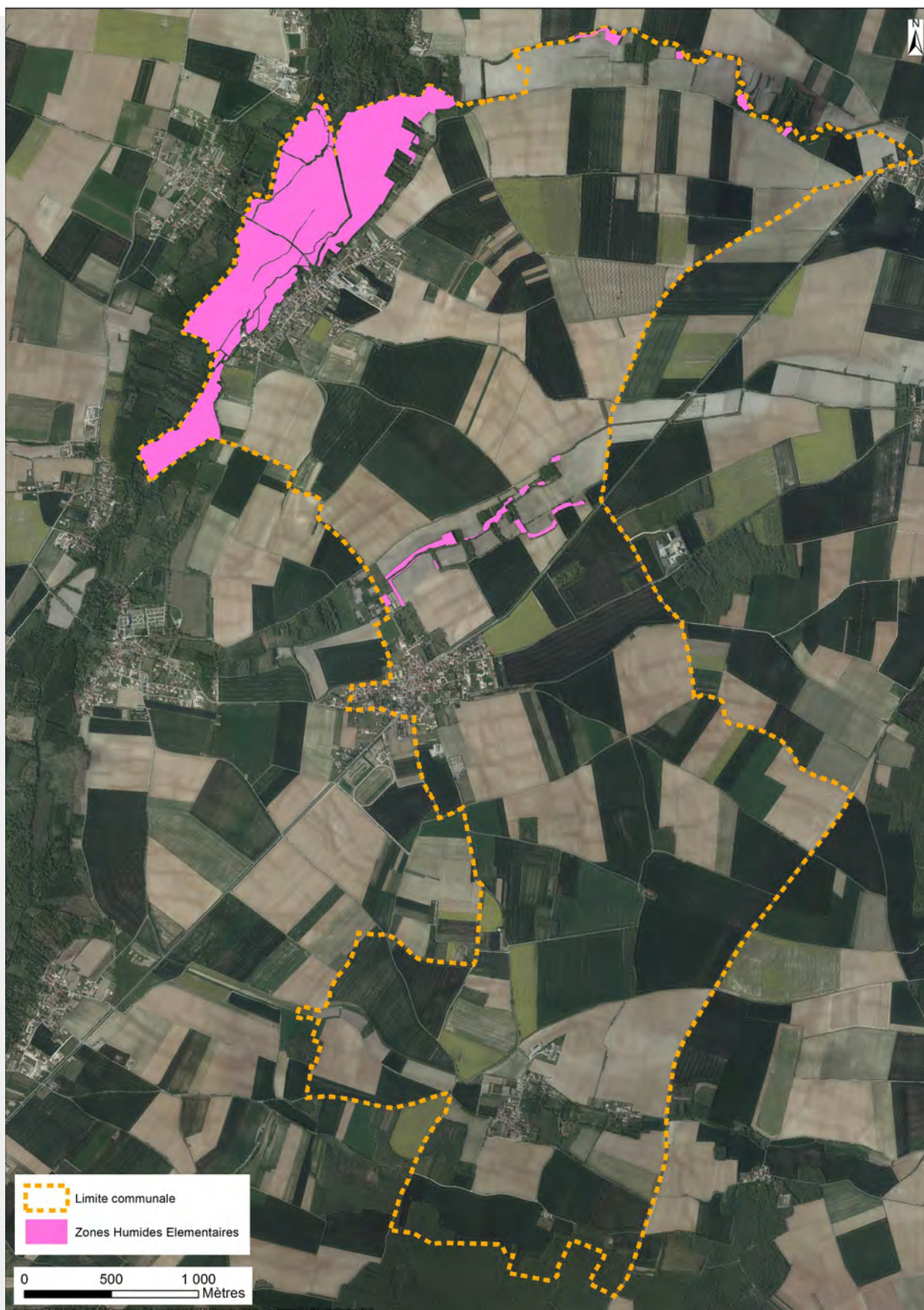
Ces milieux ont différents fonctions :

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

La campagne de terrain menée en octobre 2016 a permis d'identifier une surface totale de 92 ha de zones humides effectives (répondant aux critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié). Elles représentent 6,4 % du territoire communal d'une surface de 1429 ha.

La carte ci-dessous présente les résultats de l'inventaire de zones humides, elles y sont représentées en rose.





Le SAGE Boutonne veille à la préservation de ces milieux. Une fois identifiés, ces milieux sensibles doivent être protégés dans le cadre des documents d'urbanisme. Les élus communaux ont pris en compte cet enjeu dans l'élaboration de leur PLU.

## 5.6 Les zones Naturelles remarquables

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

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

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

**Le réseau Natura 2000** est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1758 sites.

**L'arrêté préfectoral de protection de biotope** a pour objectif la préservation des milieux naturels nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie des espèces animales ou végétales protégées par la loi. Un biotope est une aire géographique bien délimitée, caractérisée par des conditions particulières.

Il peut arriver que le biotope soit constitué par un milieu artificiel (combles des églises, carrières), s'il est indispensable à la survie d'une espèce protégée. Cette réglementation vise donc le milieu de vie d'une espèce et non directement les espèces elles-mêmes.

La carte suivante présente les zones remarquables présentes sur la commune ou dans son environnement proche.



## Périmètre de protection de l'environnement de Les Églises d'Argenteuil

Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DDFIP - MNT 2012 © CG17 - Périmètre naturel © DREAL



À l'échelle de la commune des Églises d'Argenteuil, aucun site d'intérêt environnemental n'a été reconnu.



## **5.7 La Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale**

### **4.8.1 Le SRCE, son contenu et ses objectifs**

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

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

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

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

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

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

Le projet de schéma a par la suite reçu un avis favorable du CESER le 8 octobre 2015 et a été ensuite approuvé à l'unanimité par les élus du Conseil régional réunis en session le 16 octobre 2015. Il a été adopté par arrêté préfectoral le 3 novembre 2015.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) étant en cours d'élaboration en Nouvelle-Aquitaine, un nouveau SRCE est en cours de rédaction.

En attendant le SRCE Poitou-Charentes reste en vigueur jusqu'à l'approbation du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

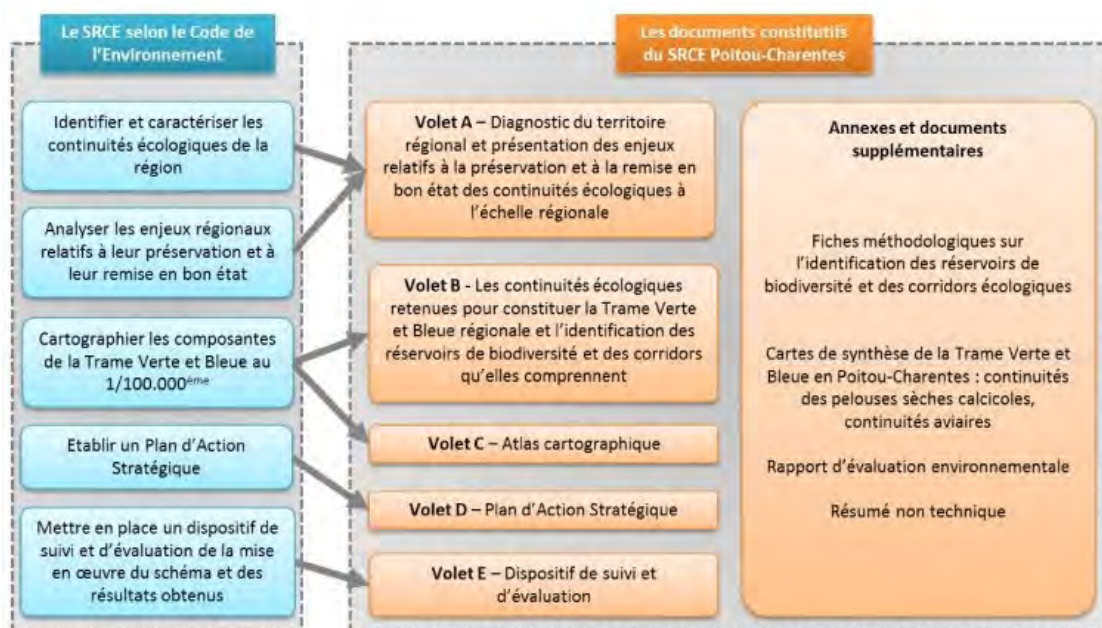


Figure 1. Composition du SRCE Poitou-Charentes

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

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

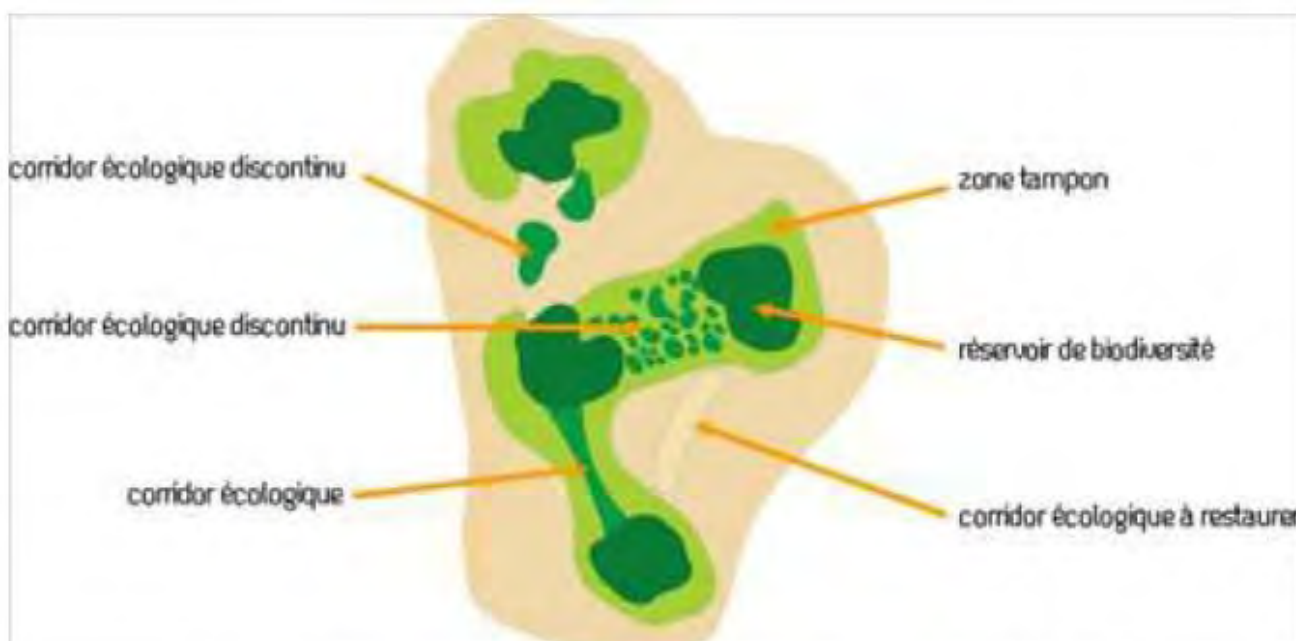


Figure 2. Composantes de la continuité écologique (Sources : DREAL PACA)

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

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

### **Quelle est la portée juridique du SRCE Poitou-Charentes ?**

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

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

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

#### **Une richesse faunistique et floristique indéniable**

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



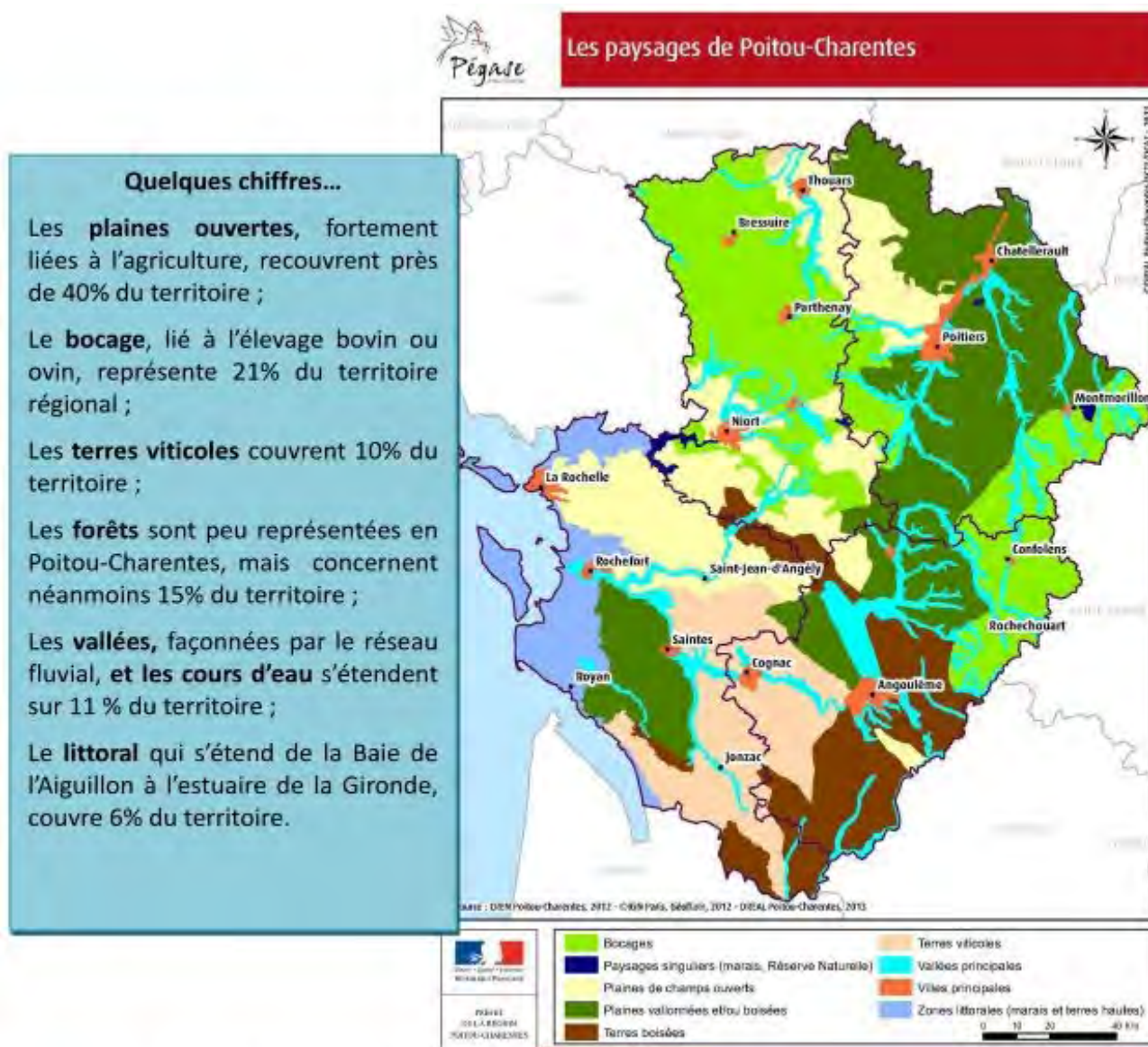


Figure 3. Les paysages de Poitou-Charentes (Sources : CREN Poitou-Charentes, 2012)

Le territoire régional est naturellement très marqué par la présence de l'eau ; sept bassins versants compose le réseau hydrographique picto-charentais qui représente une longueur cumulée de 7260 km de cours d'eau et 17074 km si l'on compte le petit chevelu, les têtes de bassins et les ruisseaux. Les marais, littoraux pour la plupart, sont également bien présents et représentent une superficie de 110000 ha. Ce constat fait de la Région un espace privilégié pour la préservation des zones humides.

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

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

Les invertébrés comprennent les mollusques d'eau douce ou marine, les crustacés, les

arachnides et les insectes et les poissons.



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

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

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

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

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

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

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

### **Un territoire régional fortement anthropisé**

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

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



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

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

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

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

### **Sept enjeux pour définir un plan stratégique**

- Le changement climatique : favoriser l'adaptation du territoire et entretenir les continuités écologiques pour favoriser les migrations des espèces.
- L'amélioration de la connaissance naturaliste : permettre l'enrichissement des bases de données concernant les espèces et les habitats.
- La fonctionnalité des continuités écologiques dans l'espace rural : encourager le maintien des activités traditionnelles, préserver les milieux de la pression anthropique et des pollutions.
- La fonctionnalité des continuités aquatiques et des vallées : préserver la façade océanique, ses estuaires et marais ainsi que tout le système alluvial.
- La limitation de l'artificialisation et de la fragmentation du territoire : limiter l'urbanisation galopante afin de maintenir les continuités écologiques, restaurer ces continuités et réduire l'impact des infrastructures fragmentantes.
- L'intégration de la nature dans les tissus urbains et périphériques : accroître la prise en compte des trames vertes et bleues dans les politiques d'aménagement.



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

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

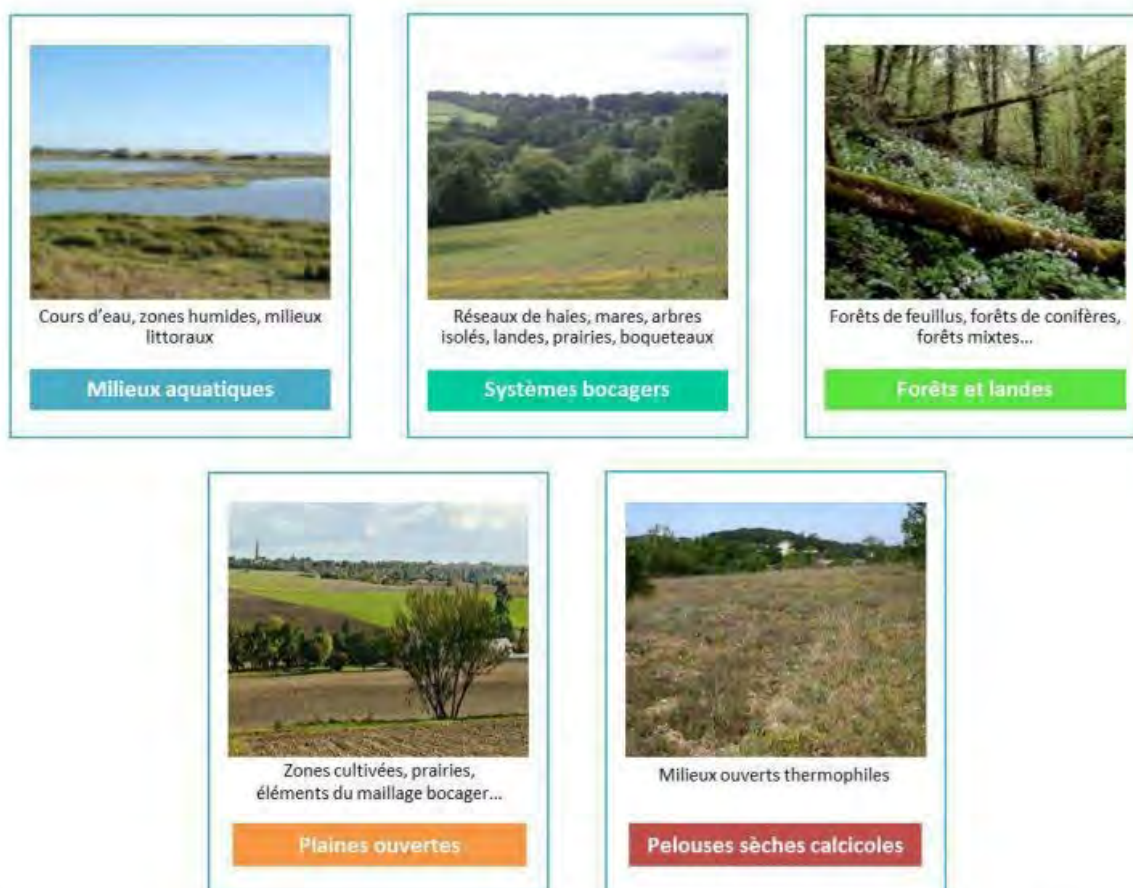


Figure 4. Les différentes sous-trames retenues en Poitou-Charentes (@Poitou-Charentes Nature pour toutes les sous-trames sauf Plaines ouvertes/@Catherine Aubel, Caroline Bigot et Michel Collin - Cabinet Outside pour la sous-trame Plaines ouvertes)

### 4.8.3 Le plan d'action stratégique

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

- 1) Orientation transversale pour l'amélioration des connaissances** : favoriser la capitalisation de données pour enrichir l'actualisation du SRCE et favoriser une meilleure connaissance des espèces et des habitats.
- 2) Orientation transversale pour la prise en compte effective des continuités écologiques** : aider les acteurs de l'aménagement du territoire pour agir en faveur de la TVB, notamment à travers les documents de planification
- 3) Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques dans l'espace rural** : travailler au maintien des espèces dans leur milieu et préserver les espaces de migrations, de chasse ou de reproduction.
- 4) Gérer durablement le trait de côte, les milieux littoraux et les zones humides** : encourager la préservation des milieux littoraux et des zones humides.

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

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

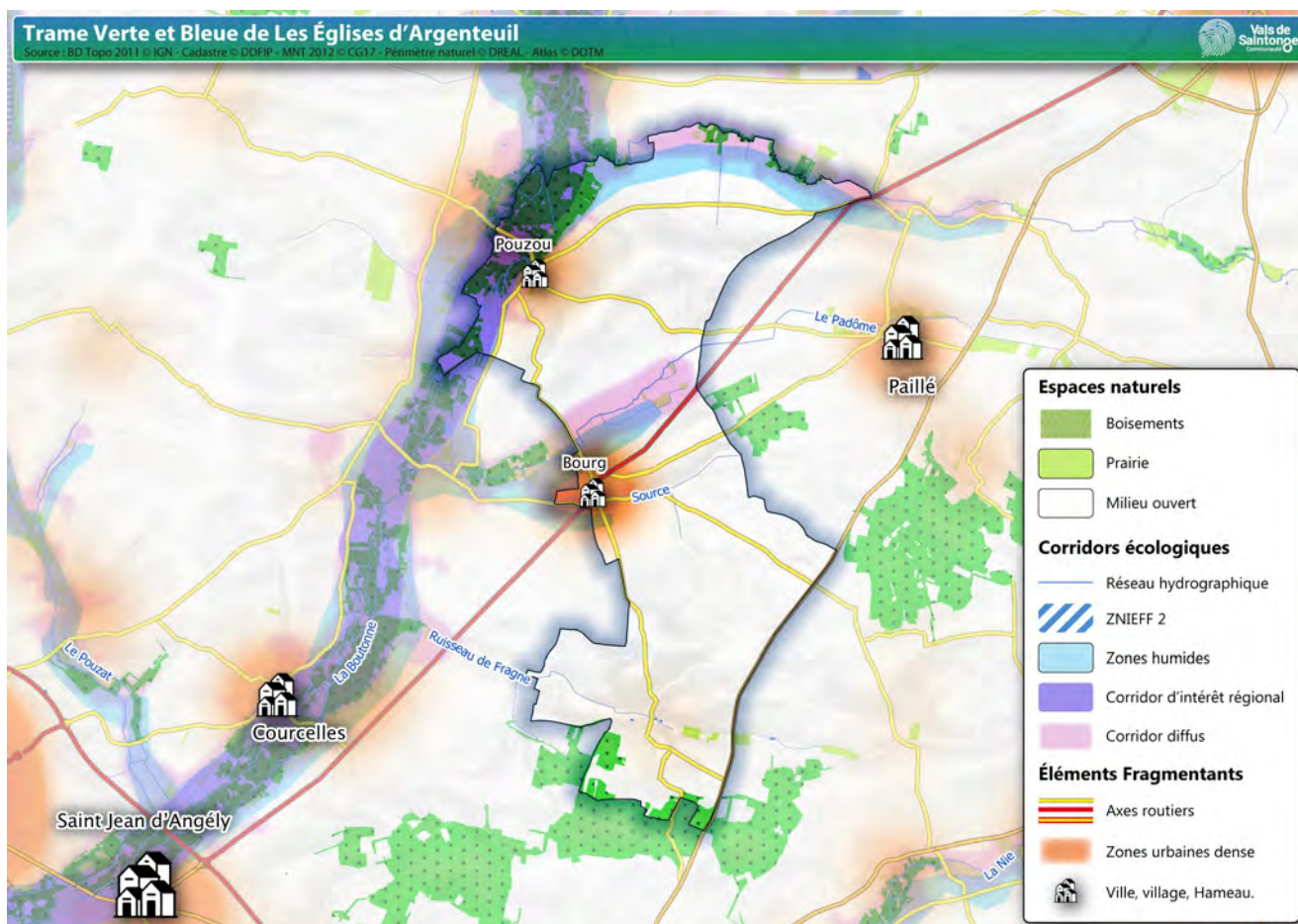
Le PLU, conformément à l'article L. 371-3 du Code de l'environnement, prend en compte le SRCE en participant à la mise en œuvre de ces objectifs et en définissant à l'échelle communale une Trame Verte et Bleue. Le processus itératif d'élaboration du PLU s'attache donc à permettre une meilleure prise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

### **5.8 Synthèse des éléments constitutifs d'une Trame Verte et Bleue à l'échelle communale**

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

À l'échelle de la commune des Églises d'Argenteuil, la Trame Verte et Bleue est constituée par :

- des **réservoirs de biodiversités** et notamment :
  - les cours d'eau, la Boutonne, le Padôme, la source du Pré Naudin, le ruisseau de la Fragne
  - les marais couverts de peupleraies au Nord
  - les zones humides répertoriées lors de l'inventaire de 2016
  - la vallée du Padôme
  - les zones boisées éparses
- des **corridors écologiques** :
  - le réseau de haies et les ripisylves. Ils permettent la connexion entre les noyaux de biodiversité. Sur les terres hautes, certaines haies sont particulièrement structurantes, le long des axes de communication ou en frange de l'urbanisation
- des **éléments fragmentant** :
  - la RD 950, qui traverse la commune sur un axe nord-sud
  - les espaces urbanisés, qui altèrent potentiellement le passage des espèces



Les églises d'Argenteuil fait donc partie du corridor écologique de la vallée de la Boutonne qui possède un caractère d'importance régionale dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique à l'échelle de l'ancienne région Poitou-Charentes. Ainsi, la préservation de ce corridor écologique représente un enjeu important de maintien des continuités écologiques. La démarche de préservation et de mise en valeur de ces espaces naturels y est alors d'autant plus importante.

## 5.9 Les chemins de randonnée et cheminement doux

La commune est traversée par le chemin de St-Jacques de Compostelle. Celui-ci relie le bourg des Églises d'Argenteuil au bourg de Vervant puis descend le long de La Boutonne jusqu'à la commune de Poursay-Garnaud.

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

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

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



## Chemins de randonnée des Eglises d'Argenteuil

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



— Circuit de Saint-Jacques



D'autre part, la commune aménage et entretient de nombreux cheminements doux en zone urbaine afin de sécuriser et favoriser la mobilité douce entre les équipements et services présents sur la commune. Des aménagements de sécurisation sont en cours de réflexion.



## 5.10 Les risques naturels et technologiques

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

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

La commune des Églises d'Argenteuil a fait l'objet de 7 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle :

Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF19990172	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20100145	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Inondations et coulées de boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20171088	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
17PREF19860015	26/04/1986	30/04/1986	30/07/1986	20/08/1986
17PREF19940049	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
17PREF20020010	07/11/2000	08/11/2000	27/02/2002	16/03/2002

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20060005	01/07/2003	30/09/2003	02/03/2006	11/03/2006

Liste des arrêtés de catastrophes naturels

La commune des Églises d'Argenteuil est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme étant exposée aux risques suivants :

- inondation ;
- mouvement de terrain - Tassements différentiels
- phénomènes météorologiques – Tempêtes et grains (vent) ;
- transports de marchandises dangereuses ;



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

### 5.10.1 Défense incendie

Le 17 mars 2017 le nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RD DECI) de la Charente-Maritime a été approuvé. Le règlement départemental de la DECI<sup>5</sup> aborde les principes généraux relatifs à l'aménagement, l'implantation et l'utilisation des points d'eau destinés à l'alimentation des engins de lutte contre l'incendie.

Il appartient à chaque maire, et le cas échéant à chaque président d'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre chargé de la police spéciale de Défense extérieure contre l'incendie (DECI) :

- d'entretenir les Points d'Eau incendie (PEI) publics existants
- d'adapter les ressources en eau à l'évolution des risques

À cet effet, les communes doivent établir un schéma communal de DECI. Dans l'attente de la réalisation de ce schéma les communes doivent prendre un arrêté fixant, à minima, la liste des caractéristiques (quantité, qualité et implantation) des points d'eau concourant à la DECI sur le territoire de la commune ou de l'intercommunalité.

Les cartes ci-dessous, extraites de la plateforme DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie) de Charente-Maritime, présentent les différents PEI (Points d'Eau Incendie) sur la commune. Il est donc possible d'identifier le type de PEI (poteau, citerne, bache...), leur disponibilité et le périmètre qu'ils couvrent. Le périmètre des PEI est défini en fonction des voies carrossables alentours. Ainsi, est identifiée en bleu clair la couverture allant de 0 à 100 m autour du PEI, en jaune la couverture de 100 m à 200 m et en bleu foncé la couverture allant de 200 m à 400 m.

En termes de défense incendie, la commune est couverte en grande partie sur le bourg et les villages par des points d'eau incendie en état de fonctionnement. Seuls quelques habitations au Sud du village de Pouzou sont situées en dehors des 400 mètres de ces points d'eau incendie.

♥ Numéro long	♣ Type de l'hydrant	Adresse (rue)	♣ Statut	♣ Pression dynamique (bars)	♣ Débit sous 1 bar	♣ Volume	♣ Date de contrôle technique	♣ Date de reconnaissance opérationnelle
A17150.0010	Réserve en eau alimentée	Lieu dit Pouzou / Rue de l'Isle	public			60.00	08-02-2019	13-08-2019
P17150.0001	Poteau incendie 100	Lieu dit La Roche	public	1.00	56.00		08-02-2019	13-08-2019
P17150.0002	Poteau incendie 100	Lieu dit Fagné / Rue du Treuil Marteau	public	2.70			08-02-2019	13-08-2019
P17150.0003	Poteau incendie 100	Lieu dit Borderie / Rue de la Borderie	public	3.00			08-02-2019	13-08-2019
P17150.0004	Poteau incendie 100	Lieu dit Borderie / Rue de la Borderie	public	3.60			08-02-2019	13-08-2019
P17150.0005	Poteau incendie 100	Rue Saint Vivien / Rue des Fontaines	public	4.20			08-02-2019	13-08-2019
P17150.0006	Poteau incendie 100	5 Rue Cotreau/cité Cotreau	public	1.00	57.00		08-02-2019	13-08-2019
P17150.0007	Poteau incendie 100	Rue des Métaïries / Rue du Puits	public	3.30			08-02-2019	13-08-2019
P17150.0008	Poteau incendie 100	Rue Barberouge / Carrefour D 950	public	4.50			08-02-2019	13-08-2019
P17150.0009	Poteau incendie 100	Rue des Evreuils	public	4.90			08-02-2019	13-08-2019

Les cartes ci-dessous localisent les points incendie répertoriés à ce jour sur la commune et les périmètres d'action de 100, 200 et 400 m autour de chaque point incendie.

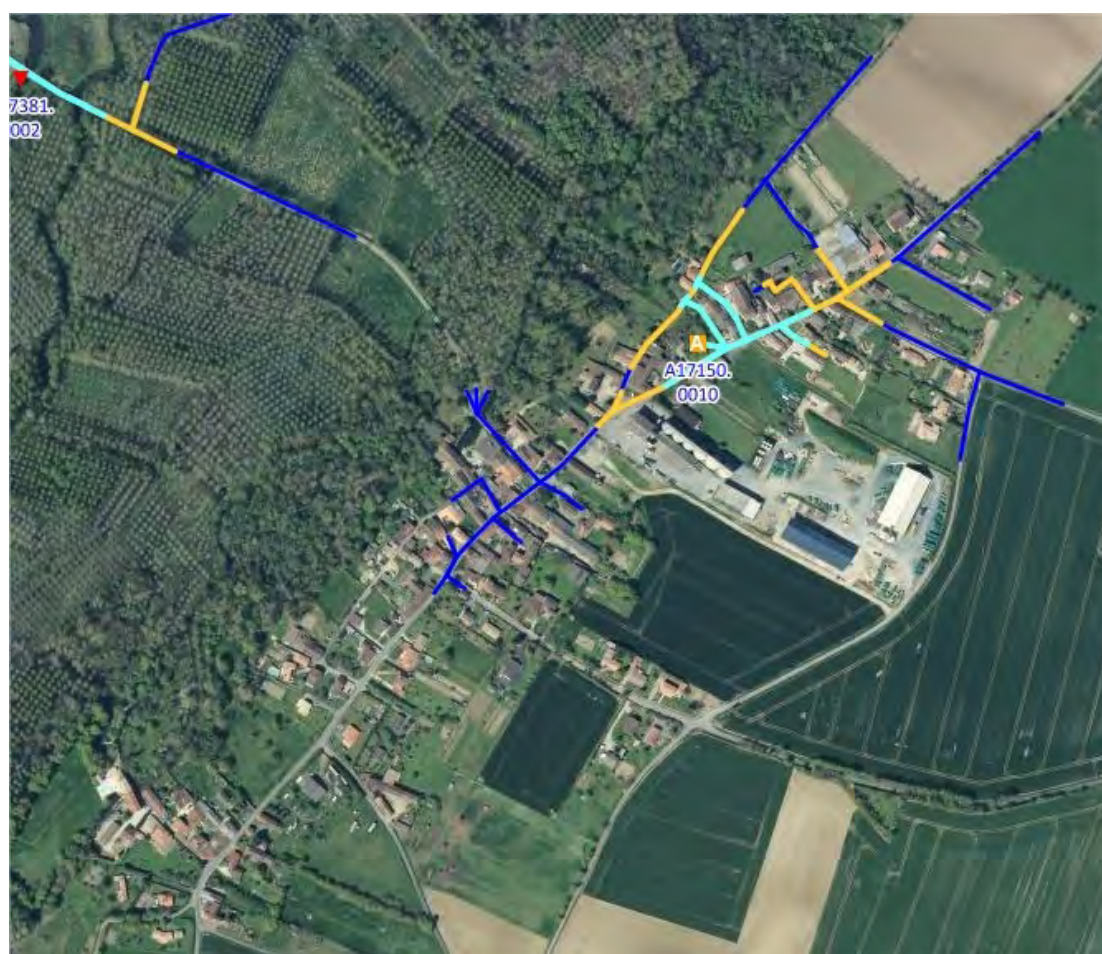
Ces cartes ont été établies à partir des données du SDIS<sup>6</sup>, les PEI sont classés selon trois types d'états :

- disponible : le PEI peut fournir un débit suffisant en matière de défense incendie
- emploi restreint : le PEI peut fournir un débit en-deça des attentes en matière de défense incendie
- indisponible : le PEI n'est pas disponible pour la défense incendie





Bourg



Village de Pouzou





Fragne

La commune est actuellement plutôt bien couverte contre le risque incendie. Le bourg ainsi que le village de Grand Fragne sont totalement protégés.

La commune élabore actuellement son schéma de défense incendie pour palier les éventuels manques notamment sur le sud du village de Pouzou.

### 5.10.2 Gestion des déchets

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

La Charente-Maritime s'est dotée d'un Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND) depuis 2013 pour une durée de 12 ans. Ce plan vise à fixer des objectifs de prévention, de tri à la source, de collecte sélective et de valorisation des déchets non dangereux.

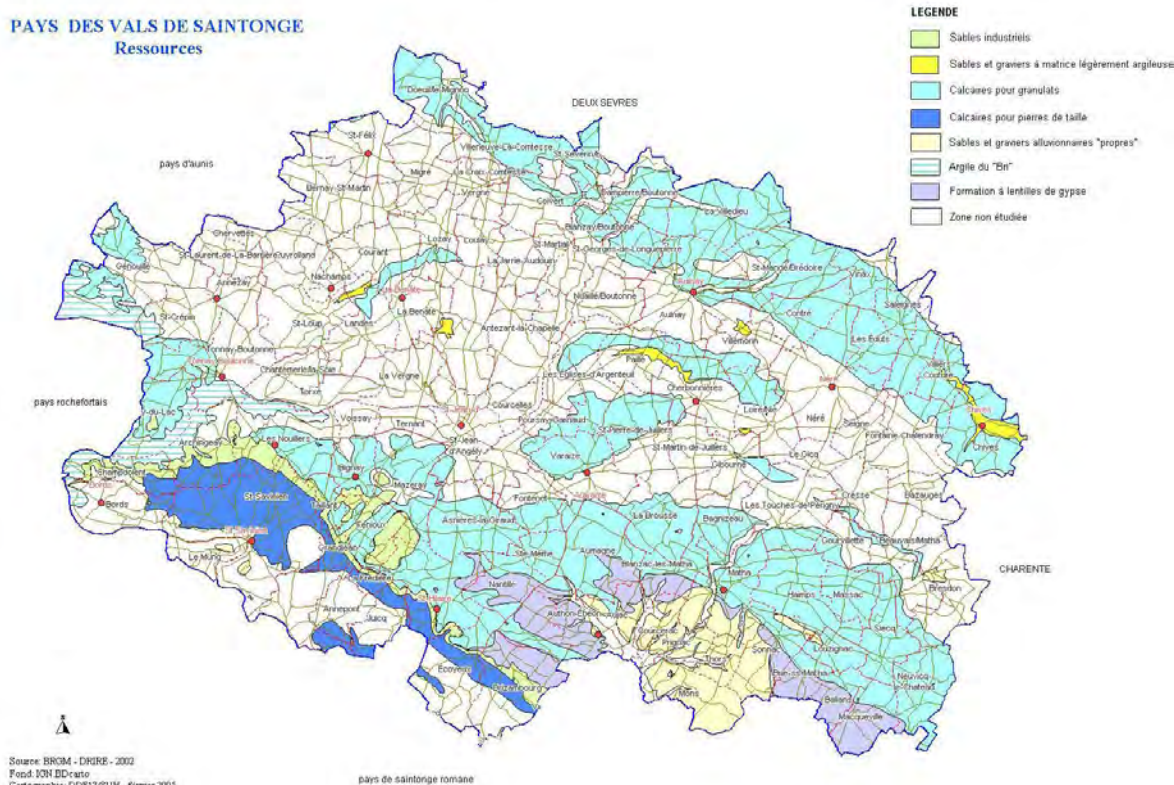
L'activité a été concédée au Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères «CYCLAD » qui gère le traitement des déchets de 192 communes et de plus de 147430 habitants.

La collecte des déchets résiduels se fait une fois par semaine. Ces déchets sont acheminés soit à l'usine d'incinération des déchets ménagers de Paillé ou à celle de Surgères. La commune dispose de containers de tri sélectif qui sont situés dans chacun des bourgs et villages (verre et papier).

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

### 5.10.3 Carrières

La loi ALUR réforme les Schémas des Carrières en modifiant l'article L.515-3 du code de l'environnement. Le décret n°2015-1676 du 15 décembre 2015 en précise les contours. Le Schéma Régional des Carrières (SRC) est élaboré par le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine et doit être approuvé au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Une fois en vigueur, le SRC se substitue aux actuels Schémas Départementaux des Carrières (SDC).



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

#### **5.10.4 Retrait gonflement des argiles**

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

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

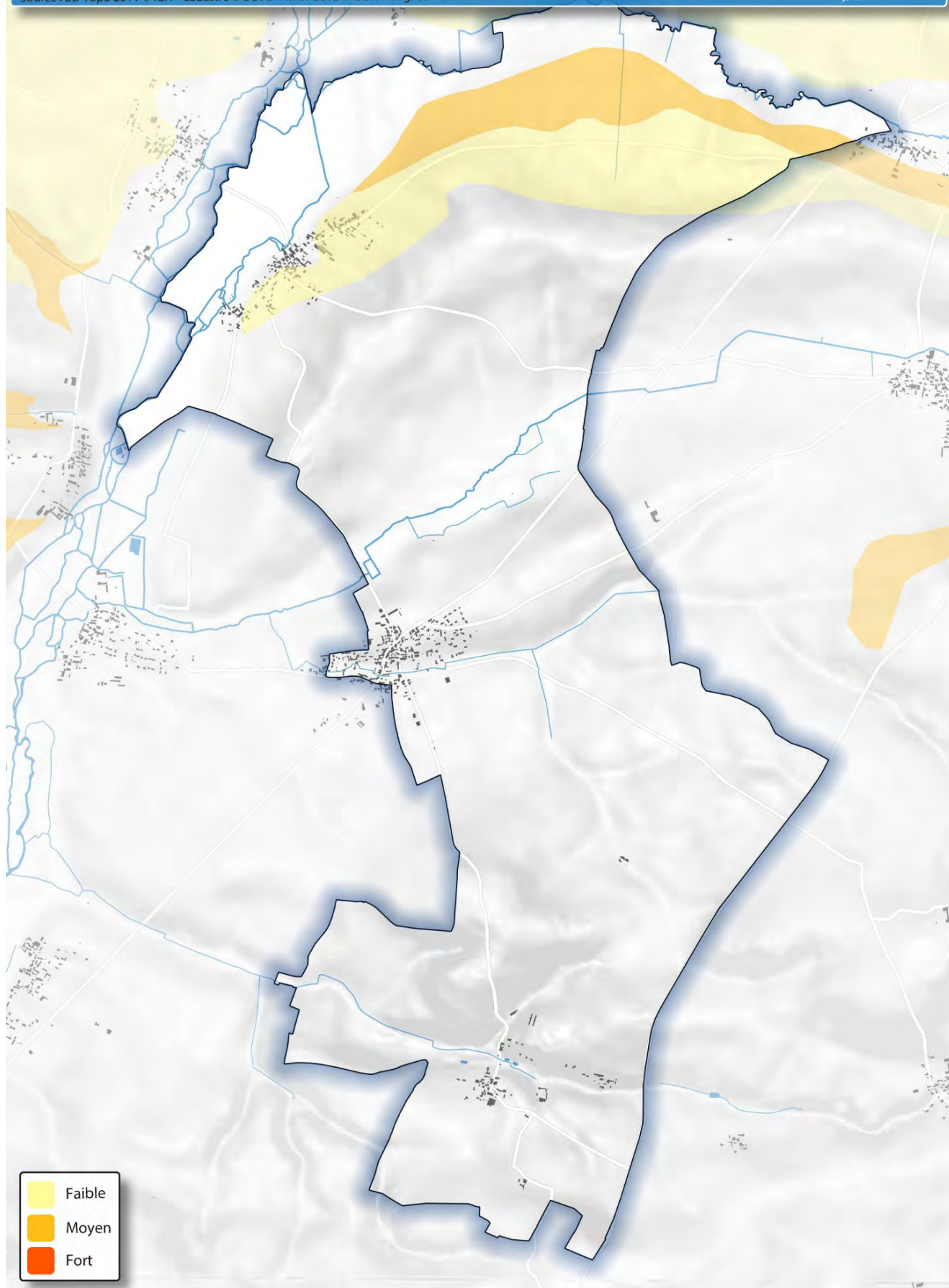
La commune est impactée par le retrait gonflement des argiles en aléa faible et moyen au nord. Le village de Pouzou est concerné sur toute sa longueur par un aléa faible.

À titre d'information, l'aléa fort représente 8,1 % de la superficie du département, l'aléa moyen 25,5 % et l'aléa faible 13,2 %.



## Aléa retrait/gonflement des argiles de Les Églises d'Argenteuil

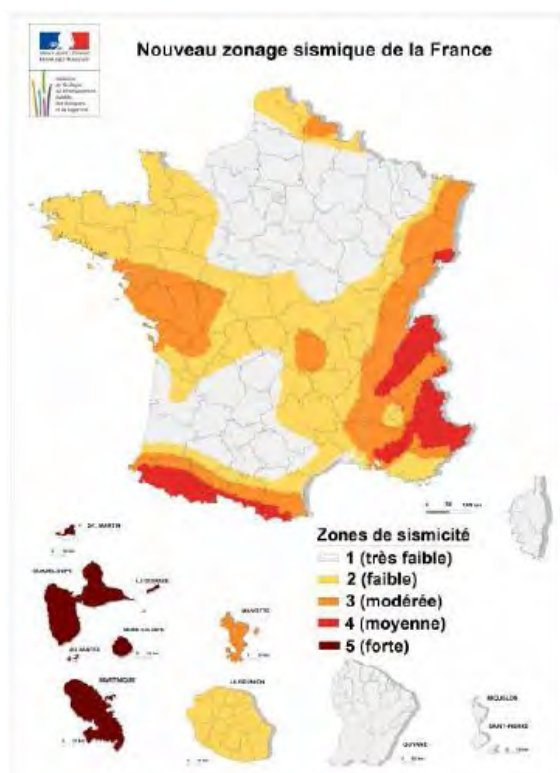
Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DDFIP - MNT 2012 © CG17 - Argiles © BRGM



### 5.10.5 Risque sismique

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

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



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

### 5.10.6 Zones inondables

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

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

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

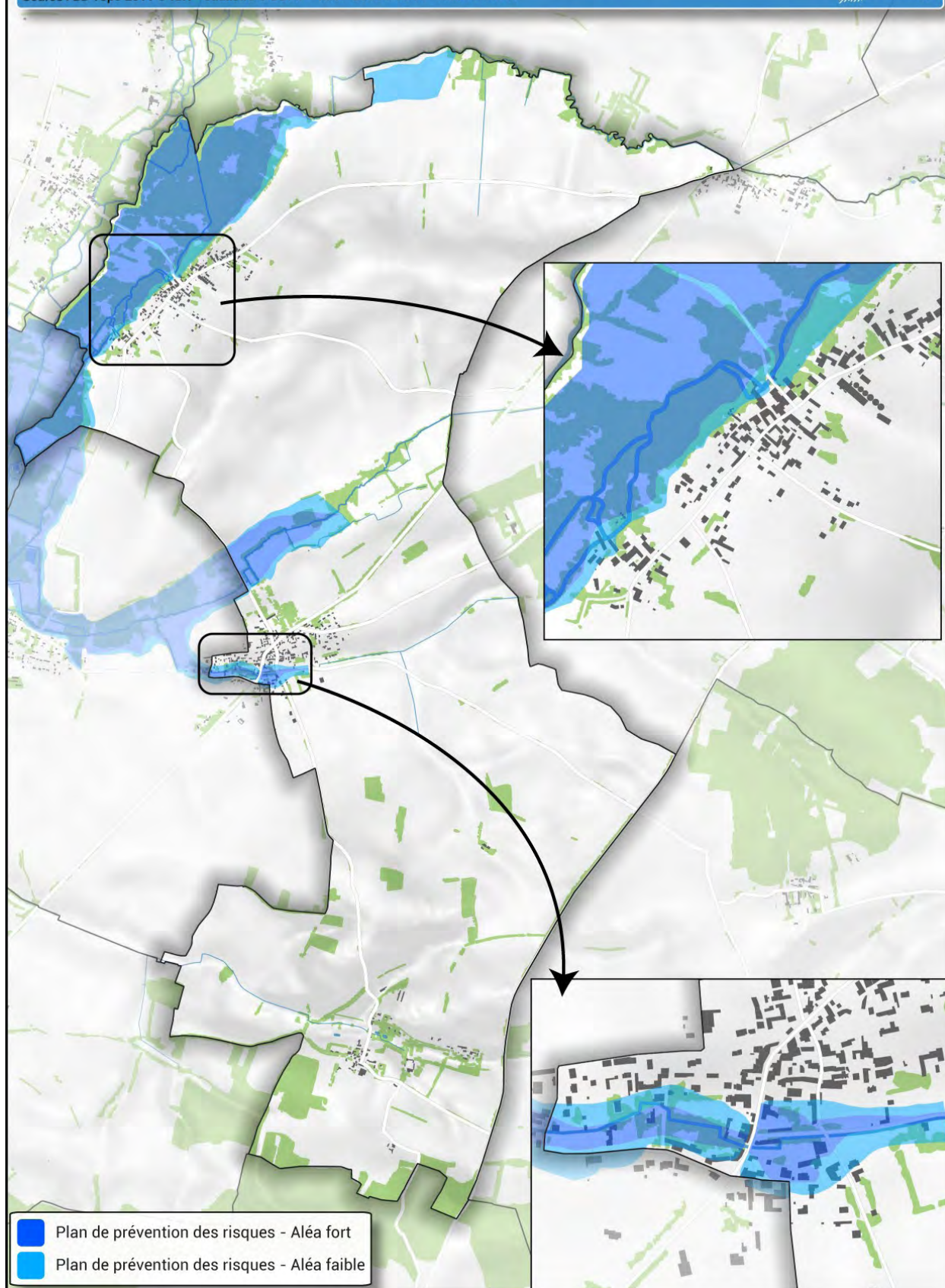
L'extension de bâtiments agricoles doit clairement exclure la partie habitable de cette autorisation.

La commune des Églises d'Argenteuil est dotée d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN), portant sur le risque d'inondation par débordement de la Boutonne. Le PPRN a été approuvé le 28 juin 1996. Les secteurs concernés sont identifiés dans la carte à suivre.



## Zones inondables de la commune de Les Eglises d'Argenteuil

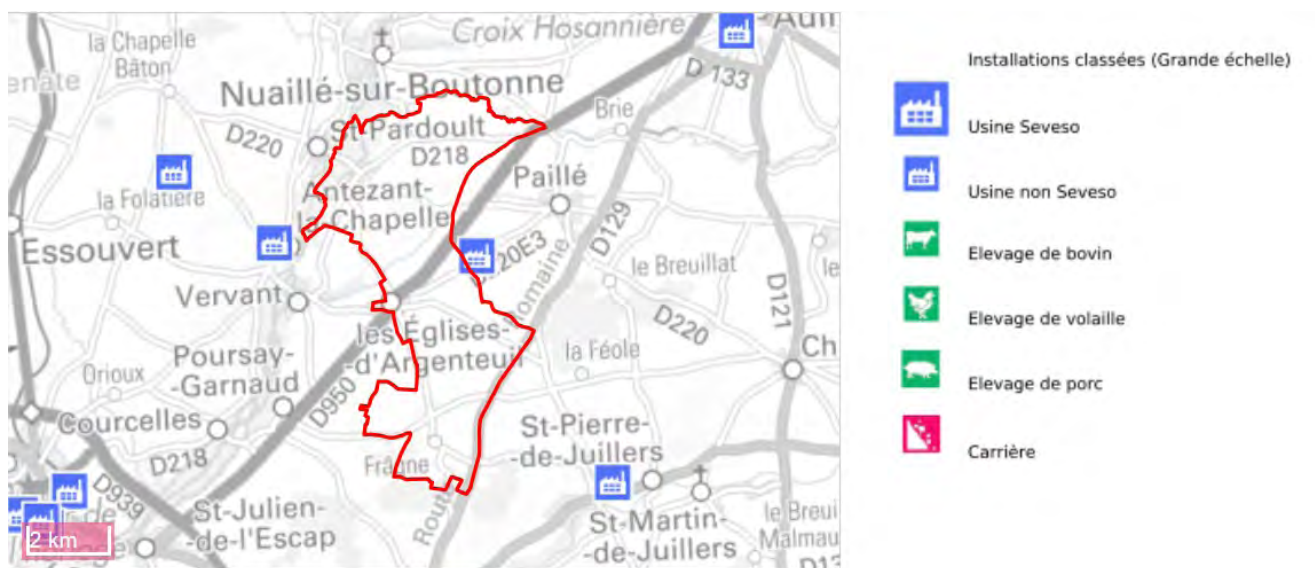
Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DDFIP - MNT 2012 © CG17 - Atlas © DDTM



La commune est soumise au risque inondation essentiellement le long de la Boutonne dans le village de Pouzou et le long de la source du Pré Naudin dans le bourg. Le risque est défini par un plan de prévention du risque inondation (PPRI).

### 5.10.7 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

D'après la plateforme Georisque, la commune n'abrite aucune installation classée pour la protection de l'environnement.



Il faut noter toutefois la présence des silos d'importance de la société de négoce Micheau DALEME dans le village de Pouzou.

En outre, il existe également un incinérateur situé sur la commune limitrophe de Paillé, classé SEVESO, à proximité de la limite communale avec les Églises d'Argenteuil.

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

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

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

## 6 Explication du Projet de PLU

### 6.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

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

Au regard des objectifs de la commune et des éléments mis en avant dans le porter à connaissance de l'État, l'ossature du Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Églises d'Argenteuil réside essentiellement dans :

- la mise en place d'une politique d'accueil de nouveaux habitants, centralisée sur le bourg, au plus près des équipements et services existants pour assurer leur maintien.
- la création des conditions d'un développement économique pérenne, par le soutien à l'activité agricole et la promotion de l'artisanat et du commerce. Cette politique ambitieuse lutte ainsi contre les déplacements domicile-travail et la logique de commune rurale « dortoir » ;
- la préservation d'un environnement et d'un cadre de vie qui fonde à ce jour l'attractivité de la commune. Espaces naturels préservés, patrimoine bâti remarquable à protéger et mettre en valeur, prise en compte des risques naturels et technologiques sont autant d'apports qualitatifs du nouveau document d'urbanisme au niveau communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Églises d'Argenteuil s'intègre donc dans une volonté, celle de proposer un développement social et économique respectueux et soutenable pour l'environnement. Ce projet s'articule autour de 5 grandes orientations :

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel**
- **Maintenir les équipements et services présents sur la commune**
- **Conforter les activités économiques sur le territoire communal**
- **Organiser un développement urbain raisonné et de qualité sur Les Églises d'Argenteuil**
- **Modérer les ouvertures à l'urbanisation**



## 6.1.1 Organiser un développement urbain raisonné et de qualité

### 6.1.1.1 Définition de l'ambition démographique

Commune de l'espace rural, Les Églises d'Argenteuil au cœur du territoire de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge. Cette dernière bénéficie de l'attractivité du pôle urbain de Saint-Jean d'Angély à la fois bassin de vie et d'emplois.

En 2017, la population communale est de 519 habitants.

En analysant la dynamique sur les 10 dernières années soit de 2007 à 2017, la variation annuelle connue sur le territoire communal est évaluée à -0,08 %. On peut donc considérer que sur cette période la population communale est restée relativement stable.

Néanmoins entre 2018 et 2020, la commune a connu un regain démographique non encore transcrit dans les statistiques nationales de l'INSEE. Ce regain porte à la fois sur le solde naturel avec des chiffres de naissances supérieurs à ceux des décès enregistrés depuis mi 2018, que sur le solde migratoire. En effet, les récents bouleversements sociétaux engendrés par la crise sanitaire de la COVID 19, induisent une nouvelle attractivité pour les territoires ruraux. Cette influence se fait sentir sur le marché de l'immobilier local.

De 2007 à 2020, la commune des Églises d'Argenteuil a consommé 4,1 ha de terres agricoles et naturelles correspond à la construction de 23 nouvelles maisons d'habitations ainsi qu'à l'aménagement d'un lotissement de 7 lots dans le bourg.

Afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme (L.151-4), nous prendrons en compte une consommation moyenne des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années à partir de l'arrêt du PLU.

Ainsi entre 2010 et 2020, on estime que cette consommation moyenne d'espace connue sur le territoire communal représente 3,15 ha.

A partir des évolutions estimées sur les 10 années entre 2010 et 2020, différents scénarios d'accueil ont été analysés.

Taille des ménages supposée	2,1			
	Actuel	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
	Tendance actuelle 10 dernières années	Hypothèse basse	Hypothèse modérée	Hypothèse haute
	0,10 %	0,60 %	0,75 %	1,00 %
2017	519	519	519	519
2030	526	561	572	591
Habitants supplémentaires	7	42	53	72
Logements nécessaires	3	20	25	34

Le choix retenu par les élus pour définir l'ambition d'accueil de population est de soutenir la reprise démographique à l'œuvre depuis 2017, tout en prenant en compte les tendances observées sur le territoire sur les 10 dernières années.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Églises d'Argenteuil affiche ainsi l'ambition d'atteindre environ 572 habitants soit environ 53 habitants supplémentaires à horizon 2030. Cette progression démographique est basée sur une variation annuelle moyenne de 0,75 %.

Le besoin en logements correspondant à cette ambition est de 25 logements, en prenant comme hypothèse le maintien des phénomènes, de vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication des familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, qui induit une diminution de la taille des ménages de 2,2 à 2,1 personnes par ménage.

#### **6.1.1.2 La déclinaison du projet d'accueil de population**

Le projet communal d'accueil de population intègre dans un premier temps, les évolutions connues sur la commune depuis l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) puis s'appuie sur une stratégie de mobilisation des différents gisements immobiliers et fonciers présents sur la commune, afin de répondre à l'ambition fixée.

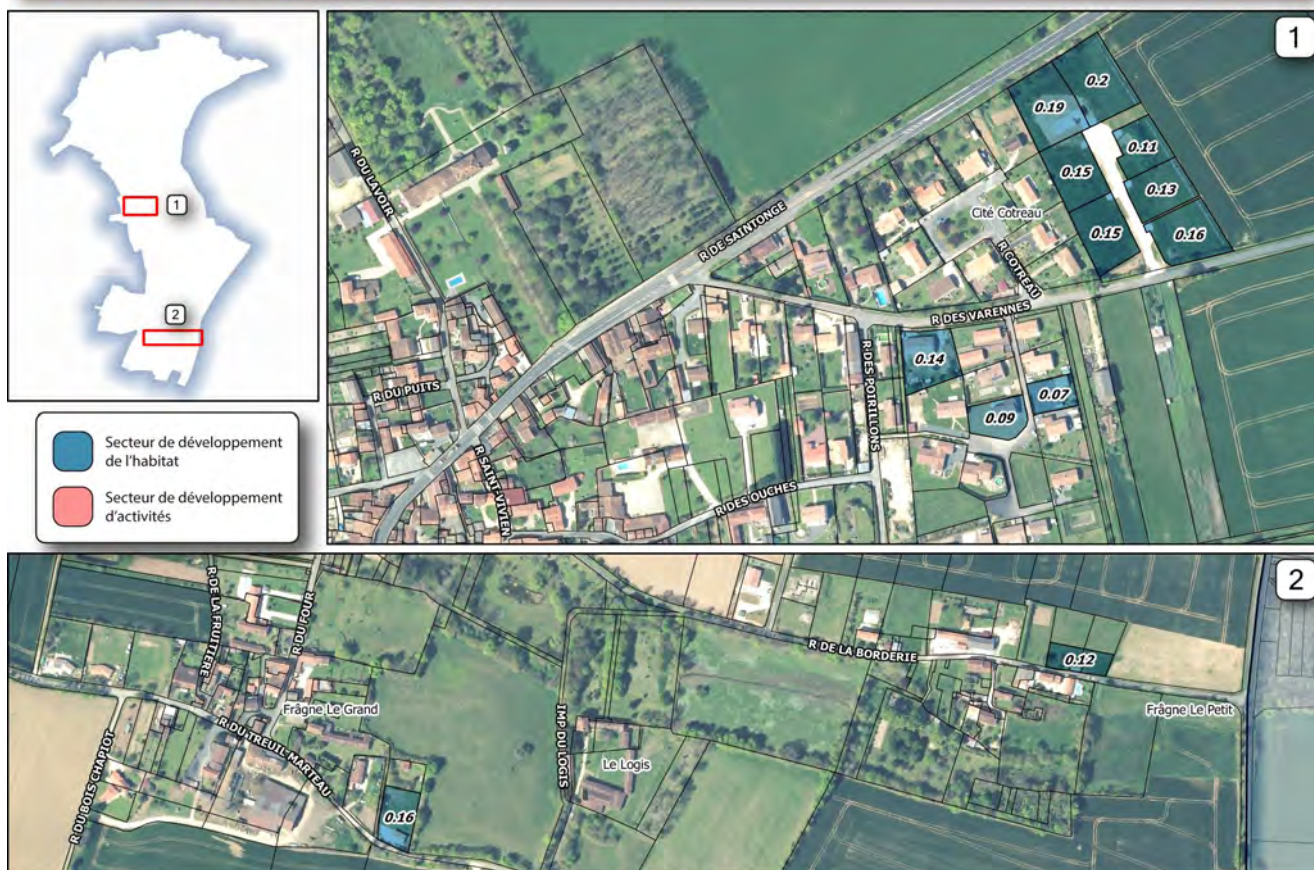
#### **L'évolution communale depuis l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale**

Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge, approuvé le 29 octobre 2013, fixe un objectif de consommation d'espace maximum qui sera de 4 hectares sur 10 ans.

La commune des Églises d'Argenteuil a donc procédé à une analyse de la consommation foncière entre 2014 et 2020. Cette consommation foncière faisant partie de l'enveloppe globale autorisée par le SCoT, il appartient à la commune de la prendre en compte.

Cette consommation apparaîtra dans le calcul global de la consommation foncière mais n'intégrera pas le scénario que la commune se fixe et qui se déclinera à partir de l'approbation du PLU.

La carte suivante identifie les secteurs urbanisés depuis l'approbation du SCoT.



Ainsi entre l'approbation du SCoT et l'arrêt du PLU, la commune des Églises d'Argenteuil a consommé 1,67 ha de terres agricoles et naturelles correspond à la construction de 5 nouvelles maisons d'habitations dans le bourg et sur le secteur de Fragne ainsi qu'à l'aménagement d'un lotissement de 7 lots dans le bourg.

### **Gisements immobiliers et fonciers mobilisables**

Pour répondre au besoin en logements, tout en considérant les enjeux de réduction de la consommation foncière et de préservation des terres agricoles, les élus ont basé leur scénario d'accueil de population en priorisant :

- **La mobilisation de logements vacants :**

Un diagnostic de terrain a été réalisé par les élus en 2017 et réactualisé en 2020. Ce dernier fait apparaître 4 logements vacants sur l'ensemble de la commune.

Après analyse croisée de l'état des logements et de leur disponibilité potentiels, les élus estiment que 2 d'entre eux sont mobilisables dans le scénario d'accueil de population.

Ces logements pourraient permettre d'accueillir de nouveaux ménages, redynamisant certains secteurs en déprise.

- **La mobilisation des potentiels de construction dans l'enveloppe urbaine**

Pour ce faire, la commune a réalisé une étude de potentiel correspondant à l'identification des « dents creuses », espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine de l'ensemble des lieux-dit de la commune.



Les « dents creuses » représentent un gisement pour accueillir de nouvelles constructions, sans générer de consommation d'espace agricole.

Ainsi l'étude a permis d'identifier 16 « dents creuses » représentant une surface de 2,38 ha. En prenant en compte une densité variable en fonction de la configuration des parcelles, 20 constructions potentielles ont été estimées au sein des enveloppes urbaines.

Suite au second arrêt de la procédure de révision du PLU et la demande de réduction des ouvertures à l'urbanisation du projet, la commune a revu son projet et propose de concentrer son effort sur deux secteurs au lieu de trois, un dans le bourg et l'autre dans le village de Pouzou.

Le phasage entre les deux secteurs a été déterminé par rapport à deux facteurs :

- la constructibilité des parcelles
- le nombre de branchement sur le village de Pouzou pour maintenir l'équilibre financier du projet d'assainissement collectif de la commune

Ainsi la priorité a été attribuée à l'opération sur le village.

Le scénario d'accueil de population repose également sur :

- **Le développement d'une opération au village de Pouzou**

Pour atteindre les 25 logements correspondants au besoin en logements, les élus ont choisi de concentrer l'offre de nouveaux logements dans le village de Pouzou.

Une parcelle de 0,41 ha est identifiée pour la construction de 4 logements supplémentaires à court terme. Il s'agit d'une partie de la parcelle ZE 21. L'objectif est une urbanisation autour de 10 logements à l'hectare en tenant compte d'un besoin en foncier estimé à 20% du besoin initial lié à la voirie, aux espaces libres de plantation et à la gestion des eaux pluviales.

- **Une opération en cœur de bourg à long terme**

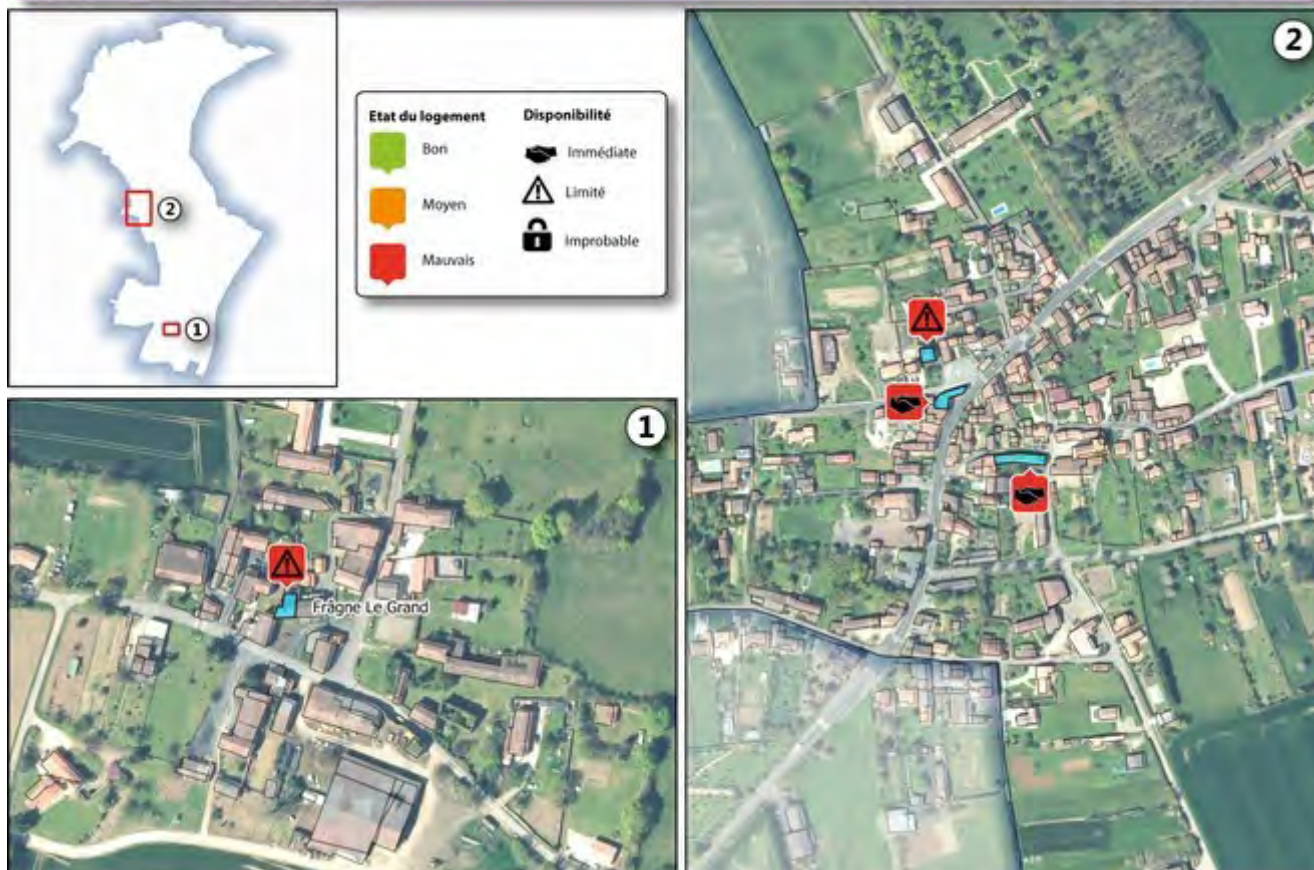
La commune souhaite valoriser le foncier communal présent en cœur de bourg pour permettre le développement de l'habitat, à long terme. L'objectif étant de réaliser un troisième lotissement communal sur une emprise de 0,43 ha correspondant à la parcelle AC 122. Ce secteur permettra la construction de 3 logements supplémentaires avec un objectif de 10 logements à l'hectare en tenant compte d'un besoin en foncier estimé à 20% du besoin initial lié à la voirie, aux espaces libres de plantation et à la gestion des eaux pluviales.

A ce jour, la maîtrise foncière de l'accès en dehors du risque inondation n'est pas assurée par la commune. Un emplacement réservé a donc été positionné sur ce secteur à cet effet.

### **6.1.1.3 Territorialisation des besoins**

#### **Analyse du potentiel issu de la mutabilité du tissu urbain existant**

La carte suivante localise les logements vacants répertoriés par les élus lors du diagnostic réalisé depuis 2016 et actualisé en 2020 sur l'ensemble de la commune :



Étant donné la reprise immobilière connue depuis 2018 sur le territoire communal, les élus considèrent que la remise sur le marché de 2 logements vacants en 15 ans est envisageable. Ce potentiel est donc intégré au scénario d'accueil de population dans le projet de PLU.

### **Analyse du potentiel de constructions dans les enveloppes urbaines des Églises d'Argenteuil**

L'analyse de ce potentiel repose sur le repérage des espaces non bâtis dans les enveloppes urbaines. Ces derniers peuvent constituer des « dents creuse » définies par la Fédération Nationale des CAUE comme « *une parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Espace vide entouré de constructions* » mais également des fonds de jardins.

Ces espaces non bâtis inscrits dans les enveloppes urbaines ne constituent pas de la consommation foncière mais représentent un gisement pour accueillir de nouvelles constructions.

La méthodologie suivie pour l'étude de densification est la suivante :

- Délimitation de l'enveloppe urbaine
- Identification des contraintes de développement : pour les Églises d'Argenteuil, il s'agit principalement du risque inondation, des activités agricoles et économiques.
- Analyse de la disponibilité des parcelles identifiées :
  - Prise en compte de la rétention foncière afin de ne pas figer le développement de la commune

- Prise en compte des contraintes d'assainissement individuelle pour celles non comprise dans le périmètre du projet d'assainissement collectif
- Vérifier l'accessibilité des parcelles à densifier
- Définition des enjeux de préservation.

Des espaces à préserver peuvent être identifiés pour permettre une préservation à différents titres :

- Préserver l'activité agricole en veillant à ne pas créer une trop grande proximité avec de nouvelles habitations,
- Conserver des espaces de respiration au sein du tissu urbain,
- Préserver les composantes architecturales et paysagères de certaines grandes demeures avec leurs parcs et jardins,
- Garantir la sécurité publique lorsqu'il n'est pas souhaitable que des parcelles s'aménagent en créant de nouveaux risques liés notamment à la circulation routière ou à leur potentiel risque d'inondation,
- Permettre à la commune de réserver certaines parcelles dans le cadre de projets d'intérêt collectif (aménagement de voirie, ouvrage hydraulique, équipements publics...)

Cette étude a été menée sur l'ensemble des lieux-dits de la commune. Le repérage porte sur les espaces non bâtis correspondant aussi bien à des parcelles à part entière qu'à des fonds de jardin. Seuls les secteurs présentant des potentiels ont été illustrés dans la cartographie à venir. Les autres secteurs urbanisés de la commune seront tous situés en zone agricole, n'autorisant que les extensions et annexes et interdisant toute nouvelle construction à usage d'habitation.

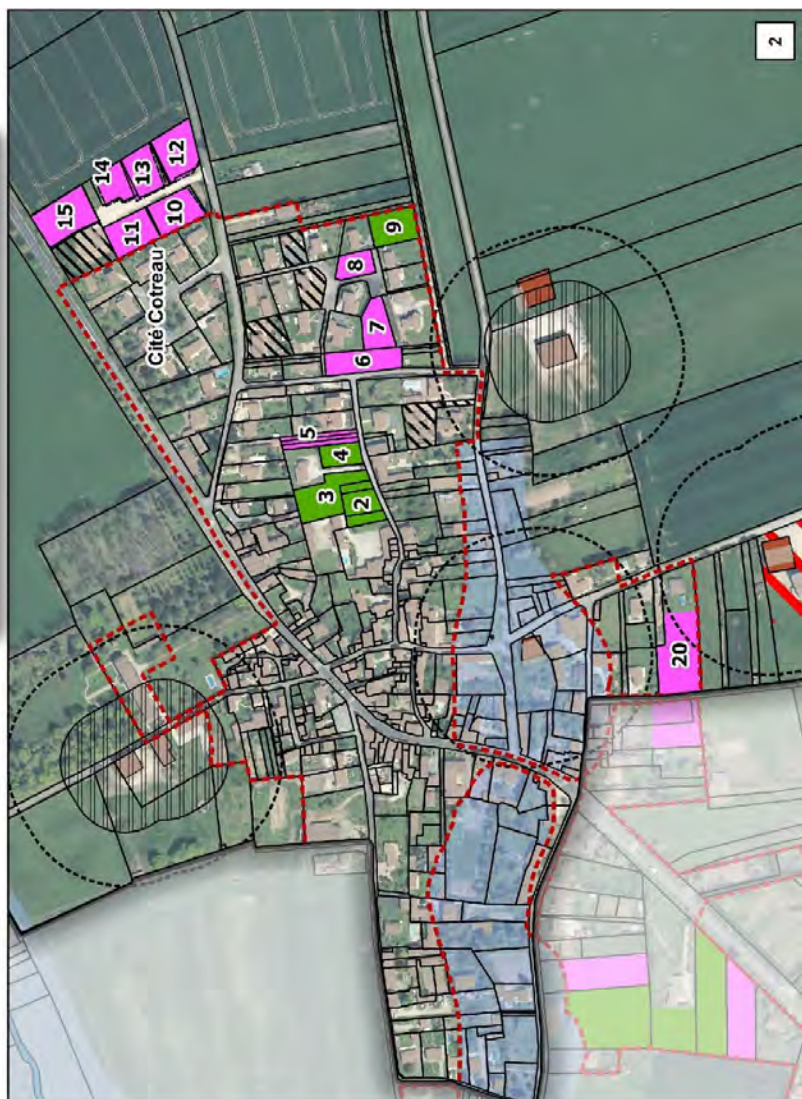
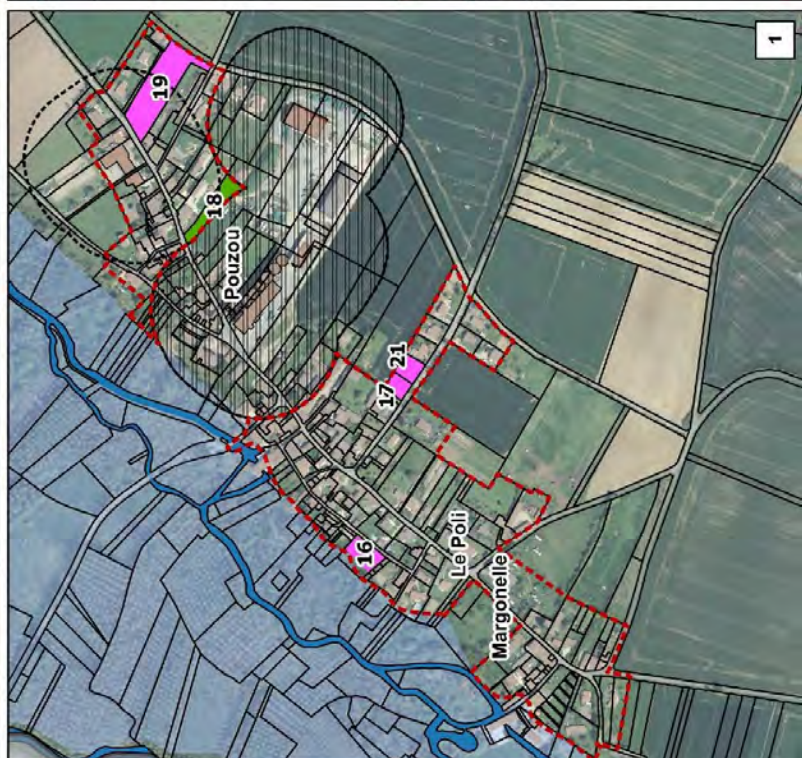
Les parcelles identifiées par l'étude de densification sont classées selon 3 classes permettant d'analyser leur situation et la manière dont elles doivent être prises en compte dans le potentiel mobilisable à urbaniser.

- Les parcelles roses correspondent à des parcelles à densifier pour l'habitat
- Les parcelles en vert sont des espaces non constructibles (bassin d'orage, jardin attenant à une propriété, espace tampon avec une activité présentant des risques...)
- Les parcelles hachurées de noir correspondent aux parcelles déjà urbanisées mais non visible sur la vue aérienne 2018



# Potentiel de densification des Eglises d'Argenteuil

Source : Cadastre © DRIAP - Périmètre naturel © DREAL - Atlas © DDTM



Le tableau suivant vise à récapituler toutes les parcelles recensées dans l'étude de densification et apporte des précisions concernant leur nature et leur vocation. Il précise également le nombre de logements potentiels sur chaque parcelle mobilisable et si de la terre agricole ou naturelle sera consommée.

n°	Superficie (m²)	Situation actuelle	Disponibilité	Nombre de constructions envisageables	Superficie (m²)	Commentaires
1	2333	Jardin d'agrément de la maison cadastrée en AH2	0	0	0	- Le propriétaire ne souhaite pas que cette parcelle devienne constructible
2	1320	Cour ancienne ferme (AC173, 172,37, 38, 39, 251)	0	0	0	Le propriétaire ne souhaite pas que cette parcelle devienne constructible
3	1769	Cour ancienne ferme (AC173, 172,37, 38, 39, 251)	0	0	0	Le propriétaire ne souhaite pas que cette parcelle devienne constructible
4	789	jardin	0	0	0	Même unité foncière que l'ancienne cour de ferme. Le propriétaire ne souhaite pas que cette parcelle devienne constructible
5	837	Jardin	1	1	837	Parcelle à vendre
6	1475	Plateforme de stockage d'une activité de maçonnerie	1	1	1475	Projet de vente de la parcelle
7	1144	Lot à bâtir	1	1	1144	Parcelle comprise dans le lotissement communal du Pré-naudin Parcelle a vendre
8	780	Lot à bâtir	1	1	780	Parcelle comprise dans le lotissement communal du Pré-naudin Parcelle a vendre
9	1322	Bassin d'orage+aire de jeux pour enfant	0	0	0	Aménagement du lotissement communal du Pré-naudin (aire de jeux et gestion du pluvial)
10	1451	Lot à bâtir	1	1	1451	Parcelle comprise dans le lotissement des Andrés. Parcelle a vendre

n°	Superficie (m²)	Situation actuelle	Disponibilité	Nombre de constructions envisageables	Superficie (m²)	Commentaires
11	1408	Lot à bâtir	1	1	1408	Parcelle comprise dans le lotissement des Andrés. Parcelle a vendre
12	1733	Lot à bâtir	1	1	1733	Parcelle comprise dans le lotissement des Andrés. Parcelle a vendre
13	1270	Lot à bâtir	1	1	1270	Parcelle comprise dans le lotissement des Andrés. Parcelle a vendre
14	931	Lot à bâtir	1	1	931	Parcelle comprise dans le lotissement des Andrés. Parcelle a vendre
15	1959	Lot à bâtir	1	1	1959	Parcelle comprise dans le lotissement des Andrés. Parcelle a vendre
16	1327	Parcelle enherbée	1	2	1327	Parcelle au cœur du village de Pouzou
17	769	Jardin	1	1	769	Parcelle au cœur du village de Pouzou
18	1795	Parcelle enherbée	1	1	0	Parcelle au cœur du village de Pouzou
19	3390	Parcelle enherbée	1	4	5231	Parcelle au cœur du village de Pouzou dont l'aménagement sera encadré par une OAP
20	2616	Fond de jardin	1	1	2616	Fond de jardin au sud du bourg sans projet de vente porté le propriétaire
21	900	Jardin potager	1	1	900	Jardin potager de la maison voisine ZC86. Aucun projet de vente porté les propriétaires
TOTAL	31318	-	16	20	23831	-

La taille moyenne des parcelles recensées est de 1490 m². L'offre foncière en densification est plutôt diversifiée sur la commune avec des parcelles allant de 780 m² à 1959 m² afin de répondre à tous les projets et budgets et garantir ainsi une certaine mixité sociale.

L'étude présente 16 secteurs de densification pour l'habitat, représentant une superficie totale de 2,38 ha pour 20 constructions.



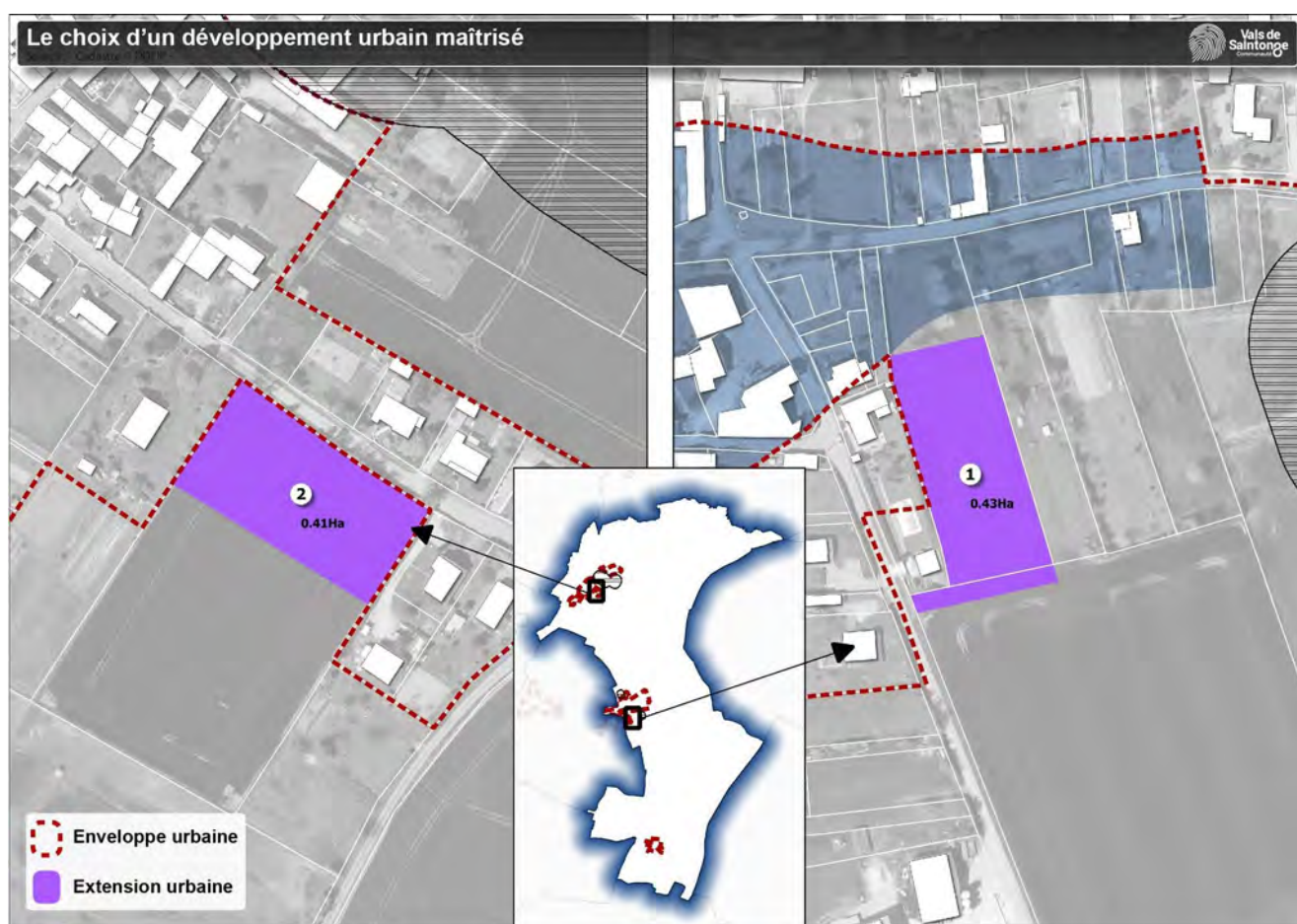
## Analyse du potentiel en extension du tissu urbain existant

Les élus ont porté leur réflexion sur les secteurs potentiels de développement en extension de l'urbanisation du bourg et du village de Pouzou.

Afin d'assurer un développement progressif de l'offre de nouveaux logements, les élus ont choisi :

- d'identifier à court terme la parcelle ZE 21 et son projet d'aménagement porté par un privé, sur une partie de cette parcelle en continuité directe avec l'urbanisation du village de Pouzou.
- d'identifier à long terme la parcelle AC 122 dont la maîtrise foncière communale permettra l'aménagement d'un petit lotissement de 3 lots en cœur de bourg ainsi qu'une partie de la parcelle ZK 13 pour assurer l'accès en dehors du risque inondation présent sur l'accès rue de la Fontaine.

La carte suivante permet de localiser les différents secteurs ouverts à l'urbanisation à court et long terme.

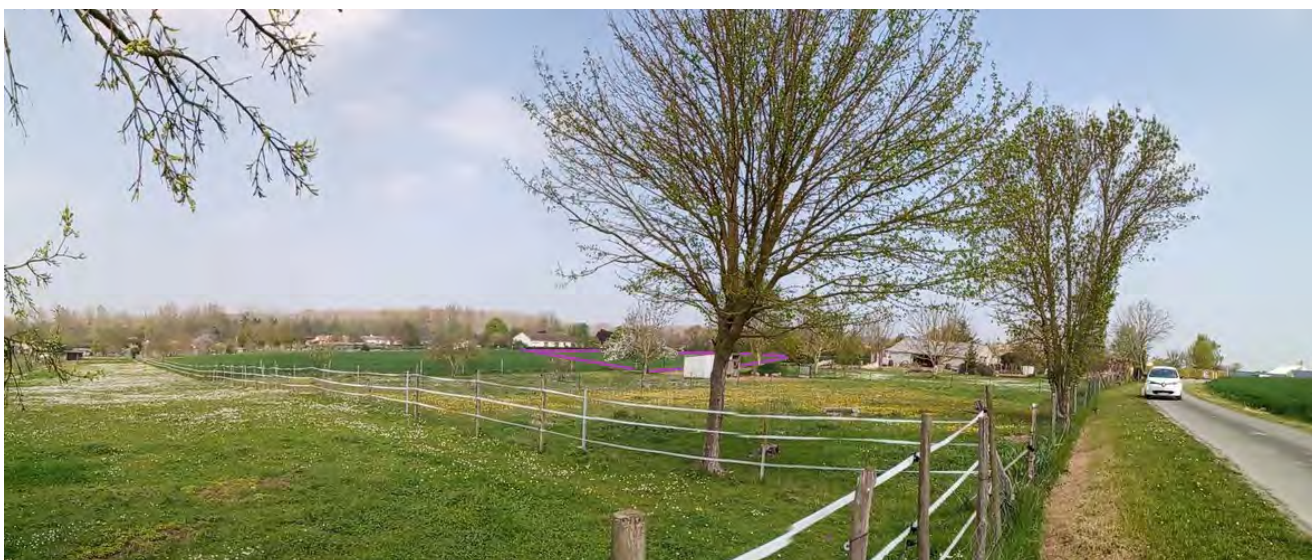


N°	Situation	Superficie (ha)	État initial	Contrainte(s) et gestion	Explication de la décision	Destination
1	Village de Pouzou	Faible	Parcelles agricoles	Parcelle enclavé dans la zone urbaine	Conforter l'urbanisation du village	Habitat
2	Bourg	Négligeable	Parcelle enherbée	Parcelle appartenant à la commune	Assurer le développement progressif de l'offre de logement sur le bourg	Habitat

### Conforter l'urbanisation du village de Pouzou

L'offre de logements étant principalement assurée sur le bourg, les élus ont souhaité diversifier l'offre d'habitat en permettant la réalisation d'un projet d'aménagement dans le principal village, après le bourg, bénéficiant également d'un tout autre cadre de vie plus en lien avec la rivière environnante : la Boutonne.

Le secteur n°1 a été retenu en raison de sa localisation en continuité du tissu urbain existant afin de limiter l'impact sur l'espace agricole.



Vue du secteur n°1 depuis la route communale

Seul 4100 m<sup>2</sup> ont été retenus pour être aménagés selon l'Orientation d'Aménagement et de Programmation avec un minimum de constructions attendu de 4. Cette dernière prévoit également un chemin d'accès pour désenclaver le reste de la parcelle exploitée.





Secteur concerné



Nombre minimum de logements



Intégration paysagère



Voie de desserte



## Développer au long terme l'offre de logements sur le bourg

Après l'aménagement de la Cité Côtreau et du lotissement du Pré-Naudin, la commune propriétaire de la parcelle AC122 envisage à long terme de poursuivre sa politique de développement de l'habitat en aménageant un troisième lotissement communal.

La partie nord de la parcelle étant impactée par le risque inondation, les élus envisagent d'y aménager un espace récréatif, assurant également le passage du cheminement doux permettant l'accès vers les terrains de foot et de tennis ainsi que le cimetière.

L'aménagement du reste de la parcelle sera conditionnée à la réalisation :

- d'une modification du PLU avec délibération motivée, si l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas remise en cause.
- ou d'une révision du PLU au-delà de neuf ans.



Vue du secteur n°2 depuis la rue des Fontaine

#### 6.1.1.4 Autres orientations en faveur d'un développement urbain raisonné et de qualité

##### **Objectif n°2 : Améliorer les mobilités et les transports sur Les Églises d'Argenteuil**

La plupart des déplacements sur la commune se font en voiture que ce soit pour aller travailler ou bien pour rejoindre les zones de loisirs des Églises d'Argenteuil. Même si la commune ne possède pas et ne gère pas la compétence transport, les élus ont souhaité agir à l'échelle communale. Ainsi les élus ont décidé de :

- Favoriser les modes de déplacements actifs sur la commune et notamment les zones urbaines (marche, vélo, trottinette...).

La commune aménage et entretient de nombreux cheminements doux en zone urbaine afin de sécuriser et favoriser la mobilité douce entre les équipements et services présents sur la commune. Des aménagements de sécurisation sont en cours de réflexion.



### **Objectif n°3 : Promouvoir l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables**

L'équipe municipale des Églises d'Argenteuil souhaite engager la commune dans la transition énergétique. À cette fin, plusieurs orientations ont été proposées autour de la mobilité, ou bien encore de la rénovation énergétique. Pour cela les élus ont décidé :

- D'encourager le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles ou bien les réhabilitations dans la mesure où le caractère architectural des lieux est respecté

### **Objectif n°4 : Prévoir les équipements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations**

Pour prévoir au mieux l'arrivée de nouveaux habitants mais aussi de nouvelles activités ou équipements sur la commune, il faut prévoir tous les réseaux nécessaires aux futures constructions. Les élus ont décidé de :

- Prévoir les réseaux d'eau, d'électricité en adéquation avec les besoins de développement
- Pouvoir exiger la possibilité pour toutes les nouvelles constructions d'être raccordées aux réseaux de communications numériques
- Autoriser les installations et infrastructures publiques en zone agricole et naturelle afin de garantir le service public

### **Objectif n°5 : Protéger les habitants des risques**

La commune est garante de la sécurité de ses concitoyens. Afin de ne pas exposer la population au risque les élus ont décidé de :

- Autoriser l'urbanisation dans les secteurs couverts par un système de défense contre les incendies.
- Autoriser les nouvelles constructions uniquement en dehors du risque inondation ou dans les secteurs déjà urbanisés selon les prescriptions du PPRi

### **Objectif n°6 : Prendre en compte les enjeux environnementaux présents sur le territoire communal**

Ce projet ambitionne également de répondre aux enjeux environnementaux. Le parti d'aménagement retenu permet :

- de limiter les rejets dans l'exutoire naturel en développant une urbanisation en cohérence avec le schéma d'assainissement collectif en cours et l'aptitude des sols dans le cas de systèmes d'assainissement individuels
- Intégrer la gestion de l'eau pluviale en priorisant l'infiltration à la parcelle



### **6.1.2 Conforter les activités économiques sur le territoire communal**

Au 31 décembre 2015, la commune des Églises d'Argenteuil regroupe 32 établissements actifs. Le secteur principal est lié au commerce, transports et services divers (47 %). Le secteur de l'agriculture est second secteur le plus représenté.

La préservation et le développement du tissu économique communal revêt un caractère important dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Églises d'Argenteuil.

#### **6.1.2.1 Permettre le maintien et le développement des activités agricoles**

Les élus de la commune des Églises d'Argenteuil attachent une importance majeure à la préservation de l'activité agricole.

Le Plan Local d'Urbanisme a l'ambition de donner des garanties aux exploitants. Ce dernier doit assurer les conditions nécessaires à leur développement dans les meilleures conditions.

Une attention toute particulière est donc portée aux possibilités d'extension et de diversification des 11 sièges d'exploitations agricoles recensés, de manière à pérenniser leurs activités. Les élus ont ainsi décidé :

- d'intégrer les perspectives d'évolution des sièges d'exploitation agricole dans le projet d'aménagement
- de maintenir une distance raisonnable entre les bâtiments agricoles et les nouvelles habitations
- de protéger les terres agricoles
- de proscrire toute extension urbaine sur les hameaux et les villages

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

#### **6.1.2.2 Assurer le maintien et le développement d'activités économiques**

Les élus de la commune des Églises d'Argenteuil souhaitent soutenir le développement économique sur la commune.

Cette orientation politique se décline, dans un premier temps, en permettant le maintien et le développement des activités économiques compatibles avec l'habitat. Le règlement du PLU autorisant leur implantation et leur évolution au sein des secteurs urbanisés sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

Sur la commune, quelques activités artisanales et de commerce sont déjà présentes. L'enjeu pour les élus est donc de conforter la mixité des usages dans les zones urbaines.

Dans un second temps, cette orientation porte sur le maintien et le développement d'activités économiques non compatibles avec l'habitat.

C'est le cas notamment de la coopérative agricole et société de négoce installée au village de POUZOU.

Le PLU identifie ce secteur spécifique avec un zonage et un règlement dédié aux activités économiques, adapté au site, également soumis à la réglementation des ICPE.



Site historique – vue depuis la rue de l'Aumagne



Extension -vue sur les silos plats depuis la rue de l'Aumagne



Ensemble du site - vue depuis la voie communale



Les élus souhaitent également conserver une partie du secteur d'accueil d'entreprises, existant à l'Est du bourg, Le maintien de ce secteur dans la révision du PLU, repose sur la prise en compte de plusieurs demandent faites, à la municipalité, par des entrepreneurs envisageant la délocalisation de leur siège actuel ou la création d'entreprises. Ce foncier dédié aurait pour vocation prioritaire l'installation d'entreprises non compatible avec l'habitat. La carte suivante permet de localiser ce secteur.



N°	Situation	Superficie (ha)	État initial	Contrainte(s) et gestion	Explication de la décision	Destination
1	Est du bourg	Faible	Parcelles agricoles	Parcelle enclavée par l'urbanisation du bourg	Répondre à la demande des porteurs de projets économiques	Activités Économiques

Le secteur n°1, (ZI 36), a été retenu en raison de sa localisation en continuité du tissu urbain existant entre les bâtiments d'une ancienne entreprise de maçonnerie et ceux d'un élevage de gallinacés.





Seuls 2500 m<sup>2</sup> ont été retenus pour être aménagés selon l'Orientation d'Aménagement et de Programmation suivante.



### **6.1.3 Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel**

Conscient de la valeur sociale, écologique, et esthétique, de leur cadre de vie, les élus de la commune souhaitent s'inscrire dans une démarche de protection et de mise en valeur au travers de leur PLU.

#### **6.1.3.1 Préserver le patrimoine naturel**

Les Églises d'Argenteuil s'inscrit pleinement dans la Vallée de la Boutonne.

Cette entité naturelle forte sous tend des réservoirs de biodiversité importants; en témoigne son identification comme un corridor écologique d'importance régionale dans l'ancien SRCE.

Au-delà de ce contexte environnemental, c'est également la Trame Verte et Bleue communale définie par les élus et portant sur les interactions entre ces milieux qu'il convient de préserver.

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

- préserve la Boutonne, ses marais ainsi que le Padôme, la source du Pré Naudin, le ruisseau de la Fragne
- préserve les zones humides identifiées par l'inventaire sur l'ensemble de la commune
- protège l'ensemble des zones boisées ainsi que les ripisylves et les linéaires de haies

#### **6.1.3.2 Valoriser le patrimoine architectural local**

On ne pourra occulter les nombreux éléments de patrimoine de pays. Lavoirs, fours, bâtisses traditionnelles, porches et portails... constituent en effet le reflet des rapports entre l'Homme et son territoire au travers de ses activités et de son Histoire.

Le patrimoine bâti des Églises d'Argenteuil possède ainsi une qualité indéniable au-delà même de son architecture qui contribue fortement au cadre de vie sur la commune.

Les élus souhaitent ainsi :

- préserver le caractère rural des hameaux en conservant l'homogénéité architecturale de type traditionnelle
- préserver une vingtaine d'éléments de patrimoine architecturaux, visible depuis l'espace public et dont l'évocation nourrit un sentiment d'appartenance à l'histoire des Églises d'Argenteuil
- définir des orientations d'aménagement facilitant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant

Afin de préserver le patrimoine bâti agricole lorsque ces derniers ne sont plus compatibles avec les pratiques et les machineries agricoles actuelles, les élus ont procédé à un inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination propre à une reconversion vers de l'habitat.

Les critères d'analyse retenus portent principalement sur l'accessibilité au bâtiment, la surface nécessaire aux besoins en stationnement et en assainissement, la capacité des réseaux et l'impact sur l'activité agricole environnante.

L'inventaire a permis d'identifier 7 bâtiments pouvant faire l'objet d'une réhabilitation en logement.

Après sollicitation des propriétaires actuels, aucun projet de réhabilitation n'est envisagé à court terme. Ils ne constituent donc pas un potentiel bâti d'accueil de nouveaux ménages dans la commune.

## **6.1.4 Modérer les ouvertures à l'urbanisation**

### **6.1.4.1 Les apports du PLU par rapport au PLU approuvé le 22/07/14**

De 2007 à 2020, la commune des Églises d'Argenteuil a consommé 4,1 ha de terres agricoles et naturelles correspond à la construction de 23 nouvelles maisons d'habitations ainsi qu'à l'aménagement d'un lotissement de 7 lots dans le bourg.

Afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme (L.151-4), nous prendrons en compte une consommation moyenne des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années à partir de l'arrêt du PLU. Ainsi entre 2010 et 2020, on estime que cette consommation moyenne d'espace connue sur le territoire communal représente 3,15 ha.

Le projet de révision du PLU modère les ouvertures à l'urbanisation à 2,33 ha uniquement, représentant ainsi une baisse de 26 % des ouvertures à l'urbanisation par rapport à la période 2010-2020.

En effet, le projet d'accueil de population du PLU prévoit que sur l'ensemble des lieux-dits, seul le bourg et les villages de Pouzou et Grand Frêne soient classés en zone urbaine. Ainsi, le reste des villages et hameaux sont classés en zone agricole, interdisant les constructions nouvelles et donc l'étalement urbain sur ces secteurs.

Au total, ce sont environ 12,28 ha de zones U ou AU ainsi que 5,15 ha de 1AU correspondant à des terrains nus de construction qui retrouvent leur vocation agricole en étant classés en zone agricole dans le projet de révision du PLU par rapport au PLU approuvé le 30 janvier 2008 et modifié par révision allégée le 22 juillet 2014.

D'autre part, la modération de la consommation d'espaces s'intègre nécessairement dans une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

La révision du PLU portée par les élus s'attaque également à la question de la densification du tissu urbain existant.

C'est pourquoi, 76 % du besoin en logement s'inscrit au cœur des unités urbaines du bourg et du village de Pouzou.

On notera également la volonté d'encadrer et de promouvoir une plus grande densité des constructions au sein des projets d'aménagements grâce aux Orientations d'aménagement et de Programmation proposées.

**La révision du PLU modère ainsi la consommation d'espaces pour les années futures en s'appuyant sur l'ensemble des orientations déclinées précédemment.**



#### 6.1.4.2 La consommation d'espaces agricoles et naturels du PLU

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

	Ouvertures à l'urbanisation à court terme (4 hectares maximum)		Ouvertures à l'urbanisation à moyen/long terme (4 hectares maximum)	
	Habitat	Économie	Habitat	Équipement
Consommation foncière depuis l'approbation du SCoT	1,67	-	-	-
Extension urbaine	0,41	0,25	0,43	-
<b>Total</b>	<b>2,33</b>		<b>0,43</b>	

**Le projet de révision de PLU n'ouvre ainsi à court terme que 2,33 ha et 0,43 ha à moyen et long terme par rapport au 24,7 ha ouverts par le PLU en vigueur.**

Cette révision contribue fortement à modérer les ouvertures à l'urbanisation afin de protéger les terres agricoles.

Le projet de révision du PLU modère les ouvertures à l'urbanisation à 2,33 ha uniquement, représentant ainsi une baisse de 26 % des ouvertures à l'urbanisation par rapport à la période 2010-2020.

D'autre part, elle respecte également les orientations du SCoT qui limite les ouvertures à l'urbanisation à 4 hectares à court terme et 4 hectares à moyen et long terme pour les communes de l'espace rural.

## 6.2 Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

### 6.2.1 Superficie des zones du PLU

La révision du PLU prévoit des changements importants par rapport au PLU actuel. Le changement majeur est la réduction importante des zones à urbaniser (AU) et la suppression de la zone dédiée à l'accueil d'activités économiques (AUx). En outre, la zone naturelle a un peu augmenté suite à la prise en compte des zones humides et de la vallée du Padôme classées en N.

	PLU en vigueur		Révision du PLU	
	[HA]	%	[HA]	%
Zone urbaine (U)	61,5	4,28	57,26	3,99
Zone à urbaniser (1 AU)	8,6	0,60	0,43	0,03
Zone agricole (A)	1188,57	82,68	1192,64	83,02
Zone naturelle (N)	178,8	12,44	186,3	12,97
TOTAL Commune	1437,47	100,00	1436,63	100,00

Tableau de comparaison entre PLU en vigueur et le futur PLU

Ce nouveau PLU marque la volonté politique des élus d'inscrire cette révision dans un projet moins consommateur d'espaces naturels et agricoles.

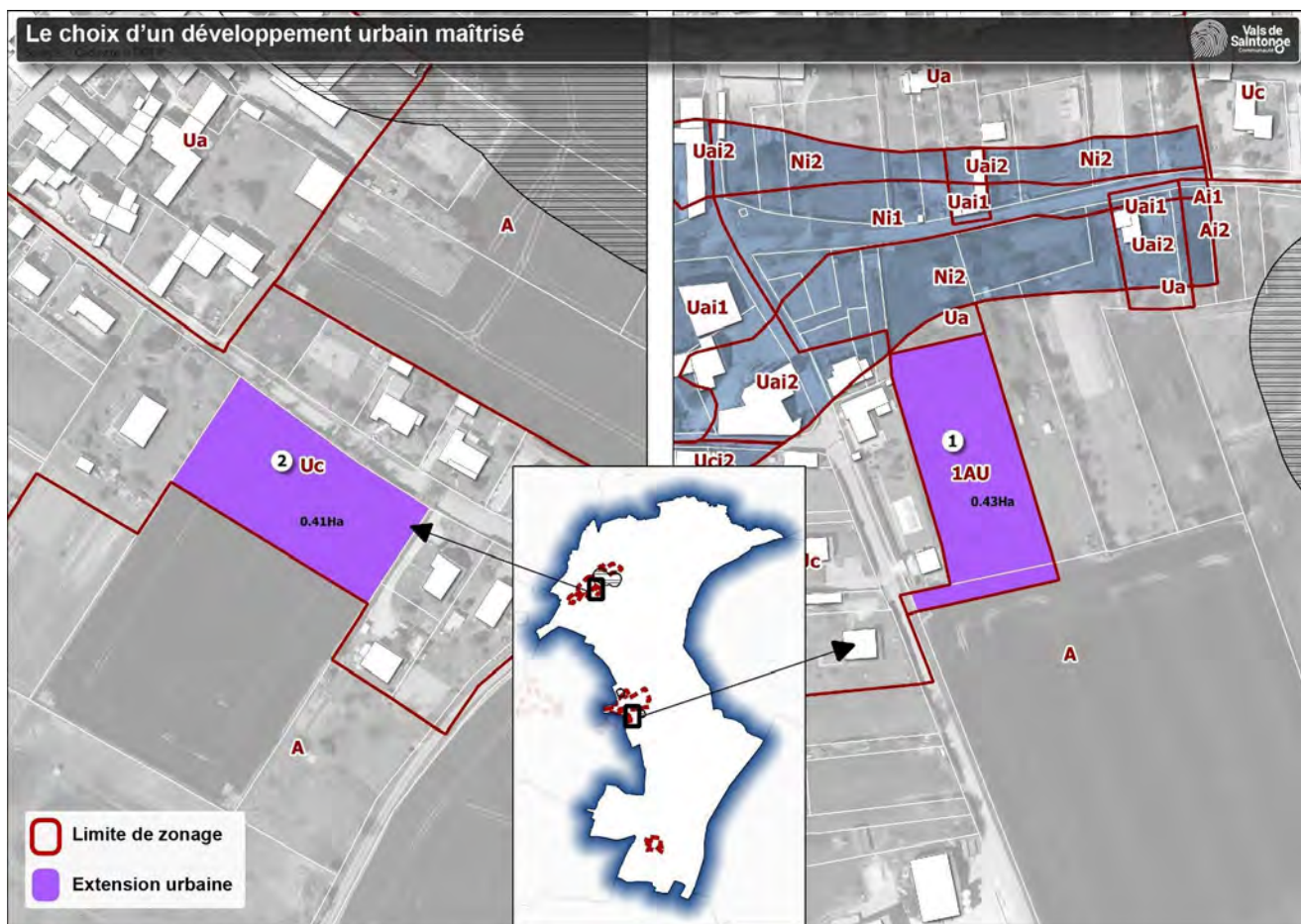
Révision PLU		[ha]	%
Zone urbaine (U)		57,3	4,0%
dont	Ua, Uai1, Uai2	24,5	1,7%
	Uc, Uci1, Uci2	26,1	1,8%
	Ug	2,3	0,2%
	Ux	4,3	0,3%
Zone à urbaniser (1AU)		0,4	0,0%
Zone agricole (A, Ai1, Ai2)		1192,6	83,0%
Zone naturelle (N, Ni1, Ni2)		186,3	13,0%
Total commune		1436,6	100,0%

Tableau de superficie des zones du futur PLU

### 6.2.2 Zones destinées à l'habitat

Pour atteindre l'ambition fixée, le développement urbain prévu dans le projet de PLU va se traduire au travers :

- de zones urbaines (Ua ou Uc)
  - pour l'ensemble des terrains compris dans l'enveloppe urbaine, identifiées dans l'étude du potentiel de densification (2,38 ha) ;
  - pour l'extension urbaine du village de Pouzou dont l'aménagement futur est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (secteur 2 : 0,41 ha)
- d'une zone à urbaniser sur le long terme (1AU) correspondant au projet de lotissement communal situé dans le bourg (secteur 1 : 0,43 ha).



Le développement de l'urbanisation s'effectue de manière progressive, permettant au bourg et au village de Pouzou d'optimiser leur capacité d'accueil de nouvelle population et de définir de nouvelles limites urbaines franches avec l'activité agricole environnante.



### **6.2.2.1 La zone urbaine ancienne (Ua)**

Orientation du PADD associée:

- Respecter les différentes formes urbaines (anciennes et plus contemporaines) et intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant
- Prendre en compte les enjeux patrimoniaux existants sur le territoire communal
- Préserver le bâti remarquable présent sur le territoire communal
- Favoriser le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Assurer le maintien et le développement des entreprises et commerces installées sur la commune
- Prévoir la mixité des usages dans la zone urbaine pour accueillir de nouvelles activités économiques compatibles avec l'habitat comme le commerce
- Participer à la création de continuités écologiques dans les espaces de franges urbaines
- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et notamment au risque inondation en appliquant le règlement du PPRi

#### **Caractère de la zone**

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

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

La zone Ua est impactée un risque d'inondation par débordement de la Boutonne défini par un Plan de Prévention des Risques inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 juin 1996.

#### **Secteurs concernés**

Bourg ; village de Pouzou et de Grand Frâgne

#### **Caractéristique de l'organisation urbaine et architecturale**

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

#### **Objectifs du zonage**

- Préservation de la forme urbaine des centres anciens
- Respect des composantes architecturales du bâti

- Reconversion cohérente des volumes agricoles
- Valorisation d'un patrimoine identitaire
- Constructions et rénovations reprenant les caractéristiques architecturales du bâti ancien
- Prise en compte du risque inondation pour les secteurs concernés

### **Objectifs du règlement du PLU**

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

### **Éléments de paysage et de patrimoine à préserver**

- **Espaces verts à protéger ou à créer**



Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant. Des aménagements paysagés et récréatifs y sont présents ou à développer.

Sont interdites les nouvelles constructions hormis les extensions des bâtiments existants et les annexes dès lors qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Éléments de patrimoine bâti**



Conformément à cet article, les éléments de patrimoine bâti, sont localisés sur les documents graphiques par le symbole ci-contre.

En application des articles L. 421-3 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'un Permis de Démolir.

### **Zones inondables de la zone Ua**

Les zones inondables de la commune sont définies par PPRi approuvé le 28 juin 1996. Deux aléas fort et faible sont identifiables.



Plan de Prévention des Risques d'inondations - aléa fort



Plan de Prévention des Risques d'inondations - aléa faible

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

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

Elle assure également le comblement de quelques dents creuses au niveau du bourg et du village de Pouzou de manière à éviter de porter atteinte aux espaces agricoles.

La zone Ua est impactée par le risque inondation aléa fort et faible, identifiés par un plan de prévention des risques inondations (PPRI) approuvé le 28 juin 1996. La plupart du temps, il s'agit de terrains déjà urbanisés.

### **6.2.2.2 La zone urbaine de constructions récentes (Uc)**

Orientation du PADD associée:

- Respecter les différentes formes urbaines (anciennes et plus contemporaines) et intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant
- Prendre en compte les enjeux patrimoniaux existants sur le territoire communal
- Préserver le bâti remarquable présent sur le territoire communal
- Favoriser le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Assurer le maintien et le développement des entreprises et commerces installées sur la commune
- Prévoir la mixité des usages dans la zone urbaine pour accueillir de nouvelles activités économiques compatibles avec l'habitat comme le commerce
- Participer à la création de continuités écologiques dans les espaces de franges urbaines
- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et notamment au risque inondation en appliquant le règlement du PPRI

### **Caractère de la zone**

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

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

La zone Uc est impactée un risque d'inondation par débordement de la Boutonne défini par un Plan de Prévention des Risques inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 09 octobre 2003.

### **Secteurs concernés**

Bourg, villages de Pouzou et Grand Frâgne



## **Caractéristique de l'organisation urbaine et architecturale**

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

## **Objectifs du zonage**

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

## **Objectifs du règlement du PLU**

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

## **Éléments de paysage et de patrimoine à préserver**

- **Espaces verts à protéger ou à créer**



Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant. Des aménagements paysagés et récréatifs y sont présents ou à développer.

Sont interdites les nouvelles constructions hormis les extensions des bâtiments existants et les annexes dès lors qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Éléments de patrimoine bâti**



Conformément à cet article, les éléments de patrimoine bâti, sont localisés sur les documents graphiques par le symbole ci-contre.

En application des articles L. 421-3 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'un Permis de Démolir.

- **Haies à conserver ou à créer**



- Les éléments végétaux (haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) sont conservés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et sont identifiés sur les documents graphiques par des alignements de ronds.

### **Zones inondables de la zone Uc**

Les zones inondables de la commune sont définies par PPRi approuvé le 28 juin 1996. Deux aléas fort et faible sont identifiables.



Plan de Prévention des Risques d'inondations - aléa fort



Plan de Prévention des Risques d'inondations - aléa faible

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

Elle assure le comblement de quelques dents creuses au niveau du bourg et du village de Pouzou.

La zone Uc est impactée par le risque inondation aléa fort et faible, identifiés par un plan de prévention des risques inondations (PPRI) approuvé le 09 octobre 2003. La plupart du temps, il s'agit de terrains déjà urbanisés.

## **6.2.3 Zones destinées aux équipements publics, culturels et de loisirs**

### **6.2.3.1 La zone Ug**

Orientation du PADD associée:

- Maintenir les équipements existants sur la commune (espace public, aires de jeux pour enfants, terrains de sports, stationnements...)
- Maintenir l'existence du groupe scolaire
- Conforter la mise en place d'un système d'assainissement collectif sur le bourg et le village de Pouzou

#### **Caractère de la zone**

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

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

La zone Ug est impactée un risque d'inondation par débordement de la Boutonne défini par un Plan de Prévention des Risques inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 juin 1996.

#### **Secteurs concernés**

Bourg : mairie, groupe scolaire, espace public, terrain de sports, cimetière

#### **Objectifs du zonage**

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

#### **Objectifs du règlement du PLU**

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

#### **Éléments de paysage et de patrimoine à préserver**

- **Espaces verts à protéger ou à créer**



Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant. Des aménagements paysagés et récréatifs y sont présents ou à développer.

Sont interdites les nouvelles constructions hormis les extensions des bâtiments existants et les annexes dès lors qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



### **Zones inondables de la zone Ug**

Les zones inondables de la commune sont définies par PPRi approuvé le 28 juin 1996. Deux aléas fort et faible sont identifiables.



Plan de Prévention des Risques d'inondations - aléa fort



Plan de Prévention des Risques d'inondations - aléa faible

Le classement en zone Ug permet la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, nécessaire au bon fonctionnement de la commune. Elle est associée à des équipements déjà existants (mairie, groupe scolaire, espace public, terrain de sports, cimetière).

La zone Ug est impactée par le risque inondation aléa fort et faible, identifiés par un plan de prévention des risques inondations (PPRI) approuvé le 28 juin 1996. La plupart du temps, il s'agit de terrains déjà urbanisés.

## **6.2.4 Zones destinées aux activités économiques**

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

Orientation du PADD associée:

- Intégrer les perspectives d'évolution des sièges d'exploitation agricole dans le projet d'aménagement,
- Maintenir une distance raisonnable entre les bâtiments agricoles et les nouvelles habitations
- Protéger les terres agricoles en limitant les extensions urbaines
- Autoriser les activités de diversification
- Assurer le développement des exploitations agricoles existantes tout en considérant les enjeux environnementaux
- Participer à la création et au maintien des continuités écologiques dans les espaces de franges urbaines
- Favoriser le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

La zone agricole, a pour vocation :

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

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

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

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

Pour élaborer les règles écrites et graphiques, la commune a identifié les tiers situés à proximité de bâtiments agricoles en exploitation. Ce travail a permis à la commune de mettre en place le principe de réciprocité de l'article L. 111-3 du Code Rural.

L'activité agricole est présente dans la vie économique de la commune des Églises d'Argenteuil. On dénombre en 2021, 11 sièges d'exploitations implantés sur le territoire communal dont :

- 1 éleveur de chevaux soumis au règlement sanitaire départemental (RSD)
- 9 exploitants pratiquant la céréaliculture
- 1 pépiniériste viticole

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

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

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

La zone A comprend également des secteurs résidentiels, tel des hameaux ou des villages. Le règlement de la zone prévoit également des possibilités d'évolution pour ce bâti résidentiel existant.

Pour finir la zone A est affectée par un risque d'inondation par débordement de la Boutonne défini par un Plan de Prévention des Risques inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 juin 1996.

### **Éléments de paysage et de patrimoine à préserver**

- **Haies à conserver ou à créer**



Les éléments végétaux (haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) sont conservés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et sont identifiés sur les documents graphiques par des alignements de ronds.

- **Éléments de patrimoine bâti**



Conformément à cet article, les éléments de patrimoine bâti, sont localisés sur les documents graphiques par le symbole ci-contre.

En application des articles L. 421-3 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'un Permis de Démolir.

### **Préservation des zones humides**

Un inventaire des zones humides et leur délimitation ont été effectués par la commune selon les critères de définition des zones humides de l'arrêté interministériel du 24 juin 2008, modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009.

Elles sont identifiées sur le plan de zonage par des points bleus.

Le règlement vise à conserver leur état naturel et leur qualité hydraulique et



environnementale sans interdire toute installation ou construction afin de laisser la possibilité d'occuper ces zones sans les dénaturer.



Les **zones humides** ont été déterminées par un inventaire réalisé sur le territoire communal.

### **Changement de destination**

L'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme indique que :

« Dans les zones agricoles, naturelles, ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.



Les bâtiments concernés sont identifiés sur le plan de zonage par une étoile entourée de deux cercles.

### **Zones inondables de la zone agricole**

Les zones inondables de la commune sont définies par PPRi approuvé le 28 juin 1996. Deux aléas fort et faible sont identifiables.



Plan de Prévention des Risques d'inondations - aléa fort



Plan de Prévention des Risques d'inondations - aléa faible

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

Orientation du PADD associée:

- Assurer le maintien et le développement des entreprises et commerces installés sur la commune
- Prévoir l'accueil de nouvelles entreprises en dehors des zones urbaines pour prévenir la gestion des nuisances.

#### **Caractère de la zone**

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

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

#### **Secteurs concernés**

Zones d'activités liées à la coopérative agricole sur le village de Pouzou et au secteur d'accueil d'entreprises à l'est du bourg

#### **Objectifs du zonage**

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

#### **Objectifs du règlement**

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

La zone Ux doit permettre d'accompagner le maintien et le développement des différentes entreprises présentes et à venir sur le territoire communal.

## **6.2.5 Protection des espaces naturelles et du patrimoine bâti**

### **6.2.5.1 La zone Naturelle**

Orientation du PADD associée:

- Préserver la Boutonne, les marais ainsi que les 4 affluents présents sur la commune, la Saudrenne, le Padôme, le Pré-Naudin et le ruisseau de Frâgne
- Préserver les milieux humides identifiés par l'inventaire réalisé sur la commune
- Protéger les zones boisées qui ne sont pas couvertes par un plan simple de gestion ainsi que les linéaires de haies et les ripisylves
- Participer à la création et au maintien des continuités écologiques dans les espaces de franges urbaines

#### **Caractère de la zone**

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

La zone N est impactée un risque d'inondation par débordement de la Boutonne défini par un Plan de Prévention des Risques inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 09 octobre 2003.

#### **Secteurs concernés**

Les zones naturelles sont associées :

- aux zones boisées
- aux zones inondables : secteurs impactés par le risque inondation aléa fort et faible
- les cours d'eau
- zone humide

#### **Objectifs du zonage**

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

#### **Objectifs du règlement**

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



## Éléments de paysage et de patrimoine à préserver

### • **Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)**



Le classement des terrains en **Espace Boisé Classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ils sont identifiés sur les plans de zonages par un quadrillage où chaque carré inclut un cercle.

Au jour d'approbation du PLU, le Code de l'Urbanisme est le suivant :

Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L. 341-1 et suivants du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme), sauf cas énumérés dans l'arrêté préfectoral n° 04-4118 du 18 novembre 2004.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus d'un hectare pour les bois des particuliers et dans tous les cas pour les bois des collectivités).

### • **Haies à conserver ou à créer**

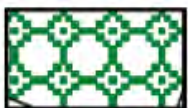


Les éléments végétaux (haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) sont conservés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et sont identifiés sur les documents graphiques par des alignements de

ronds.

La préservation de ces éléments naturelles permet de conserver le linéaire de haies présent dans la commune. Les fonctions paysagères, productives (bois de chauffage) ou encore fonctionnelles (brise-vent, corridors écologiques, protection des sols et de la qualité de l'eau) sont ainsi protégées et accroissent la plus-value que peut apporter le PLU concernant la préservation des milieux naturels.

### • **Espaces verts à protéger ou à créer**



Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant. Des aménagements paysagés et récréatifs y sont présents ou à développer.

Sont interdites les nouvelles constructions hormis les occupations et utilisations destinées aux activités de loisirs et de tourisme (abri information, sanitaires, scène, théâtre de verdure...), les aires de stationnement à conditions qu'elles soient intégrées à l'environnement et rendues nécessaire par la fréquentation du site et les clôtures à condition qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux et qu'elles permettent le passage de la petite faune (mammifères, amphibiens...). Tous ces aménagements sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Préservation des zones humides**

Un inventaire des zones humides et leur délimitation ont été effectués par la commune selon les critères de définition des zones humides de l'arrêté interministériel du 24 juin 2008, modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009.

Elles sont identifiées sur le plan de zonage par des points bleus.

Le règlement vise à conserver leur état naturel et leur qualité hydraulique et environnementale sans interdire toute installation ou construction afin de laisser la possibilité d'occuper ces zones sans les dénaturer.



Les **zones humides** ont été déterminées par un inventaire réalisé sur le territoire communal.

#### **6.2.5.2 La sauvegarde du patrimoine bâti**

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

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

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

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

#### **6.2.5.3 La protection des boisements et des linéaires de haies**

9,5% du territoire communal est couvert de boisements. Ce sont principalement des bois épars sur les plateaux argileux de la commune.

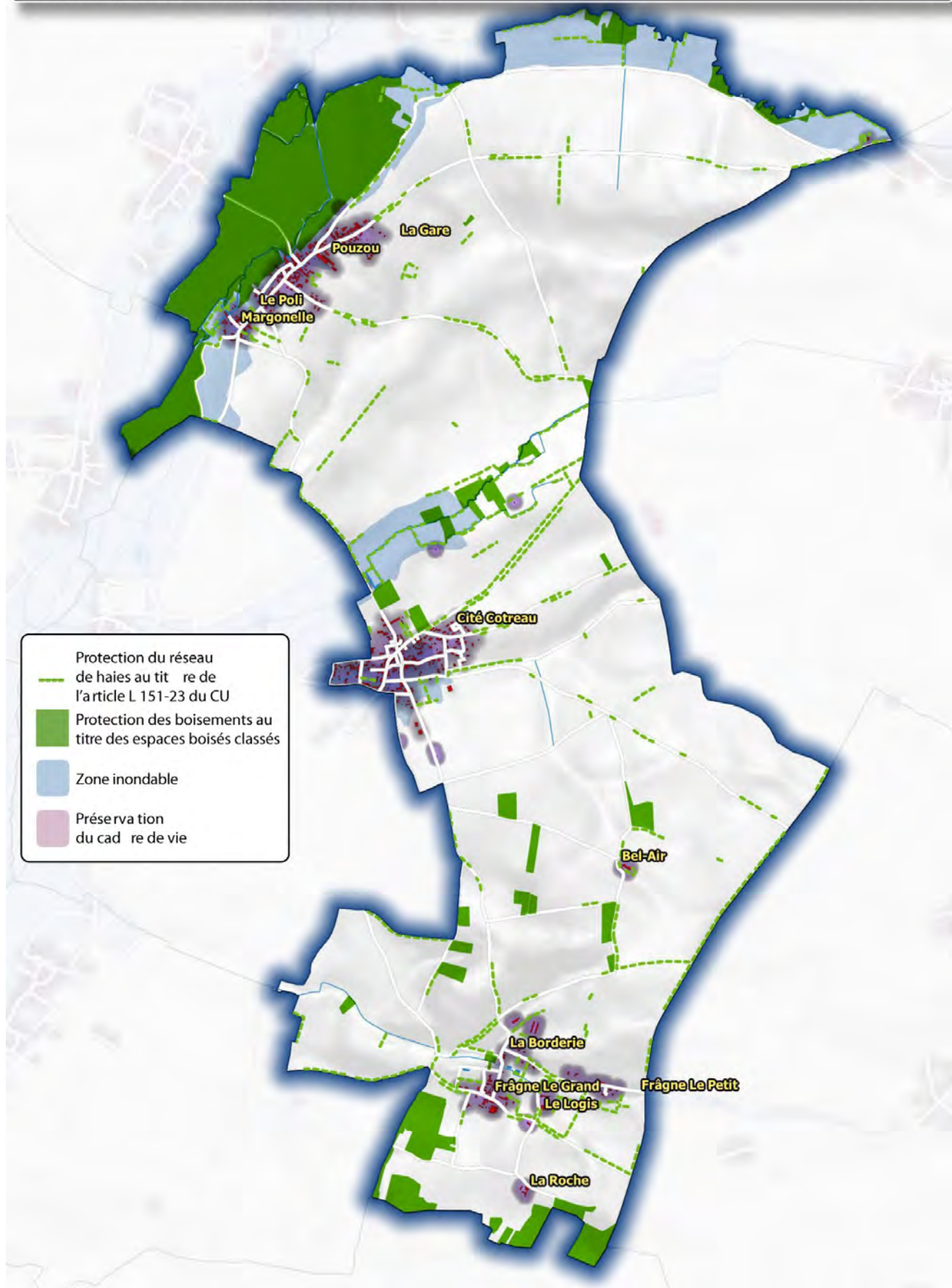
En dehors des peupleraies implantées en bordures de Boutonne, les bois s'apparentent à des bois de petites tailles regroupés dans de petits ensembles les associant à des espaces agricoles qui les ont grignotés. Les linéaires de haies se retrouvent principalement près des cours d'eau et le long des routes communales.

Les boisements de la commune font l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle N et par une protection au titre des espaces boisés classés (art. L. 113-1 du Code de l'Urbanisme).

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

# Motif de protection des bois et haies des Eglises d'Argenteuil

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





## 6.3 Justification des règles retenues dans les zones

### 6.3.1 Les zones urbaines

La plupart des zones U du règlement sont des zones mixtes ayant une vocation à dominante résidentielle. La logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite des conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre la fonction résidentielle et les activités économiques).

#### Article 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières

En préambule, le règlement de la zone rappelle l'existence du risque inondation défini par le PPRi. L'article 1 et 2 précise les aménagements interdits et autorisés dans les zones impactées

- Zones mixtes Ua et Uc

Orientations du PADD associées :

- Respecter les différentes formes urbaines (anciennes et plus contemporaines) et intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant
- Prendre en compte les enjeux patrimoniaux existants sur le territoire communal
- Préserver le bâti remarquable présent sur le territoire communal
- Favoriser le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Assurer le maintien et le développement des entreprises et commerces installées sur la commune
- Prévoir la mixité des usages dans la zone urbaine pour accueillir de nouvelles activités économiques compatibles avec l'habitat comme le commerce
- Participer à la création de continuités écologiques dans les espaces de franges urbaines
- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et notamment au risque inondation en appliquant le règlement du PPRi

Ces zones possèdent une vocation principalement résidentielle. Dès lors, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition, visent à ce que :

- le cadre de vie des habitants soit protégé des risques et préservé des nuisances
- l'offre de logement se développe et la qualité architecturale des habitations se maintienne
- l'offre commerciale et d'activités compatibles avec l'habitat se développe également

Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services sont autorisées, car elles sont compatibles avec l'habitat. Par ailleurs, les constructions et installations commerciales sont autorisées dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface plancher, laissant la possibilité à des supérettes de s'installer dans les tissus urbains.

Les dépôts de véhicules les garages collectifs de caravanes, l'installation de caravanes ou d'une résidence mobile visée par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à

l'accueil des gens du voyage ne sont pas autorisés. En outre les terrains de camping, parc résidentiels de loisirs ou l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs n'est pas autorisé non plus. Ces règles visent à préserver la qualité du paysage urbain et plus particulièrement les caractéristiques architecturales et urbaines du tissu ancien ainsi que la qualité du cadre de vie des zones résidentielles pavillonnaires.

- Zone économique Ux

Orientation du PADD associée :

- Assurer le maintien et le développement des entreprises et commerces installées sur la commune
- Prévoir l'accueil de nouvelles entreprises en dehors des zones urbaines pour prévenir la gestion des nuisances.

La zone Ux est liée la coopérative agricole localisée dans le village de Pouzou ainsi qu'au secteur d'accueil d'entreprises à l'est du bourg. Elle permet le maintien des activités présentes et le développement d'activités nouvelles de types industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

Seules les occupations du sol liées aux activités industrielles, artisanales de bureaux et de services y sont autorisés, ainsi que les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Zone d'équipement Ug

Orientation du PADD associée :

- Maintenir les équipements existants sur la commune (espace public, aires de jeux pour enfants, terrains de sports, stationnements...)
- Maintenir l'existence du groupe scolaire

La zone Ug est à dominante d'équipements publics. Elle permet l'accueil d'équipements publics, d'intérêt collectif ou bien de services publics.

L'article 1 interdit tout, à l'exception des occupations et utilisations du sol non directement liées aux équipements publics d'intérêt collectif ou de service public.

### **Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Orientation du PADD associée :

- Respecter les différentes formes urbaines (anciennes et plus contemporaine) et intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant
- Prendre en compte les enjeux patrimoniaux existants sur le territoire communal

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques joue un rôle important dans le maintien de la cohérence architecturale des différentes entités urbaines de la commune.

En outre, dans les zones urbaines, une implantation différente peut être admise dans des cas particuliers afin notamment de tenir compte du contexte urbain existant au voisinage immédiat de la parcelle faisant l'objet de la demande d'autorisation.

- Zone Ua

Pour préserver le tissu urbain ancien constitué majoritairement de constructions implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques, l'implantation peut se faire à l'alignement dans un intervalle allant jusqu'à 5 m de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

- Zone Uc

La zone Uc correspond à un tissu urbain récent constitué majoritairement de pavillons situés dans des lotissements. Les constructions sont la plupart du temps implantées au milieu des parcelles avec des espaces à l'avant et l'arrière. L'implantation des nouvelles constructions se fera dont soit à l'alignement soit dans un intervalle allant jusqu'à 10 m de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

- Zone Ux et Ug

Afin de répondre aux besoins des activités et d'équipements, notamment en termes de stationnement, et permettre la réalisation d'aménagement paysager, les constructions doivent s'implanter à un maximum de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul minimum permet d'assurer la création d'un réel espace fonctionnel à l'avant des constructions et de limiter ainsi les risques de délaissés urbains occasionnés par des reculs trop faibles.

#### **Article 4 : Emprise au sol**

Orientation du PADD associée :

- Intégrer la gestion de l'eau pluviale en priorisant l'infiltration à la parcelle

Pour assurer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en cohérence avec la densité des tissus déjà urbanisés et les usages, le règlement limite l'emprise au sol :

- Zone Uc

La zone Uc est bien souvent constituée de zones pavillonnaires. Pour laisser des espaces libres et non perméables de ces zones la commune a décidé de limiter l'emprise au sol à 70 %.

- Zone Ux

Pour répondre aux besoins spécifiques des activités autorisées dans ces secteurs, un coefficient d'emprise de 80 % a été fixé.

#### **Article 5 : Hauteur maximale des constructions**

Orientation du PADD associée :

- Respecter les différentes formes urbaines (anciennes et plus contemporaine) et intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant
- Prendre en compte les enjeux patrimoniaux existants sur le territoire communal

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles, 3 et 4, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant. Les dispositions de hauteur maximale ne



s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables.

- Zone Ua

La zone urbaine ancienne est souvent constituée de petites parcelles resserrées et étroites. Les bâtiments sont donc plus hauts, ainsi la hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit. Cela correspond souvent à du R+2.

- Zone Uc

Dans ces zones principalement pavillonnaires plus récentes, les hauteurs de constructions sont limitées à 6 m à l'égout du toit. Ainsi cela évite des décalages architecturaux trop importants dans les lotissements.

- De manière générale dans l'ensemble de la zone U

Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de la hauteur autorisée, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

## **Article 6 : Aspect extérieur et aménagement des abords de constructions**

Orientation du PADD associée :

- Prendre en compte les enjeux patrimoniaux existants sur le territoire communal

Cet article comprend des règles qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière.

Dans l'ensemble des zones urbaines, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles (notamment en ce qui concerne l'implantation, les volumes, l'organisation et l'ordonnancement des façades et le rapport à la clôture)

Dans ces zones l'article 6 précise les types de clôtures qu'il sera possible de réaliser. Il s'agit ici de garder une cohérence entre les nouvelles et anciennes constructions dans le tissu urbain. En outre ces clôtures ne pourront excéder 2 m de haut. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les nouveaux bâtiments agricoles qui pourraient être construits en zone urbaine devront respecter une simplicité au niveau de leur volume et de leur aspect ceci afin de bien s'intégrer dans le tissu urbain existant.

Certains éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme feront l'objet d'une préservation particulière. Les prescriptions pour chaque élément sont annexées au règlement.

## **Article 7 : Obligations imposées en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Orientation du PADD associée :

- Participer à la création de continuités écologiques dans les espaces de franges urbaines

Cet article permet de protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le réseau des haies qui devra être maintenu ou remplacé par des plantations d'essences locales au moins équivalente, sur le territoire communal.

Cet article oblige également à planter des haies en limite de zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

## **Article 8 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Orientation du PADD associée :

- Favoriser le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Afin d'engager la commune dans la transition énergétique, le SCoT prévoit de réduire la consommation d'énergies en favorisant notamment le recours aux énergies renouvelables.

Le règlement encourage l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le règlement prévoit également pour les bâtiments d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que les constructions d'au moins 5 logements collectifs, que celles-ci comportent un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie ...).

## **Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées**

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les équipements nécessaires à la desserte des terrains par des voiries adaptées et des stationnements suffisants
- Faciliter les modes de déplacements doux pour connecter les différentes zones urbaines entre elles et le bourg regroupant les services et équipements

Dans l'ensemble des zones urbaines, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Dans la mesure du possible les accès seront regroupés

En ce qui concerne les voiries, les déplacements doux (piétons, voies cyclables) ainsi que l'accès des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les impasses devront aussi être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour hors-stationnement.

- Zone Ua, Uc et Ug

La largeur minimale des voiries devra être de 4 m pour des voies à double sens pour permettre le croisement de deux véhicules. Ensuite, la largeur pour les voies à sens unique serait de 3 m permettant l'accès de certains services comme les pompiers.

## **Article 10 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les réseaux d'eau, d'électricité en adéquation avec les besoins de développement

L'article R.123-9, 4° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut comprendre tout ou partie de prescriptions relatives aux « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel »

Les dispositions dans ces domaines sont applicables à toutes les destinations et à toutes les secteurs.

- Gestion de l'eau :

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les réseaux d'eau, d'électricité en adéquation avec les besoins de développement
- Intégrer la gestion de l'eau pluviale en priorisant l'infiltration à la parcelle

Pour garantir l'accès à l'eau potable le règlement prévoit pour toutes les constructions notamment les habitations qui le nécessitent un raccordement au réseau d'adduction d'eau potable.

Afin de limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement, le règlement propose des solutions pour la gestion des eaux pluviales. La première solution à rechercher en priorité doit être l'infiltration. Si cela s'avère impossible alors les eaux pourront être stockées sur la parcelle et en derniers recours rejetées dans l'exutoire naturel sous condition.

- Assainissement :

Orientation du PADD associée :

- Limiter les rejets dans l'exutoire naturel en développant une urbanisation en cohérence avec le dispositif assainissement collectif et pour les secteurs non raccordés selon l'aptitude des sols pour les systèmes d'assainissement individuels

L'article 11 définit également les grands principes d'assainissement des eaux usées. Il s'agit de sécuriser les rejets dans le réseau au regard des capacités d'épuration des infrastructures de traitement.

Ainsi les habitations or du schéma d'assainissement collectif devront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.



- Réseaux électriques et télécommunications

Orientation du PADD associée :

- Exiger la possibilité pour toutes les nouvelles constructions d'être raccordées aux réseaux de communications numériques

Le règlement rappelle la nécessité de raccorder les installations nouvelles au réseau électrique et télécommunication.

## **Article 11 : Obligations en matière de stationnement**

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les équipements nécessaires à la desserte des terrains par des voiries adaptées et en termes de stationnements
- Favoriser aux côtés des acteurs en charge du transport, la desserte de la commune et le développement de solutions en faveur de la mobilité durable.

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet ou bien à moins de 200 m du projet. Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans chacune des secteurs.

Un nombre minimal de place a été fixé afin de répondre aux différents besoins présents sur la commune (habitat, équipements ...).

Des normes de stationnement concernant les vélos ont également été définies afin de respecter les orientations prévues dans le SCoT et favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux. Les caractéristiques des places sont précisées afin d'assurer la possibilité de manœuvre.

## 6.3.2 Les zones à urbaniser

### 6.3.2.1 La zone à urbaniser à long terme (1AU)

Le règlement de la zone 1 AU permet d'encadrer le développement de l'urbanisation sur des secteurs en extension de l'urbanisation à long terme, à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera conditionnée à la réalisation :

- d'une modification du PLU avec délibération motivée, si l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas remise en cause.
- ou d'une révision générale du PLU pour des secteurs ouverts à l'urbanisation depuis plus de neuf ans.

#### **Article 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières**

Orientation du PADD associée :

- Prévoir une opération en cœur de bourg à long terme

L'article 1 et 2 autorise uniquement la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables, sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs à plus long terme.

### 6.3.3 Les zones agricoles

Le règlement de la zone A permet d'encadrer le développement de l'urbanisation au regard des enjeux agricoles présents.

Il est donc adapté pour assurer la préservation et le développement des activités agricoles. Néanmoins le règlement permet également d'encadrer l'évolution de l'urbanisation existante en secteur résidentiel, dans les villages, hameaux ou habitats isolés présent en zone agricole.

En préambule, le règlement de la zone rappelle l'existence du risque inondation défini par le Plan de Prévention des Risques inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 09 octobre 2003.

#### **Article 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières**

Orientation du PADD associée :

- Intégrer les perspectives d'évolution des sièges d'exploitation agricole dans le projet d'aménagement,
- Maintenir une distance raisonnable entre les bâtiments agricoles et les nouvelles habitations
- Protéger les terres agricoles en limitant les extensions urbaines
- Autoriser les activités de diversification
- Assurer le développement des exploitations agricoles existantes tout en considérant les enjeux environnementaux
- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et notamment au risque inondation défini par le PPRi

Compte tenu de la vocation de la zone, seuls sont autorisés sous condition, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les exhaussements et affouillements de sol ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement.

En outre, le règlement autorise aussi les extensions pour des activités de diversification agricole et les nouvelles constructions nécessaires à la transformation, conditionnement, commercialisation de produits

Cependant les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une vocation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies et forêts).

En secteur de risque inondation fort et faible, seuls les installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés notamment liées à l'environnement sont autorisés



Orientation du PADD associée :

- Interdire l'extension urbaine des hameaux pour conserver leur caractère rural et l'homogénéité architecturale de type traditionnelle
- Permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtis agricoles à caractère architectural pour les prémunir de la ruine
- Préserver le bâti remarquable présent sur le territoire communal

En secteur résidentiel, le règlement interdit les nouvelles constructions d'habitation. Il autorise néanmoins, sous conditions l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante, la construction d'annexes et de piscines afin de permettre aux habitations hors zone urbaine d'évoluer.

Conformément à l'article L.151-19, le règlement identifie également et localiser des éléments patrimoine 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,

### **Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Orientation du PADD associée :

- Respecter les différentes formes urbaines (anciennes et plus contemporaines) et intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques joue un rôle important dans le maintien de la cohérence architecturale et paysagère en milieu agricole.

Les constructions à usage agricole devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

### **Article 4 : Hauteur maximale des constructions**

Orientation du PADD associée :

- Respecter les différentes formes urbaines (anciennes et plus contemporaines) et intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout du toit et ceci afin de permettre l'évolutivité des logements déjà existants. Cette limitation vise aussi à ne pas voir de constructions trop imposantes dans le paysage agricole.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

En revanche, la hauteur des constructions agricoles ou d'équipements publics ne sont pas limités et ce afin de permettre le développement de l'activité agricole et des infrastructures publiques.

### **Article 5 : Aspect extérieur et aménagement des abords de constructions**

Orientation du PADD associée :

- Respecter les différentes formes urbaines (anciennes et plus contemporaines) et intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant

Cet article comprend des règles qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière.

Les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles (notamment en ce qui concerne l'implantation, les volumes, l'organisation et l'ordonnancement des façades et le rapport à la clôture)

Dans ces zones l'article 5 précise les types de clôtures qu'il sera possible de réaliser. Il s'agit ici de garder une cohérence entre les nouvelles et anciennes constructions dans le tissu urbain. En outre ces clôtures ne pourront excéder 2 m de haut. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter une simplicité au niveau de leur volume et de leur aspect ceci afin de bien s'intégrer dans l'environnement.

Certains éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme feront l'objet d'une préservation particulière. Les prescriptions pour chaque élément sont annexées au règlement.

#### **Article 6 : Obligations imposées en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Orientation du PADD associée :

- Participer à la création de continuités écologiques dans les espaces de franges urbaines

Cet article permet de protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le réseau des haies qui devra être maintenu ou remplacé par des plantations d'essences locales au moins équivalente, sur le territoire communal.

Cet article oblige également à planter des haies en limite de zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

#### **Article 7 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Orientation du PADD associée :

- Favoriser le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Afin d'engager la commune dans la transition énergétique, le SCoT prévoit de réduire la consommation d'énergies en favorisant notamment le recours aux énergies renouvelables.

Le règlement encourage l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées**

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les équipements nécessaires à la desserte des terrains par des voiries adaptées et des stationnements suffisants

Dans l'ensemble des zones agricoles, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique. La gestion des eaux pluviales devra y être traitée.

En outre les voiries devront présenter des caractéristiques suffisantes pour les différentes utilisations, engins agricoles, collectes ordures ménagères, défense contre l'incendie et la protection civile.

## **Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les réseaux d'eau, d'électricité en adéquation avec les besoins de développement

L'article R.123-9, 4° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut comprendre tout ou partie de prescriptions relatives aux « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel »

Les dispositions dans ces domaines sont applicables à toutes les destinations et à toutes les zones.

- Gestion de l'eau :

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les réseaux d'eau, d'électricité en adéquation avec les besoins de développement
- Intégrer la gestion de l'eau pluviale en priorisant l'infiltration à la parcelle

Pour garantir l'accès à l'eau potable le règlement prévoit pour toutes les constructions notamment les habitations qui le nécessitent un raccordement au réseau d'adduction d'eau potable.

Afin de limiter l'impact du développement urbain, le règlement propose des solutions pour la gestion des eaux pluviales. La première solution à rechercher en priorité doit être l'infiltration. Si cela s'avère impossible alors les eaux pourront être stockées sur la parcelle et en derniers recours rejetées dans l'exutoire naturel sous condition.

- Assainissement :

Orientation du PADD associée :

- Limiter les rejets dans l'exutoire naturel en développant une urbanisation en cohérence avec le dispositif assainissement collectif et pour les secteurs non raccordés selon l'aptitude des sols pour les systèmes d'assainissement individuels

L'article 10 définit également les grands principes d'assainissement des eaux usées. Il s'agit de sécuriser les rejets dans le réseau au regard des capacités d'épuration des infrastructures de traitement.



Ainsi les habitations or du schéma d'assainissement collectif devront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Réseaux électriques et télécommunications

Orientation du PADD associée :

- Exiger la possibilité pour toutes les nouvelles constructions d'être raccordées aux réseaux de communications numériques

Le règlement rappelle la nécessité de raccorder les installations nouvelles au réseau électrique et télécommunication.

#### **Article 10 : Obligations en matière de stationnement**

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les équipements nécessaires à la desserte des terrains par des voiries adaptées et en termes de stationnements

Afin d'éviter tout conflit d'usage et assurer la sécurité routière, il est rappelé que le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds ou d'engins agricoles exceptionnels devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

### 6.3.4 Les zones naturelles

La zone N correspond a un ensemble de zones à préserver pour la biodiversité présente sur la commune comme les zones humides et les bois. Par ailleurs, les zones inondables sont elles aussi classées en zones naturelles pour préserver la population des risques.

En préambule, le règlement de la zone rappelle l'existence du risque inondation défini par le Plan de Prévention des Risques inondations approuvé par arrêté préfectoral en date du 09 octobre 2003.

#### **Article 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières**

Orientation du PADD associée :

- Préserver la Boutonne, les marais ainsi que les 4 affluents présents sur la commune, la Saudrenne, le Padôme, le Pré-Naudin et le ruisseau de Frâgne
- Préserver les milieux humides identifiés par l'inventaire réalisé sur la commune
- Protéger les zones boisées qui ne sont pas couvertes par un plan simple de gestion ainsi que les linéaires de haies et les ripisylves
- Participer à la création et au maintien des continuités écologiques dans les espaces de franges urbaines

En cohérence avec la vocation de la zone, seuls sont autorisés, sous condition, les exhaussements et affouillements du sol ainsi que les installations nécessaires aux services publics.

L'objectif est de ne pas altérer les espaces naturels concernés et de les protéger tout en permettant d'accueillir des installations nécessaires à l'accueil du public.

Les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une vocation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies et forêts) sont interdites.

En secteur de risque inondation fort et faible, seuls les installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés notamment liées à l'environnement sont autorisés

#### **Article 3 : Aspect extérieur et aménagement des abords de constructions**

Orientation du PADD associée :

- Prendre en compte les enjeux patrimoniaux existants sur le territoire communal

Cet article comprend des règles qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des aménagements autorisés. Il donne les grands principes à respecter en la matière.

#### **Article 4 : Obligations imposées en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Orientation du PADD associée :

- Participer à la création de continuités écologiques dans les espaces de franges urbaines

Cet article rappelle les protections existantes sur le réseau de haies au titre du L.151-23 du CU.

## **Article 5 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées**

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les équipements nécessaires à la desserte des terrains par des voiries adaptées et des stationnements suffisants

Cet article précise les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Dans la mesure du possible les accès seront regroupés

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

En outre les voiries devront présenter des caractéristiques suffisantes pour les différentes utilisations, engins agricoles, collectes ordures ménagères, défense contre l'incendie et la protection civile.

La gestion des eaux pluviales devra y être traitée.



## **6.4 Traduction réglementaire du PADD dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### **6.4.1 Principe et objectif général**

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

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

### **6.4.2 Les orientations du présent document**

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

Le Conseil Municipal de la commune des Églises d'Argenteuil a fixé des orientations sur les parcelles à aménager afin d'encadrer le développement sur 2 secteurs, situés au niveau du village de Pouzou.

L'aménagement de ces secteurs, définis par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions. Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

#### **OAP - Pouzou**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Pouzou », porte sur les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs à l'aménagement d'ensemble situé sur la parcelle ZE 21, dans le village de Pouzou.

Les mesures envisagées concernant l'aménagement du lotissement sont les suivants :

#### **Objectif d'accueil de populations**

Afin de densifier l'urbanisation de ce secteur, compris dans le périmètre de raccordement du système d'assainissement collectif, l'orientation d'aménagement fixe l'objectif de créer à minima 4 logements.

#### **Qualité paysagère**

L'objectif dans ce secteur est de créer une jonction urbaine en harmonie avec les aménagements et constructions autour.





L'OAP impose l'implantation d'une haie en transition avec l'espace agricole environnant.

#### **Circulations et accès**

Le principe d'accès est défini sur le document graphique ci-après. Ceux-ci devront être respectés.

Les accès seront réalisés sur la rue de l'Ambroise avec une voirie de désenclavement de la parcelle agricole en fond.



-  Secteur concerné
-  Nombre minimum de logements
-  Intégration paysagère
-  Voie de desserte

### **OAP dit de « l'Ancienne Gare »-Village de Pouzou**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite de « l'ancienne gare », porte sur les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs à la parcelle AE 172 localisé au village de Pouzou.

#### **Objectif d'accueil de populations**

Afin de densifier l'urbanisation de cette zone compris dans le périmètre de raccordement au système d'assainissement collectif, l'orientation d'aménagement fixe l'objectif de créer à minima 4 logements.

#### **Qualité paysagère**

L'objectif dans ce secteur est de créer une jonction urbaine en harmonie avec les aménagements et constructions existants.

Le maintien des arbres de l'Allée des Érables sera à privilégier le plus possible.

#### **Circulations et accès**

Le principe d'accès est défini sur le document graphique ci-après. Ceux-ci devront être respectés.

Les différents lots devront donc avoir leurs accès sur l'Allée des Érables. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la rue de L'Aumagne.

La gestion des eaux pluviales devra être traitée dans les aménagements de voirie rendus nécessaires sur l'Allée des Érables.





### **6.4.3 Articulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le PADD**

Les OAP sont porteuses de mesures permettant de mettre en œuvre les orientations du PADD.

Les orientations d'aménagement des Églises d'Argenteuil permettent la mise en œuvre de l'axe 3 du PADD « Organiser un développement urbain raisonnée et de qualité sur Les Églises d'Argenteuil ». En effet, ces OAP visent à cadrer l'aménagement de 2 secteurs propice à la réalisation d'aménagements d'ensemble sur le village de Pouzou. L'objectif pour la commune est d'offrir un cadre de vie agréable aux nouveaux habitants tout en proposant une gestion économe du foncier.

### **6.4.4 Complémentarité des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le règlement**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement sont en cohérence et permettent ensemble la poursuite des objectifs du PADD. Ainsi, les secteurs à OAP sont régis par les dispositions du règlement et le cas échéant par les principes d'aménagement, de manière complémentaire.

#### **OAP – Pouzou (Secteur en zone Uc)**

Cette OAP concerne le secteur n°1 dans le village de Pouzou. Ce secteur correspond à une partie (4100m<sup>2</sup>) d'une parcelle agricole (ZE 21).

L'OAP vient donc préciser le règlement de la zone Uc, concernant trois éléments principaux :

- La définition des accès individuels ou groupés autorisés sur la voie communale
- Le désenclavement de la parcelle agricole derrière la partie rendue constructible
- Un principe de densité pour favoriser l'accueil de population

#### **OAP dit de « l'Ancienne Gare » - Village de Pouzou (Secteur en zone Uc)**

L'OAP, porte sur un secteur identifié dans le cadre de l'étude de densification (secteur n°19). correspondant à la parcelle AE 172 localisé au village de Pouzou.

L'OAP vient donc préciser le règlement de la zone Uc, concernant deux éléments principaux :

- La définition des accès uniquement sur l'Allée des Erables
- Un principe de densité pour favoriser l'accueil de population



## 7 Incidences du PLU sur l'environnement

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

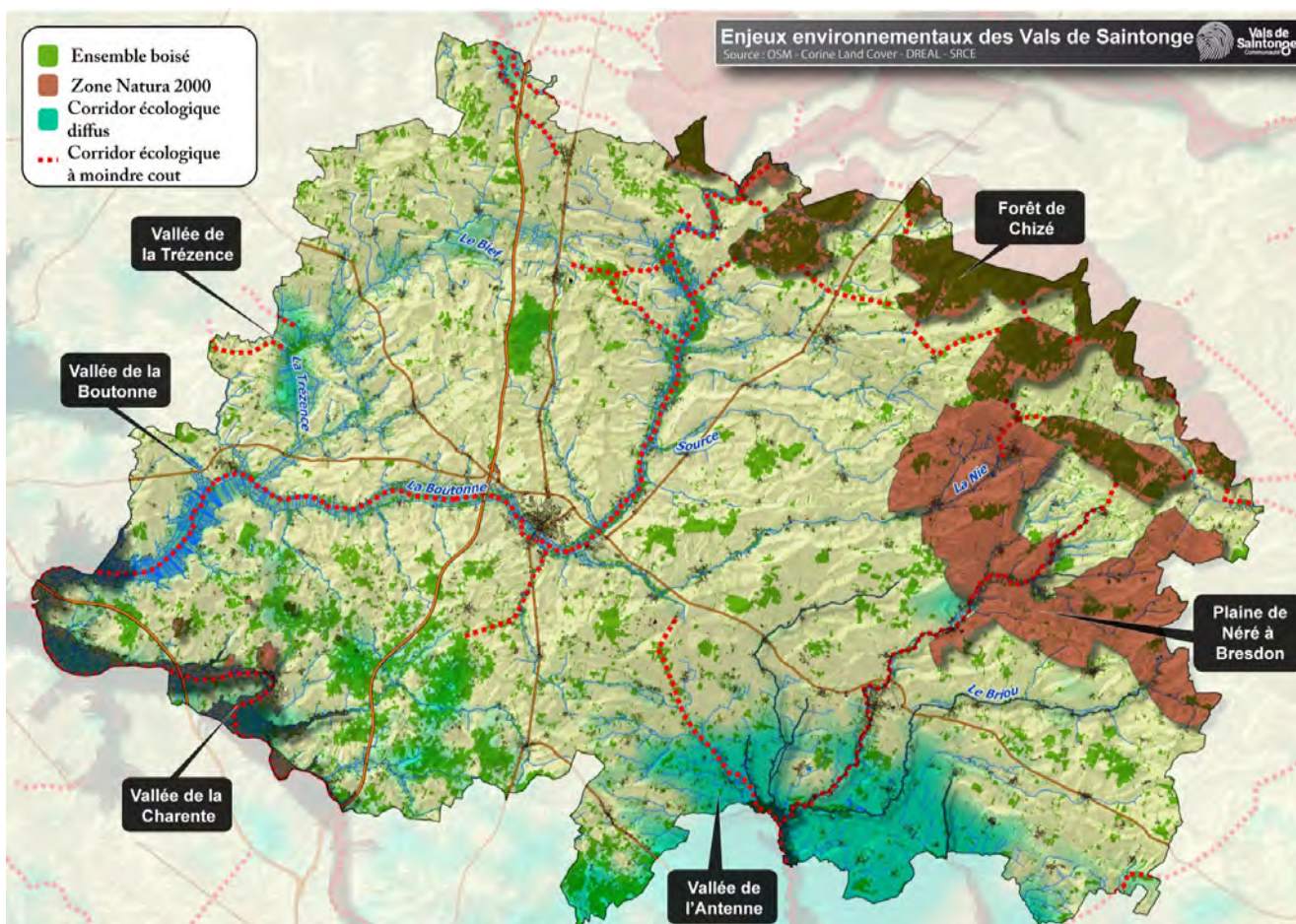
Les mesures ci-dessous évoquées correspondent aux caractéristiques principales fondant l'identité écologique et patrimoniale et font l'objet, au sein des différents documents composant le Plan Local d'Urbanisme, d'une politique active de préservation et de mise en valeur de la part de la municipalité.

### 7.1 Incidences du projet de PLU sur les espaces naturels

#### 7.1.1 La Trame Verte et Bleue

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

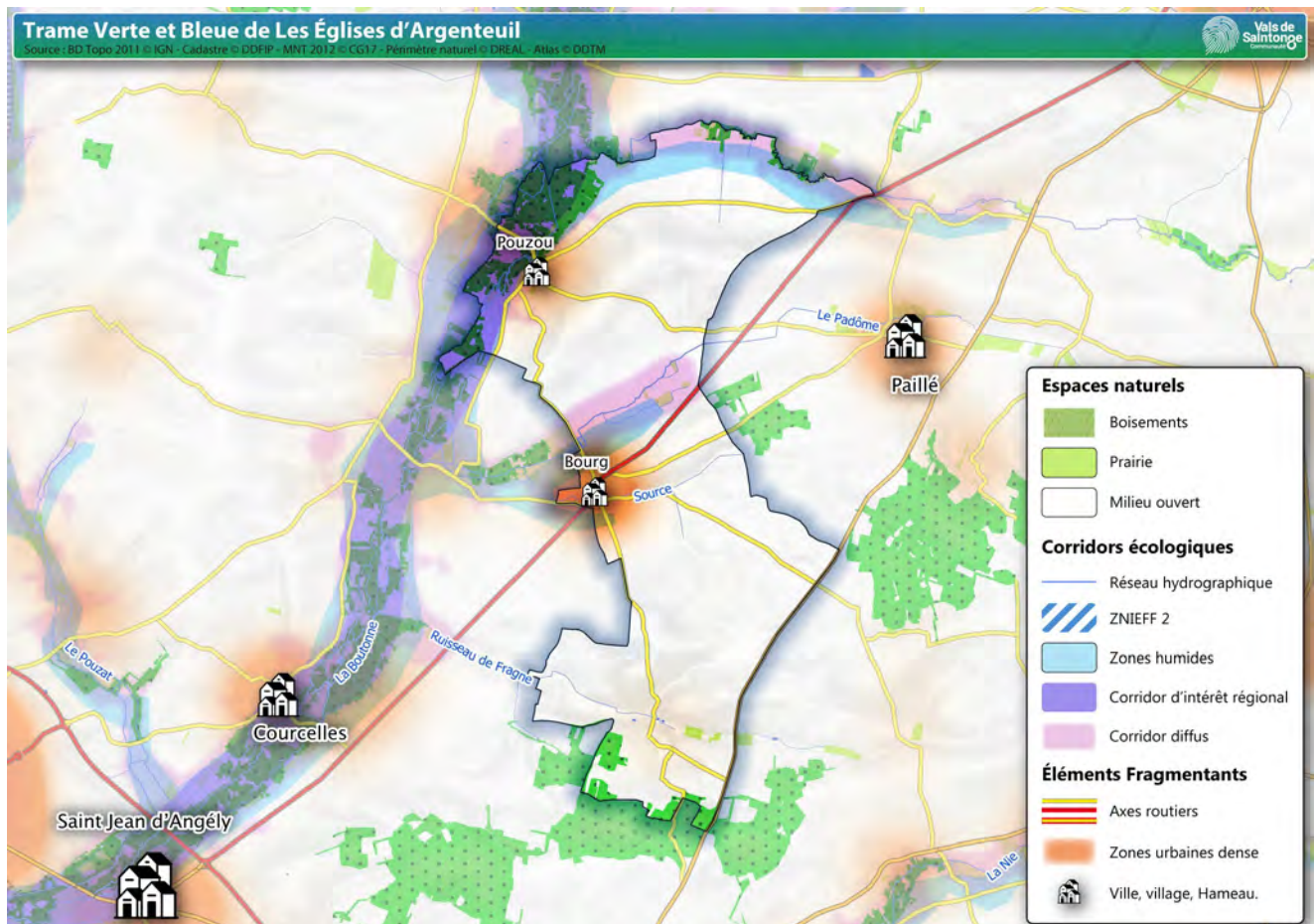
La Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays des Vals de Saintonge a intégré dans ses espaces naturels remarquables, l'ensemble des zones Natura 2000 comme l'illustre la cartographie suivante.





À l'échelle de la commune des Églises d'Argenteuil, la Trame Verte et Bleue est constituée principalement par des corridors écologiques :

- des **réservoirs de biodiversités** et notamment :
  - les cours d'eau, la Boutonne, le Padôme, la source du Pré Naudin, le ruisseau de la Fragne
  - les marais couverts de peupleraies au Nord
  - la vallée du Padôme
  - les zones boisées éparses
- des **corridors écologiques** :
  - le réseau de haies et les ripisylves. Ils permettent la connexion entre les noyaux de biodiversité. Sur les terres hautes, certaines haies sont particulièrement structurantes, le long des axes de communication ou en frange de l'urbanisation
- des **éléments fragmentant** :
  - la RD 950, qui traverse la commune sur un axe nord-sud
  - les espaces urbanisés, qui altèrent potentiellement le passage des espèces

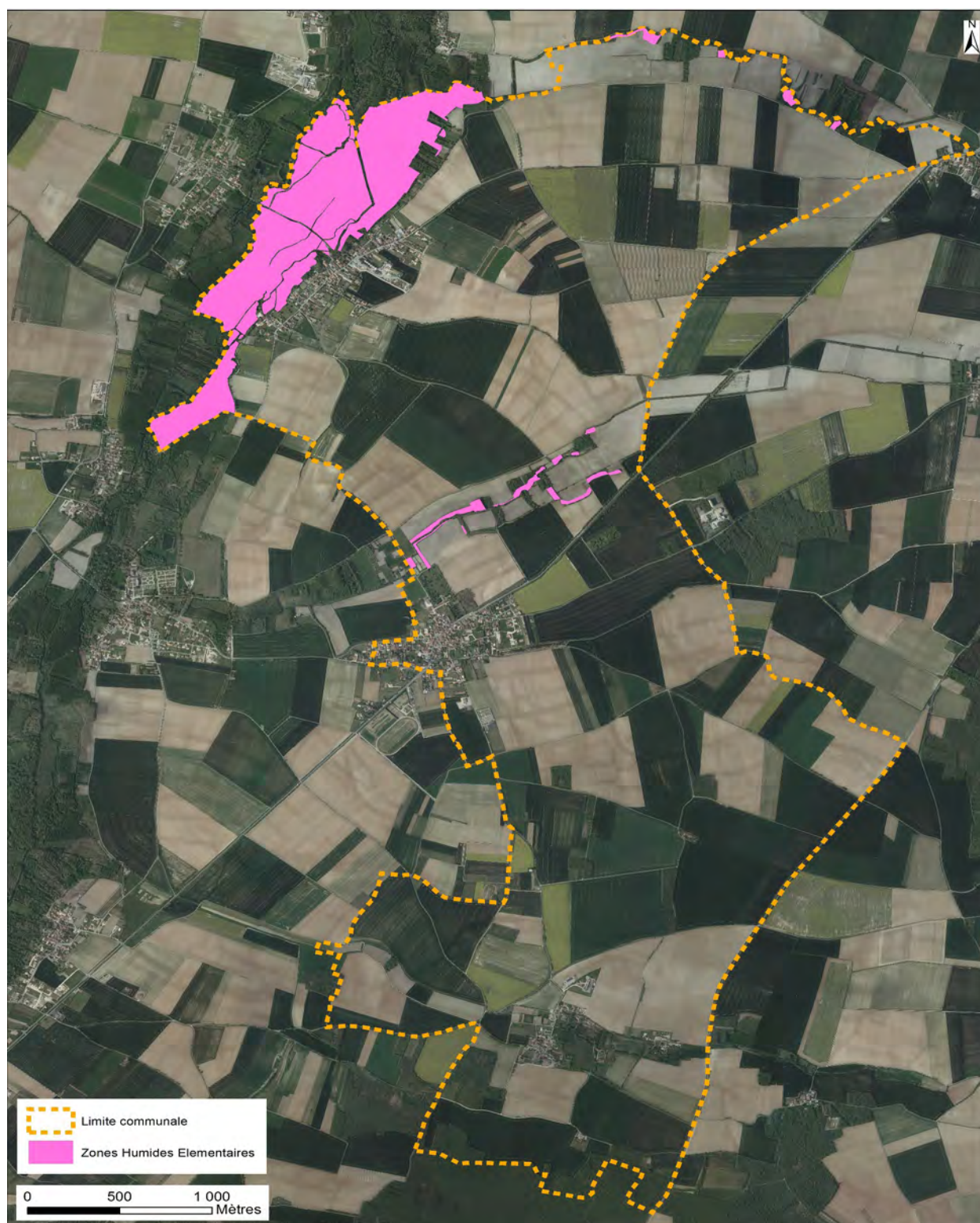


### 7.1.2 La préservation des zones humides

En octobre 2016, la commune des Églises d'Argenteuil a réalisé un inventaire des zones humides sur son territoire communal.

Le règlement prend en compte ces espaces particuliers en adaptant les règles de gestion du sols afin de les préserver.

La carte ci-dessous présente les résultats de l'inventaire de zones humides, elles y sont représentées en rose.





### **7.1.3 Protection des haies et des boisements**

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

- une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Le projet de PLU classe en Espaces Boisés Classés les bois non soumis à un plan simple de gestion.
- une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Le Projet de PLU classe, au titre de cet article, tout le linéaire de haies de la commune.
- le classement en secteur naturel (N) des boisements pour affirmer la considération écologique de ces ensembles naturels. La protection des milieux naturels sensibles concerne une série de boisements répartis sur l'ensemble du territoire communal. Cela renforce l'objectif de protection affiché des éléments présentant un intérêt écologique.

Le classement en Espaces Boisés Classés de l'ensemble des bois or PSG et de toutes haies sous couvert du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, constituent deux outils de protection progressif. En ce sens, l'incidence du projet de PLU est positive.

Les continuités écologiques et les puits de carbone sont donc protégées comme cela est stipulé dans le SCoT du Pays des Vals de Saintonge.

### **7.1.4 Mesures en faveur d'une meilleure protection des espaces naturels**

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

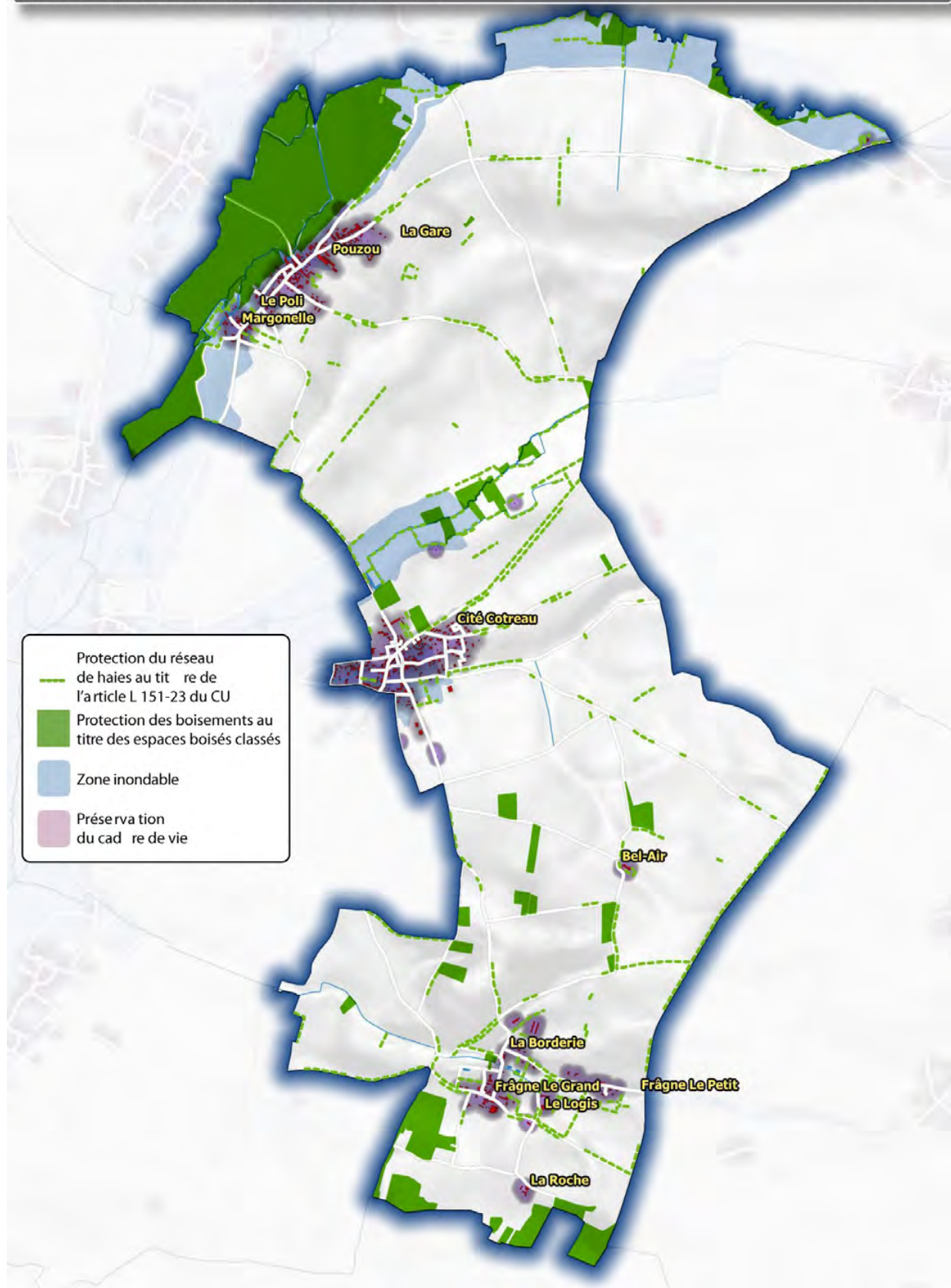
- assurer la maîtrise de l'urbanisation, que ce soit en termes de consommation foncière ou de lutte contre l'étalement urbain ;
- préserver la trame verte et la trame bleue ainsi que les corridors écologiques
- affirmer le caractère naturel des sites présentant un intérêt écologique par la mise en place d'une zone N
- développer l'urbanisation sur des sols favorables à l'assainissement autonome
- protéger de manière réglementaire l'ensemble du linéaire de haies au titre de l'article L. 151-23 du Code l'Urbanisme ;
- protéger de manière réglementaire les boisements présents sur le territoire communal au titre des espaces boisés classés ;

La mise en œuvre du PLU de la commune de Les Églises d'Argenteuil va donc conforter la protection actuelle des espaces naturels présents sur le territoire communal.



# Motif de protection des bois et haies des Eglises d'Argenteuil

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



## 7.2 La consommation d'espace

### 7.2.1 Incidences du PLU sur les espaces agricoles et naturels

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

	Ouvertures à l'urbanisation à court terme (4 hectares maximum)		Ouvertures à l'urbanisation à moyen/long terme (4 hectares maximum)	
	Habitat	Économie	Habitat	Équipement
Consommation foncière depuis l'approbation du SCoT	1,67	-	-	-
Extension urbaine	0,41	0,25	0,43	-
Total	<b>2,33</b>		<b>0,43</b>	

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

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

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

Le Projet de PLU de la commune des Églises d'Argenteuil est donc considéré comme peu consommateur en matière d'espaces agricole et naturel.

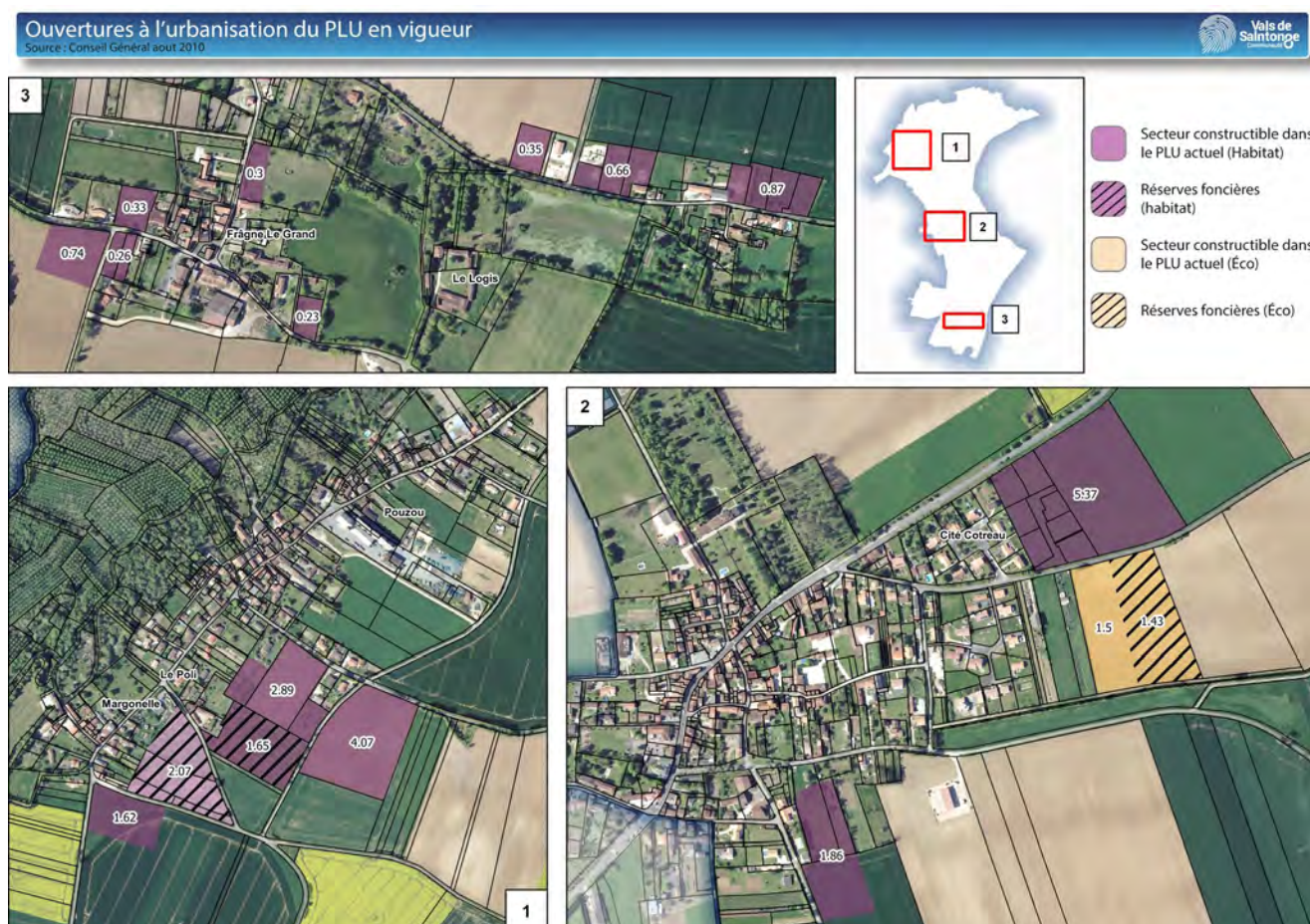
Le projet de révision du PLU modère les ouvertures à l'urbanisation à 2,33 ha uniquement, représentant ainsi une baisse de 26 % des ouvertures à l'urbanisation par rapport à la période 2010-2020.

Les orientations du projet de SCoT du Pays des Vals de Saintonge sont par ailleurs respectées. Le projet de PLU respecte en effet l'orientation du SCoT qui limite les ouvertures à l'urbanisation à 4 hectares à court terme et 4 hectares à moyen et long terme.

### 7.2.2 Bilan sur la consommation d'espace du PLU par rapport au PLU approuvé le 22/07/2014

Le PLU des Églises d'Argenteuil approuvé le 30 janvier 2008 et modifié par révision allégée le 22 juillet 2014, compte environ 19,55 hectares de terrains ouverts à l'urbanisation à court terme et 5,15 ha à long terme toutes destinations confondues.

Le projet de révision du PLU modère les ouvertures à l'urbanisation à 2,33 ha uniquement, représentant ainsi une baisse de 26 % des ouvertures à l'urbanisation par rapport à la période 2010-2020.



La révision du PLU des Églises d'Argenteuil constitue donc une réelle avancée en matière de limitation de la consommation foncière, ce qui permet de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune.

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

Cette réduction des ouvertures à l'urbanisation constitue la principale évolution par rapport au PLU approuvé le 22 juillet 2014.



## **7.3 Incidences du PLU sur la ressource en eau**

### **7.3.1 L'assainissement**

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

- Assainissement collectif

La commune des Églises d'Argenteuil va bénéficier très prochainement d'un assainissement collectif sur le bourg et le village de Pouzou.

La future station d'épuration est située au Nord de la commune de Vervant sur la parcelle ZA11 à mi-chemin entre le bourg des Églises d'Argenteuil et le village de Pouzou.

La capacité nominale envisagée serait de 800 Équivalent Habitant.

- Assainissement individuel

Le reste des villages et hameaux sont en assainissement individuel. La carte d'aptitude des sols fait apparaître qu'une partie importante des villages et hameaux des Églises d'Argenteuil sont associés à des sols favorables à peu favorables à l'assainissement individuel.

Le PLU a donc bien intégré la problématique d'assainissement dans la détermination des secteurs ouverts à l'urbanisation, notamment dans l'ambition de limiter les rejets dans le milieu naturel.

L'impact du PLU est donc négligeable tout en sachant, qu'en termes d'assainissement, l'enjeu pour la commune concerne le bâti dense des centres anciens.

### **7.3.2 L'eau potable**

L'exploitation de la ressource en eau est gérée par un Syndicat intercommunal public Eaux 17 à l'échelle du département de la Charente-Maritime. La commune des Églises d'Argenteuil adhère à ce syndicat pour assurer son approvisionnement en eau potable.

L'exploitation des infrastructures, notamment, pour les territoires ruraux est assurée par une Régie d'Exploitation des Services d'Eau, la RESE issue du Syndicat.

Les Églises-d'Argenteuil est desservie par le réseau d'adduction de POURSAY-GARNAUD « Bois de Vervant F2 ».

Le projet d'accueil de population devrait permettre la construction de 25 nouveaux logements. En se basant sur une hypothèse de consommation haute de 120 m<sup>3</sup>/an et par foyer, l'augmentation devrait être de 3 000 m<sup>3</sup>/an pour Les Églises d'Argenteuil.

L'autorisation préfectorale de prélèvement sur le captage est de 200 000 m<sup>3</sup>/an.

En 2020, ce sont 129 521 m<sup>3</sup>/an qui ont été prélevés par l'ensemble des communes raccordées à ce captage.

L'interconnexion des différents captages sur le territoire de Eau 17 ne permet pas d'analyser l'impact de cette augmentation de consommation de la ressource en eau.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidence sur la qualité de l'eau. L'arrivée de nouvelles populations induira cependant une augmentation des besoins en eau potable.

### **7.3.3 La gestion des eaux de ruissellement**

L'urbanisation des zones destinées au développement à l'habitat va engendrer une imperméabilisation des sols plus importante. Cette imperméabilisation est associée à un ruissellement des eaux pluviales potentiellement chargées en agents polluants.

Les élus ont donc porté une attention particulière à la gestion de cette problématique qui est traitée pour chaque zone du règlement.

#### **La gestion des eaux de ruissellement**

« la première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière. Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. »

#### **Les agents polluants**

« Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique. »

Le règlement du PLU agit donc de manière à limiter le plus possible les rejets et les pollutions dans l'exutoire naturel.

Le projet de PLU répond donc efficacement à la problématique de la gestion des eaux de ruissellement.

### **7.3.4 Protection du réseau hydrographique**

Le réseau hydrographique de la commune est classé en secteur naturel impacté par la zone inondable, ce qui affirme son caractère inconstructible. La protection des cours d'eau et de leurs abords, associés à des zones inondables, permet en outre de préserver un potentiel écologique indéniable.

La protection réglementaire des linéaires de haies et de la ripisylve au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme va également contribuer à protéger les différentes niches écologiques que l'on retrouve au bord de la Boutonne, du Pâdome.

L'incidence du PLU sur le réseau hydrographique est donc globalement positive avec la protection notable de la ripisylve ainsi que de l'ensemble de la Boutonne, du Pâdome par un zonage qui affirme son caractère inconstructible de principe.

L'impact du projet est donc jugé négligeable compte tenu des possibilités de développement limitées dans cette zone et de la nécessité de prendre en compte le risque inondation pour tous projets à même de s'y développer.

## 7.4 Le risque inondation

La commune est exposée au risque inondation défini et réglementé par le PPRI approuvé le 09 octobre 2003.

Pour les zones inondables qui n'impactent pas les constructions elles sont classées en zone N ou A. Le règlement du PLU n'autorise que les installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés notamment liées à l'environnement.

La zone urbaine (Ua, Uc et Ug) intègre un secteur inondable aléa faible et aléa fort, prenant en compte le risque inondation. Il s'agit en majorité de terrains déjà construits où les possibilités de construction sont fortement limitées.

La protection des linéaires de haies et des boisements répond également à la gestion du risque inondation en évitant un afflux massif des eaux de ruissellement au niveau des exutoires naturels. Le projet de PLU prend donc en compte le risque inondation.

## 7.5 Incidence du Projet de PLU sur la problématique énergétique

### Les déplacements

L'arrivée de nouvelles populations associée à la quasi-absence d'activités économiques sur le territoire communal, induit une logique progression des déplacements domicile-travail.

### L'énergie

La commune a porté une attention particulière à la problématique énergétique. Cela se traduit par les dispositions de l'article concernant l'aspect extérieur et aménagement des abords des constructions des différentes zones du règlement du PLU :

*«L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. »*

La rédaction des articles relatifs aux obligations imposées en matières de performances énergétiques et environnementales invite également *« tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, à comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...). »*

Le projet de PLU prend en compte les problématiques énergétiques. C'est notamment le cas dans le règlement du PLU qui offre une flexibilité encadrée.

## 7.6 Incidence du Projet de PLU sur les déchets

La commune a délégué les compétences de collecte, de traitement et de valorisation des déchets au Syndicat Mixte de collecte des déchets CYCLAD. La gestion des déchets est donc gérée à l'échelle de ce syndicat mixte.

L'activité a été concédée au Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères «CYCLAD » qui gère le traitement des déchets de 192 communes et de plus de 147430 habitants.

L'augmentation de population envisagée par la commune à horizon 2030 (+53 habitants) induira de fait une augmentation de la quantité de déchets produits.



## **7.7 Incidence du PLU sur le patrimoine bâti, les sites archéologiques et les paysages**

### **7.7.1 La prise en compte des sites archéologiques**

Les dispositions générales du règlement du PLU rappelle les prescriptions particulières applicables en ce domaine : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive). Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand' Rue, BP 553, 86020 POITIERS Cedex.

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 1er août 2003 susvisée ».

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

L'article L. 524-2 du Code du patrimoine prévoit : « une redevance d'archéologie préventive due par les personnes, y compris membres d'une indivision, projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

L'article L. 524-7 précise que « l'assiette de la redevance est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier déterminée dans les conditions prévues aux articles L. 331-10 à L. 331-13 du code de l'urbanisme. [...] Le taux de la redevance est de 0,40 % de la valeur de l'ensemble immobilier. »

### **7.7.2 Préservation du patrimoine bâti et du cadre paysager**

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

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

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

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

La préservation du patrimoine bâti et des linéaires de haies au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, éléments structurants du paysage, doit pouvoir contribuer à la préservation du cadre de vie communal.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Églises d'Argenteuil manifeste donc le souci de poursuivre un certain nombre d'orientations en termes d'environnement confortant ainsi la cohérence de l'ensemble du projet.

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

## 7.8 Analyse des résultats de l'application du PLU

L'article L. 153-27 du code l'urbanisme indique que « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.* »

		Révision PLU 2021		
Thème	Indicateur	Année ou période	Valeur	Source
Habitat, densité et consommation d'espace	Part de logements vacants (%)	2017	11,90 %	INSEE et commune
	Nombre de constructions	2007 – 2020	23 + 7 lots à bâtir	DDFIP
	Consommation foncière		Habitat : 4,1 ha	
	Evolution de la population municipale	2017	519	INSEE
Évolution des espaces naturels et agricoles	Linéaire de haies conservées	2020	26,83 km au titre du L.151-23	Orthophotographie / zonage PLU / commune
	Boisements par type de classement	2020	131,88 ha classé en EBC	
	Protection des espaces de biodiversité dans le plan de zonage (N) (ha)	2019	183,72	Zonage PLU
	Nombre d'exploitations agricoles	2020	12	Diagnostic agricole réalisé par la commune
	Evolution de la SAU (ha)	2010	858	RGA
Risque	Arrêté de catastrophes naturelles	2010 – 2018	7	Prim.net

Les indicateurs listés dans le tableau ci-dessus permettront d'évaluer à moyen et long terme les résultats de l'application du présent projet de PLU.



## 7.9 Synthèse et apport du PLU au regard de la situation actuelle

Du PLU actuel à la révision du PLU			
		PLU actuel	Révision du PLU
<b>consommation d'espace</b>			
<b>espaces naturels</b>	zones humides		
	milieux naturels		
	haies et boisements		
<b>paysage</b>			
<b>patrimoine bâti</b>	patrimoine remarquable		
	« petit patrimoine »		
<b>énergie</b>			
	assainissement		
	eau de ruissellement		
	eau potable		
<b>ressource en eau</b>	cours d'eau		
<b>risques technologiques</b>			
<b>risques naturels</b>	risque inondation		
<b>gestion des déchets</b>			

problématique non prise en compte
problématique prise en compte : maintien de la situation existante
problématique prise en compte : évolution positive
problématique prise en compte : évolution positive importante

## 8 Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes de portée supérieure

### 8.1 Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge

Objectifs du SCoT et orientations du DOO	Prise en compte du SCoT dans le PLU de Les Églises d'Argenteuil	
	Document concerné	Manière dont l'orientation du SCoT a été traduite
<b>Contribuer à la lutte contre le changement climatique</b>		
- intégrer, au sein du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme, l'exigence de réalisation de stationnements pour les cycles, a minima au sein de toute opération de construction de logements collectifs de 5 logements et plus et de construction d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces) de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abris-vélos couverts	Règlement	Extrait du règlement de l'article concernant les obligations imposées en matière de stationnement des différentes zones U : « <i>Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront, soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment, soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts. »</i>
- favoriser les implantations dites "bio-climatiques" au sein des Opérations d'Aménagement et de Programmation. Il conviendra en ce sens que les opérations d'aménagement permettent une exposition économe en énergie de tous les logements		OAP Règlement RT2012
- autoriser, au sein du règlement, le recours aux matériaux et techniques isolantes		Article concernant l'aspect extérieur et aménagement des abords des constructions du règlement
- favoriser, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement, les formes urbaines denses et compactes (implantations en mitoyenneté, réalisation de plusieurs logements au sein de la même construction...).	OAP Règlement	Articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et concernant l'emprise au sol des zones Uc: implantations en mitoyenneté et en limite de voirie autorisées ; coefficient d'emprise au sol maximum de 70% ; constructions R+1 autorisées ;

<p>Inventorier et préserver les puits de carbone.</p> <p>Le développement des puits de carbone au sein des espaces urbains sera recherché par la mise en valeur et le développement des espaces verts, dans le cadre du renouvellement urbain ou de la reconversion de friches afin de ne pas porter atteinte aux puits de carbone à préserver que sont les espaces agricoles et naturels.</p>	<p>Rapport de présentation</p> <p>Règlement</p> <p>Zonage</p> <p>OAP</p>	<p>Préservation des boisements et des linéaires de haies (EBC ; zone naturelle ; L. 151-23 du CU)</p> <p>Préservation des espaces de respiration en zone urbaine (Espaces Verts Protégés, zone agricole, zone naturelle)</p>
<b>Protéger les espaces naturels, agricoles et la biodiversité</b>		
<p>L'urbanisation des dents creuses, la densification des zones urbaines existantes, la réutilisation des friches et logements vacants seront recherchés préalablement à tout choix de développement de l'enveloppe urbaine, quelle que soit sa destination. Lorsque le développement de l'enveloppe urbaine sera nécessaire, dans le cadre des limites de la consommation d'espaces agricoles et naturels fixée par le DOO, il devra faire l'objet d'une programmation justifiée au regard de l'évolution des besoins.</p>	<p>Rapport de présentation</p>	<p>Étude du potentiel de densification dans les parties actuellement urbanisées</p> <p>Explication du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Chap 5.1)</p>
<p>En termes de consommation de terres agricoles et naturelles, les ouvertures à l'urbanisation directe (en zones urbaines de type U ou à urbaniser de type AU des Plans Locaux d'Urbanisme) pourront atteindre un maximum de 4 hectares, dès lors que les objectifs de croissance démographique où le développement de l'activité économique le justifient. Les ouvertures à l'urbanisation à moyen et long termes ne pourront également être supérieures à 4 hectares.</p>	<p>Rapport de présentation</p> <p>Zonage</p>	<p>- Cf tableau bilan des ouvertures à l'urbanisation</p>
<p>Inventorier et protéger les zones humides, en compatibilité avec les SAGE. Ces zones humides seront identifiées par un zonage de type Ni. Leur protection sera traduite dans l'ensemble des documents composant le Plan Local d'Urbanisme et conformément aux objectifs et orientations du SAGE.</p>	<p>Rapport de présentation</p> <p>Zonage</p>	<p>- Cf inventaire des zones humides réalisé sur la commune</p>
<p>Préserver, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et des opérations d'aménagement et de construction, les haies, qu'il s'agisse tant de leur linéaire que de leur épaisseur.</p> <p>Les Plans Locaux d'urbanisme et opérations d'aménagement et de construction devront, en outre, garantir les conditions de développement des haies existantes ou à planter en termes d'épaisseur (recul des constructions ou voiries et cheminements à définir).</p>	<p>Zonage</p> <p>OAP</p> <p>Règlement</p>	<p>Extrait des dispositions générales du règlement ;</p> <p>Règlement : « <i>Les éléments végétaux (haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) sont conservés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et sont identifiés sur les documents graphiques par des alignements de ronds.</i></p> <p><i>Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de</i></p>



		<p><i>l'Urbanisme devront être le plus possible maintenues »</i></p> <p>zonage : emplacement réservé pour développer les linéaires de haies</p>
<b>Gérer de façon durable et économe la ressource en eau</b>		
Prendre en compte, lors des choix d'ouvertures à l'urbanisation, les périmètres des anciens captages en eau potable, en délimitant éventuellement des zones tampons destinées à la protection de la ressource sur le long terme.		Zonage
Fixer des objectifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales au sein des Plans Locaux d'Urbanisme (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement) et des opérations d'aménagement.	Règlement	<p>L'article « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics » des zones U mentionne en son dernier alinéa ;</p> <p><i>« Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités. »</i></p>
Favoriser, au sein des articles du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, le recours à des plantations et essences locales		Règlement
<p>Limiter, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, l'imperméabilisation des sols pour toutes les futures opérations d'aménagement ou de construction, afin de diminuer la part des eaux pluviales rejetées dans le réseau public d'assainissement ou pluvial. Les Plans Locaux d'Urbanisme devront ainsi définir, au sein du règlement ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation, un taux maximal d'imperméabilisation selon les secteurs géographiques.</p> <p>Privilégier, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme (règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation), le principe d'infiltration des eaux à l'échelle de la parcelle ou au plus près par des techniques alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration), de préférence par</p>	Règlement OAP	<p><i>L'article « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics » de chaque zone mentionne e son premier alinéa :</i></p> <p><i>« La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.</i></p> <p><i>La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité</i></p>

<p>rapport à l'utilisation systématique des bassins de rétention. Dans le cas contraire, il faudra prouver que la gestion à la parcelle n'est pas possible et que le rejet dans le réseau à débit limité est la seule solution. La technique d'infiltration devra tenir compte des prescriptions des arrêtés de protection des captages en eau potable qui pourraient imposer une évacuation en aval du bassin.</p>	<p><i>foncière.</i></p> <p><i>Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• stockées provisoirement sur la parcelle ;</i></li> <li><i>• rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.</i></li> </ul> <p><i>Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique. »</i></p>
<p>Pour les communes ou secteurs gérés en assainissement autonome ou individuel, la constructibilité des parcelles, quel que soit leur zonage, ne seront envisageables que lorsque l'aptitude des sols définie par le schéma d'assainissement sera satisfaisante.</p>	<p>Rapport de présentation Zonage Annexes</p> <p>- Les constructions hors périmètre d'assainissement collectif se font sur des sols globalement favorables où des dispositifs par infiltration peuvent être mis en œuvre à l'assainissement individuel</p>
<p>Inventorier, au sein d'un chapitre spécifique du rapport de présentation des Plans Locaux d'Urbanisme, l'ensemble des risques naturels et technologiques auxquels sont exposés les personnes et les biens ainsi que, pour chacun d'entre eux, les mesures du document pour les limiter, les réduire ou les éviter en vertu du principe de précaution.</p>	<p>Rapport de présentation</p>
<p>Reporter sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme les secteurs impactés par l'étude hydraulique. Afin de bien informer les citoyens, une trame de couleur pourra délimiter le secteur soumis au risque et un indice en précisera la nature.</p>	<p>Zonage Règlement</p> <p>Intégration du PPRI approuvé le 09 octobre 2003</p>
<p>Reporter les périmètres générés par les activités et bâtiments agricoles sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Plans</p>	<p>PADD</p>

Locaux d'Urbanisme afin de mieux prendre en compte les nuisances lors des choix liés au parti d'aménagement.		
Préconiser, au sein du parti d'aménagement des documents d'urbanisme et notamment des Plans Locaux d'Urbanisme, un éloignement de 100 mètres entre tout bâtiment d'exploitation agricole susceptible de générer des nuisances excédant les troubles normaux du voisinage (olfactives, sonores...) et les zones à urbaniser et futures opérations d'aménagement ou de construction à vocation d'habitat.	PADD Rapport de présentation Zonage	- La proximité des futures habitations avec les exploitations agricoles a fait l'objet d'une étude approfondie tout au long de la procédure d'élaboration. Ce processus itératif aura permis de concilier la pérennité des activités agricoles avec l'accueil de nouvelles populations sur le territoire communal.
<b>Valoriser la qualité des paysages et le patrimoine</b>		
Les zones de transition entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles feront l'objet d'un traitement particulier. Les limites de l'urbanisation déterminées dans le cadre des Plan Locaux d'Urbanisme devront s'appuyer en priorité sur les éléments visuels existants (cours d'eau, haies, talus, fossés, infrastructures...). Dans le cas où il n'existerait pas d'éléments visuels, la constitution de li-sières urbaines s'appuyant sur des espaces plantés à créer sera matérialisée dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Program-mation des Plans Locaux d'Urbanisme et au sein de chaque projet d'aménagement.	Règlement	- Article « obligations imposées en matière d'espaces libres, aires de jeu et de loisirs, plantations » du règlement des différentes zones : « <i>Des rideaux de végéta-tion d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'inté-grer les constructions et de déve-lopper les continuités écologiques.</i> »
Identifier, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, les vues devant être préservées et/ou mises en valeur conformément à la méthode proposée dans le DOO. Pour les secteurs agricoles, un zonage de type Ap pourra être l'une des réponses adé- quates."	PADD zonage	
Maintenir, dans le cadre des opérations d'aména- gement, une compacité du bâti, en recherchant principalement les aménagements d'ensemble et en freinant les formes linéaires.		Zonage OAP
<b>Encourager la dynamique démographique</b>		
Dans un souci de cohérence avec l'armature terri- toriale, le développement de l'emploi, de l'habitat et des services, les Plans Locaux d'urbanisme de- vront respecter les orientations suivantes : - dans le cadre de l'élaboration des scénarios d'évolution démographique, les Plans Locaux d'Urbanisme devront présenter le niveau moyen d'évolution du territoire du SCoT compris entre +0,6% à +1% par an.	Rapport de présentation	Dans le cadre de l'élaboration des scénarios d'évolution démogra- phique, le niveau moyen d'évolu- tion du territoire du SCoT compris entre +0,6% à +1% par an a été présenté. Le scénario de +0,75% a été re- tenu



- les objectifs en termes de logements devront être compatibles avec les propositions de répartition opérées par les Programmes Locaux de l'Habitat pour la période 2012-2017.

### **Optimiser la consommation de l'espace avec la mise en œuvre de stratégies foncières et immobilières**

L'urbanisation des dents creuses, la densification des zones urbaines existantes, la réutilisation des friches et logements vacants seront recherchés préalablement à tout choix de développement de l'enveloppe urbaine, quel que soit sa destination. Lorsque le développement de l'enveloppe urbaine sera nécessaire, dans le cadre des limites de la consommation d'espaces agricoles et naturels fixée par le DOO, il devra faire l'objet d'une programmation justifiée au regard de l'évolution des besoins.

Rapport de  
présentation

- Cf carte d'identification du potentiel constructible dans les parties actuellement urbanisées

Déclasser, en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour les Plans Locaux d'Urbanisme le surplus des zones constructibles. Sont, à ce titre, concernées les zones ouvertes à l'urbanisation au sein des Plans Locaux d'Urbanisme (AU, 1AU et 2AU) non urbanisées et dépassant les limites établies ci-dessus. Sont également concernés les secteurs des zones urbaines (zonage de type U) non urbanisés, non compris dans l'enveloppe urbaine existante, que la commune ne souhaite pas conserver dans les objectifs d'ouverture à l'urbanisation. Déclasser, en zone Agricole (A) ou naturelle (N) pour les Plans Locaux d'Urbanisme les parcelles constructibles non bâties des hameaux au-delà de l'emprise urbaine existante.

Rapport de  
présentation  
zonage

Environ 19,55 hectares à court terme et 5,15 ha à long terme toutes destinations confondues sont ouverts à l'urbanisation dans le PLU approuvé le 22/07/14

- Le projet de PLU limite les ouvertures à l'urbanisation à 2,33 ha à court terme et 0,38 ha à moyen et long

Identifier, dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme, le champ d'application et les objectifs des outils fonciers existants ou à mettre en œuvre afin de faciliter la réalisation du projet d'aménagement du SCoT et la constitution de réserves foncières à l'échelle communale.

Rapport de  
présentation  
Zonage

- Actualisation du DPU  
- Emplacements réservés

Recenser, dans le cadre du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des logements vacants et friches immobilières et foncières qui pourraient être réutilisés dans le cadre d'une politique de gestion économe de l'espace, afin de déterminer les objectifs et orientations correspondantes au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'une part, et des Orientations d'Aménagement et de Pro-

Rapport de  
présentation

grammation, d'autre part.

### Aménager les bourgs et villages des communes

Définir, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et conformément aux éléments de définition du rapport de présentation du SCoT, l'organisation territoriale avec le bourg, les éventuels villages, hameaux et l'habitat isolé.	Rapport de présentation	- cf Carte de la structure urbaine
Définir, au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi qu'au sein du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, les centralités à conforter et à développer. Le développement du bourg sera à rechercher de façon prioritaire, sauf lorsque le diagnostic aura mis en évidence une organisation territoriale spécifique ou des caractéristiques ne permettant pas ce schéma (exemple du bourg historique de la commune de Fenieux, de l'organisation de la commune de Ternant avec la centralité principale des Granges...).	PADD Zonage Règlement OAP	- Développement de l'urbanisation destinée à l'habitat prioritairement au niveau du village de Pouzou
Limiter, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et notamment du plan de zonage et du règlement, les possibilités d'aménagement des hameaux et de l'habitat isolé. Ne pourront être autorisés que l'extension des constructions existantes, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où cela ne présente pas une gêne à l'activité agricole, ainsi que la construction des annexes et dépendances.		Zonage Règlement
Les Plans Locaux d'Urbanisme identifieront les éléments de patrimoine architectural, culturel, paysager ou naturel, y compris des hameaux et de l'habitat isolé dont la préservation et la mise en valeur contribuent à la préservation de l'identité rurale du territoire.	Rapport de présentation Zonage	- Protection du patrimoine vernaculaire au titre de l'article L. 151-19 du CU.
En outre, le développement des centralités principales des communes est lié à la programmation, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, des équipements, réseaux et services correspondant aux besoins de développement. Il sera notamment question, en fonction du contexte local, d'aménagement du bourg (entrées, traversée...), des espaces publics, d'assainissement, de communications numériques...		- Règlement - OAP

### Développer le cadre économique de demain

Intégrer, au sein de chaque Plan Local d'Urbanisme,	Zonage
-----------------------------------------------------	--------

<p>nisme et notamment du plan de zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les perspectives d'évolution des entreprises existantes au regard des projets de développement ou des besoins en équipements et services (desserte numérique, réseaux, foncier...). Les communes de l'espace rural pourront, au sein de leur Plan Local d'Urbanisme, prévoir les espaces nécessaires au développement des activités industrielles, artisanales et de services, qu'il s'agisse de créations ou d'extension. Ces espaces seront inclus dans les ouvertures à l'urbanisation autorisées par le Document d'Orientations et D'objectifs pour les communes de l'espace rural.</p>	Règlement rapport de présentation
<p>Au sein des communes de l'espace rural, les Plans Locaux d'Urbanisme limiteront l'implantation de nouvelles activités commerciales, qu'il s'agisse d'une construction ou d'un changement de destination, à une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par commerce.</p>	Règlement  Article « occupations et utilisations du sol soumises à condition » des zones U : « les constructions et installations commerciales dans la limite de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec l'habitat
<b>Développer un tourisme différencié</b>	
<p>Favoriser, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et notamment du règlement, le développement des hébergements de charme de types gîtes, chambres d'hôtes, y compris au sein des hameaux et des zones agricoles dans un cadre de diversification des activités agricoles.</p>	Règlement  Article concernant les occupations et utilisation du sol soumises à conditions de la zone A du règlement: les activités de diversifications qui correspondent aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
<p>Prescrire, au sein du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme, des exigences en termes de desserte en communications numériques des nou-</p>	Règlement

veaux hébergements touristiques, avec notamment une couverture, soit filaire, soit hot-spot wifi, pour tous les hébergements collectifs (campings, résidences, hôtels...).

### Soutenir les évolutions des entreprises agricoles et forestières

Mettre en évidence, au sein du Projet d'Aménagement et Développement Durables des Plans Locaux d'Urbanisme, les exploitations et bâtiments agricoles afin de mieux prendre en compte leur activité, leurs besoins de développement et les éventuelles nuisances lors des choix liés au parti d'aménagement.

Une cartographie des sièges d'exploitation et des outils de production agricoles pourra être réalisée.

Préconiser, au sein du parti d'aménagement des documents d'urbanisme et notamment des Plans Locaux d'Urbanisme, un éloignement de 100 mètres entre tout bâtiment d'exploitation agricole susceptible de générer des nuisances excédant les troubles normaux du voisinage (olfactives, sonores...) et les zones à urbaniser et opérations d'aménagement ou de construction à vocation d'habitat

Rapport de  
présentation  
PADD  
zonage

Le diagnostic agricole réalisé ainsi que l'analyse fine des enjeux de l'activité agricole ont conduit la commune à opérer une stratégie de préservation de l'activité agricole de la manière suivante :

- le repérage cartographique des périmètres réglementaires (RSD et ICPE) et leur transcription dans le projet urbain.
- La préservation des espaces tampons entre habitations nouvelles et bâtiment agricole en fonction de leur fonction et/ou utilisation.

Interdire, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, les projets de centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...). Dans le cadre de la réalisation de centrales photovoltaïques au sol sur des espaces autres (anciennes décharges, carrières, terrains militaires ou friches industrielles...), les boisements situés sur l'emprise du projet pourront toutefois être supprimés dès lors que ces suppressions resteront limitées et feront l'objet de mesures compensatoires.

Règlement

Article concernant les occupations et utilisations du sol interdites de la zone A et de la zone N :

- les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...).

### Développer un projet énergétique source de dynamique

Favoriser, dans le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme, le recours aux prospects, techniques et matériaux assurant une meilleure performance énergétique du bâti.

- s'agissant des économies d'énergies, le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme favorisera le recours aux prospects, techniques et matériaux assurant une meilleure performance énergétique du bâti.

Règlement

Article « obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales » dans les zones U et A:

« Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra recourir aux énergies renouvelables (solaire thermique,



	photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...). »
<p>Définir, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, des mesures liées aux économies d'énergie et à la production d'énergies renouvelables pour chaque opération d'aménagement et de construction, quelque soit sa vocation :</p> <p>- s'agissant de la production d'énergies renouvelables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'urbanisme proposeront le recours à une production d'origine solaire (thermique ou photovoltaïque), bois, géothermique, biomasse, cogénération... au sein des opérations d'aménagement d'au moins 1 hectare.</p>	<p>Article concernant les obligations imposées en matières de performances énergétiques et environnementales dans les zones U:</p> <p>« Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins</p> <p>5 logements collectifs, devra recourir aux énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...). »</p> <p>Article concernant l'aspect extérieur et aménagements des abords des constructions dans l'ensemble des zones sauf N :</p> <p>« L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. »</p>
<p>Autoriser, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, les projets éoliens dans la mesure où chacun des mats est situé à une distance minimum de 500 mètres des habitations existantes, ainsi que des zones à urbaniser à court, moyen ou long terme destinées à l'habitat, en prenant en compte l'ensemble des recommandations du Schéma Régional Éolien Poitou-Charentes</p>	Règlement - Zonage Agricole
<b>Produire une offre de logements renforçant l'effort de reconquête du parc ancien</b>	
<p>Localiser les logements vacants au sein des Plans Locaux d'Urbanisme de toutes les communes du territoire, en précisant, lorsqu'elles sont connues, les raisons de la vacance (vétusté, sanitaires, logement inadapté aux attentes, spéculation...) et les réponses à y apporter.</p>	Rapport de présentation
<p>Définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, des objectifs et orientations liés, d'une part, à une production équilibrée entre</p>	Rapport de présentation

logements neufs et sortie de la vacance (avec une proportion indicative de 75 % pour la construction neuve et 25 % pour le renouvellement urbain ou la sortie de vacance) et, d'autre part, favorisant la remise sur le marché des logements vacants (aménagement urbain, restructuration urbaine, emplacements réservés pour le logement aidé par l'État...).		
Mettre en place les outils et opérations foncières (Zones d'Aménagement Différé, Droits de Pré-emption, Emplacements réservés...) afin de mettre en œuvre les objectifs de la politique de l'habitat.	Rapport de présentation PADD Zonage	- Actualisation DPU instauré sur les zones U
<b>Renforcer, diversifier et coordonner l'offre de transports</b>		
Intégrer, au sein du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme l'exigence de réalisation de stationnements pour les cycles, a minima au sein de toute opération de construction de logements collectifs de 5 logements et plus et de construction d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces) de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abris-vélos couverts.	Règlement	Article « Obligations imposées en matière de stationnement » des zones U:  Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.
<b>Promouvoir un urbanisme plus identitaire et durable</b>		
Présenter, au sein du diagnostic des Plans Locaux d'Urbanisme, les composantes de l'habitat et du patrimoine traditionnel saintongeais et leur représentation sur le territoire communal.		Rapport de présentation
Préserver et mettre en valeur, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et notamment du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les composantes de l'habitat traditionnel saintongeais mis en évidence par le diagnostic territorial.	Zonage Règlement	Zone Ua (zonage+règlement) protection du patrimoine vernaculaire au titre de l'article L. 151- 23 du CU.
Promouvoir, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et notamment du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des formes d'habitat et des constructions tertiaires peu consommatrices d'espaces (prospects, maisons jumelées, petits collectifs, retraits à l'alignement maîtrisés...).	Règlement	Articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'emprise au sol des zones Uc : implantations en mitoyenneté et

		<p>en limite de voirie autorisées ; coefficient d'emprise au sol maximum de 70 % ; constructions R+1 autorisée ;</p>
<p>Concevoir, au sein du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, des aménagements et opérations favorisant les économies d'énergies et le recours aux énergies renouvelables (exposition des constructions, limiter les ouvertures au Nord, préconiser ou imposer les implantations en limites séparatives...).</p>	Règlement	<p>Article « obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales » des zones U:</p> <p>Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra recourir aux énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...).</p> <p>Article « aspect extérieur et aménagement des abords des constructions » dans les zones U et AU :</p> <p>« L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. »</p>

## **9 Prise en compte des avis des personnes publiques associées**

### **9.1 Avis de l'État : favorable**

Votre conseil municipal en date du 1<sup>er</sup> juin 2021 a délibéré, une seconde fois, pour procéder à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Les Églises d'Argenteuil. Cette délibération et son dossier annexe ont été enregistrés par la sous-préfecture de Saint-Jean d'Angély le 1<sup>er</sup> juillet 2021. En application de l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous faire connaître les remarques que la délibération et le dossier qui l'accompagne soulèvent de ma part.

Ainsi, ce second projet de PLU présente une amélioration avec notamment un PADD qui définit des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En effet, le PLU ouvre à l'urbanisation à vocation résidentielle 2,33 hectares et oriente son développement principalement au sein de l'enveloppe urbaine du Bourg et du hameau de Pouzou.

Sur le fond, il ressort de ces éléments de lecture, la volonté positive de la commune en matière de modération de la consommation de l'espace puisque le PLU répond à une diminution de l'ordre de 26 % des ouvertures à l'urbanisation par rapport à la période 2010-2020. Il s'inscrit donc dans l'écriture de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme ainsi qu'en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vals de Saintonge applicable.

#### **Réponse de la commune :**

La commune prend note de cette analyse.

Toutefois, j'attire votre attention sur l'absence de défense extérieure contre l'incendie sur le secteur urbanisé sud du hameau de Pouzou, pour lequel la mise en place d'un équipement doit être prévue au PLU, au moment de son approbation, en raison notamment d'un projet de quatre constructions (secteur d'intensification n°1 ; parcelle n°ZE21).

En conclusion, la qualité globale de votre document me conduit à formuler un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme arrêté le 1<sup>er</sup> juin 2021.

#### **Réponse de la commune :**

La commune prend note de cette remarque et s'engage à lancer l'élaboration du Schéma DECI prenant en compte les travaux en cours et ceux programmés sur les réseaux d'eau et d'assainissement de la commune.

#### **Avis du commissaire Enquêteur :**

**Avis CE :** je relève favorablement que ce dernier avis, plus resserré, ne remet pas en question l'ambition démographique que se fixe la commune et souscrit à l'idée d'identifier un équipement de défense extérieure contre l'incendie en la parcelle ZE 21/OAP.



## 9.2 Avis de la Chambre d'Agriculture : Avis très réservé

L'analyse de votre projet appelle de notre part les remarques suivantes :

- Nous notons une préservation des espaces agricoles et des bâtiments.
- Le projet de développement démographique est basé sur une évolution démographique de 1% par an, soit un besoin de 25 logements pour accueillir une cinquantaine de nouveaux habitants. Ce projet nous semble cohérent par rapport à la situation de la commune et est compatible avec le SCOT.

### **Réponse de la commune :**

La commune prend acte de cet avis.

Toutefois le rapport de présentation n'est pas exhaustif en ce qui concerne la densification et l'identification des dents creuses constructibles : par exemple, les parcelles n° 96, 124, 125, 126 et 138 « rue Barberouge » au Bourg sont des parcelles desservies et pouvant être constructibles. Il en est de même au hameau de « Pouzou » pour les parcelles 105, 101, 106, 83, 84, 85, 86 et 127.

### **Réponse de la commune :**

Après étude des secteurs proposés, seul un secteur serait susceptible d'être pris en compte dans l'étude de densification.

Il s'agit de la parcelle ZC 110 qui correspond au jardin d'une maison sur le secteur de Pouzou.

Les propriétaires actuels ne sont toutefois pas vendeurs.



Les autres parcelles identifiées ne pouvant être prises en compte sont les suivantes :

- La parcelle AC 138 impactée en parti par le risque inondation.

Le risque est avéré sur ce secteur car le terrain est régulièrement inondé .

D'autre part, de nouveaux aménagements ont été réalisées depuis par les propriétaires notamment une piscine.



L'ensemble des parcelles AC 124, 125, 126 ainsi que la parcelle AC 96 impactées par

le risque inondation définit par le PPRi

Pour réduire le risque inondation et protéger la population, le règlement du PLU interdit

toute nouvelle construction dans ces secteurs  
aléas fort et faible.



L'ensemble de parcelles AD 83, 85, 101, 102, 156, 127, 134, 87 correspondant à la valorisation de fonds de jardins de 7 propriétaires différents.

L'aménagement de cette zone nécessiterait un aménagement d'ensemble pour encadrer les entrées et sorties, et assurer le désenclavement du secteur.

La maîtrise foncière du secteur est quasiment impossible au vu du nombre de propriétaires à réunir et du marché immobilier et foncier sur la commune.

Ce potentiel reste théorique et ne tient pas compte de la réalité du terrain.



Les parcelles AE 85, 86 sont impactées par le périmètre ICPE de l'entreprise de négoce MICHEAU DALEME dans le village de Pouzu.

Il est donc interdit de construire de nouvelles habitations dans ce secteur.



Les parcelles AD 105 et 106, sont déjà urbanisées le long de la route communale.

Le fond de parcelles équivalent à 7371 m<sup>2</sup> correspond à un secteur en extension

de l'urbanisation.

Il ne s'agit donc pas d'un potentiel en densification.



Ainsi, en rajoutant le jardin potentiel ( ZC 110) le potentiel en densification des enveloppes urbaine existante augmenterait de 900 m<sup>2</sup> soit 1 construction maximum.

#### **Avis du commissaire Enquêteur :**

**Avis CE :** l'inventaire des potentialités nouvelles de densification dressé par l'avis de la CA illustre, si besoin était, le caractère subjectif que peut revêtir la notion de "dents creuses" aperçue à l'examen du plan cadastral d'une commune rurale; pour ma part, je rejoins la réponse de la commune: certaines surfaces ciblées se situent en zone inondable (aléas fort et faible) ou hors zone Uc /parcelle 105 ou sont tout simplement bâties (dans ce cas particulier la parcellisation de la propriété me semble ressortir davantage de l'initiative du propriétaire que d'une sollicitation appuyée de la commune); une seule parcelle dont la disponibilité n'est pas avérée ne saurait justifier le renoncement aux 79 ares d'ouvertures nouvelles à l'urbanisation.

Je note toutefois que la parcelle ZC 111 n'est pas évoquée.

L'analyse de l'ensemble des dents creuses doit être conduite pour estimer le potentiel constructible. En l'occurrence, les parcelles mentionnées ci-dessus représentent un réel potentiel constructible en surface qui pourrait conduire le projet de PLU à ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones comme la zone Uc au hameau de « Pouzou » et ainsi limiter la consommation de surface agricole.

#### **Réponse de la commune :**

Après analyse des propositions d'optimisation de l'étude de densification, la commune ne souhaite pas remettre en question son projet de développement de l'offre d'habitat sur le secteur de Pouzou. Les potentiels en densification ne peuvent au mieux prétendre à l'accueil d'une construction supplémentaire alors que l'OAP sur le secteur de Pouzou encourage à minima l'implantation de 4 constructions avec un aménagement d'ensemble de la zone.



L'étude de densification restera en l'état ainsi que la déclinaison du projet de développement de l'offre d'habitat sur la commune.

Bien que compatible avec le SCOT, il nous semble nécessaire que le potentiel de construction soit analysé plus finement afin de déterminer les réels besoins en surface constructible. Dans l'attente de ces éléments, nous émettons un avis **très réservé** sur le projet.

**Réponse de la commune :**

La procédure de révision du PLU de la commune a fait l'objet d'un deuxième arrêt donnant lieu à ce travail d'analyse plus poussé des « besoins réels en surface constructible ». Pour preuve l'étude de densification a pris en compte de nouveaux secteurs et mis en place une OAP pour densifier les constructions dans une dent creuse du secteur de l'ancienne gare permettant ainsi la création théorique de 2 logements supplémentaires. La commune a également remis à plus tard son projet de lotissement communal en classant en zone urbanisable à long terme (1 AU) le foncier communal du bourg.

Il est important de rappeler que le PLU en vigueur ouvre actuellement 19,55 ha à court terme et 5,15 ha à long terme.

La commune souhaite donc maintenir le projet présenté à l'occasion du second arrêt en l'état. Ce dernier propose d'ouvrir 2,48 ha à court terme (0,38 ha habitat – 0,43 ha économie +1,67 ha de consommation foncière déjà effective entre 2013 et 2021) et 0,41 ha à long terme (habitat).

***9.3 Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, (CDPENAF) : Avis favorable***

La CDPENAF a examiné les dispositions (zone d'implantation, hauteur, emprise, densité) du règlement du PLU relatives aux annexes et extensions des habitations existantes situées en zones A (agricole) et N (naturelle) et rendu un avis simple favorable en CDPENAF du 10/09/2020 au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

**Réponse de la commune :**

La commune prend note de cet avis.

La commission doit également se prononcer sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme. La commune n'a pas délimité de STECAL. Par ailleurs, 7 bâtiments localisés en zone A ont été identifiés sur le plan de zonage comme susceptibles de pouvoir changer de destination. Un avis conforme sera rendu par le CDPENAF sur ces bâtiments au stade des autorisations d'urbanisme sur saisine du service instructeur, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

**Réponse de la commune :**

La commune prend note de cet avis.



Les membres de la commission émettent sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune des Églises d'Argenteuil :

■ **Un avis simple favorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU), assorti des réserves suivantes :**

- la densification n'est pas assez prononcée dans les dents creuses, à titre d'exemple les parcelles n° 96, 124, 125, 126 et 138 rue Barberouge au Bourg sont des parcelles desservies qui pourraient être constructibles. Il en est de même au hameau de Pouzou pour les parcelles 105, 101, 106, 83, 84, 85, 86e et 127.
- les dents creuses devraient être mobilisées en priorité pour l'accueil de nouveaux habitants et le secteur du Pouzou en extension avec OAP ne devrait être ouvert à l'urbanisation qu'à long terme.

### **Réponse de la commune :**

Les propositions de dents creuses sont identiques à celles soumises dans l'avis de la chambre d'agriculture.

La mobilisation d'un jardin potentiel ne peut remettre en question l'unique projet d'accueil de constructions en continuité de l'enveloppe urbaine du village de Pouzou, limité à 4000 m², proposé dans le second dossier d'arrêt de révision du PLU.

### **Avis du commissaire enquêteur :**

**Avis CE :** la CDPENAF identifie les mêmes dents creuses potentielles que la Chambre d'Agriculture mais se démarque de celle-ci en proposant de différer à long terme le secteur en extension de Pouzou ; cette différence ne remet pas en cause l'avis exprimé au paragraphe 1.1.

## **9.4 Avis Eau 17 : Avis favorable avec réserves**

### **Concernant l'assainissement :**

**Zonage :** il est prévu une zone AU sur la parcelle du bourg section AC n°122. Cette parcelle est classée en zone d'assainissement collectif. Vu la topographie de ce secteur, elle pourra être raccordée gravitairement sur le réseau d'assainissement collectif de "la rue des Fontaines" à condition que le passage de canalisations soit autorisé au Nord de la parcelle dans l'espace Ni2. Un aménagement de type "cheminement doux" pourrait être conçu afin de garantir un accès à cette canalisation par un véhicule d'entretien. Cet accès nécessite une largeur de 3 mètres.

### **Réponse de la commune :**

Suite au second arrêt de la procédure, la parcelle AC n°122 a été reclassée en ouverture à l'urbanisation à long terme (1 AU). Le raccordement au système d'assainissement est autorisé par le règlement de la zone Ni2.

Ce dernier précise que :

**Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone N affecté par un risque fort (Ni1) et un risque moindre (Ni2) d'inondation :**

- les installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés notamment liées à l'environnement.

La commune prend note de la nécessité de prévoir, dans le futur aménagement de la parcelle, un accès pour un véhicule d'entretien. L'urbanisation de cette zone 1 AU nécessitera

une modification du PLU. L'avis de EAU17 sera de nouveau sollicité à l'occasion de cette procédure.

**Concernant l'eau potable :**

**Rapport de présentation :** la commune de Les Eglises d'Argenteuil est concernée par les périmètres de protection rapprochée (zone B) et éloignée du captage de Poursay-Garnaud "Bois de Vervant F2", qui participe à l'alimentation en eau potable de la commune. Il n'en est pas fait mention dans le rapport de présentation.

**Réponse de la commune :**

La commune prend note de cette remarque et corrigera donc le paragraphe concernant l'approvisionnement en eau potable de la commune dans le rapport de présentation.

**Zonage :** bien qu'identifiés sur la carte des Servitudes d'Utilité Publique, ces périmètres de protection doivent également être reportés sur le zonage général du PLU. La présence de l'arrêté préfectoral dans les annexes ne suffit pas à la bonne prise en compte des prescriptions.

De plus, les parcelles concernées par le périmètre de protection rapprochée (au Sud-Ouest de la commune) sont classées en zone Agricole (A) non différenciée dans le zonage du PLU. Ce classement n'est pas compatible avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral du captage d'eau potable (interdiction des constructions même agricoles, des stabulations, des carrières, des modifications de voies de communication ...). Il convient d'adapter le règlement du zonage pour garantir le respect de ces prescriptions.

**Réponse de la commune :**

Cette remarque ne peut être prise en compte à ce stade de la procédure de révision par la commune. Tout changement modifiant la traduction réglementaire du projet, doit être explicitée dans le rapport de présentation et surtout évoqué dans le PADD. Une modification du PADD entre l'arrêt et l'approbation du document est susceptible d'entraîner une fragilité juridique importante pour la procédure de révision du PLU. Rappelons également que la procédure a déjà subi un deuxième arrêt.

Sur le fond, l'écriture actuelle du PLU ne s'oppose pas à la bonne application des prescriptions relatives à l'arrêté de protection du captage.

En effet, lors de l'instruction d'une demande d'urbanisme, le service d'Autorisation du Droit des Sols s'appuie sur le zonage / règlement du PLU ainsi que sur les annexes relatives aux Servitudes d'Utilités Publiques. Le règlement qui est alors pris en compte est celui le plus restrictif.

Dans le cas de figure des mesures de protection liées au captage, ce sont donc bien les mesures de restrictions inscrites dans l'arrêté qui seront appliquées pour instruire les autorisations d'urbanisme dans le secteur des périmètres de protection.

Afin de sensibiliser le public et les partenaires publics et privés sur l'existence de ces périmètres de protection sur le territoire communal, une présentation de cette servitude ainsi qu'une cartographie seront rajoutés dans le paragraphe dédié dans le diagnostic du rapport de présentation.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

**Avis CE :** le souci de sortir le projet de l'impasse dans laquelle il se trouve depuis quelques années et de prévenir toute entrave à son aboutissement imminent est légitime ; toutefois, sous peine de déprécier la finalité de la procédure de consultations préalables au vote d'approbation du projet, des modifications sont à mon sens recevables à ce stade de la procédure ; en l'occurrence, la transcription dans le PADD , le plan de zonage et le règlement de dispositions de l'arrêté préfectoral (n° 17-759 du 14 avril 2017) figurant dans les annexes

et qui, en tout état de cause, s'imposent de droit, constitue un simple ajout formel; a contrario, je ne doute pas que les annexes Servitudes d'Utilité Publique suffisent à elles-mêmes pour instruire restrictivement les demandes d'urbanisme; cela étant, l'ajout précité contribuerait à donner une information complémentaire et plus naturellement accessible aux administrés qui se contenteraient de consulter les documents socle du PLU.

### **9.5 Avis MRAe : Avis défavorable**

#### **A. Remarques générales**

Le rapport de présentation du PLU des Églises d'Argenteuil répond aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

Le résumé non technique reprend les principaux éléments du diagnostic socio-économique, de l'état initial de l'environnement et de l'explication des choix retenus. Il permet ainsi un accès synthétique et pédagogique à l'ensemble du dossier.

Le rapport de présentation propose un système d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme qui couvre les thématiques principales. Il pourrait toutefois être complété par des indicateurs portant sur la conformité des systèmes d'assainissement autonome. En outre, le système ne fournit aucune valeur sur les objectifs à atteindre ni aucune précision sur la périodicité de suivi des indicateurs.

**La MRAe recommande d'améliorer le système d'indicateurs proposé, qui constitue un élément important de l'évaluation en continu du document d'urbanisme, en précisant les objectifs à atteindre et la périodicité de suivi, ainsi qu'en le complétant par des indicateurs portant sur les ouvrages d'assainissement autonome.**

#### **Réponse de la commune :**

Le PLU ne tenant pas lieu de programme local de l'habitat, l'analyse de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et, le cas échéant, des articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports, sera assuré par le conseil municipal neuf ans après la délibération d'approbation du PLU comme le prévoit l'article L.153-27 du code de l'urbanisme.

Le conseil municipal ne prévoit pas d'analyse avant cette date, ni d'objectifs à atteindre.

La commune prend acte de cette demande. Le système d'indicateurs sera modifié pour intégrer l'évolution des systèmes d'assainissement autonome afin de répondre à la demande.

## **B. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement**

### **1. Démographie et logements**

Il est dénombré 286 logements en 2017, le parc ayant augmenté de 10 % entre 2007 et 2017 à population égale. Le rapport indique la présence de 232 résidences principales (soit 81,1 % du parc) et une part importante de logements vacants (34 logements soit 11,9 % du parc communal selon les données de l'INSEE). Le rapport<sup>3</sup> indique qu'une étude communale a permis d'affiner ce recensement et que seuls quatre logements sont vacants sans préciser à ce stade s'ils sont potentiellement mobilisables.

**La MRAe recommande de fournir une analyse détaillée permettant de justifier cet écart de recensement des logements vacants sur la commune afin d'identifier le nombre total de biens mobilisables.**

#### **Réponse de la commune :**

L'analyse de la vacance proposée avait pour but de préciser l'analyse statistique réalisée par l'INSEE à partir de modélisation.

Les élus, sensibilisés aux enjeux de réduction des espaces agricoles, ont débuté leur projet d'accueil de nouvelles populations en évaluant le gisement de cette vacance.

Une étude de terrain a donc été réalisée et suivi de manière régulière tout au long de la démarche d'élaboration du projet.

Il est certain que l'état de connaissance des élus sur ce sujet reste restreint mais plus encore pour évaluer la capacité de mobilisation de ces biens dans le scénario d'accueil du PLU. Dans la méthodologie proposée, un croisement est réalisé entre l'état physique du bien et sa disponibilité. Là encore, ces informations sont difficilement accessibles aux élus puisque issues de la sphère privée et non évaluées par d'autres démarches comme les impôts...

Dans l'étude proposée, 2 logements sont mobilisés dans le scénario d'accueil de nouvelles populations d'ici 15 ans. Ces deux logements sont identifiés comme étant en mauvais état mais disponible immédiatement.

Ce cours d'eau présente un état écologique qualifié de moyen et un mauvais état chimique, notamment liés aux pollutions issues des rejets des eaux usées, et à l'utilisation des fertilisants et des pesticides. Le rapport devrait indiquer que la commune des Églises d'Argenteuil est située en Zone vulnérable à la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole.

#### **Réponse de la commune :**

Le rapport de présentation sera complété pour intégrer cette information.

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par un apport extérieur du réseau d'adduction de Saint-Julien. Le rapport ne fournit aucune donnée sur le rendement des réseaux communaux alors que le schéma départemental d'alimentation en eau potable de Charente-Maritime révisé en 2015 a retenu parmi les enjeux du territoire celui de l'amélioration des performances des réseaux.

**La MRAe recommande de compléter le rapport par des éléments sur la performance du réseau d'adduction d'eau potable et sur les mesures planifiées pour l'améliorer dans un objectif de gestion économe de la ressource en eau.**

#### **Réponse de la commune :**

Après sollicitation de Eau17, ces informations seront apportées dans le chapitre 5,4,2 Assainissement et réseau d'eau du rapport de présentation.



En matière d'assainissement des eaux usées, le territoire des Églises d'Argenteuil relève de l'assainissement autonome. La carte d'aptitude des sols à l'infiltration des eaux fournie dans le dossier permet d'appréhender les secteurs favorables et défavorables à l'assainissement individuel, certains secteurs urbanisés étant défavorables selon cette carte (village de Pouzou). En revanche, le rapport ne donne aucune information sur les installations autonomes existantes et leur conformité.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par des éléments relatifs à l'assainissement des eaux usées, notamment le nombre, la localisation et l'état de fonctionnement des dispositifs autonomes en place, afin d'évaluer les enjeux pour le projet communal.**

### **Réponse de la commune :**

Le paragraphe 5,4,2 *Assainissement et réseau d'eau* sera complété avec les informations fournies par Eau17 sur l'état des installations autonomes d'assainissement présentes sur le territoire communal. Les informations n'ont pu être transmises à temps. Le PLU ne sera donc pas complétée à ce sujet.

### **3. Patrimoine bâti et milieux naturels**

**La MRAe recommande de confirmer la caractérisation des zones humides en application des nouvelles dispositions<sup>4</sup> de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (critère pédologique ou floristique).**

### **Réponse de la commune :**

L'inventaire des zones humides rendu obligatoire par le SAGE Boutonne a été réalisé en 2016 selon les dispositions législatives de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 et modifié le 1er octobre 2009.

Le SAGE n'imposant pas d'actualisation de cet inventaire, le PLU prendra en compte l'inventaire existant.

### **C. Projet communal et prise en compte de l'environnement**

#### **1. Justification du projet communal et consommation d'espaces agricoles et naturels**

##### **a) Accueil de population et construction de logements**

Le projet communal choisit de retenir l'objectif de croissance de +0,75 % par an induisant l'accueil d'environ 53 habitants supplémentaires pour atteindre 572 habitants en 2030. Les éléments présentés dans le rapport, liés principalement aux très récents bouleversements sociétaux engendrés par la crise du COVID, n'expliquent pas à eux seuls les facteurs pouvant justifier la rupture de tendance avec l'évolution démographique la plus récente.

**La MRAe demande de compléter le dossier par une argumentation de nature à justifier le choix, à long terme, de retenir un scénario démographique en rupture avec les dernières tendances observées.**

### **Réponse de la commune :**

Des données complémentaires seront apportées au rapport de présentation pour répondre à cette demande.

Selon le rapport, il est évalué un besoin de 25 logements pour permettre l'accueil des nouvelles populations, en faisant l'hypothèse d'un nombre moyen de personnes par ménage en baisse à 2,1 en 2030. Le nombre de logements nécessaires au maintien de la population déjà installée (ou point mort) n'est cependant pas estimé.

**La MRAe considère qu'il conviendrait de réinterroger les objectifs de croissance démographique et d'évaluer les besoins en logements nécessaires pour le maintien de la population afin de justifier le projet de développement communal.**

### **Réponse de la commune :**

Des données complémentaires seront apportées au rapport de présentation pour répondre à cette demande.

Selon le rapport, il est évalué un besoin de 25 logements pour permettre l'accueil des nouvelles populations, en faisant l'hypothèse d'un nombre moyen de personnes par ménage en baisse à 2,1 en 2030. Le nombre de logements nécessaires au maintien de la population déjà installée (ou point mort<sup>7</sup>) n'est cependant pas estimé.

**La MRAe considère qu'il conviendrait de réinterroger les objectifs de croissance démographique et d'évaluer les besoins en logements nécessaires pour le maintien de la population afin de justifier le projet de développement communal.**

### **Réponse de la commune :**

L'analyse du « point mort » n'est pas une méthode fiable d'évaluation du besoin en logement, au vu des données disponibles concernant les petites communes en milieu rural.

Cette méthode permet de mesurer a posteriori la production de logement dans le cas d'une stabilité démographique (en l'absence de croissances de population et sans pertes).

En effet, ce point mort est évalué à partir du desserrement des ménages observé sur les 10 dernières années (D), le renouvellement du parc de logement assuré par les constructions neuves au regard de la variation du nombre de logement global (R) et la variation du nombre de logements secondaires et de logements vacants (RSLV).

Desserrement = (Population actuelle 2008/Taille estimée des ménages 2018) – Résidences principales 2018

Renouvellement = Total construction neuve (2008-2018) – variation du nombre de logement (2008-2018)

Variation résidences secondaires et logements vacants = Variation logement secondaire + Variation logements vacants

Si l'on procède au calcul à partir des données disponibles au niveau de l'INSEE (2008-2018).

Ce point mort théorique correspondrait à :

$$PM = R + D + RSLV$$

$$D = (525/2,24) - 290$$

$$R = (290-263) - (290-263)/263$$

$$D = -55,62$$

$$R = -26,9$$

$$RSLV = 22-17/17 + 37-21/21$$

$$RSLV = 1,05$$

$$PM = 26,9 - 55,62 + 1,05$$

$$PM = -27,67$$

Ce résultat n'est pas interprétable.

Les données statistiques sont trop peu précises, car elles ne proviennent pas de relevé de terrain, mais de modélisations pour les petites communes rurales. Cette approche ne fonctionne pas.

Ainsi le parti-pris retenu par le PLU est d'encadrer l'objectif du besoin en logement en fonction de la dynamique constructive connue jusqu'à présent tout en optimisant la territorialisation pour réduire la consommation d'espace.

Le projet de développement communal restera donc inchangé.

La commune envisage de mobiliser deux logements vacants, en cohérence avec l'inventaire communal, qui apparaît toutefois sous-estimé par rapport aux données de l'INSEE. Elle ne prend pas en compte les neuf bâtiments agricoles identifiés dans le règlement comme pouvant changer de destination pour de l'habitat en zones naturelles et agricoles. Une partie de ce potentiel devrait être comptabilisée dans les logements mobilisables et venir diminuer les besoins en construction de logements.

**La MRAe recommande de réinterroger le nombre de bâtiments mobilisables parmi les logements vacants et les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, dont la vocation est de contribuer à la satisfaction des besoins de nouveaux logements nécessaires pour le projet communal.**

#### **Réponse de la commune :**

Les changements de destinations proposés dans le projet de révision du PLU ne correspondent pas à des projets suffisamment matures pour être mobilisés dans les 15 ans à venir. Le travail visé en repérant ces changements de destination porte davantage sur la possibilité de mutation de ces bâtiments devenus obsolètes pour l'activité agricole et de les prémunir de la ruine.

Ces 9 changements de destinations ne faisant l'objet d'aucun permis de construire ne seront donc pas intégrés au scénario d'accueil de population.

#### **b) Consommation d'espaces naturels et agricoles**

Pour la réalisation des nouveaux logements, le projet prévoit de conforter l'urbanisation du village de Pouzou, notamment par un développement de l'urbanisation en extension sur un terrain de 0,41 ha destiné à accueillir quatre logements (classé en UC et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)). Le projet prévoit également l'urbanisation d'un terrain en extension du bourg sur 0,38 ha dont la maîtrise foncière communale permettra la réalisation de trois logements (classé en zone d'urbanisation à moyen terme 1AU nécessitant une modification du PLU et sans OAP), soit moins de huit logements par hectare. Le dossier devrait justifier de la priorité donnée au développement du village plutôt qu'au bourg.

**La MRAe recommande de mieux justifier l'échéancier des ouvertures à l'urbanisation afin de permettre une meilleure compréhension des motifs de classement en zone d'urbanisation à moyen terme d'un terrain à proximité du bourg.**

#### **Réponse de la commune :**

Le second arrêt exigé par l'État sur cette procédure de révision avait pour motivation la réduction des ouvertures à l'urbanisation.

Ce travail a donc abouti à la suppression d'un secteur ouvert à long terme (1 AU) (0,5 ha parcelle ZK13) en continuité de la parcelle du bourg appartenant à la commune. Cette parcelle avait été identifiée pour permettre d'assurer un accès en dehors du risque inondation pour l'aménagement de la parcelle en lotissement communal. Après échange avec le propriétaire, suite à cette reconfiguration, ce dernier ne s'est plus montré favorable à un accord pour maintenir l'accès. La parcelle communale du bourg a donc été classée en ouverture à

long terme avec la mise en œuvre d'un emplacement réserver correspondant à l'emprise de l'accès depuis la rue de la canette afin de laisser le temps aux élus de trouver un compromis favorable avec le propriétaire.

A l'inverse, le secteur de Pouzou n'ayant aucun frein particulier à son aménagement ; les élus ont priorisé ce secteur à court terme.

Le projet de PLU permet ainsi la réalisation de 23 logements neufs nécessitant une consommation foncière d'environ 2,29 hectares en densification et 0,41 hectares en extension pour l'habitat ainsi que l'ouverture à moyen terme de 0,38 ha disponibles en extension urbaine du bourg.

**La MRAe rappelle que le projet de schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, fixe comme objectif de réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par un modèle de développement économe en foncier.**

Le projet de PLU, en planifiant une consommation d'espace qui reste presque équivalente à la consommation des années 2007/2017 est en nette contradiction avec cet objectif.

**La MRAe recommande de réexaminer les besoins en foncier induit par le projet communal afin d'amener le projet à réduire sa prévision de consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif régional attendu.**

### **Réponse de la commune :**

La commune de Les Églises d'Argenteuil n'a pas à intégrer les objectifs du SRADDET directement dans son PLU, car son territoire est couvert par un SCoT celui du Pays des Vals de Saintonge.

Principe du SCOT intégrateur.

Les objectifs régionaux seront à prendre en compte dans de la révision du SCoT, dans un délai de 3 ans à partir du 27 mars 2020 date d'approbation du SRADDET.

### **b) Choix des secteurs ouverts à l'urbanisation**

La MRAe considère que des investigations de terrain devraient être menés sur les parcelles à urbaniser (en zone urbaine U et à urbaniser) afin de permettre de révéler leurs sensibilités et leurs enjeux environnementaux. Ces secteurs devraient faire l'objet d'une analyse au regard des impacts potentiels sur l'environnement de leur urbanisation et de proposer des mesures d'évitement et de réduction des incidences sur les enjeux identifiés.

**La MRAe recommande d'analyser les incidences d'une urbanisation sur les espaces naturels et agricoles des zones ouvertes à l'urbanisation, y compris les zones directement intégrées aux zones urbaines, et d'envisager le cas échéant leur conservation en secteur naturel.**

### **Réponse de la commune :**

À ce stade de la procédure, la commune n'envisage pas de réaliser des analyses plus poussées sur les 4000m<sup>2</sup> de parcelle agricole au village de Pouzou pour le développement de l'habitat, ni sur les 2500m<sup>2</sup> de parcelle agricole pour l'accueil d'entreprises.



## **Avis du commissaire enquêteur :**

**Avis CE :** si les observations de la commune n'ont pu être accessibles durant le créneau imparti à l'enquête, il me paraît néanmoins plutôt utile d'amender le dossier de présentation en cette toute fin de procédure, dans la mesure où le dossier numérique a désormais valeur d'archive et où il est susceptible d'être durablement hébergé sur le site communautaire ou mis à disposition des administrés en mairie. Cela étant, si les critiques marquantes relativement au scénario démographique, aux logements vacants et aux surfaces ouvertes à l'urbanisation peuvent soulever objections, certaines recommandations peuvent, en revanche, être pratiquement suivies d'effet ; synthétiquement, ces recommandations peuvent se classer en 2 catégories:

- celles de nature à inspirer opportunément à la commune une vigilance et/ou un suivi programmés ou ponctuels (à défaut d'être formalisés) jusqu'à la fin de la décennie (retrait et gonflement d'argile/incidences des risques et mesures appropriées, conformité des dispositifs d'assainissement autonome, performance du réseau d'adduction d'eau potable et plus généralement la gestion économe de la ressource, changement de destination des bâtiments agricoles) ;
- celles qui donnent lieu à divergence :
  - . scénario démographique en rupture avec les dernières tendances : les perspectives de reprise démographique générée par un développement économique prometteur ne sont pas illusoires,
  - . logements vacants : la commune prend pour acquis les 2 logements qui lui appartiennent et dont elle maîtrise la restauration et l'aménagement,
  - . surestimation des surfaces ouvertes à l'urbanisation, notamment par référence - à ce jour non opposable selon la commune - à l'objectif régional du SRADDET (réduction de 50 % de la consommation d'espace par rapport à la celle de la décennie 2007-2017) : la commune contribue d'ores et déjà plus que largement à l'objectif régional, le projet actuel ayant réduit de plus de 17 ha les ouvertures consenties dans le PLU de 2008 et de 0,47 ha l'ouverture prévue dans la version précédente du projet; en tout état de cause, le projet communal s'inscrit par anticipation dans l'axe de l'orientation 2 du SRADDET (transfert de capacité d'accueil pour soulager certains territoires d'une saturation approchante) et à l'objectif 3.1 / 66 qui prescrit de conforter les villes et les bourgs (je lis y compris les bourgs ruraux) comme pôles animateurs des espaces de vie du quotidien.

### ***9.6 Avis de la commune de Antezant : Avis favorable***

### ***9.7 Avis de la commune de Vervant : Avis favorable***

## **10 Prise en compte des avis de la population lors de l'enquête publique et avis du Commissaire enquêteur**

La participation du public a été faible. Quelques personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur lors des trois permanences laissant ou non des observations ou propositions.

### **10.1 Mme et M. AVRARD (registre d'enquête)**

M. **AVRARD**, par lettre du 11 octobre 2021 joignant sa lettre de 2016, réitère une demande exprimée à l'époque et restée sans réponse, à savoir la prise en compte dans le projet de PLU de la possibilité de destiner à usage d'habitation tout ou partie des immeubles situés Logis de Fragne /parcelles AH 143 et 140.

La demande de changement de destination a bien été prise en compte.  
Les annexes du logis correspondant aux bâtiments cadastrés AH 143 et 140 ont bien été repérés sur le plan de zonage et dans l'annexe dédiée 5g au titre du L.151,11 du code de l'urbanisme.

#### **Avis du commissaire :**

**Avis CE :** SO, le plan de zonage satisfaisant la demande de M. Avrard pour l'intégralité des bâtiments lui appartenant.

### **10.2 M. Jérôme VERZAT (registre d'enquête)**

- a précisé qu'à la suite d'une donation, avec usufruit de leur mère, M. Verzat et ses frères sont copropriétaires du Logis situé sur la parcelle cadastrale AB 105 ainsi que des parcelles attenantes AB 143 et 144;
- dans la perspective de soulager la charge de l'entretien du Logis, il a posé la question de savoir si une partie AB 143 et 144 donnant sur la rue de Saintonge pouvait être vendue comme terrain constructible;

Cette demande avait été prise en compte au cours du second arrêt de la procédure de révision.

- il a également écrit une observation sur le registre d'enquête, interrogeant sur la possibilité d'un aménagement de la parcelle 144 située en lisière de la D 950 (50 m de profondeur /largeur illisible) en faisant appel aux technologies les plus récentes et efficaces au plan énergétique;
- à la fin de l'entretien, en réexaminant le plan de zonage, il a spontanément évoqué l'éventualité d'une vente de parcelle partagée en une aire constructible et un espace protégé;

Au regard des enjeux patrimoniaux, en lien avec le périmètre de protection modifié de l'Église classée au titre des Monuments Historiques, englobant la totalité du logis et des parcelles attenantes, les élus ne peuvent répondre favorablement au détachement d'un lot à bâtir le long de la RD 950.

D'autre part, en termes de sécurité, les accès directs sur la RD 950 sont limités. Sans autorisation d'accès délivrée par le Département, la constructibilité même de la parcelle est remise en question.

Pour toutes ses raisons, le zonage sur le secteur du Logis restera en l'état. Seule une modification de l'EVP sera faite pour s'adapter aux aménagements déjà existants qui n'avait pas été pris en compte par erreur (suppression de l'EVP sur la piscine).

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

- la constructibilité de la parcelle telle que dimensionnée dans la remarque écrite de M.Varzat n'est pas recevable en raison de la protection qui la couvre ;
- en revanche, en prenant en compte l'hypothèse qu'il a exprimée oralement, M. Verzat est à mon sens en situation de présenter une demande de certificat d'urbanisme pour la parcelle qu'il destine à la vente, laquelle demande viserait à solliciter uniquement la constructibilité de la seule partie couverte par la zone blanche du terrain aliénable et donc en excluant évidemment toute partie protégée ; en effet, je relève que :

- . la propriété de M. Verzat se situe pour partie en zone Ua et n'est pas sujette à protection particulière,

- . le périmètre de protection des monuments historiques /Eglise St Vivien (qui couvre également la parcelle communale prévue en extension urbaine 1AU) n'interdit pas à ma connaissance de construction mais la soumet à conditions dont l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France /ABF,

- . le Département prescrit de *privilégier*, mais sans les interdire, les sorties sur d'autres voies sur route départementale,

- . l'accès (au besoin aménagé) à la parcelle éventuellement destinée à la vente pourrait se faire prioritairement rue du Lavoir/RD 219, moins passante et peut-être même soumise à la vitesse limitée en vigueur dans le bourg.

### **10.3 M. GROLLET (registre de concertation)**

M. **GROLLET**, propriétaire de la parcelle 36 située entre Les Patis , Fief d'Aulnay et Fief de Fragne, a constaté sur plan que la parcelle précitée de 2 ha 42 est bien classée en A à l'exception d'une partie de 42 ares classée en Bois Taillis (EBC) :

En effet, cette parcelle boisée fait partie d'un bois se prolongeant sur la parcelle voisine découpée en plusieurs parcelles ZN 17,18,19,20,21, 22.

L'objet de la protection au titre des EBC L.113-1 du CU est de maintenir les boisements existants sur la commune et de conserver l'occupation boisée des sols.

La coupe y est autorisée mais soumise à autorisation. L'arrachage est interdit.

Le reste de la parcelle est classé en A. Toute activité agricole y est autorisée.

### **10.4 Mme VERDEAU (registre de concertation)**

Mme **VERDEAU** demande si la moitié de la parcelle AE 27/ Pouzou peut être rendue constructible dans le projet en cours et si l'intégralité de ladite peut le devenir à la cessation d'activité de l'exploitant agricole voisin de la parcelle, et ce dans quel délai

Au regard des enjeux de modération de la consommation d'espace agricole et naturel, la demande de constructibilité de la parcelle AE 27 ne peut être prise en compte.

D'autre part, cette parcelle se situe dans le périmètre de vigilance d'une exploitation agricole existante.

Bien que la parcelle AE 27 ne soit plus exploitée actuellement, cette prairie se trouve en limite d'urbanisation du village de Pouzou. L'urbanisation de ce secteur serait préjudiciable pour l'exploitation voisine et considérée, au regard du PLU, comme une extension urbaine remettant en question le projet communal positionné sur la parcelle ZE 21.

Le zonage de la parcelle sera donc maintenu en A.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

**Avis CE :** Madame Verdeau demande si la moitié de sa parcelle peut être rendue constructible dans le présent projet et si la totalité de ladite peut le devenir à terme lors de la cessation d'activité de l'exploitation agricole voisine.

Compte tenu du contexte actuel du projet, la demande de constructibilité d'une moitié de parcelle ne peut être raisonnablement accueillie sans risque de compromettre le projet communal de la parcelle ZE 21 ; cela étant, la question de l'incompatibilité de cette partie de parcelle avec l'activité agricole voisine est à affiner au regard de l'intégration du projet communal dans la même zone de vigilance agricole.



## 10.5 Avis du commissaire enquêteur : Avis favorable

**311** . Je retiens que le projet retravaillé et amendé par le nouveau conseil municipal :

- s'engage à préserver le patrimoine bâti et le milieu naturel, plus précisément à :
  - . préserver les cours d'eau et les zones humides, en incluant ces dernières dans les zones inondables, lesquelles supportent néanmoins une constructibilité conditionnelle,
  - . définir 2 OAP immobilières pour intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu communal (en fixant notamment une densification suffisante s'agissant d'un contexte rural), une implantation de haies de transition avec l'espace agricole et le maintien des arbres existants,
  - . maintenir les équipements et services présents sur le territoire, en particulier l'école,
  - . conforter les activités économiques en favorisant le maintien voire le développement des activités agricoles (en redressant drastiquement les extensions urbaines et ainsi en reconquérant les surfaces agricoles) et l'accueil de nouvelles entreprises ou professions artisanales, dans un souci de compatibilité avec l'habitat ;
- traduit concrètement les engagements exposés ci-dessus dès lors que ledit projet :
  - . fixe une ouverture à l'urbanisation immédiate d'une seule parcelle de superficie quasi insignifiante (0,41 ha) à Pouzou et une autre à l'urbanisation différée d'une parcelle communale de 0,38 ha au Bourg complétée par une parcelle réservée de 427 m<sup>2</sup> (dont la cession n'est à ce jour pas avérée) pour assurer un accès sécurisé ; ces 2 ouvertures constituent louablement une rupture brutale avec les ouvertures consenties dans le PLU de 2008 révisé en 2014 (17, 43 ha) et une prise en compte de remarques formulées à l'occasion de la version précédente de révision en réduisant le potentiel d'urbanisation nouvelle de 0,47 ha ,
  - . trouve l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, une densification du tissu communal, un recensement réaliste des dents creuses et des logements vacants (à savoir 2, qui sont propriété communale et en projet de restauration/aménagement), la préservation des espaces naturels et des paysages, le respect de l'environnement et la prise en compte des risques inondation (classement en N des zones humides) qui n'aboutissent pas toutefois à exclure toute construction nouvelle.

**312.** Je relève que les 2 extensions projetées se situent pour partie non négligeable dans une zone de vigilance agricole et prends note que le projet d'assainissement collectif - devant être opérationnel en 2025 - couvre la totalité des ouvertures nouvelles à l'urbanisation.

**313 .** Je souligne que :

- nonobstant la diversité de l'offre immobilière présentée par les dents creuses (en particulier un lotissement potentiel majoritairement libre et ayant vocation à être plus structuré par une OAP), la tendance démographique de ces derniers temps est susceptible d'être inversée (même moyennement), susciter un besoin de logements afférent et justifier une modeste extension urbaine ; et ce en considération de demandes dernièrement exprimées en mairie et de l'attractivité résidentielle que ne devraient pas manquer d'exercer le développement prévisible de la société Ateliers de May Création à Aulnay et le futur centre thermal de Saint Jean d'Angély ;
- dans cette perspective, il ne me paraît pas irraisonné :
  - . de retenir un prisme pragmatique visant à ne pas enfermer la municipalité nouvelle - héritière d'un projet désavantageusement stagnant depuis quelques années - dans un cadre non évolutif,
  - . de lui permettre de saisir une opportunité foncière établie,
  - . de lui donner une marge de manœuvre, autrement dit un levier mobilisateur et dérisoirement impactant, pour promouvoir et réveiller, à la faveur de signes encourageants récemment perçus, une attractivité résidentielle et économique à échéance de dix ans;
- de surcroît, le maintien à court terme de l'ouverture de 0,41 ha présente l'avantage non anodin de faire l'économie d'une future procédure de révision si l'extension 1AU du Bourg devait rester en suspens plus durablement que prévu pour des raisons diverses .

**315 -** En tout état de cause, la commune peut légitimement arguer d'une extension nettement inférieure à l'enveloppe autorisée par le SCoT pour une commune rurale ;

## **32 . CONCLUSION**

Sur la base des éléments rapportés ci-dessus, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Eglises d'Argenteuil,

- sous **réerves** :

- . de donner une suite concrète aux engagements de modification pris par la commune dans ses réponses aux avis des personnes et instances publiques et aux remarques formulées par le Département de la Charente Maritime (Direction de l'Environnement et de la Mobilité) dans son avis du 30 juin 2020 , concernant notamment les accès " véhicules " et les arbres nouvellement plantés le long des routes départementales, les nouvelles implantations éoliennes et les préconisations pour le déploiement du réseau Très Haut Débit ;

### **Réponse de la commune :**

La commune prend actes de cet avis

. en dépassant la cartographie du PPRI datant de 2003 , en invoquant le principe de précaution et en considérant le dilemme voire l'antinomie constructibilité/inondabilité, de réexaminer avec qui de droit, pour le présent et/ou pour l'avenir, la pertinence du classement en Uai 1 et Uci 1 (et ce en dépit d'une constructibilité conditionnelle) de parcelles certes souvent bâties mais situées en zone inondable aléa fort/1; cet examen mérite, avec une acuité cependant moindre, d'être étendu aux parcelles situées en zone inondable /aléa faible et de ce fait classées Uai2 ou Uci2 ;

### **Réponse de la commune :**

La commune se doit de prendre en compte les prescriptions relatives à la servitude d'utilité publique que représente le PPRI.

Afin de protéger le plus possible la population et les biens dans les secteurs inondables, la commune a restreint le plus possible les possibilités d'évolution de l'urbanisation dans ses secteurs. Ainsi en zone urbaine le règlement interdit la construction de nouvelles habitations dans les dispositions de l'article U1 en secteur de risque inondation faible et fort.

Cette règle est étendue à toute construction en dehors de celles nécessaire aux services publics ou d'intérêt général en zone A et N.

- en formulant les **recommandations** suivantes :

. dans le cas où il serait décidé de maintenir tel quel le classement de parcelles inondables (cf réserve ci-dessus), appuyer, si utile ou nécessaire, auprès du service communautaire d'instruction des demandes d'urbanisme une gestion restrictive des exceptions prévues dans le règlement du périmètre de risque ; à mon sens, compte tenu de l'évolution des conditions climatiques et des désordres naturels, celles-ci pourraient être encore resserrées ; cette dernière remarque spontanée n'entre toutefois pas dans le cadre de mon mandat.

. en se penchant à nouveau sur la nature et les caractéristiques des exploitations agricoles à l'origine du périmètre de vigilance couvrant largement les deux ouvertures à l'urbanisation prévues par la commune, confirmer la compatibilité réciproque entre activité agricole existante et constructions futures ; s'agissant de la moitié de la parcelle AE 27 de Mme Verdeau située à proximité de l'une des 2 ouvertures prévues, effectuer la même démarche et, si la compatibilité réciproque est cette fois admise, estimer la demande de Mme Verdeau à l'occasion de la prochaine révision du PLU *nécessitée* par un besoin d'ouvertures à l'urbanisation ;

### **Réponse de la commune :**

Le secteur de l'ancienne gare (AE 172) se trouve effectivement dans le même périmètre de vigilance agricole que la parcelle AE 27 de Mme Verdeau.

La différence entre ces deux parcelles repose sur leur localisation. L'une est localisée le long de la voie principale, la D 218, rue de l'Aumagne et entourée de maisons comprises dans l'enveloppe urbaine du village de Pouzou. Il s'agit de la parcelle AE 172.

Cette parcelle est considérée dans le PLU comme un secteur potentiel en densification du tissu urbain existant.

Afin de limiter l'étalement urbain, la commune a priorisé les secteurs potentiels pouvant accueillir de nouvelles constructions en densification.

D'autre part ce secteur peut permettre la construction de 4 logements minimum grâce à l'OAP mise en œuvre par le PLU sur ce secteur.

De l'autre la parcelle AE 27 de Mme VERDEAU est une parcelle en limite d'urbanisation. La demande porte sur la construction d'une maison d'habitation.

Le PLU ne peut favoriser les projets en extension de l'urbanisation sans remettre en question le projet communal localisé sur une partie de la parcelle ZE 21.

Pour conclure, le périmètre de vigilance n'est pas un périmètre qui interdit la construction d'habitat à proximité d'une exploitation. Il est matérialisé à titre informatif pour faire valoir la primauté de l'existence de l'exploitation agricole par rapport aux nouvelles constructions à venir.

Le parti pris de la commune étant de mener son projet d'accueil de population en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels, elle a donc privilégié la constructibilité de la parcelle ZE 172.

. traduire les remarques du Conseil Régional de la Propriété Forestière dans la mesure où elles n'aboutissent pas à entraver la faculté d'intervention *rapprochée* de la commune contre les manquements à la réglementation ;

#### **Réponse de la commune :**

La commune souhaite maintenir les outils de protection de la ressource en bois de façon homogène sur son territoire.

Le PLU restera inchangé sur ce point.

. prendre en compte la remarque d'Eau 17, à savoir le report des périmètres de protection du captage de Poursay - Garnaud dans le zonage général et la différenciation dans le plan et le règlement des parcelles de la zone A concernées par le périmètre de protection rapprochée du captage ;

#### **Réponse de la commune :**

La commune convient de classer la zone correspondant aux périmètres de protections rapprochées du captage, en N pour être en cohérence avec les restrictions de l'arrêté préfectoral, en particulier au regard de l'interdiction de toutes constructions même agricoles sur ce secteur.

La mise en œuvre du reste des prescriptions sera assurée par la prise en compte de la Servitude d'Utilité Publique annexée au PLU.

. vérifier que les limites nord de la dent creuse (certes pentue) identifiée sous le numéro 16 /Pouzou et de l'ouverture 1AU/Bourg marquent un recul suffisant par rapport à la zone naturelle inondable /risque moindre ;



**Réponse de la commune :**

Concernant le secteur en densification n°16 au village de Pouzou, un recul a été pris par rapport à la zone constructible et correspond à la zone N d'une profondeur minimum de 5,5 m et maximal de 18 m de la zone inondable en aléa faible.

Concernant l'aménagement de la parcelle en 1 AU, un recul a été pris par rapport à la zone constructible et correspond à la zone Ua d'une profondeur minimum de 0 m et maximal de 10 m de la zone inondable en aléa faible.

. assurer une vigilance et/ou un suivi ponctuels ou programmés des points soulevés par la MRAe (retrait et gonflement d'argile/incidences des risques et mesures appropriées, conformité des dispositifs d'assainissement autonome, performance du réseau d'adduction d'eau potable et plus généralement la gestion économe de la ressource, changement de destination des bâtiments agricoles) .

**Réponse de la commune :**

La commune prend acte de cette remarque.