

# COMMUNE DE LE CHAY

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



### RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 1

**SIGNATURE ET CACHET :**

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
<b>ELABORATION</b>	23/06/2015	13/12/2017	06/12/2018

# TABLE DES MATIERES

<b>Partie 1 : INTRODUCTION AU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>5</b>
1.1. PLU : Plan Local d'Urbanisme .....	6
1.2. L'élaboration du PLU du Chay .....	6
1.3. La codification du Code de l'Urbanisme .....	6
1.4. L'évaluation environnementale du PLU .....	6
1.5. La composition du dossier de PLU .....	7
1.6. La conduite des études .....	9
1.7. Le débat sans vote sur le PADD .....	9
1.8. L'arrêt du PLU .....	9
1.9. La consultation des Personnes Publiques Associées .....	9
1.10. L'enquête publique .....	9
1.11. Le bilan de la concertation .....	10
<b>Partie 2 : DIAGNOSTIC DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>15</b>
2.1. Les caractéristiques géomorphologiques .....	16
2.2. Les caractéristiques hydrogéologiques et hydrologiques .....	18
2.3. Les documents et programmes réglementaires .....	20
2.4. L'occupation du sol .....	22
2.5. Les grands types de milieux naturels .....	25
2.6. Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel .....	27
2.7. Les risques majeurs, les nuisances et les pollutions .....	38
2.8. Le climat et la lutte contre le changement climatique .....	43
2.9. Le patrimoine Paysager .....	49
2.10. Le patrimoine .....	59
2.11. Les Servitudes d'Utilité Publique .....	67
2.12. Synthèse du diagnostic de l'état initial de l'environnement .....	68
<b>Partie 3 : LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>70</b>
3.1. La croissance démographique .....	71

3.2. Les mécanismes d'évolution de la population .....	75
3.3. Caractéristique de la population et de la structure familiale .....	76
3.4. Synthèse du diagnostic socio-démographique .....	79

## **Partie 4 : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE .....**

4.1. La population active .....	81
4.2. Le tissu économique local .....	84
4.3. L'activité agricole .....	86
4.4. L'activité touristique .....	98
4.5. Synthèse du diagnostic socio-économique .....	99

## **Partie 5 : DIAGNOSTIC HABITAT .....**

5.1. Les grandes caractéristiques du parc de logements et son évolution .....	101
5.2. Évolution de la construction et de la consommation d'espaces des 10 dernières années .....	108
5.3. Analyse du fonctionnement urbain et ses perspectives d'évolution .....	111
5.4. Synthèse du diagnostic habitat .....	127

## **Partie 6 : DIAGNOSTIC SUR LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS .....**

6.1. Le réseau routier communal .....	129
6.2. La desserte du territoire communale .....	130
6.3. Synthèse du diagnostic la mobilité et les déplacements .....	133

## **Partie 7 : DIAGNOSTIC EQUIPEMENTS ET CADRE DE VIE .....**

7.1. Les équipements et les services publics .....	135
7.2. Le réseau d'eau potable .....	136
7.3. L'assainissement collectif et l'assainissement autonome .....	136
7.4. La défense incendie .....	145
7.5. La couverture numérique .....	146
7.6. La gestion des déchets .....	147
7.7. Synthèse du diagnostic équipements et cadre de vie .....	149



# Partie 1 : INTRODUCTION AU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 1.1. PLU : PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (EPCI), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il comprend :

- Un rapport de présentation, qui contient un diagnostic et explique les choix effectués ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains quartiers ou secteurs ;
- Un règlement graphique qui délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Le règlement graphique est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions ;
- Un règlement écrit qui fixe les règles générales d'occupation et d'utilisation du sol. Le règlement écrit est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions ;
- Des annexes (servitudes d'utilité publique, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, etc.).

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU. Le conseil municipal ou l'organe délibérant arrête le projet de PLU qui est soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA). Il fait l'objet d'une enquête publique puis il est approuvé par une nouvelle délibération.

Une concertation est organisée pendant toute la durée d'élaboration du PLU.

Le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible, lorsqu'ils existent, avec les documents supérieurs, par exemple :

- Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) ;
- Le PLH (Programme Local de l'Habitat) ;
- Le PDU (Plan de Déplacements Urbains) ;
- Le PCET (Plan Climat Energie Territorial) ;
- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) ;
- Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) ;
- Etc.

Dans le cas de la commune du Chay, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA) a été approuvé en 2007 mais est en cours de révision. Il constitue le document d'urbanisme supérieur qui s'impose. Le PLU du Chay entretient avec le SCoT un rapport de compatibilité. L'obligation de compati-

bilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction entre les documents.

L'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme indique que les collectivités disposant d'un PLU ont un délai de trois ans pour le rendre compatible avec le SCoT.

## 1.2. L'ELABORATION DU PLU DU CHAY

Le nouveau document d'urbanisme de la commune du Chay résulte de la transformation de l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) en PLU.

## 1.3. LA CODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

Suite au décret n°2015\_1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, et vu la date de prescription du PLU de la commune du Chay, le PLU n'intègre pas la modernisation du contenu du PLU, notamment la forme du règlement écrit et la nouvelle codification du code de l'urbanisme.

Ainsi, toutes les références aux articles du Code de l'Urbanisme tiennent compte des anciennes références (avant l'année 2016). Cependant, pour plus de compréhension, les nouvelles références au Code seront précisées.

## 1.4. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette directive a été transposée en droit français par les articles L.121-10 à L.121-15 et R.121-14 à R.121-17 (nouvelles références : L.104-1 à L.104-8 et R.104-17 à R.104-20, R.104-23 à R.104-33) du code de l'urbanisme.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « loi Grenelle II ») a modifié plusieurs codes. La partie réglementaire a notamment été modifiée par le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. En modifiant les articles R.121-14 et suivants du code de l'urbanisme, ce décret élargit le champ d'application de l'évaluation environnementale et introduit une nouvelle procédure dite d'« examen au cas par cas ».

L'objectif de la mise en place de la procédure d'examen au cas par cas vise « à améliorer l'efficacité des études d'évaluations environnementales en imposant celles-ci uniquement lorsqu'elles sont jugées nécessaires par l'autorité environnementale ». La décision de la nécessité d'une étude d'évaluation environnementale se fait à partir de l'analyse des ca-

ractéristiques des projets, de sa localisation et de ses impacts potentiels sur l'environnement ou la santé.

L'évaluation environnementale est systématique dès lors que le territoire sur lequel est élaboré le PLU comprend tout ou partie d'un site Natura 2000.

Le territoire du Chay n'est pas directement concerné par un site Natura 2000 et n'est donc pas soumis de fait, à une évaluation environnementale. La demande d'examen au cas par cas, après dépôt par M. le Maire, a été traitée par la Mission Régionale d'Autorité environnementale. Après examen, cette dernière a conclu, par un courrier en date du 10/04/2017, que le projet de PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

## 1.5. LA COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU

Le dossier du PLU comporte six pièces principales présentées dans chacun des paragraphes qui suit.

### 1.5.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

L'article R.123-2-1 (nouvelle référence : R.151-1 à 5) du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L.121-10 et suivants (nouvelle réf. : L.151-4) du Code de l'Urbanisme.

« Le rapport de présentation :

Alinéas de l'article	Partie(s) correspondante(s) du présent PLU
1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et 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 considération (nouvelle réf. : 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)	LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE, LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE, LE DIAGNOSTIC HABITAT, LE DIAGNOSTIC SUR LA MOBILITE ET LE DEPLACEMENT, DIAGNOSTIC SUR LES EQUIPEMENTS ET LE CADRE DE VIE Rapport de Présentation - Tome 1
(nouvelle réf. : 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.143-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L.151-4)	LE DIAGNOSTIC HABITAT Rapport de Présentation - Tome 1
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 »	LE DIAGNOSTIC DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT Rapport de Présentation - Tome 1
4° 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	ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS Tome 2

5° 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

LE DIAGNOSTIC DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT  
Rapport de Présentation - Tome 1

6° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, 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. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2

LE REGLEMENT D'URBANISME, LE ZONAGE, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LEURS JUSTIFICATIONS  
Rapport de Présentation - Tome 2  
BILAN QUANTITATIF DU REGLEMENT GRAPHIQUE  
Rapport de Présentation - Tome 2

(nouvelle réf. : 6° 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, et, le cas échéant, 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)

*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.*

*En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.*

*Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. »*

### 1.5.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

L'article L.123-1-3 (nouvelle référence : L. 151-5) du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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, 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. »*

Le PADD est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective et programmatique du territoire communal. Il n'est pas opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'il ne peut légalement pas être opposé aux demandes d'autorisation de construire. Cependant, l'esprit doit en être respecté.

Le PADD n'a pas de forme réglementaire stricte. Ce doit avant tout être un document pédagogique, clair et accessible à tous, aux techniciens comme aux non techniciens. Il se base sur les enjeux issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic communal.

### **1.5.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objet d'apporter des précisions sur les modalités du développement urbain de certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent « *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* » et « *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

Elles sont susceptibles de prévoir « *les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Le cas échéant, elles sont assorties d'un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, « *les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques* ».

Ce principe de compatibilité signifie que les programmes d'aménagements urbains à mettre en place ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction de demande d'autorisation d'urbanisme. Un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé s'il n'apporte pas la démonstration d'une cohérence avec les orientations d'aménagement de programmation.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme conte-

nues dans le règlement et le zonage.

*(Nouvelle référence : Articles L.151-6 et 7 du CU :*

*« Elles peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.*

*En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »).*

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement et le zonage.

### **1.5.4. LE REGLEMENT D'URBANISME ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Le règlement du PLU incarne par excellence l'urbanisme dit « réglementaire ». On sait que l'objet de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains – 13 décembre 2000) a été de rompre avec cette tendance pour amorcer le passage vers un urbanisme de projet. Mais le règlement n'a pas disparu pour autant. En effet, le règlement n'en conserve pas moins sous l'empire des PLU ses deux fonctions originelles :

- La première consiste à fixer les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones à savoir les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et enfin naturelles et forestières (N) ;
- La seconde réside dans les règles liées à la qualité du cadre de vie (qualité urbaine,

architecturale, environnementale et paysagère des secteurs urbanisés.

Au plan juridique, le règlement est opposable à tous travaux ou opérations d'une personne publique ou privée.

Les documents graphiques (articles R. 123-11 et R. 123-12 – nouvelle réf. : article R. 151-9) ont pour objet de délimiter le champ d'application territorial des diverses règles concernant l'occupation des sols applicables sur le territoire communal. Dans la limite de la pertinence, une cohérence sera recherchée avec le zonage des documents d'urbanisme des communes limitrophes.

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

### **1.5.5. LES ANNEXES**

Les annexes (articles R. 123-13 et R. 123-14 – nouvelle réf. : articles R. 151-51 à R. 151-53) regroupent des règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations et notamment les Servitudes d'Utilité Publique.

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

La loi SRU précise leur contenu en le développant de sorte que désormais deux types d'annexes doivent être prévus :

- Des annexes informatives ;
- Des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

## **1.6. LA CONDUITE DES ETUDES**

Les études nécessaires à l'élaboration du PLU de la commune du Chay se sont échelonnées sur un peu plus de deux ans, entre novembre 2015 et décembre 2017.

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic communal ont été produits durant le premier et second trimestre de l'année 2016.

Le PADD a lui, été conçu durant la deuxième moitié de l'année 2016.

Enfin la traduction réglementaire du projet, c'est-à-dire le règlement graphique, le règle-

ment écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisés entre la fin d'année 2016 et novembre 2017.

## **1.7. LE DEBAT SANS VOTE SUR LE PADD**

Selon les termes de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, le PADD a été soumis au débat sans vote le 24 novembre 2016.

## **1.8. L'ARRET DU PLU**

L'arrêt du PLU est intervenu lors de la réunion du Conseil municipal du 13 décembre 2017 ayant été acté par une délibération.

## **1.9. LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Le PLU est aujourd'hui soumis, pour une durée légale de trois mois, à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) à son élaboration.

Au terme de cette phase de consultation des PPA, les avis formalisés seront annexés au présent rapport de présentation avant qu'il ne soit soumis à l'enquête publique.

## **1.10. L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **1.10.1. LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

Après la consultation des Personnes Publiques Associées, le PLU sera soumis en l'état à enquête publique par Monsieur le Maire, conformément aux dispositions réglementaires.

L'enquête publique est régie par les textes suivants :

- Les articles L 123-1 à L 123-16 et R 123-1 à R 123-33 du Code de l'Environnement ;
- Les articles L 11-1 et R 11-14-1 à R 11-14-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Le décret n°2002-1341 du 5 novembre 2002 relatif à la désignation et à l'indemnisation des commissaires enquêteurs.

## **1.10.2. LES FORMALITES ADMINISTRATIVES**

A l'expiration du délai d'enquête, les formalités de clôture sont réalisées.

Le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du plan et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du plan dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles (article R.123-18 du code de l'environnement, modifié par décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3).

Le commissaire enquêteur transmet au maire son rapport et ses conclusions motivées habituellement dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête. Ces documents (rapport et conclusions motivées) sont tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

En fin de procédure, le conseil municipal délibère afin d'approuver le PLU. Ladite délibération fera l'objet de mesures de publicité (conformément aux articles R123-24 et R123-25 du Code de l'Urbanisme), formalités lui permettant de produire ses effets juridiques.

Le PLU ainsi approuvé sera tenu à la disposition du public.

## **1.10.3. L'AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR ET LES SUITES DONNEES**

L'avis ainsi rendu n'aura pas les mêmes conséquences juridiques selon qu'il est favorable, favorable avec recommandations, favorable sous réserves, ou défavorable. Il doit en tout état de cause revêtir une de ces formes.

### **1.10.3.1. L'AVIS FAVORABLE**

Si le commissaire enquêteur approuve le projet sans réserve, il rendra un avis favorable. Il doit être clair et ne pas mentionner de remarques qui pourraient être assimilables à des recommandations ou réserves.

### **1.10.3.2. L'AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RECOMMANDATIONS**

#### **DATIONS**

Si le commissaire enquêteur approuve le projet mais exprime des recommandations, suggestions ou critiques. Ces recommandations doivent lui sembler de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à son économie générale.

L'autorité compétente reste libre de suivre ou non ces recommandations. L'avis reste favorable.

### **1.10.3.3. L'AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES**

Le commissaire déclare qu'il n'approuvera le projet qu'à « conditions de... », ou « sous réserves que... ».

Les réserves ont de véritables conséquences juridiques. En effet, si le maître d'ouvrage n'accepte pas toutes les réserves, l'avis du commissaire enquêteur est alors réputé défavorable et emporte toutes les conséquences juridiques d'un avis défavorable.

A contrario, l'avis sera considéré comme favorable si le maître d'ouvrage met en œuvre les prescriptions ou améliorations proposées par le commissaire enquêteur.

Les réserves doivent donc être réalisables et exprimées avec clarté et précision afin de ne laisser subsister aucune ambiguïté.

### **1.10.3.4. L'AVIS DEFAVORABLE**

Il intervient lorsque le commissaire-enquêteur désapprouve le projet.

Il est très important qu'un tel avis soit très fortement motivé. Ses conséquences sont importantes.

Si le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable sur un projet relevant de l'enquête publique Bouchardeau, et que l'autorité compétente a passé outre cet avis dans sa décision, alors le juge administratif saisi d'une demande de sursis à exécution de la décision attaquée, est tenu de faire droit à cette demande. La seule condition étant que l'un des moyens invoqués à l'appui de la requête soit sérieux et de nature à justifier une annulation de l'acte attaqué.

Il faut remarquer par ailleurs qu'aucune opération soumise à enquête publique type Bouchardeau ne peut faire l'objet d'une autorisation tacite.

De plus, dans le cas où l'autorité compétente pour prendre la décision est une collectivité territoriale ou leur regroupement, l'opération ne peut être poursuivie qu'après délibération de l'organe délibérant de la collectivité ou du regroupement concerné.

## **1.11. LE BILAN DE LA CONCERTATION**

La concertation est une étape importante du processus d'élaboration d'un document d'urbanisme. Son principe est établi par l'article L.300-2 (nouvelle référence : articles L.103-2 à L.103-6) du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU du Chay, elle a revêtu les formes suivantes :

- Mise à disposition d'un registre au secrétariat de la mairie du Chay ;
- Informations diffusées dans différents bulletins municipaux ;
- Parutions dans la presse locale ;



- Mise en place d'un questionnaire pour les administrés afin de prendre en compte leur vision et leur ressenti sur le devenir de la commune ;
- Diffusion de plaquettes d'information sur le projet et la tenue des réunions publiques ;
- Tenue de deux réunions publiques (le 15/09/2016 sur le PADD et le 12/10/2017 sur la traduction réglementaire du projet).

### **1.11.1. LE LANCEMENT DE LA PROCEDURE**

Le public a été informé du lancement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme du Chay par un avis administratif dans la presse locale et par un article dans le bulletin municipal de la commune du mois de juillet 2015.

### **1.11.2. UNE PREMIERE ETAPE DE CONSULTATION DES CHAYTAIS**

#### **1.11.2.1. LE QUESTIONNAIRE A LA POPULATION**

Un questionnaire a été élaboré afin de recenser les attentes des chaytais en matière d'aménagement du territoire pour les 10 années à venir. Cette démarche a eu lieu pendant la phase de diagnostic de l'élaboration du PLU.

L'objectif du questionnaire consiste à recueillir l'avis des habitants en parallèle de l'élaboration du diagnostic socio-économique et de la réalisation de l'état initial de l'environnement. Cela a permis de nourrir les réflexions sur l'élaboration du PADD et de favoriser l'engouement et la participation du plus grand nombre au projet du PLU.

Le questionnaire a été diffusé au mois de juin 2016, par le biais du journal municipal distribué à l'ensemble des ménages.

Cette vaste enquête auprès des chaytais a permis à la commune d'interroger les habitants sur les enjeux du territoire d'aujourd'hui et de demain. Le taux de réponse relativement conséquent de 25%, soit 1 ménage sur 4, a fait ressortir le sentiment d'appartenance des chaytais à leur commune ainsi que l'intérêt porté aux projets d'aménagement.

Très attachés à la qualité du cadre de vie, les autres forces de la commune exprimées par la population sont la tranquillité que l'on y trouve et l'école et ses moyens.

L'enquête a également permis de mettre en exergue les points à améliorer sur la commune : il s'agit notamment de la problématique des déplacements à travers la faible place accordée aux piétons et aux cyclistes, la qualité de la voirie et le manque de commerces de proximité proposés sur la commune.

Les réponses aux questionnaires et les échanges avec les habitants ont permis de révéler les éléments suivants :

- L'image verte de la commune apparaît fondamentale et à préserver : son

environnement naturel, ses paysages ;

- Le dynamisme et l'offre des équipements et services sont suffisants malgré la demande récurrente de l'amélioration de la place accordée aux piétons et vélos à travers la mise en place d'un véritable réseau de pistes cyclables et de l'aménagement d'espaces de jeux pour les enfants ;
- La mixité des fonctions (habitat, commerces, espaces publics) semble être une évidence pour l'ensemble des personnes qui se sont exprimées. Les personnes sondées mettent également l'accent sur la nécessité de créer des logements à destination des jeunes ménages notamment pour palier au vieillissement de la population.

#### **1.11.2.2. LE QUESTIONNAIRE AUX ACTEURS DU TERRI-**

#### **TOIRE**

Un questionnaire a également été réalisé à destination des commerçants-artisans et exploitants agricoles implantés sur la commune et distribué au mois de juin 2016. L'objectif consiste à connaître les activités présentes sur le territoire, leur dynamique et leur évolution afin d'appréhender au mieux les projets de ces acteurs économiques.

### **1.11.3. UNE DEUXIEME ETAPE DE LA CONCERTATION : LA REUNION PUBLIQUE SUR LE PADD**

Les chaytais ont été informés de cette réunion publique par voie de presse et d'affichage dans les équipements publics et également par un article dans le journal municipal du mois d'août 2016.

La première réunion publique a été organisée le 15 septembre 2016. A cette occasion, la municipalité a présenté aux administrés les conclusions de l'état initial de l'environnement, du diagnostic communal et des réponses au sondage de la population avant de dévoiler le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les interventions ont principalement portées sur le devenir des terrains constructibles du Plan d'Occupation des Sols, sur les autorisations d'urbanisme au vu de la caducité du POS le 27 mars 2017 ainsi que sur l'aménagement d'un réseau de cheminements doux permettant de parcourir l'ensemble du territoire communal.

### **1.11.4. LA REUNION PUBLIQUE SUR LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET DE LA COMMUNE**

L'information de la tenue de cette réunion s'est effectuée par voie d'affichage dans les différents équipements publics, sur l'ensemble des « points infos » de la commune et par distribution de flyers dans les boîtes aux lettres des ménages.

La seconde réunion publique s'est tenue le 12 octobre 2017. Lors de cette réunion, le plan de zonage et les grands principes du règlement écrit ont été présentés devant un public d'environ 30 personnes. Les réactions suscitées par la présentation ont essentiellement portées sur l'incompréhension de certains administrés autour de l'inconstructibilité de leurs terrains. Les autres interrogations concernent le projet de méthanisation et l'emprise de la zone inondable reportée sur le plan de zonage, issue du SAGE Seudre.

### 1.11.5. LA MISE A DISPOSITION DU REGISTRE EN MAIRIE

Le registre disponible en mairie, aux heures d'ouverture, a accueilli 22 observations. Ces dernières concernent la demande d'informations sur la constructibilité de terrains.

Sont présentés ci-après des affichages et publications répondant aux besoins de la concertation avec la population.

Avis, appréciations, demandes, ...

**EXPRIMEZ-VOUS!**

NOM : \_\_\_\_\_

Prenom : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Faites-nous parvenir vos réactions :  
2, rue Saint-Martin - 17600 LE CHAY  
05 46 02 83 07  
le.chay@mairie17.com

**LE CHAY**  
élabore son  
**PLU\***  
\* Plan Local d'Urbanisme

**Vous êtes invités à participer à la  
RÉUNION PUBLIQUE  
sur le projet de Plan Local  
d'Urbanisme**

**Le jeudi 15 septembre  
à 20h00**

**Salle des fêtes**

Imprimé par nos soins - Ne pas jeter sur la voie publique

Flyers distribués aux habitants dans l'été 2016



Un PLU (Plan Local d'Urbanisme) est à l'étude depuis 2015 et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (deuxième phase) est en cours de **finalisation**.

L'ensemble des travaux est **disponible** en mairie. Nous vous encourageons donc à les consulter.

D'autre part, un **registre** est à votre disposition pour recueillir vos remarques et avis. **N'hésitez pas à participer !**



*Imprimé par nos soins - Ne pas jeter sur la voie publique*

Entre temps, vous pouvez aussi continuer de nous contacter  
**05 46 02 83 07**  
**le.chay@mairie17.com**

Affiche annonçant la première réunion publique





Un PLU (Plan Local d'Urbanisme) est à l'étude depuis 2015. Après vous avoir exposé le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) de la commune lors d'une première réunion publique en date du 15 septembre 2016, nous vous convions à nouveau afin de vous présenter le **plan de zonage et le règlement** du PLU.

Pour rappel, un **registre** est à votre disposition pour recueillir vos remarques et avis. **N'hésitez pas à participer !**

• Une réunion publique est organisée  
**le jeudi 12 octobre**  
**à 20h00**  
**à la salle municipale**  
pour vous présenter le plan de zonage et  
recueillir votre avis.

Imprimé par nos soins - Ne pas jeter sur la voie publique



**Vous pouvez aussi continuer de nous contacter**  
05 46 02 83 07  
mairie@lechay.fr

Affiche annonçant la seconde réunion publique

## AUTRES ANNONCES LÉGALES

61828690\_LNE

### Commune de Le Chay

#### AVIS

Par délibération du 23 juin 2015, le Conseil municipal de la commune de Le Chay a prescrit la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal pour les motifs suivants :

Se doter d'un document de planification constituant un véritable projet de territoire pour la commune, en intégrant les exigences fixées par les lois du 12 juillet 2010, du 24 mars 2014 et du 13 octobre 2014.

Adapter les règles d'urbanisme en développant la vie et les activités de la commune.  
Protéger l'environnement et l'espace rural.

Conformément à l'article R.123-25 du Code de l'urbanisme, la délibération dont il s'agit est consultable en mairie pendant un mois, soit du 10 juillet au 10 août 2015.

L'ensemble des documents liés au PLU sont consultables en mairie, au secrétariat, 2, rue Saint-Martin, du lundi au vendredi de 9 h à 12 heures.

Publication dans le journal « Sud-Ouest » pour la prescription du PLU

#### La mise en place du PLU se poursuit !

Le PLU, c'est le Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'un document d'urbanisme qui réglementera l'aménagement de Le Chay pour les 10 années à venir. Le PLU constitue en quelque sorte la déclinaison locale du Schéma de Cohérence Territoriale établi à l'échelle de la CARA (Communauté d'Agglomération Royan Atlantique).

Se substituant au Plan d'Occupation des Sols (POS), le PLU se structure autour d'un Projet d'Aménagement de Développement Durables : le PADD, véritable cœur du futur PLU. C'est sur cette base que les zones constructibles (urbaines et à urbaniser) et non constructibles (naturelles et agricoles) seront définies.

Lancée il y a huit mois, la procédure d'élaboration du PLU franchit successivement les différentes étapes qui doivent conduire à son entrée en vigueur dans le courant de l'année 2017.

Vos élus, accompagnés par le bureau d'études SCAMBIO Urbanisme, planchent actuellement sur le PADD afin de définir la stratégie d'aménagement du territoire. Cette pièce envisage plusieurs axes d'intervention parmi lesquels :

- ★ Axe 1 : Espaces naturels, paysages, patrimoines. L'équipe municipale réfléchit à la manière de mieux intégrer dans le paysage les nouvelles maisons et les nouveaux lotissements.
- ★ Axe 2 : Risques et nuisances. Ici, un relevé de l'ensemble des risques et des nuisances susceptibles de porter atteinte aux biens et aux personnes est réalisé afin d'informer dûment chacun d'entre vous.
- ★ Axe 3 : Economie. Les élus évoquent dans ce chapitre l'opportunité de développer une offre commerciale adaptée aux usages des résidents (type, amplitude horaire,...).
- ★ Axe 4 : Aménagement du territoire et urbanisme. Avec ce thème, on réfléchit à la qualité des aménagements urbains et des opérations de logements (desserte, espaces verts, types de logements,...).
- ★ Axe 5 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit enfin de chiffrer la quantité d'espaces naturels ou agricoles qui sera consommée par l'urbanisation.

Afin de vous présenter le fruit de nos réflexions, nous vous convions d'ores et déjà à la réunion publique qui se déroulera le **Jeudi 15 Septembre 2016 à partir de 20h00, Salle Municipale de Le Chay.**

Nous vous espérons nombreux pour ce moment de partage !

Parution dans « Le Chaytais » de juin 2016 – Annonce de la tenue de la réunion publique

P.L.U : Après avoir terminé la présentation du PADD et que le Conseil ait débattu, la commission et le bureau d'étude SCAMBIO travaillent sur le zonage tout en restant en cohérence avec les demandes des services de l'Etat et du SCOTT (PLU CARA). La superficie constructible devra être réduite par rapport à celle d'aujourd'hui. (POS)

Paragraphe issu du mot du maire dans « Le Chaytais » de décembre 2016

#### Conseil Municipal du 24 Novembre 2016

Présents : Messieurs Saintlos, Malissen, Rembert, Lansade, Marfaing, Gauvrit, Scotto. Mesdames Faure, Enard, Palteau, Gautier, Corbineau.

#### I Présentation du PADD (Projet d'Aménagement et de développement Durable)

Dans le cadre du PLU, le code l'urbanisme impose un PADD. Madame Vigneron du bureau d'étude Scambio a présenté celui-ci. A l'issue de cette intervention, le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD.

Parution dans « Le Chaytais » de décembre 2016 – Débat sans vote PADD

**Réunion sur le PLU à la rentrée**  
Concernant le plan local d'urbanisme (PLU), le phasage de la procédure a été explicité. Une réunion est ainsi prévue uniquement avec les exploitants agricoles, les commerçants et artisans le 13 septembre à 20 heures, la première réunion publique le 15 septembre à 20 heures, toujours à la salle municipale. À l'issue du bilan, les élus ont invité l'assistance à prendre la parole et échanger avec le maire et son équipe.

Parution dans le journal « Sud-Ouest » en 2016

## L'avenir du Chay pour les dix ans à venir

A LA UNE / ENVIRONNEMENT / Publié le 18/10/2017 à 3h43 par C. M.

**J**eudi 12 octobre, la mairie de Le Chay a organisé sa deuxième réunion publique afin de présenter aux habitants de la commune le projet de Plan local d'urbanisme (PLU). Le bureau d'études Scambio Urbanisme l'a exposé. Fruit d'un an et demi de travail réalisé par une partie de l'équipe municipale et le bureau d'études, ce PLU propose un nouvel aménagement urbain pour les dix ans à venir.

Six hectares urbanisés

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a aussi été exposé. Il définit le cadre de préservation des zones en plusieurs axes (zones naturelles, modération des zones urbaines...). La commune prévoit un rythme de consommation des espaces à urbaniser d'environ 6 hectares sur dix ans, soit 85 habitations sur cette même période.

Le plan de zonage, qui découle du PADD, a été établi dans un souci d'intérêt général. Il détermine les zones à construire et les zones à préserver. Un règlement écrit composé de 14 articles complète et gère les occupations et utilisations des sols. Il est à noter que ces plans de zonage sont consultables en mairie.

Après la présentation du zonage, une séance de questions-réponses a prolongé la réunion. Le PLU sera proposé aux personnes publiques associées pour validation très prochainement. Les consultations réglementaires auront lieu début 2018 pour une entrée en vigueur à l'automne 2018.

Parution dans le « Sud-Ouest » suite à la seconde réunion publique tenue le 12/10/2017

## **Partie 2 : DIAGNOSTIC DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## 2.1. LES CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES

### 2.1.1.1. LA TOPOGRAPHIE ET LE RELIEF

Le relief de la commune est globalement plat. En effet, l'altitude oscille entre 8 et 21 m d'altitude (Sur le haut de Gaillot). Le bourg de la commune se situe sur une colline où l'altitude va lentement s'abaisser en périphérie de celui-ci.

### 2.1.1.2. GEOLOGIE

Durant tout le Crétacé inférieur, la mer est absente de la région et une phase d'érosion importante en modèle le substratum pendant 40 millions d'années environ. C'est la transgression cénomaniennne qui y réinstalle le domaine marin jusqu'au Santonien où le niveau diminue jusqu'à ce que la mer disparaisse au début du tertiaire. La commune du Chay a été particulièrement marquée par cette transition entre le milieu marin et le milieu terrestre.

Les horizons géologiques présents au droit du territoire sont décrits de l'étage le plus ancien au plus récent soit du Nord-Est au Sud-Ouest concernant la commune du Chay.

#### **a) C4. Coniacien**

Il affleure sur la rive gauche de la Seudre et au nord de Varzay.

Dans sa partie inférieure, ce sont des calcaires jaunes, durs, à éléments roulés de calcite, gréseux, glauconieux, en plaquettes ou bien rognonneux, vacuolaires, et des calcaires grisâtres également gréseux et glauconieux, très vacuolaires. Des sables et graviers glauconieux sont connus, à la base, au sondage « Font-de-Cherves 2 » à Royan (10 m) et à la Bourgeoisie 2, près de Saujon.

Viennent ensuite des calcaires blancs jaunâtres, parfois très durs, à cassure saccharoïde, vacuolaires par dissolution de tests. Quelques passées de calcaires argileux légèrement glauconieux s'y intercalent. Ils sont très fossilifères à l'Éguille et ont fourni au Sud-Est de Saujon Desmoceras ponsianum et Schloenbachia boreani.

Le microfaciès le plus fréquent est un calcaire graveleux à fond cryptocristallin à microcristallin, organogène, avec de très beaux Bryozoaires, des Rotaliidés, rares Gouppillaudina et des débris de Brachiopodes, d'Encrines, d'Oursins, d'Annélides.

Le début du Coniacien est caractérisé par une sédimentation détritique assez importante en milieu marin, qui tarde peut-être à s'établir vers l'Est. La région demeure ensuite envahie par une mer peu profonde, chaude et agitée.

#### **b) C5. Santonien**

Il occupe une bande parallèle à la Seudre et qui va en s'élargissant vers le Sud-Est, de l'ouest de Saujon jusqu'à Cozes, Javrezac et Épargnes. Au-dessus de calcaires argileux tendres et jaunâtres s'alternent :

- Des calcaires durs, jaunes ou grisâtres, piquetés de glauconie, à petites Exogyres, à fond cryptocristallin et graveleux ;
- Des calcaires tendres, argileux, grisâtres, un peu glauconieux, grumeleux, renfermant surtout vers l'Ouest des silex gris de petite taille et de grosses concrétions de calcédoine.

L'importance relative des calcaires graveleux durs diminue vers le haut et leurs derniers témoins ont servi de limite supérieure cartographique du Santonien. Dans une mer peu profonde se succèdent des épisodes agités et des périodes plus calmes, ces dernières prenant de plus en plus d'importance.

#### **c) C6a. Campanien inférieur**

Il s'étend dans la plaine basse et humide orientée Nord-Ouest – Sud-Est au sud de Saujon, et se traduit au-delà des coteaux de Conteneuil et de Cozes par la dépression de Javrezac. Ce sont des calcaires argileux très tendres, faisant pâte à l'eau, grisâtres ou jaunâtres, légèrement glauconieux surtout vers la base, à rares silex épars, petits et ronds, mais devenant plus nombreux et plus gros vers le haut (15 à 20 m).

Le Campanien est, dans l'ensemble, une période de sédimentation calme dans des eaux peu profondes où les influences pélagiques sont parfois sensibles.

#### **d) FyF. Alluvions fluviales**

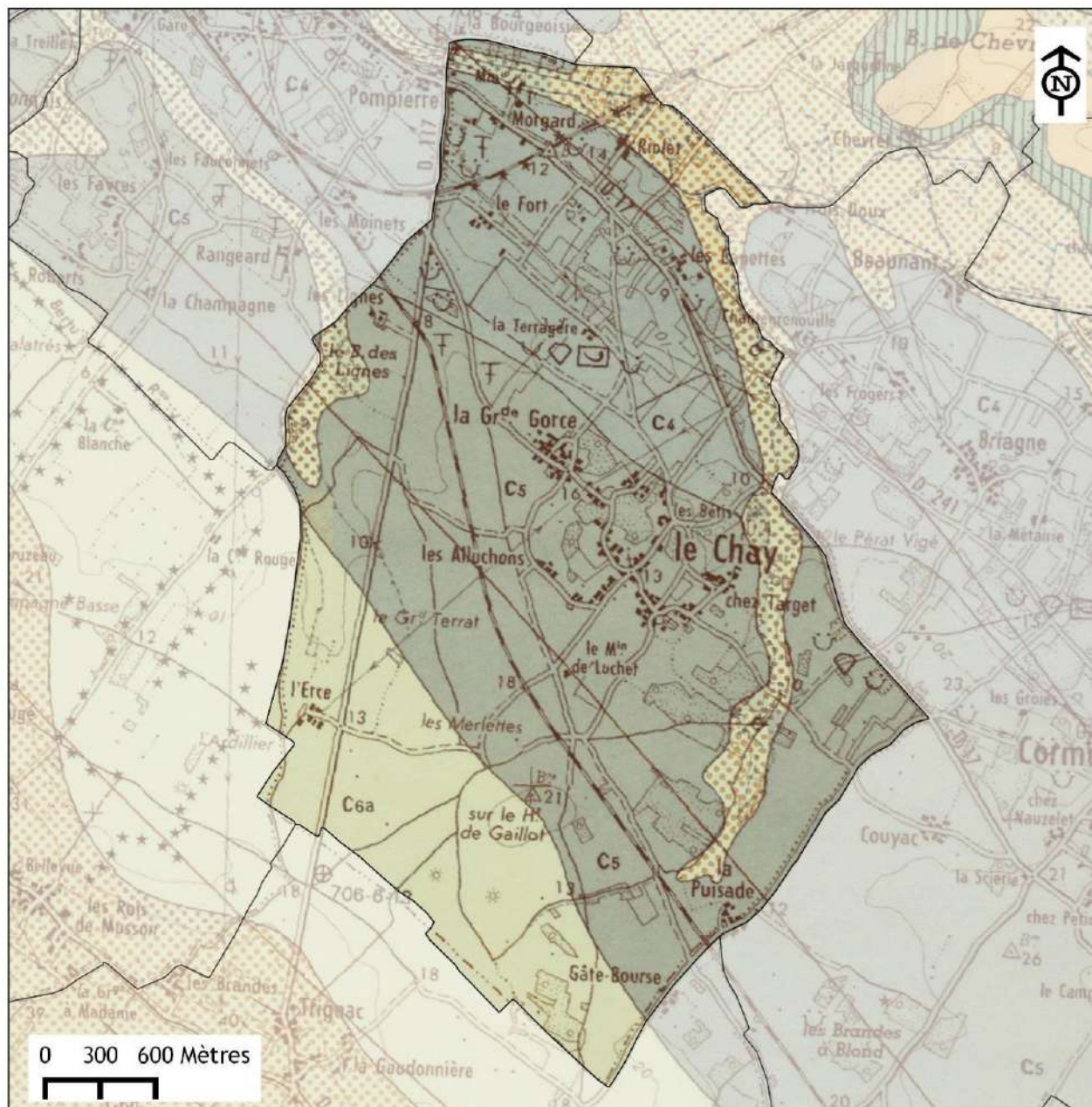
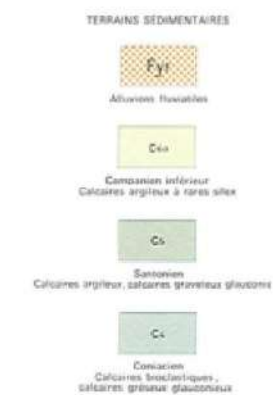
Indépendamment des couches géologiques de base, on retrouve des alluvions fluviales au niveau des vallées de la Seudre et du fossé de Chantegrenouille ainsi qu'un niveau de la vallée du Bertu. Elles comprennent des sables gris, calcaires, micacés, à débris de végétaux, des lits de tourbe, des graviers provenant surtout des silex du Crétacé supérieur.



## Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune du CHAY

### Carte géologique

Source : BRGM



## 2.2. LES CARACTERISTIQUES HYDROGEOLOGIQUES ET HYDROLOGIQUES

### 2.2.1. LES CARACTERISTIQUES HYDROGEOLOGIQUES (EAUX SOUTERRAINES)

#### 2.2.1.1. AQUIFERES

Il existe trois aquifères au droit du territoire communal :

• **116a1 Saintonge/turo-coniacien bassin Charente et Seugne :**

Localisé au centre du département de la Charente-Maritime, il s'agit du principal système aquifère d'âge Crétacé supérieur. La nappe se développe à la faveur de fissures et chenaux karstiques plus ou moins interconnectés, favorisant localement des débits de sources importants. La nappe contenue dans ce système est exploitée pour l'Alimentation en Eau Potable et l'irrigation.

• **117a0 Région de Royan/santonien campanien de Gironde :**

Entièrement localisé dans le département de la Charente-Maritime, en bordure de l'Estuaire de la Gironde, ce système aquifère présente une structure complexe, multicouche. Les terrains montrent une succession lithologique variée, sur une épaisseur de 33 m pour le Santonien, et de 126 m pour le Campanien. Libre à captif selon les secteurs, et bien que les paramètres hydrodynamiques soient médiocres dans ces niveaux, la nappe est captée pour l'Alimentation en Eau Potable et l'irrigation.

• **117a1 Région de Royen/turo-coniacien de la Seudre :**

C'est un aquifère libre à captif, multicouche, situé sur le flanc sud-ouest de la structure anticlinal de Jonzac. Ses niveaux présentent un pendage général vers le sud-ouest, en direction de la Gironde. Le toit semi-imperméable est formé par le Santonien inférieur constitué de calcaires argileux, tendres, jaunâtres, à oursins. La nappe renfermée dans ce système est captée pour l'Alimentation en Eau Potable et l'irrigation.

#### 2.2.1.2. MASSES D'EAU SOUTERRAINES

La commune du Chay prend place au droit des masses d'eau suivantes :

- FRFG073 Calcaires et sables du turonien coniacien captif ;
- FRFG075 Calcaires, grès et sables de l'infra-cénomaniens/cénomaniens captif nord-aquitain ;
- FRFG078 Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien ;
- FRFG093 Calcaires, grès, et sables du turonien-coniacien libre BV Charente-Gironde ;
- FRFG094 Calcaires et calcaires marneux du santonien-campanien BV Charente-

Gironde.

Masse d'eau	Objectif état quantitatif	Objectif état chimique	Etat quantitatif	Etat chimique	Causes de la dégradation
FRFG073	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	
FRFG075	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	
FRFG078	Bon état 2015	Bon état 2027	Bon	Mauvais	Nitrates
FRFG093	Bon état 2027	Bon état 2027	Mauvais	Mauvais	Nitrates, pesticides
FRFG094	Bon état 2027	Bon état 2027	Mauvais	Mauvais	Nitrates, pesticides

*Relevé de l'état des masses d'eau*

*Source : Agence de l'Eau du bassin Adour Garonne*

Il ressort de ce tableau que 3 masses d'eau sont en mauvais état à cause des teneurs en nitrates.

### 2.2.2. LES CARACTERISTIQUES HYDROLOGIQUES (EAUX SUPERFICIELLES)

Le réseau hydrographique du Chay est caractérisé par la Seudre, principal cours d'eau du Sud-Saintonge et le Canal de la Seudre au Nord, par le Bertu à L'Ouest et le fossé de Chantegrenouille à l'Est. Les masses d'eau constituent le référentiel cartographique élémentaire de la directive cadre sur l'eau. La commune du Chay compte trois masses d'eau superficielles :

- FRFR12 La Seudre du confluent de la Bénigousse au confluent du fossé de Chantegrenouille ;
- FRFR12\_2 Fossé de Chantegrenouille ;
- FRFR12\_2 Le Bertu.

Les objectifs d'atteinte du bon état et l'état actuel des masses d'eau sont les suivantes.

Masse d'eau	Objectif état quantitatif	Objectif état chimique	Etat quantitatif	Etat chimique	Causes de la dégradation
FRFR12	Bon état 2027	Bon état 2015	Médiocre	Bon	Matières organiques, invertébrés benthiques
FRFR12_2	Bon état 2027	Bon état 2015	Moyen	Non classé	Matières azotées, matières organiques, nitrates, métaux, matières phosphorées
FRFR12_2	Bon état 2027	Bon état 2015	Médiocre	Non classé	Matières azotées, nitrates, métaux, pesticides, invertébrés benthiques

*Etat des masses d'eau superficielles*

*Source : Agence de l'Eau du bassin Adour Garonne*

La carte page suivante illustre le réseau hydrographique à l'échelle communale :





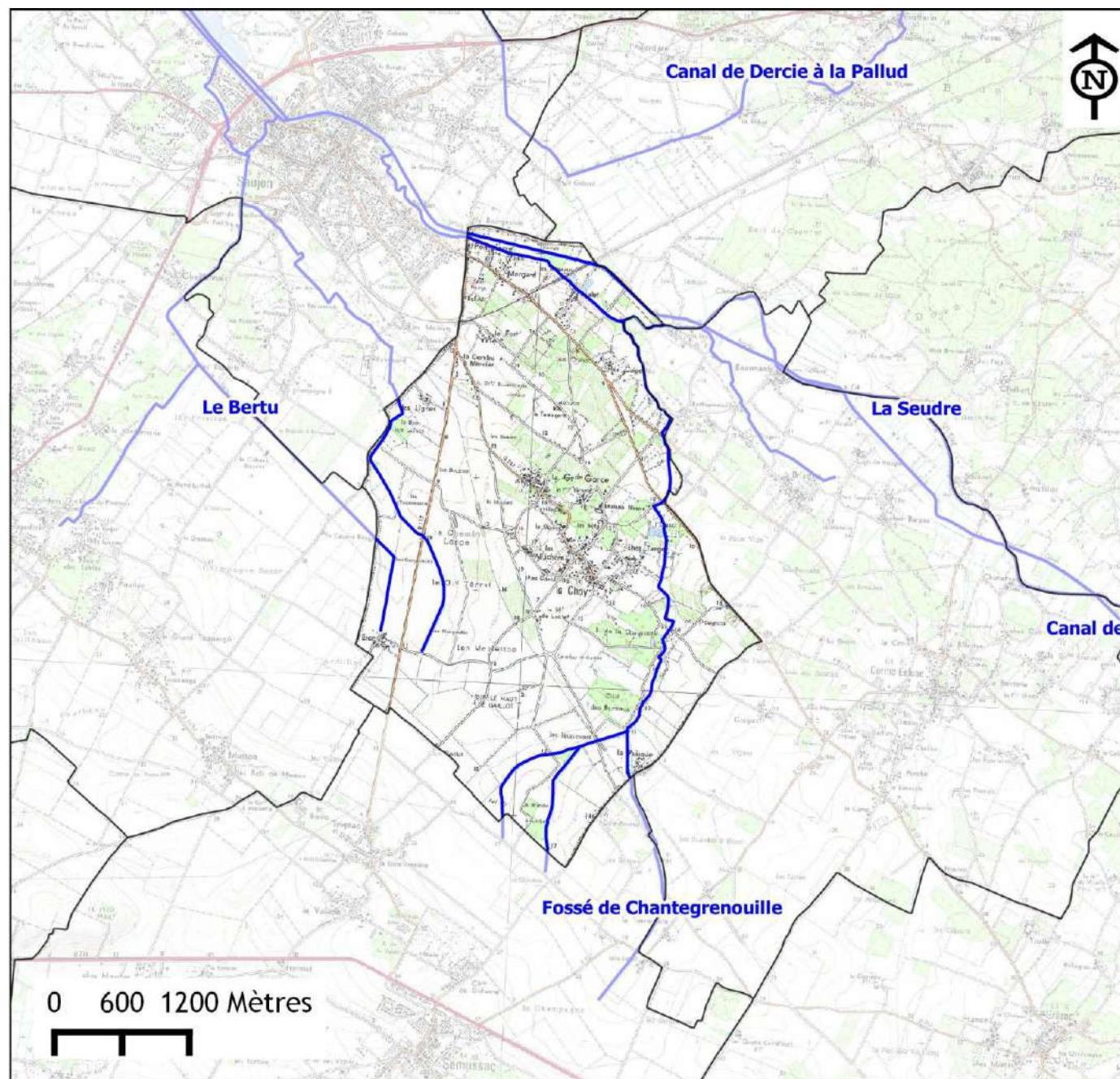
# Commune de LE CHAY

## Environnement : Réseau hydrographique

Source : BD Carthage

### Légende

-  Limites communales
-  Réseau hydrographique





## 2.3. LES DOCUMENTS ET PROGRAMMES REGLEMENTAIRES

### 2.3.1. SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (SRCAE)

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Poitou-Charentes prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 17 juin 2013.

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans le Poitou-Charentes, prévoit en particulier pour 2020 :

- Une réduction de 20% (objectif européen et national) à 30% des émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2020, et de 75 à 80% d'ici 2050.
- Une multiplication par 3 de la part des énergies renouvelables dans la consommation régionale d'énergie finale d'ici 2020.

### 2.3.2. PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES DE LA CHARENTE MARITIME

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers du département de la Charente Maritime a été approuvé en 2013. Il fixe les orientations générales pour la prévention et la gestion des déchets à l'horizon 2025.

Le programme de prévention repose sur 5 axes :

- Exemplarité et implication du département de la Charente-Maritime ;
- Relais des campagnes nationales ;
- Développer le réemploi et la réparation ;
- Sensibilisation du Grand public et éducation des scolaires à la prévention des déchets ;
- Sensibiliser et impliquer les professionnels dans la prévention.

Il n'existe pas de déchetterie ou d'installation de traitement des ordures ménagères sur la commune.

### 2.3.3. SDAGE ADOUR-GARONNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Adour Garonne a été adopté en décembre 2015 pour la période 2016-2021. Les objectifs du S.D.A.G.E. consistent en la mise en place d'une stratégie visant un retour au bon état écologique des deux tiers des eaux du bassin Adour-Garonne contre seulement un quart aujourd'hui.

Pour cela des orientations fondamentales et des dispositions sont prévues pour atteindre les objectifs d'atteinte du bon état des eaux. Certaines ont des implications directes lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme. A l'issue de l'élaboration du PLU du Chay, la synthèse des mesures prises pour répondre aux objectifs du SDAGE sera réalisée.

Les orientations fondamentales et les dispositions prévues sont présentées ci-après :

ORIENTATION A. CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE
Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs
Mieux connaître pour mieux gérer
Développer l'analyse économique dans le SDAGE
Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire
Partager la connaissance des enjeux environnementaux avec les acteurs de l'urbanisme
Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dans une perspective de changements globaux
ORIENTATION B. REDUIRE LES POLLUTIONS
Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants
Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée
Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs
Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux, des estuaires et des lacs naturels
ORIENTATION C. AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE
Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer
Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique
Gérer la crise
ORIENTATION D. PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES
Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques
Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral
Préserver et restaurer la continuité écologique
Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau
Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation

### 2.3.4. SAGE SEUDRE

Le SAGE Seudre est en cours d'élaboration. En février 2015, les déclinaisons stratégiques ont cependant été validées par la CLE.

Les objectifs fixés sont les suivants :

Gouvernance, communication et suivi
Arrêter un schéma organisationnel pour mettre en œuvre les politiques de l'eau
Conforter le rôle central de la CLE en matière de politique de l'eau sur le bassin versant
Impliquer les élus et les socio-professionnels du territoire en définissant une politique de communication
Qualité des milieux
Améliorer les connaissances nécessaires à la planification et à la gestion
Protéger les zones humides, valoriser leurs fonctionnalités, restaurer les milieux dégradés, gérer les systèmes anthropisés
Gestion quantitative
Améliorer la connaissance et développer une politique d'économie d'eau
Sécuriser et satisfaire l'usage AEP tout en limitant les impacts sur le milieu
Accompagner l'adaptation de l'activité agricole aux capacités du bassin
Limiter la pression industrielle sur la ressource en eau
Qualité des eaux
Connaître pour mieux cibler les efforts de restauration et de préservation
Atteindre et préserver le bon état des masses d'eau
Préserver la qualité des ressources destinées à la production d'eau potable
Restaurer la qualité bactériologique de l'estuaire et des sites de baignade
Gestion des inondations
Savoir pour mieux agir
Maîtriser le risque
Organiser pour mieux gérer

### 2.3.5. ZONE VULNERABLE A LA POLLUTION PAR LES NITRATES D'ORIGINE AGRICOLE

Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Sont désignées comme zones vulnérables les zones où :

- les eaux douces superficielles et souterraines, notamment celles destinées à

l'alimentation en eau potable, ont une teneur en nitrates supérieure à 40 mg/l,

- les eaux des estuaires, les eaux côtières ou marines et les eaux douces superficielles qui ont subi ou montrent une tendance à l'eutrophisation susceptible d'être combattue de manière efficace par une réduction des apports en azote et qui présentent une teneur en nitrates supérieures à 18mg/L.

La liste des communes ou parties de communes du district Adour-Garonne classées en zone vulnérable est issue de l'annexe à l'arrêté préfectoral n°2012-574 du 31/12/2012, complétée par les annexes de l'arrêté préfectoral n° 2015072-0003 du 13/03/2015 et de l'arrêté préfectoral 2015072-0004 du 13/03/2015.

La totalité du territoire de la commune est classée en zone vulnérable nitrates.

### 2.3.6. ZONE SENSIBLE A L'EUTROPHISATION

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive "eaux brutes", "baignade" ou "conchyliculture").

La commune du Chay n'est pas concernée par ce zonage.

### 2.3.7. ZONE DE REPARTITION DES EAUX

Les zones de répartition des eaux sont des zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Ces zones sont définies par le décret n°94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003. Classées par décret, ces zones sont traduites en liste de communes par les préfets des départements. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

Comme la majorité du bassin Adour-Garonne, la commune du Chay se trouve en zone de répartition des eaux.

## 2.4. L'OCCUPATION DU SOL

### 2.4.1.1. ECHELLE EXTRA-COMMUNALE

La base de données géographique CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen CORINE, de coordination de l'information sur l'environnement. Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 Etats européens. Jusqu'à maintenant, la base CORINE Land Cover française couvre le territoire métropolitain.

La Saintonge, territoire dans lequel s'inscrit la commune, est caractérisée par les Marais de Seudre et les forêts à l'Ouest et par les dunes et marais littoraux et le début du Blayais au Sud en bordure de l'estuaire de la Gironde. Plus à l'Est débute le Cognacais avec ses vignobles. A l'interface entre ces territoires se trouve de grandes plaines agricoles avec quelques boisements dont la Forêt de la Lande. La commune du Chay se situe au sein de ses plaines agricoles avec toutefois des systèmes plus prairiaux au Nord dans la continuité des boisements et de la Seudre. Il est à noter la présence de l'agglomération de Saujon à proximité immédiate avec le Chay. La carte ci-après présente l'occupation des sols à une échelle extra-communale.

### 2.4.1.2. OCCUPATION DES SOLS A L'ECHELLE COMMUNALE

Le milieu naturel de la commune résulte de l'interaction de facteurs divers : principalement le climat, la géologie, l'hydrographie et l'action humaine. Les occupations du sol se répartissent de la manière suivante sur le territoire communal :

Mode d'occupation des sols	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
Cultures	771,02	64
Prairies	137,35	11
Urbain	108,28	9
Vignes	85,94	7
Boisements	83,80	7
Friches	9,93	1
Autres	9,41	1
Voies ferrées	5,76	<1
Plantations d'arbres	1,88	<1
Plans d'eau	0,50	<1
TOTAL GENERAL	1213,89	100

Répartition de l'occupation du sol sur la commune  
Source : Corine Land Cover

La commune est fortement marquée par l'occupation agricole des sols (66% du territoire communal), avec une large dominance des grandes cultures qui caractérisent l'exploitation actuelle de la plaine. Elles sont principalement situées au Sud-Ouest de la commune où elles forment un ensemble d'un seul tenant.

Les prairies, qu'elles soient permanentes ou temporaires, représentent tout de même près de 140 ha soit 11 % du territoire. Elles occupent le territoire de manière plus diffuse mais globalement situées en bordure du réseau hydrographique.

L'urbanisation couvre 108 ha, soit 9 % de la commune, pour l'essentiel concentrée au niveau du bourg. Toutefois, on observe un étalement de ce bourg assez important. Cela constitue un enjeu d'importance dans le cadre de l'élaboration du PLU. De plus, la partie Nord de la commune fait l'objet de hameaux plus récent qui semblent se développer au détriment du bourg.

La viticulture persiste à hauteur de 86 ha. Les parcelles de vignes sont essentiellement situées au Nord du bourg.

Le reste du territoire communal est occupé par des boisements, des friches, des infrastructures diverses, des infrastructures de transport, des plantations d'arbres et des plans d'eau.

La carte suivante illustre ces propos.



# Commune de LE CHAY

## Occupation des sols à l'échelle extra-communale

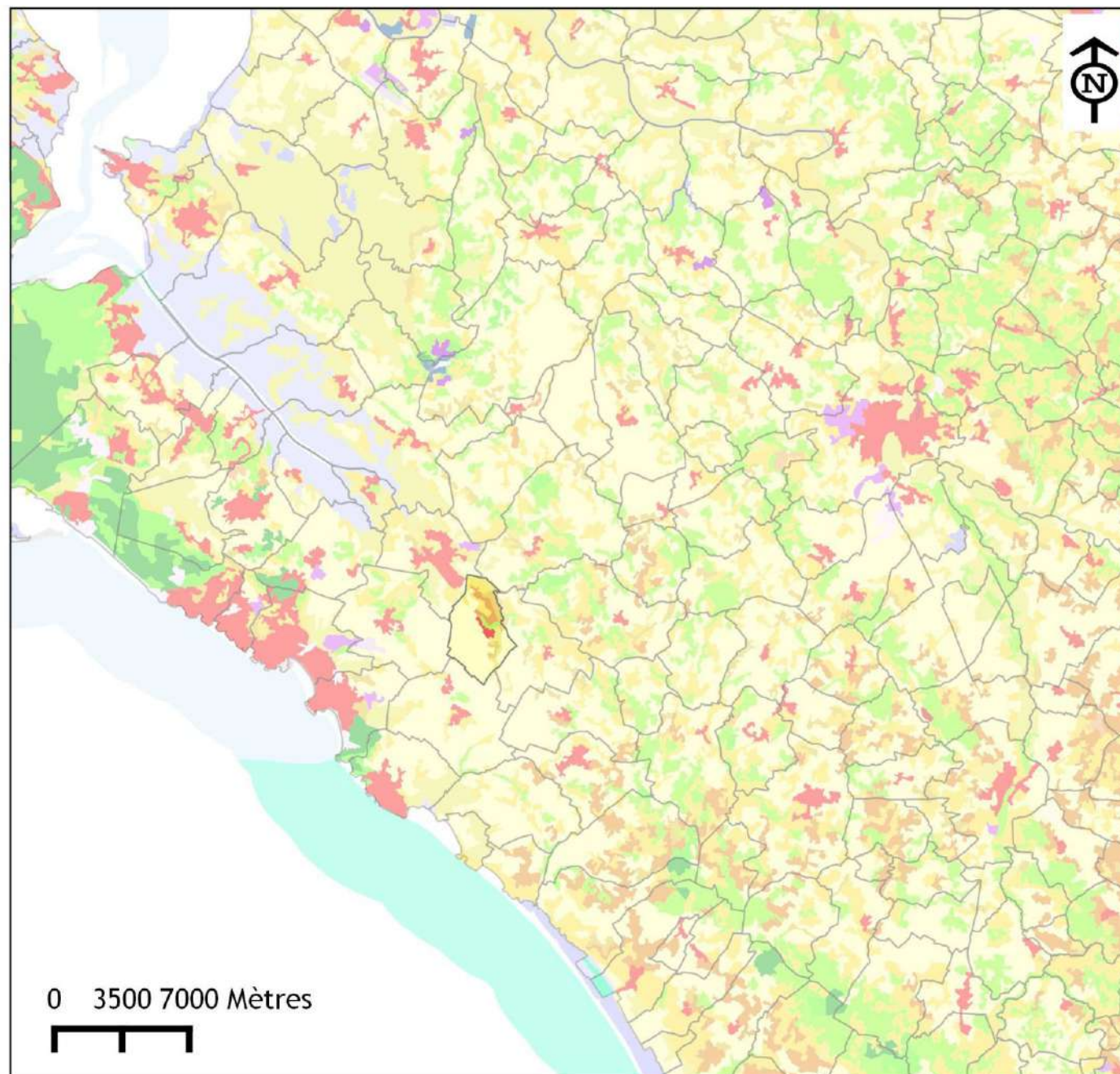
Source : Corine Land Cover

### Légende

 Limites communales

#### Corine Land Cover

-  111 Tissu urbain continu
-  112 Tissu urbain discontinu
-  121 Zones industrielles et commerciales
-  211 Terres arables hors périmètres d'irrigation
-  212 Périmètres irrigués en permanence
-  221 Vignobles
-  231 Prairies
-  242 Systemes cultureux
-  243 Surfaces essentiellement agricoles
-  311 Forêts de feuillus
-  312 Forêts de conifères
-  313 Forêts mélangées
-  331 Plages, dunes et sable
-  411 Marais intérieurs
-  421 Marais maritimes
-  422 Marais salants
-  511 Zones intertidales
-  512 Plans d'eau
-  522 Estuaires
-  523 Mers et océans






# Commune de LE CHAY

## Occupation des sols à l'échelle communale

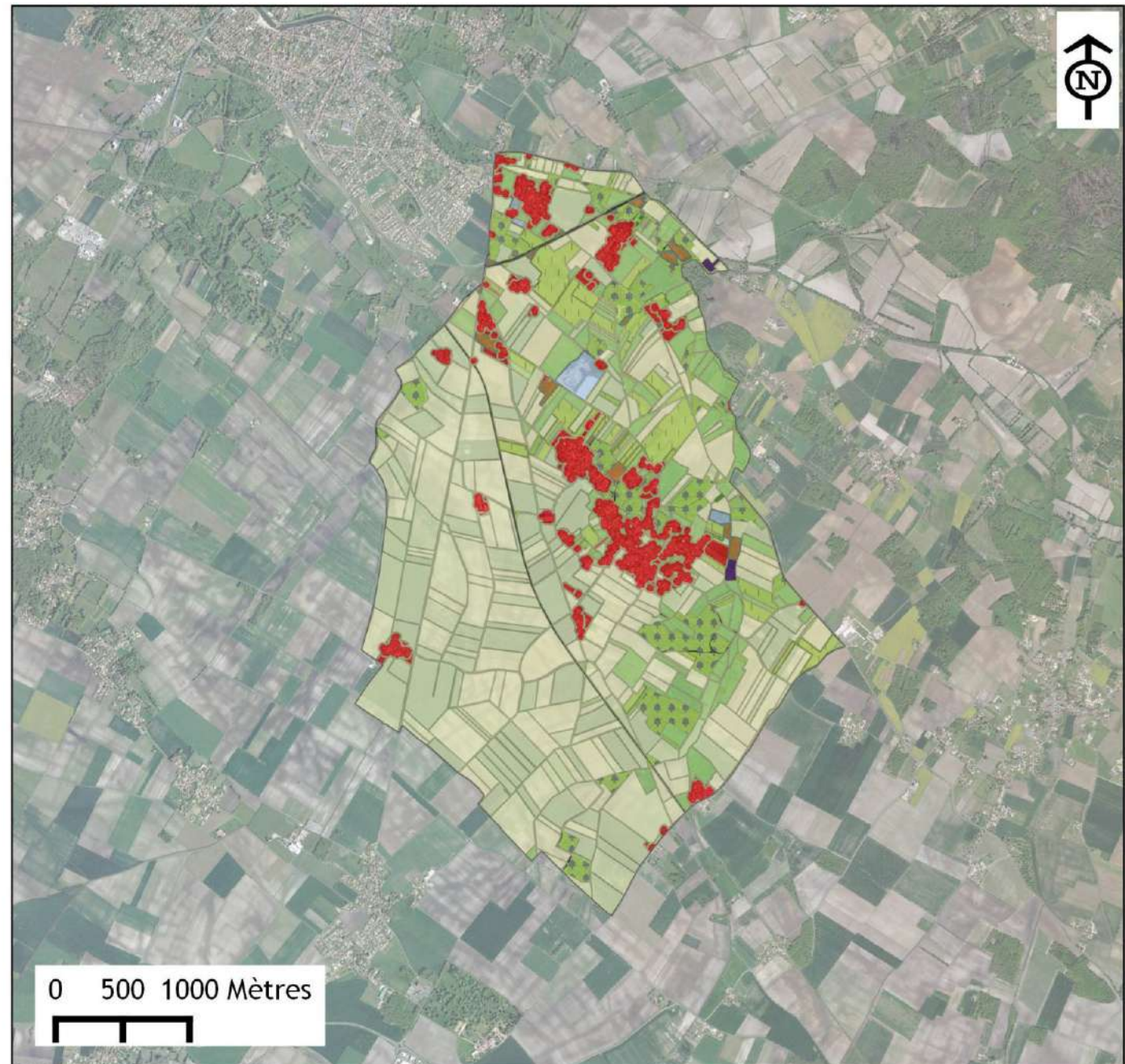
Source : RPG

### Légende

 Limites communales

### Types d'occupation des sols

-  Zones urbanisées
-  Grandes cultures
-  Prairies
-  Vignes
-  Plantations d'arbres
-  Boisements
-  Friches
-  Plans d'eau
-  Infrastructures ferroviaires
-  Infrastructures diverses





## 2.5. LES GRANDS TYPES DE MILIEUX NATURELS

### 2.5.1. LES GRANDES CULTURES

La grande majorité de la commune et notamment la partie Ouest est typiquement représentée par ce type de paysage. Les pratiques culturales actuelles sont peu favorables au développement d'une faune et flore diversifiées. Toutefois, la proximité de secteurs où la nourriture est abondante (Marais de Brouage et Marais de la Seudre) permet à des espèces recherchant des espaces ouverts de trouver dans les cultures des milieux de substitution. On retrouve ainsi des espèces comme le busard cendré ou le busard des roseaux qui établissent leurs nids dans les cultures. La Gorge bleue à miroir est également de plus en plus régulièrement observée dans les champs de colza. D'autres espèces y font une halte lors des migrations (vanneaux huppés par exemple). Au sein de cet espace ouvert, les éléments végétaux sont rares. Les abords des fermes et bâtiments agricoles sont souvent perceptibles de par la végétation qui les entoure (noyers, fruitiers, peupliers, haies ornementales).

### 2.5.2. LES PRAIRIES

L'emprise des prairies au sein du territoire communal est encore significative (11% du territoire). Il s'agit également d'espaces dédiés à l'agriculture, mais les pratiques liées à l'élevage offrent des paysages et surtout des milieux naturels plus attractifs pour la faune et la flore. Les prairies temporaires, régulièrement retournées et mises en culture peuvent être assimilées aux grandes cultures, mais leur superficie est ici réduite. Les prairies présentes au droit du territoire communal sont essentiellement des prairies permanentes. Elles sont particulièrement intéressantes pour la faune et la flore qui trouvent ici des espaces où s'abriter. Souvent bordées de haies, elles ont un rôle majeur dans la continuité des corridors biologiques.

### 2.5.3. LES VIGNES

En dehors des zones actuelles de grands vignobles du Sud-Ouest Charente et Sud-Est de la Charente-Maritime, seules quelques vignes de faible superficie subsistent. Une des caractéristiques de la flore associée aux vignes régionales est sa richesse en plantes à affinités subméditerranéennes. La vigne est souvent plantée sur des sols grossiers superficiels (cailloux, sables), à faible rétention d'eau et sur des pentes bien exposées, facteurs favorables à l'implantation de végétaux thermophiles. Cependant, l'utilisation massive de produits phytosanitaires a fortement banalisé la flore et ce type de végétaux n'est observé que très rarement.

Les vignes, lorsqu'elles sont abandonnées, s'embroussaillent par les ronces, les pruneliers, les cornouillers, les clématites et le lierre. Cette végétation constitue des zones d'abris pour les vertébrés et une source d'alimentation pour certains oiseaux comme la linotte, le chardonneret ou le verdier. Les secteurs plus ensoleillés peuvent favoriser la présence de

reptiles comme les serpents ou les lézards. Ainsi, la plupart des vignes abritent une faune et flore banales ce qui confèrent un potentiel écologique faible à ce type de milieux.



*Les grandes cultures*



*Les prairie*



*Les parcelles de vignes*



### 2.5.4. LES BOISEMENTS

De nombreux petits boisements sont dispersés au sein de la commune (Bois de la Chagnasse, Bois des Bureaux, etc.). Il s'agit bien souvent de chênaies avec l'apparition de frênes aux abords du Fossé de Chantegrenouille.

### 2.5.5. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET LES MILIEUX HUMIDES

La commune du Chay est traversée par le Fossé de Chantegrenouille puis la Seudre longeant la limite communale à l'Est. Au-delà du rôle hydraulique, ces cours d'eau sont des zones d'alimentation, de reproduction et de migration de nombreuses espèces piscicoles. L'eau permet aussi à des milieux humides de se maintenir et contribue aux liaisons écologiques.



*Le réseau hydrographique communal*

### 2.5.6. LES ESPACES DE TRANSITION

Il s'agit d'espaces de transition, souvent positionnés entre les espaces bâtis et les terrains agricoles. Ils se composent de jardins, d'espaces verts communaux ou de friches. D'un point de vue patrimonial ils n'ont que peu d'intérêt mais ils peuvent abriter une nature dite « ordinaire » assez diversifiée qui y trouve refuge lorsque les secteurs alentours sont peu favorables. Ces espaces jouent également un rôle primordial dans la perception qu'ont les habitants de leur environnement quotidien. Ils contribuent à un cadre de vie agréable et à la sensibilisation à l'environnement.



*Les différents boisements*



*Les espaces de transition*



## 2.6. IDENTIFICATION DES ZONES D'INVENTAIRES ET DE PROTECTION DU MILIEU NATUREL

### 2.6.1. LES ZONES NATURELLES REMARQUABLES

La commune n'est directement concernée par aucune zone d'inventaire ou de protection du milieu naturel. Le tableau ci-dessous vise à présenter la situation de la commune par rapport aux zones d'inventaire et de protection du milieu naturel les plus proches.

	Surface (en ha)	Superficie du territoire communal (en ha)	Distance par rapport au bourg de la commune (en km)	Enjeux
<b>Zone d'inventaire</b>				
ZNIEFF I : Marais de Seudre	10 253	0	5	Flore, mammifères, poissons, amphibiens, oiseaux
ZNIEFF I : Marais de Pousseau	150	0	7	Flore, mammifères, amphibiens, oiseaux
ZNIEFF I : Forêt de Suzac et conches de Meschers	347	0	7,8	Flore
ZNIEFF I : Marais des Barrails	360	0	6,8	Flore
ZNIEFF II : Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron	37 059	0	4,8	Oiseaux, mammifères, amphibiens, reptiles, flore
ZNIEFF II : Estuaire, Marais et Coteaux de Gironde en Charente-Maritime	12525	0	5,4	Habitats, poissons, mammifères
<b>Zone Natura 2000</b>				
ZSC FR5400432 Marais de la Seudre	13 976	0	5,6	Flore, mammifères, poissons, amphibiens, oiseaux
ZPS FR5412020 Marais et estuaire de la Seudre - Oléron	3009	0	5,6	Oiseaux

*Situation de la commune par rapport aux zones d'inventaire et de protection du milieu naturel*

*Source : INPN*

#### 2.6.1.1. LES ZONES NATURA 2000

##### a) Marais et estuaire de la Seudre -Oléron

Code :

FR5400432 « Marais de la Seudre »

FR5412020 « Marais et estuaire de la Seudre-Oléron »

Statut : ZCS (arrêté en août 2006) et ZPS (arrêté en juillet 2004)

Document d'objectif : Daté de mars 2014

#### Description sommaire :

Ce site est un remarquable complexe estuarien centre-atlantique intégrant le cours inférieur de la Seudre ainsi que quelques petits marais du sud de l'île d'Oléron. L'essentiel du site est occupé par des prairies hydrophiles à mésophiles des dépressions plus ou moins inondées correspondant à d'anciens marais salants aujourd'hui abandonnés. Un dense réseau de fossés et de chenaux multiplie les interfaces entre le milieu terrestre et le milieu aquatique où circule encore de l'eau salée.

Le complexe estuarien et salé regroupe 7 habitats de l'annexe I. Véritable cœur patrimonial du site, il s'agit d'un ensemble d'habitats qui gravitent autour des flux d'eau salée/saumâtre et dont la qualité biologique est fortement dépendante de la qualité de ces flux. Dans de nombreuses situations, ces habitats sont reliés spatialement et fonctionnellement, de sorte que leur état de conservation est lié. Il est qualifié comme un des grands sites estuariens de la façade sud-atlantique et de nombreuses communautés végétales et animales particulières lui sont attachées.

Par ailleurs, une de ses originalités réside dans sa forte dépendance à certaines activités humaines qui l'ont modelé et qui permettent encore, pour certaines, d'assurer son entretien et ses qualités.

Les prairies saumâtres constituent la matrice de nombreux autres habitats de l'annexe I. Cependant, du fait de leur formation récente de leur caractère encore fortement saumâtre, elles offrent moins de diversité végétale que leurs équivalents dans les marais de Brouage ou de Rochefort. Leur état de conservation est dépendant du type d'activité agricole pratiqué (pâturage, fauche, abandon).

Si l'on considère toutes les espèces d'oiseaux nicheurs, migrateurs et hivernants, ce ne sont pas moins de 17 espèces de l'annexe I qui sont présentes.

Les marais et l'estuaire de la Seudre constitue une zone d'alimentation et de reproduction de centaines de couples d'ardéidés. Certaines espèces de rapaces (Milan noir, Busard des roseaux et Busard cendré) sont particulièrement abondantes sur le site où ils s'alimentent et se reproduisent. Le secteur est particulièrement favorable pour la nidification des Echasses et des Avocettes.

Les vasières de la partie estuarienne de la ZPS sont des sites d'alimentation pour les limicoles de passage et hivernants, ainsi que les bernaches et diverses espèces plus marines (sternes, laridés).

### Habitats et espèces d'intérêt communautaire :

Patrimoine d'intérêt communautaire	Présent sur le site	
	Total	Dont habitats ou espèces prioritaires
<b>HABITATS</b> Cités au titre de l'annexe I de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	20	3
<b>ESPECES ANIMALES</b> Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	14	-
<b>ESPECES VEGETALES</b> Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	0	-
<b>ESPECES ANIMALES ET VEGETALES</b> Citées au titre de l'annexe IV de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	15	-
<b>OISEAUX</b> Cités au titre de l'annexe I de la Directive Oiseaux 79/409/CEE	18	-

### ***b) Estuaire de la Gironde***

#### Code :

FR7200438 « Marais et falaises des coteaux de Gironde »

FR5412011 « Estuaire de la Gironde : Marais de la rive Nord »

Statut : ZSC (arrêté en mai 2009) et ZPS (arrêté en juillet 2004)

Document d'objectif : Daté de mars 2014

#### Description sommaire :

L'essentiel du site est constitué par les prairies naturelles humides. Des prés salés et des roselières étendues sont situés en avant des digues, entrecoupées par un réseau de fossés à dense végétation aquatique. Les vasières intertidales faisant partie de l'estuaire proprement dit sont également comprises dans le périmètre.

Une ligne de falaises mortes ou vives de calcaire crayeux s'étend également de Mortagne à Talmont.

Ce site est d'une grande importance régionale sur le plan géomorphologique et écosystémique dû au passage progressif de biocénoses halophiles au nord de Meschers à des systèmes progressivement plus dulcicoles vers l'amont de l'estuaire.

La richesse floristique et phytocénotique est exceptionnelle au niveau des falaises boisées

situées au nord de Meschers (reliques des anciennes "conches" en grande partie détruites par l'urbanisation) avec des pelouses xéro-thermophiles enclavées d'une très grande valeur, et de celles situées aux environs de Mortagne (plusieurs associations végétales endémiques du site, présence du Chou sauvage, etc).

Sur le plan faunistique, l'intérêt mammalogique est important avec la présence simultanée de la Loutre et du Vison. Il abrite aussi de nombreux sites de ponte pour les amphibiens.

On dénombre près de 23 espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux dans cette ZPS. Etant situé sur une voie de migration, ce site présente une importance comme lieu de passage et de halte migratoire de plusieurs espèces patrimoniales, dont le Butor étoilé, la Cigogne noire, la Spatule blanche, la Bondrée apivore, le Milan noir, la Marouette ponctuée, la Grue cendrée, etc.

Les prairies humides offrent des milieux propices à la reproduction de limicoles nicheurs et des Busards. Les roselières sont importantes pour la reproduction d'espèces paludicoles et de site de halte migratoire pour de nombreux passereaux.

### Habitats et espèces d'intérêt communautaire :

Patrimoine d'intérêt communautaire	Présent sur le site	
	Total	Dont habitats ou espèces prioritaires
<b>HABITATS</b> Cités au titre de l'annexe I de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	7	-
<b>ESPECES ANIMALES</b> Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	6	-
<b>ESPECES VEGETALES</b> Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	1	-
<b>ESPECES ANIMALES ET VEGETALES</b> Citées au titre de l'annexe IV de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	-	-
<b>OISEAUX</b> Cités au titre de l'annexe I de la Directive Oiseaux 79/409/CEE	31	-

## Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune du CHAY

### Zones Natura 2000

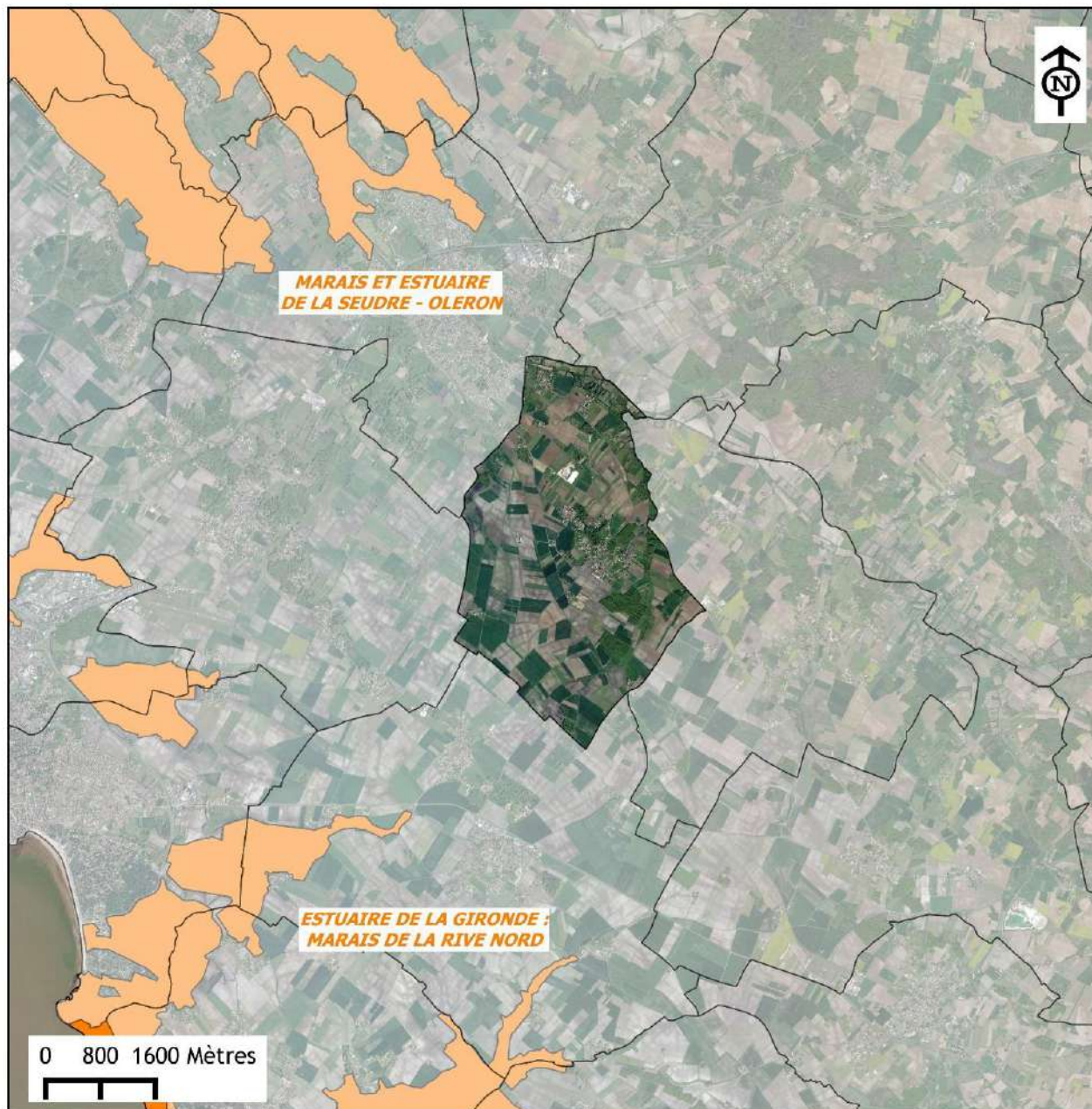
Source : DREAL Poitou-Charentes

#### Légende

□ Limite communale

Zones Natura 2000

■ Zones Spéciale de Conservation  
et Zones de Protection Spéciale





### 2.6.1.2. LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

#### **a) Marais de Seudre**

La **ZNIEFF II « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron »** est un vaste complexe de milieux estuariens et de marais arrière-littoraux centre-atlantiques associant des prairies semi-naturelles sur des sols plus ou moins hydromorphes et halomorphes, des prés salés, des vasières tidales, des marais salants abandonnés ou partiellement reconvertis pour l'aquaculture et un fleuve soumis aux marées et un dense réseau de chenaux et d'étiers saumâtres.

Au sein de cette ZNIEFF, on retrouve la **ZNIEFF I « Marais de Seudre »**. Il s'agit de la zone estuarienne de la Seudre bordée d'anciens marais salants souvent encore alimentés en eau de mer.

Situé en bordure Nord de la Presqu'île d'Arvert, la zone comprend les 20 derniers kilomètres de la Seudre. Les marais associés à ce fleuve ont d'abord été exploités pour la saliculture mais ont été façonnés pour l'ostréiculture. Malgré son relief quasi-inexistant, le micro-relief de cette zone et le dense réseau de fossés et de canaux confère aux marais une multitude d'habitats riches en faune et en flore. On y retrouve des vasières et des prés salés soumis à l'alternance des marées et des prairies saumâtres isolées de l'influence marine par des digues constituant l'essentiel des milieux terrestres. Il est à noter quelques bois situés en périphérie qui ajoutent à la diversité de l'ensemble.

D'un point de vue avifaunistique, on retrouve des laro-limicoles nicheurs, migrateurs ou hivernants mais également des colonies mixtes de hérons. Il s'agit de l'unique site régional pour le Crabier chevelu. On y observe aussi la nidification d'espèces rares ou menacées telles que les rapaces ou encore la Cigogne blanche.

La présence de marais est très favorable aux Loutres dont la population est ici importante. On y trouve également de nombreuses espèces d'amphibiens et de reptiles dont la Cistude d'Europe.

Le site est également riche en végétaux dont les communautés sont originales et parfois synendémiques du Centre-Ouest. On y retrouve un important cortège de plantes halophiles (8 espèces de salicorne dont l'hybride *Salicornia X marshali*) parfois rares ou constituant l'unique station régionale.

#### **b) Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime**

La **ZNIEFF II Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime** est un vaste complexe estuarien associant deux compartiments complémentaires et fonctionnellement liés : une partie terrestre et une partie aquatique.

La partie aquatique est constituée de l'estuaire de la Gironde où se rencontrent les eaux douces et les eaux salées et la partie terrestre est constituée de prairies naturelles humides bordant la rive droite de la Gironde entrecoupées par un réseau de fossés à dense

végétation aquatique et, en avant des digues, par des prés salés développés sur la zone tidale. Une ligne de falaises mortes ou vives de calcaire crayeux s'étendant de Mortagne à Talmont et, au nord de Meschers, une forêt littorale sur sables ou pointes rocheuses constituent les autres éléments majeurs de diversité du site.

Malgré la proximité de ces zones d'inventaire par rapport à la commune, les habitats qu'on y trouve sont plus à rapprocher de la côte et du milieu estuarien.

On retrouve 3 ZNIEFF de type 1 comprise dans le périmètre de cette ZNIEFF.

La **ZNIEFF 1 Marais de Pousseau**, situé en périphérie nord immédiate de l'agglomération de Royan, le marais de Pousseau est un petit marais arrière littoral. Son altitude moyenne très basse (2m NGF) et sa situation en cuvette limitant le drainage des eaux pluviales sont responsables d'une forte hydromorphie, renforcée par la nature très argileuse du substrat : le « bri », une alluvion d'origine fluvio-marine présentant encore des taux de sels résiduels. Il est ainsi fréquent qu'en cas de forte pluviométrie, une part importante du marais soit inondée durant plusieurs semaines en hiver ou au printemps. Ces contraintes expliquent que le marais ait pu garder intacts jusqu'à aujourd'hui l'essentiel des habitats caractéristiques de ce type de milieu arrière littoral : prairies d'humidité variable selon la microtopographie, avec des dépressions longuement inondables et des zones plus hautes jamais submergées, séparées par des fossés toujours en eau assurant un double rôle de clôture pour les parcelles et d'abreuvoir pour le bétail. Les haies et bosquets sont très rares dans ce paysage ouvert et localisés aux lisières.

Le marais de Pousseau présente, outre l'intérêt écologique et paysager d'une zone humide intacte, une valeur comme zone refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales plus ou moins caractéristiques de ce type de milieu en plaines atlantiques.

Avec 11 espèces présentant un certain caractère de rareté, l'avifaune s'affirme comme le groupe le plus remarquable du site : le marais abrite en effet la nidification d'espèces emblématiques des grandes zones humides telles que le Busard des roseaux ou la Cigogne blanche, alors que le Vanneau huppé niche encore dans certaines prairies pâturées. En période de migration, les prairies humides accueillent de nombreux oiseaux d'eau : petits et grands échassiers, passereaux de marais. Parmi les mammifères, la Loutre d'Europe, est encore présente dans les fossés du marais. La flore est également d'un grand intérêt notamment grâce à l'Iris d'eau et la présence de plusieurs plantes rares ou protégées : Pesse d'eau, Renoncule à feuilles d'ophioglosse, etc.

La **ZNIEFF 1 Forêt de Suzac et Conches de Meschers** : Hormis le noyau forestier, le trait physiologique marquant du site est la succession de petites criques abritant des plages (les "conches"), séparées par des pointes rocheuses à falaises de calcaire crayeux. Les habitats sont à la fois variés et originaux, surtout en ce qui concerne les boisements et les milieux herbacés : forêt littorale sempervirente à Chêne vert et filarias sur les zones rocheuses, forêt à Pin maritime et Chêne vert sur sables, pelouses calcicoles arides de divers types au sommet et sur les vives des falaises.

L'intérêt biologique de la zone réside essentiellement dans sa richesse botanique excep-

tionnelle puisque sur les 166 espèces végétales recensées, pas moins de 42 sont considérées comme rares/menacées et 18 bénéficient d'un statut officiel de protection. Une des caractéristiques de la flore de la zone est la présence d'un très riche cortège de plantes méridionales, d'origine méditerranéenne pour la plupart, qui ont trouvé sur cette portion du littoral atlantique des conditions climatiques favorables à leur croissance : Chêne vert, Filaria à feuilles étroites ou encore Arbousier sont des espèces ligneuses typiques des maquis méditerranéens, de même, en ce qui concerne la strate herbacée, que la Crapaudine de Guillon ou la Capillaire de Montpellier qui prospère dans les falaises suintantes de Meschers. Quelques éléments botaniques particuliers ajoutent encore à l'originalité de la zone : des espèces comme le Stipe penné, une Graminée typique des Causses ici dans son unique station régionale, ou la Pâquerette à aigrette, qui n'est connue au monde que dans quelques sites du Poitou-Charentes, ou des habitats comme l'aulnaie située en lisière interne de la forêt de Suzac.

La faune du site est encore très peu connue mais semble remarquable comme en témoigne la présence d'une espèce d'escargot méditerranéen sur les falaises de Meschers ou la nidification du Torcol fourmilier en forêt de Suzac.

**La ZNIEFF 1 Marais des Barrails :** Le marais des Barrails occupe une dépression de terres basses ouverte sur les vasières littorales de Meschers. L'originalité paysagère est très marquée et offre de forts contrastes entre une partie littorale occupée par des prairies saumâtres, séparées par des haies de tamaris et des fossés à eau plus ou moins salée, et la zone interne, alimentée par des sources et les ruisseaux de Bardécille et de la Reine, où l'influence halophile s'estompe pour laisser place à un marais bocager de petites parcelles humides limitées par des rideaux ou des bosquets de frênes. Bien que la vocation pastorale y soit dominante, l'activité cynégétique est également importante et se traduit par la présence de nombreuses mares artificielles utilisées pour la chasse au "gibier" d'eau, dont le fonctionnement écologique les rapproche de certains habitats naturels duquel elles empruntent une partie de leur végétation. L'ensemble du site a été soumis au cours des dernières décennies à de fortes pressions, agricoles notamment, qui ont entraîné la perte de près de 100 hectares de prairies naturelles, alors qu'une forte déprise se manifeste parallèlement sur certaines parcelles qui ne sont plus pâturées et connaissent une régression de leur qualité biologique. Néanmoins, la zone présente encore un intérêt biologique considérable comme en témoignent les espèces animales et espèces végétales à forte valeur patrimoniale présentes dans les différents milieux naturels.

Sur le plan de la flore, l'habitat le plus original est représenté par les mares cynégétiques qui hébergent la Crypside piquante et la Salicaire à trois bractées, deux plantes d'origine méditerranéenne dont les marais Charentais constituent la limite nord de répartition en France alors qu'à l'opposé, les frênaies du fond du marais abritent la rare Nivéole d'été, protégée au niveau national.

La zone joue également un rôle majeur pour l'avifaune comme site de nidification pour diverses espèces d'oiseaux au statut de conservation défavorable en France et comme zone de halte migratoire pour les petits et grands échassiers qui utilisent la route ouest atlantique dans leurs déplacements entre leurs zones d'hivernage et leurs zones de reproduction. Enfin, l'important réseau de fossés et canaux donne asile à plusieurs mammifères

aquatiques rares ou menacés tels que la Musaraigne aquatique et, surtout, la Loutre d'Europe.

## Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune du CHAY

### Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Source : DREAL Poitou-Charentes

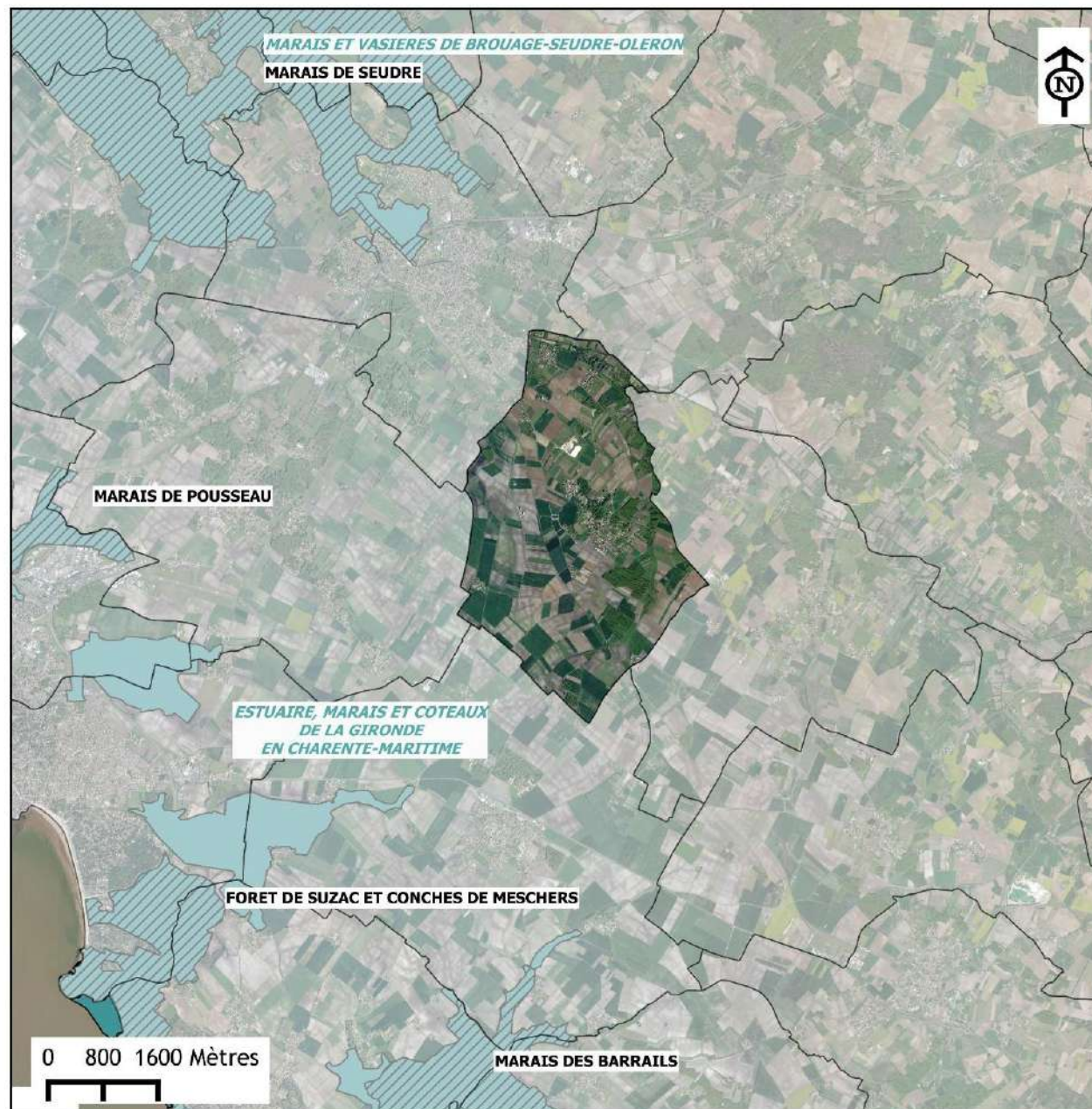
#### Légende

□ Limite communale

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique,  
Faunistique et Floristique

▨ ZNIEFF de type I

■ ZNIEFF de type II





## 2.6.2. ZONE IMPORTANTE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX

Une **Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)**, renvoie à un inventaire scientifique dressé en application d'un programme international de Birdlife International visant à recenser les zones les plus favorables pour la conservation des oiseaux sauvages.

L'appellation ZICO est donnée suite à l'application d'un ensemble de critères définis à un niveau international. Pour être classé comme ZICO, un site doit remplir au moins une des conditions suivantes :

- pouvoir être l'habitat d'une certaine population d'une espèce internationalement reconnue comme étant en danger ;
- être l'habitat d'un grand nombre ou d'une concentration d'oiseaux migrateurs, d'oiseaux côtiers ou d'oiseaux de mer ;
- être l'habitat d'un grand nombre d'espèces au biotope restreint.

Les critères de sélection font intervenir des seuils chiffrés, en nombre de couples pour les oiseaux nicheurs et en nombre d'individus pour les oiseaux migrateurs et hivernants. De façon générale, les ZICO doivent aussi permettre d'assurer la conservation et la gestion des espèces.

La commune se situe à proximité de la ZICO « Marais et estuaire de la Seudre » dont les espèces et le périmètre sont à rapprocher de celle de la ZNIEFF I « Marais de la Seudre ».

## 2.6.3. LES ZONES HUMIDES

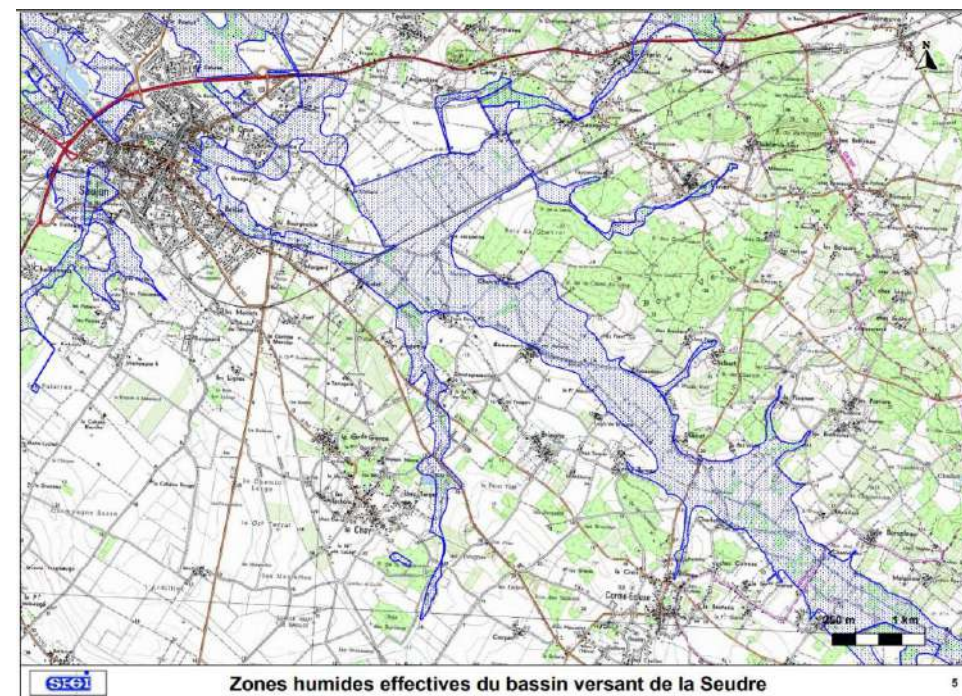
Suite à l'état initial du SAGE Seudre élaboré par le Syndicat Mixte d'Accompagnement du SAGE Seudre (S.M.A.S.S.) et validé en Commission Locale de l'Eau le 15 septembre 2010, il s'est avéré que ce territoire ne disposait pas de cartographie suffisamment précise des zones humides.

Ainsi, le Comité Syndical a décidé de lancer une étude sur l'ensemble du bassin versant de la Seudre, afin de délimiter les zones humides et leurs bassins versants sur laquelle pourront s'appuyer un certain nombre de documents de planification comme le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE Seudre, dans un premier temps ou les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), dans un second temps.

Les zones humides effectives détectées sur le territoire de la commune du Chay sont cartographiées sur la carte suivante. Il s'agit principalement des abords de la Seudre et du fossé de Chantegrenouille.

Les autres zones humides du territoire, que laissent apparaître la carte sur le réseau hydrographique (cf ci-dessus), se caractérisent par les fossés en milieu agricole situés à l'Ouest du territoire communal (le Bertu notamment). On note également la présence

d'une zone humide dans le secteur de la Combe à Mercier (parcelle n°44) ; ce secteur est classé en zone naturelle sur le règlement graphique.



## 2.6.4. LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 2.6.4.1. GENERALITES

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques. Elles constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales d'assurer leur survie et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). **Les trames vertes et bleues sont ainsi composées des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.**

Le terme « corridor écologique » désigne un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèces (habitats,



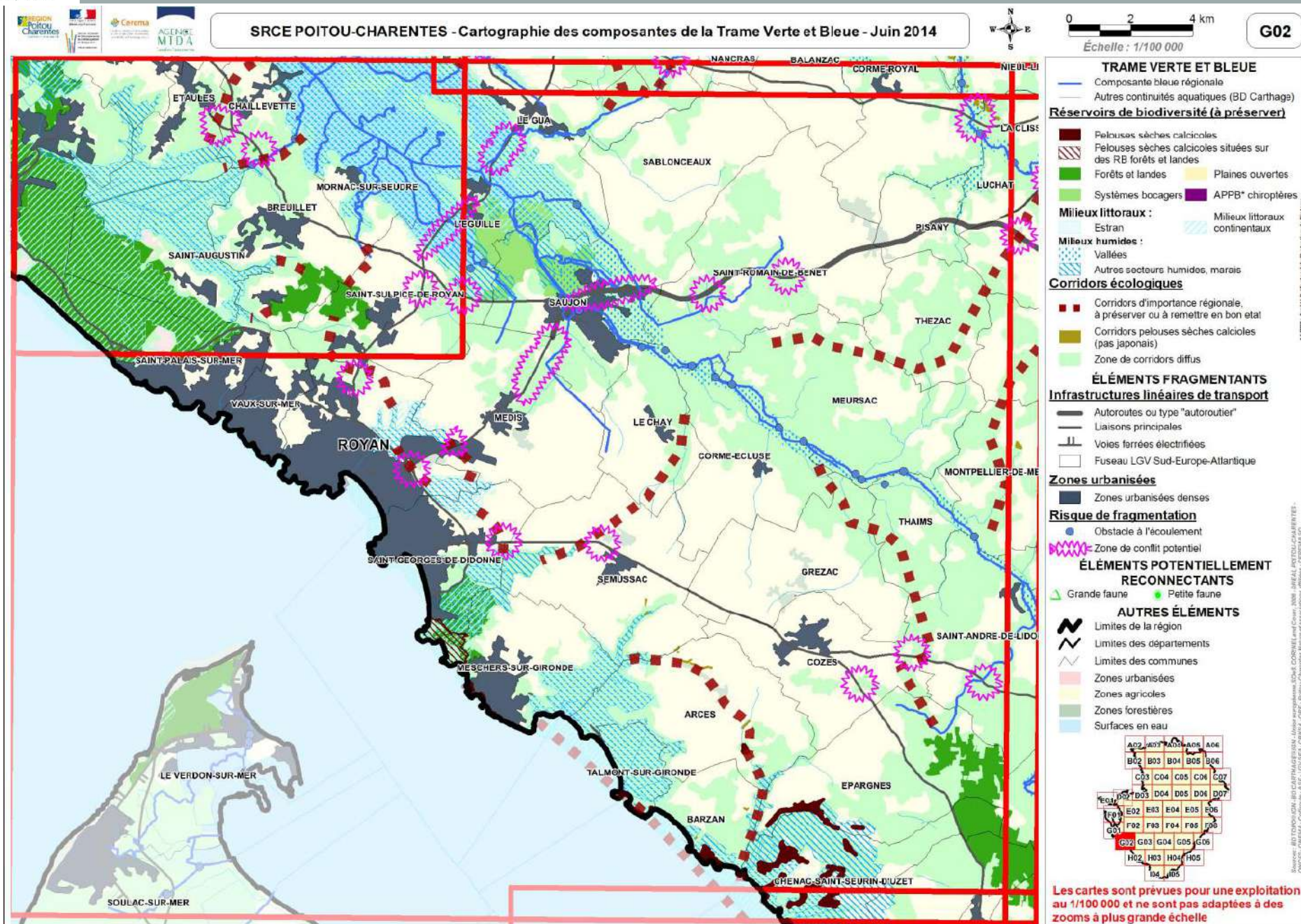
sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.). Ces structures écopaysagères permettent de connecter ou reconnecter entre elles plusieurs sous-populations. Elles permettent la migration d'individus et la circulation de gènes d'une sous-population à l'autre. La restauration d'un réseau de corridors biologiques (maillage ou trame écologique) est une des deux grandes stratégies de gestion restauratrice ou conservatoire pour les nombreuses espèces menacées par la fragmentation de leur habitat. L'autre, complémentaire, étant la protection ou la restauration d'habitats. Les corridors écologiques les plus évidents sont souvent les vallées et les boisements. Toutefois, la notion de corridor est à considérer en fonction des espèces en présence et de leurs habitats.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue, d'ici à 2012, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle. La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux de cohérence écologique co-élaborés par les régions et l'État. Les documents de planification et projets relevant du niveau national, notamment les grandes infrastructures linéaires de l'État et de ses établissements publics, devront être compatibles avec ces orientations. Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État devront prendre en compte les schémas régionaux.

**Le projet de Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Poitou-Charentes a été arrêté le 3 novembre 2015.** Il s'agit d'un document de cadrage pour les différents projets et documents de planification locaux (SCoT, PLU). Le législateur a prévu le plus faible niveau d'opposabilité pour ce schéma, à savoir la « prise en compte ».

Le SRCE étant un outil d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, construit au 1/100 000ème, les éléments à l'échelle locale n'y sont pas détaillés. Les collectivités doivent donc prendre en compte les éléments régionaux tout en ayant le choix d'intégrer les éléments locaux.

La carte suivante issue du SRCE Poitou-Charentes identifie deux réservoirs de biodiversité (bocage et plaines) et un corridor d'importance régionale à préserver ou à restaurer.



### 2.6.4.2. METHODE D'ÉLABORATION ET DE DETERMINATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

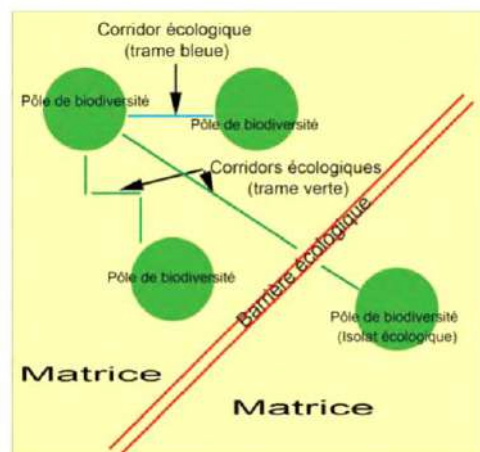
La première étape consiste à identifier les zonages écologiques déterminés par les services de la DREAL auxquels s'ajoutent les secteurs particuliers et ayant un intérêt écologique précédemment identifié sur le territoire d'étude (réservoirs de biodiversité).

L'analyse des habitats et des espèces en présence permet d'envisager le fonctionnement des écosystèmes, leurs interactions et les échanges entre zones homogènes.

La superposition cartographique des zonages naturels, de l'occupation des sols, et des structures paysagères (haies, cours d'eau, boisements) identifiés sur le terrain permet de visualiser les distances entre zones homogènes (prairies, culture, réseau hydrographique...). A cela s'ajoutent les structures pouvant constituer un obstacle ou une contrainte (route, urbanisation...). Ainsi sont déterminées les connexions les plus favorables et les plus courtes entre zones homogènes.

Ces connexions sont ensuite confirmées ou démenties en fonctions des espèces potentiellement présentes (bibliographie, terrain) et de leurs affinités pour les habitats et structures paysagères identifiées.

Lorsque cela est envisageable, les connexions sont vérifiées par des investigations de terrain visant à confirmer l'état des habitats et des structures paysagères et rechercher des indices de présences des espèces (traces, coulées...). L'ensemble de ces paramètres permet alors d'estimer la présence des principaux corridors écologiques à l'échelle d'un territoire.



### 2.6.4.3. LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

La commune du Chay n'est pas constituée d'éléments écologiques remarquables. Le territoire est cependant découpé selon un axe Nord-Ouest – Sud-Est. D'un côté, on distingue une sous-trame prairiale et boisée constituant un intérêt pour le déplacement des espèces et notamment les espèces semi-aquatiques lorsque le milieu est humide et de l'autre une sous-trame composée de plaines ouvertes peu biogène et donc peu intéressante d'un point de vue floristique et faunistique.

Les corridors écologiques se limitent aux cours d'eau de par le réseau hydrographique et les boisements alluviaux qui les accompagnent. Toutefois, il est à signaler que le fossé de Chantegrenouille constitue un corridor important qui est identifié comme d'importance régionale.

Il est à noter la présence de nombreux vieux chênes d'intérêt patrimonial qu'il serait intéressant de conserver.



# Commune de LE CHAY

## Trame verte et bleue

Source : Eau-Mega

### Légende


 Limites communales


### Réservoir de biodiversité

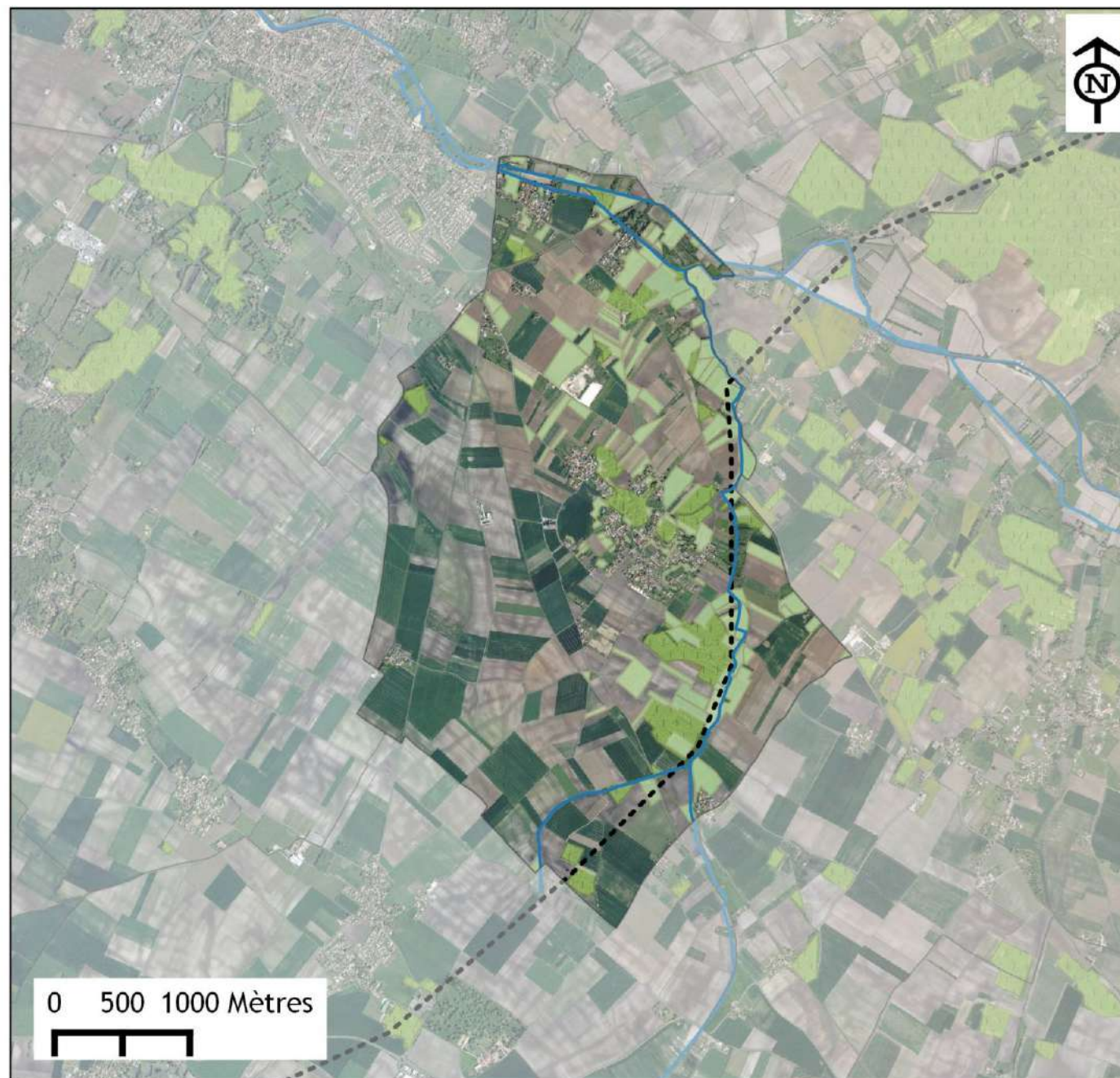
 Prairies

 Boisements

### Echanges fonctionnels

 Echanges fonctionnels et déplacement d'espèce aquatiques

 Echanges fonctionnels d'espèces terrestres et aériennes



## 2.7. LES RISQUES MAJEURS, LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

La probabilité d'occurrence de risques (naturels ou technologiques) sur le territoire communal ne signifie pas dans tous les cas l'impossibilité de construire sur les espaces qui y sont exposés. Le PLU doit être l'occasion d'une réflexion approfondie sur les enjeux qu'ils posent, au plan humain, économique et financier.

L'analyse des risques devrait tenir compte de trois facteurs principaux qui concernent :

- La nature des risques ; leur probabilité d'occurrence, leur dangerosité ;
- Les risques induits par l'urbanisation elle-même sur le milieu (selon les caractéristiques du programme mis en œuvre) ;
- Leur impact sur les populations (atteinte physique des personnes et à leurs biens), les infrastructures et équipements publics.

La collectivité pourra de cette façon mettre sur pied une politique locale et globale de gestion des risques en considérant la prévention, l'organisation des secours et le traitement d'événements accidentels.

### 2.7.1. LES RISQUES NATURELS

#### 2.7.1.1. LES ARRÊTÉS DE RECONNAISSANCE DE CATASTROPHES NATURELLES

Le tableau ci-après dresse la liste des arrêtés de catastrophes naturelles survenues depuis 1982 sur la commune du Chay :

Type de catastrophe	Période concernée	Date de l'arrêté
<b>Inondations et coulées de boue</b>	08-31/12/1982	11/01/1983
<b>Inondations et coulées de boue</b>	30/12-15/01/1994	26/01/1994
<b>Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues</b>	25-29/12/1999	29/12/1999
<b>Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</b>	01-30/09/2003	30/03/2006
<b>Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues</b>	27/02-01/03/2010	01/03/2010
<b>Inondations et coulées de boue</b>	31/01-02/02/2014	03/03/2015

Liste des arrêtés de catastrophes naturelles sur la communes

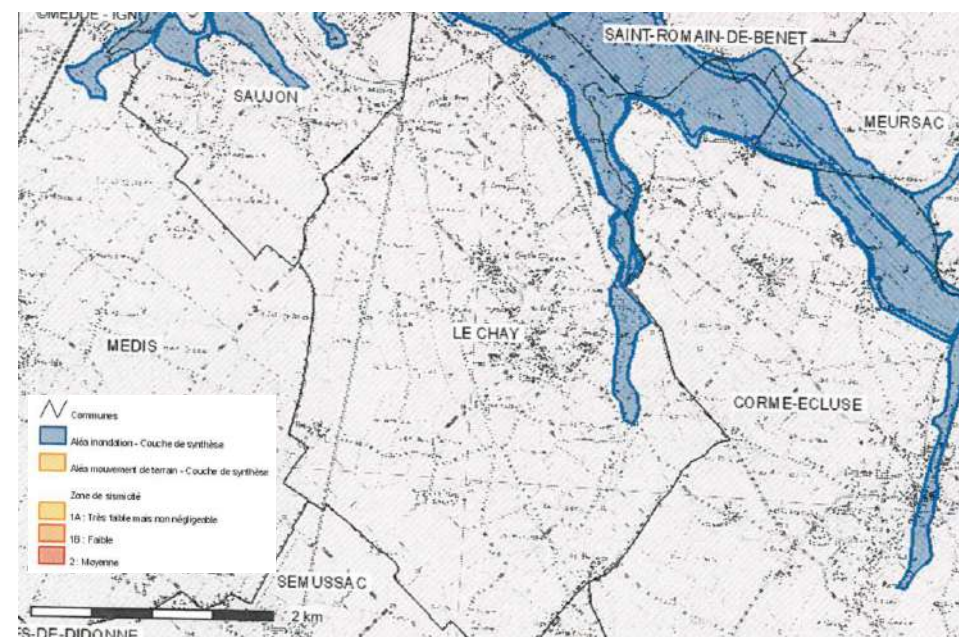
Source : Prim.net

#### 2.7.1.2. LE RISQUE D'INONDATION

##### a) Inondations de plaines

La commune du Chay possède plusieurs cours d'eau. Ceux-ci peuvent parfois déborder et inonder quelques parcelles de la commune. Par conséquent, le risque d'inondation par débordement du lit des cours d'eau est important. La Seudre fait d'ailleurs l'objet d'un Atlas des Zones Inondables de la Seudre.

Toutefois, il n'existe aucune prise en compte réglementaire de cet aléa car aucun Plan de Prévention des Risques inondations n'est prescrit sur la commune.



##### b) Inondations par remontées de nappes

La carte ci-dessous montre que la commune est soumise à ce type de risque seulement dans les vallées des cours d'eau de la commune. Le reste de la commune est classé en aléa « très faible » à « nul ».



# Commune de LE CHAY

## Sensibilité aux remontées de nappes


Source : BRGM

### Légende

 Limites communales

#### Aléa remontées de nappes


 Aléa très faible à nulle

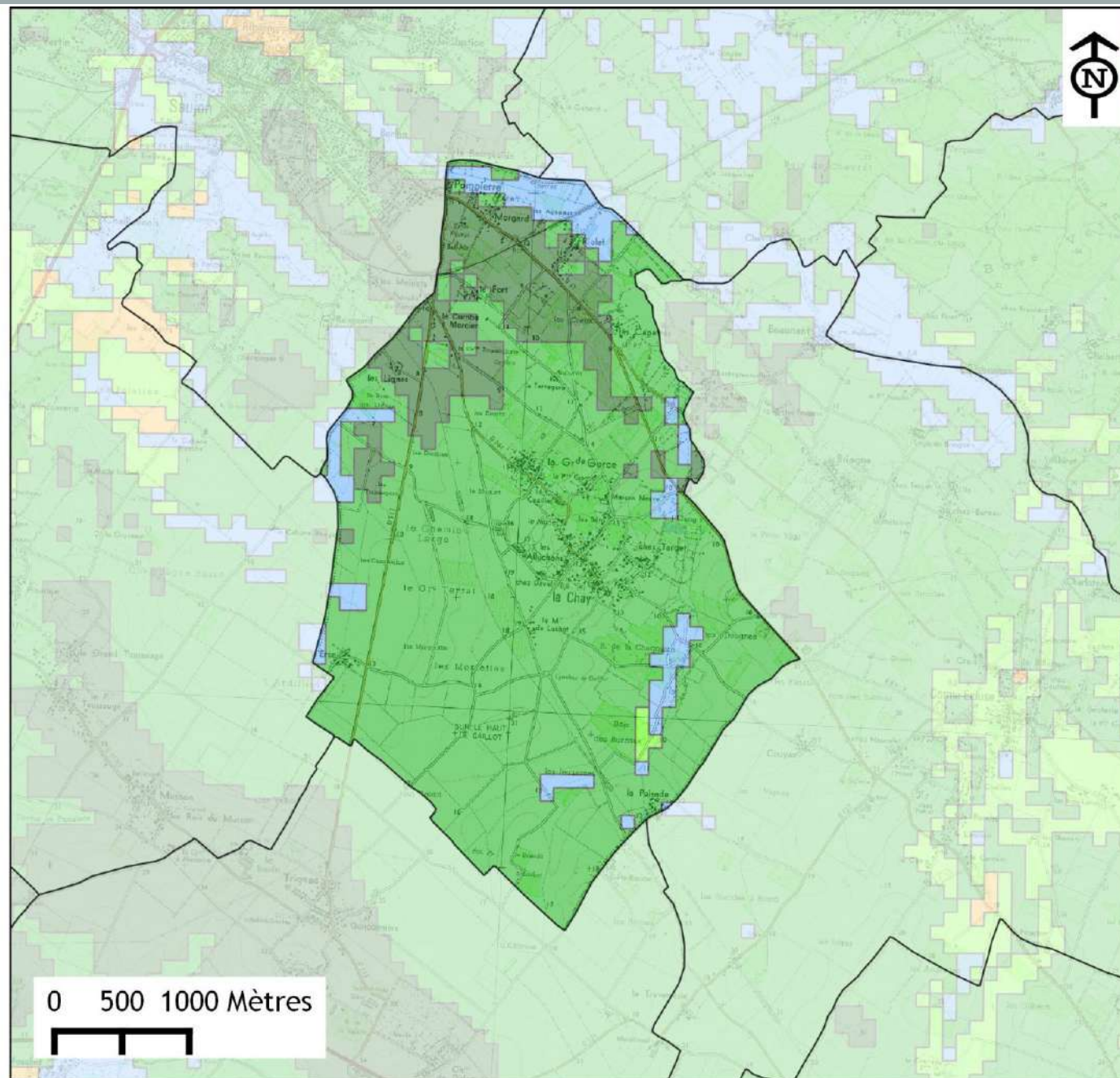
 Aléa très faible

 Aléa faible

 Aléa moyen

 Aléa fort

 Nappe affleurante





### 2.7.1.3. LE RISQUE SISMIQUE

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- 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.

L'ensemble du territoire communal du Chay est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 2 (faible).

En zone de sismicité 2, les bâtiments de catégorie d'importance III et IV respecteront les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 (septembre 2005) en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux.

Pour les bâtiments de catégories d'importance IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération  $a_{gr} = 0,42 \text{ m/s}^2$ .

### 2.7.1.4. LE RISQUE LIÉ AU RETRAIT ET AU GONFLEMENT

#### DES SOLS ARGILEUX

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 mètres de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 mètres de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Le risque est inexistant sur la majeure partie de la commune. Seule une ligne traversant la commune en passant par le bourg est classée en aléa « moyen ».

# Commune de LE CHAY

## Sensibilité au retrait/gonflement des argiles

Source : BRGM

### Légende

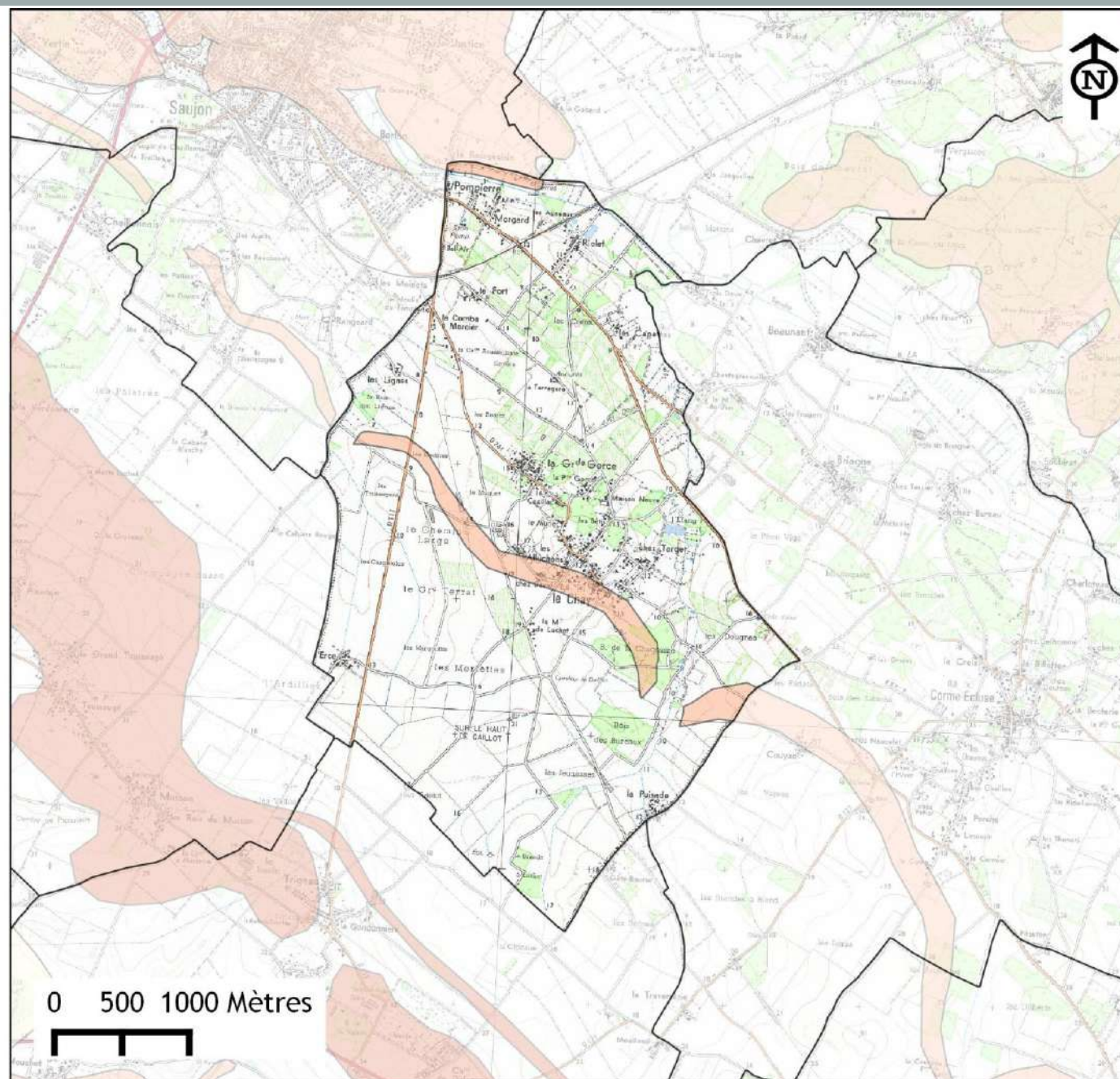
 Limites communales

Aléa retrait/gonflement des argiles

 Faible

 Moyen

 Fort



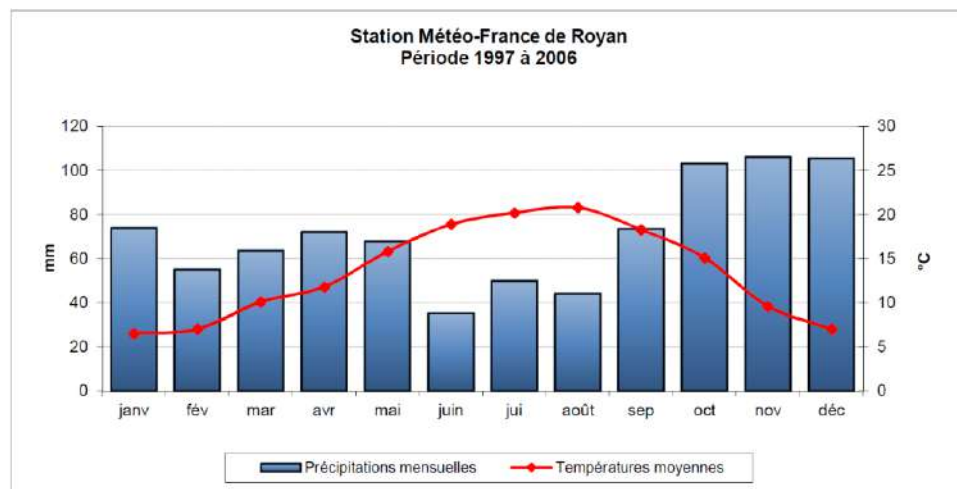




## 2.8. LE CLIMAT ET LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

### 2.8.1. LE CLIMAT

Le climat charentais, de type océanique, est marqué par des hivers frais et pluvieux et des étés secs et relativement chauds mais très irréguliers. Les données météorologiques de 1997 à 2006 présentées sur le graphique ci-dessous sont issues de la station Météo-France de Royan située au niveau de l'aérodrome (Indicatif N° 17306004).



Station Météo-France de Royan sur la période de 1997 à 2006  
Source : MétéoFrance

La moyenne annuelle des précipitations est de 849 mm. Les mois les plus humides sont octobre, novembre et décembre. Sur la période 1997-2006, le maximum quotidien absolu a été observé le 20/09/1999 avec 54,6 mm de pluie.

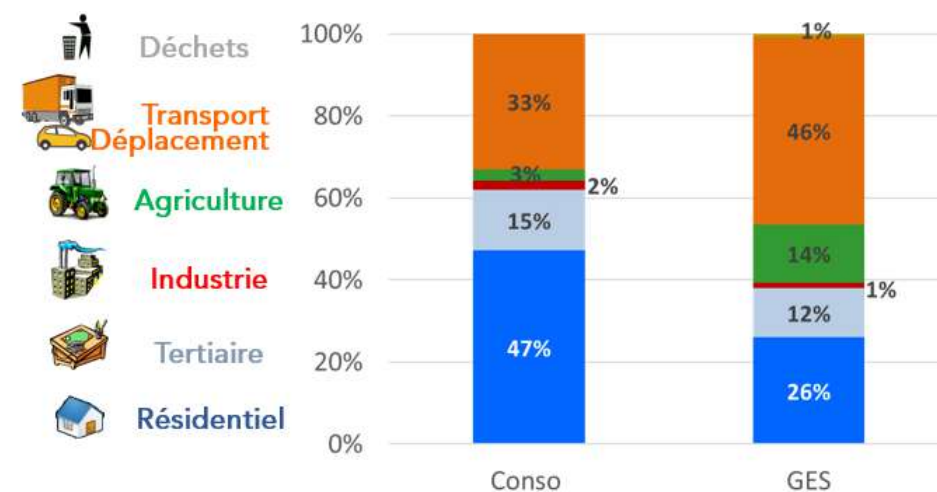
La moyenne annuelle des températures est de 13,4°C. Les températures les plus chaudes sont relevées aux mois de juillet et août. Les observations de la période 1995-2006 indiquent un maximum absolu de 39,9°C le 04/08/2003. Le minimum absolu a été enregistré le 02/01/1997 avec - 9,3°C. Les mois les plus froids s'échelonnent de décembre à février.

La rose des vents issue de la station Météo-France de Royan met en évidence des vents dominants de secteurs Sud-Ouest et Nord-Est.

### 2.8.2. LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

#### 2.8.2.1. LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE DE LA CARA ET DE LE CHAY

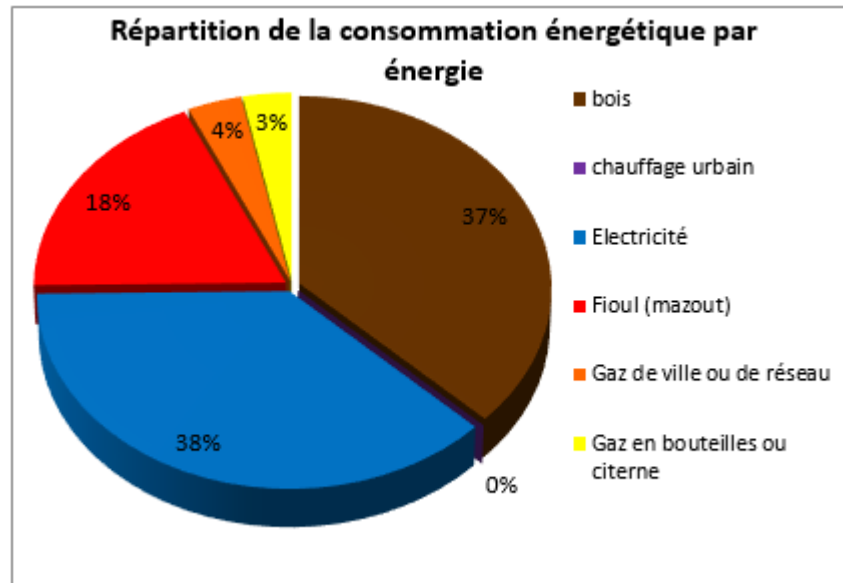
Selon l'Agence Régionale d'évaluation environnement et Climat, 46% des émissions de gaz à effet de serre sont dues, sur le territoire de la CARA, au transport routier (marchandises, déplacement de personnes), 26% au secteur résidentiel et 14% à l'agriculture.



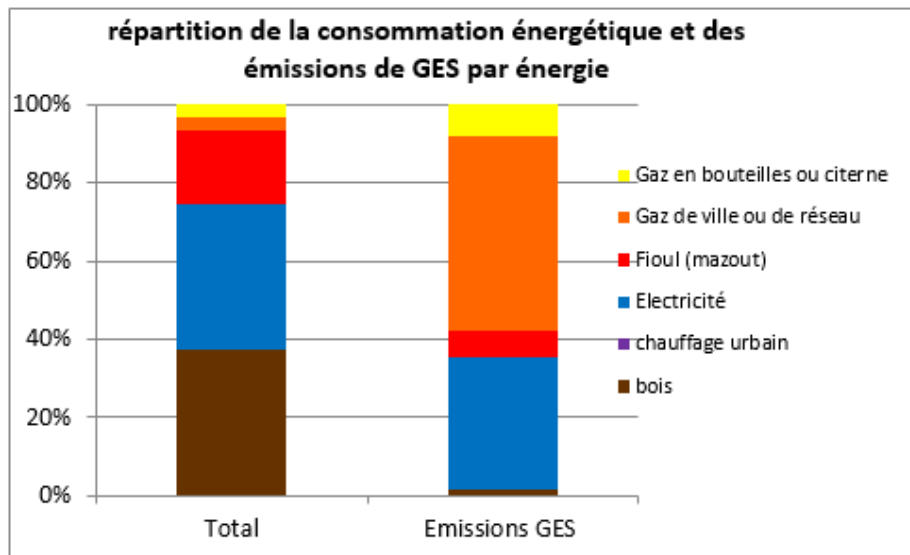
Consommations énergétiques et émissions de GES totales annuelles sur le territoire de la CARA  
Source CARA

La commune de Le Chay présente des émissions de gaz à effet de serre de l'ordre de 721teqCO2.

La consommation énergétique sur la commune s'élève à 7 GWh répartie de la façon suivante :



Répartition de la consommation énergétique sur la commune de Le Chay  
Source : CARA – AREC



Répartition de la consommation énergétique et des émissions de GES par énergie sur la commune  
Source : CARA - AREC

### 2.8.2.2. LES OBJECTIFS NATIONAUX

Au niveau national, la politique de l'énergie est régie par plusieurs documents cadre. L'ordonnance du 3 juin 2004, portant transcription de la directive européenne du 27 juin 2001, définit la maîtrise de l'énergie comme un thème essentiel et transversal, c'est-à-dire qu'il détermine des enjeux communs pour les thématiques qui peuvent être liées à l'énergie (réchauffement climatique, ressources naturelles, pollution). Elle impose aux documents d'urbanisme l'évaluation de leurs incidences sur l'environnement, et notamment sur les aspects énergétiques. Elle positionne donc clairement la prise en compte de l'énergie au cœur des considérations environnementales.

La loi de programmation fixant les orientations de la politique énergétique (dite loi POPE), du 13 juillet 2005, fixe des objectifs qualitatifs en matière de choix énergétiques, et les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre. Elle prévoit par exemple la couverture de 20% des besoins énergétiques des français par les énergies renouvelables d'ici 2020. Le Grenelle de l'environnement a réévalué ses objectifs à 23 % (voire 25%) à l'horizon 2020.

En janvier 2010, le Syndicat des Energies Renouvelables annonçait une consommation pour 2009 de 20 Mtep (millions de tonnes équivalent pétrole) issues des énergies renouvelables, soit 12,5 % de la consommation intérieure totale.

Entre autres mesures pratiques, la loi POPE clarifie le rôle que jouent les collectivités locales dans le traitement des enjeux énergétiques, qui voient ainsi leur champ d'intervention étendu. Elle insère également un nouveau chapitre dans le Code de l'Urbanisme (« Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat ») qui :

- Autorise la densification pour favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux équipements d'économie d'énergie ;
- Autorise la promotion des énergies renouvelables dans le règlement des documents d'urbanisme locaux.

### 2.8.2.3. LE SOLAIRE

L'énergie solaire est utilisée de deux façons principales :

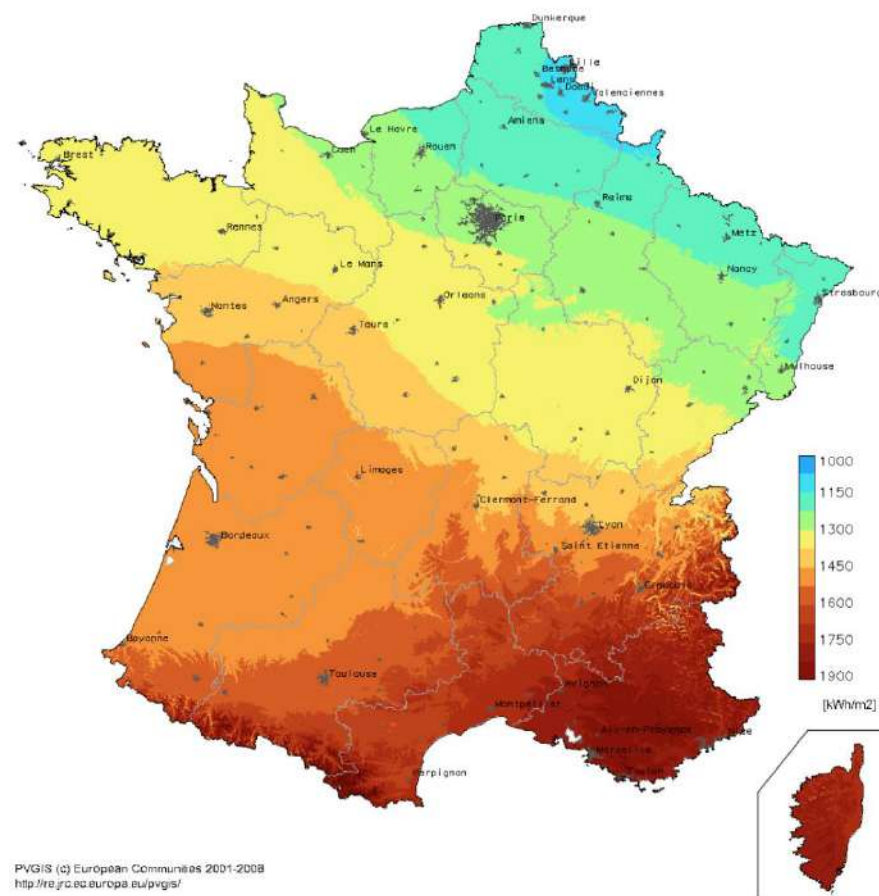
- Le solaire thermique : l'énergie est récupérée par des capteurs thermiques (appelés parfois « moquette solaire ») lors des périodes d'ensoleillement et est restituée pour chauffer le bâtiment par le biais d'un chauffe-eau solaire. Un dispositif de stockage et le couplage avec d'autres énergies d'appoint sont nécessaires. En moyenne, la surface nécessaire pour un système solaire thermique combiné varie de 10m. à 30m. . Ce procédé produit environ 25% à 60% des besoins annuels moyen en électricité d'une famille de 4 personnes. A titre d'exemple, les économies d'énergie pour une maison de 110m. sont de l'ordre de 4 500 kWh à 6 500 kWh par an selon les régions climatiques (de 235 à 340 € d'économie).
- Le solaire photovoltaïque : il s'agit ici de produire de l'électricité en utilisant l'impact des ondes des rayons du soleil sur de grands panneaux. Cette énergie peut être

stockée. Les panneaux nécessaires sont encore coûteux, mais leur implantation est aidée par des fonds publics.

Le potentiel photovoltaïque (cf. carte du gisement solaire) est calculé en kWh d'énergie solaire reçue par m. de panneau solaire et par an. Pour connaître la production annuelle d'un panneau photovoltaïque d'1 m., il faut diviser par 10 environ la quantité d'énergie annuelle reçue par le panneau.

Le département de la Charente-Maritime bénéficie d'un potentiel photovoltaïque supérieur à la moyenne nationale, compris entre 1450 et 1525 kWh/m.

Sur la commune de Le Chay, on dénombre 13 installations photovoltaïque produisant 47.48 kWh.



PVGIS (c) European Communities 2001-2008  
<http://re.jrc.ec.europa.eu/pvgis/>

Carte du potentiel photovoltaïque français

#### 2.8.2.4. LE BOIS-ENERGIE

Le terme « bois énergie » désigne l'énergie produite à partir de la dégradation du bois en chaleur lors de la combustion. Le bois énergie est un mode de chauffage ancestral qui connaît depuis plusieurs années d'importantes évolutions technologiques : automatisation de l'alimentation, amélioration des performances techniques et du rendement, etc.

Les produits développés apportent un grand confort sur le plan thermique et sont de plus en plus souples d'utilisation. En plus de la production de chaleur, le bois énergie peut être utilisé pour produire de l'électricité. Il s'agit de cogénération (production simultanée de chaleur et d'électricité). Les projets de ce type qui tendent à se développer aujourd'hui sont de taille industrielle.

Le bois-énergie est surtout une énergie renouvelable qui ne présente pas de risque de pénurie à court ou à long terme.

La production de chaleur par combustion du bois présente un certain nombre d'avantages :

- La ressource d'énergie utilisée est renouvelable, aucune pénurie n'est à craindre tant que l'exploitation forestière est réalisée de manière durable. C'est pourquoi les prix sont moins sujets à des fluctuations ;
- Le bois énergie a un bilan neutre vis-à-vis des gaz à effet de serre : la quantité de dioxyde de carbone absorbée durant la croissance de l'arbre est environ la même que celle qui est rejetée lors de la combustion du bois.

Les ressources qui pourraient être mobilisées pour le bois énergie sur le département sont multiples :

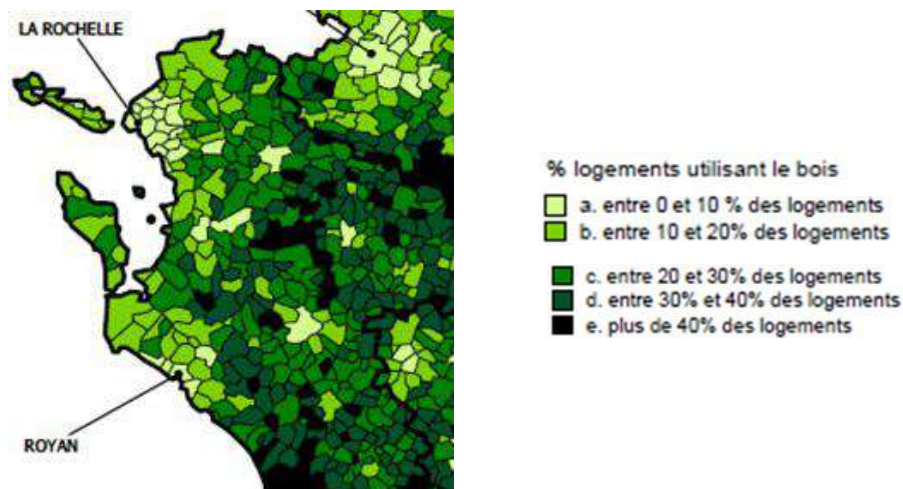
- Massifs de pins maritimes (collecte des rémanents, diversification des débouchés, cultures dédiées ou semi-dédiées) ;
- Massifs de feuillus (rémanents, éclaircies, taillis courte rotation) ;
- Bois de rebut (sauf pour les petits projets) ;
- Bois d'élitage.

Ces quinze dernières années, la filière bois-énergie s'est considérablement développée en Poitou-Charentes, notamment grâce aux « plans Bois-Energie » successifs qui ont favorisé l'utilisation des chaudières bois à alimentation automatique.

Le bois est devenu, en Poitou-Charentes, une source d'énergie renouvelable moderne et compétitive pour l'industrie, les collectivités et les particuliers.

Dans le sud du département de la Charente-Maritime et notamment en périphérie de Royan, un peu moins des 20 % de logements sont chauffés au bois. Si cette part s'avère inférieur au reste de la région, elle apparaît à l'image du littoral Charentais dans sa globalité.

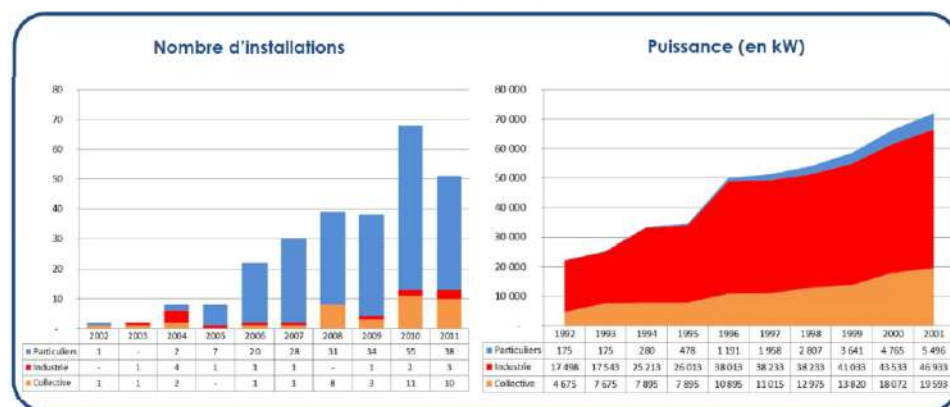




La part des logements utilisant le bois de chauffage

Source : Mission d'observation biomasse, AREC 2010

### Parc de chaudières-bois automatiques (hors bûches) en fonctionnement



Source : Mission d'observation biomasse, AREC 2010

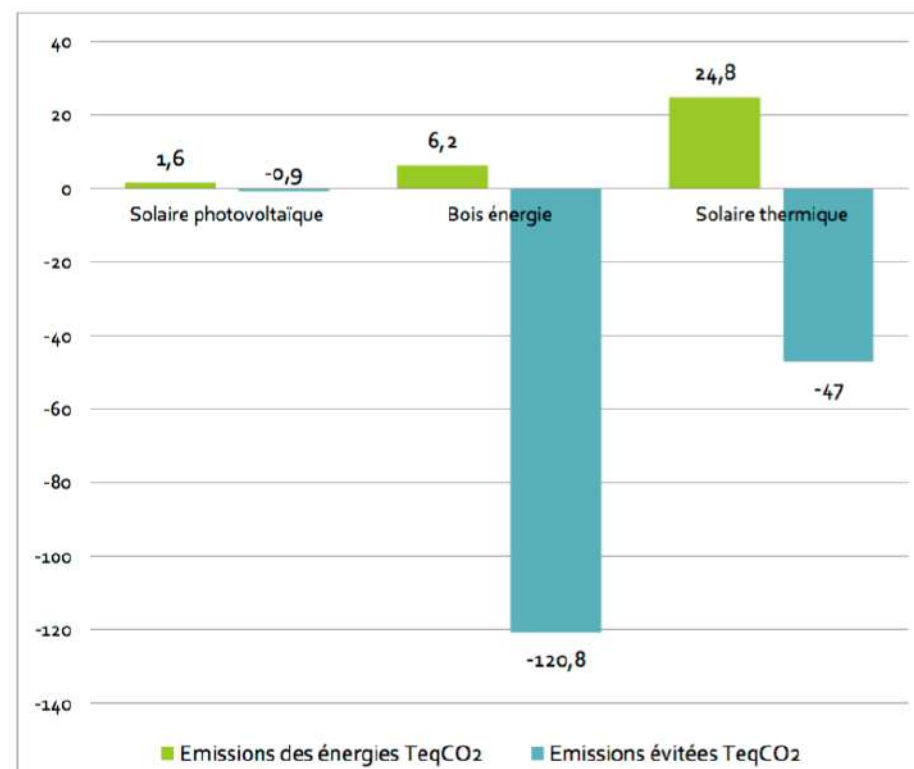
A l'échelle du département, le parc de chaudières automatiques au bois en service s'accroît au fur et à mesure des nouvelles installations alors que les plus anciennes, mises en service au début des années 1990, sont encore majoritairement en activité. En 2011, le parc en fonctionnement s'est enrichi de 51 nouvelles chaudières. Par ailleurs, 26 chauffe-

ries Collectives et Industrielles d'une puissance de 15 MW ont été construites depuis 2011.

Concentré jusqu'en 2006 sur les chaudières à plaquettes, le marché des chaudières automatiques pour particuliers s'est depuis développé et diversifié avec l'essor des chaudières (mais aussi des poêles) fonctionnant aux granulés de bois. Cette filière est désormais largement majoritaire dans les installations de chauffage central automatique au bois en région. Les chaudières plaquettes à silo, de puissance moyenne importante (45 kW), répondent à un secteur niche d'habitats de grandes surfaces, contrairement aux chaudières plaquettes à trémie, destinées aux habitats de surfaces plus modestes. Ces dernières souffrent en conséquence de la concurrence des chaudières à granulés de bois, plus fonctionnelles et à plus grande autonomie pour un même volume de stockage. (Source : Mission d'observation biomasse, AREC 2010).

Au niveau plus local et selon le diagnostic établi par la CARA dans son Plan Climat-Energie Territorial (PCET CARA), l'installation et l'utilisation du Bois énergie a permis d'éviter 120,8 Tonnes équivalence CO<sub>2</sub> sur son territoire.

*Emissions (en TeqCO<sub>2</sub>) des installations énergétiques renouvelables sur la CARA, et émissions évitées*



Source : PCET CARA

### 2.8.2.5. LA GEOTHERMIE

Le terme « géothermie » désigne les processus industriels permettant d'exploiter les phénomènes thermiques internes du globe pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur. On distingue généralement :

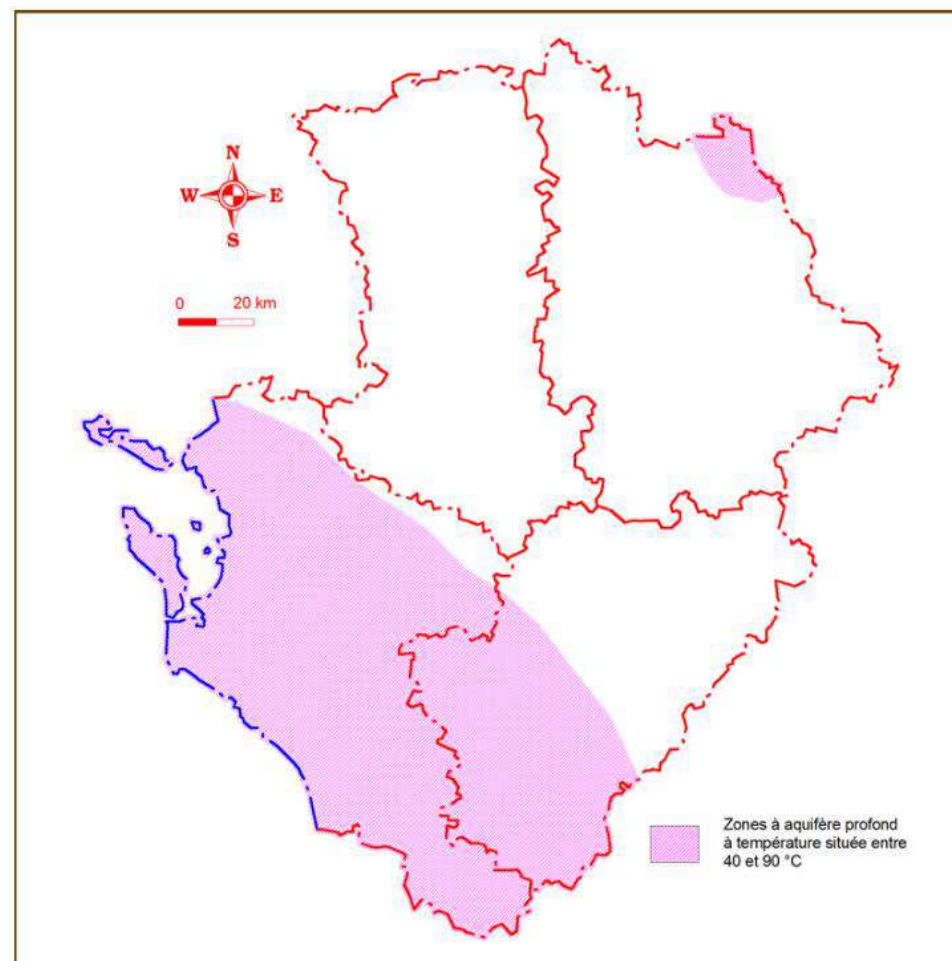
- La géothermie très basse énergie (température inférieure à 30°C) ayant recours aux pompes à chaleur ;
- Les géothermies basse et haute énergie (température entre 30 et 150°C) (utilisation majoritairement industrielle).

La géothermie très basse énergie est exploitée à l'aide de pompes à chaleur (PAC) qui utilisent la chaleur du sol ou des eaux souterraines contenues dans le sol. L'énergie est emmagasinée dans le sous-sol ou dans l'aquifère par un réseau de tubes enterrés dans le sol. Elle peut être utilisée pour chauffer ou rafraîchir des locaux. Dans le cas d'une PAC sur eaux souterraines, le type d'usage est déterminé par la productivité de l'aquifère, elle-même fonction de son débit et de sa profondeur. Cette dernière influence également la rentabilité du projet puisque plus le forage est profond, plus l'installation est coûteuse.

En Poitou-Charentes, pour capter des eaux profondes chaudes, il existe des potentialités uniquement dans les parties les plus profondes des bassins sédimentaires. Les aquifères du Jurassique inférieur (Infra- Toarcien) et moyen (Dogger), voire du Trias, peuvent être exploités à cette fin. Ils renferment des eaux chaudes, fortement minéralisées, dont la température correspond au gradient géothermique moyen (3,3° C pour 100 m de profondeur). Le lent renouvellement de ces eaux (les datations donnent en général plusieurs dizaines de milliers d'années) entraîne leur enrichissement en sulfates, chlorures, sodium, potassium... Plusieurs forages à vocation géothermique ont été réalisés dans ces nappes à La Rochelle, Ile de Ré, Jonzac, Saint-Jean-d'Angély, etc.

La géothermie présente plusieurs atouts :

- Elle s'avère plus écologique que les formes d'énergie classiques couramment utilisées aujourd'hui : elle ne génère que très peu de rejets et la ressource est inépuisable. Il faut cependant garder à l'esprit que son utilisation nécessite un complément énergétique ;
- Elle offre des avantages économiques puisque la ressource naturelle est « gratuite ». Les seules dépenses sont donc liées à l'investissement initial lors de l'installation du système et aux 30% d'électricité qu'il consomme. La géothermie basse et très basse énergie est en outre aujourd'hui largement subventionnée, sous forme de crédits d'impôts.



### 2.8.2.6. L'ÉOLIEN

Deux grands types d'éoliennes permettent la production d'électricité à partir de la force du vent :

- Les éoliennes de plus de 12 mètres, dont l'implantation s'accompagne de multiples contraintes techniques liées à la présence d'équipements spécifiques (lignes à haute tension, etc.), et dont l'impact sur les sites historiques ou patrimoniaux, et les milieux naturels protégés ou à forte sensibilité paysagère peuvent être rédhibitoires ;
- Le petit éolien, de petite taille et de puissance limitée, destiné à être implanté en milieu urbain.

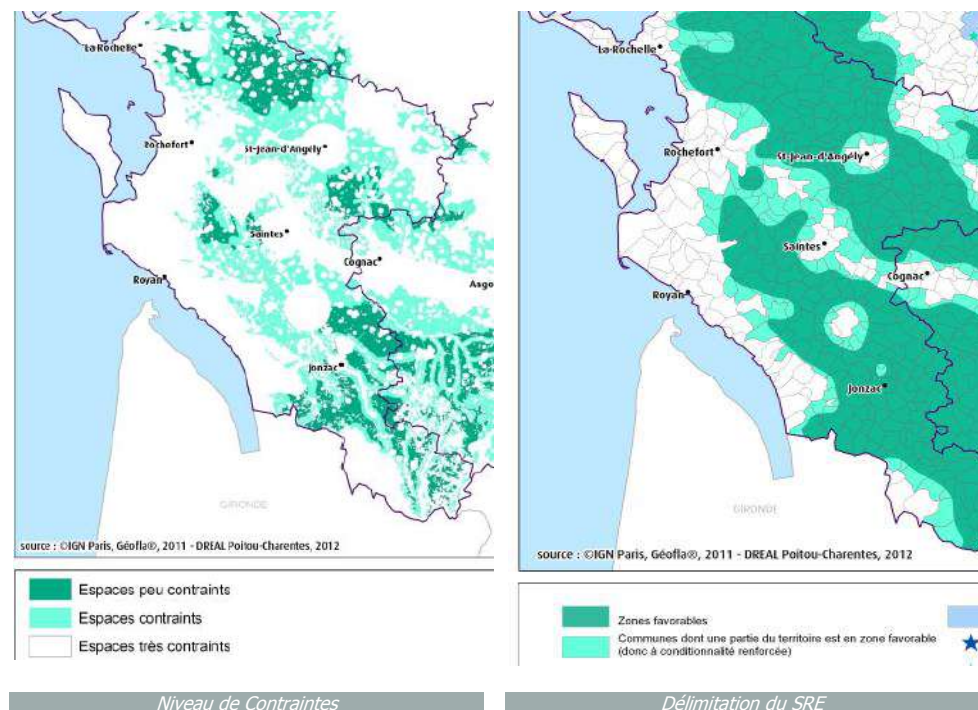
La principale contrainte concernant les petites éoliennes est que ces installations appartiennent à un marché encore naissant. Les installations et les connexions au réseau sont également assez limitées. Par conséquent, pour voir grandir ce marché, un effort de communication, d'accès à l'information et surtout d'incitation financière doit être réalisé.

La filière du petit éolien n'en est encore qu'à ses balbutiements et, de ce fait, est encore très coûteuse pour de faibles performances. L'enjeu est de permettre à cette filière de se développer et de s'améliorer afin d'atteindre la maturité, en installant de petites éoliennes.

La Charente-Maritime est un département de la région Poitou-Charentes qui, après études, apparaît le propice à l'éolien, notamment au Nord et au Sud du département.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie du Poitou-Charentes, approuvé le 17 juin 2013, comporte un volet Schéma Régional Eolien. Voici deux cartes issues de ce schéma sur les pages suivantes.

La première exprime le niveau de contrainte du territoire quant à l'implantation d'éoliennes et la seconde carte montre la délimitation territoriale précise de ce schéma.



### 2.8.2.7. LA METHANISATION

La méthanisation (ou fermentation anaérobie) est un procédé biologique permettant de valoriser des matières organiques en produisant du biogaz qui est source d'énergie renouvelable et un digestat utilisé comme fertilisant.

La production de biogaz s'effectue dans l'environnement de façon naturelle (ex. le gaz de marais – lieu de décomposition de matières végétales et animales où l'on peut observer la formation des bulles à la surface de l'eau.). En l'absence de l'oxygène (digestion anaérobie), la matière organique est dégradée partiellement par l'action combinée de plusieurs types de micro-organismes. Une suite de réactions biologiques conduit à la formation du biogaz et d'un digestat.

Les bactéries qui réalisent ces réactions se trouvent à l'état naturel dans le lisier et dans les écosystèmes anaérobies; il n'est pas nécessaire d'en ajouter, elles se développent naturellement dans un milieu sans oxygène.

Ce processus de méthanisation s'effectue en cinq étapes successives :

- Dans un premier temps, les matières organiques sont acheminées sur l'unité de méthanisation par voie routière ;
- Ensuite, elles sont introduites dans le digesteur, chauffé à 38°C, pour entrer en fermentation ;
- Après plusieurs jours de fermentation, les matières organiques sont transformées :
  - En biogaz : gaz composé essentiellement de méthane et de dioxyde de carbone ;
  - En digestat : matière solide restant après fermentation ;
- Ensuite, le biogaz est épuré pour être transformé en biométhane (gaz naturel) et injecté dans le réseau de gaz géré par GRDF ;
- Enfin, le digestat est stocké dans une cuve puis transporté jusqu'aux champs pour y être épandu comme engrais.

Cette filière semble pouvoir se développer sur la commune du Chay. En effet, une étude technico-économique a été réalisée courant 2016 dans le but d'y implanter une unité de méthanisation bio-gaz.

L'étude identifie 22 000 tonnes / an de matières organiques agricoles pourraient être transformées. Cette étude identifie également 25 apporteurs potentiels de matières organiques dont les exploitants agricoles, les centres équestres, le zoo de la Palmyre, la Sol-dive.

La production d'énergie serait équivalente à la consommation de 1020 foyers.



## 2.9. LE PATRIMOINE PAYSAGER

### 2.9.1. LES PRINCIPES D'ANALYSE

Compte tenu de la dimension partiellement subjective du paysage, notre approche du territoire est ici essentiellement typologique et identitaire. L'analyse s'emploie à distinguer des parties de territoire communal ayant des traits communs et particuliers, formant une zone homogène (appelée plus loin « entité paysagère »), puis, éventuellement, de classer, d'un point de vue qualitatif et esthétique, ces territoires ou parties de territoire, qui ont été façonnés historiquement de deux manières :

- Naturellement (éléments de géographie, relief, cours d'eau, végétation...) ;
- Culturellement (mode d'occupation du sol, agriculture, constructions...).

En effet, le paysage est un patrimoine hérité de longues et lentes structurations. Il est le résultat d'une succession d'écritures sur un socle géographique, l'ouvrage combiné de la nature et de l'homme.

L'étude et la compréhension de cette succession d'écritures et de la partition singulière du territoire qui en résulte constitue une condition sine qua non à la formulation d'un projet de développement durable inscrit dans la géographie du territoire.

### 2.9.2. LE PAYSAGE – PALIMPSESTE\*

*\* Palimpseste : Parchemin dont la première écriture, grattée ou lavée, a fait place à un nouveau texte.*

Le nom de la commune du Chay a probablement une origine gauloise : Cagio (haie, clôture, enclos). Ce toponyme pourrait ainsi faire référence au paysage traditionnel du bocage atlantique dont il ne reste aujourd'hui que quelques mailles de haies.

Sur ce territoire, au fil des époques, l'homme a aménagé et valorisé les différents milieux en fonction de leurs caractéristiques pour tirer au mieux parti des aménités naturelles :

- Au nord, la vallée de la Seudre est marquée par de nombreux aménagements hydrauliques, qu'ils soient agricoles (canaux et fossés accompagnés de haies...) ou industriels (biefs, moulins, minoteries...) ;
- Au centre, sur les reliefs très adoucis de la commune, la polyculture traditionnelle attestée dès le XIX<sup>ème</sup> s. par la carte d'Etat-Major de 1837 (céréales, vignes et élevage) s'organise autour des bourgs et écarts ;



Carte d'Etat Major (1837) révélant l'identité paysagère de la commune



Le relief légèrement ondulé et la vallée de la Seudre organisent la partition des composantes paysagères : Les marais des bords de la Seudre ont été aménagés en bocage agricole (élevage, prairies et cultures). Un autre système appelé champagne, mêlant vigne et polyculture, couvre les coteaux crayeux. Le bâti est regroupé en petits hameaux viticoles distincts qui s'égrènent le long des routes. Les boisements occupent les points hauts du territoire, où se tiennent les sols les moins fertiles.

Le développement urbain et les dynamiques agricoles actuelles se superposent ainsi aux occupations plus anciennes, modifiant de façon plus ou moins brutale et irréversible la partition des paysages et le fonctionnement écologique des milieux :



- Au sud, la mécanisation et les remembrements agricoles ont profité de l'absence de relief pour façonner un paysage d'openfield (fragmentation de la matrice écopaysagère, érosion de la biodiversité),
- Sous l'effet des dynamiques de périurbanisation liées à la proximité de Royan et de Saujon, le bourg et les hameaux connaissent une pression foncière croissante sur la frange nord du territoire communal, avec pour corollaire les phénomènes de mitage pavillonnaire et la banalisation des paysages urbains.

### 2.9.3. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

La diversité des paysages de la commune du Chay traduit la situation de transition géographique entre :

-  La presque île d'Arvert à l'ouest ;
-  et les campagnes agricoles saintongeaises, à l'est.

A cette échelle du grand territoire, la commune s'étend sur 2 grandes entités paysagères :

-  Au nord, la vallée de la Seudre (paysage de bocage) ;
-  Au sud, la campagne de Cozes-Semussac (vignes, cultures et boisements) ;



Les entités paysagères

Sources : Atlas des paysages de Poitou-Charentes / Atelier du Périscope

La proximité de l'agglomération royannaise et la ville voisine de Saujon engendrent une forte pression foncière sur la commune, qui se traduit par un phénomène de périurbanisation et de mitage pavillonnaire des paysages.

### 2.9.4. LES COMPOSANTES PAYSAGERES

#### 2.9.4.1. LE RELIEF

Le territoire communal se caractérise par un relief de plaine légèrement vallonnée (collines calcaires). La vallée de la Seudre et le fossé de Chantegrenouille forment la limite basse au nord de la commune (4 m NGF à Pompière). Le point culminant (21 mètres) se situe quant à lui au sud, au niveau du lieu-dit « le Haut de Gaillot », non loin de la limite administrative avec Semussac.

#### 2.9.4.2. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique se structure autour de la Seudre. Les zones humides qui lui sont associées sont ainsi regroupées le long de la frange nord-est de la commune. Elles couvrent environ 3% du territoire :

- La Seudre traverse la partie nord de la commune d'est en ouest. Le cours d'eau est canalisé et doublé d'un bief qui alimentait les anciens moulins. Les limites de son lit majeur sont fréquemment révélées par les crues hivernales (marais de Pompière) ;
- Le fossé de Chantegrenouille longe la limite est de la commune.

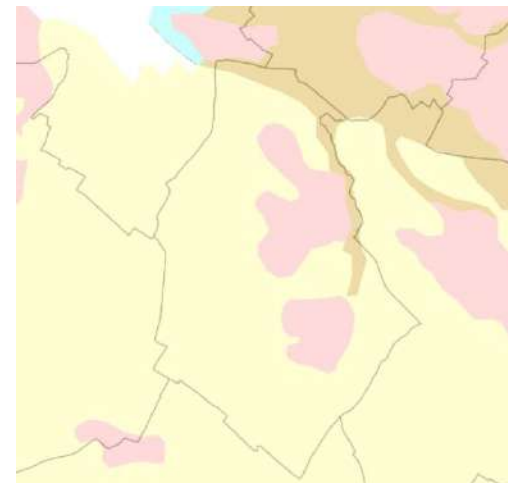
#### 2.9.4.3. LES SOLS

Le socle hydrogéomorphologique détermine 3 grands types de pédo-paysages présents sur la commune :

**Les collines calcaires.** Ces sols, localement appelés groies ou terres de campagne, sont argileux à argilo-limoneux, plus ou moins calcaires. De couleur brun-rouge à gris, leur charge en cailloux calcaires est variable. Majoritairement sains, ces sols peu à moyennement profonds peuvent montrer un ressuyage lent lorsque la charge en cailloux est faible et le taux d'argiles important.

**Les terres de Doucins.** Localisés sur les plateaux des collines calcaires recouverts d'argiles éocènes, les doucins sont des sols sablo-limoneux, hydromorphes, à pierrosité faible (graviers de quartz et silex) et réserve en eau faible. Les principales destinations de ces sols sont la forêt et la vigne.

**Les vallées alluviales.** La vallée de la Seudre prend place entre les reliefs modérés de l'anticlinal saintongeais (ou de Jonzac) et les coteaux de Gironde, dans un contexte géologique très largement dominé par des formations calcaires.



Carte des pédo-paysages

Source : SIGORE

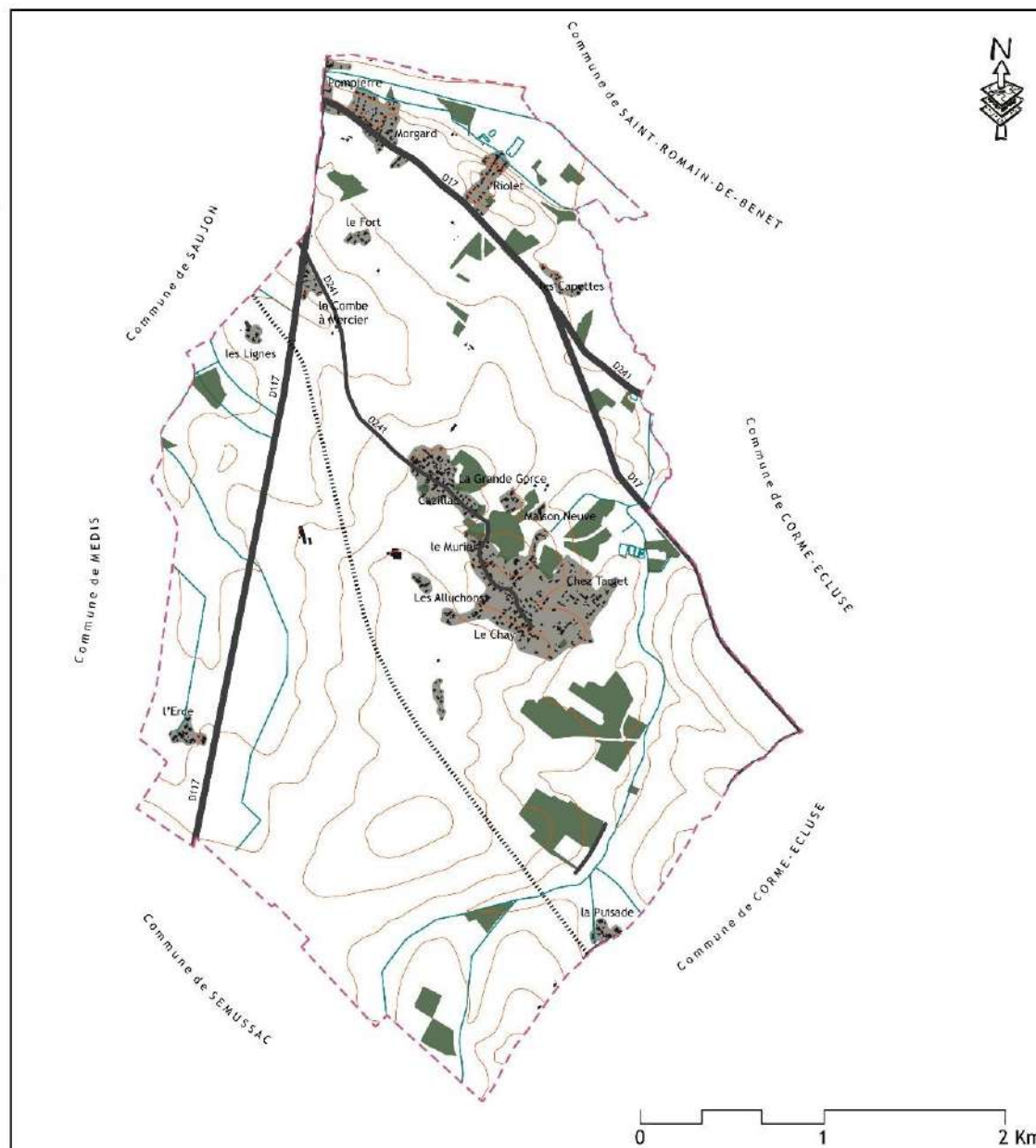
## Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune du CHAY

### Carte du relief

Source : Géoportail / SCAMBIO Urbanisme / Atelier du Périscope

#### Contexte générales

-  Limites communales
-  Courbes de niveau (5m)
-  Ruisseaux, rivières, étendues d'eau
-  Tissu bâti
-  Boissements significatifs
-  Routes principales
-  Ancienne voie ferrée





#### 2.9.4.4. LA COUVERTURE VEGETALE

Les terres cultivées (céréales d'hivers, maïs, tournesol, vigne, fourrage pour l'élevage) constituent l'essentiel du territoire (95%). Les boisements se présentent sous forme de bosquets d'arbres rompant la monotonie des étendues agricoles.

##### **a) Les grandes cultures**

Sur le relief à peine ondulé des collines calcaires, les terres agricoles s'étendent à perte de vue dans la moitié ouest de la commune, offrant de larges pans du territoire.



*Depuis la route du Chay, sous Gaillot, l'étendue des cultures laisse porter la vue jusqu'au silo. Les boisements du bourg forment la ligne d'horizon de cette vaste plaine agricole.*

##### **b) La vigne**

Les vignes de la commune appartiennent au vignoble de Cognac (cru « Bons Bois »). Les pièces de vigne se concentrent principalement sur les terrains situés au nord du bourg, entre la RD 241 et la RD 17.



*Pièce de vigne à l'entrée du Fort.*

##### **c) Les boisements**

Bien que les boisements n'occupent qu'une part très réduite du territoire (2 %), ils découpent nettement le territoire en deux unités paysagères :

- A l'est le paysage agricole très ouvert de la plaine ;
  - A l'ouest, les paysages boisés des « collines et des vallées » ;
- Associés au bâti, les « massifs » et les haies jouent un rôle essentiel dans la perception du bourg et dans l'intégration du bâti :
- Les boisements du bourg (Bois Joussant, les Morches, bois des loges et bois de la Badine au nord du bourg) ;
  - Les Bois de la Chagnasse et des Bureaux au sud du bourg ;



*Entrée nord du bourg (vers la RD17), taillis formant un couloir végétal très dense.*

Associés aux vallées, les éléments linéaires soulignent le parcours de l'eau et le parcellaire agricole :

- Ripisylves plus ou moins épaisses et denses selon les situations ;
  - Haies bocagères ou alignements d'arbres le long des routes ou en limite parcellaire.
- On peut également relever la présence de quelques parcelles sylvicoles (peupleraies) le long des cours d'eau.








*Vallée de la Seude, alignement d'arbres en bord de route*

## Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune du CHAY

### Carte de l'occupation du sol

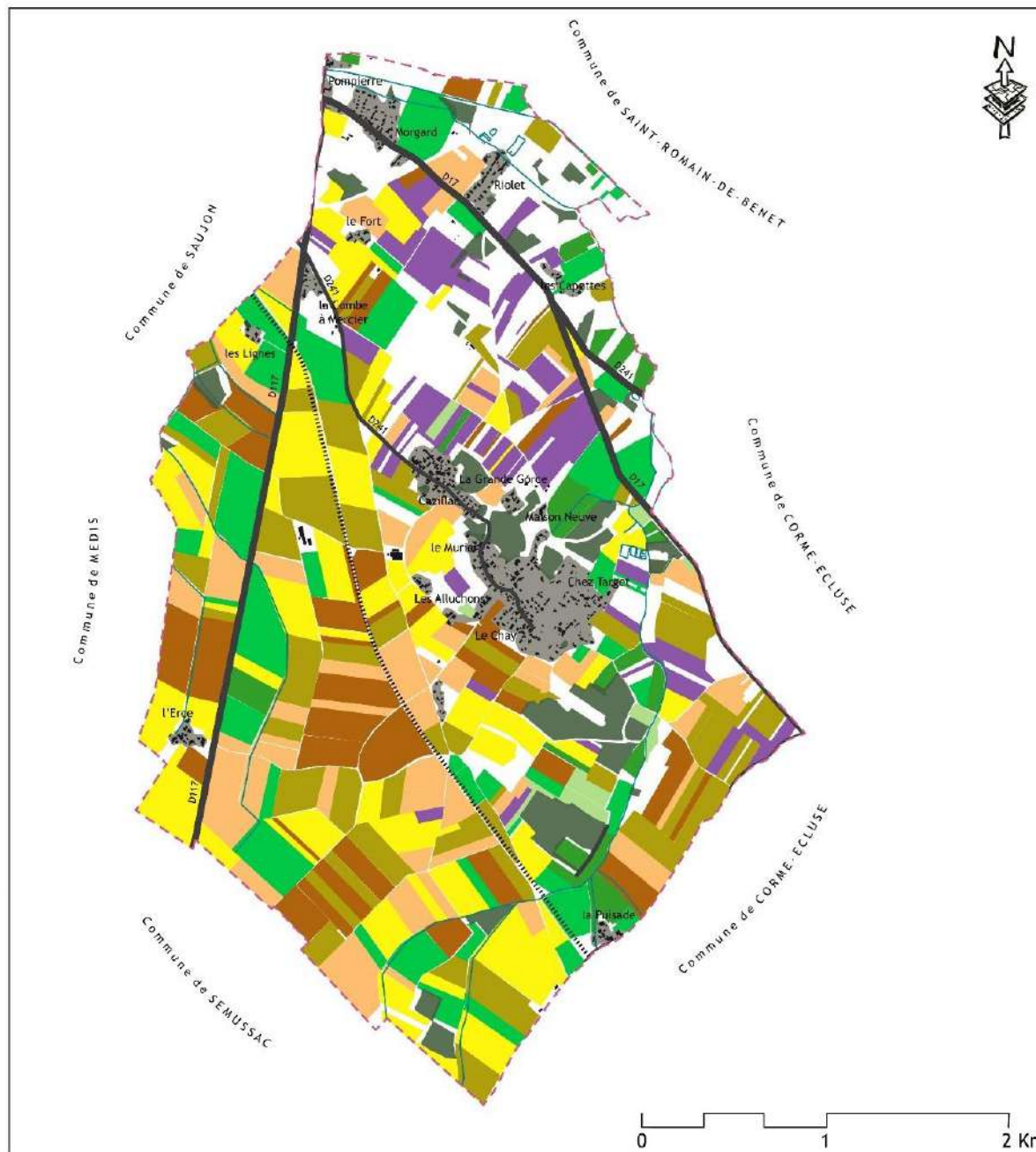
Source : Géoportail / SCAMBIO Urbanisme / Atelier du Périscope

#### Contexte générales

-  Limites communales
-  Ruisseaux, rivières, étendues d'eau
-  Tissu bâti
-  Boisements significatifs
-  Routes principales
-  Ancienne voie ferrée

#### Cultures

-  Autres céréales
-  Blé tendre
-  Maïs grain \_ Ensillage
-  Orge
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Tourmesol
-  Vignes





### 2.9.4.5. LE BATI ET LES INFRASTRUCTURES

#### **a) Les infrastructures**

Un peu en marge des grands axes routiers de la région, la commune du Chay n'est pas pour autant enclavée. Les principaux axes d'accès sont :

- La RD117 qui permet de relier Saujon et Semussac. Cette voie rectiligne appartenant au réseau primaire périurbain est utilisée par de nombreux habitants pour rejoindre leurs lieux de travail (trafic pendulaire domicile-travail) ;
- La RD17 est un autre axe important, qui permet de rejoindre Saujon et Cozes, mais aussi Corne-Écluse et Grézac ;
- L'accès au centre-bourg proprement dit est possible depuis Saujon par la RD117 et par la RD241 au niveau du hameau de La Combe à Mercier, en passant par La Grande Gorce.

#### **b) Le bâti**

Le bâti se caractérise par une implantation éparse le long des routes. Il est traditionnellement structuré en petits hameaux (La Grande Gorce, Chez Target, etc.), parfois organisé en Quereux (forme d'habitat rural traditionnel qui se compose de plusieurs maisons rassemblées autour d'une cour carrée où se trouve généralement un puits et/ou un petit lavoir).



*Forme traditionnelle du Quereux à la Grande Gorce*

L'espace construit se compose :

- D'un bourg très aéré qui regroupe plusieurs hameaux (Le Chay, la Grande Gorce, la Petite Gorce, Chez Target) entrecoupés de boisements, de prairies, de potagers... et à l'intérieur duquel sont implantées des exploitations agricoles encore en activité. Il en résulte un caractère rural très prégnant. Un centre-bourg plus dense se dessine néanmoins le long de la RD 241, entre la mairie et l'église ;
- D'écarts agricoles répartis uniformément sur le territoire ;
- De secteurs urbains récents (lotissements) excentrés du bourg et implantés en limite de Saujon (La Combe Mercier, Pompière, Morgard, Riolet).

#### **c) L'économie locale**

Très attachée à sa ruralité, La commune du Chay appartient à la sphère d'influence urbaine de Royan, principal centre économique du sud-ouest du département.

L'activité principale demeure l'agriculture : céréales et surtout vignoble (vin de consommation courante et cognac). Le secteur artisanal compte une dizaine d'entreprises. L'activité commerciale se limite à la boulangerie du Chay, notamment du fait de la proximité de la ville de Saujon.

Toutefois, cette proximité (avec Saujon) et la présence des plages à moins de 10 km, attirent des touristes qui aspirent au calme de la campagne. Les structures d'accueil se composent d'un hôtel-restaurant (Auberge du moulin), de gîtes ruraux et de quelques résidences secondaires.

Ce renouvellement économique a initié une mutation des paysages traditionnels : mitage pavillonnaire, effacement du bocage... Néanmoins, le territoire de la commune a préservé son identité rurale et une certaine diversité de paysages, qui font son attractivité et méritent d'être préservés.



## Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune du CHAY



### Carte des entités paysagères

Source : Géoportail / SCAMBIO Urbanisme / Atelier du Périscope

#### Contexte générales

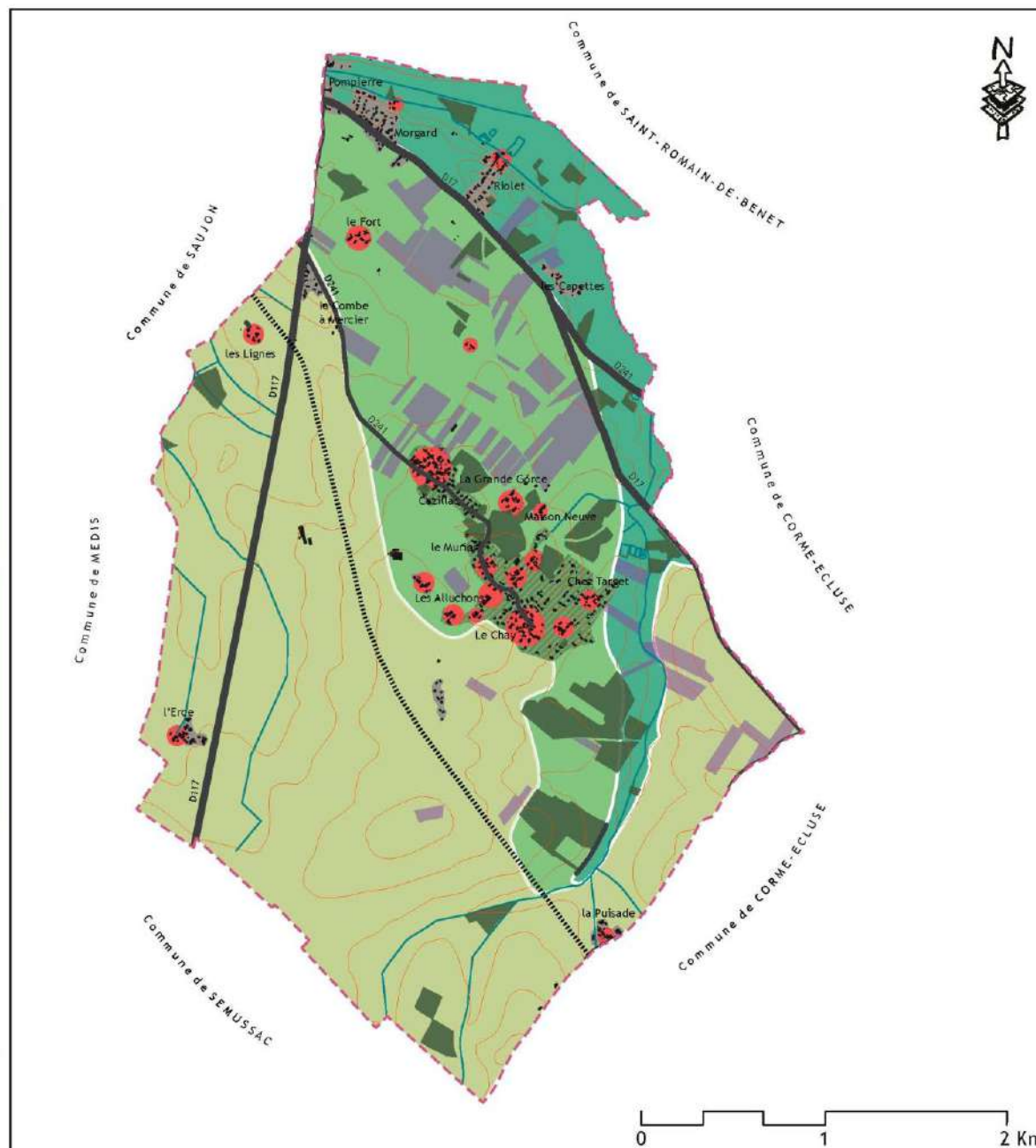
-  Limites communales
-  Courbes de niveau (10m)
-  Ruisseaux, rivières, étendues d'eau
-  Tissu bâti
-  Boisements significatifs
-  Vignes
-  Routes principales
-  Ancienne voie ferrée

#### Grandes entités paysagères

-  Le paysage «fermé» des vallées  
(Rypisilves, bocage, peupleraies)
-  Le paysage «jardiné» des collines  
(Bois, vignes, prairies, jardins...)
-  Le paysage «ouvert» des grandes cultures  
(champs)

#### Paysages urbanisés

-  Tissu rural  
(architecture identitaire, jardins, vergers...)
-  Noyau de bâti ancien (avant 1937)
-  Extensions urbaines (architecture banalisante, bâtiments agricoles et mitage pavillonnaire)



## 2.9.5. LES UNITES PAYSAGERES

L'analyse des composantes paysagères a permis de délimiter 3 unités paysagères :

- La plaine agricole (paysage d'openfield marqué par le maillage très lâche des parcelles et la saisonnalité des cultures) ;
- Le plateau « jardiné » (mosaïque paysagère marquée par l'alternance des boisements, de la vigne, des cultures et des hameaux) ;
- Les vallées bocagères (paysage marqué par l'eau, les haies et le patrimoine hydraulique).

### 2.9.5.1. LA PLAINE AGRICOLE



Photographie aérienne historique (1957) / Photographie aérienne récente – Secteur entre l'Erce et le Chay  
Source : Géoportail

Cette unité couvre la moitié sud-ouest de la commune, entre l'Erce et le Chay. Elle se caractérise par un relief légèrement ondulé et de grandes parcelles cultivées. En hiver, les labours ouvrent de larges panoramas qui contrastent fortement avec ces paysages traditionnels de champagnes et de bocage qui occupent le reste du territoire.



Vues sur la plaine agricole en été et en fin d'automne

### 2.9.5.2. LE PLATEAU « JARDINE »

Autour du bourg, entre la RD17 et l'ancienne voie ferrée, s'étend une mosaïque agricole héritée du système traditionnel charentais de polyculture-élevage.



Le bourg : Photographie aérienne historique (1957) / Photographie aérienne récente  
Source : Géoportail

Malgré les défrichements agricoles successifs et le développement urbain accéléré de ces dernières années, cette unité a conservé les traits caractéristiques de la champagne charentaise (maillage parcellaire resserré, alternance de cultures, de vignes, de prairies et de boisements, maisons saintongeaises...). Ce plateau constitue un cadre de vie attractif à préserver, notamment par la protection de ses composantes paysagères les plus remarquables (patrimoine bâti, boisements, haies, arbres remarquables, jardins, vergers...).



Le Fort : Paysage rural préservé associant bâti traditionnel, vignes et boisements



Maison neuve : paysage de bocage



### a) Le bâti traditionnel



*Photographie aérienne historique (1957) / Photographie aérienne récente – Le bourg*  
*Sources : géoportail*

La vocation agricole du territoire constitue la base de l'organisation du bourg et des hameaux. Autour des habitations, l'espace privé domestique et l'espace public collectif s'entremêlent. Les terres agricoles se prolongent dans le village par les cours (quereux), par des jardins productifs ou par des espaces communs laissés en herbe. Ces transitions tout en nuance s'expriment aussi à travers l'architecture qui débord dans le paysage de la rue par des emmarchements, des petits chais, puits ou bassins couverts, plantations en pieds de mur...

Le bâti du bourg se développe essentiellement sur un axe de circulation principal. Son orientation tient compte de l'environnement et des usages. Vents dominants, ensoleillement, accès aux terres cultivées... ont ainsi façonné une implantation « en peigne » ou en Quereux. Des formes urbaines économes concilient intensité bâtie et qualité paysagère.



*Rue principale du bourg : effet de peigne des bâtiments implantés pignon sur rue, faux alignement et organisation complexe due à l'amoncellement organique des constructions au fil du temps et des besoins.*

### b) Les extensions urbaines pavillonnaires

A la fin des années 90 et au début des années 2000, la commune connaît une nouvelle dynamique urbaine impulsée par le phénomène de périurbanisation lié à la proximité de la ville de Saugon. Les lotissements de Morgard et Riolet, l'urbanisation de la Combe à Mercier témoignent de cette dynamique.

Depuis les années 2000, le bourg a connu un développement pavillonnaire à travers la construction de plusieurs lotissements (des Cerisiers, du Rat) et une urbanisation plus spontanée le long du maillage routier.



### 2.9.5.3. LES VALLEES BOCAGERES

#### **a) La vallée de Chantegrenouille**

La façade Est de la commune est marquée par un paysage de bocage associé au cours d'eau de Chantegrenouille. Ce paysage traditionnel de bocage constitue un corridor écologique majeur à préserver.



Ruisseau de Chantegrenouille : Photographie aérienne historique (1957) / Photographie aérienne récente  
Source : Géoportail



Vue sur le bocage depuis la RD 241, au droit du fossé de Chantegrenouille : prairie de pâturage encinte d'une clôture barbelée attestant d'une activité d'élevage.

#### **b) La vallée de la Seudre**



Pompierre : Photographie aérienne historique (1957) / Photographie aérienne récente  
Source : Géoportail

Cette sous-unité prolonge la vallée de Chantegrenouille dans la partie Nord de la commune. Malgré le risque d'inondation lié à la proximité de la Seudre, la mitoyenneté de Saujon y a engendré un développement urbain conséquent, principalement contenu entre la RD17 et le cours d'eau (lotissements de Morgard er Riolet).



Cité Laurent : Vue sur la vallée de la Seudre depuis les jardins du lotissement. La privatisation des berges ne permet plus d'accéder à cet espace pittoresque.



Pompierre : Depuis la RD147, prairie non urbanisée ouvrant une fenêtre sur la vallée de la Seudre.

## 2.10. LE PATRIMOINE

### 2.10.1. PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DES SITES ET MONUMENTS INSCRITS OU CLASSES

La commune n'est frappée d'aucune servitude liée aux Monuments Historiques.

### 2.10.2. LE PATRIMOINE NON PROTEGE A PRE-SERVER

L'article L.123-1-5 III (nouvelle référence : L.151-19) du Code de l'urbanisme indique que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier **pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

La protection peut s'appliquer à des espaces boisés, prairies, berges, zones humides, quartiers, ensembles homogènes, bâtiments militaires, religieux mais également des fermes, bâtiments à usage artisanal ou industriel, villas d'un type architectural particulier. Les éléments plus ponctuels sont également protégeables avec les arbres, haie, trame végétale, mare, chemin, muret, clôtures, terrasse, statue, fontaine, ancienne cheminée, espace public, vestiges archéologiques, façades, éléments de modénature... mais non les intérieurs.

L'intérêt esthétique et historique de la commune du Chay ne tient pas à la présence de grands édifices classés, mais réside plutôt dans l'existence :

- De formes urbaines ou d'organisation du bâti spécifiques comme les quereux, traduisant un mode de vie ancien ou une organisation socio-économique traditionnelle ;
- De bâtiments traduisant un savoir-faire particulier ou mettant en œuvre des principes architecturaux endémiques ;
- De monuments religieux tels que des croix, des reposoirs ou des présentoirs. Ils avaient une utilité géographique (limites paroissiales, jalons sur les chemins) et historiques (mission d'évangélisation) ;
- De petites constructions dont les usages ont généralement disparu. C'est le cas notamment des puits, des lavoirs, des murets... ;
- D'éléments du règne végétal (arbres principalement) dont les mensurations et l'implantation sont rares ou valorisent le paysage environnant ;
- Des points de vue qui permettent à l'habitant ou au visiteur « d'embrasser d'un seul regard » l'endroit dans lequel il évolue.

## 2.10.3. LE PATRIMOINE VERNACULAIRE

Le patrimoine vernaculaire désigne l'ensemble des constructions fonctionnelles témoignant de l'histoire du lieu, d'une pratique ancienne, d'un savoir-faire particulier, ou mettant en œuvre des principes architecturaux endémiques, et présentant à ce titre une valeur patrimoniale incontestable. On notera notamment les moulins, les minoteries, les logis, les puits et d'une façon générale, le bâti des XVIIIe et XIXe siècle du bourg et hameaux.

Ces édifices, au même titre que certains éléments de paysages remarquables qui leur sont associés (vergers, potagers...), pourront, dans le cadre du PLU, faire l'objet de mesure de préservation spécifiques définies par le Code de l'Urbanisme.

### 2.10.3.1. LE PETIT PATRIMOINE RURAL



*Pompière : mur en pierres sèches*



*Rue de la Mare : Puits en bord de route*



*Rue de Saujon : Lavoir*



### 2.10.3.2. LES MOULINS ET MINOTERIES

Autrefois terres de blés, l'activité meunière prospérait sur le bassin de la Seudre. Malgré une exposition très favorable aux vents d'ouest et de nord-ouest, la production de farine "éolienne" était complétée par une fabrication "hydraulique". L'activité meunière a pris fin dans les années 1850, laissant un patrimoine important à préserver.



Le moulin de Pompière (Auberge du moulin)



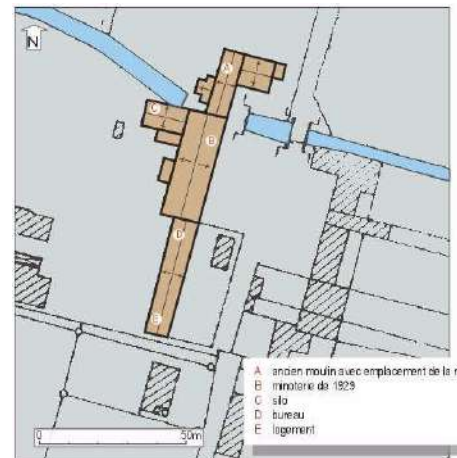
Logis de Riolet



La minoterie de Morgard



Logis de Riolet



Plan du Logis de Riolet



Ancien moulin – Abord de la RD117



La Terragère : ancien moulin

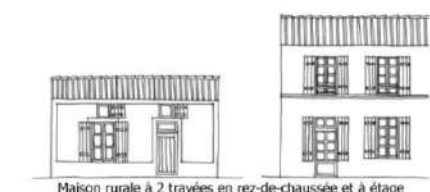


### 2.10.3.3. L'HABITAT TRADITIONNEL ET LE BATI AGRICOLE ET VITICOLE

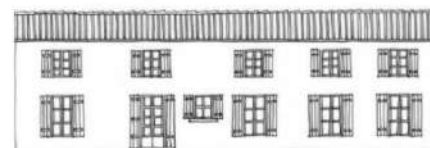
D'une grande simplicité architecturale, le bâti agricole montre des visages multiples. Simple pièce surmontée d'un grenier, maison rurale ou grande ferme ordonnancée, son rapport au site tient autant dans la qualité des matériaux mis en œuvre que dans les volumes d'accompagnement accumulés au cours du temps en fonction de l'activité.

Face à l'habitation ou en continuité se situent les chais et dépendances. Jamais enduits, avec des débords de toit en chevrons parfois délardés, ils présentent des volumes et des percements en rapport avec leur fonction. Les bâtiments réservés à l'élevage sont plutôt à l'échelle des animaux qu'ils abritent qu'à celle de l'homme. La clôture, souvent en moellons calcaires maçonnés accompagne ou prolonge les dépendances pour fermer une cour.

La maison rurale



Maison rurale à 2 travées en rez-de-chaussée et à étage



Maison rurale à plusieurs travées (longère)



La maison saintongeaise



Maison Saintongeaise (logis)



Architecture et paysage en pays Royannais

CAUE 17

Sont présentés ci-dessous différents types d'habitat traditionnel que l'on retrouve sur la commune.



Rue de Saujon - Le Chay



Rue de Saujon - Le Chay



Rue de Saujon - Le Chay



Rue de Saujon - Le Chay



Le Logis de Luchet - Le Chay



Rue des Robins - Le Chay



Rue de Didonne - Le Chay



Rue des Robins - Four à pain et maison de bourg



*Rue de la boulangerie - Le Chay*



*Rue de la Mare - Chez Target*



*Le moulin du Fort*



*Le Fort*



*Rue de Chez Target - Chez Target*



*Rue de la Coudraie - Chez Target*



*Pompiere*



*La Grande Gorce - forme traditionnelle du Quereux*



*La Petite Gorce*



*Maisonneuve*



### 2.10.3.4. LE PATRIMOINE RELIGIEUX ET MEMORIEL



*Eglise Saint-Martin*



*Croix de Chez Target*



*Croix de la Grande Gorce*



*Croix du Chay*



*Le monument aux morts de la commune  
Source : Google 2017*

### 2.10.3.5. LES VERGERS ET LES POTAGERS

Les potagers et les vergers sont des motifs paysagers constitutifs de l'identité rurale du bourg et des hameaux. Ils témoignent d'un passé « paysan » et offrent des espaces de respiration. Ces micro-paysages opèrent souvent une transition naturelle entre les terres et le bâti, jouant ainsi un rôle important de « liant paysager » qui intègre les îlots d'habitation dans leur environnement.



*La Grande Gorce : Potager et verger à la périphérie du hameau*



*Centre-bourg : Arbre fruitier et jardin potager en bord de route*





Cité Laurent : Potagers et vergers au bord de la Seudre

Maison Neuve : Vieux chênes isolés formant un ensemble remarquable

Le Chay : Arbre en têtard présentant un intérêt écologique particulier



La Grande Gorce : Cèdre du Liban

### 2.10.3.6. LE PATRIMOINE ARBORE NON FORESTIER

Les arbres exceptionnels par leur âge, leurs dimensions, leurs formes, leur passé ou encore leur légende sont qualifiés de remarquables. Ces éléments singuliers du paysage, pourront également, dans le cadre du PLU, faire l'objet de mesure de préservation spécifiques définies par le Code de l'Urbanisme.







## Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune de LE CHAY






### Plan de repérage du patrimoine et des éléments paysagers

Source : Géoportail / SCAMBIO Urbanisme / Atelier du Périoscope




#### Éléments ponctuels

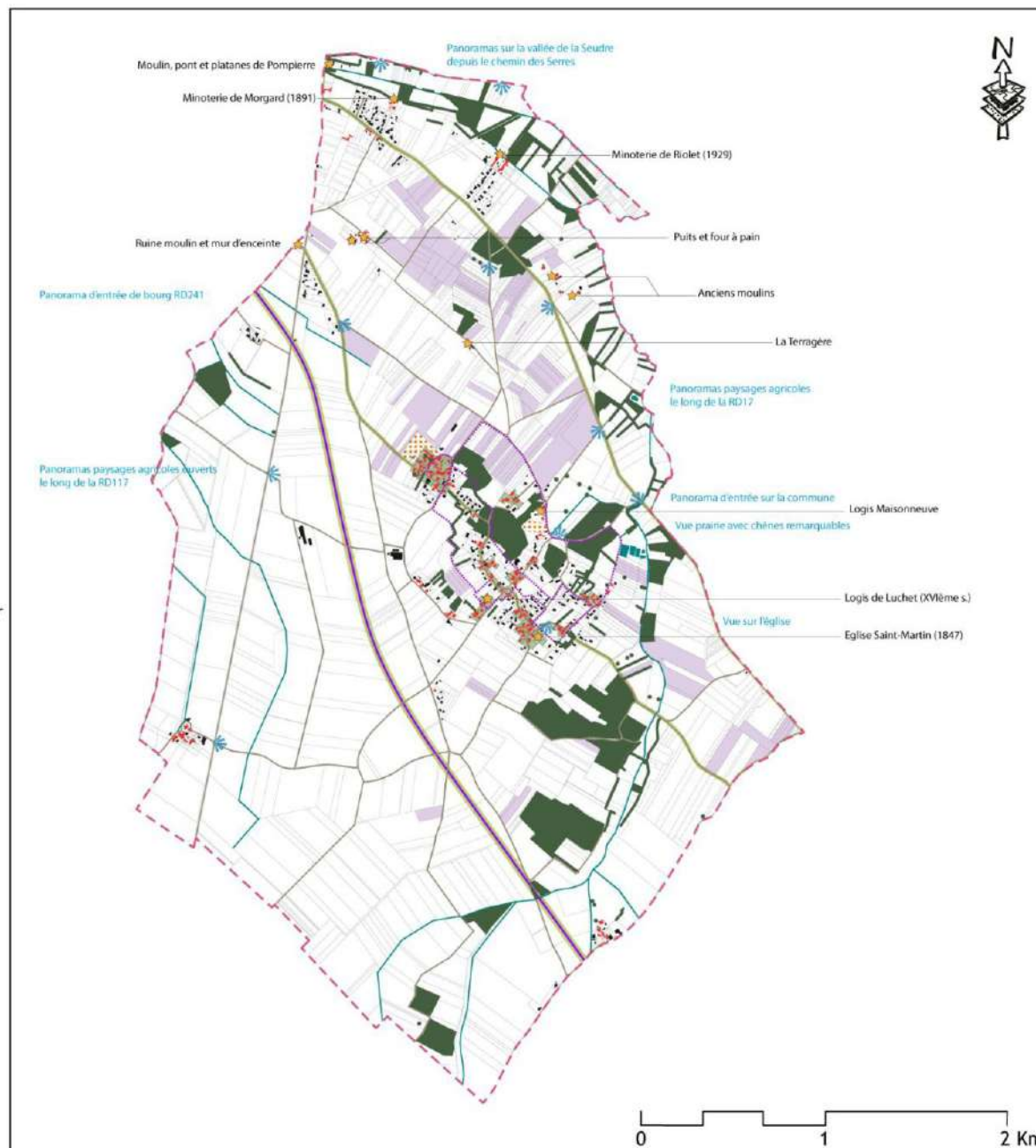
-  Monuments et Bâti remarquable à protéger
-  Arbres remarquables à protéger
-  Panoramas à préserver
-  Bâti ancien à préserver

#### Éléments linéaires

-  Cours d'eau à protéger
-  Haie champêtre à protéger
-  Chemins à conserver / Liaisons douces à aménager
-  Ancienne voie ferrée à requalifier (valorisation écologique et liaison douce)
-  Routes à requalifier (valorisation paysagère)

#### Éléments surfaciques

-  Boisements à préserver
-  Vergers et jardins à protéger
-  Ilots bâtis anciens à protéger





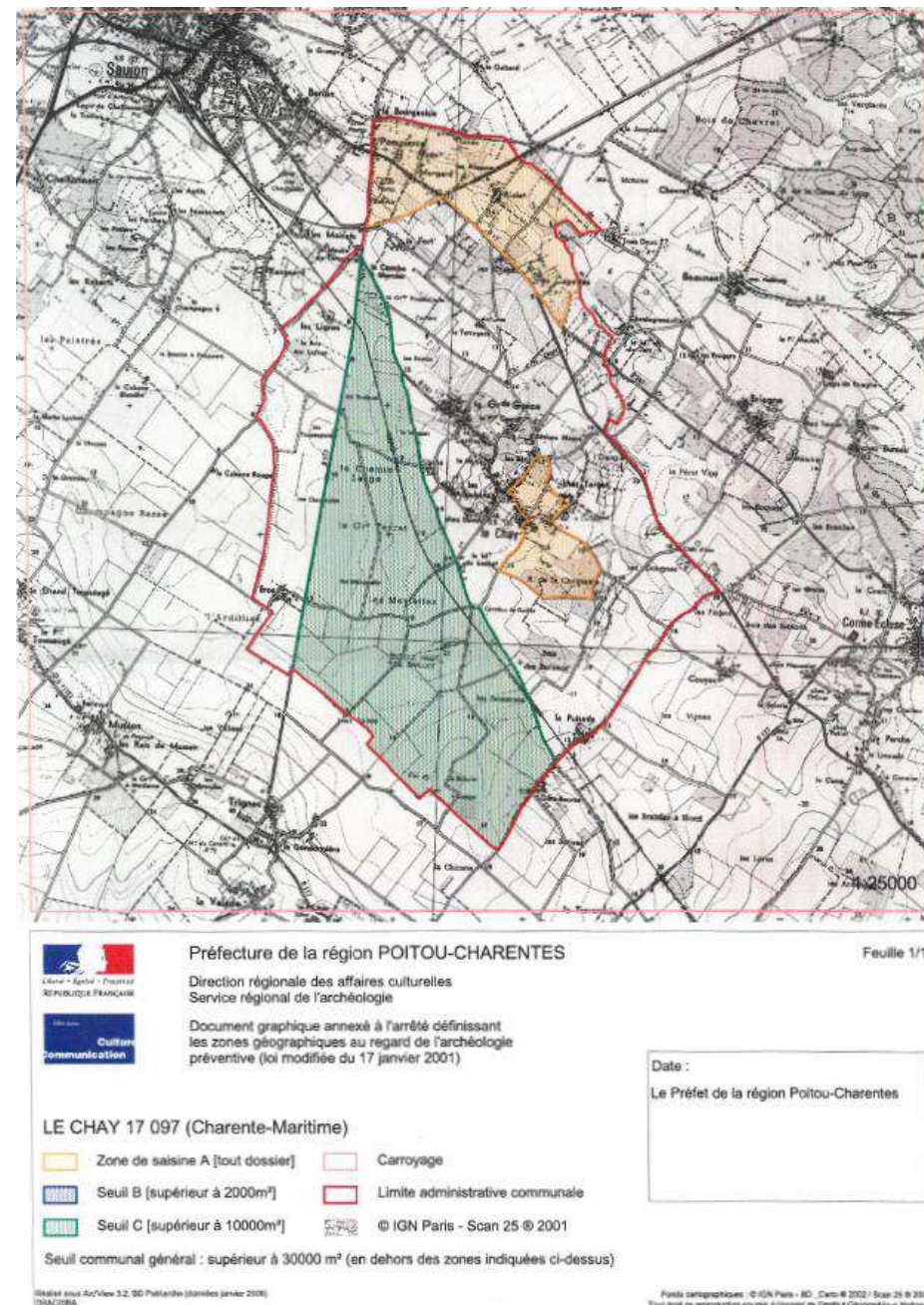
## 2.10.4. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Les demandes d'autorisation d'urbanisme qui portent sur des terrains concernés par les sites archéologiques font l'objet d'une consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Il est rappelé que la loi du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la commune qui avertit le Préfet, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie. Par ailleurs, la loi du 15 juillet 1980 (codifiée L114-4 et suivants du Code du Patrimoine) protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

La loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 (articles L521 -1 et suivants du Code du Patrimoine) relative à l'archéologie préventive confie au préfet de région le rôle de prescripteur des opérations d'archéologie préventive. Le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 édicte les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, prises en application de cette loi. A l'avis simple, émis par le préfet dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme dans l'ancien dispositif issu du décret n° 86-192 du 5 février 1986, le nouveau dispositif substitue le pouvoir, dévolu au préfet de région, d'édicter des prescriptions qui s'imposent tant au pétitionnaire qu'à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation et naturellement, à l'Institut National de la Recherche Archéologique Préventive (INRAP). Ces prescriptions ont pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement.

Sur l'étendue de la commune du Chay, sont définis deux types de zones géographiques :

- Dans la zone géographique « A » (Le Bourg du Chay, Bois de La Chagnasse, Les Bétis, Chez Target, Pompière, Les Auneaux, Morgard, Bel-Air, Riolet, Les Capettes), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;
- Dans la zone géographique « C » (La Combe Mercier, Les Bodines, Le Muguet, Le Chemin Large, Le Grand Terrat, Les Margoulis, Les Merlettes, Sur Le Haut de Gaillot, Les Jeunesses, La Brande à Luchet, Les Parielles, Les Figeasses, La Bouteillerie, Le Moulin de Luchet), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>
- Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m<sup>2</sup> s'applique sur le reste du territoire communal.





## 2.11. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).

Elles imposent soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

Elles sont réparties en cinq catégories :

- **Servitudes attachées à la protection des eaux potables – AS1 :**

Gestionnaire : Ville de ROYAN

La commune est concernée par la protection des eaux potables instituées en vertu des articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du code de la santé publique – périmètres de protection rapprochée et éloignée autour du captage » la Bourgeoisie B1 et B2 » (commune de SAUJON).

- **Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques – I4 :**

Gestionnaire : ERDF

La commune est concernée par le périmètre à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application : Des articles 12 et 12 bis de la loi du 15 juin 1906 modifiée ; De l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925.

- **Servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz – I3 :**

Gestionnaire : GRT Gaz

La commune est concernée par la servitudes relative aux canalisation de transport de gaz instituée en application de l'article R. 555-30 du code de l'environnement – Branchements de Saujon, Royan et Soufflet Atlantique CI (articles L 323-3 et suivants du code de l'Energie).

- **Servitudes relatives aux voies ferrées et aérotrains – T1 :**

Gestionnaire : SNCF

La commune est concernée par les zones auxquelles s'appliquent les servitudes instituées par : la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer. L'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques (8).

Chemins de fer – voies ferrées Saintes/Royan et Pons/Saujon

- **Servitudes d'élagage relatives aux lignes téléphoniques empruntant le domaine public – PT4**
- **Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, servitude de dégagement : – T5 :**

Gestionnaire : DGAC

La commune est concernée par les servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées en application des articles L. 281-1 et R. 241-1 à R. 243-3 du code de l'aviation civile – Aérodrome de Royan/Médus.

## 2.12. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le tableau suivant synthétise les principaux enjeux environnementaux de la commune du Chay :

Partie	Thématique	Synthèse	Enjeux	Hiérarchisation
2.1	<b>Les caractéristiques géomorphologiques</b>	La commune du Chay se situe sur le littoral de la Charente-Maritime, à proximité de l'estuaire de la Gironde, à 15 kilomètres de Royan. Elle présente une altitude entre 8 et 21 m d'altitude. La commune du Chay est particulièrement marquée par cette transition entre le milieu marin et le milieu terrestre.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prise en compte des caractéristiques pédogéologiques du sol.</li> </ul>	Faible
2.2	<b>Les caractéristiques hydrogéologiques et hydrologiques</b>	La commune se situe sur un territoire calcaire plus ou moins argileux où les masses d'eau sont nombreuses. Ces masses d'eau sont utilisées pour l'eau potable et l'irrigation malgré que la plupart y concentre de fortes teneurs en nitrates et en pesticides.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintien du bon état quantitatif et qualitatif des masses d'eau souterraines et superficielles.</li> </ul>	Modéré
2.3	<b>Les documents et programmes réglementaires</b>	Plusieurs documents de planification existent sur le territoire communal et devront être pris en compte dans le cadre de la révision du PLU afin de préserver la ressource en eau (SDAGE Adour Garonne et SAGE Seudre).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prise en compte des documents de préservation de la ressource en eau.</li> </ul>	Modéré
2.4	<b>Occupation du Sol</b>	La Saintonge, territoire dans lequel s'inscrit la commune, est caractérisée par les Marais de Seudre et les forêts à l'Ouest et par les dunes et marais littoraux et le début du Blayais au Sud en bordure de l'estuaire de la Gironde. Plus à l'Est débute le Cognacais avec ses vignobles. A l'interface entre ces territoires se trouve de grandes plaines agricoles avec quelques boisements dont la Forêt de la Lande. La commune du Chay se situe au sein de ses plaines agricoles avec toutefois des systèmes plus prairiaux au Nord dans la continuité des boisements et de la Seudre. Il est à noter la présence de l'agglomération de Saujon à proximité immédiate avec le Chay.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintien de l'équilibre de l'occupation du sol actuelle du territoire.</li> </ul>	Faible
2.5	<b>Les grands types de milieux naturels</b>	La commune du Chay possède une forte diversité de milieux : <ul style="list-style-type: none"> <li>Les grandes cultures ;</li> <li>Les prairies ;</li> <li>Les vignes ;</li> <li>Le réseau hydrographique et les milieux humides ;</li> <li>Les boisements ;</li> <li>Les espaces de transition.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation de la diversité des milieux.</li> </ul>	Modéré
2.6	<b>Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel</b>	Il n'existe pas de zones d'inventaire ou de zonage réglementaire concernant le milieu naturel. En effet, les zones Natura 2000 les plus proches de la commune se situent à plus de 5 kms du bourg.  Globalement, la commune du Chay ne présente pas d'intérêt écologique particulier. Toutefois, le fossé de Chantegrenouille et la Seudre ont été identifiés comme corridors écologique.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation des espaces naturels.</li> <li>Maintien, préservation, voire, restauration des réservoirs et des continuités écologiques.</li> </ul>	Modéré



Partie	Thématique	Synthèse	Enjeux	Hiérarchisation
2.7	<b>Les risques majeurs, les nuisances et les pollutions</b>	La commune du Chay ne présente pas de risques ou de contraintes majeures. Quelques précautions sont à prendre quant au risque de remontée de nappe aux abords des cours d'eau de la commune et au risque de retrait et gonflement des argiles au sud du Bourg.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réduction de la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques.</li> </ul>	Faible
2.8	<b>Le climat, l'énergie et la lutte contre le changement climatique</b>	La commune est concernée par un climat charentais, de type océanique, est marqué par des hivers frais et pluvieux et des étés secs et relativement chauds mais très irréguliers	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques, notamment des secteurs résidentiel/tertiaire et des transports.</li> <li>○ Développement des énergies renouvelables sur le territoire.</li> </ul>	Modéré
2.9	<b>Le patrimoine paysager</b>	<p>Sur la commune du Chay, au fil des époques, l'homme a aménagé et valorisé les différents milieux en fonction de leurs caractéristiques pour tirer au mieux parti des aménités naturelles. On note sur la commune trois unités paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La plaine agricole ;</li> <li>○ Le plateau « jardiné » ;</li> <li>○ Les vallées bocagères.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ La préservation de la diversité et de la partition des paysages ;</li> <li>○ La pérennité des exploitations agricoles et le maintien du patrimoine paysager</li> <li>○ L'inscription géographique et l'intégration paysagère des projets urbains, agricoles et industriels ;</li> <li>○ La préservation des boisements, des haies et des arbres remarquables assurant l'intégration paysagère de l'urbanisation, jouant le rôle de filtre paysager ou participant au séquençage des paysages.</li> <li>○ La préservation de coupures d'urbanisation entre les principaux espaces urbanisés mais aussi des aérations à l'intérieur des espaces bâtis (jardins, potagers...).</li> </ul>	Fort
2.10	<b>Le patrimoine architectural et culturel</b>	Bien qu'aucun site ou monument soit classé ou inscrit sur la commune, cette dernière dispose d'une diversité conséquente de patrimoine vernaculaire.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Protéger le patrimoine bâti du bourg et des écarts agricoles ;</li> <li>○ Valoriser le potentiel pittoresque des vallées par des itinéraires pédestres balisés depuis le centre-bourg.</li> </ul>	Modéré
2.11	<b>Les Servitudes d'Utilité Publique</b>	<p>Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).</p> <p>Elles imposent soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).</p> <p>Elles sont réparties en cinq catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Servitudes attachées à la protection des eaux potables – AS1 ;</li> <li>○ Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques – I4 ;</li> <li>○ Servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz – I3 ;</li> <li>○ Servitudes relatives aux voies ferrées et aérotrains – T1 ;</li> <li>○ Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, servitude de dégagement : – T5</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prendre en compte les servitudes d'utilité publique dans les projets de la commune.</li> </ul>	Fort

# **Partie 3 : LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE**

## 3.1. LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

### 3.1.1. LA POPULATION EN 2013

Au recensement du 1er janvier 2013, la commune du Chay accueillait 759 habitants et présentait une densité d'environ 63 habitants au km<sup>2</sup>. La population chaytaise représente un peu moins de 1 % de la population de la CARA.

A l'échelle de la Communauté d'agglomération Royan Atlantique, le Chay se situe parmi la quatrième catégorie des communes les plus peuplées (cf. carte ci-après).

### 3.1.2. L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS 50 ANS

La population de la commune a connu un certain essor depuis les années 70. On dénombre 387 résidents en 1968 jusqu'à atteindre 759 en 2013, soit une augmentation du nombre d'habitants de 96 %. Mais cet essor ne s'est pas produit linéairement et deux phases sont perceptibles :

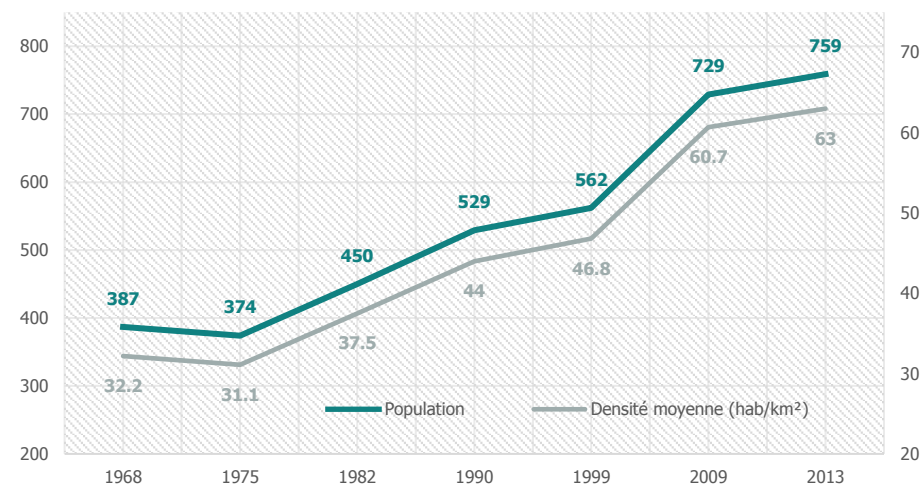
- La population a d'abord sans cesse augmentée entre les années 70 et 2000. La population est passée de 387 habitants en 1968 à 562 en 1999. La population a augmenté de 45%, soit 175 nouveaux habitants, sur une période de 31 ans.
- Ce n'est qu'à partir des années 2000 que la population de la commune a augmenté de manière plus significative, passant de 562 habitants en 1999 à 759 en 2013. La population a augmenté de 35%, soit 197 nouveaux habitants, sur une période de 14 ans.

On note donc une croissance démographique assez conséquente et qui est supérieure à celle de la Communauté d'agglomération (+ 46 % sur la même période).

Cette croissance démographique induit une augmentation de la densité de la commune. La densité a progressé de 95 % en 40 ans, elle est de 63 habitants/Km<sup>2</sup>, une densité plus faible que celle de Communauté d'agglomération qui est de 136 habitants/Km<sup>2</sup>.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2013
<b>Population</b>	387	374	450	529	562	729	759
<b>Densité moyenne (hab/Km<sup>2</sup>)</b>	32,2	31,1	37,5	44	46,8	60,7	63

Population au Chay de 1968 à 2013  
Source : Insee 2017



Population au Chay de 1968 à 2013  
Source : Insee 2017

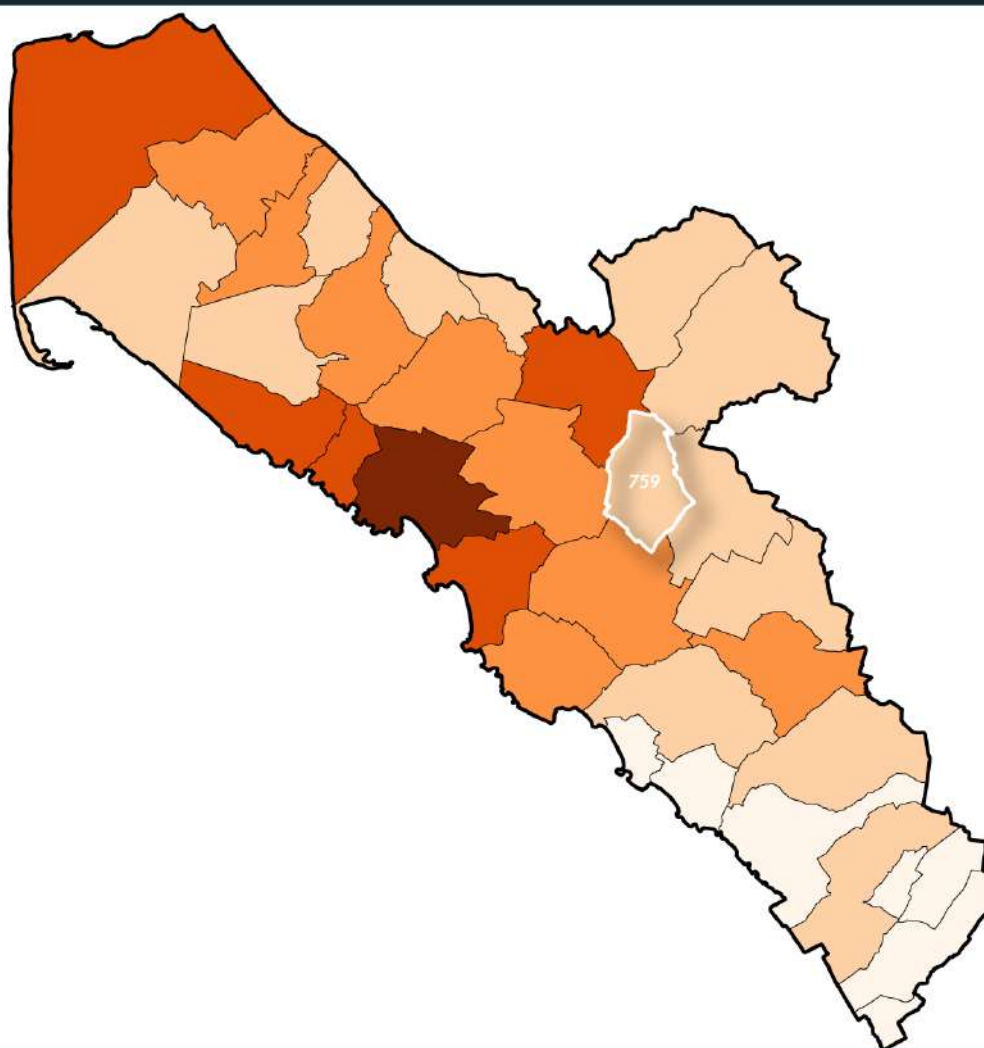
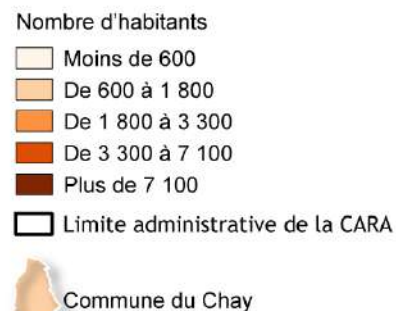
Cette croissance démographique s'inscrit ainsi dans un contexte local dynamique. A la différence de l'aire urbaine de la CARA, où l'évolution de la population sur ces dix dernières années est forte mais pas toujours homogène.



# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du Chay

La population en 2013



5000 mètres

Source : INSEE 2013 / SCAMBIO Urbanisme

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du Chay

Evolution de la population de 1999 à 2013

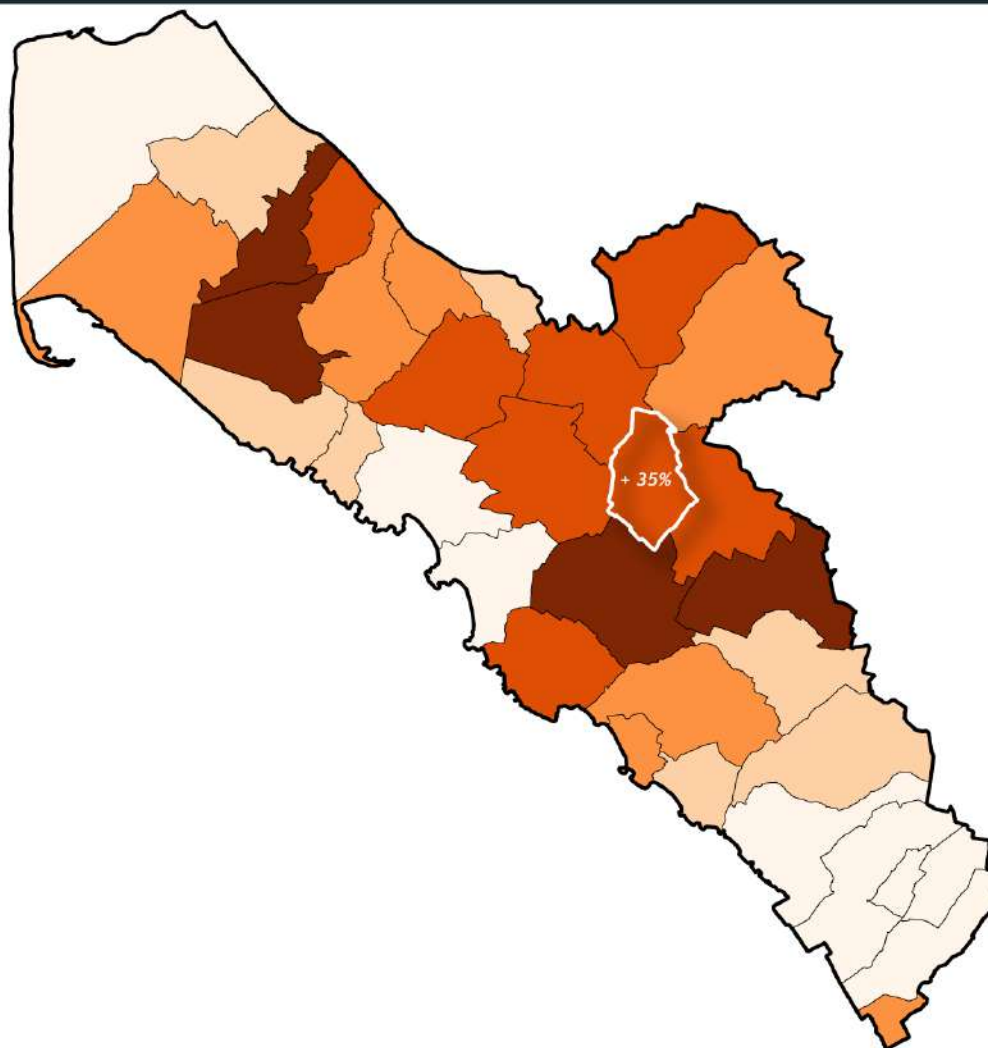


Taux d'évolution

- Moins de 6 %
- De 6 à 17 %
- De 17 % à 28 %
- De 28 % à 42 %
- Plus de 42 %

Limite administrative de la CARA

Commune du Chay



5000 mètres

Source : INSEE 2013 / SCAMBIO Urbanisme

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du Chay

Densité de la population en 2013



Nombre d'habitants au km<sup>2</sup>

Moins de 45

De 45 à 90

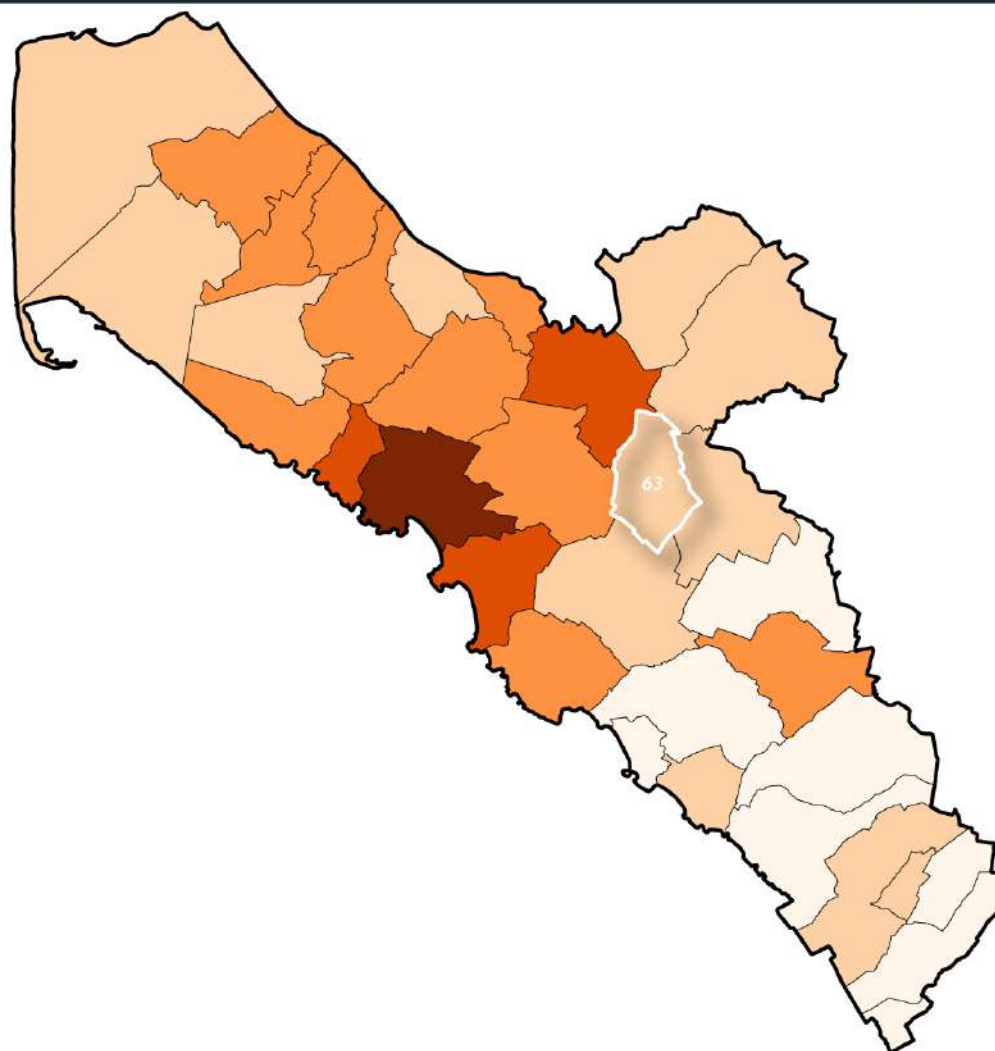
De 90 à 250

De 250 à 650

Plus de 650

Limite administrative de la CARA

Commune du Chay



Source : INSEE 2013 / SCAMBIO Urbanisme

5000 mètres



## 3.2. LES MECANISMES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Les évolutions d'une population peuvent être caractérisées par l'analyse de son solde naturel (le rapport entre le nombre des décès et le nombre des naissances) et de son solde migratoire (le rapport entre les personnes qui s'installent sur la commune et de ceux qui la quitte).

Chaque année, la population a augmenté en moyenne de 1,4% de 1970 à 2013. Elle est essentiellement le fruit du :

- Solde naturel qui est légèrement positif mais à relativiser au vu de la dynamique à deux temps observée : un solde négatif au début des années 70 et durant les années 90 à 2009 et un solde positif sur les autres périodes ;
- Solde migratoire qui est presque toujours positif de l'ordre de 1,35% en moyenne. On note malgré tout un solde négatif au début des années 70.

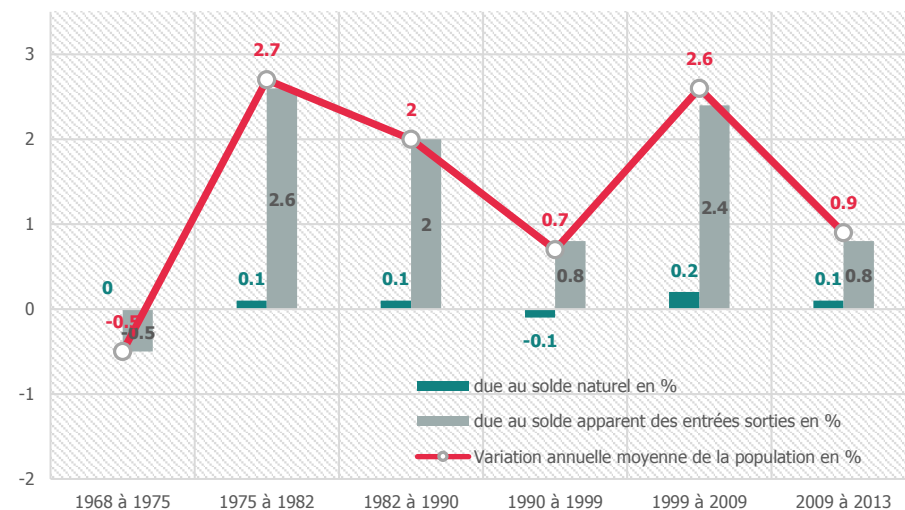
Cela est à mettre en corrélation avec les taux de natalité et de mortalité. On observe que :

- Le taux de natalité est en constante diminution depuis 1968 jusqu'en 1999 (- 40 %) mais note une légère augmentation depuis 2009 (+9%) ;
- Le taux de mortalité a été divisé par 1,7 entre les années 1970 et 2013.

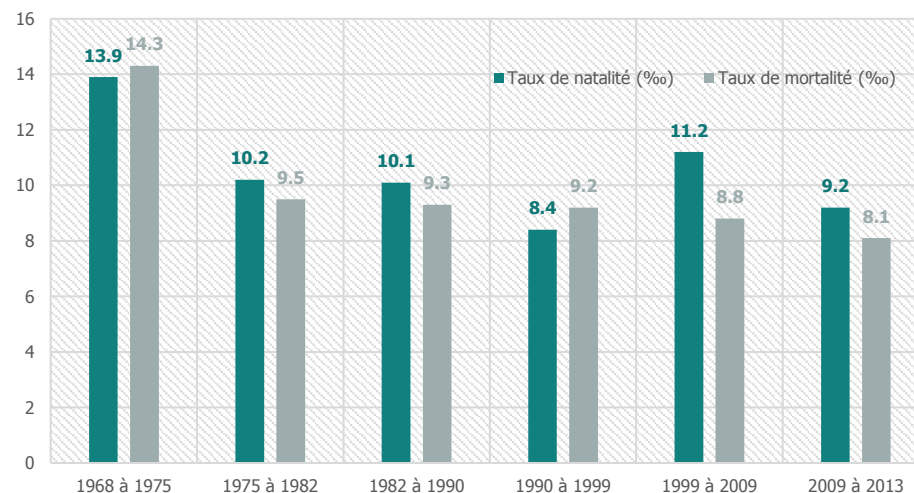
La commune du Chay voit sa croissance démographique assurée principalement par l'arrivée de nouveaux habitants (solde migratoire) sur le territoire. Ce phénomène peut s'expliquer par l'installation de jeunes ménages venant s'implanter en périphérie de Royan ou Saujon. Ce processus de « périurbanisation » offre au Chay sa croissance démographique.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2013
<b>Variation annuelle moyenne de la population en %</b>	-0,5	2,7	2	0,7	2,6	0,9
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,0	0,1	0,1	-0,1	0,2	0,1
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	-0,5	2,6	2	0,8	2,4	0,8

Evolution de la population au Chay  
Source : Insee 2017



Evolution de la population au Chay  
Source : Insee 2017



Taux de mortalité et de natalité au Chay  
Source : Insee 2017

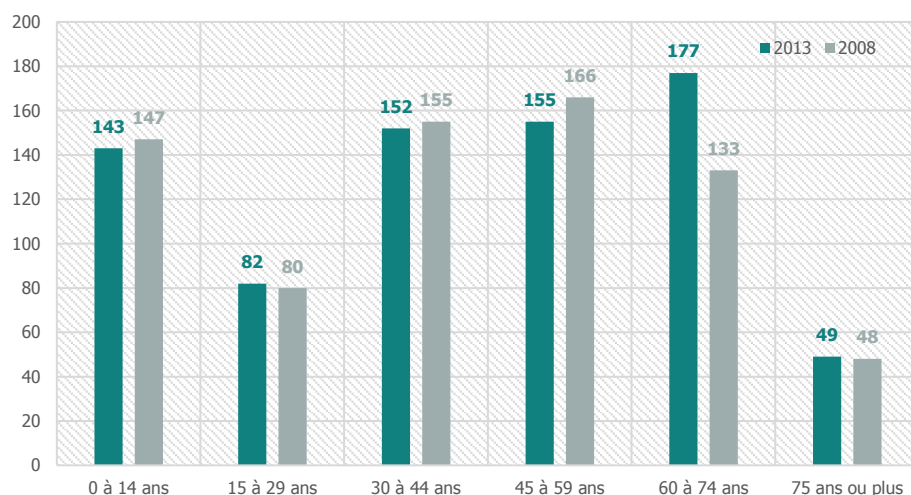
## 3.3. CARACTERISTIQUE DE LA POPULATION ET DE LA STRUCTURE FAMILIALE

### 3.3.1. CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

La commune du Chay est une commune relativement jeune, elle présente un indice de jeunesse de 0,80. Cela signifie qu'il y a 0,80 habitants de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans. Cet indice est bien supérieur à celui de la CARA (0,39).

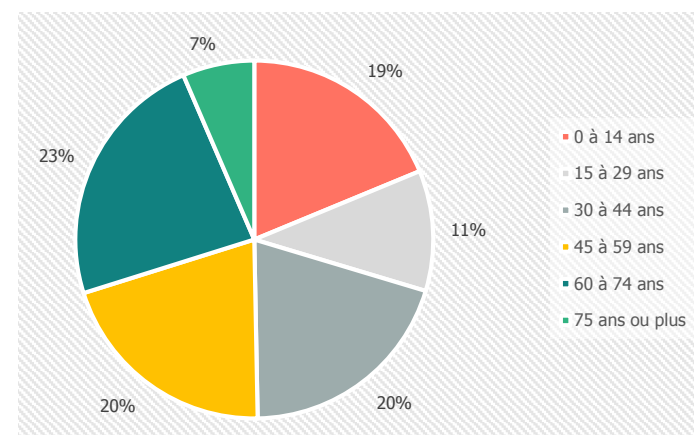
Malgré tout, on note un vieillissement de la population assez important sur la commune. En effet, la part des moins de 30 ans a baissé de 1 point entre 2008 et 2013. Dans le même temps, la part des plus de 60 ans a augmenté de 5 points.

Le tableau suivant détaille l'évolution de la répartition des différentes tranches d'âge entre 2008 et 2013.



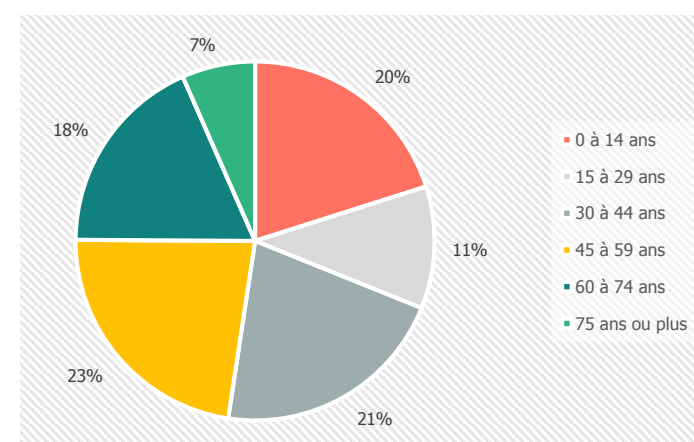
Evolution de la répartition des différentes tranches d'âge entre 2008 et 2013

Source : Insee 2017



Répartition de la population selon l'âge en 2013

Source : Insee 2017



Répartition de la population selon l'âge en 2008

Source : Insee 2017

La structure des âges est représentative de la dynamique nationale. La surreprésentation des 45-59 ans et dans une moindre mesure des 30-44 ans illustre le phénomène du « baby-boom » qui s'est étendu de 1945 à 1975.

On note également la forte représentation des 60-74 ans qui témoigne du vieillissement de la population.

### 3.3.2. LA STRUCTURE DES MENAGES

Au Chay, le nombre de ménages a augmenté de 8,56 % entre 2008 et 2013 (soit 1,4 % par an) alors que leur taille ne cesse de diminuer. En 2013, la taille des ménages au Chay est de 2,3 contre 2,6 personnes en 1999. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la taille des ménages est de 2,0 personnes en 2013.

Le tableau ci-après montre l'évolution régulière à la baisse de la taille des ménages chay-tais depuis 1968, cette tendance est également visible à l'échelle de la Communauté d'agglomération.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2013
<b>Le Chay</b>	3,1	3,0	2,9	2,8	2,6	2,4	2,3
<b>CARA</b>	3	2,7	2,5	2,3	2,2	2,0	2,0

*Evolution de la taille des ménages depuis 1968*

*Source : Insee 2017*

Ce phénomène appelé « desserrement des ménages » s'explique par la diminution du nombre de personnes par ménage. Effectivement, plus le nombre de personnes par ménage diminue, plus cette baisse génère un besoin en logements plus important et une adaptation des typologies.

Plusieurs facteurs expliquent la diminution du nombre de personnes par ménage ou le desserrement des ménages :

- le vieillissement de la population (effectivement la proportion des + de 75 ans a augmenté entre 1999 et 2013),
- la décohabitation, moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d'habiter sous le même toit.

Les communes françaises sont en général très marquées par ce phénomène. Ce chiffre est à prendre en compte dans la répartition des types de logements dans les nouvelles opérations.

La diminution de la population « familiale » contribue au vieillissement de la population chaytaise, il s'agit en effet de ménages au sein desquels se trouvent les jeunes de moins de 20 ans. Cependant, la commune accueille des ménages de jeunes adultes sans enfant qui limitent le vieillissement sans toutefois le stopper.

La taille des ménages qui diminue au fil des années a pour conséquence d'augmenter le besoin en logement. En effet, les ménages les plus petits sont les plus consommateurs en logements.



# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du Chay

Taille des ménages en moyenne en 2013



Taille des ménages

Moins de 1,80 personnes

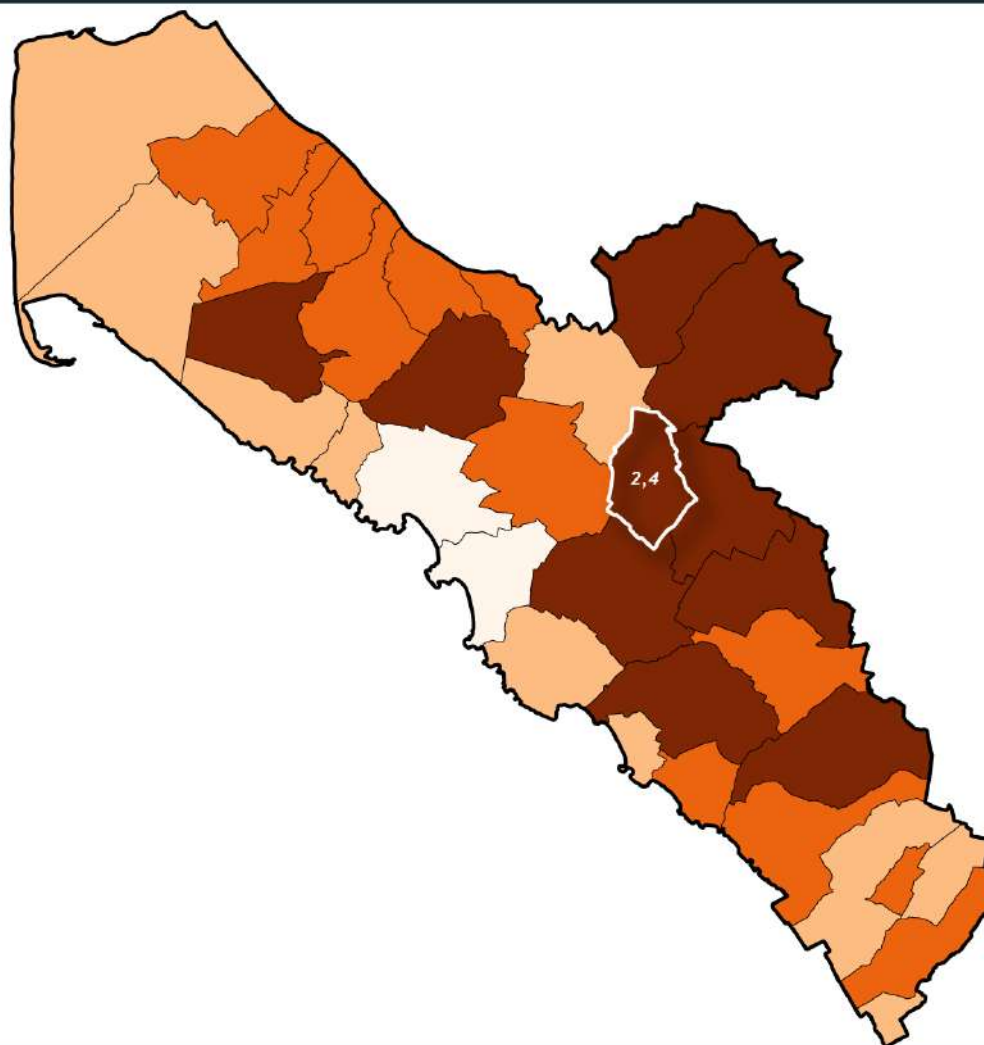
De 1,80 à 2,00 personnes

De 2,00 à 2,20 personnes

De 2,20 à 2,40 personnes

Limite administrative de la CARA

Commune du Chay



5000 mètres

Source : INSEE 2013 / SCAMBIO Urbanisme

## 3.4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Le tableau suivant synthétise les principaux enjeux socio-démographiques de la commune du Chay :

Partie	Thématique	Synthèse	Enjeux	Hiérarchisation
3.1	La croissance démographique	<p>Au recensement du 1er janvier 2013, la commune du Chay accueillait 759 habitants et présentait une densité d'environ 62 habitants au Km<sup>2</sup>.</p> <p>La population de la commune a connu un certain essor depuis les années 70. On dénombre 387 résidents en 1968 jusqu'à atteindre 759 en 2013, soit une augmentation du nombre d'habitants de 36 %.</p> <p>Cette croissance démographique s'inscrit ainsi dans un contexte local dynamique. A la différence de l'aire urbaine de la CARA, où l'évolution de la population sur ces dix dernières années est forte mais pas homogène.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Continuer à accueillir de nouvelles populations pour renouveler la population chaytaise.</li> </ul>	<b>Fort</b>
3.2	Les mécanisme d'évolution de la population	<p>Chaque année, la population du Chay a augmenté en moyenne de 1,4 % de 1970 à 2013. Elle est essentiellement le fruit du :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Solde naturel qui est légèrement négatif ;</li> <li>Solde migratoire qui est presque toujours positif de l'ordre de 1%.</li> </ul> <p>La commune du Chay voit sa croissance démographique assurée principalement par l'arrivée de nouveaux habitants (solde migratoire) sur le territoire. Ce phénomène peut s'expliquer par l'installation de jeunes ménages venant s'implanter en périphérie de Royan. Ce processus de « périurbanisation » offre au Chay sa croissance démographique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accueillir de jeunes ménages en diversifiant le parc de logements et maintenir ce solde naturel positif.</li> </ul>	<b>Modéré</b>
3.3	Caractéristiques de la population et de la structure familiale	<p>Malgré un indice de jeunesse de 0,80, on note un vieillissement de la population assez important sur la commune. En effet, la part des moins de 30 ans a baissé de 1 point entre 2008 et 2013. Dans le même temps, la part des plus de 60 ans a augmenté de 5,0 points.</p> <p>Au Chay, on note aussi la baisse de la taille des ménages.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte le desserrement des ménages dans le projet de construction de nouveaux logements sur la commune.</li> <li>Le renouvellement de la population.</li> </ul>	<b>Modéré</b>

# **Partie 4 : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**



## 4.1. LA POPULATION ACTIVE

### 4.1.1. LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

La population en âge de travailler au Chay est en légère augmentation depuis 2008, passant de 449 actifs à 461 en 2013. La part des actifs dans la population est elle aussi en augmentation : elle est passée de 71,7 % à 73,1 %, avec en revanche une baisse des actifs ayant un emploi (65,9 % contre 64,3 % en 2013).

En comparaison avec les chiffres de la CARA, la part des actifs est inférieure avec celle de la commune (65,9%) avec un avantage pour la commune du Chay qui possède un taux d'actifs ayant un emploi plus important que la Communauté d'agglomération (56,8%).

Entre 2006 et 2013, le taux de chômage a augmenté de 3 points (5,8 % en 2008 pour 8,8 % en 2013). Une augmentation généralisée sur le territoire (le taux de chômage sur la CARA a augmenté de 1,1 point de pourcentage sur la même période).

	2013	2008
<b>Population de 15 à 64 ans</b>	<b>461</b>	<b>449</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>73,1</b>	<b>71,7</b>
<i>actifs ayant un emploi en %</i>	64,3	65,9
<i>chômeurs en %</i>	8,8	5,8
<b>Inactifs en %</b>	<b>26,9</b>	<b>28,3</b>
<i>élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %</i>	6,1	5,6
<i>retraités ou préretraités en %</i>	14,5	13
<i>autres inactifs en %</i>	6,3	9,7

Evolution de la population de 14 à 64 ans sur le marché du travail  
Source : Insee 2017

En 2013, 61,4 % des actifs chaytais sont titulaires d'un diplôme équivalent ou supérieur au BEP/CAP, chiffre quasiment similaire à celui de La CARA (62,3 %). Le niveau d'étude des actifs chaytais a nettement augmenté depuis 2008 où seulement 55,9 % de la population de 15 ans ou plus était titulaire de ces diplômes.

La part des hauts niveaux de formation est inférieure au Chay que dans le département et la CARA (respectivement 14,6 % au Chay contre 20,9 % et 17,5 %).

### 4.1.2. LE STATUT PROFESSIONNEL

Sur une population de 303 personnes ayant un emploi sur le Chay, 78 % sont salariés. Le taux de salarisation des actifs chaytais se situe au-dessous de la moyenne départementale (82 %) et au-dessus de la moyenne de la CARA (76 %).

	Homme	%	Femme	%
<b>Ensemble</b>	<b>164</b>	<b>100</b>	<b>139</b>	<b>100</b>
<i>Salariés</i>	119	72,6	118	85
<i>Titulaires de la fonction publique et CDI</i>	106	65	102	73,7
<i>Contrats à durée déterminée (CDD)</i>	7	4,5	10	7,5
<i>Intérim</i>	1	0,6	0	0
<i>Emplois aidés</i>	1	0,6	1	0,8
<i>Apprentissage - Stage</i>	3	1,9	4	3
<i>Non-Salariés</i>	45	27,4	21	15
<i>Indépendants</i>	23	14	13	9
<i>Employeurs</i>	22	13,4	6	4,5
<i>Aides familiales</i>	0	0	2	1,5

Statut et conditions d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2013  
Source : Insee 2017

### 4.1.3. LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

A travers la carte représentant les migrations pendulaires (déplacement journalier de la population entre leur lieu de domicile et leur lieu de travail) en 2010, plusieurs constats peuvent être faits :

- 17 % des actifs chaytais ayant un emploi travaillent au sein de la commune. La majorité des autres emplois sont occupés par des résidents de communes voisines.
- A l'inverse, 65% d'actifs chaytais vont travailler dans les communes voisines (dont 30% environ vont travailler à Royan et Saujon). Ce qui explique en partie les nombreuses migrations pendulaires entre les villes de Saujon et Royan ainsi que les communes périurbaines.
- Près de 40 personnes viennent travailler sur la commune du Chay, en habitant soit dans une commune voisine, soit ailleurs dans le département.

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du Chay

Migration pendulaire entrante en 2010



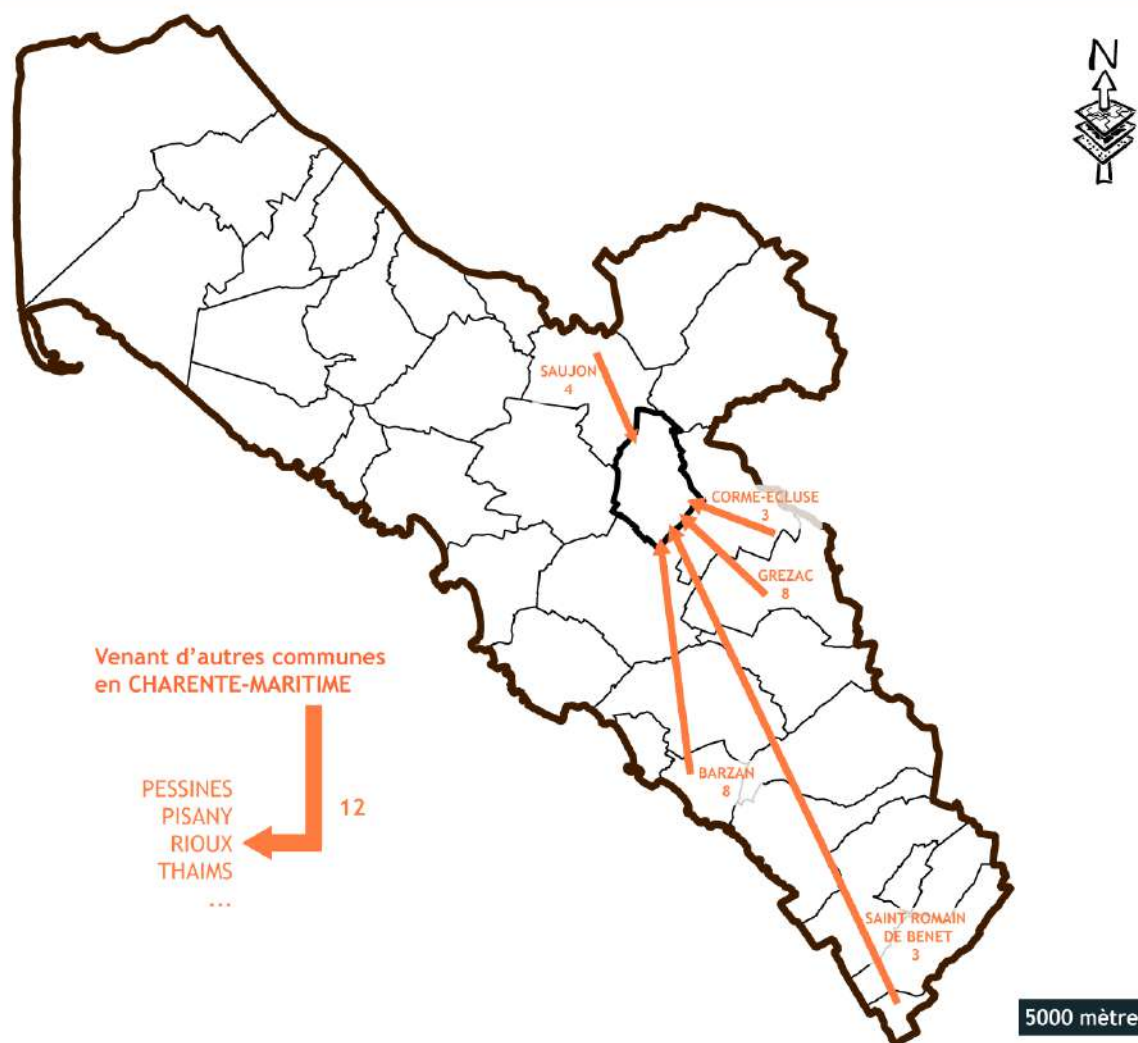
Nombre d'actifs de 15 ans ou plus  
venant travailler à LE CHAY (effectifs)

→ 10 à 40

→ 0 à 10

□ Limite communale du CHAY

□ Limite de la CARA



Source : INSEE 2013 / SCAMBIO Urbanisme

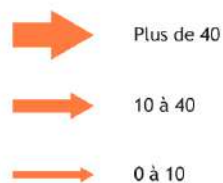
# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du Chay

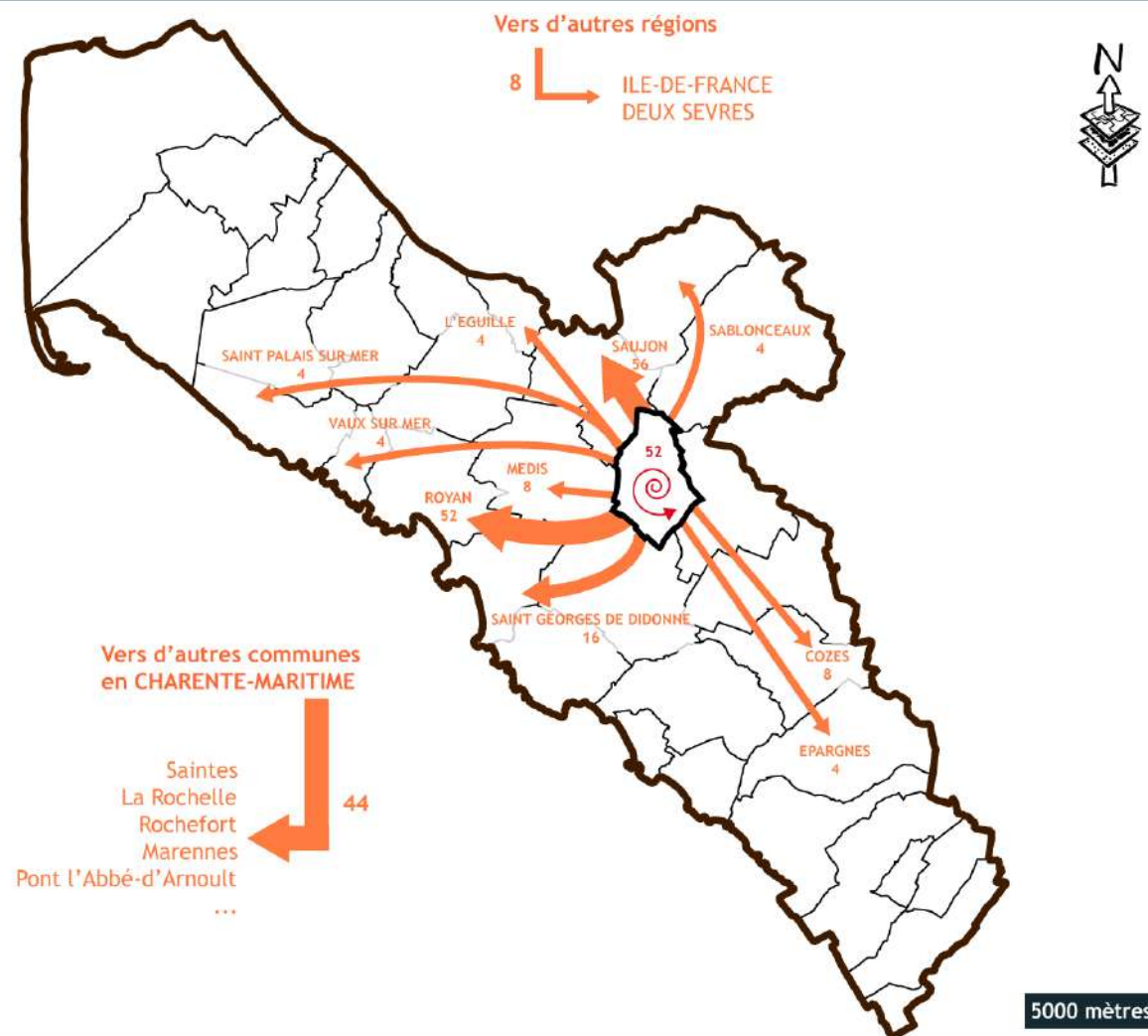
### Migration pendulaire sortante en 2010



Nombre d'actifs de 15 ans ou plus travaillant hors du CHAY (effectifs)



□ Limite communale du CHAY  
▣ Limite de la CARA



Source : INSEE 2013 / SCAMBIO Urbanisme



### 4.1.4. LE CHOMAGE

Avec 40 demandeurs d'emploi en 2013, les habitants du Chay sont davantage touchés chez les moins de 25 ans que sur l'ensemble du reste de la population active en recherche d'emploi (28,6% contre 21 % des plus de 25 ans). En termes d'effectif en revanche, ce sont les 25-54 ans qui sont les plus nombreux (26). Cela est à mettre en corrélation avec le nombre total d'actifs sur la commune (252).

La situation apparaît plus avantageuse pour les actifs au Chay où, quelque soit la tranche d'âge, la part des chercheurs d'emplois est inférieure à celle de la CARA.

	Total	Moins de 25 ans	De 25 à 54 ans	Plus de 54 ans
<b>Population active</b>	<b>337</b>	<b>28</b>	<b>252</b>	<b>56</b>
<b>En recherche d'emploi</b>	40	8	26	6
<b>Part en % sur la commune</b>	-	28,6%	10,3%	10,7%
<b>Part en % sur la CARA</b>	-	31%	13,1%	13,1%

Répartition des actifs en recherche d'emploi selon l'âge en 2013

Source : Insee 2017

## 4.2. LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

La position géographique et l'environnement ont créé des conditions favorables au développement économique de la commune. En dépit de la proximité des pôles urbains de Royan et de Saujon, le Chay présente un ensemble assez varié de petits acteurs économiques, témoignage du dynamisme commercial et artisanal présent sur le territoire communal.

La commune accueille un tissu diversifié d'artisans et d'entreprises. Le domaine du bâtiment est notamment bien représenté. En termes de commerce de proximité, le Bourg dispose d'un seul commerce, la boulangerie.

Un grand nombre de ces activités et de services est implanté au cœur du bourg du Chay et au Nord de la commune, à proximité de Saujon.

La commune ne compte pas d'espaces de santé. Malgré tout, sa localisation géographique lui permet de bénéficier de l'ensemble des commerces et des espaces de santé de Saujon et Royan.

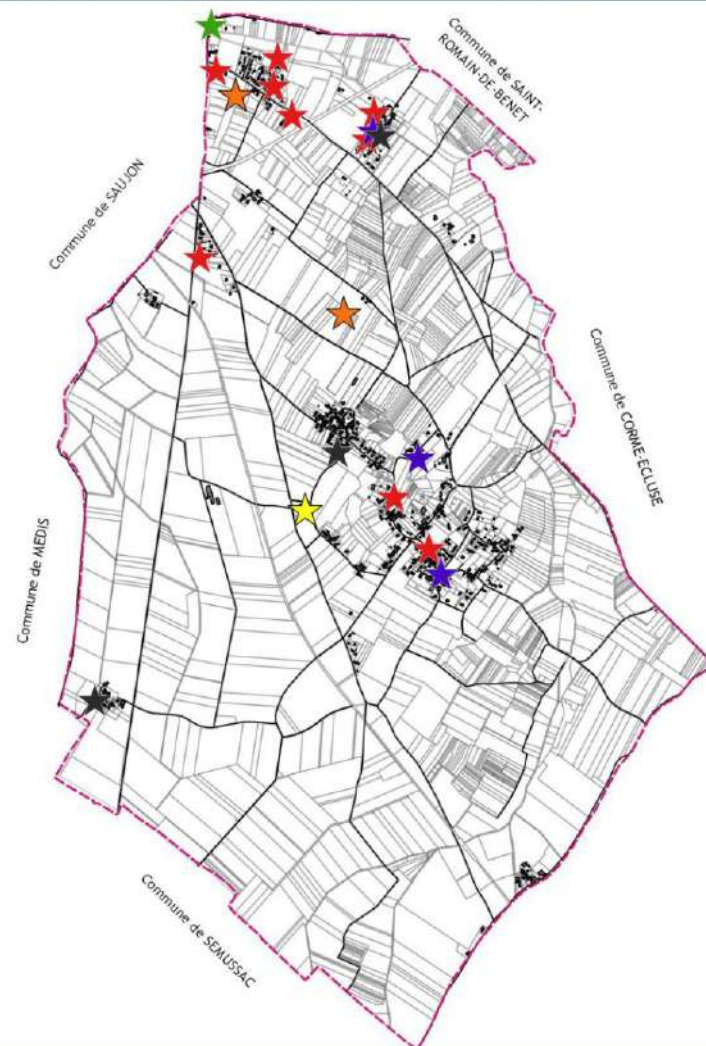
Ci-dessous est dressé une cartographie reprenant l'ensemble des activités économiques présentes sur le territoire communal.

# Plan Local d'Urbanisme Commune du Chay

Activités économiques et de services



- ★ Commerce de proximité
- ★ Activité de services aux entreprises et aux particuliers
- ★ Activité économique liée au bâtiment et aux travaux publics
- ★ Activité économique liée au tourisme
- ★ Activité économique liée à l'agriculture
- ★ Autre activité
- Bâti
- Voie de circulation
- Limite communale du CHAY



5000 mètres

Source : INSEE 2013 / SCAMBIO Urbanisme

## 4.3. L'ACTIVITE AGRICOLE

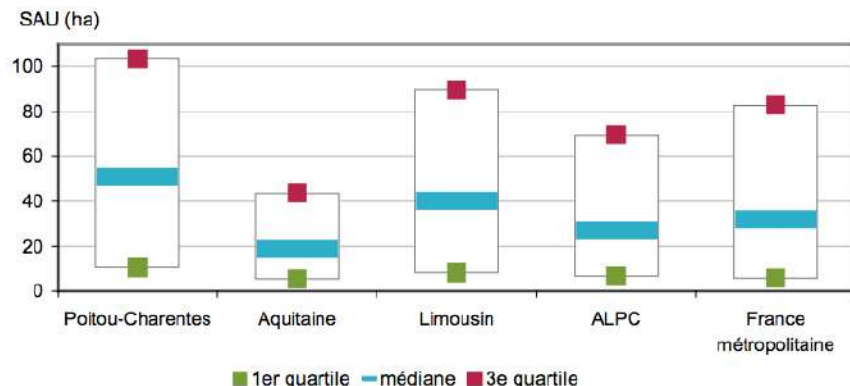
### 4.3.1. ETAT DES LIEUX EN REGION

Première région agricole de France la région Nouvelle Aquitaine rassemble 12 départements sur une surface totale de 84 000 Km<sup>2</sup> et devient à ce titre, le premier pôle agricole de la France en termes :

- De surface agricole utile (SAU) avec 4,2 millions d'hectares soit 15 % de la SAU nationale ;
- De chiffre d'affaires agricole avec 10,5 milliards d'euros soit 15 % du chiffre national.

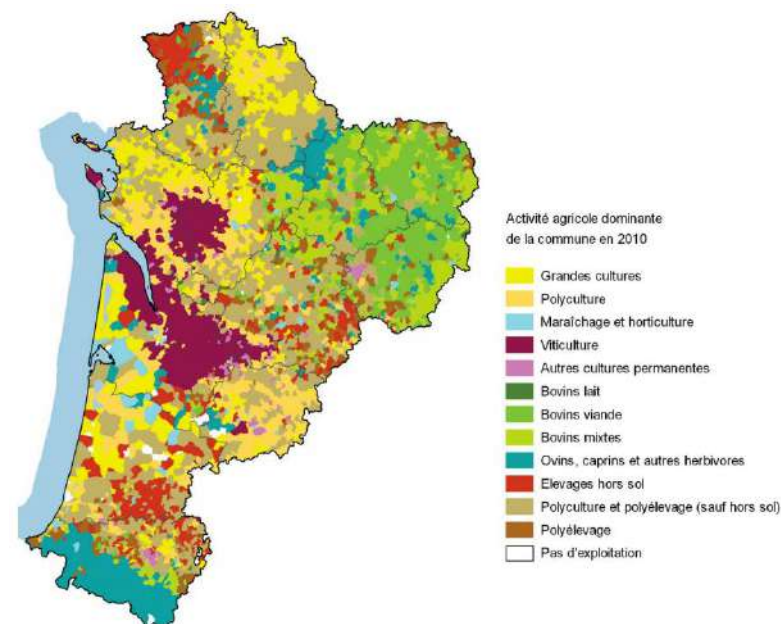
Les productions végétales représentent 69 % de l'agriculture de la région contre 31 % pour les productions animales. Si l'ex Aquitaine et l'ex Poitou-Charentes affichent respectivement 75 % et 71 % en productions végétales, l'ex Limousin est, quant à lui, plutôt axé sur les productions animales avec 63 %.

Cette diversité des productions se traduit au niveau des structures des exploitations. La surface agricole utilisée (SAU) moyenne de 47 ha, légèrement inférieure à la moyenne nationale (55 ha), masque des disparités importantes entre les territoires. Elle atteint 57 hectares en Limousin et 68 hectares en Poitou-Charentes alors qu'elle n'est que de 32 hectares en Aquitaine où les exploitations viticoles sont plus nombreuses.



Surface agricole utilisée des exploitations en 2010

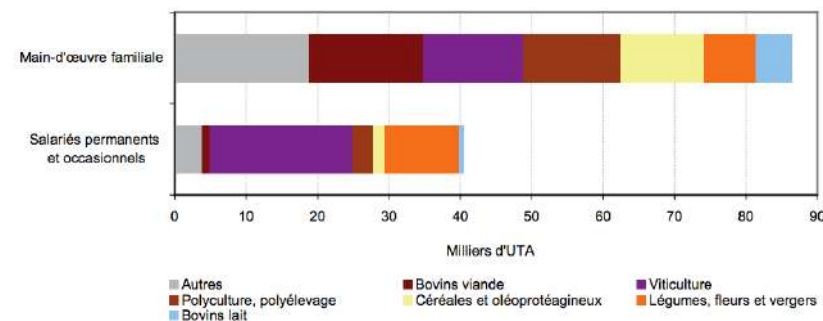
Source : Agreste – Recensement Agricole 2010



Orientation agricole dominante des communes en 2010

Source : Agreste – Recensement Agricole 2010

La main-d'œuvre des exploitations agricoles représente 130 000 unités de travail annuel (UTA). Il s'agit encore d'une main-d'œuvre essentiellement familiale mais la part du salariat progresse, atteignant 31 % en Nouvelle Aquitaine soit 4 points de plus qu'au niveau national. La viticulture, l'arboriculture et les cultures légumières sont les activités agricoles qui font le plus appel à l'emploi saisonnier, quelquefois pour de courtes périodes.



Répartition des emplois par orientation des exploitations

Source : Agreste – Recensement Agricole 2010



## 4.3.2. L'AGRICULTURE EN CHARENTE-MARITIME

La Charente-Maritime est le département de l'ancienne région Poitou-Charentes, qui comptait le plus d'exploitations agricoles avec 7 400 sièges recensés en 2010. Près de 30 % des exploitations sont considérées comme « petites » mais s'oppose à cela, plus de 5 000 « moyennes et grandes exploitations », se partageant plus de 400 000 ha de SAU. Ces dernières représentent 25 % de la production agricole du département.

Des années 2000 aux années 2010, le nombre total d'exploitations a diminué de 26 %. En revanche, la part du nombre de grandes exploitations a augmenté de 8 % sur la même durée au détriment des petites et moyennes exploitations.

En Charente-Maritime, 10 854 personnes participent régulièrement au travail qui est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles. La participation du reste de la famille traditionnelle dans le secteur agricole, se réduit sensiblement.

La superficie agricole utilisée de 229 000 hectares en 2010, a régressé de 2,1 % depuis 2000. Alors que le rythme de disparition des exploitations s'est ralenti, les pertes de surfaces agricoles continuent à un rythme équivalent à celui des années 1990.

### Moyennes et grandes exploitations

	Charente	Charente-Maritime	Deux-Sèvres	Vienne	Poitou-Charentes	% dans la France	France
<b>Les actifs (nombre de personnes)</b>							
Chefs d'exploitation et coexploitants	5 614	6 407	6 693	4 898	23 612	5,6	422 692
Autres actifs familiaux	1 639	2 204	1 701	1 078	6 622	4,6	144 890
Salariés permanents non familiaux	2 125	2 243	1 659	1 142	7 169	4,8	148 489
<b>Le volume de travail (UTA)</b>							
Chefs d'exploitation et coexploitants	4 683	5 386	5 907	4 222	20 198	5,4	373 092
Autres actifs familiaux	767	1 056	769	428	3 020	4,4	69 295
Salariés permanents	1 843	1 803	1 285	863	5 794	4,7	122 980
Saisonniers et occasionnels	794	1 284	962	483	3 524	4,7	75 107
ETA, CUMA	192	163	113	100	568	5,3	10 811

**CUMA** : coopérative d'utilisation de matériel agricole

**ETA** : entreprise de travaux agricoles

**UTA** : unité de travail annuel pouvant être rapprochée d'un équivalent temps plein (quantité de travail annuel fourni par un actif travaillant à temps plein)

Actifs et volume de travail des exploitations en 2010

Source : Agreste – Recensement agricole 2010

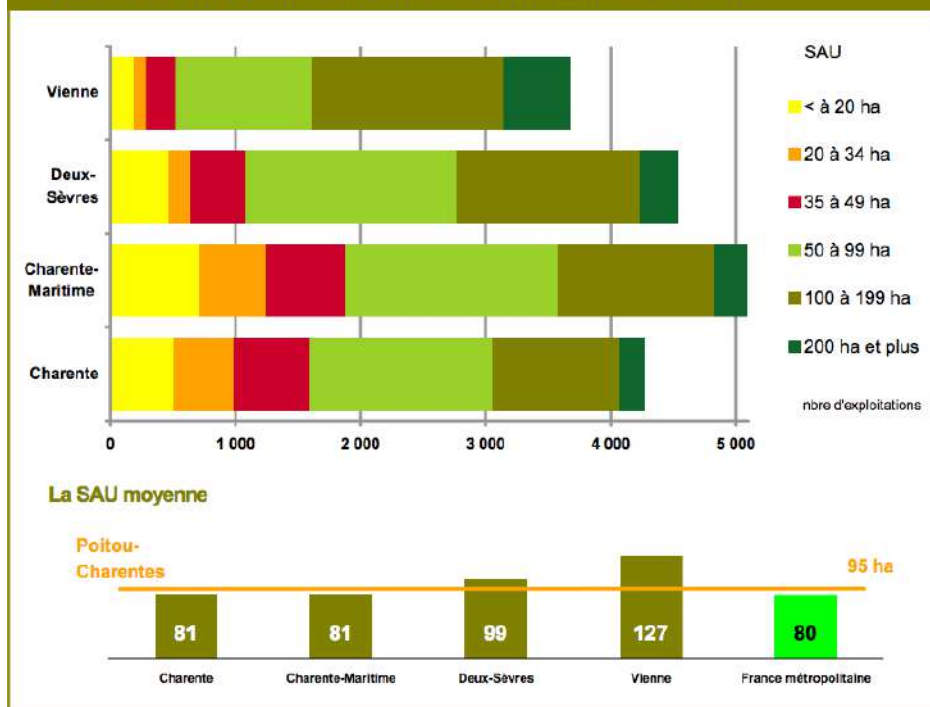
### Ensemble des exploitations en 2010

(nombre d'exploitations)	Charente	Charente-Maritime	Deux-Sèvres	Vienne	Poitou-Charentes	% dans la France	France
Petites exploitations	2 198	2 277	1 903	1 485	7 863	4,4	177 811
Moyennes et grandes exploitations	4 278	5 090	4 536	3 675	17 579	5,6	312 166
<b>Ensemble</b>	<b>6 476</b>	<b>7 367</b>	<b>6 439</b>	<b>5 160</b>	<b>25 442</b>	<b>5,2</b>	<b>489 977</b>
<b>Évolution 2010/2000 (%)</b>	<b>- 27</b>	<b>- 26</b>	<b>- 29</b>	<b>- 31</b>	<b>- 28</b>	<b>-</b>	<b>- 26</b>
(SAU en ha)							
Petites exploitations	22 433	19 873	17 457	16 253	76 017	4,1	1 864 783
Moyennes et grandes exploitations	343 739	410 385	432 827	457 987	1 644 938	6,6	25 098 468
<b>Ensemble</b>	<b>366 172</b>	<b>430 258</b>	<b>450 285</b>	<b>474 240</b>	<b>1 720 955</b>	<b>6,4</b>	<b>26 953 262</b>
<b>Évolution 2010/2000 (%)</b>	<b>- 3</b>	<b>- 3</b>	<b>- 3</b>	<b>- 1</b>	<b>- 2</b>	<b>-</b>	<b>- 2</b>

Ensemble des exploitations en 2010

Source : Agreste – Recensement agricole 2010

### La taille des moyennes et grandes exploitations en 2010



Taille des moyennes et grandes exploitations en 2010

Source : Agreste – Recensement agricole 2010

### 4.3.3. IDENTIFICATION DE LA QUALITE ET DES ORIGINES

La politique française de valorisation des produits agricoles et alimentaires a inspiré l'élaboration d'une réglementation européenne créant :

- L'AOC –Appellation d'Origine Contrôlée, qui désigne la dénomination d'un produit dont la production, la transformation et l'élaboration doivent avoir lieu dans une aire géographique déterminée avec un savoir-faire reconnu et constaté ;
- L'IGP –Indication Géographique Protégée, qui désigne des produits agricoles et des denrées alimentaires dont les caractéristiques sont étroitement liées à une zone géographique, dans laquelle se déroule au moins leur production, leur transformation ou leur élaboration.

La commune de Le Chay est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées « Beurre Charentes-Poitou », « Cognac Bons Bois » et « Pineau des Charentes ». Elle appartient également aux aires géographiques des Indicateurs Géographiques Protégés (IGP) « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et des IGP viticoles « Atlantique », « Charentais ».

### 4.3.4. L'ORGANISATION LOCALE ET EVOLUTION DES ACTIVITES AGRICOLES

L'ensemble du diagnostic agricole de la commune à été réalisé par la chambre d'agriculture de la Charente-Maritime en 2016.

#### 4.3.4.1. CONTEXTE COMMUNAL

Le Chay d'une superficie de 1 201 ha, représente 6.7% de la surface de son canton (Saujon : 17 789 ha). Avec 2.1 % de surface boisée, le territoire agricole reste majoritaire et représente 95% de la surface de la commune.

#### 4.3.4.2. EVOLUTION DES ACTIVITES AGRICOLES

Les données présentées ci-dessous sont issues du Recensement Général Agricole des années 1988, 2000 et 2010.

##### a) Les systèmes de production

	Exploitations du Chay				Exploitations du Canton			
	1988	2000	2010	2000/2010	1988	2000	2010	2000/2010
Exploitation agricole (Nbr)	35	27	22	-20 %	576	365	275	-25 %
SAU (ha)	1011	1137	1238	+8,8 %	16249	16 668	17 443	+4,6 %
Moyenne (surface)	28,8	42,1	56,2	+33,4 %	28,2	45,6	63,42	+ 39 %

Evolution du nombre d'exploitations

Source : Agreste – Recensement agricole 2010

L'évolution des exploitations sur le Chay est similaire à celle du canton de Saujon. Cependant le nombre d'exploitants se maintient mieux que sur le canton. On constate donc que la superficie des exploitations progresse moins sur la commune que sur le canton.

	Le Chay			Canton de Saujon		
	2000	2010	2000/2010	2000	2010	2000/2010
Céréales	579	655	+13 %	8 155	8 375	+2,6 %
Surface fourragère STH	99	133	+34 %	2 478	2 889	+16,5 %
Vignes	79	65	-17 %	804	571	-29 %
Cheptel UGB	269	292	+8,5 %	6 525	7 209	+10,5 %
Surfaces irriguées	193	157	-18,6 %	3 738	2 861	-23,4 %

Caractéristiques des surfaces agricoles

Source : Agreste – Recensement agricole 2010

L'évolution des surfaces par exploitation illustre le phénomène d'agrandissement des exploitations, nettement marquée sur le Chay par l'augmentation des surfaces fourragères et notamment des surfaces en grandes cultures avec une régression importante de l'irrigation.

##### b) La dynamique de population agricole

	Le Chay			Canton de Saujon		
	2000	2010	2000/2010	2000	2010	2000/2010
<40 ans	5	4	-20 %	58	41	-30 %
40 à 50 ans	4	3	-25 %	85	46	-45 %
50 à 60 ans	11	7	-33 %	107	85	-20 %
>60 ans	7	8	+14 %	87	74	-15 %
Total	27	22		337	246	(1)

Répartition de la population par classe d'âge des chefs d'exploitations et des co-exploitants

Source : Agreste – Recensement agricole 2010

(1): données issues du RGA : il considère les superficies totales des exploitations dont le siège est sur la commune.

L'âge des exploitants confirme que la population agricole du Chay se maintient mieux que celle du canton de Saujon.

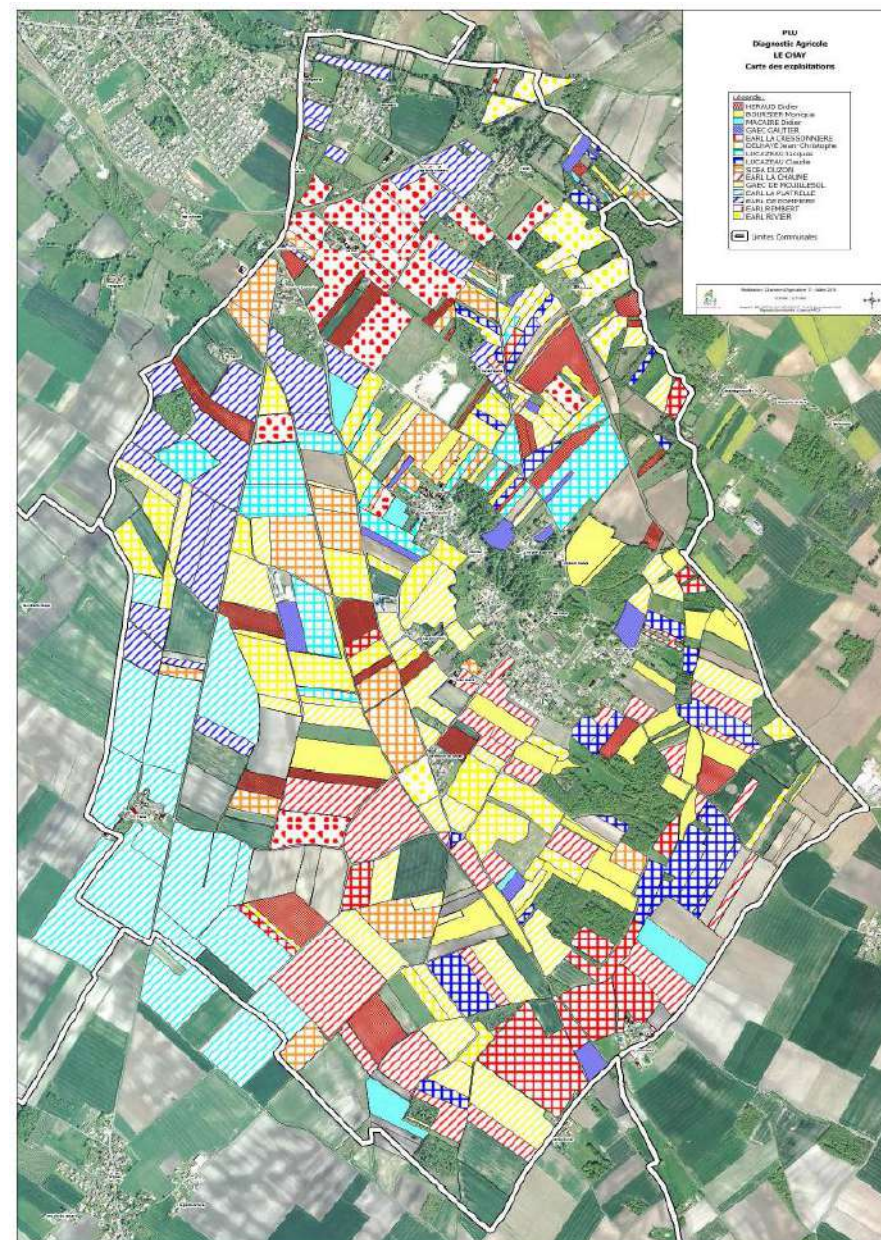
#### 4.3.4.3. LES ACTIVITES AGRICOLES ACTUELLES

Lors de l'enquête en 2016, 15 exploitations professionnelles ont leur siège sur le Chay. Leur nombre a donc diminué de plus de 30 % entre 2010 et 2016. Toutes les exploitations ont participé à l'enquête conduite début 2016. Ces 15 exploitations sont gérées par 22 associés. 9 exploitations sont de formes individuelles.



Exploitant	Nombre d'associés
Monsieur HERAUD Didier	1
Madame BOURSIER Monique	1
Monsieur MACAIRE Didier	1
GAEC GAUTIER	2
EARL LA CRESSONNIERE	1
Monsieur DELHAYE Jean-Christophe	1
Monsieur LUCAZEAU Jacques	1
Monsieur LUCAZEAU Claude	1
SCEA DUZON	2
EARL LACHAUME	2
GAEC DE MOUILLESOL	2
EARL LA PLATRELLE	2
EARL DE POMPIERRE	1
EARL REMBERT	1
EARL RIVIER	3

Liste des exploitants ayant participé à l'enquête.





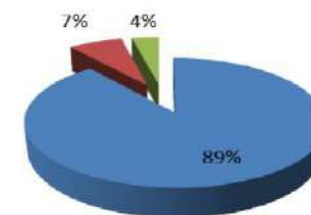
#### 4.3.4.4. LES EXPLOITATIONS DE LE CHAY

Les cartes de « Synthèse des enjeux » et d'« Occupation du sol » représentent l'usage du sol et la localisation des exploitations et l'usage des bâtiments.

##### a) Les surfaces exploitées :

Surfaces	Total	Max	Mini
SAU (ha)	1 581	<b>183</b>	32
Surface Céréales Oléagineux et Protéagineux (ha)	1 370	<b>183</b>	28
Surface fourragère (ha)	110	<b>48</b>	2
Vignes (ha)	56	<b>18</b>	0,6
Surfaces irriguées	322	<b>160</b>	12

Les réponses à l'enquête réalisée en 2016 montrent une surface moyenne par exploitation de 105 ha, alors que la surface moyenne 2010 par les résultats du RGA 2010 n'était que de 56 ha. Ainsi la progression de la surface des exploitations s'est encore accentuée depuis 50 ans et montre une augmentation de la SAU des exploitations de 87 % entre 2010 et 2016. Les différents résultats (RGA 2000, 2010 et enquête) montrent une tendance générale à l'agrandissement des exploitations professionnelles. Le territoire communal agricole est exploité par 15 exploitations dont le siège social et les bâtiments sont sur le Chay. Les exploitations de le Chay utilisent 849 ha de la surface agricole de communale.

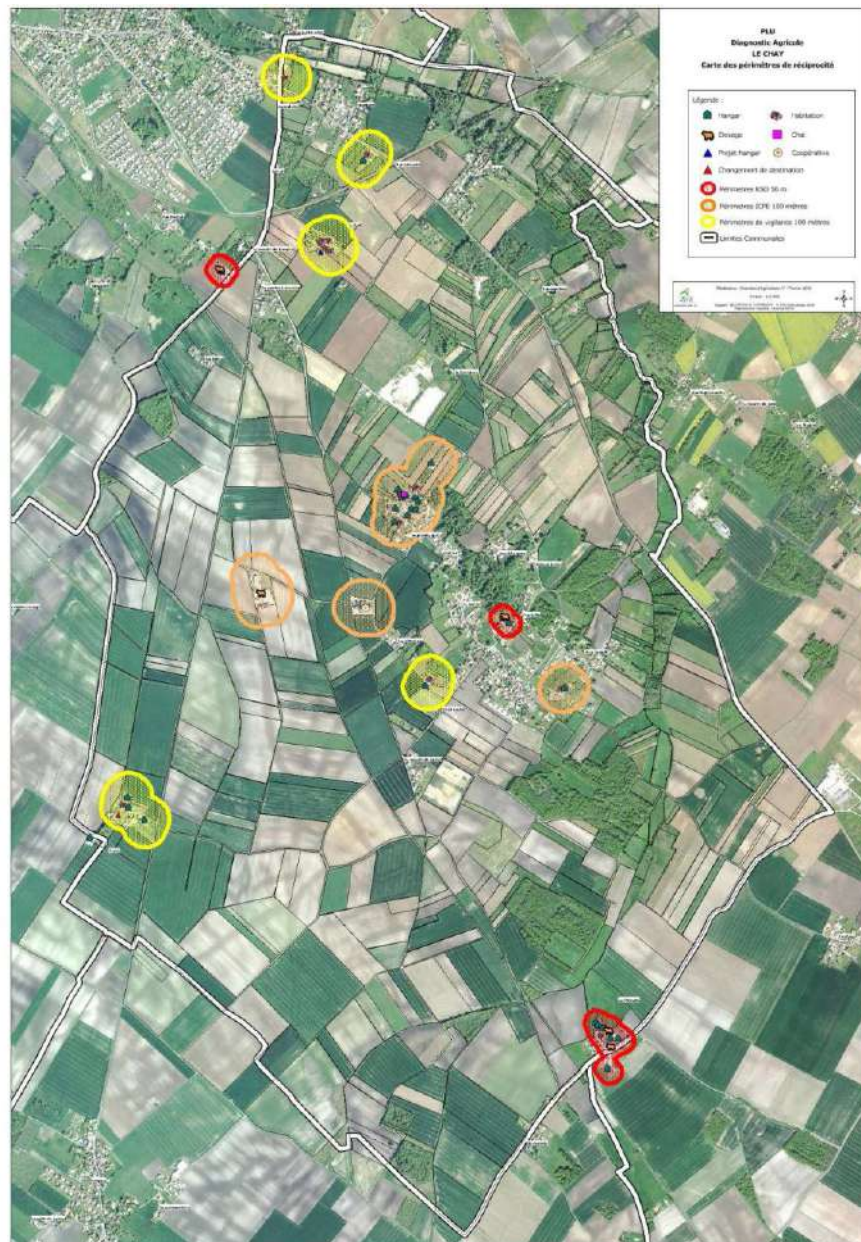


■ Surface Céréales Oléagineux et Protéagineux (ha)  
■ Surface fourragère (ha)  
■ Vignes (ha)

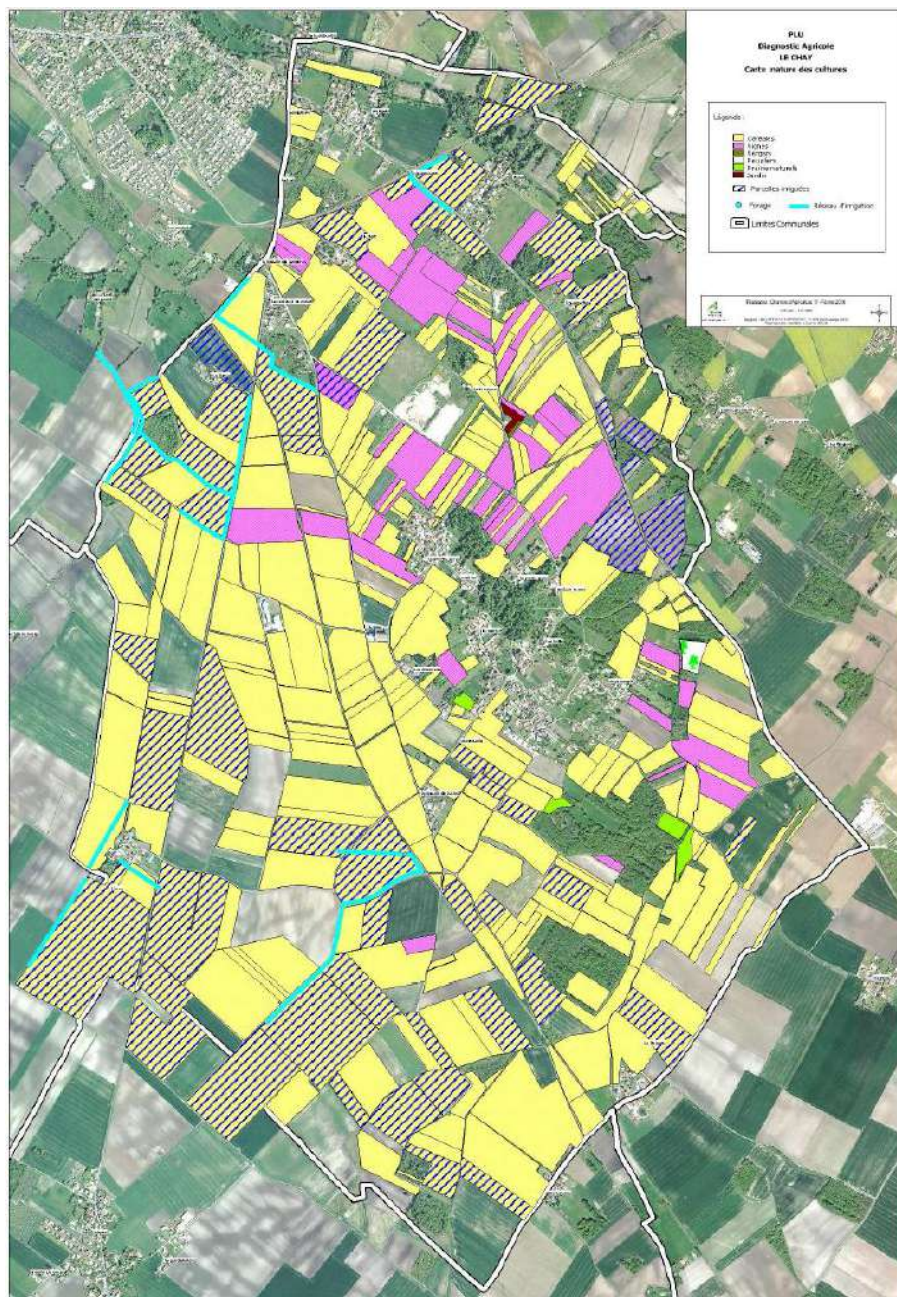
La répartition de la SAU

La répartition de la SAU montre une prépondérance de la surface en céréales et oléoprotéagineux. Les surfaces fourragères (comprenant les surfaces en prairies permanentes) représentent 7 % de la surface des exploitations, l'élevage est présent sur 5 exploitations.

La viticulture est toujours présente sur le Chay, notamment chez 8 exploitants enquêtés.

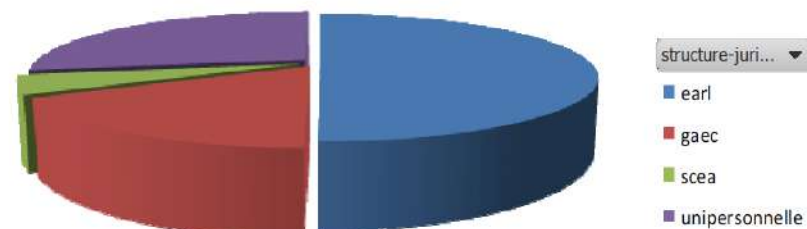






### **b) Formes juridiques et pérennité des structures agricoles :**

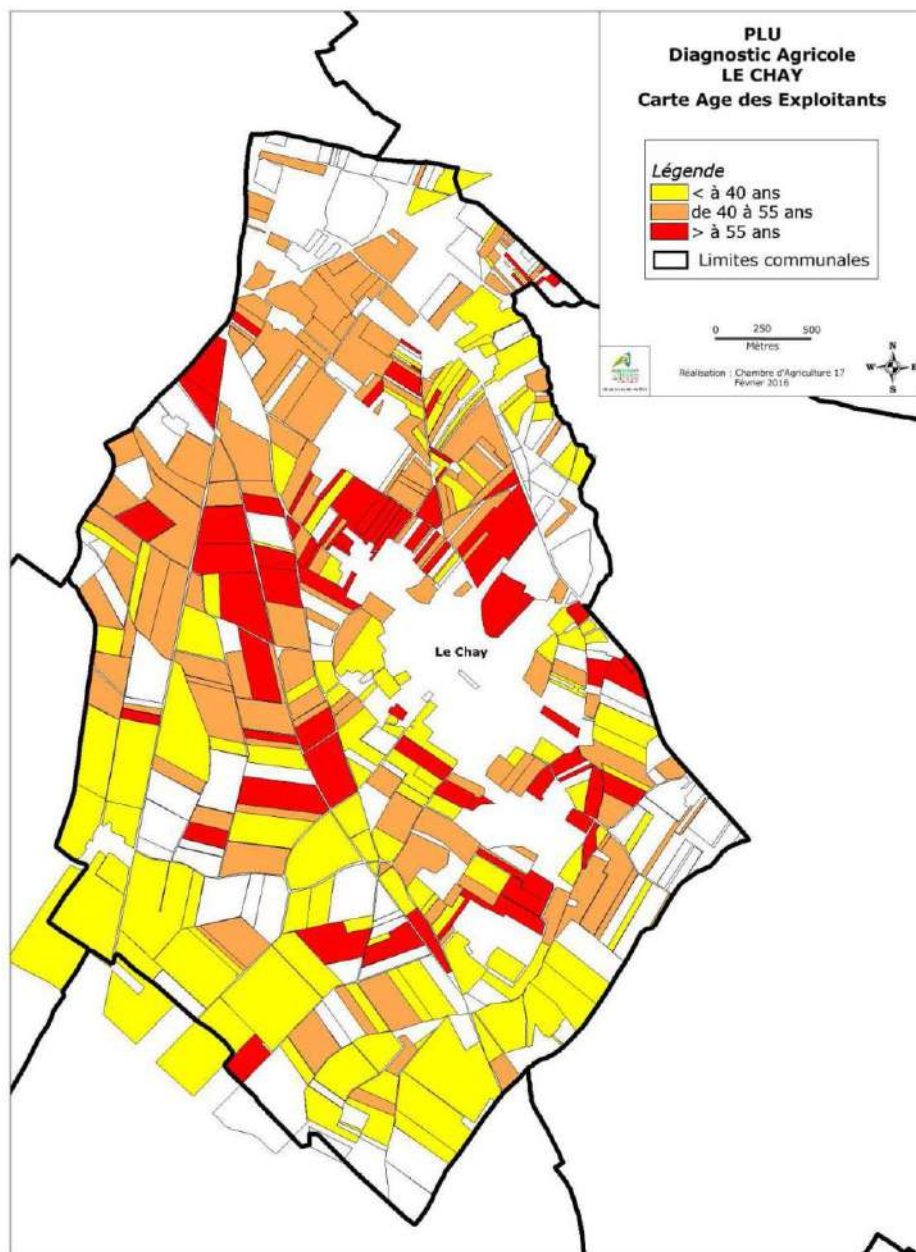
Parmi les exploitations ayant répondu à l'enquête, les structures individuelles représentent 25 %. Les autres exploitations sont sous forme sociétaires : deux GAEC, 6 EARL et 1 SCEA. Les formes sociétaires comptent toutes des jeunes mais également les exploitants les plus âgés. Ces formes juridiques sont des outils de transmission.



Structures Juridiques des exploitations en %

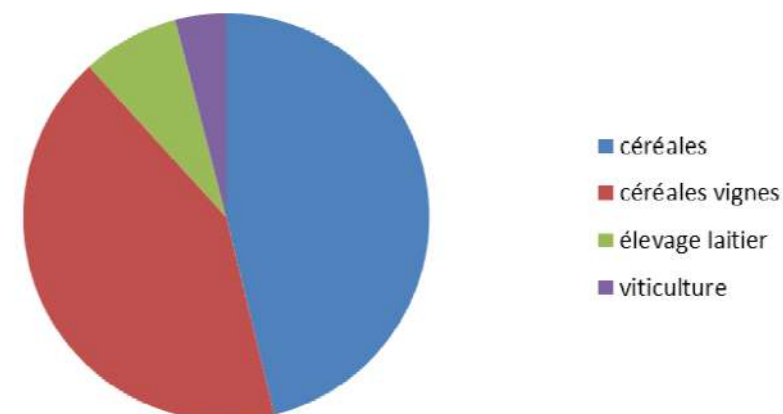
### **c) Succession envisagée par les exploitants de plus de 50 ans :**

L'âge moyen des exploitants sur Le Chay est de 48 ans. 6 exploitations ont un chef d'exploitation âgé de moins de 40 ans, 6 un chef d'exploitation de moins de 55 ans. Trois chefs d'exploitations ont plus de 55 ans dont deux sont sans successeurs.



#### d) Typologie des exploitations enquêtées

Orientation des exploitations selon la SAU %



Orientation des exploitations selon SAU %

NB : la production principale de l'exploitation est la première citée. Par exemple la production céréalière est la principale production pour le type « céréalier / vigne ».

On relève 4 types d'exploitation, la production céréalière reste l'orientation principale sur Le Chay, elle regroupe quasiment 80 % des exploitations.

#### e) La structuration foncière et les aménagements liés aux exploitations

- **Mode de faire valoir du foncier :**
  - Mode de faire valoir des parcelles identifiées (en ha) : La carte du « Mode de faire valoir » illustre la répartition communale : le faire valoir direct représente environ 55% de la SAU des exploitations enquêtées. La répartition du mode de faire valoir à l'échelle de la commune ne fait pas apparaître d'enjeu spécifique lié à sa structuration.

- **L'irrigation :**

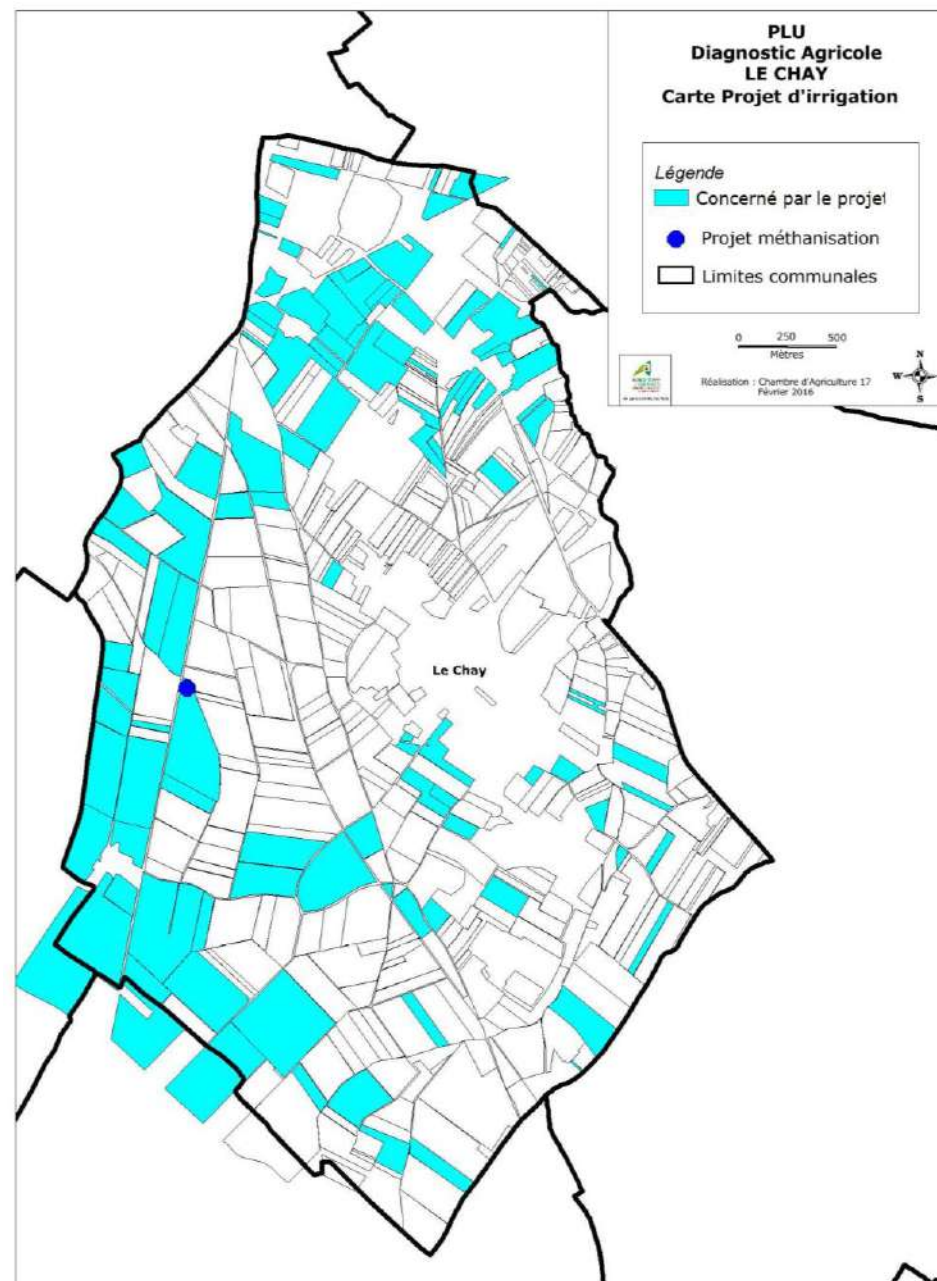
L'irrigation est importante sur le Chay. Les surfaces irriguées représentent 322 ha, soit 20% de la SAU des exploitations. L'irrigation représente une part notoire du potentiel économique et se développe sur tout type de sol. C'est un outil permettant la valorisation agronomique de tout type de sol, elles ne génèrent pas de conflit actuellement.



L'identification des surfaces irriguées et de leurs installations en secteur agricole est nécessaire, et ne sera pas source de difficultés car elles sont situées sur les exploitations à proximité des bâtiments ou dans les parcelles agricoles.

Une attention particulière portera sur la préservation d'une urbanisation de ces parcelles irriguées et également d'un éloignement maximal des zones constructibles de ces parcelles : le but de cet éloignement est de limiter les conflits de voisinage liés aux pratiques d'irrigation notamment le bruit des installations.

De plus un projet d'irrigation est envisagé sur le territoire de la commune, il doit desservir une surface conséquente représentée sur la carte jointe.



### ***f) Les projets de développement agricole***

Exploitant	Exploitant Projet sur l'exploitation
Monsieur HERAUD Didier	Délocalisation ou abandon de l'élevage
Madame BOURSIER Monique	Transmission de l'exploitation au fils non exploitant
Monsieur MACAIRE Didier	Construction d'un hangar stockage à court terme
GAEC GAUTIER	Projet de méthanisation
EARL LA CRESSONNIERE	Délocalisation projet de stabulation sur Semussac
Monsieur DELHAYE Jean-Christophe	Installation à court terme
Monsieur LUCAZEAU Jacques	Reprise petits enfants
Monsieur LUCAZEAU Claude	Arrêt de l'activité
SCEA DUZON	Transmission patrimoine fait à l'entreprise
EARL LACHAUME	Construction d'une maison
GAEC DE MOUILLESOL	
EARL LA PLATRELLE	Projet d'irrigation et de méthanisation
EARL DE POMPIERRE	Installation agrandissement
EARL REMBERT	Construction d'une maison et hangar de 200 m²
EARL RIVIER	Projet de maison et gîtes à «les capettes»

Les projets de bâtiment peuvent également être identifiés comme liés à des installations photovoltaïques sur toiture. Il s'agira pour ces projets de dimensionner la taille des bâtiments à l'usage nécessaire pour l'exploitation.

### ***4.3.4.5. LES ATOUTS DU CHAY***

La commune du Chay compte une activité économique agricole dynamique et pérenne, illustrée par les projets recensés, une pyramide des âges montrant une population agricole jeune et des productions de grandes cultures importantes. Des activités viticoles sont également présentes et pérennes. Le vignoble reste dynamique avec une augmentation de 2,01% de la surface plantée entre 2015 et 2016. Il est aujourd'hui cultivé par 20 exploitations différentes dont 12 ont leur siège sur la commune de Le Chay. Par ailleurs, environ 4,5 hectares de ces vignes sont identifiés et aptes à produire du « Pineau des Charentes ». En ce sens, ces parcelles doivent être préservées au regard de leur grande valeur économique pour les exploitations.

Le parcellaire des exploitations est relativement bien regroupé et structuré, et comporte

des installations de mises en valeur (irrigation) importantes et nécessaires à ces activités qui sont appelées à être développées.

### ***4.3.4.6. PRECONISATIONS D'INTEGRATION DES ACTIVITES AGRICOLES DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME***

L'article R 123-7 du code de l'urbanisme définit : « 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. ». Cet article permet de définir la destination agricole des bâtiments et du parcellaire ci-après.

#### ***a) La législation et les constructions agricoles***

Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'appliquent à l'ensemble des activités agricoles, notamment les règles de recul par rapport aux tiers. Le principe de réciprocité inscrit à l'article L 111.3 du Code Rural, impose ces mêmes distances pour toute construction par rapport aux installations agricoles.

Pour les activités d'élevage, des distances d'implantation de 50 m pour les nouvelles installations soumises au RSD et de 100 m pour celles relevant des ICPE sont nécessaires.

Concernant la viticulture, les réglementations minimales imposent une distance d'implantation de 10 m des tiers pour les distilleries et de 6 m pour les chais de vieillissement soumis au régime déclaratif.

D'autres éléments sont également à prendre en compte comme la desserte de ces installations par une voie de 6 m de large et de 3,5 m de haut.

Afin de préserver des installations agricoles viables, d'assurer la pérennité des outils agricoles tels les bâtiments, l'application du principe de réciprocité est à intégrer lors de l'élaboration du PLU.

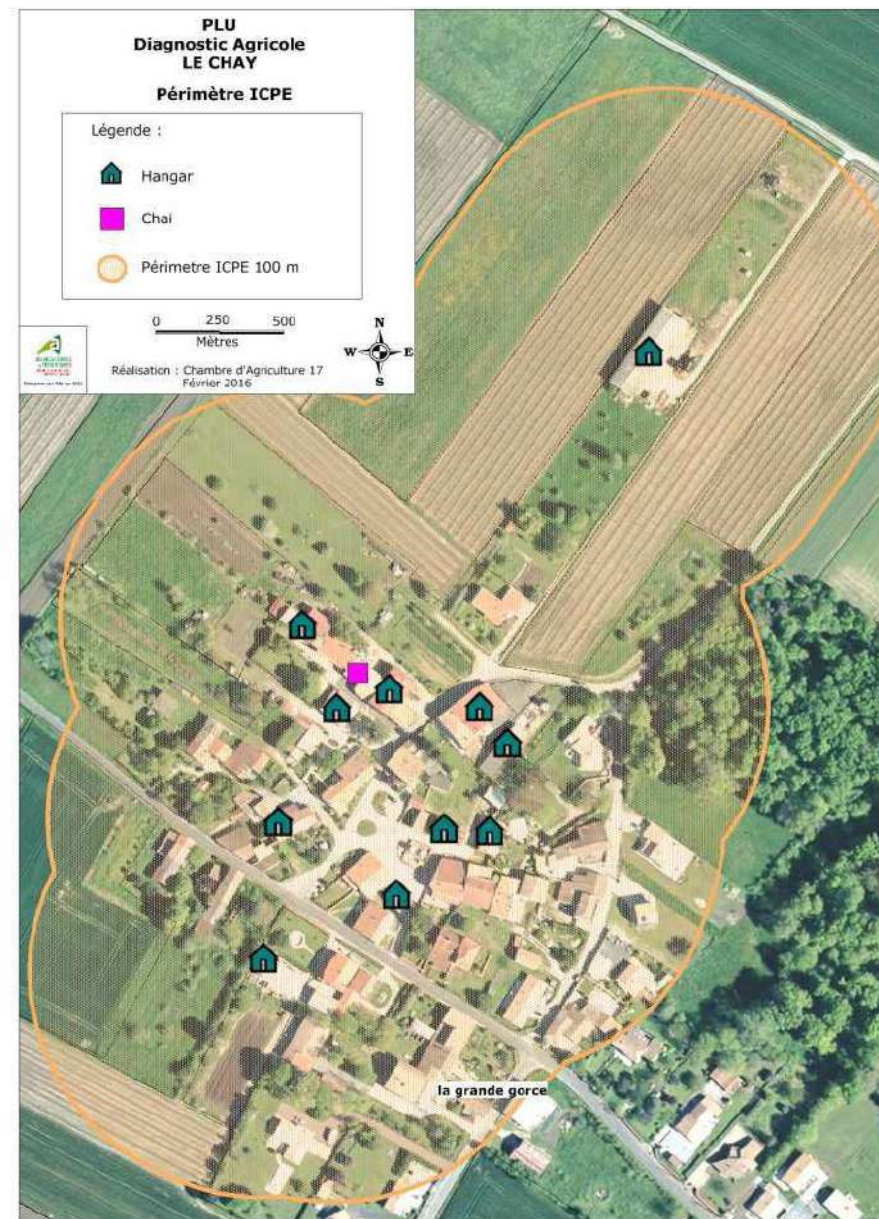
Les distances recommandées par la Charte Agriculture et Urbanisme sont la mise en œuvre d'une distance de 100m entre les installations agricoles et les constructions tiers. Cette distance pourrait également être utilisée pour déterminer les zones ouvertes à l'urbanisation.

Toutefois, l'éloignement maximal doit être recherché entre les installations agricoles et les installations tiers, pour limiter les conflits de voisinage.

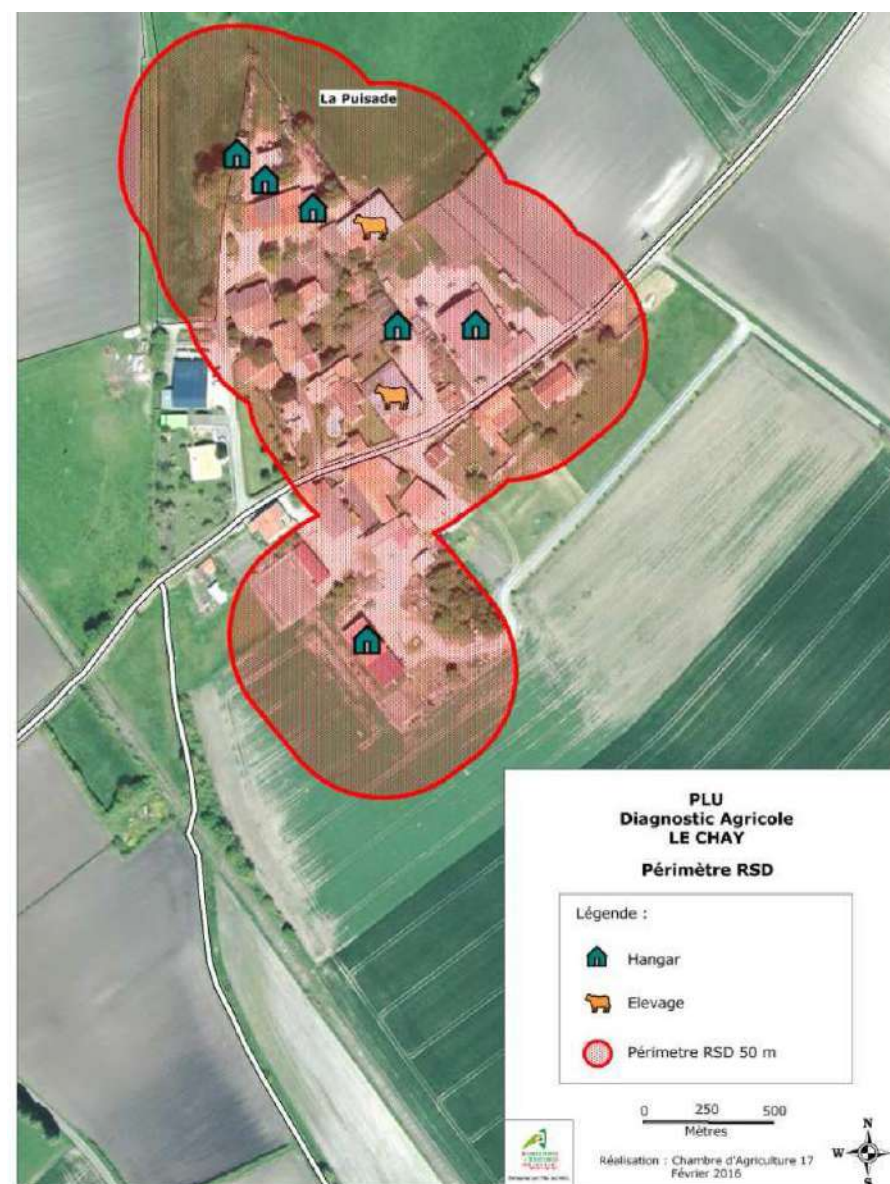
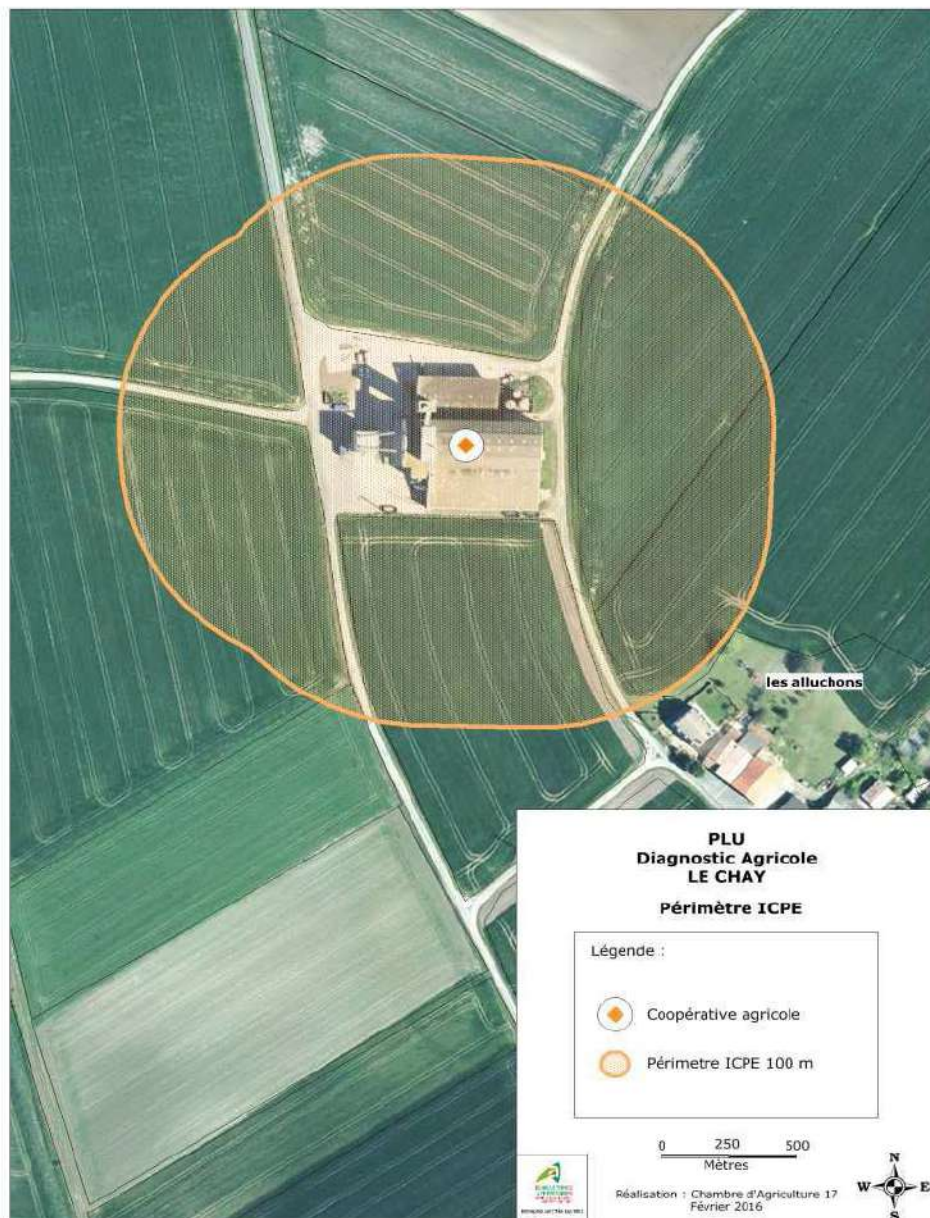
Le développement de l'urbanisation devra continuer de permettre la circulation agricole sur les voiries.

#### ***b) Les ICPE :***

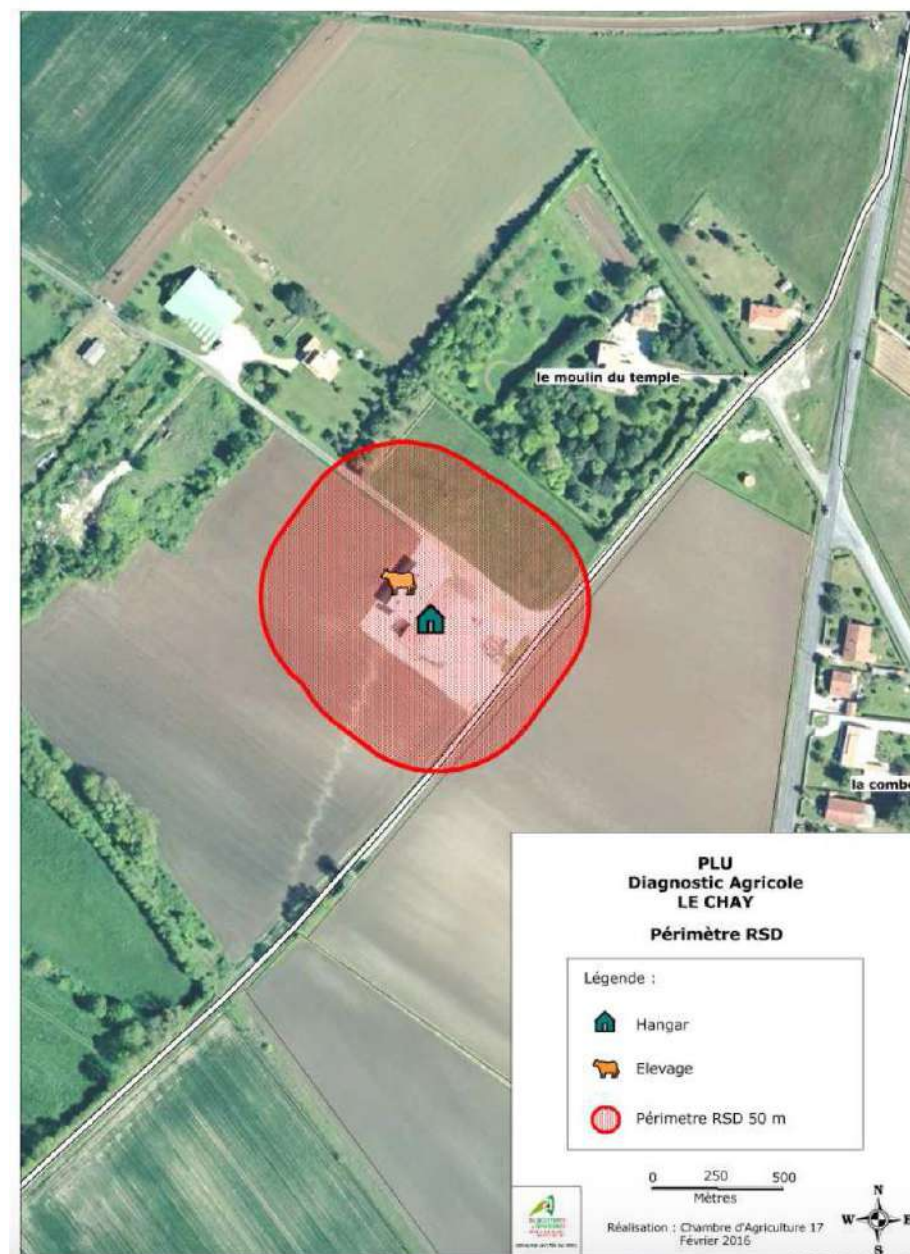
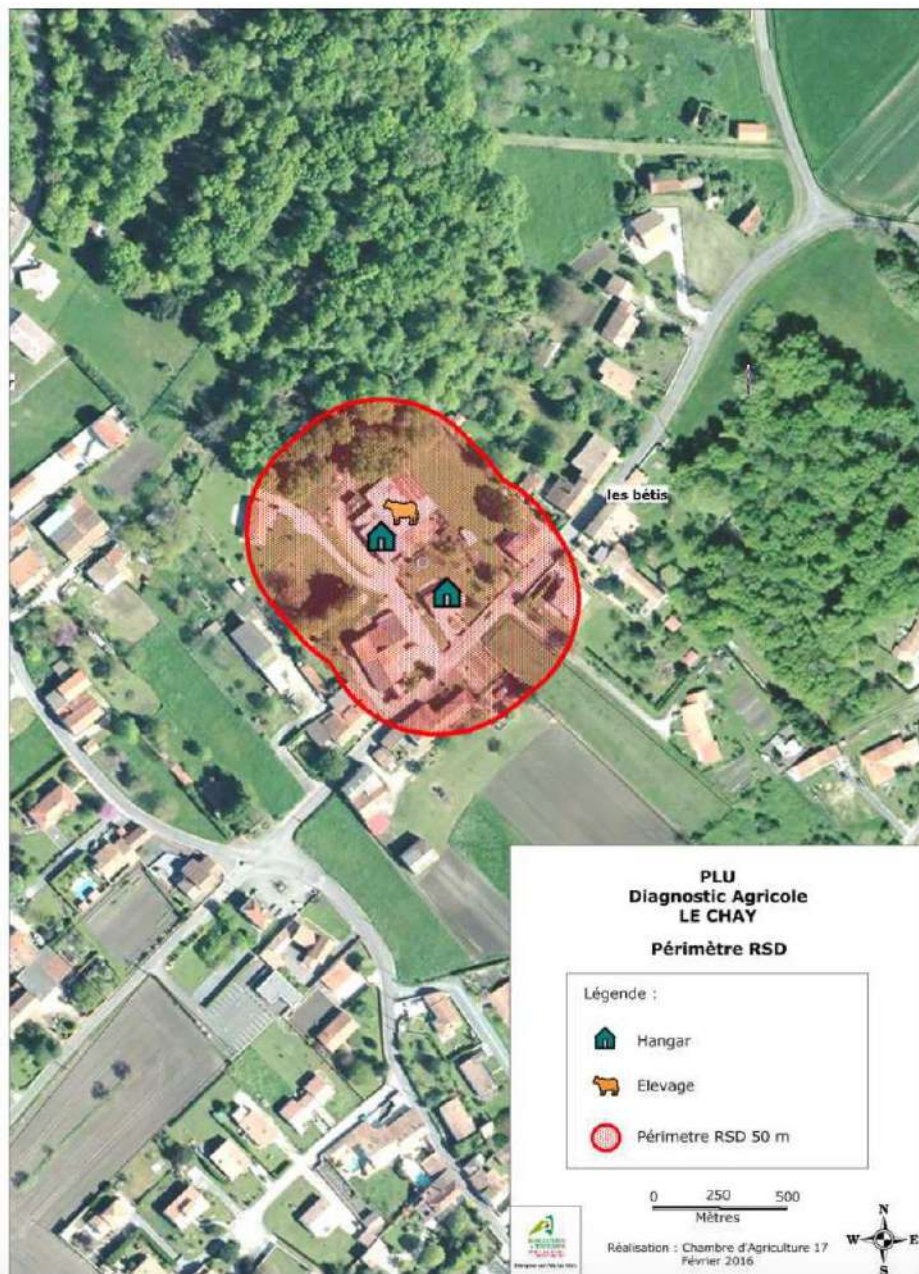






**c) Les installations soumises au RSD :**







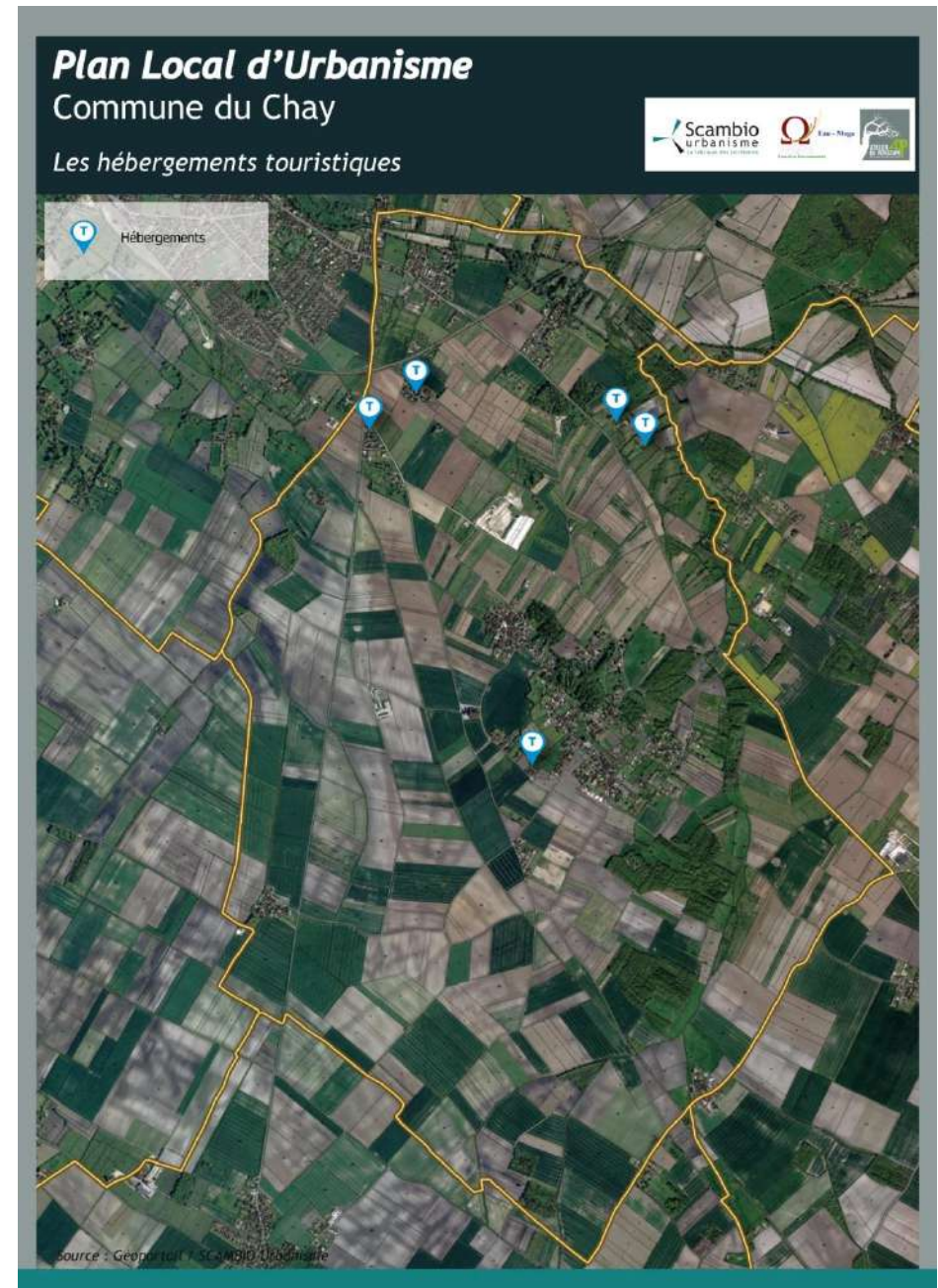
## 4.4. L'ACTIVITE TOURISTIQUE

La position rétro-littorale de la commune du Chay lui confère une certaine attractivité touristique notamment à travers l'offre en hébergements qu'elle propose :

- L'auberge du moulin au nord de la commune ;
- Des gîtes et des chambres d'hôtes
- Les équipements sportifs dans le bourg ;
- Les chemins de randonnées et de balade sur l'ensemble de la commune et particulièrement le long de la Seudre.

Au cours de l'année, la commune, en collaboration avec les associations locales, organise différentes manifestations comme par exemple les fêtes romanes qui ont lieu au mois d'avril, le traditionnel 14 juillet, des concours de pétanque, des tournois de tennis, diverses expositions. Tout au long des mois de juillet et août se tiennent les jeudis musicaux des églises romanes.

D'autres manifestations sont organisées au cours de l'année par les associations de la commune.





## 4.5. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Le tableau suivant synthétise les principaux enjeux socio-économique de la commune du Chay :

Partie	Thématique	Synthèse	Enjeux	Hiérarchisation
4.1	La population active	<p>La population en âge de travailler au Chay est en légère augmentation depuis 2008, passant de 449 actifs à 461 en 2013. La part des actifs dans la population est elle aussi en augmentation : elle est passée de 71,7 % à 73,1 %, avec en revanche une baisse des actifs ayant un emploi (65,9 % contre 64,3 % en 2013).</p> <p>De nombreuses migrations pendulaires qui s'expliquent par la proximité des villes de Royan et de Saujon notamment.</p> <p>Entre 2006 et 2013, le taux de chômage a augmenté de 3 points.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le maintien du dynamisme des activités économiques sur la commune pour maintenir le nombre d'emplois et d'actifs présents sur la commune.</li> </ul>	Modéré
4.2	Le tissu économique local	<p>La commune accueille un tissu diversifié d'artisans et d'entreprises. Le domaine du bâtiment est notamment bien représenté. Les activités se concentrent majoritairement dans le bourg et au Nord, à proximité des grands axes de communication.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le maintien des activités économiques dispersées sur le territoire communal.</li> <li>Le maintien de la boulangerie et des activités artisanales dynamisant le bourg.</li> </ul>	Fort
4.3	L'activité agricole	<p>L'agriculture occupe une place encore importante sur la commune. La surface agricole utile représente 1 500 ha sur la commune.</p> <p>Diminution du nombre d'exploitations au fil des années.</p> <p>La culture de céréales constitue la culture principale de la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le maintien de condition favorable à l'exercice des activités agricoles et de l'élevage, notamment par la mise en œuvre d'espaces tampons avec l'habitat ou les milieux naturels.</li> </ul>	Fort
4.5	L'activité touristique	<p>L'activité touristique se résume principalement à l'offre en hébergement touristique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser l'accessibilité à la Seudre</li> <li>Maintenir voire développer l'offre en hébergements touristiques</li> </ul>	Faible

# Partie 5 : DIAGNOSTIC HABITAT

## 5.1. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION

### 5.1.1. LE PARC DE LOGEMENTS

#### 5.1.1.1. EVOLUTION ET NOMBRE DE LOGEMENTS

Le parc de logements chaytais est constitué de 369 logements en 2013. Ce chiffre est en nette augmentation de 45,3 % (+3,2 % par an en moyenne) par rapport à 1999, comme le montre le tableau ci-dessous.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2013
<b>Ensemble</b>	<b>141</b>	<b>168</b>	<b>120</b>	<b>236</b>	<b>254</b>	<b>358</b>	<b>369</b>
<i>Résidences principales</i>	121	125	154	186	214	300	313
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	6	11	34	36	36	46	44
<i>Logements vacants</i>	14	32	22	14	4	12	12

*Evolution et typologie du parc de logements*  
Source : INSEE 2017

On dénombre 115 logements construits entre 1999 et 2013, soit environ 8 logements par an en moyenne.

Le taux de résidences principales dans l'ensemble du parc est de 84,8 % au Chay. Ce taux est très largement supérieur à celui de l'ensemble de l'agglomération (51,6 %). De fait, la part des résidences secondaires est moins importante sur la commune (11,9%) que sur l'ensemble de l'agglomération (44,0 %). La commune du Chay est une commune résidentielle sur un territoire touristique. On note cependant la constante augmentation du nombre de résidences secondaires depuis 1968 et plus particulièrement depuis les années 90.

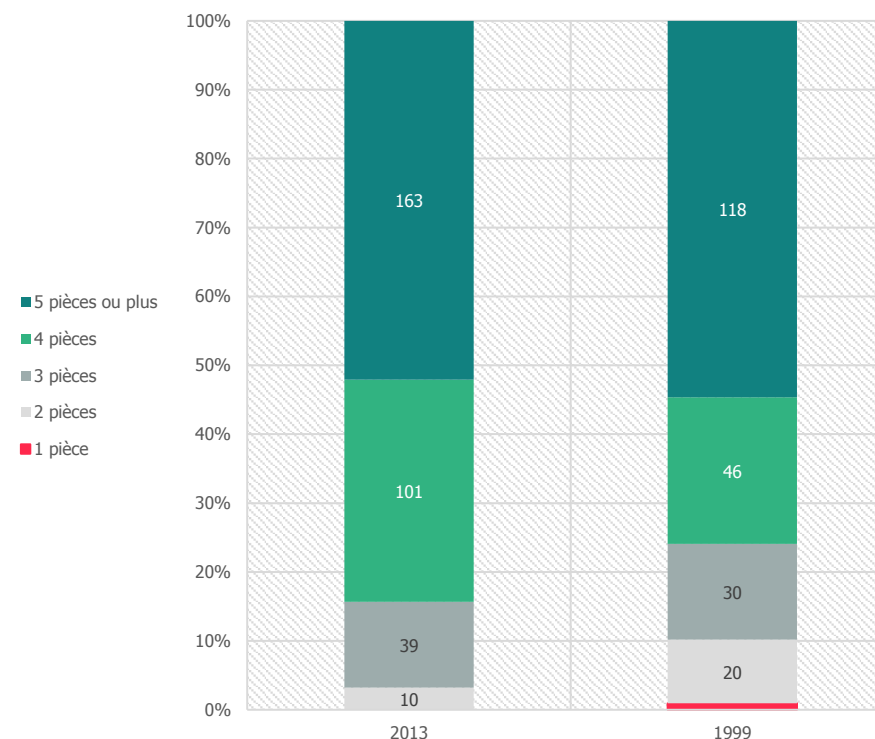
On observe une vacance des logements plus faible au Chay que dans le reste de l'agglomération (3,2 % contre 4,4 % sur la CARA). De plus, ce phénomène a très largement augmenté de 1975 à 1990 et se stabilise depuis autour de 12 logements vacants.

#### 5.1.1.2. LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Au sein du parc de logements chaytais, la part des maisons est très importante, elle représente 97,7 % du parc de logements (soit 360 logements), contre 72,4 % sur

l'ensemble de l'agglomération. La taille moyenne des logements sur la commune est de 4,3 pièces. Parmi les résidences principales 84,3 % sont des T4 ou des T5, dont 52,07 % de T5.

Cette part de grands logements est en augmentation depuis 1999 : le nombre de 4 pièces ou plus a augmenté (+60,9%), tandis que les 1 pièce a disparu sur le territoire.



*Nombre et taille des logements sur la commune en 2013 et 1999*  
Source : INSEE 2017



# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du Chay

Nombre de logements en 2013

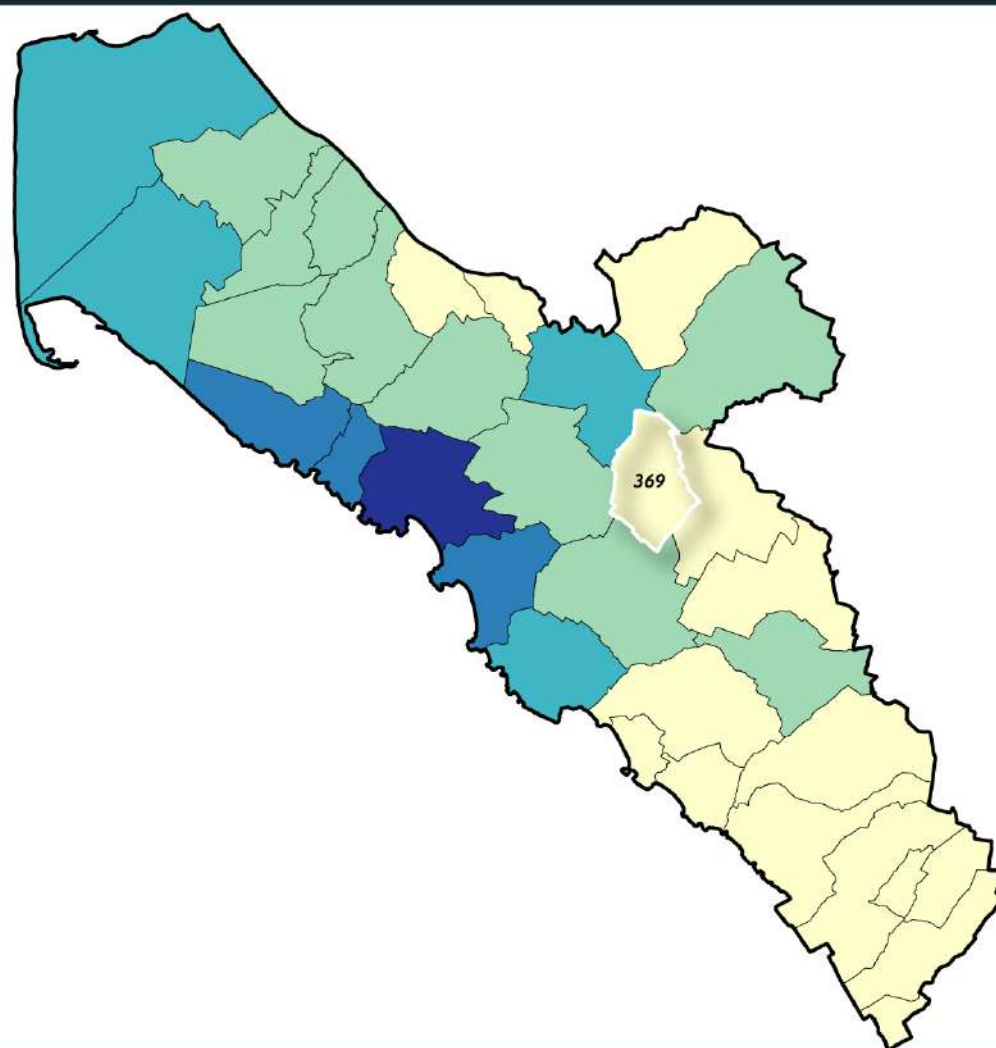


Nombre de logements

- Moins de 750
- De 750 à 2 000
- De 2 000 à 5 000
- De 5 000 à 8 500
- Plus de 8 500

Limite administrative de la CARA

Commune du Chay

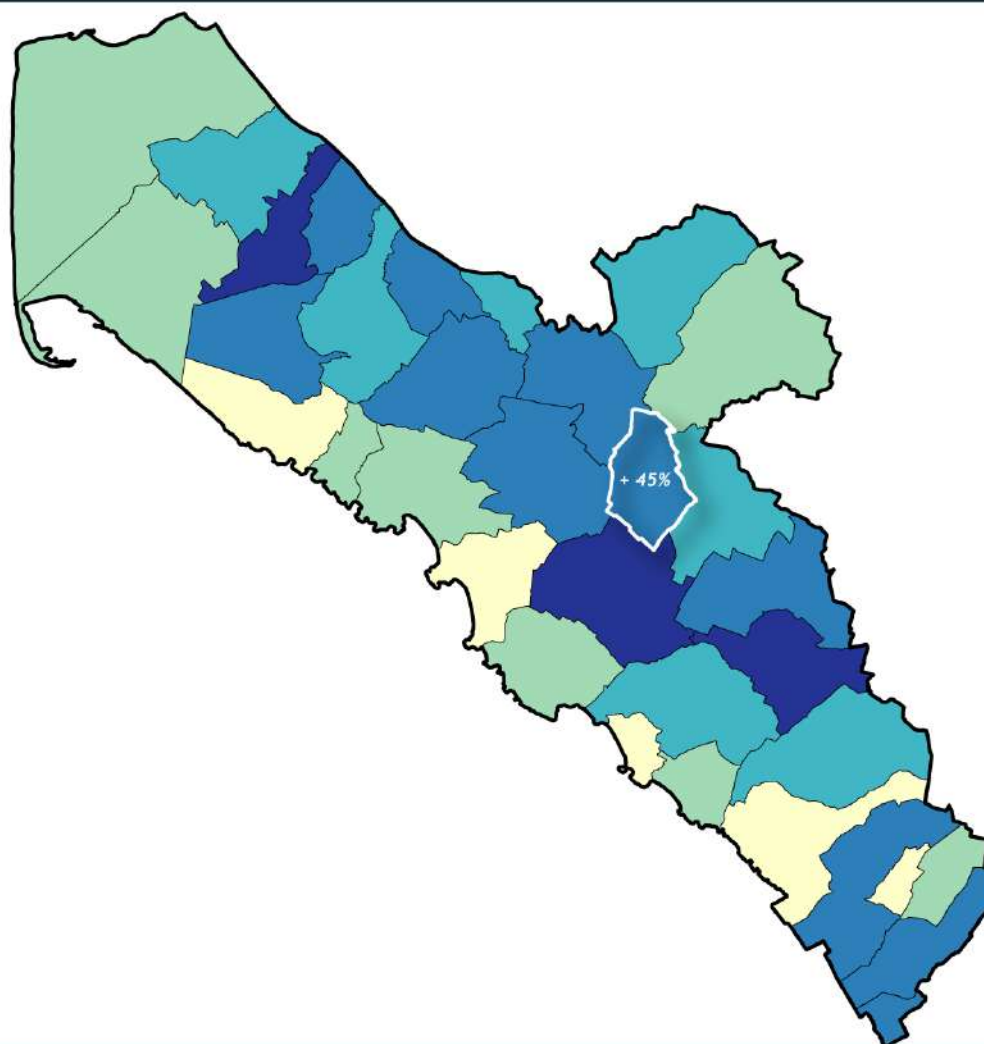
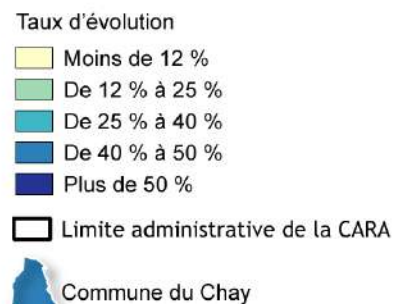


5000 mètres

Source : INSEE 2013 / SCAMBIO Urbanisme

# Plan Local d'Urbanisme Commune du Chay

Evolution du nombre de logements de 1999 à 2013



Source : INSEE 2013 / SCAMBIO Urbanisme

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du Chay

*La place des résidences principales dans le parc de logements en 2013*

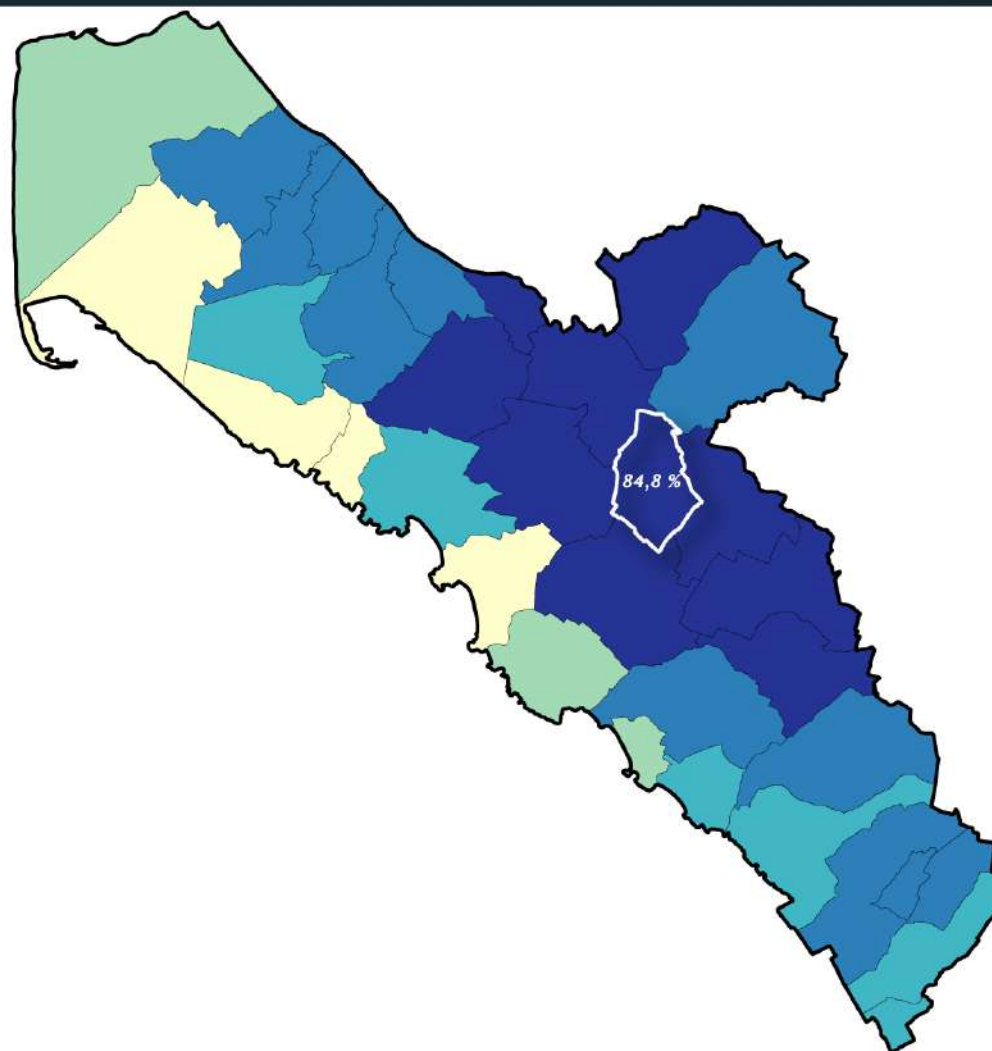


Part des résidences principales

- Moins de 33 %
- De 33 % à 48 %
- De 48 % à 62 %
- De 62 % à 76 %
- Plus de 76 %

Limite administrative de la CARA

Commune du Chay



5000 mètres

Source : INSEE 2013 / SCAMBIO Urbanisme



# Plan Local d'Urbanisme Commune du Chay

*La place des résidences secondaires dans le parc de logements en 2013*

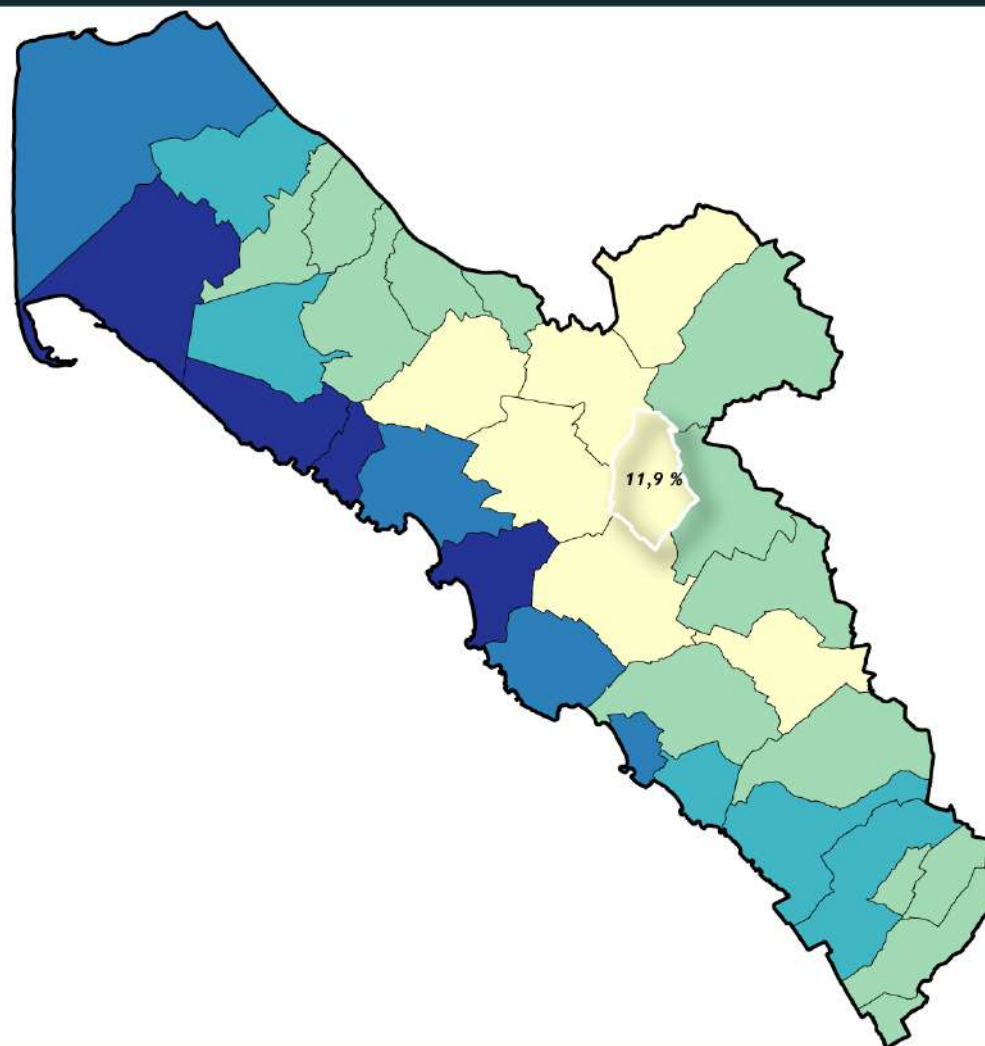


Part des résidences secondaires

- Moins de 15 %
- De 15 % à 25 %
- De 25 % à 40 %
- De 38 % à 50 %
- Plus de 50 %

Limite administrative de la CARA

Commune du Chay



Source : INSEE 2013 / SCAMBIO Urbanisme

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du Chay

*La place des résidences vacantes dans le parc de logements en 2013*

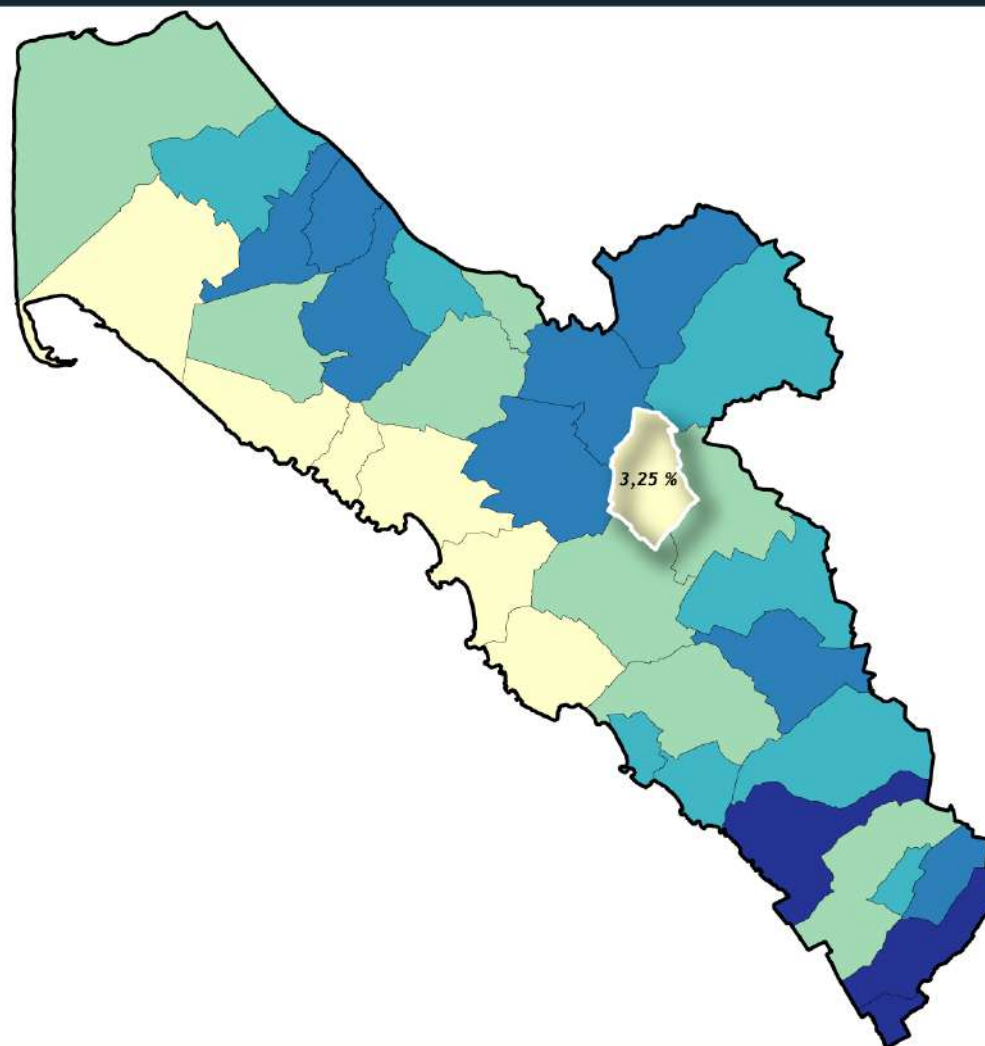


Part des résidences vacantes

- Moins de 3,5 %
- De 3,5 % à 5,5 %
- De 5,5 % à 7 %
- De 7 % à 12 %
- Plus de 12 %

Limite administrative de la CARA

Commune du Chay

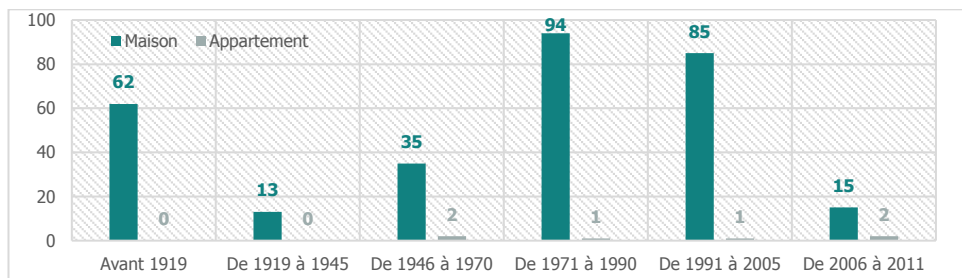


Source : INSEE 2013 / SCAMBIO Urbanisme

5000 mètres

### 5.1.1.3. ANCIENNETÉ DU PARC

Le parc de logements du Chay est relativement récent : 63,8 % des logements ont été construits après 1970 (60,3 % sur l'ensemble de l'agglomération). Comme on peut le voir sur le graphique ci-dessous, la grande majorité des logements (58,9 %) a été construite entre 1971 et 2005, l'après-guerre sonnant le début des grands chantiers de modernisation. C'est l'époque des reboisements intensifs, du désenclavement du territoire et du développement touristique et industriel. Cette politique de modernisation favorise l'essor des pôles urbains, comme Royan et ses alentours.



Résidences principales en 2013 selon le type de logement et la période d'achèvement  
Source : INSEE 2017

### 5.1.1.4. LES STATUTS D'OCCUPATION ET LE LOGEMENT

#### SOCIAL

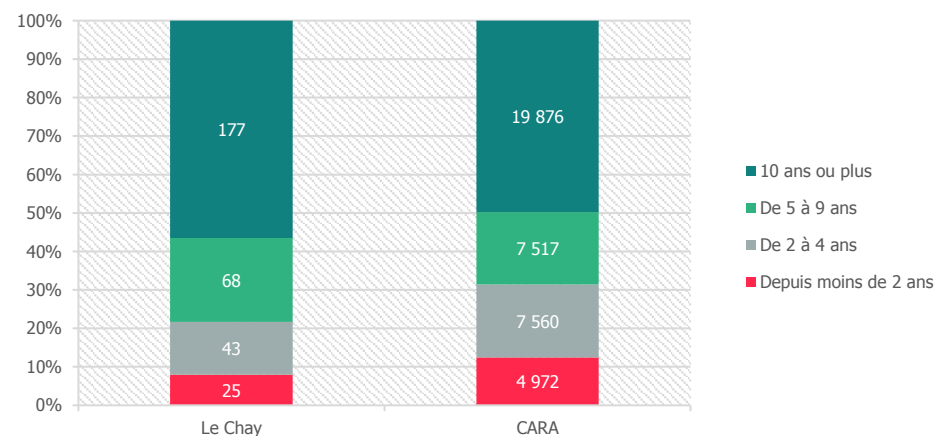
On note que 77,3 % des ménages chaytais sont propriétaires et ce chiffre traduit une augmentation de 3,4% propriétaire en plus depuis 2006. Entre 2006 et 2013 on observe une augmentation du nombre de locataires : 34 %. La surreprésentation des ménages propriétaires explique la forte part des ménages ayant emménagés sur l'ensemble de l'agglomération depuis plus de 20 ans et ce phénomène est en augmentation depuis 2006. Les tableaux ci-dessous présentent l'ancienneté d'emménagement des ménages de la commune et de ceux de la CARA.

	2013		2006	
	Nombre	Ancienneté moyenne*	Nombre	Ancienneté moyenne*
<b>Ensemble</b>	<b>313</b>	<b>18,2</b>	<b>282</b>	<b>17,3</b>
<b>Propriétaire</b>	242	21,3	234	20,0
<b>Locataire</b>	59	5,5	44	3,5
<b>dont d'un logement HLM loué vide</b>	0	0	0	0
<b>Logé gratuitement</b>	10	17,1	4	7

\* d'emménagement en année(s)

Résidences principales selon le statut d'occupation

Source : INSEE 2017



Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2013  
Source : INSEE 2017

Le Chay ne compte aucun logement social.

### 5.1.1.5. MARCHE DU PARC DE LOGEMENTS

En Charente-Maritime, les prix moyens des biens immobiliers estimés à la vente sont sensiblement supérieurs à ceux des autres départements de la région. Ils sont plus élevés que dans les grandes villes de la région.

Au 1<sup>er</sup> février 2014, à Royan et Saint-Georges-de-Didonne, le prix moyen d'un bien à la vente était de 3 000€/m<sup>2</sup> pour un appartement, et de plus de 2 400€/m<sup>2</sup> pour une maison.

En 2014, l'estimation de prix immobilier à la vente était de 1865 € net vendeur au Chay. Celle-ci se situe dans la moyenne de la CARA.



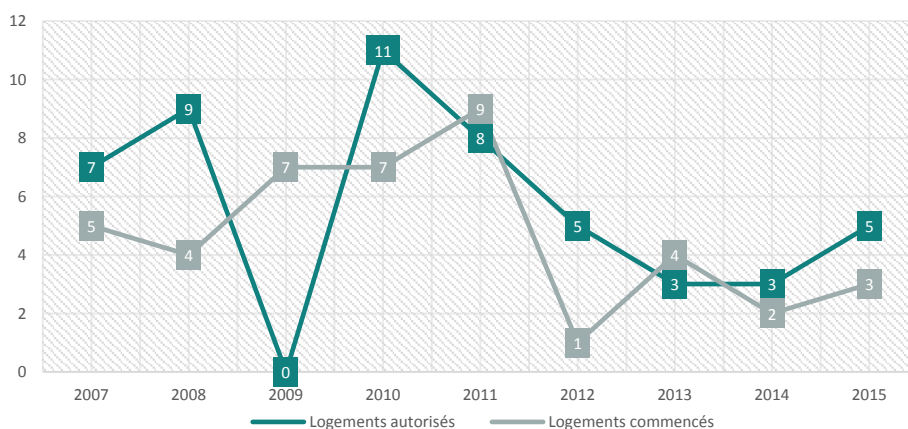
## 5.2. EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DES 10 DERNIERES ANNEES

### 5.2.1. EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE

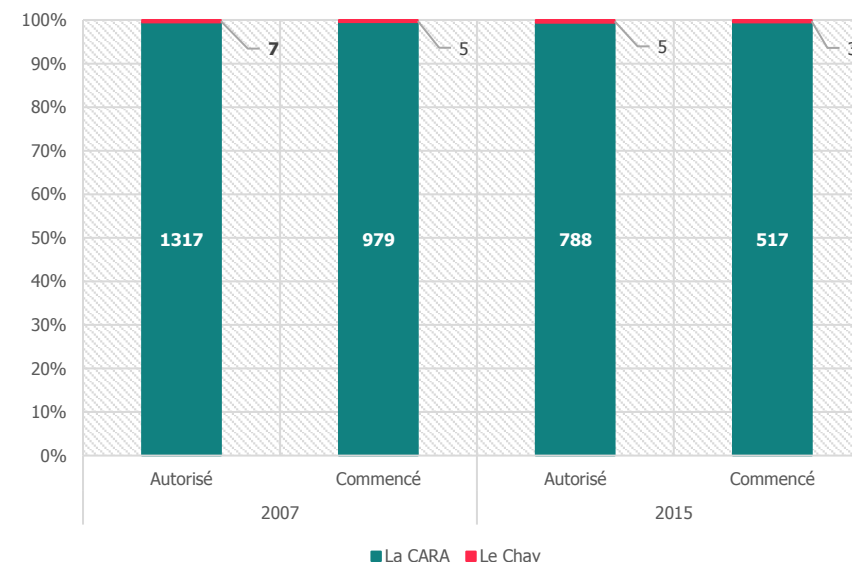
Sur la commune, peu de constructions ont été autorisées sur les 10 dernières années, soit 13,8% du nombre total du parc de logements. Le nombre de constructions est relativement stable depuis 2007 hormis deux années « exceptionnelles » à hauteur de 0 et 11 constructions autorisées respectivement en 2009 et 2010.

Au total, ce sont 51 autorisations de construire qui ont ainsi été déposées (données SITADEL) entre 2007 et 2015. Si le chiffre ne correspond pas toujours à une création effective d'un nouveau logement, ce chiffre traduit un dynamisme de la construction sur le territoire (un peu plus de 5 logements par an en moyenne).

La part des logements autorisés et commencés sur la commune représente environ 0,5 % en 2007 et environ 0,6% en 2015 du total de l'agglomération. On note une tendance à la diminution entre 2010 et 2015, cette tendance est généralisée à l'échelle de La CARA.



Nombre de logements autorisés et commencés de 2007 à 2015 sur la commune  
Source : SITADEL 2017



Nombre de logements autorisés et commencés entre 2007 et 2015

Source : SITADEL 2017

### 5.2.2. EVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DEPUIS 2006 ET JUSQU'EN 2017

En termes de consommation d'espaces, ce sont environ 7 hectares qui ont été urbanisés sur la commune du Chay, depuis 2006 et jusqu'en 2017. On remarque surtout l'urbanisation autour des noyaux traditionnels et des récentes extensions.

On note que les constructions sont en totalité destinées à d'habitat.

Sur les 7 hectares d'espaces urbanisés :

- 4 hectares étaient des surfaces naturelles, boisées et agricoles,
- 3 hectares correspondaient à des espaces déjà liés à la présence d'habitations (jardins potagers, jardins d'agrément, etc.).

Le principal enjeu pour la collectivité ces 10 prochaines années consiste à renforcer une centralité autour du bourg du Chay à travers une nouvelle dynamique urbaine à l'intérieur de son enveloppe urbaine déjà bien implantés et urbanisés. En effet, l'objectif est de conforter et densifier les secteurs.

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du Chay

Consommation d'espace depuis 2006



### Consommation d'espaces Secteurs du Bourg et de la Grande Gorce

- Parcelles construites
- Bâti
- Limites parcellaires



Source : Geoportail 2017/ SCAMBIO Urbanisme






# Plan Local d'Urbanisme

Commune du Chay

Consommation d'espace depuis 2006



Consommation d'espaces  
Secteurs de la Combe à Mercier, Morgard  
et Riolet

-  Parcelles construites
-  Bâti
-  Limites parcellaires



Source : Geoportail 2017 / SCAMBIO Urbanisme



## 5.3. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN ET SES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

### 5.3.1. L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION DEPUIS 1830

L'organisation urbaine de Le Chay est historiquement marquée par un fort éclatement de l'urbanisation. Le cadastre du début du XX<sup>ème</sup> siècle affichait déjà le bourg, autour duquel gravitaient de nombreux ensembles bâtis. De nombreux hameaux dispersés sur le territoire caractérisent le paysage rural de la commune.

Les villages ou hameaux de la Puisade et l'Erce apparaissent comme les plus anciens. Ils sont composés de quelques corps de fermes anciens, voire de corps isolés.

Au fil des décennies, les noyaux anciens du bourg et des hameaux se sont étendus sans mode d'organisation spécifique. Le phénomène d'étalement urbain débute entre les années 50 et 80 avec le développement de l'agglomération de Royan et le sacre de l'automobile comme moyen de transport particulier privilégié. L'urbanisation va alors s'étendre le long des principales voies de communication telle que la RD117 et RD241 notamment. A partir de la fin des années 1980 et début des années 2000, on assiste à l'avènement d'un nouveau mode d'occupation de l'espace à travers le pavillonnaire.

Le développement pavillonnaire le long des axes n'a pas permis l'émergence d'une véritable centralité fonctionnelle. En effet, le centre bourg très aéré, qui s'est développé le long des routes a laissé de nombreuses dents creuses en cœur d'îlot. La carte ci-après présente l'évolution spatiale de la tâche urbaine depuis les années 1800 jusqu'à aujourd'hui.

### 5.3.2. LES DIFFÉRENTES FORMES URBAINES

Sur la commune de Le Chay on note une forte diversité de formes urbaines, héritées des différentes périodes d'édification de la commune. Chaque unité urbaine est lisible en termes de fonctions urbaines, d'organisation du maillage viaire, de typologies architecturales, de parcellaires et de tissus urbains.

Au regard des thématiques listées ci-dessus, cinq unités ont été définies :

- Les noyaux traditionnels du bourg ancien de Le Chay et de la Grande Gorce ;
- Les villages et hameaux chaytais ;
- Les formes pavillonnaires ;
- Les écarts chaytais ;
- Les secteurs économiques ou industriels.

Chaque forme urbaine a une densité propre qui, mis en lien avec son organisation globale,

définit un potentiel de mutabilité. La définition de ce potentiel permet de repérer les enjeux concernant l'amélioration et la transformation de chaque unité.

A l'échelle de la commune, on observe une forte représentativité des constructions individuelles groupées issues d'opérations d'ensemble (formes pavillonnaires). Ce facteur contribue à la haute densité générale des constructions pavillonnaires sur la commune.

Au regard de cette analyse, force est de constater que le tissu urbain présente un important potentiel en terme de densification.



### 5.3.3. LES DENSITES URBAINES

Des enveloppes urbaines ont été définies à partir des bâtiments cadastrés existants sur la commune. Nous avons considéré que deux bâtiments distants de moins de 25 m appartiennent à la même enveloppe urbaine (continuité d'urbanisation). Ainsi, en établissant un périmètre de 25 mètres autour de chaque bâtiment, nous avons établi la carte des enveloppes urbaines suivante.

Dans le tableau suivant sont présentés, par enveloppe urbaine :

- La surface de l'enveloppe bâtie en hectare ;
- La surface au sol de bâti en hectare ;
- Le nombre de bâtiment ;
- La densité résidentielle en fonction de la surface au sol bâtie : il s'agit de la surface bâtie sur un hectare ;
- La densité résidentielle en fonction du nombre de bâtiment : il s'agit du nombre de bâtiment par hectare ;
- La surface moyenne des bâtiments ;
- La surface libre par bâtiment : il s'agit de la surface disponible en espace public ou en espace vert par bâtiment.

Lieu-dit	Surface enveloppe bâtie (en ha)	Surface de bâti (en ha)	Nombre de bâtiments	Densité en nb de bât/ha	Densité en m <sup>2</sup> de bâti/ha	Surface moyenne par bâtiment	Surface libre par bâtiment (m <sup>2</sup> )
Bourg	30,72	3,48	429	13,97	1132,36	81,08	635
Grande Gorce	9,55	1,47	208	21,77	1540,59	70,77	389
Pompierre	7,32	0,80	109	14,89	1091,70	73,33	598
Riolet	5,80	0,685	63	10,86	1173,30	108,02	812
Petite Gorce	2,88	0,45	42	14,57	1547,45	106,20	580

Les principales enveloppes urbaines de la commune du Chay sont le bourg, la Grande Gorce, Pompierre, Riolet et la Petite Gorce. De petits hameaux sont dispersés sur le territoire communal.

Une analyse plus fine a été réalisée au niveau de ces quatre principales enveloppes urbaines. Ainsi, ces enveloppes ont été divisées en zone de 2500 m<sup>2</sup> dans lesquels la surface de bâti et le nombre de bâtiments ont été calculés. Cela a permis de faire état des densités de bâti au sein même de ces enveloppes.

Les cartes suivantes montrent qu'il y a de grandes possibilités de densification dans le bourg avec beaucoup de zones faiblement bâties. Cela permettrait d'augmenter le poten-

tiel en termes de population sans pour autant consommer plus d'espace.

Comparativement aux autres enveloppes urbaines, la Grande Gorce dénombre une grande surface bâtie avec un grand nombre de bâtiment. La Petite Gorce est au contraire, peu dense et étalée.

Les lieux-dits Pompierre et Riolet sont également peu denses avec de grandes surfaces de jardins. Ce sont des villages bâtis selon le modèle de lotissement très consommateurs d'espaces.

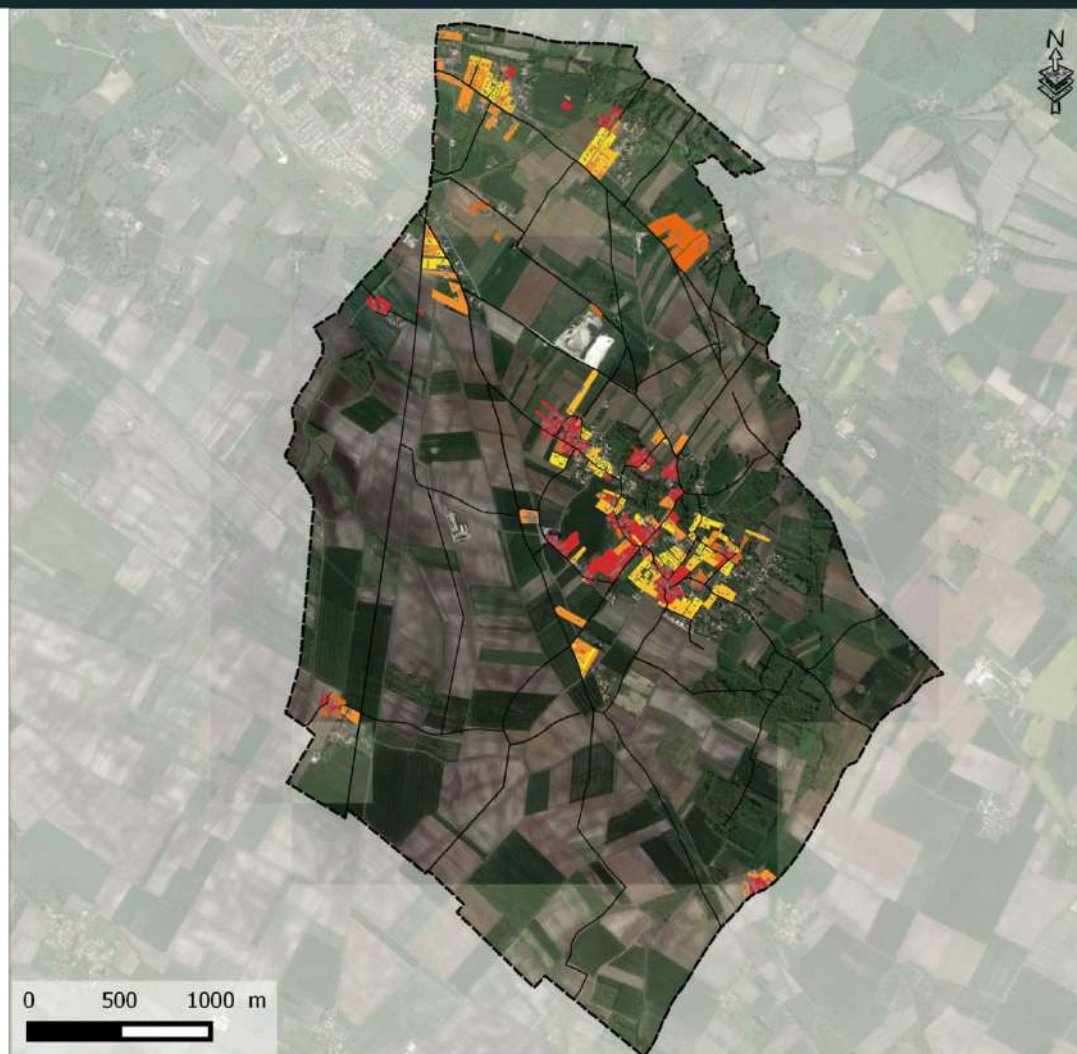
# Plan Local d'Urbanisme Commune du Chay

Evolution du développement urbain



## Les grandes phases du développement urbain

- Depuis 2000
- De 1980 à 2000
- De 1950 à 1980
- De 1937 à 1950
- Avant 1937
- Tissu bâti
- Limites communale



Source : Géoportail/ SCAMBIO Urbanisme



## Commune de LE CHAY

### Densité des enveloppes urbaines

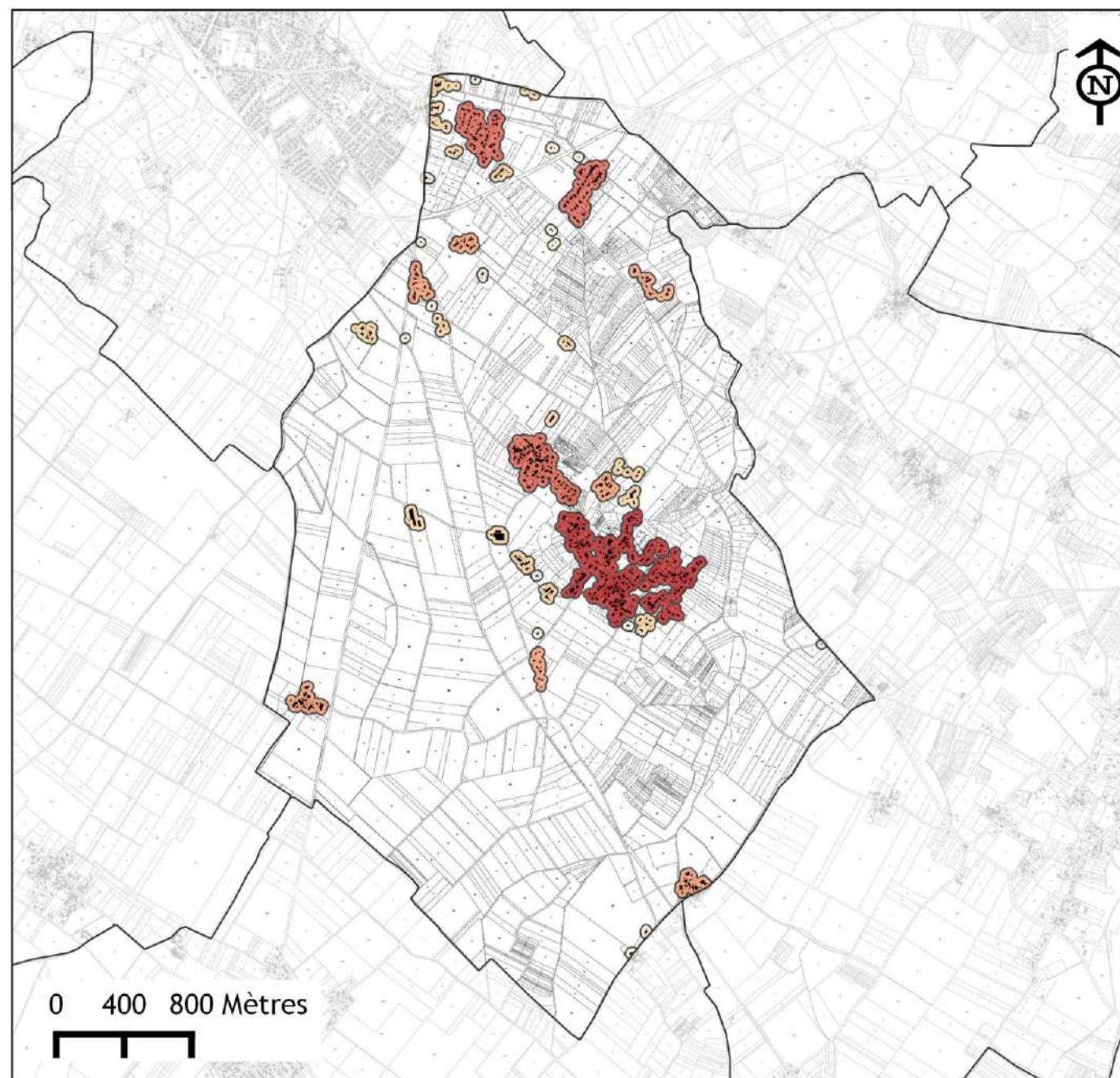
Source : EAU-MEGA

### Légende

□ Limites communales

Densité des enveloppes urbaines  
(m<sup>2</sup>/ha)

□	2000 - 5000
□	5000 - 15000
□	15000 - 30000
□	30000 - 100000
■	100000 - 500000



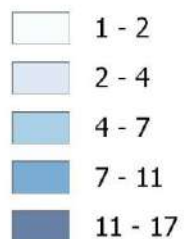


# Commune de LE CHAY

Source : EAU-MEGA

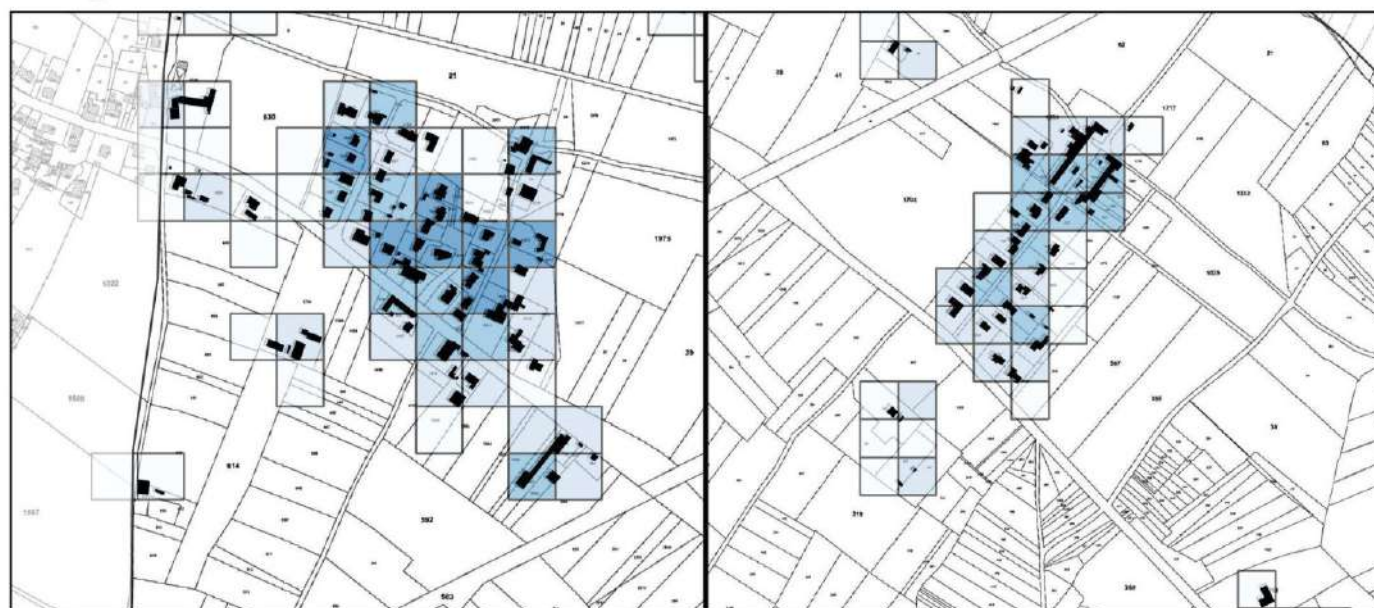
## Légende

**Densité de bâti  
(en nombre de bâtiment)**



*Bourg*

*Grande et Petite Gorce*



*Pompierre*

*Riolet*

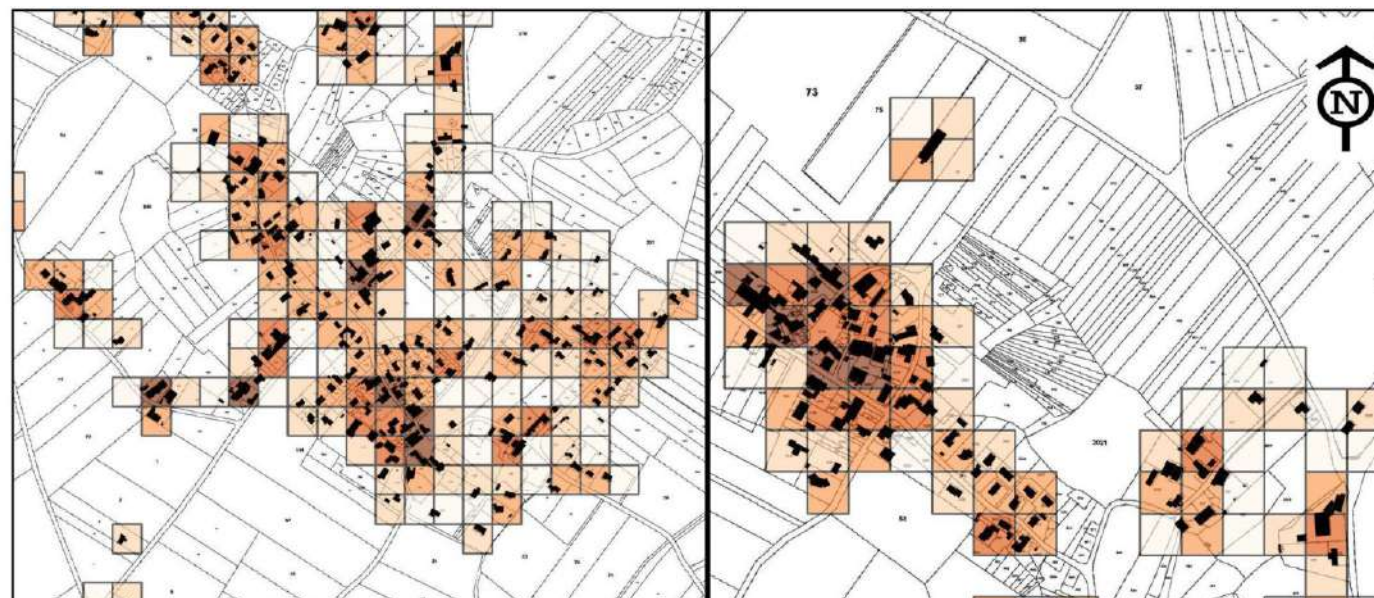
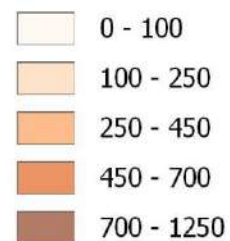


# Commune de LE CHAY

Source : EAU-MEGA

## Légende

Densité de bâti (en m<sup>2</sup> de bâti)



*Bourg*

*Grande et Petite Gorce*



*Pompierre*

*Riolet*



### 5.3.3.1. LES NOYAUX ANCIENS DU BOURG DU CHAY ET DE LA GRANDE GORCE

Le centre-bourg du Chay et la Grande Gorce se caractérisent par une implantation des constructions le long des voies de communication. Le secteur du bourg est doté des principaux équipements et de quelques commerces qui lui confèrent une image de centre-bourg.

- o **Caractéristiques de la trame viaire et des espaces publics** : La trame viaire est à la fois composée routes départementales et de voies de petits gabarits. Ces voies traversent le bourg d'ouest en est (RD) et du nord au sud (routes communales). L'usage des modes doux est encouragé par la mise en place d'emplacements réservés en face de la mairie. Les équipements de loisirs et sportifs forme l'espace public géographique central du centre-bourg.
- o **Typologie du bâti** : A l'exception de quelques constructions modernes, le bourg du Chay est essentiellement composé de constructions traditionnelles saintongeaises alignées le long des voies.
- o **Parcellaire et tissu urbain** : Le tissu urbain est dense le long des voies provoquant cet effet « rue ». Le parcellaire est relativement hétérogène, avec des parcelles de différentes tailles. Le secteur comprend de fait des îlots fermés et le bâti est aligné sur la rue, ce qui constitue un front bâti continu et peu perméable au niveau visuel.
- o **Densité / Mutabilité** : Dense et peu mutable, de par l'alignement des constructions.
- o **Enjeux** : Si les enjeux sont faibles au niveau de la forme urbaine, le bourg du Chay doit rester une centralité principale de la commune. Plus que son évolution, les enjeux se situent au niveau de sa conservation et mise en valeur de ce bâti ancien. Une action en faveur de l'espace public et du stationnement semble nécessaire.



Localisation du bourg ancien du Chay et de la Grande Gorce

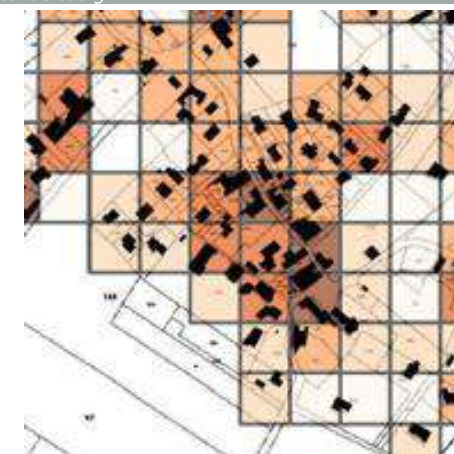


Maisons du centre bourg

#### Légende

Densité de bâti (en m<sup>2</sup> de bâti)

0 - 100
100 - 250
250 - 450
450 - 700
700 - 1250



Densité du bourg

### 5.3.3.2. LES VILLAGES ET HAMEAUX CHAYTAIS

Les villages chaytais concernent les ensembles bâtis ayant conservés un bâti vernaculaire et connaissent une urbanisation récente par densification : La Petite Gorce, Chez Target, L'Erce et la Puisade.

- Caractéristiques de la trame viaire et des espaces publics** : Les maisons implantées le long des routes participent à la qualité paysagère de l'ensemble de la commune. Cet habitat s'inscrit dans un réseau de routes communales se ramifiant à partir des Départementales 117 et 17 au nord de la commune. Cette dernière forme d'urbanisation présente un caractère « vert » à travers les parcs et jardins des constructions. A l'intérieur de ces villages les quereux restent présents, traduisant ainsi l'ancienneté des constructions. Cependant les espaces publics favorisant le lien social sont rares et l'espace public est majoritairement destiné à la voiture, avec un stationnement situé le plus souvent sur la voie. L'espace pour le piéton est réduit.

**Typologie du bâti** : Les villages de L'Erce et de la Puisade ont conservé leur vocation agricole.

On retrouve deux modes d'urbanisation dans les villages. Il y a l'urbanisation stéréotypée caractérisée par des programmes nouveaux sans qualités architecturales particulières ("maisons de promoteurs") et le patrimoine vernaculaire avec les anciennes constructions villageoises de qualité (maison saintongeaise, etc.).

- Parcellaire et tissu urbain** : Les parcelles sont plus grandes que dans le centre-bourg. Elles sont implantées de manière discontinue le long des voies de desserte. Les constructions se situent au cœur de parcelles et sont parfois peu visibles depuis l'espace public.
- Densité / Mutabilité** : Les parcelles sont de taille relativement importante mais l'implantation du bâti laisse parfois la possibilité d'évolution (division parcellaire).
- Enjeux** : ces secteurs, méritent d'être préservés d'une nouvelle urbanisation susceptible de dénaturer la perception du bâti traditionnelle



Localisation des villages et hameaux du Chay



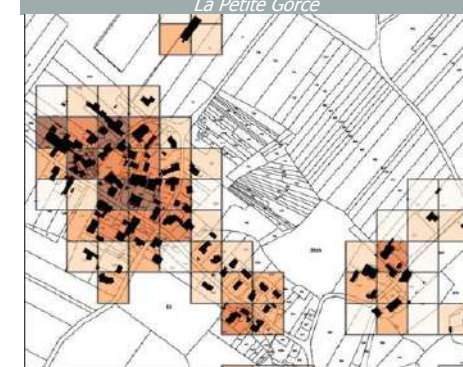
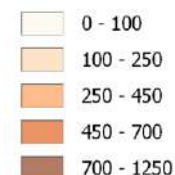
L'Erce



La Petite Gorce

### Légende

Densité de bâti (en m<sup>2</sup> de bâti)



Densité du village de la Petite Gorce à l'est



### 5.3.3.3. LES FORMES PAVILLONNAIRES

Les formes pavillonnaires chaytais concernent les extensions pavillonnaires du bourg et les lotissements de Morgard et Riolet et le secteur de la Combe à Mercier.

- o **Caractéristiques de la trame viaire et des espaces publics** : la trame viaire de ces secteurs pavillonnaires se caractérise le plus souvent par des voies en impasse desservie par le réseau secondaire de voies communales. Les espaces publics favorisant le lien social sont rares et l'espace public est majoritairement destiné à la voiture, avec un stationnement situé sur la voie. L'espace pour le piéton est réduit.
- o **Typologie du bâti** : C'est depuis les années 80 et plus récemment les années 2000 que les lots furent construits. Les constructions sont principalement de pleins pied. Les annexes sont le plus souvent dissocié de la construction d'habitat. On remarque une homogénéisation de l'alignement du bâti.
- o **Parcellaire et tissu urbain** : Les parcelles sont de taille conséquente. Les constructions se situent au cœur de parcelles ou en léger retrait par rapport à la voie.
- o **Densité / Mutabilité** : Il s'agit de l'une des formes urbaines les moins denses de la commune où les possibilités de mutation peuvent être importantes dans le cas où la construction se situe plus à l'avant de la parcelle laissant une possibilité de construction en fond de parcelle.
- o **Enjeux** : L'enjeu est de maîtriser ce type d'urbanisation en limitant l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles proches et veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions.



Localisation des formes pavillonnaires du Chay



Cité Laurent à Morgard



Zone pavillonnaire de Riolet

### Légende

Densité de bâti (en m<sup>2</sup> de bâti)

0 - 100
100 - 250
250 - 450
450 - 700
700 - 1250



Densité de la forme pavillonnaire de Morgard



### 5.3.3.4. LES ECARTS CHAYTAIS

Les écarts sont des ensembles bâtis à caractère diffus plus ou moins vastes, comportant au moins deux habitations.

- Caractéristiques de la trame viaire et des espaces publics :** Dans ces ensembles, les espaces publics de socialisation sont complètement absents, et les voies de desserte se séparent en plusieurs voies de moindre importance. Il s'agit donc d'une urbanisation appréciée par le plus grand nombre de par son caractère intimiste et sécuritaire.
- Typologie du bâti :** Ces différents ensembles présentent une grande homogénéité de leur forme bâtie. Ils sont exclusivement composés de constructions anciennes sous la forme de corps de fermes.  
On retrouve ponctuellement des pavillons récents venus s'implanter en continuité des constructions existantes.
- Parcellaire et tissu urbain :** Les parcelles sont plus grandes que dans les entités précédentes. Elles sont implantées de manière discontinue le long des voies de desserte. Les constructions se situent au cœur de parcelles et sont peu visibles depuis l'espace public : la végétation domine.
- Densité / Mutabilité :** tissu où la densité est la plus faible à l'échelle de la commune, que ce soit au vu du nombre de bâtiments à l'hectare ou au vu du nombre de m<sup>2</sup> bâti à l'hectare. Les récentes constructions sont venues miter ces espaces agricoles et naturels proches.
- Enjeux :** ces secteurs, avec des points de vues intéressants, méritent d'être conservés dans leur état actuel.








Localisation des écarts du Chay



Propriété dans le secteur des Capettes

#### Légende

Densité de bâti (en m<sup>2</sup> de bâti)

	0 - 100
	100 - 250
	250 - 450
	450 - 700
	700 - 1250



Densité des écarts

### 5.3.3.5. LES SECTEURS ECONOMIQUES CHAYTAIS

Le secteur de la carrière et de la coopérative agricole sont deux éléments marquant du paysage.

- **Caractéristiques de la trame viaire et des espaces publics** : ces secteurs se situent à proximité des grands axes de transport et se caractérisent par la qualité de son accessibilité : accès depuis la RD241.
- **Typologie du bâti** : Ces zones sont composées de constructions spécifiques : entrepôts, bâtis spécifiques, bureaux, etc.
- **Parcellaire et tissu urbain** : de vastes parcelles construites par du bâti imposant de gros gabarit, notamment pour la coopérative agricole.
- **Densité / Mutabilité** : L'emprise au sol y est relativement faible.
- **Enjeux** : Le développement de ces activités doit intégrer un traitement paysager



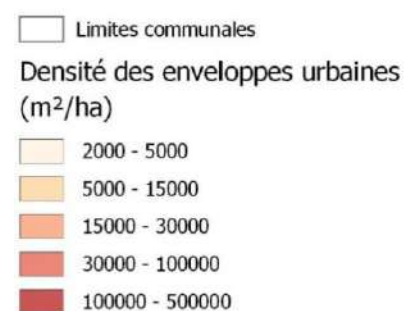
Localisation des secteurs économiques du Chay



La coopérative agricole



Le secteur de la carrière



Densité du secteur de coopérative agricole

### 5.3.4. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

L'évaluation de la capacité de densification et de mutation consiste à préciser le potentiel de construction nouvelle sans étalement urbain. L'analyse porte donc sur l'ensemble des terrains bâtis ou non, situés dans les parties urbanisées de la commune, et considérés comme constructibles au regard de l'état initial de l'environnement et du diagnostic communal. Sont donc exclus de cette analyse les terrains naturels, agricoles ou boisés à préserver.

Pour la commune de le Chay, le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis peut être appréhendé à travers deux grandes catégories :

- Les « dents creuses » : des parcelles non bâties (de propriété publique ou privée), desservies par les réseaux et une voie publique, situées à l'intérieur des parties urbanisées et qui pourraient être construites ;
- Les propriétés bâties des constructions existantes : des parcelles privées qui pourraient accueillir un ou plusieurs logements supplémentaires à l'initiative de leur propriétaire (surélévation, extension et réhabilitation du bâti existant, division parcellaire, lotissement).

La capacité à accueillir des constructions nouvelles sur les propriétés déjà bâties est liée principalement aux caractéristiques :

- Des tissus bâtis : structure parcellaire, implantation du bâti, rapport à la voie, etc. ;
- De chaque parcelle prise individuellement : largeur, accès, orientation, forme géométrique, ... et toute autre caractéristique morphologique qui détermine des scénarios possibles d'évolution.

#### 5.3.4.1. LES FAMILLES DE PARCELLES SELON LEUR POTENTIEL D'EVOLUTION

La structure parcellaire de chacun des tissus bâtis offre des scénarios d'évolution potentiels pouvant être classés en quatre scénarios d'évolution d'une parcelle :

1. Des espaces non bâtis inférieurs à 800 m<sup>2</sup> : la parcelle est petite, contrainte ; elle ne peut donc accueillir qu'une extension du bâti existant ;
2. Des espaces non bâtis de 800 à 1 200 m<sup>2</sup> : la forme de la parcelle et l'implantation du bâti rendent a priori difficile la construction d'un logement supplémentaire ; un maître d'œuvre pourra cependant trouver des solutions habiles qui permettront d'exploiter le potentiel de la parcelle ;
3. Des espaces non bâtis de 1 200 à 2 000 m<sup>2</sup> : la parcelle est suffisamment grande, et le bâti existant est implanté de façon favorable à l'accueil d'une à deux maisons supplémentaires ;

4. Des espaces non bâtis de 2 000 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup> : la parcelle est grande, le bâti bien disposé ; elle peut accueillir deux à trois logements ;
5. La parcelle est grande (plus de 3 000 m<sup>2</sup>), le bâti bien disposé ; elle peut accueillir au moins trois logements supplémentaires, voire davantage ;
6. Le classement intègre une catégorie spécifique pour les dents creuses, qui par définition sont non bâties et susceptibles de muter sans contrainte liées à la présence d'une construction. En revanche, le régime de propriété de ces terrains pourra être un frein à la mobilisation de ces parcelles.

Le schéma ci-après reprend le nombre de parcelles concernées par chacun des scénarii.

<b>Extensions</b>	<b>176 Unités Foncières (UF)</b>
<b>Une petite maison</b>	<b>57 UF</b>
<b>1 à 2 maisons</b>	<b>51 UF</b>
<b>2 à 3 maisons</b>	<b>13 UF</b>
<b>3 maisons et +</b>	<b>22 UF</b>
<b>Dents creuses</b>	<b>30 UF</b>

Nombre d'unités foncières potentiellement densifiable



# Plan Local d'Urbanisme Commune du Chay

Etude du potentiel de densification



## Potentiel de densification Secteur du bourg

- Extension
- Une petite maison
- 1 à 2 maisons
- 2 à 3 maisons
- 3 maisons et plus
- Dent creuse
- Enveloppe urbaine
- Bâti
- Limite communale



Source : CARA / SCAMBIO Urbanisme

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du Chay

Etude du potentiel de densification



### Potentiel de densification Secteur de la Grande Gorce

- Extension
- Une petite maison
- 1 à 2 maisons
- 2 à 3 maisons
- 3 maisons et plus
- Dent creuse
- Enveloppe urbaine
- Bâti
- Limite communale



Source : CARA / SCAMBIO Urbanisme



# Plan Local d'Urbanisme Commune du Chay

Etude du potentiel de densification



## Potentiel de densification Secteurs de Morgard et de Riolet

- Extension
- Une petite maison
- 1 à 2 maisons
- 2 à 3 maisons
- 3 maisons et plus
- Dent creuse
- Enveloppe urbaine
- Bâti
- Limite communale



Source : CARA / SCAMBIO Urbanisme



### 5.3.4.2. LE CALCUL DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

À partir de ces analyses, le gisement brut de densification ou de mutation pour chacun des tissus bâtis peut être estimé à 140 logements en hypothèse haute.

Les hypothèses de calcul retenues sont les suivantes :

- Les espaces non bâtis inférieurs à 800 m<sup>2</sup> peuvent dans certains cas aboutir à la production d'un nouveau logement et/ou être associées à une partie du bâtiment existant. Nous avons considéré que seulement 30% des projets d'extension aboutissent à la création d'un nouveau logement ;
- Pour des espaces non bâtis de 800 à 1200 m<sup>2</sup>, les conditions techniques et morphologiques feront que dans certains cas, le propriétaire n'optera que pour un projet d'extension. Nous considérons alors que 10% de ces parcelles feront l'objet d'une construction d'un logement supplémentaire ;
- Dans le cas des espaces non bâtis de 1200 à 2 000 m<sup>2</sup>, nous considérons qu'il y a 20% de chance que ces parcelles fassent l'objet de nouvelles constructions ;
- Pour des espaces non bâtis de 2 000 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup>, nous avons considéré qu'environ 30% des maisons supplémentaires aboutiraient à la création de nouvelles constructions ;
- Pour les parcelles susceptibles d'accueillir trois maisons et plus, nous avons considéré que seulement 30% des maisons supplémentaires aboutiraient à la création de nouvelles constructions ;
- Pour les dents creuses, nous considérons qu'il y a 100% de chance que ces parcelles fassent l'objet d'une ou plusieurs constructions.

### 5.3.4.3. QUELLE CONTRIBUTION POSSIBLE DU POTENTIEL THEORIQUE DE DENSIFICATION AUX OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT ?

Afin de déterminer dans quelle mesure ce potentiel brut de densification des espaces bâtis peut contribuer aux objectifs de production de logements de la commune, il est nécessaire de prendre en compte les intentions des propriétaires des parcelles concernées. En l'absence de données spécifiques à la commune du Chay, les observations nationales<sup>1</sup> font apparaître qu'à un instant donné, 4 propriétaires sur 10 sont susceptibles de céder à un tiers une partie de leur terrain afin d'y faire bâtir une maison.

En considérant ce résultat sur une échéance de vingt ans, la vitesse d'activation du potentiel brut peut être estimée à un maximum de 2% par an. Appliquée au potentiel brut es-

timé de 140 logements potentiels sur les parcelles bâties ainsi que sur les dents creuses des espaces urbanisés, le calcul aboutit au chiffre de 1 à 2 logements supplémentaires par an en hypothèse haute.

La commune dispose de deux leviers pour mobiliser tout ou partie de ce potentiel de production de logements :

- Le règlement du PLU dont les dispositions auront un effet entraînant ou limitant, notamment celles relatives :
  - Aux accès (par exemple, abaissement des largeurs minimales d'accès, limitation du nombre d'accès supplémentaires créés...) ;
  - Aux implantations par rapport aux limites (autorisation d'implantation en limites sur un linéaire et une hauteur donnée, exception accordée aux conventions de cour commune...) ;
  - Aux implantations par rapport à l'emprise publique (autorisation d'alignement continu ou semi-continu sur tout ou partie de la largeur de la parcelle, bandes de constructibilité comptées à partir de la voie...) ;
  - A la pleine terre et à l'emprise au sol (coefficients échelonnés permettant d'octroyer des droits à bâtir aux parcelles de toutes tailles, y compris les petites) ;
- Les dispositifs que la commune et ses partenaires pourront mettre en place afin d'impulser, d'accompagner et de suivre les projets portés par les habitants. Le renouvellement des tissus bâtis se fera en grande partie à l'initiative des propriétaires, dans le cadre d'une démarche qui pourra être animée et orchestrée par la collectivité, dans l'objectif :
  - D'aider ses habitants à adapter leur habitat à l'évolution de leur mode de vie, notamment les personnes âgées ;
  - De dégager une offre de terrains à bâtir issus de divisions de parcelles bâties et situées au sein des parties urbanisées de la commune, sans étalement urbain ;
  - De favoriser les projets de réhabilitation du bâti ancien et patrimonial de la commune.

<sup>1</sup> Selon un sondage IFOP/seloger.com réalisé en mars 2014, 40% des propriétaires de maisons individuelles seraient prêts à étudier la proposition d'un particulier leur faisant une offre pour acquérir un morceau de leur jardin afin d'y faire bâtir sa maison.

## 5.4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC HABITAT

Le tableau suivant synthétise les principaux enjeux de l'habitat de la commune du Chay :

Partie	Thématique	Synthèse	Enjeux	Hiérarchisation
5.1	<b>Les grandes caractéristiques du parc de logements et son évolution</b>	<p>Le parc de logements chaytais est constitué de 369 logements en 2013. Ce chiffre est en nette augmentation de 45,3 % (+3,2 % par an en moyenne) par rapport à 1999.</p> <p>115 logements ont été construits entre 1999 et 2013, soit environ 8 logements par an en moyenne.</p> <p>Le taux des résidences secondaires est d'environ 12% : taux conséquent pour une commune comme Le Chay mais peu élevé à l'échelle de la CARA.</p> <p>A noter le récent parc de logement du Chay.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La mise en place d'une offre foncière susceptible de répondre à la diversité des situations matrimoniales et des aspirations sociales.</li> <li>La reconquête d'une partie des logements vacants.</li> </ul>	<b>Fort</b>
5.2	<b>Evolution de la construction et de la consommation d'espaces des 10 dernières années</b>	<p>Sur la commune, peu de constructions ont été autorisées sur les 10 dernières années, soit 13,8% du nombre total du parc de logements. Le nombre de constructions est relativement stable depuis 2007 hormis deux années « exceptionnelles » à hauteur de 0 et 11 constructions autorisées respectivement en 2009 et 2010.</p> <p>En termes de consommation d'espaces, ce sont environ 7 hectares qui ont été urbanisés sur la commune du Chay, depuis 2006</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La limitation de la concentration d'espaces par l'urbanisation en privilégiant les projets en continuité de l'existant et présentant les moindres potentialités agricoles.</li> <li>La nécessité de profiter des futures opérations d'aménagements pour retrouver une cohérence dans l'organisation des espaces urbanisés de la commune.</li> </ul>	<b>Fort</b>
5.3	<b>Analyse du fonctionnement urbain et ses perspectives d'évolution</b>	<p>L'organisation urbaine du Chay est historiquement marquée par un éclatement de l'urbanisation. Le début du XXème siècle affichait déjà le bourg, autour duquel gravitaient de nombreux ensembles bâtis.</p> <p>Sur la commune du Chay on note une diversité de formes urbaines, héritées des différentes périodes d'édification de la commune. Chaque unité urbaine est lisible en termes de fonctions urbaines, d'organisation du maillage viaire, de typologies architecturales, de parcelles et de tissus urbains.</p> <p>Au regard des thématiques listées ci-dessus, cinq unités ont été définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les noyaux traditionnels du bourg ancien de Le Chay et de la Grande Gorce ;</li> <li>Les villages et hameaux chaytais ;</li> <li>Les formes pavillonnaires ;</li> <li>Les écarts chaytais ;</li> <li>Les secteurs économiques ou industriels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte la mutation des espaces déjà bâtis dans le projet urbain de la commune.</li> </ul>	<b>Modéré</b>

# **Partie 6 : DIAGNOSTIC SUR LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS**



## 6.1. LE RESEAU ROUTIER COMMUNAL

### 6.1.1. LA DESSERTE

#### 6.1.1.1. LE RESEAUX ROUTIER

Le Chay est bien connectée au reste du territoire par les RD 17 et 117 qui distribuent la CARA. Le réseau routier du Chay se structure autour de trois routes départementales :

- La RD 17 qui traverse d'ouest en est le Nord de la commune et qui relie Saujon à Cozes ;
- La RD 117 qui passe à l'Ouest de la commune sur un axe nord-sud. Cet axe départemental relie Meschers-sur-Gironde à Bouhet ;
- La RD 241 qui traverse la commune d'est en ouest et qui dessert le bourg du Chay. C'est autour de cet axe que gravitent le réseau de desserte secondaire du territoire communal.

Les voies principales irriguent les communes limitrophes et drainent le centre bourg diffusant ainsi les véhicules sur tout le territoire. Au-delà des routes départementales, le réseau interne de la commune est structuré par un maillage dense de voies communales au caractère rectilignes et parfois étroit. De nombreux chemins à usage agricole parcourent également le territoire. Ils constituent aussi des supports d'intérêt majeur pour des usages récréatifs.

#### 6.1.1.2. LES FLUX

Des comptages routiers sont effectués par le Conseil Départemental de la Charente-Maritime. Les résultats obtenus sur les routes départementales citées figurent sur l'extrait de plan ci-après.



Comptage routier au Chay en 2013  
Source : Département de la Charente-Maritime



## 6.2. LA DESSERTE DU TERRITOIRE COMMUNALE

### 6.2.1. LE TRANSPORT EN COMMUN / COLLECTIF

Au regard de l'importance des migrations pendulaires, l'organisation des transports collectifs s'impose pour :

- Diminuer l'impact environnemental et l'émission de gaz à effet de serre ;
- Mutualiser les coûts de transports pour diminuer l'effet sur le budget des ménages.

Un réseau de transport collectif, le « CARA'Bus », est mis en place et est géré par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique. Deux lignes concernent le Chay :

- La ligne 23 du réseau de transport de la CARA dessert une fois par jour la commune (en provenance de Royan Gare et à destination de Corne-Ecluse),
- La ligne 41, qui relie la Tremblade à Cozes en passant par Saujon. Cette ligne est disponible uniquement sur réservation.

Par ailleurs, plusieurs lignes scolaires transitent par la commune, en particulier à destination du collège de Saujon.

La commune de du Chay est concernée par le Plan de Déplacement Urbain (PDU) approuvé en Conseil Communautaire le 16 décembre 2013. Neuf orientations générales ont été adoptées :

- Développer les transports collectifs et les transports en mode doux ;
- Organiser le stationnement ;
- Améliorer la fluidité du trafic et moderniser les principales voies routières ;
- Réguler le trafic automobile ;
- Améliorer la sécurité de tous les déplacements ;
- Faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite ou handicapées ;
- Rendre les centres villes aux piétons et aux cyclistes ;
- Réduire les nuisances générées par la circulation (notamment les nuisances sonores) ;
- Mettre en œuvre un observatoire des déplacements et des accidents.

La création d'une offre de transport collectif pour diminuer les migrations pendulaires domicile-travail nécessite une modification totale des comportements des usagers. Le défi à relever est que le transport collectif soit plus attractif (coût, fréquence, confort d'usage) que le transport individuel. Pour cela, la municipalité souhaite encourager ces modes de fonctionnement.

A ce jour, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a mis en place le « transport à la demande ». Conçu pour faciliter les déplacements entre les nombreuses communes du territoire, ce service permet la prise en charge au départ du domicile et de la dépose

dans la commune desservie.

Le ramassage scolaire en autobus, satisfait la demande sur le territoire.

### 6.2.2. LES MOBILITES DOUCES

La place de l'automobile au Chay reste élevée. Les déplacements radiaux (pouvant s'apparenter aux déplacements pendulaires) sont réalisés à plus de 91% par des conducteurs isolés et uniquement à 1% à pied. Si les cheminements doux ne peuvent pas dans tous les cas répondre à la demande du trajet domicile travail, la commune se prête à l'usage du vélo dans un cadre de qualité. Celui-ci n'est pas encore entré dans les mœurs des habitants qui utilisent quasi-systématiquement la voiture pour rallier le centre névralgique du cœur du village.

Concernant les modes doux, c'est-à-dire cycles et piétons, le territoire communal présente de nombreux chemins. Ces derniers sont fréquentés à la fois par les résidents et les touristes. Des circuits de promenades pédestres et cycle (VTT) permettent de parcourir la commune et assurer un réseau intercommunal de qualité. Dans de nombreux cas, le développement urbain mené autour des noyaux anciens du bourg du Chay et des autres villages a privilégié des voies en impasse.

Les opérations futures d'aménagement seront l'occasion de mener une réflexion en amont afin de développer des liaisons douces intéressantes et exploitant les richesses des lieux (tel que l'aménagement de cheminements s'appuyant sur une trame végétale structurante et préservation de nombreux arbres de haute tige offrant une voûte végétale aux promeneurs). Cet objectif est clairement affiché par la municipalité qui a défini plusieurs emplacements réservés pour favoriser ces modes de déplacements doux.

La perméabilité piétonne doit être recherchée entre les différents îlots bâtis et vers les lieux de vie (pôles publics, commerces et services), en faveur des déplacements doux.

### 6.2.3. LA POLITIQUE DE STATIONNEMENT

La capacité en stationnement aujourd'hui sur la commune est assez restreinte et se caractérise par :

- Des places, principalement réservées aux véhicules motorisés, au droit de la mairie et de l'école maternelle (20 places environ) ;
- Des places, principalement réservées aux véhicules motorisés, sur le parking de l'école primaire, derrière la mairie (17 places).

Ainsi, on note aucune place de stationnement bénéficiant de bornes pour véhicules hybrides et électriques.

Toutefois, un râtelier vélo de 5/6 places prend place entre la mairie et l'école.





Place de stationnement devant la mairie  
Sources : Google 2017



Localisation des parking sur la commune  
Source : Géoportail 2017

Il faut noter que des équipements publics tels que le boulodrome et le court de tennis ne sont pas pourvus en place de stationnement balisées ce qui peut se traduire en stationnement anarchique.

Consciente de cette faible capacité en stationnement, la municipalité souhaite dans son projet d'aménagement prévoir de nouveaux espaces dédiés au stationnement autour des équipements publics. Le réaménagement de la mairie permettra également de marquer et redistribuer le stationnement de ce secteur.

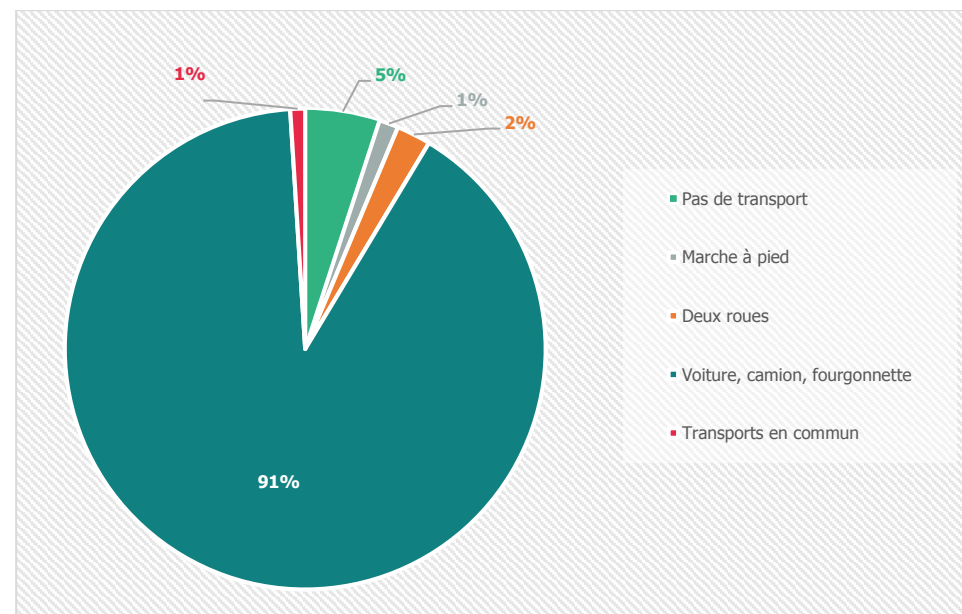
Pour cela des emplacements réservés ont été définis sur le plan de zonage, dans le secteur de la mairie et de l'école et à proximité des équipements de loisirs, de l'église et du cimetière. Pour limiter la consommation d'espaces, ces nouveaux espaces de stationnement seront mutualisés.

#### 6.2.4. DISPOSITION A LA MUTUALISATION DES MOYENS DE TRANSPORT

Les déplacements constituent une préoccupation majeure pour les politiques d'aménagement. L'étude des modes de déplacement permet de mieux appréhender les habitudes de la population tout en mettant en avant certaines problématiques. Cette question de la mobilité et des déplacements est par ailleurs étroitement liée à celle de la lutte contre les pollutions et nuisances, ainsi que la lutte contre le changement climatique.

Dans ce cadre, le législateur incite au développement de mobilités alternatives à l'automobile et à la mutualisation des déplacements, dans un souci de réduction des gaz à effet de serre pour la préservation de l'environnement.

Le Chay est un territoire périurbain situé dans la première couronne de Royan et de Saujon qui apparaît fortement dépendant de l'automobile. Selon l'INSEE, en 2014, 91% des déplacements domicile-travail s'opéraient par le biais de l'automobile sur la commune. Seulement 1 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi déclaraient aller au travail en transport en commun et 1 % à pied.





*Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014*

*Source : Insee 2017*

## 6.3. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS

Le tableau suivant synthétise les principaux enjeux sur la mobilité et les déplacements de la commune du Chay :

Partie	Thématique	Synthèse	Enjeux	Hiérarchisation
6.1	<b>Le réseau routier communal</b>	<p>Le Chay est bien connectée au reste du territoire de la CARA grâce au réseau de voies départementales qui traversent le territoire.</p> <p>Les voies primaires irriguent les communes limitrophes et drainent le centre bourg diffusant ainsi les véhicules sur tout le territoire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir en état le réseau routier communal.</li> </ul>	Modéré
6.2	<b>La desserte du territoire communale</b>	<p>Plusieurs modes de transport en commun ont été établis par la CARA.</p> <p>La commune compte environ 40 places de stationnements balisées autour de la mairie et des écoles.</p> <p>Il faut cependant noter l'insuffisance de la capacité de stationnement autour des équipements publics de la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre le développement du maillage des cheminements doux.</li> <li>• Améliorer la capacité en stationnement du bourg et de certains équipements sportifs et de loisirs.</li> </ul>	Modéré

# **Partie 7 : DIAGNOSTIC EQUIPEMENTS ET CADRE DE VIE**



## 7.1. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS

Le bourg du Chay concentre la totalité des équipements et services publics. Une carte localisant l'ensemble des équipements est présentée ci-après.

### 7.1.1. LES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Deux écoles sont implantées au Chay : une école maternelle et une école primaire allant de la petite section au CM2. Ci-dessous sont présentés les effectifs scolaires depuis 2012 :

Année scolaire	Nombre d'élèves de maternelle	Nombre d'élèves de primaire
2012/2013	26	39
2013/2014	29	45
2014/2015	22	42
2015/2016	20	43
2016/2017	20	38

*Les effectifs scolaires  
Source : Commune*

### 7.1.2. LES EQUIPEMENTS DE SANTE ET ACCUEIL AUX PERSONNES AGEES ET/OU A MOBILITES RE- DUITES

La commune ne dispose pas de système de santé. Le plus proche se situe à Saujon ou Royan avec notamment le centre hospitalier. La commune ne dispose pas non plus de structure d'accueil pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.

### 7.1.3. LES EQUIPEMENTS DE SERVICES

En termes d'équipements de services, le Chay dispose d'une mairie, d'un cimetière, de locaux communaux, des ateliers municipaux, d'une salle municipale et d'une salle d'archives.

### 7.1.4. LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET SPOR- TIFS

Les équipements sportifs sont regroupés dans le bourg avec le terrain de tennis et le boulodrome.

Les équipements culturels de la commune sont aussi regroupés dans le bourg. La commune dispose d'une salle des associations.



## 7.2. LE RESEAU D'EAU POTABLE

La commune est alimentée par le réseau du Chay dont la gestion est assurée par le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime, maître d'ouvrage du réseau d'eau potable. Les communes alimentées par ce captage sont Le Chay et Corme-Ecluse.

L'eau distribuée provient des captages Pompierre P2 et P3 situé sur la commune du Chay. En 2012, l'eau distribuée était d'excellente qualité bactériologique toutefois, la teneur en nitrates est importante (40mg/l) bien qu'elle soit toujours située en dessous de la valeur limite maximale autorisée (50 mg/l).

A ce jour, aucun arrêté préfectoral de mise en place de périmètres de protection sur les captages de Le Chay. Les études hydrogéologiques préalables à la mise en place des périmètres de protection des captages de Le Chay ont été réalisées entre 2015 et 2017. L'arrêté de préfectoral devrait être pris en 2019.

La commune est cependant concernée par des périmètres de protection de captages déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral situés sur la commune de Saujon (Cf. carte suivante). Ces captages bénéficient également d'un périmètre de protection rapproché délocalisé car il y a présence d'une zone de communication directe avec la nappe.

La présence d'un périmètre de protection de captage implique une réglementation (Article R1321-13 du CSP) des activités au sein de ce périmètre. Elles sont les suivantes :

- **PPR et PPR1** : A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, sont interdits les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les autres travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols peuvent faire l'objet de prescriptions, et sont soumis à une surveillance particulière, prévues dans l'acte déclaratif d'utilité publique. Chaque fois qu'il est nécessaire, le même acte précise que les limites du périmètre de protection rapprochée seront matérialisées et signalées.
- **PPE** : A l'intérieur du périmètre de protection éloignée, peuvent être réglementés les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols qui, compte tenu de la nature des terrains, présentent un danger de pollution pour les eaux prélevées ou transportées, du fait de la nature et de la quantité de produits polluants liés à ces travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols ou de l'étendue des surfaces que ceux-ci occupent

Selon les dernières données disponibles sur notamment la disponibilité de la ressource en eau (2016), les informations suivantes sont recueillies :

- Nombre d'habitants desservis : 1882 habitants,
- Rendement du réseau de distribution : 0.8%,
- Volumes non comptés : 0.9m<sup>3</sup>/km/j,
- Pertes en réseau : 0.8m<sup>3</sup>/km/j,

- Renouvellement des réseaux d'eau potable : 0%,
- Protection de la ressource en eau : 0% (74.6% en 2014),
- Connaissance et gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable : 110 points,
- Conformité microbiologique de l'eau au robinet : 1%,
- Conformité physico-chimique de l'eau au robinet : 1%.

Par ailleurs, suite aux conclusions du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de la Charente-Maritime, du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de la CARA et de l'étude réalisée pour la mise en service du forage AEP de Médis « l'Ardiller », le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime, souhaite réaliser des bâches de stockage pour l'eau potable à proximité des sites de production déjà existants sur la commune de Saujon et sur la commune de Le Chay « Pompierre ».

## 7.3. L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

### 7.3.1. L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Les eaux usées provenant des bâtiments desservis par l'assainissement collectif excepté les eaux usées de Pompierre se dirigent vers une station d'épuration située sur la commune et dont le milieu récepteur est le fossé de Chantegrenouille. La filière de traitement est de type lagunage naturel. La capacité nominale de la station est de 500 EH et la charge maximale est de 283 EH soit environ 250 EH de marge résiduelle. La station d'épuration est suffisante pour assurer l'assainissement de la commune.

Les eaux usées de Pompierre sont quant à elles, envoyées vers le système d'assainissement collectif de Saujon.

Il est à noter que la commune ne possède pas encore de schéma d'assainissement. Toutefois, ce schéma directeur d'assainissement des eaux usées a été validé par les élus de l'agglomération le 17/07/2017.

La collecte des eaux usées est assurée sur l'ensemble du bourg du Chay et du lieu-dit « Pompierre » (Cf. Carte suivante).

### 7.3.2. L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'assainissement individuel est le moyen de gestion des eaux usées utilisé sur le reste de la commune.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est de la compétence de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique qui assure également les contrôles de

conception et de fonctionnement des installations.

La carte de l'aptitude des sols est présentée en annexe du présent PLU.

### **7.3.3. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET LES POLLUTION**

La commune du Chay ne dispose pas de Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux pluviales.

Toutefois, cette problématique n'est pas oubliée. Dans le cadre du projet, il convient de détecter les éventuelles problématiques et d'évaluer les enjeux en termes de sécurité des biens et des personnes mais aussi dans l'optique d'améliorer la qualité des eaux superficielles réceptrices.



# Commune de LE CHAY


## Périmètre de protection de captage


Source : ARS Poitou-Charentes

### Légende

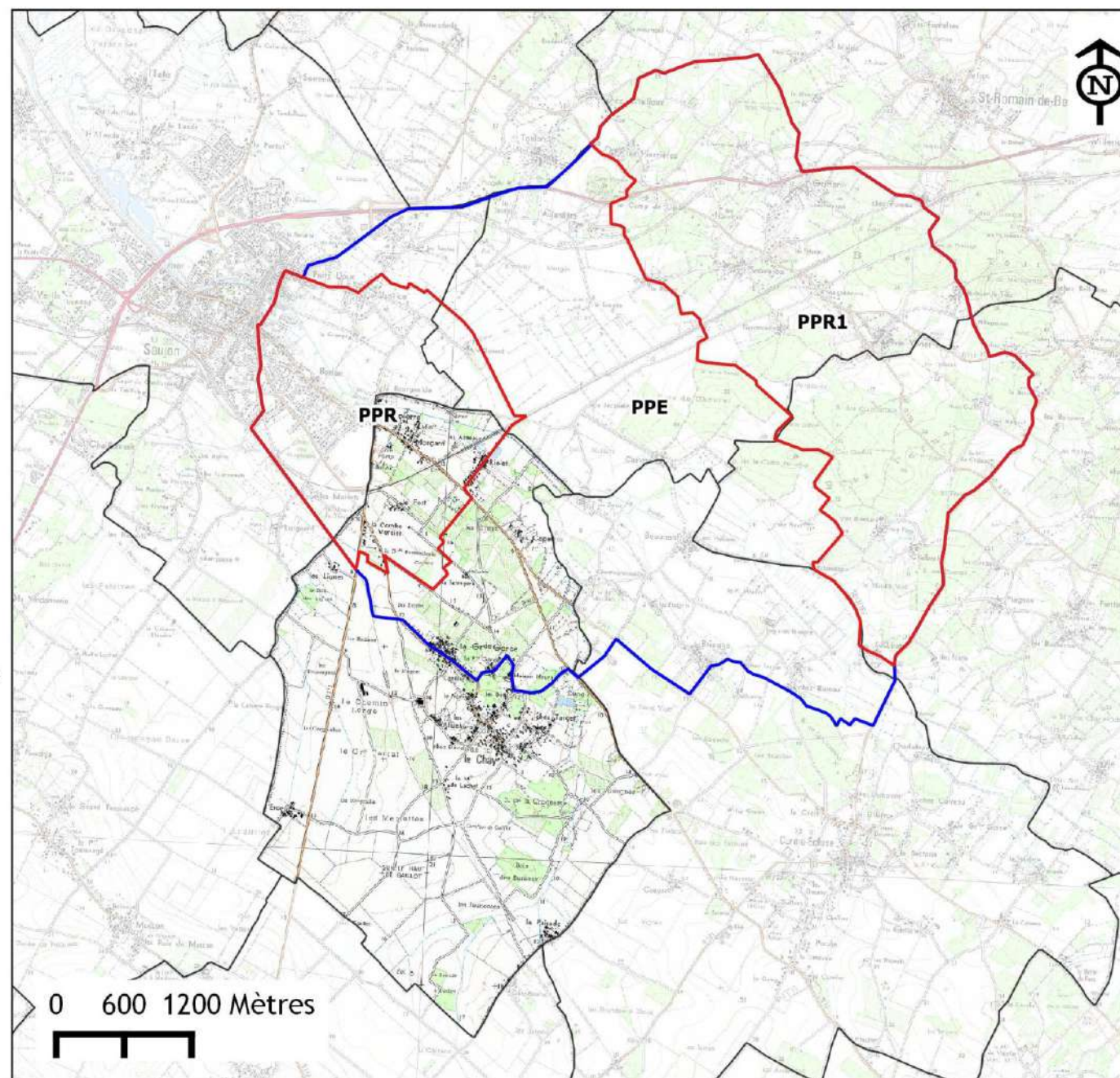
 Limites communales

### Saujon

 PPE : Périmètre de protection éloignée

 PPR : Périmètre de protection rapprochée

 PPR1 : Périmètre de protection rapprochée délocalisé





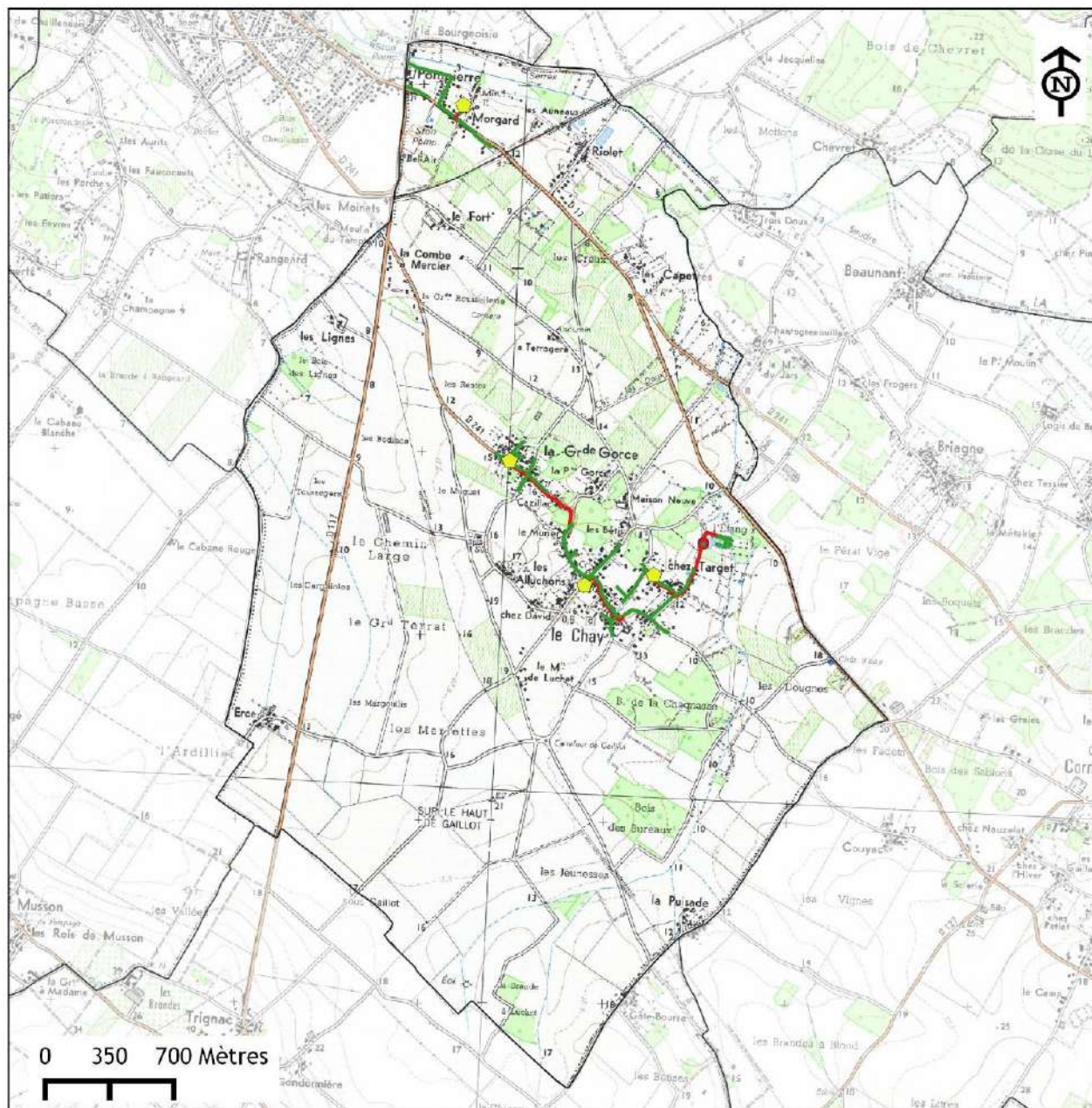
## Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune du CHAY

### Réseau d'assainissement collectif

Source : Communauté d'Agglomérations  
Royan Atlantique

#### Légende

- Limite communale
- ◆ Poste de refoulement
- Types de réseau
  - Gravitaire
  - Refoulement



### 7.3.4. POLLUTION ET L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

#### 7.3.4.1. GENERALITES

(D'après La ville et son assainissement – CERTU – 2003)

L'absence de gestion des eaux pluviales est une source importante de pollution des eaux. La pollution diffuse provient des eaux pluviales qui s'écoulent à la surface du sol. Les eaux de ruissellement se chargent tout au long de leur parcours de diverses substances dans des proportions d'importance variable selon la nature de l'occupation des sols et selon le type de réseau hydrographique qui les recueille.

Cette pollution se caractérise par une place importante des matières minérales, donc des matières en suspension (M.E.S.), qui proviennent des particules les plus fines entraînées sur les sols sur lesquelles se fixent les métaux lourds qui peuvent provenir des toitures (Zinc, Plomb), de l'érosion des matériaux de génie civil (bâtiments, routes...), des équipements de voirie ou de la circulation automobile (Zinc, Cuivre, Cadmium, Plomb), ou encore des activités industrielles ou commerciales (sans oublier la pollution atmosphérique qui y entre pour une part minoritaire mais non négligeable).

Il faut noter la chute des teneurs en Plomb observée à la suite de la mise en œuvre de la réglementation qui a éliminé ce composant des carburants. Le lessivage des voiries peut aussi entraîner des hydrocarbures, ainsi que tous les produits qui y auront été déversés accidentellement. La pollution de ces eaux ne présente à l'origine du ruissellement que des teneurs relativement faibles.

C'est leur concentration, les dépôts cumulatifs, le mélange avec les eaux usées, le nettoyage du réseau et la mise en suspension de ces dépôts qui peuvent provoquer des chocs de pollution sur les milieux récepteurs par temps de pluie.

#### Définitions des principaux types de pollutions :



**Matières en suspension :** Les M.E.S. sont toutes les matières non solubles en suspension dans l'eau. La principale caractéristique physique de ces particules est leur aptitude (fonction de leur poids et de leur dimension) à se déposer sur le fond d'un bassin, d'un cours d'eau ou de n'importe quel ouvrage. Ce phénomène, appelé « décantation », peut entraîner sur le long terme, des modifications de l'écoulement. Ces M.E.S. représentent la majeure partie de la pollution des eaux de pluie et de ruissellement.

**Demande biologique en oxygène :** La D.B.O.<sub>5</sub> est un indicateur de la quantité de matière organique dégradée en cinq jours par les microorganismes présente dans l'eau. Cette valeur représente le besoin en oxygène dissous des microorganismes pour dégrader par voie biologique la matière organique. Plus la pollution va être importante en matière organique et plus la quantité d'oxygène dissous consommé pour les dégrader sera grande. Ceci peut entraîner une telle baisse du taux d'oxygène présent dans l'eau qu'elle peut provoquer le dépérissement, voire la mort, de la faune et de la flore aquatique.

**Demande chimique en oxygène :** La D.C.O. est un indicateur de la quantité totale de matière organique présente dans l'eau. Il s'agit de la quantité d'oxygène dissous consommé par voie chimique pour oxyder l'ensemble des matières oxydables présentes dans un effluent. C'est-à-dire, la matière organique biodégradable (D.B.O.<sub>5</sub>) ainsi que les sels minéraux oxydables peu biodégradables et donc non assimilables directement par les microorganismes.

**Taux d'hydrocarbures :** Il s'agit de la quantité d'hydrocarbures présente par litre d'eau. Ils sont connus pour être de redoutables polluants, nocifs pour le milieu naturel et ses écosystèmes. Ces polluants (essence, pétrole, mazout, huiles,...) résultent de l'activité humaine.

**Taux de micropolluants métalliques :** Il s'agit de la quantité de métaux présente par litre d'eau. Il s'exprime en mg/L. La concentration exprimée est propre à chacun des métaux étudiés. Les métaux lourds sont tous les métaux dont la masse volumique est supérieure à 5 g/cm<sup>3</sup>, lors des mesures on recherche souvent le Plomb, le Mercure, le Cuivre, le Zinc, le Cadmium et le Sélénium qui font partie des plus nocifs.

Pollution liée aux véhicules	Pollution liée à l'urbanisation
 <p>H.A.P. : combustion du carburant (pyrogénique), fuite d'huile de moteur, carter, essence (pétrogénique)</p> <p>Zn : pneus, panneaux de signalisation, glissières de sécurité</p> <p>Cu : radiateurs, plaquettes de freins</p> <p>Pb : avant 1998, essence plombée, peinture pour marquage au sol</p> <p>Nonylphénols : additifs pour carburant, émulsion de bitume, lavage de voitures</p> <p>Cd : combustion de produits pétroliers</p>	 <p>Cu : points singuliers de toitures, gouttières, bois</p> <p>Zn : toitures, gouttières, briques, bois peint</p> <p>Pb : peinture au plomb, toitures</p> <p>Cd : toitures en zinc (impureté)</p> <p>Nonylphénols : nettoyage de surfaces urbaines, utilisation dans certains matériaux de génie civil</p> <p>P.B.D.E. (Polybromodiphényléther) : toitures, matériels d'intérieur, informatique</p>

Source : "Principales sources de polluants du bâti et du transport dans les rejets urbains de temps de pluie" T.S.M. n° 11 – 2007 - ASTEE



Les effets du rejet de ces différents dans les milieux naturels sont :

Rejets	Effets	Caractérisation
Matières organiques	Désoxygénation, mortalité piscicole, odeurs...	D.C.O. et D.B.O. <sub>5</sub>
Solides	Colmatage des fonds, dépôts de boue, turbidité...	M.E.S.
Toxiques	Mortalité, effets à long terme	Pollution accidentelle
Nutriments	Eutrophisation, consommation d'oxygène	D.C.O. et D.B.O. <sub>5</sub>
Flottants	Visuel	M.E.S.
Germes et virus	Problème sanitaire (baignade...)	Pollution accidentelle

### 7.3.4.2. LA QUALITE DE L'AIR

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Poitou-Charentes prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 17 juin 2013.

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans le Poitou-Charentes, prévoit en particulier pour 2020 :

- Une réduction de 20% (objectif européen et national) à 30% des émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2020, et de 75 à 80% d'ici 2050.
- Une multiplication par 3 de la part des énergies renouvelables dans la consommation régionale d'énergie finale d'ici 2020.

Sur le territoire de la CARA, les émissions de gaz à effet de serre représentent 580 115 TqCO<sub>2</sub>. Ces rejets sont essentiellement liés aux déplacements des personnes, au résidentiel et la construction de voirie qui représentent 62 % du total de ces émissions. Concernant la commune du Chay, il ressort du diagnostic du PCET les éléments suivants :

- La commune a investi pour l'efficacité énergétique de ses bâtiments communaux ;
- Elle a mis en place des actions d'économies d'énergie ;
- La commune n'utilise pas de véhicules électriques ;
- La commune n'a pas recours aux énergies renouvelables ;
- Les citoyens, les agents et les élus ne sont pas sensibilisés à l'énergie et au climat ;
- La commune a inscrit des critères environnementaux dans ses achats et la passation

de marchés publics et favorise les circuits courts ;

- La commune a créé des aménagements favorisant les déplacements alternatifs ;
- La commune prend en compte le changement climatique dans ses choix et décisions d'aménagement.

Ainsi, la commune mène des actions de conservation des espaces naturels et de la biodiversité.

### 7.3.4.3. MASSES POLLUANTES REJETEES

Les masses polluantes annuellement rejetées à l'aval des collecteurs pluviaux sont très variables. Le tableau suivant fournit des ordres de grandeur des concentrations moyennes des principaux paramètres représentatifs de la pollution urbaine des eaux pluviales (source : CERTU, 2003).

Type d'aménagement	Quartiers résidentiels (habitat individuel)	Quartiers résidentiels (habitat collectif)	Habitations denses (zones industrielles et commerciales)	Quartiers très denses : centre-ville, parkings
Coefficient de ruissellement	0,20 à 0,40	0,40 à 0,60	0,60 à 0,80	0,80 à 1,00
M.E.S.	100-200 mg/l	200-300 mg/l	300-400 mg/l	400-500 mg/l
D.C.O.	100-150 mg/l	150-200 mg/l	200-250 mg/l	250-300 mg/l
D.B.O. <sub>5</sub>	40-50 mg/l	50-60 mg/l	60-70 mg/l	70-80 mg/l

Source : « La Ville et son assainissement » CERTU 2003

Les autres paramètres caractéristiques de la pollution chronique des eaux pluviales urbaines dépendent directement de l'adsorption des polluants sur les M.E.S. On applique un simple coefficient pondérateur pour tenir compte de cette spécificité :

Paramètres de pollution				
DCO %	DBO <sub>5</sub> %	HAP (3-4 cycles) %	HAP (5-6 cycles) %	Plomb %
87,5	92,5	65	93	95

Source : SAGET A., CHEBBO G., BACHOC A., 1993

La gestion quantitative des eaux pluviales par des bassins écrêteurs de crues extensifs ou des noues bien conçues permet généralement un abatement de près de 90 % de la pollution.

L'imperméabilisation d'une zone a pour effet de modifier le débit de ruissellement à l'exutoire en raison de l'augmentation du coefficient de ruissellement et la diminution du coefficient de rugosité. Le coefficient de ruissellement est voisin de 0,1 sur une terre labourée est compris entre 0,4 pour une zone à lotir et 0,9 pour une zone commerciale.

Dans le cas où aucune mesure de régulation des eaux n'est prise, l'augmentation des surfaces imperméabilisées provoquera une augmentation des débits aux exutoires des zones ouvertes à l'urbanisation. Selon l'exutoire, l'augmentation des débits de pointe peut avoir une incidence plus ou moins importante.

#### 7.3.4.4. PREMIERS ELEMENTS DE DIAGNOSTIC COMMU-

##### NAL

La commune du Chay voit son territoire traverser par une ligne de crête du Nord au Sud. Le bourg se situe à l'Est de cette ligne de crête. Par conséquent, les eaux de pluie s'écoulent globalement vers l'Est en direction du talweg formé par un fossé se jetant dans le Fossé de Chantegrenouille un peu plus loin.

Toutefois, la plupart des eaux sont infiltrées dans des parcelles (absence de bordures de routes imperméables) ou collectées dans des fossés.

De l'autre côté du bourg, les eaux ruissellent sur les routes en direction de l'Ouest puis s'infiltrant dans les parcelles agricoles.





La carte page suivante illustre les modalités d'écoulement des eaux pluviales.

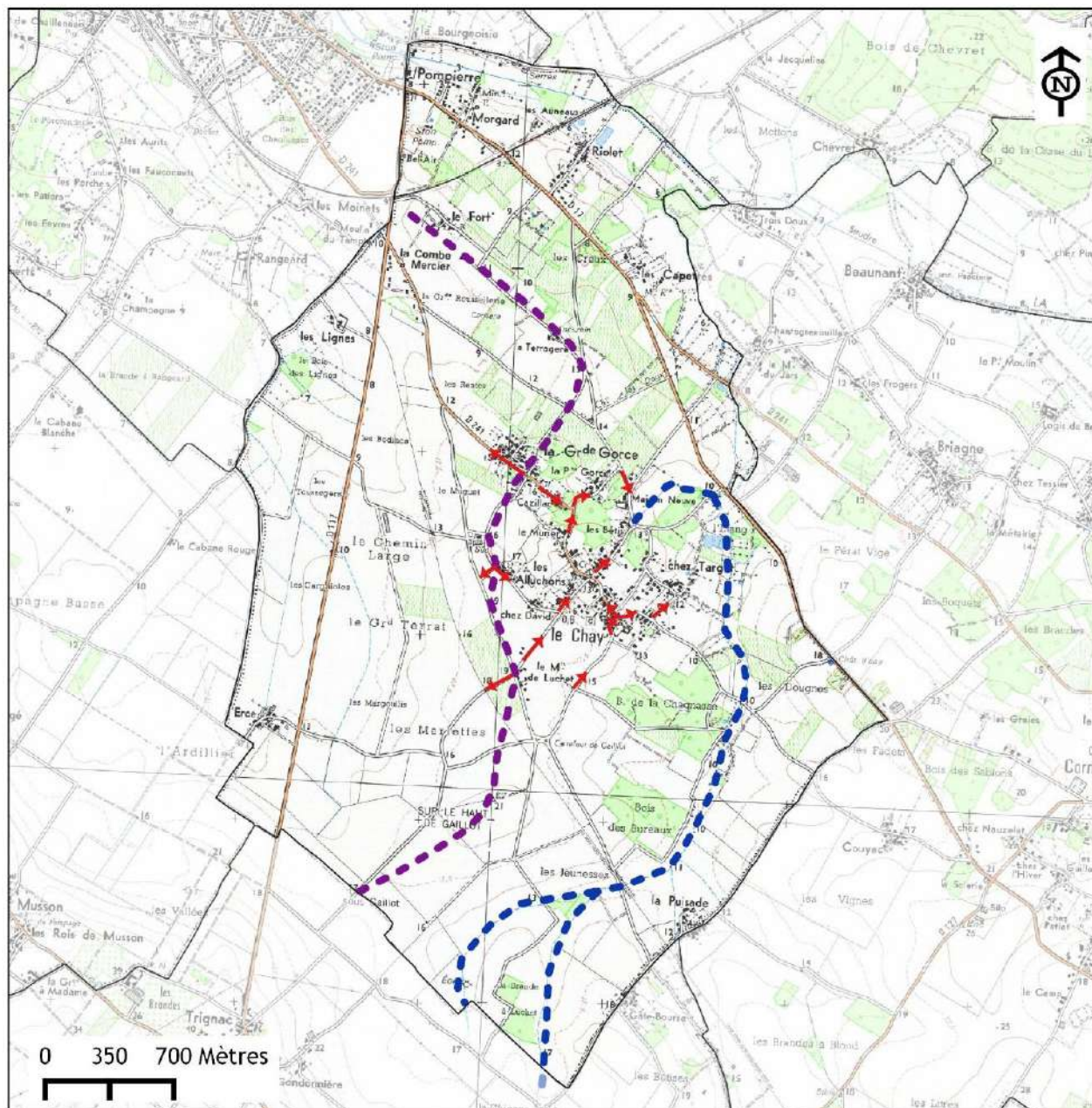
## Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune du CHAY

### Modalité d'écoulement des eaux pluviales

Source : Eau-Méga

#### Légende

-  Limite communale
-  Talweg
-  Ligne de crête
-  Ecoulement des eaux pluviales





On distingue plusieurs modes de gestion des eaux pluviales sur la commune du Chay :



Bordure imperméabilisée avec un réseau de collecte sans gestion qualitative ou quantitative



Bordure imperméabilisée sans réseau de collecte



Bordure non imperméabilisée avec fossé de collecte



Bordure non imperméabilisée sans réseau de collecte

Sur les zones constructibles, le règlement définit les conditions d'autorisation des aménagements : aspect, type (en termes de fonctionnalités) des bâtiments autorisés, implantation, caractéristiques urbaines (densité, hauteurs, reculs, etc.), exigences de desserte par les réseaux.

Il ne régit pas les règles de construction des bâtiments qui relèvent du Code de la construction.

Par la définition de zones classées, le PLU peut aussi assurer la protection d'éléments du paysage tels que les haies, les bois, les arbres ou les fossés, contribuant à la bonne gestion du ruissellement :

- L123-1-5.III-2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger,

à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

- L123-1-5.IV-2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- L123-1-5.V. Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Dans le cadre du PLU du Chay il est préconisé d'établir les mesures et règles suivantes :

- Identifier les fossés stratégiques présents sur la commune, pour y interdire toute forme d'obstruction, et exiger une autorisation préalable de la commune pour toute déviation ou busage (qui par ailleurs devra rester exceptionnel).
- Etablir une zone de non aedificandi de 2 à 5 m de part et d'autre des fossés et canaux.
- Pour les fossés stratégiques pour l'évacuation des eaux et dont l'urbanisation a engendré une « privatisation », positionner un emplacement réservé afin que la commune puisse se porter acquéreur d'une bande de terrain comprenant le fossé et ses abords.

La maîtrise foncière des abords des fossés et du réseau hydrographique génère la création d'espaces publics qui nécessitent un entretien et une gestion. Il s'agit toutefois d'une condition sine qua non au bon fonctionnement du réseau hydrographique, et par voie de conséquence, à la gestion des risques d'inondation par ruissellement pluvial. Il peut s'agir également d'une opportunité pour créer un réel réseau de liaisons piétonnes (liaisons douces) en site propre ou partagé.

## 7.4. LA DEFENSE INCENDIE

La gestion du risque d'incendie constitue un enjeu majeur pour la sécurité des biens et des personnes. Celle-ci relève de la responsabilité du maire au titre de la sécurité publique.

Les dispositions réglementaires s'appliquant en matière de défense contre l'incendie relèvent du décret du 27 février 2015. La règle générale en vigueur stipule que les sapeurs-pompiers doivent disposer en toutes circonstances d'au moins 60 mètres<sup>3</sup> d'eau pendant deux heures à moins de 200 mètres des constructions d'habitation.

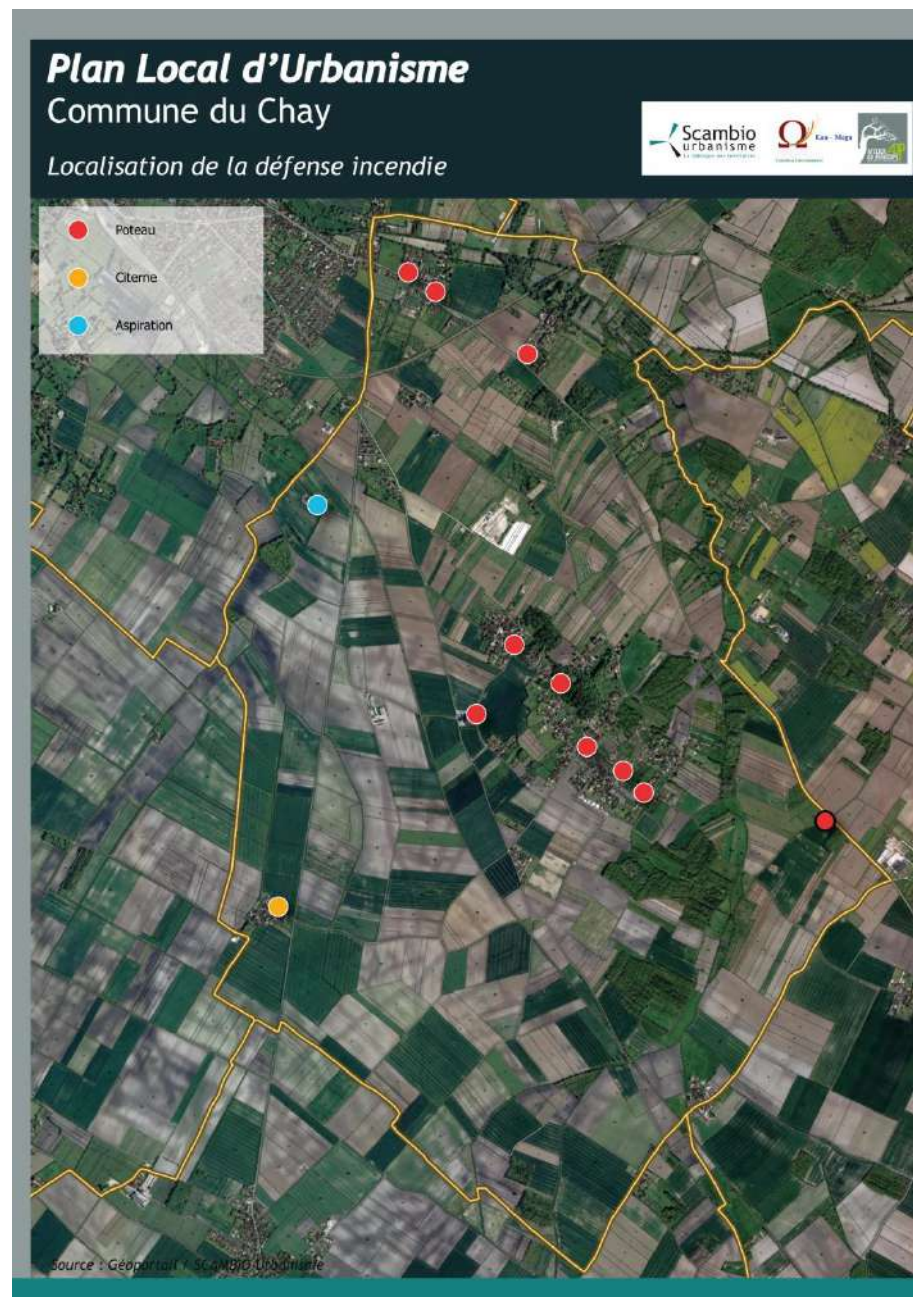
Cette exigence réglementaire peut être respectée soit par la mise en place de poteaux ou bouches incendies branchées sur le réseau d'eau et/ou soit par des réserves d'eau naturelles ou artificielles. L'importance des ouvrages doit être appréciée en tenant compte notamment de la nature et de l'importance des constructions.

Le réseau de défense incendie est composé de poteaux incendie normalisés utilisables par le SDIS :

- 1 poteau dans la Cité Laurent ;
- 1 poteau dans la Cité Morgard ;
- 1 poteau à Riolet ;
- 1 système d'aspiration aux Lignes ;
- 1 citerne à l'Erce ;
- 1 poteau dans le secteur de la coopérative agricole ;
- 1 poteau à la Grande Gorce ;
- 1 poteau rue de Saujon ;
- 3 poteaux dans le bourg et ses environs ;
- 1 poteau au niveau du château d'eau.

Il faut noter que l'ensemble du réseau de défense ne se résume pas seulement à ces poteaux incendie. En effet, le SDIS a aussi ciblé l'ensemble des points d'eau (étang, marre, etc.) suffisamment conséquents.

L'ensemble des autres lieux-dits ou zones habitées ne disposent d'aucune défense incendie.





## 7.5. LA COUVERTURE NUMERIQUE

Les communications numériques ont aujourd'hui une importance particulière dans l'aménagement du territoire. Elles constituent un critère de plus en plus déterminant dans les stratégies d'implantation des entreprises comme dans les stratégies résidentielles. Selon la loi du 12 juillet 2010, les PLU doivent concourir au développement des communications numériques.

L'Asymmetric Digital Subscriber Line (ADSL) est aujourd'hui la technologie dominante des accès à internet haut débit alors que 95 % des abonnements haut débit sont des abonnements ADSL. La commune ne dispose actuellement d'aucun réseau de fibre optique. Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage, et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du nœud de raccordement (NRA) sur lequel les constructions sont raccordées, et des caractéristiques de la ligne téléphonique disponible.

Le département de la Charente-Maritime s'est associé à la société 17-Numérique en 2006 pour desservir en Haut-débit l'intégralité de son territoire.

La desserte actuelle de la commune est la suivante :

- Technologie utilisée dans la commune :
  - ADSL : >99 % ;
  - WiMax (radio) : <1 %.
- Qualité des connexions (Source : Observatoire Plan France Très Haut Débit) :
  - Le bourg, l'Erce et les Capettes disposent de connexions qui ont un débit inférieur à 3 Mbit/s (débit faible) ;
  - La Puisade dispose d'une connexion ayant un débit compris entre 3 et 8 Mbit/s (débit moyen) ;
  - Les secteurs urbains limitrophes avec Saujon, « c'est à dire » La Combe à Mercier, le Fort, Pompière, Morgard et Riolet disposent de connexions qui ont un débit compris entre 8 et 30 Mbit/s (bon débit).

En matière de déploiement du Très Haut Débit, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) de la Charente-Maritime, approuvé par le Département le 25 juin 2015, prévoit le raccordement de l'ensemble du territoire à la fibre optique (FttH / Fibre to the Home) avant 2025. Les déploiements seront réalisés par les opérateurs privés dans les communes où la rentabilité économique est la plus forte et sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental dans tous les autres territoires.



Couverture numérique sur la commune

Source : France Très Haut Débit



## 7.6. LA GESTION DES DECHETS

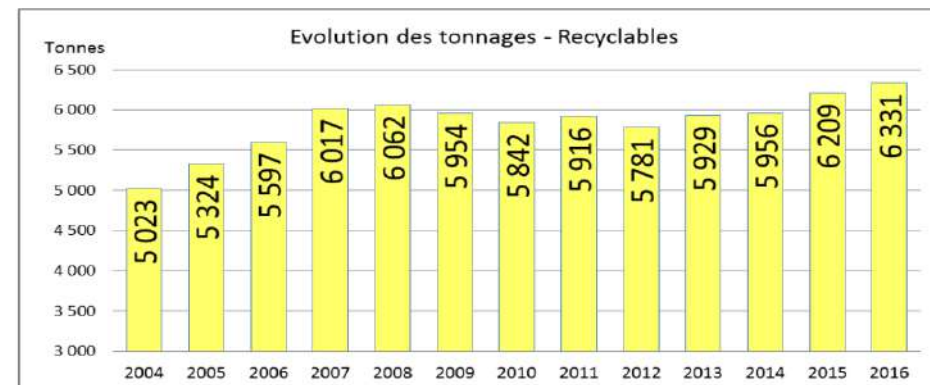
La CARA est compétente en matière d'élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés (collecte et traitement). Elle a délégué au Syndicat Intercommunaire du Littoral (SIL), créé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2004, le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés après tri. Le mode de financement principal est la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM).

### 7.6.1. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES OR- DURES MENAGERES

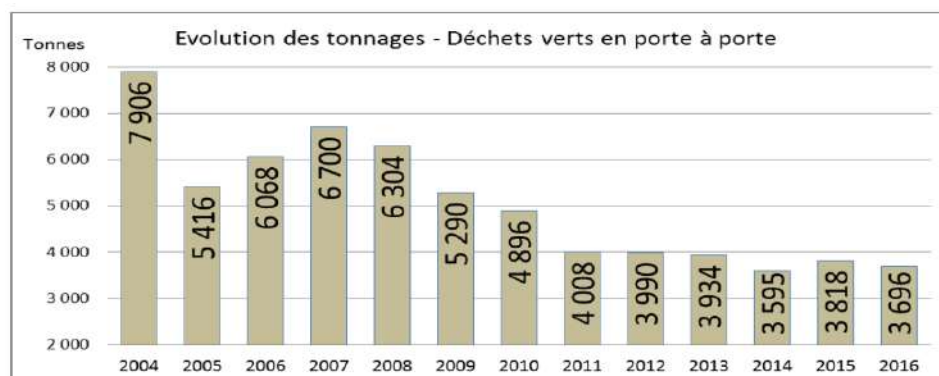
#### 7.6.1.1. LES DECHETS NON RECYCLABLES ET RECY- CLABLES ET DECHETS VERTS

La collecte des déchets ménagers, qui relève de la compétence de l'Agglomération Royan Atlantique, est effectuée en porte-à-porte sur 33 communes, grâce à des bacs individuels ou collectifs d'une capacité de 120 à 660 litres, à couvercle vert pour les ordures ménagères et à couvercle jaune pour les emballages ménagers recyclables. Le territoire desservi correspond à une population de 81 036 habitants à l'année (*source : recensement, population municipale au 01/01/2016*), évaluée à 200 000 habitants (*source Décimal n°341 juin 2014*) en période estivale (*15 juillet/15 août*).

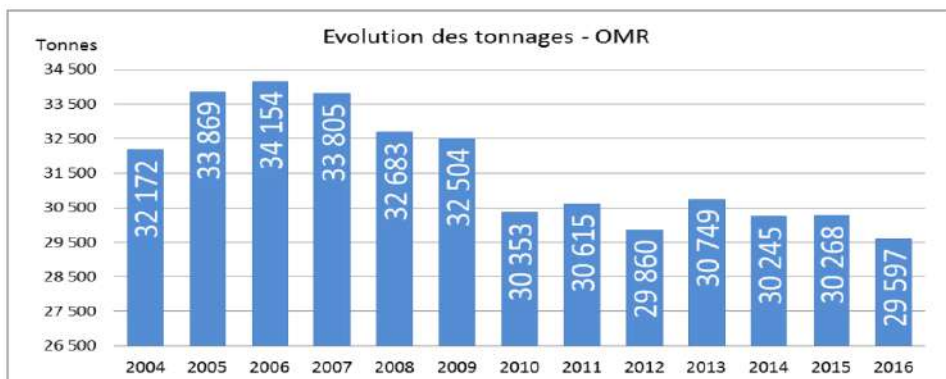
Sur la commune de Le Chay, les ordures ménagères sont collectées en C2 le mercredi et le samedi en juillet et en août et uniquement le samedi le reste de l'année. La collecte sélective des emballages ménagers recyclables, mise en place depuis 10 ans, est effectuée tous les lundis toute l'année.



Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets – 2016 (CARA)



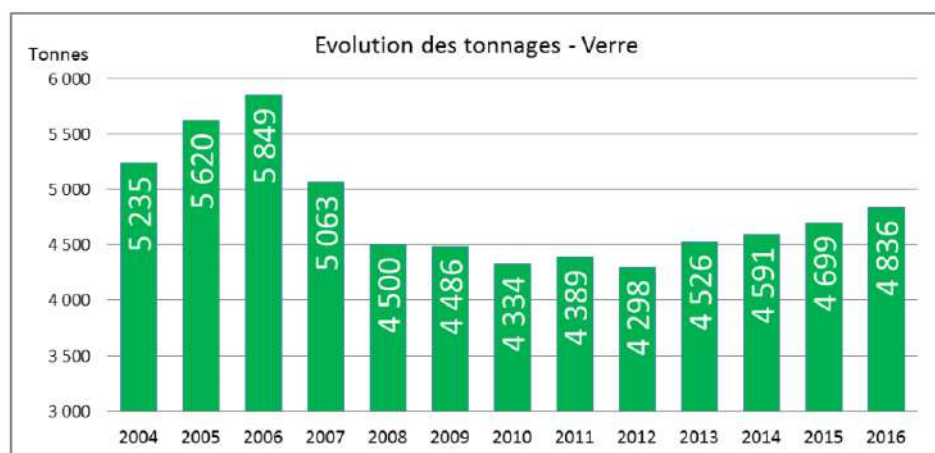
Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets – 2016 (CARA)



Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets – 2016 (CARA)

#### 7.6.1.2. LE VERRE

Le verre est collecté en apport volontaire. Le nombre de colonnes à verre réparties sur la commune du Chay est de 8. D'un volume de 3 ou 4 m<sup>3</sup>, elles sont équipées d'un système renseignant à distance leur taux de remplissage et collectées afin d'éviter tout débordement.



Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets – 2016 (CARA)

## 7.6.2. LES DECHETS DES DECHETERIES

Sept déchèteries, réservées aux particuliers, sont implantées sur les communes d'Arces-sur-Gironde, Brie-Sous-Mortagne, Chaillevette, Grézac, Royan, Saujon et La Tremblade. Ouvertes toute l'année, de 9h à 11h45 et de 14h à 17h45, elles sont toutes fermées le dimanche et les jours fériés, celles d'Arces-sur-Gironde et de Chaillevette étant fermées le mardi et celles de Grézac, Saujon et La Tremblade, le jeudi, et celle de Brie-Sous-Mortagne, le mercredi et le jeudi.

Pour lisser les pics d'affluence des déchèteries de Royan et de Chaillevette, les heures d'ouverture ont été modifiées et elles sont ouvertes sans interruption de 8h30 à 18h30 du mois de juin au mois de septembre.

Les déchets admis sont les cartons bruns pliés, les gravats, la ferraille, les déchets non valorisables, les déchets végétaux, les piles, les batteries, les huiles de vidange, les huiles de cuisine, le bois, le verre, les textiles et les chaussures, les radiographies, les emballages ménagers recyclables, les déchets diffus spécifiques et les déchets d'équipement électriques et électroniques. Les volumes d'apport sont limités à 2 mètres cube par jour et par véhicule.

Une déchèterie artisanale, exclusivement réservée aux professionnels et aux services communaux, est située dans la zone artisanale de la Queue de l'Ane à Saint-Sulpice-de-Royan. Aménagée en centre de transit de déchets banals pré-triés, elle est ouverte du lundi au vendredi, toute l'année, de 8h à 12h et de 14h à 17h30. Les déchets admis sont le bois, les cartons bruns, les déchets végétaux, la ferraille, les gravats, les déchets non valorisables, le verre, les textiles et les chaussures et les huiles végétales et minérales, moyennant une redevance dont les tarifs sont fixés par le Conseil Communautaire tous les ans. Les services des communes de l'Agglomération sont autorisés à venir déposer leurs

déchets et bénéficient d'un abattement de 50% sur les tarifs appliqués aux professionnels.

## 7.6.3. LE TRAITEMENT DES DECHETS

La compétence en matière de traitement et de valorisation des déchets ménagers et assimilés après tri a été transférée en 2005 au Syndicat Intercommunautaire du Littoral, dont le siège est à Rochefort-sur-Mer et qui regroupe la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron, la Communauté de Communes du Bassin de Marennes et la communauté de Communes du Canton de Gemozac et de la Saintonge.

Une fois acheminées au centre de transfert situé sur la commune de Médis, 80% des ordures ménagères, soit 25 000 tonnes, sont évacuées sur l'ISDND (*Installation de Stockage des Déchets non Dangereux*) de Clérac où elles sont enfouies dans des alvéoles conçues conformément aux exigences de la loi du 19 juillet 1976 sur les installations classées au titre de la protection de l'environnement.

Les 5 000 tonnes restantes sont apportées à l'Usine d'Incinération des Ordures Ménagères (UIOM) d'Echillais, où elles sont traitées par valorisation énergétique.

Les déchets d'emballages recyclables (6 330 tonnes) sont regroupés au centre de transfert de la collecte sélective à Médis, puis emmenés par camions gros porteurs dans le centre de tri de Clérac et de Bègles en saison estivale.

Les déchets végétaux provenant de la collecte en porte à porte (3 700 tonnes) et de l'apport volontaire en déchèteries (16 000 tonnes) sont broyés sur une plateforme exploitée par le SIL à Grézac puis valorisés en circuits courts.

Les 4 836 tonnes de verre collectées sont acheminées en polybenne avec remorques sur le lieu de traitement (Saint-Gobain à Châteaubernard en Charente) ou, en période estivale, déposées avant leur transfert sur une aire de stockage, mise à disposition du collecteur par la CARA et située sur la commune de La Tremblade.

Les déchets des déchèteries sont enlevés par les prestataires, puis acheminés vers les différents lieux de valorisation ou de traitement.

## 7.7. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC EQUIPEMENTS ET CADRE DE VIE

Le tableau suivant synthétise les principaux enjeux sur les équipements et le cadre de vie de la commune du Chay :

Partie	Thématique	Synthèse	Enjeux	Hiérarchisation
7.1	<b>Les équipements et les services publics</b>	<p>La commune est bien pourvue en équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un système d'enseignement de l'école élémentaire composé de deux écoles qui fonctionnent en RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) ;</li> <li>Des équipements de services (mairie, d'un cimetière, etc.)</li> <li>Des équipements sportifs ;</li> <li>Des équipements culturels ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir et développer ce niveau d'équipements pour l'accueil de nouvelles population</li> </ul>	<b>Fort</b>
7.2	<b>Le réseau d'eau potable</b>	<p>La commune est alimentée par le réseau du Chay dont la gestion est assurée par le Syndicat Intercommunal du Chay - Corne-Ecluse. Les communes alimentées par ce captage sont Le Chay et Corne-Ecluse.</p> <p>La ressource en eau bénéficie de périmètres de protection de captages déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral. Ces captages bénéficient également d'un périmètre de protection rapproché délocalisé car il y a présence d'une zone de communication directe avec la nappe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veiller à l'amélioration de la qualité des eaux potables sur le territoire.</li> </ul>	<b>Modéré</b>
7.3	<b>L'assainissement collectif et l'assainissement autonome</b>	<p>Les eaux usées provenant des bâtiments desservis par l'assainissement collectif excepté les eaux usées de Pompierre se dirigent vers une station d'épuration située sur la commune et dont le milieu récepteur est le fossé de Chantegrenouille. La filière de traitement est de type lagunage naturel. Les eaux usées de Pompierre sont quant à elles, envoyées vers le système d'assainissement collectif de Saujon.</p> <p>La collecte des eaux usées est assurée sur l'ensemble du bourg du Chay et du lieu-dit « Pompierre »</p> <p>L'assainissement individuel est le moyen de gestion des eaux usées utilisé sur le reste de la commune.</p> <p>Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est de la compétence de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique qui assure également les contrôles de conception et de fonctionnement des installations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privilégier l'assainissement collectif pour tout nouveau projet et de veiller à la conformité des installations d'assainissement autonome.</li> </ul>	<b>Fort</b>
7.4	<b>La défense incendie</b>	<p>Le réseau de défense incendie de la commune est composé de 10 poteaux incendie normalisés utilisables par le SDIS. Ils sont répartis sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Le SDIS a aussi ciblé l'ensemble des points d'eau (étang, marre, etc.) suffisamment importants.</p> <p>L'ensemble des autres lieux-dits ou zones habitées ne disposent d'aucune défense incendie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'amélioration de la défense incendie et la mise en œuvre de nouveaux dispositifs adaptés aux projets de développement de l'urbanisation.</li> </ul>	<b>Modéré</b>
7.5	<b>La couverture numérique</b>	<p>Les commerces du bourg du Chay présentent un faible débit tandis que les parties urbanisées proche de la ville de Saujon notamment bénéficient elles d'un bon débit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'amélioration de la couverture numérique sur le territoire communal.</li> </ul>	<b>Faible</b>
7.6	<b>La gestion des déchets</b>	<p>La collecte des déchets est réalisée par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique sur la commune du Chay. Des actions de sensibilisation au tri et à la réduction des déchets sont menées auprès des différents acteurs et usagers du territoire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre les actions de sensibilisation au tri et à la réduction des déchets afin de limiter les quantités de déchets produits sur le territoire.</li> </ul>	<b>Faible</b>



## Maître d'Ouvrage



Commune de Le Chay  
2 Rue Saint-Martin  
17600 LE CHAY  
le.chay@mairie17.com  
Tel : 05 46 02 83 07

## Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme  
Urbaniste  
14 Place de l'Eglise  
17 500 JONZAC  
scambio.urbanistes@gmail.com



Eau-Méga Conseil en environnement  
25 Rue Ramuntcho  
17 313 ROCHEFORT Cedex  
Tel : 05 46 99 09 27  
Mail : environnement@eau-mega.fr



Atelier Du Périscope  
28 Avenue de la Mairie  
33950 LEGE-CAP FERRET  
Email : g.rey@atelierduperiscope.fr

# COMMUNE DE LE CHAY

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2

**SIGNATURE ET CACHET :**

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
<b>ELABORATION</b>	23/06/2015	13/12/2017	06/12/2018

# TABLE DES MATIERES

## Partie 1 : Les hypothèses de développement et les objectifs de modération de la consommation d'espaces par l'urbanisation ..... 4

- 1.1. Objectifs d'accueil et de renouvellement de la population ..... 5
- 1.2. Objectifs en matière de logements ..... 5
- 1.3. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation et lutte contre l'étalement urbain ..... 7

## Partie 2 : Justifications des orientations du Projet d'aménagement et de développement durables ..... 8

- 2.1. La structure du padd ..... 9
- 2.2. Axe 1 : Espaces naturels, paysages et patrimoines ..... 9
- 2.3. Axe 2 : Prise en compte et gestion des risques et nuisances ..... 10
- 2.4. L'économie ..... 10
- 2.5. Axe 4 : Aménagement du territoire et urbanisme ..... 11
- 2.6. Axe 5 : Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ..... 12

## Partie 3 : Le règlement d'urbanisme, le zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et leurs justifications ..... 13

- 3.1. La division du territoire en zones ..... 14
- 3.2. Le règlement graphique, le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leurs justifications ..... 16
- 3.3. Les emplacements réservés (articles L.123-1, L.123-2, L.123-17 et L.230-1 et suivants, articles R.123-1 à R.123-10 du code de l'urbanisme) 55
- 3.4. Les Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme) 56
- 3.5. Le patrimoine protégé (article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme) 57
- 3.6. Le changement de destination (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) ..... 72

## Partie 4 : Bilan quantitatif du règlement graphique ..... 79

## 4.1. Tableau des surfaces ..... 80

## 4.2. Comparaison entre les objectifs établis dans le PADD et les choix établis en matière de zonage ..... 81

## 4.3. Description et justifications des évolutions par rapport au document d'urbanisme antérieur (POS) ..... 81

## Partie 5 : Articulation du PLU avec les autres plans et programmes ..... 85

## 5.1. Les documents vis-à-vis desquels le PLU doit être compatible ..... 86

## 5.2. Les documents que le PLU doit prendre en compte ..... 92



# **Partie 1 : LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAR L'URBANISATION**

## 1.1. OBJECTIFS D'ACCUEIL ET DE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

La mise au point des objectifs démographiques est une étape importante de la justification du PLU. A l'instar des objectifs en matière de logements, elle doit permettre de procurer des ordres de grandeurs suffisamment fiables pour caler les objectifs politiques du PADD. Ces estimations étayent et justifient les superficies urbanisables retenues.

Néanmoins, comme tout exercice de prospective face aux incertitudes récurrentes de la conjoncture, les estimations présentées incitent toutefois à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du PLU.

La population de Le Chay est de 761 habitants en 2014 contre 700 en 2006 (source : INSEE), soit un solde positif de 61 habitants sur la dernière décennie :

Evolution de la population depuis 2006 à 2014 (source : INSEE et estimations)												
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	2016*	2017*
Population	700	717	729	729	728	728	743	759	761	769	778	786
Ecart n-1	-	17	12	0	-1	0	15	16	2	8	8	9
Taux	-	2.4%	1.7%	0.0%	-0.1%	0.0%	2.1%	2.2%	0.3%	1.1%	1.1%	1.1%

\* il s'agit d'une projection du nombre d'habitants sur ces 3 années en prenant 1.1% comme taux de croissance annuel, soit le taux de croissance moyen observé entre 2006 et 2014.

Considérant le rythme de croissance modéré de la commune sur la dernière décennie (taux de croissance annuel moyen de 1.1%), l'intensification enregistrée sur les années 2012 et 2013 (2.1% en 2012 et 2.2% en 2013) ; considérant également le fort dynamisme de la construction neuve depuis 2015, trois hypothèses de développement semblent envisageables :

- **Une hypothèse basse**, sur la base du taux de croissance le plus bas enregistré sur cette dernière décennie (0.3%), et correspondant à un potentiel d'accueil d'environ 25 habitants sur 10 ans. Ce scénario paraît assez peu pertinent compte tenu de l'ambition du projet communal en termes d'accueil de population et d'équipements publics ;
- **Une hypothèse modérée**, avec un taux de croissance annuel de 1.1% correspondant au taux de croissance moyen calculé sur cette dernière décennie, offrant à la commune une capacité d'accueil autour de 90 nouveaux habitants sur les 10 prochaines années ;
- **Une hypothèse haute**, sur la base d'une moyenne des taux de croissance les plus élevés de cette dernière décennie, soit 2.2% ce qui équivaldrait à un potentiel d'accueil d'environ 190 nouveaux habitants sur les 10 prochaines années ;

Hypothèses d'évolution de la population de 2017-2027														
Hypothèses	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Pop. / 10	Log. / 10	Log. / an
Haute (2.2 % annuel)	786	803	821	839	857	876	896	915	935	956	977	191	87	9
Modérée (1.1 % annuel)	786	795	803	812	821	830	839	849	858	867	877	91	41	4
Basse (0.3 % annuel)	786	788	791	793	795	798	800	803	805	807	810	24	11	1

Cette dernière hypothèse paraît fixer un objectif cohérent en matière d'accueil et de renouvellement de la population, qui permettra à la commune de répondre pour partie à l'augmentation potentielle de la demande, tout en garantissant la qualité paysagère, urbanistique et environnementale d'ensemble nécessaire. Elle est retenue par la commune pour son projet de développement sur 10 ans.

## 1.2. OBJECTIFS EN MATIERE DE LOGEMENTS

Les objectifs de la commune de Le Chay en matière de politique de l'habitat se concentrent sur trois points :

- Projection de 85 nouveaux logements sur 10 ans, soit une moyenne de 8 logements par an en réinvestissement urbain (dents creuses, densification et logements vacants) et à travers l'urbanisation d'espaces libres situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg de Le Chay ;
- **Intensifier et rendre attractif l'habitat au sein du bourg de Le Chay** : C'est en priorité au sein du bourg que doit se développer l'offre d'habitat. Plusieurs leviers d'actions seront mobilisés pour soutenir cette stratégie d'intensification de l'habitat dans l'enveloppe du bourg :
  - la mobilisation des dents creuses et terrains non bâtis propices à l'urbanisation ;
  - la remobilisation des logements vacants ;
  - la requalification de l'habitat existant et sa remise en attractivité notamment en termes d'efficacité énergétique ;
- **Diversifier l'offre en logements**, dans le souci de maintenir le lien social intergénérationnel, et de constituer un « parcours résidentiel » complet (studios meublés, appartements, petites maisons avec jardins, grandes propriétés familiales, etc).

L'estimation du nombre de logements sur la période 2017-2027 est notamment fondée sur :

- Une diminution de la taille des ménages passant de 2.3 à 2.2 personnes par ménage, cette baisse s'appuie sur les projections énoncées au niveau national selon l'INSEE ;
- Une mutation des secteurs déjà bâtis et des espaces formant des dents creuses. Les

principes énoncés ci-dessous permettent de dégager une tendance mesurée :

- L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présentée dans le tome 1 du rapport de présentation révèle un potentiel d'environ 140 logements en hypothèse haute ; ce qui s'avère bien supérieur à l'objectif des 85 nouveaux logements annoncés ci-dessus.

En l'état actuel, au sein des espaces urbanisés de la commune de Le Chay, les unités foncières bâties les plus grandes, pourraient offrir des possibilités de division parcellaire.

Cependant, ces espaces densifiables correspondent pour la plupart à des jardins de propriété qui seront peu ou pas construits dans les 10 prochaines années. Ceux-ci contribuant au caractère rural de la commune qu'il convient de conserver.

Cependant, le comblement de dents creuses semble plus envisageable à opérer.

Ce gisement brut est alors à relativiser et parmi les 85 nouveaux logements à créer, environ 60 seraient issus du comblement de dents creuses. Il paraît plus complexe d'envisager la densification des unités foncières bâties puisque :

- Ces unités foncières ou parcelles pourront faire l'objet de rétention foncière de la part du propriétaire ;
  - La morphologie des parcellaires ne permet pas dans tous les cas, d'envisager une densification ;
  - L'accessibilité à certaines parcelles (étroitesse des accès par exemple) peut rendre la densification difficile.
- Une requalification des logements vacants sur le territoire communal. En effet, la commune compte 33 logements vacants en 2014 selon l'INSEE. La totalité de ces derniers ne peuvent être considérés comme des logements potentiels à remobiliser dans la mesure où l'immobilisation de ces biens semblables à de la rétention foncière est bien souvent constaté. Malgré la hausse de ce nombre de logements sur l'année 2014, la municipalité souhaite impulser la remobilisation de ces logements.

Ainsi, la part du potentiel de remobilisation de ces logements peut s'établir à environ 30 %, soit environ 10 logements sur la période 2017-2027.



## 1.3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'URBANISATION ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 1.3.1. LE BILAN DES 10 DERNIERES ANNEES

Le traitement des données de la collectivité, des autorisations d'urbanisme en cours et de l'interprétation de photos aériennes de différentes périodes ont permis de dresser le bilan de la consommation des espaces sur les dix dernières années.

Pour la période 2006-2016, l'analyse du rythme de la consommation d'espaces a révélé un total de **60 logements** construits sur environ **7 hectares**, soit un rythme de construction d'environ **6 logements par an**, une consommation foncière d'à peine **1ha par an**, et une surface moyenne consommée de **1100 m²** par logement.

### 1.3.2. LES PROJECTIONS POUR LES 10 PROCHAINES ANNEES A VOCATION D'HABITAT

Conformément au Code de l'Urbanisme, à la loi valant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et notamment à la loi ALUR du 26 mars 2014, la commune de Le Chay, avec son PLU, s'est résolument engagée sur la voie de la gestion économe de l'espace et la limitation de la consommation foncière par l'urbanisation.

Ainsi, pour la période 2017-2027, la commune projette de construire **85 logements** sur une surface totale d'environ **6 ha**, avec un ratio moyen de **20% d'espaces publics**. Soit une superficie moyenne par terrain ramenée à **700 m²** et une densité nette portée à **14 logements par hectare en zone à urbaniser**.

- Ces 85 logements résulteront :
  - De l'urbanisation des dents creuses dans le bourg et les villages (La Grande et Petite Gorce, Morgard, Riolet) ;
  - De l'urbanisation de la zone à urbaniser comprise dans l'enveloppe urbaine du bourg ;
  - De la reconquête des logements vacants.

Par conséquent, aucun secteur à urbaniser n'est prévu en extension de l'urbanisation existante.

- Les opérations d'urbanisme seront réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble, afin d'assurer la cohérence des aménagements et leur conformité aux orientations d'aménagement et de programmation.

Comparativement aux chiffres enregistrés pour la dernière décennie, il convient d'apprécier la modération apportée en matière d'habitat dans le projet de PLU :

	Taille moyenne des ménages	Taux de croissance annuel moyen	Nombre de logements construits	Taille moyenne des parcelles	Consommation foncière	Densité en logements / ha
Etat des lieux 10 dernières années	2.4	1.1 %	60	1100 m²	6.7 ha	9
Projection PLU pour les 10 prochaines années	2.2	2.2 %	85	700 m²	5.4 ha	14
Ecart	-	-	+20	-400 m²	- 0.7 ha	+ 5
Soit en %	-	-	-	-	- 19 %	-

Ces chiffres démontrent l'effort de modération de la consommation de l'espace réalisé par la commune en matière d'habitat, notamment à travers une réduction des surfaces consommées de l'ordre de 19%.

# **Partie 2 : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPE- MENT DURABLES**

## 2.1. LA STRUCTURE DU PADD

**Conformément aux attendus du Code de l'Urbanisme, le PADD a fait l'objet d'un débat sans vote qui a eu lieu lors du conseil municipal du 24 novembre 2016.**

Sa mise en forme suit au plus près les exigences réglementaires en abordant l'ensemble des thèmes attendus. Les cinq chapitres sur la base desquels est construit le PADD sont les suivants :

- **AXE 1 – Espaces naturels, paysages, patrimoines** : L'importance de ce thème est apparue naturellement et ses développements résultent de l'attachement des élus et de leurs administrés au cadre de vie commun. Chacun apprécie ici les qualités d'une campagne relativement préservée telles que le calme, l'omniprésence de l'environnement naturel, les rapports sociaux. Cette richesse, gage d'identité, d'attractivité et de valorisation économique (notamment par le tourisme et l'agriculture), la municipalité souhaite afficher des orientations fortes en la matière ;
- **AXE 2 – Risques et nuisances** : le territoire de la commune de Le Chay est concerné par plusieurs catégories de risques naturels et technologiques, de nuisances. Devant leur importance et les conditions qu'elles posent en matière de développement urbain et d'aménagement du territoire, il semble nécessaire d'envisager à la fois des actions de sensibilisation et de protection des populations ;
- **AXE 3 – Economie** : cet axe du développement durable vient compléter la démarche communale. En effet, les élus font le constat que protection de l'environnement et stratégie économique ne sont pas deux démarches contradictoires, bien au contraire. Avec ce thème, il s'agit d'envisager des actions en terme développement économique relayant les stratégies définies à l'échelle de l'agglomération Royannaise tout en préservant les richesses des espaces naturels et des terroirs agricoles. Le maintien des quelques commerces, notamment de la boulangerie constitue l'autre versant de la stratégie communale ; en effet, l'accueil de populations nouvelles va de pair avec la proposition d'un panel commercial suffisamment présent et diversifié ;
- **AXE 4 – Aménagement du territoire et urbanisme** : les développements liés à ce thème résultent d'une véritable prise de conscience des élus que l'aménagement du territoire ne se base pas simplement sur une approche quantitative mais aussi sur une approche qualitative. Avec le PLU, il s'agit d'entrer dans une nouvelle phase de la politique d'urbanisme de la commune. De nombreuses constructions ont été édifiées depuis une dizaine d'années sans que ce soit à chaque fois le fruit d'un parti d'aménagement délibéré. Avec le PLU et avec ce thème du PADD, les élus souhaitent avoir une plus grande maîtrise des futures opérations et recourir, autant que faire se peut, à des actions réparatrices (continuités, liaisons entre les opérations, traitement des limites de l'urbanisation au contact des espaces naturels et agricoles).
- **AXE 5 – Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain** : cet axe établit de manière strictement quantitative les objectifs de la commune en comparaison des tendances de la dernière décennie.

## 2.2. AXE 1 : ESPACES NATURELS, PAYSAGES ET PATRIMOINES

### 2.2.1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les choix de la municipalité résultent de la prise en compte des conclusions et des enjeux révélés lors de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Il est à noter le travail spécifique établi à l'occasion de l'élaboration du schéma de Cohérence Territoriale (définition de la trame verte et bleue) dont les conclusions sont largement reprises par le PLU.

L'équipe d'études, notamment les écologues, ont expertisé les intérêts écologiques. Ils se sont aussi placés du point de vue des fonctionnalités c'est-à-dire qu'ils ont identifié les continuités et interrelations entre les différents milieux naturels qui participent à la richesse des écosystèmes.

La collectivité consciente de la valeur patrimoniale de son territoire, souhaite préserver et remettre en état les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité.

Des cartes ont ainsi été réalisées et ont servi d'appui à la définition du PADD en termes de préservation et de valorisation des milieux naturels. Ces dernières révèlent notamment la présence de deux sous-trames écologiques correspondant aux milieux humides et boisés et plus particulièrement d'une continuité écologique extra-communale à maintenir à l'est du territoire communal.

Les actions arrêtées sur ces thèmes se traduisent par :

- Le classement en zone N (« naturelles ») et en NP (« naturelles protégées ») des espaces reconnus pour leur forte valeur écologique afin de maîtriser le développement des occupations humaines et leurs impacts sur la richesse des milieux. La Seudre et le fossé de Chantegrenouille (milieux humides) constituent le cœur de biodiversité de la commune et méritent ainsi une forte protection réglementaire ;
- Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) des ensembles forestiers et des haies les plus intéressants et les plus significatifs du point de vue du fonctionnement écologique et paysager ;
- La définition de règlements des zones N et NP conditionnant les interventions possibles sur l'occupation (imperméabilisation) et la configuration des sols (principalement en matière d'exhaussements et d'affouillements).



## 2.2.2. PAYSAGES

L'urbanisation récente de la commune se caractérise par un développement sous forme d'opérations d'ensemble ou linéaire. Il en résulte ainsi une organisation compartimentée entre les noyaux de bâti ancien et les extensions récentes et parfois consommatrice d'espaces.

Le PLU a été l'occasion de réfléchir l'aménagement du territoire communal en termes de pleins et de vides. Les limites maximales de l'enveloppe urbaine ont été établies à la fois pour maîtriser les investissements matériels engendrés (notamment en terme de voirie et de réseau d'alimentation et en électricité) et pour mieux prendre en considération les contacts du bâti avec les espaces naturels et agricoles. Cet objectif permet ainsi de répondre à la nécessaire protection des espaces d'intérêt écologique, à la préservation des terroirs agricoles et à la prise en compte des paysages.

Le maintien des grands équilibres paysagers figure également parmi les orientations majeures du projet. La municipalité souhaite entériner le développement anarchique de l'urbanisation et le mitage des terres agricoles et espaces naturels au profit de coupures d'urbanisation permettant de conserver une lisibilité claire du territoire. Les points de vue constituent aussi un élément paysager fort qu'il convient de préserver notamment en évitant l'édification de nouvelles constructions à l'intérieur de ces espaces ou en veillant à l'intégration de ces dernières.

Les actions arrêtées sur ce thème se traduisent par :

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation par la généralisation du principe de franges végétalisées dans le cadre des futures opérations d'urbanisme ;
- La protection au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme des haies et des bois ayant un intérêt paysager.

## 2.2.3. PATRIMOINES

Les noyaux de bâti ancien dans le bourg et les villages ainsi que des édifices isolés sur la commune constituent une représentation historique d'une vie économique et sociale essentiellement rurale. De ce fait, un effort tout particulier doit être réalisé pour mettre en valeur les traces des savoir-faire et de savoir-vivre qui tendent aujourd'hui à disparaître.

Un inventaire des éléments de patrimoine a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal ; l'objectif envisagé par la collectivité consiste à protéger et mettre en valeur ce patrimoine.

Les actions arrêtées sur ce thème se traduisent au travers de la protection des éléments du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme.

## 2.3. AXE 2 : PRISE EN COMPTE ET GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

A travers cet axe spécifique dans le PADD, la municipalité souhaite souligner la politique de gestion et de communication mise en place sur les risques et les nuisances.

En effet, la commune est notamment concernée par le risque inondation qui impacte le Nord de la commune, par la présence de la Seudre et par l'aléa moyen retrait et gonflement des sols argileux sur une faible partie de son territoire.

L'inscrire dans le PADD permet de transmettre une information claire.

Les actions arrêtées sur ce thème se traduisent par :

- La limitation du développement urbain dans ou à proximité des sources de risques ou de nuisances ;
- Le classement en zone naturelle ou agricole de la majeure partie des secteurs concernés ;
- Les rappels réglementaires dans le règlement d'urbanisme des zones concernées (risque d'inondation).

## 2.4. L'ECONOMIE

### 2.4.1. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPEMENT ECONOMIQUE

Les choix de la collectivité se concentrent principalement sur les secteurs de la commune accueillant encore une activité commerciale, industrielle ou artisanale. Si le bourg doit continuer à proposer une offre commerciale minimale, des activités économiques telles que l'artisanat ou encore l'ensemble des exploitations agricoles doivent être justement considérées avec le PLU pour assurer leur maintien et le cas échéant leur développement.

La municipalité souhaite accompagner le projet d'unité de méthanisation bio-gaz en l'inscrivant dans son projet et dont l'implantation est prévue le long de la RD117 dans le secteur de l'Erce. Il s'agit de soutenir la production d'énergie renouvelable sur le territoire.

Les actions arrêtées sur ce thème se traduisent par :

- L'autorisation d'implantation de commerces ou d'artisans dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat ;
- Le classement en zone UX du site du silo de stockage et de son extension dans le secteur des Alluchons ;

- Le classement en zone UX des activités notamment artisanales ;
- Le classement en secteur UXc de la carrière située entre La Terragère et les Rentes.

### **2.4.2. ACTIVITES AGRICOLES (TERROIRS ET EXPLOITATIONS)**

La municipalité démontre sa détermination à maintenir « le territoire d'expression » des activités agricoles. Le projet prévoit donc de lutter contre la consommation des espaces agricoles, de préserver les exploitations en place d'éventuels conflits de voisinage ou encore accompagner autant que possible les projets de développement et diversification dans le prolongement des activités agricoles, de favoriser le développement des activités économiques directement liées à l'agriculture (tourisme à la ferme, vente à la ferme, etc.).

Les actions arrêtées sur ce thème se traduisent par :

- La limitation du développement urbain dans ou à proximité des ensembles agricoles ;
- Le classement en zone A des exploitations agricoles.

### **2.4.3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE TOURISME ET LES LOISIRS**

La Seudre procure une ambiance particulière à Le Chay, s'agissant de la valorisation touristique et de loisirs du territoire.

L'activité touristique est peu présente sur le territoire communal, mais l'attrait du littoral permet à la commune rurale de Le Chay de promouvoir une offre en hébergements (gîtes et chambres d'hôtes).

La commune est concernée par de nombreux sentiers de randonnées qui permettent de parcourir le territoire communal et de se « promener » non loin de la Seudre.

Ces objectifs se traduisent par de nombreuses mesures au rang desquelles la préservation générale des paysages et des patrimoines par la limitation de la pression urbaine sur les espaces naturels et agricoles. Il convient de préserver l'image « verte » de la commune.

Les actions arrêtées sur ce thème se traduisent notamment par :

- Le classement en zones N et NP de la Seudre et des milieux qui y sont liés ;
- Le classement en secteur Nt de l'Auberge du Moulin situé au Nord de la commune en limite avec la commune de Saujon.

## **2.5. AXE 4 : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME**

### **2.5.1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT**

Avec ce thème, la municipalité souhaite améliorer la qualité de vie des résidents actuels et futurs notamment en veillant à la qualité et la suffisance des équipements existants.

Le diagnostic a révélé la capacité d'accueil suffisante des équipements communaux mais surtout le manque de places de stationnement proches de ces équipements publics : la mairie, l'école, le cimetière et les équipements sportifs.

Ces choix se traduisent notamment par la définition des emplacements réservés suivants :

- en vue de l'extension prochaine du cimetière communal et de la création d'un parc de stationnement pour le cimetière et les équipements sportifs ;
- pour la création d'un parc de stationnement en face de la mairie et l'école.

### **2.5.2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS**

Il s'agit ici exclusivement de veiller à la sécurisation de la circulation sur les routes départementales et communales, de conforter et sécuriser les zones de stationnement pour accéder aux services publics.

Le maillage de cheminements doux entre les espaces résidentiels et principalement entre le bourg et La Grande Gorce mérite d'être conforter et améliorer. Pour cela, la municipalité a souhaité mettre en place des emplacements réservés qui permettront à terme de créer des liaisons douces et inciteront les habitants à se déplacer à pied ou en vélo.

Ces choix ne se traduisent pas par des dispositions réglementaires spécifiques. Cependant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation cherchent à optimiser la circulation automobile (notamment dans le cadre des opérations de logements ex-nihilo) et les risques inhérents.

## 2.6. AXE 5 : OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Comme démontré plus haut dans la partie relative aux hypothèses de développement envisagées par la municipalité pour la prochaine décennie, les objectifs définis contribuent de façon conséquente à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels et à préserver le cadre naturel et rural de la commune.

En effet, comparativement à la décennie passée, les chiffres démontrent l'effort de modération de la consommation de l'espace réalisé par la commune en matière d'habitat à travers une réduction des surfaces consommées, soit -19 % entre la dernière décennie et la projection du PLU.



# **Partie 3 : LE REGLEMENT D'URBANISME, LE ZONAGE, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LEURS JUSTIFICATIONS**

## 3.1. LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### 3.1.1. LES ZONES U DEFINIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-5 DU CODE DE L'URBANISME MODIFIE PAR DECRET N°2001-260 DU 27 MARS 2001 – ART. 1 JORF 28 MARS 2001

« 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. »

Sur la commune de Le Chay, ces zones sont :

- La zone UA (zone urbaine dense du bourg et des villages anciens) ;
- La zone UB (zone urbaine pavillonnaire) ;
- La zone UE (zone urbaine accueillant les principaux équipements) ;
- La zone UX (zone urbaine accueillant les principales activités économiques).

### 3.1.2. LES ZONES AU DEFINIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-6 DU CODE DE L'URBANISME MODIFIE PAR DECRET N°2012-290 DU 29 FEVRIER 2012 – ART. 22

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de pro-

grammation de la zone. »

Sur la commune de Le Chay, cette zone est :

- La zone AU (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat).

### 3.1.3. LES ZONES A DEFINIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-7 DU CODE DE L'URBANISME MODIFIE PAR DECRET N°2012-290 DU 29 FEVRIER 2012 – ART. 23

« 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. »

Peuvent être autorisées, en zone A :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Sur la commune de Le Chay, cette zone est la zone A.

### 3.1.4. LES ZONES N DEFINIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE R123-8 DU CODE DE L'URBANISME MODIFIE PAR DECRET N°2012-290 DU 29 FEVRIER 2012 – ART. 24

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 ;

Peuvent être autorisées en zone N :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur le territoire de Le Chay, ces zones sont la zone N et la zone NP.

La zone N comporte les secteurs suivants :

- Le secteur Ne (secteur naturel accueillant des équipements et des services publics ou d'intérêt collectif) ;
- Le secteur Nt (secteur naturel accueillant l'Auberge du Moulin).

La zone NP correspond aux principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques d'importance pour le territoire communal.



## 3.2. LE REGLEMENT GRAPHIQUE, LE REGLEMENT ECRIT, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LEURS JUSTIFICATIONS

### 3.2.1. LA ZONE UA

#### 3.2.1.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine principalement résidentielle dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle peut également accueillir de multiples fonctions (services, commerces, artisanat, etc.) à l'image des centres-bourgs.

Elle recouvre le bâti ancien des secteurs suivants :

- Le bourg du Chay ;
- Le secteur autour de la rue Saint-Martin jusqu'à l'église ;
- Le secteur de la Mare ;
- Chez Target ;
- La Petite Gorce ;
- La Grande Gorce.

L'organisation de ces zones se caractérise par une forte densité des constructions généralement disposées sur des parcelles de taille modeste (à la différence des zones pavillonnaires, d'équipements ou d'activités économiques par exemple). De ce fait, les habitations, les services publics qui s'y trouvent sont historiquement implantés sur les limites séparatives et/ou sur les limites de l'emprise publique.

La zone UA constitue un ensemble de bâti à vocation d'habitation qui regroupe au moins trois constructions, généralement anciennes.

A noter que la zone UA du bourg du Chay comprend une exploitation agricole. En effet, l'implantation ancienne de cette exploitation s'intègre dans le village et n'a pu être rattachée à la zone agricole. Aussi, le devenir de cette exploitation reste incertain ; en zone UA, les bâtiments pourront facilement changer de destination.

Le style architectural et le cadre paysager qui s'y est développé sur plusieurs siècles bénéficie d'un caractère historique et patrimonial que le PLU s'emploie à préserver, à conforter et à valoriser.

Toutefois, on retrouve ponctuellement à l'intérieur de la zone UA des pavillons récents. Afin de conserver un zonage homogène et simplifié, il a été choisi de leur faire bénéficier du même régime réglementaire que les constructions anciennes. Le cadre général pourra

ainsi évoluer d'une manière homogène.

Les problématiques de circulation, d'accès, de voirie, de stationnement et d'espaces publics y sont aussi tout à fait spécifiques notamment du fait de la mixité, de l'importance et de la concentration des usages.

Le potentiel d'accueil au niveau du bâti existant pouvant être réhabilité et le foncier disponible est réduit à quelques opportunités.

#### 3.2.1.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone UA occupe une superficie de 19.04 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 1.59 % de la surface communale.

Les limites des zones UA circonscrivent au plus près les constructions existantes ainsi que les parcs et jardins qui leur sont associés. Les fonds de parcelles, en limite d'une zone agricole ou naturelle, ont été exclus de la zone UA afin de ne pas rendre constructible ces espaces.

Il existe quelques terrains que l'on peut qualifier de dents creuses et ces espaces « non bâtis » sont le plus souvent des jardins ou parcs indissociables des constructions principales et peu adaptés à l'accueil de nouvelles constructions.

La zone UA comprend plusieurs secteurs distincts qui se caractérisent tous par une forte densité mais aussi par la proximité d'espaces agricoles ou naturels d'intérêt qui justifie la rareté du foncier ouvert à la construction.

Le potentiel constructible s'établit aux alentours de 1.5ha et se concentre dans le centre-bourg, à la Grande et Petite Gorce.

Ce calcul est le fruit d'un travail minutieux ayant permis de circonscrire les parcelles encore non bâties faisant l'objet d'une rétention foncière probable (jardins, parcs principalement) et celles pouvant vraisemblablement accueillir une nouvelle opération.

### **a) Le bourg de Le Chay**

Cette zone UA comprend le bâti ancien de part et d'autre de la rue des Robins jusqu'aux Betis, la rue de Saujon jusqu'au Murier et la rue de l'école.

Le bâti ancien s'est implanté à l'alignement le long de ces voies de communication.

Les limites du zonage intègrent les parcelles bâties existantes ainsi que les parcs arborés et jardins potagers constituant le caractère rural de la commune.

Les limites de la zone s'appuient, au Nord, sur les boisements existants qu'ils convient de maintenir et de préserver dans la mesure où ils contribuent à l'identité rurale de la commune.

Au regard de la disponibilité foncière, certaines parcelles encore non bâties semblent densifiables sans impacter l'identité rurale du bourg.

Toutes sont accessibles depuis les voies structurantes du bourg.



Potentiel urbanisable dans le Bourg de Le Chay  
Source : Géoportail

### **b) Rue Saint-Martin**

La zone UA circonscrit le bâti ancien dense de l'ouest du bourg du Chay. Il apparaît sur le plan de zonage que certaines parcelles non bâties apparaissent dans la zone UA ; il s'agit de jardins adjacents aux propriétés anciennes qui constituent là encore l'identité rurale de

la commune.

L'église est englobée dans cette zone UA.

Les marges de manœuvre concernant la densification sont faibles voire inexistantes.

### **c) La Mare**

La zone UA de ce secteur comprend les ensembles bâtis anciens implantés au sud de la rue de la Mare et au croisement de cette même rue et de la rue de la Coudraie.

Cette zone délimite strictement le bâti sauf au Sud où les limites de la zone sont plus larges intégrant ainsi le parc arboré d'une propriété et une parcelle de jardin détachée de sa propriété bâtie et qui peut être densifié.

### **d) Chez Target**

Cette zone UA délimite strictement le bâti ancien existant ainsi que les jardins attenants à une exception prêt. En effet, au Nord de la rue de la Coudraie, trois constructions ont été intégrées à la zone UA ; cependant, leurs vastes jardins ont été exclus de la zone UA dans la mesure où leur caractère naturel mérite d'être conservé. Le classement en zone naturelle a été privilégié notamment pour la proximité avec le fossé de Chantegrenouille.

Une parcelle non bâtie mais entourée de constructions a été incluse dans la zone UA pour être densifiée. Cette parcelle accessible est naturellement intégrée à la zone UA et dissocinée de la zone naturelle qui la jouxte par une haie végétale. Ainsi, la densification de cette parcelle n'aura pas de conséquence visuelle sur les paysages et l'environnement.

### **e) La Petite Gorce**

La zone UA de la Petite Gorce comprend le noyau traditionnel de ce village et les constructions récentes situées dans le prolongement de cet ensemble bâti.

Les espaces encore non bâtis entre le noyau ancien et les constructions récentes sont intégrés à la zone UA pour être densifiés et ainsi permettre à ce village d'obtenir une forme homogène. Il s'agit de jardins potagers ou d'espaces de friches. Un certificat d'urbanisme et des autorisations d'urbanisme sont d'ailleurs encore en cours de validité sur le secteur.



### f) **La Grande Gorce**

Ce village compris entre la rue de la Grande Gorce et la RD 241 présentent une densité plus élevée que le bourg et un nombre de constructions anciennes conséquent. Les maisons saintongeaises et les quereux témoignent encore de l'ancienneté de cet ensemble bâti.

La zone UA intègre également les pavillons récents implantés au Sud de la RD241 et à l'Est de la rue de la Grande Gorce.

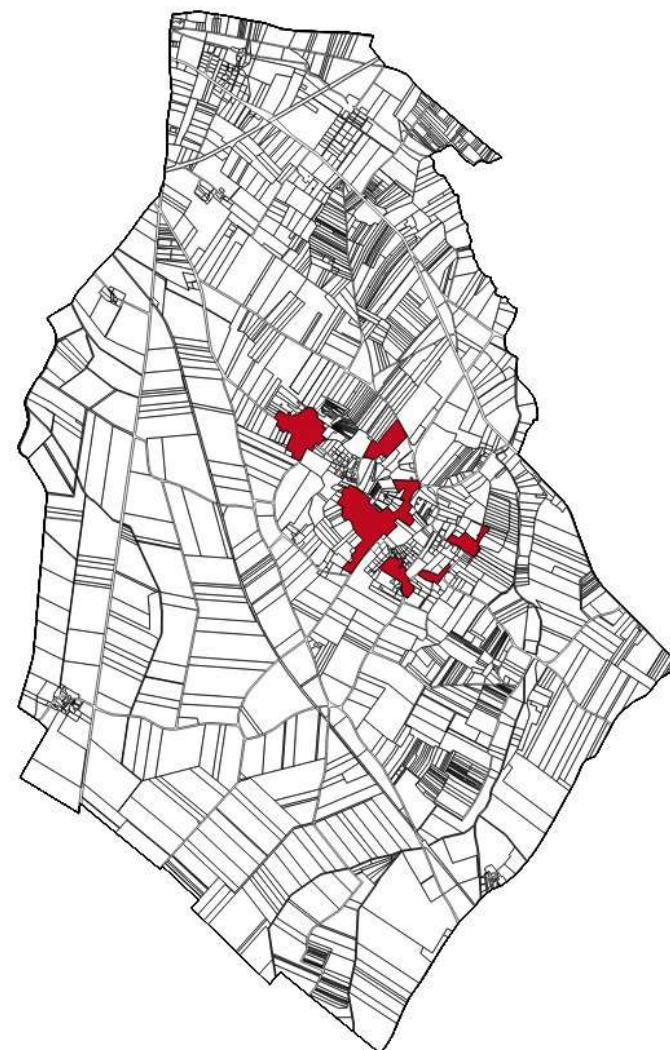
Certaines parcelles pouvant être qualifiées de dents creuses intégrées au tissu urbain du village sont incluses dans la zone UA.



Potentiel urbanisable à La Grande Gorce  
Source : Géoportail

# UA

Superficie totale	19.04 ha
Potentiel constructible à vocation d'habitat	1.5 ha
Pourcentage de surface communale	1.59 %





### 3.2.1.3. OCCUPATION DU SOL ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL

#### MENTAL

Les occupations du sol de chacun des potentiels urbanisables se définissent comme suit :

Occupation du sol		Enjeux
<b>Le Bourg</b>	1 ha : jardins potagers et jardins associés à des habitations Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
<b>Chez Target</b>	1200 m² : jardin associé à une habitation Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
<b>La Petite Gorce</b>	2400 m² : jardin potager Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
<b>La Grande Gorce</b>	2500 m² : jardin potager et parcs associés à des habitations Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	

En zone UA, le zonage n'engendrerait pas la disparition de terres agricoles.

#### Nota :

**VERT** : traduit une situation favorable ou sans enjeux particuliers

**ORANGE** : traduit une situation à améliorer ou occasionnant une éventuelle contrainte

**ROUGE** : traduit une situation à améliorer avant la mise en œuvre d'une opération ou des préjudices qui ne peuvent pas être compensés.

### 3.2.1.4. CAPACITE DES RESEAUX

Ci-après sont présentés la capacité des réseaux de chacun des secteurs concernés par la densification de la zone UA :

Capacité des réseaux		Enjeux
<b>Le Bourg</b>		
Voirie	Voie communale (rue des Robins) et RD241	
Eau potable	Canalisation 100 mm en acier	
Eaux usées	Assainissement collectif existant	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
Electricité	Raccordement envisageable	
Dispositifs de lutte contre les incendies	Conforme	
<b>La Mare</b>		
Voirie	Voies communales (rue de la Mare et rue de la Coudraie)	

Eau potable	Canalisations 60 et 100 mm en acier	
Eaux usées	Assainissement collectif existant	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
Electricité	Raccordement envisageable	
Dispositifs de lutte contre les incendies	Conforme	
<b>Chez Target</b>		
Voirie	Voies communales (rue de la Coudraie et rue de Chez Target)	
Eau potable	Canalisation 42 mm en PVC	
Eaux usées	Assainissement collectif existant	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
Electricité	Raccordement envisageable	
Dispositifs de lutte contre les incendies	Conforme	
<b>La Petite Gorce</b>		
Voirie	Voie communale (rue de la Petite Gorce)	
Eau potable	Canalisation 60 mm en acier	
Eaux usées	Assainissement autonome à prévoir	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
Electricité	Raccordement envisageable	
Dispositifs de lutte contre les incendies	Conforme	
<b>La Grande Gorce</b>		
Voirie	Voies communales (de la Grande Gorce et des Alluchons) et RD241	
Eau potable	Canalisations 100 mm en acier, 42 et 93 mm et PVC	
Eaux usées	Assainissement collectif existant	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
Electricité	Raccordement envisageable	
Dispositifs de lutte contre les incendies	Conforme	

### 3.2.1.5. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE UA ET COHERENCE AVEC LE PADD

L'enjeu principal consiste à préserver la qualité des ensembles bâtis qui composent les zones UA. Il s'agit de préserver leurs caractéristiques architecturales généralement synonymes de valeur patrimoniale.

Le règlement de la zone UA et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Respecter les caractéristiques urbaines des noyaux anciens ;
- Privilégier la densification de ces ensembles à travers le comblement des dents creuses ;
- Rénover, réhabiliter le patrimoine bâti communal du cœur de bourg (ancien presbytère notamment).

### 3.2.1.6. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Les règles établies tendent à interdire toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec la fonction d'habitat (industrie, agriculture, etc.) afin de ne pas générer de conflits d'usage. Il s'agit aussi de limiter le développement des occupations du sol qui peuvent porter atteinte à l'aspect des lieux (habitations légères, terrains de camping, etc.).</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits notamment en vue de ne pas aggraver les conséquences des eaux de ruissellement notamment pour les milieux naturels. Il s'agit d'autre part de limiter les mouvements de terrains et ce pour des raisons d'ordre paysager.</p> <p>Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés. Cependant, le stationnement isolé des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé notamment pour permettre le stationnement des camping-cars.</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs sont interdites pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés.</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont interdites. L'utilisation de cette formule à pour intérêt d'éviter d'inclure dans le règlement écrit la liste exhaustive de ce que les auteurs du PLU ne souhaitent pas autoriser dans la zone. D'autre part, le règlement écrit ne pouvant anticiper toutes les situations, la formulation laisse une part d'appréciation au cas par cas des projets.</p>
<p>Article 2</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>Les activités artisanales ou commerciales sont autorisées dans la mesure où elles ne génèrent pas de risque ou de nuisance pour les habitants et les habitations.</p> <p>La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé est autorisée dans la limite où les règles de l'article 10 du présent PLU sont respectées. L'objectif est d'assurer l'homogénéité volumétrique du bâti ancien de la commune.</p> <p>Les ICPE (Installation Classées pour la Protection de l'Environnement) sont autorisées dans la mesure où elles ne génèrent pas de risque pour les habitants et les habitations. Il s'agit de permettre l'installation d'activités engendrant des nuisances mais intrinsèquement liées à la fonction d'habitat (une laverie par exemple).</p>
<p>Article 3</p> <p>ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers).</p> <p>La largeur minimale des accès est fixée à 3.50 mètres. La densité du bâti se traduit par l'étroitesse des accès aux parcelles privées. Dans certain cas, il n'est pas possible d'envisager une largeur plus importante.</p>
<p>Article 4</p> <p>RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur.</p> <p>Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>L'alignement des constructions sur les voies et les emprises publiques est favorisé même s'il n'est pas obligatoire. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments et de garantir l'homogénéité architecturale et esthétique du bâti ancien de la commune.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques que la règle générale ignore (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, annexes isolées, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>L'alignement des constructions par rapport à au moins une limite séparative est fixé à 0 ou 2 mètres minimum. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments et de garantir l'homogénéité architecturale et esthétique du bâti ancien de la commune.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>L'obligation de l'implantation en limite séparative doit être évaluée par rapport à la configuration des lieux. Dans certaines circonstances (accident topographique, proximité d'un bâtiment agricole), un recul peut être préférable.</p> <p>Pour éviter les effets consécutifs aux infiltrations d'eau, un recul de 1.50 mètre de bords extérieurs des bassins est préconisé.</p> <p>Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>



Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.
Article 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.
Article 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	<p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8 mètres. En effet, cette norme correspond à la hauteur moyenne des constructions que l'on rencontre sur le bourg du Chay et sur les autres villages de la commune. Cette hauteur permet également la réalisation de constructions avec effet de « tours ».</p> <p>Des exceptions sont établies pour prendre en compte des cas spécifiques (hauteur différente d'une construction existante sur la parcelle ou sur une parcelle voisine, bâtiment agricole, etc.). Les exceptions ont pour objet de définir un cadre réglementaire adapté à des configurations particulières dérogeant à la norme volumétrique des constructions situées en zone UA.</p>
Article 10 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures notamment) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Les règles s'appliquant aux constructions anciennes et aux constructions récentes s'appuient sur les caractéristiques historiques, esthétiques et fonctionnelles de l'existant en vue de garantir une certaine continuité (aspect général, toitures et éléments de toiture, couvertures, enduits, etc.).</p> <p>Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Il s'agit de favoriser l'emploi de végétation et de matériaux nobles, à mettre en œuvre de façon conventionnelle.</p> <p>Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, vérandas, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques, etc.) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques.</p> <p>L'architecture contemporaine, pour ne pas être interdite, fait l'objet d'une mention spécifique.</p> <p>Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p> <p>Enfin, des règles minimales sont établies et adaptées au petit patrimoine (éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme) pour en assurer la conservation.</p>
Article 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	<p>La faible pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la commune n'a pas poussé les auteurs du PLU à définir des règles coercitives. Il s'agit simplement de préciser la concordance à trouver entre développement de l'habitat et stationnement.</p> <p>Toutefois, le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.</p>
Article 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain.</p> <p>Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager.</p> <p>Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
Article 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.
Article 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	Une règle est fixée afin d'obliger les nouvelles constructions à enterrer les réseaux de distribution.

## 3.2.2. LA ZONE UB

### 3.2.2.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine largement résidentielle dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB identifie un tissu bâti récent du XXème siècle à nos jours ; elle concerne les extensions pavillonnaires des noyaux traditionnels (zone UA).

Les constructions découlent principalement d'opérations groupées ou spontanées et constituent un tissu urbain pavillonnaire d'une densité moyenne peu ou pas boisé.

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques et en discontinuité. Au sein du bourg, ces extensions rejoignant les noyaux traditionnels forment un ensemble urbain.

Cette zone concerne plus de la moitié des zones urbaines de la commune. Ce constat permet de noter que le développement urbain du territoire communal a contribué dans certains cas au phénomène d'étalement urbain en laissant dans le tissu urbain de vastes espaces résiduels, notamment favorisé par le Plan d'Occupation des Sols (POS).

A travers l'élaboration de son PLU, l'objectif de la municipalité tient désormais à maîtriser le développement en privilégiant les aménagements d'ensemble à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

Cette zone couvre les secteurs pavillonnaires suivants :

- Le Bourg ;
- La Fossetrie ;
- La Combe à Mercier ;
- Pompierre et Morgard ;
- Riollet.

Il s'agit d'ensembles spécifiques dont la composition tranche avec celle du bourg ancien et des villages notamment du point de vue du positionnement des constructions sur la parcelle et de leur composition architecturale. L'objectif est d'y conserver des marges de manœuvre en termes de densification.

Les zones UB accueillent exclusivement des habitations. Cependant, il a été choisi de permettre la diversification des usages au sein de cette zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations riveraines.

Le *potentiel d'accueil* est conséquent et s'explique par la présence d'espaces non bâtis situés entre les opérations d'urbanisation spontanées ayant eu lieu au sein des hameaux. Dans cette zone, l'enjeu essentiel est l'intégration du bâti récent, ses liens avec le bâti ancien mais aussi son intégration paysagère.

Le potentiel d'accueil autour du foncier disponible est relativement conséquent.

A noter que la zone UB est touchée par le périmètre de la zone submersible et inondable établi par les études relatives au Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin de la Seudre et des marais de Brouage (cf PAC annexé au PLU). Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

### 3.2.2.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone UB occupe une superficie de 28.62 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 2.38 % de la surface communale.

Les limites de la zone UB ont été dessinées, à quelques exceptions près, au plus près du bâti existant. Les exceptions concernent des parcelles directement liées au tissu urbain, ayant perdu leur caractère naturel ou agricole.

Le potentiel constructible s'établit aux alentours de 2.5ha et se concentre dans le centre-bourg et la Fossetrie.

Ce calcul est le fruit d'un travail minutieux ayant permis de circonscrire les parcelles encore non bâties faisant l'objet d'une rétention foncière probable (jardins, parcs principalement) et celles pouvant vraisemblablement accueillir une nouvelle opération.

### a) Le bourg de Le Chay



Potentiel urbanisable dans le Bourg de Le Chay  
Source : Géoportail

La zone UB du bourg comprend l'urbanisation pavillonnaire des lotissements du « Rat », des Cerisiers et l'urbanisation linéaire de part et d'autre de la rue Saint-Martin, de la rue de la Boulangerie, de la rue de Chez Target, de la rue de la Coudraie et la rue de la Mare et enfin au Sud de l'impasse du Puits, au Sud du bourg.

Les limites de la zone UB du bourg circonscrit les parcelles bâties. Néanmoins, des espaces non bâtis mais sur lesquels des autorisations d'urbanisme sont en cours ont été intégrés à la zone UB. C'est le cas notamment du secteur situé au Nord du bourg entre la rue des Robins et la rue de la Boulangerie et de la parcelle n°278 situé au carrefour entre la rue de la Coudraie et la rue de la Mare.

D'autre part, ces opérations d'ensemble et spontanées ont laissé de nombreux espaces résiduels non bâtis au sein de cette zone urbaine. Le potentiel densifiable à l'intérieur de cette zone urbaine apparaît ainsi conséquent.

### b) La Fossetrie

La zone UB circonscrit le lotissement de la Fossetrie implanté entre le bourg et le village de la Grande Gorce, au Nord de la RD241. Par extension, elle intègre les quatre pavillons situés en face de ce lotissement au Sud de la RD241.

Seule la parcelle n°1788 non bâtie située en limite avec la zone UA de la Grande Gorce est comprise dans la zone UB et peut ainsi être densifiée.



Potentiel urbanisable à La Fossetrie  
Source : Géoportail

### c) La Combe à Mercier

La zone UB du secteur de la Combe à Mercier comprend l'ensemble des parcelles bâties présentant une certaine densité implantées de manière linéaire entre la RD241 et la RD117. Les trois pavillons situés au Sud de cet ensemble ont été classés en zone naturelle dans la mesure où on note une coupure d'urbanisation et une moindre densité.

Ce secteur présente, en son Sud, une parcelle disponible ; son urbanisation permettra de rendre cohérente et homogène l'urbanisation de ce secteur.

La création de nouveaux débouchés sur les routes départementales n'incite pas à plus densifier ce secteur.





Potentiel urbanisable à La Combe à Mercier  
Source : Géoportail

#### **d) Pompierre et Morgard**

La zone UB de petite taille à Pompierre apparaît cohérente dans le prolongement de l'urbanisation pavillonnaire développée sur la commune de Saujon. En effet, ces constructions s'intègrent dans une zone urbaine qui dépasse les simples limites communales.

Cette zone urbaine comprend à la fois une construction ancienne et un pavillon très récemment construit. A l'arrière de ce pavillon, une ou deux constructions pourront être envisagées en densification de ce secteur.

La zone UB de Morgard intègre les deux lotissements « la Cité Laurent » et le lotissement « le Moulin » et l'urbanisation pavillonnaire implantée depuis la RD17 jusqu'à la Seudre.

La partie bâtie la plus ancienne de cette zone urbaine comprend notamment l'ancienne minoterie de Morgard qui fait partie aujourd'hui du patrimoine industriel de la commune.

Au Nord de cette zone UB, les parcelles bâties ont été intégrées au plus près du bâti existant afin de rendre inconstructible la partie concernée par la zone inondable issue du SAGE Seudre.

Les marges de manœuvre concernant la densification par le comblement de « dents creuses » sont inexistantes. Cependant, la densification au sein de parcelles déjà bâties par division parcellaire semble être réalisable pour les parcelles les plus importantes et lorsque l'implantation du bâti déjà en place le permet.

#### **e) Riollet**

Au même titre que la zone UB de Morgard, la zone UB de Riollet comprend l'urbanisation pavillonnaire implantée de part et d'autre de la voie privée interne à la zone depuis la RD17 jusqu'à la Seudre.

Au Nord de cette zone UB, les parcelles bâties ont été intégrées au plus près du bâti existant afin de rendre inconstructible la partie concernée par la zone inondable issue du SAGE Seudre.

Les marges de manœuvre concernant la densification par le comblement de « dents creuses » sont inexistantes. Cependant, la densification au sein de parcelles déjà bâties par division parcellaire semble être réalisable pour les parcelles les plus importantes et lorsque l'implantation du bâti déjà en place le permet.

UB

Superficie totale

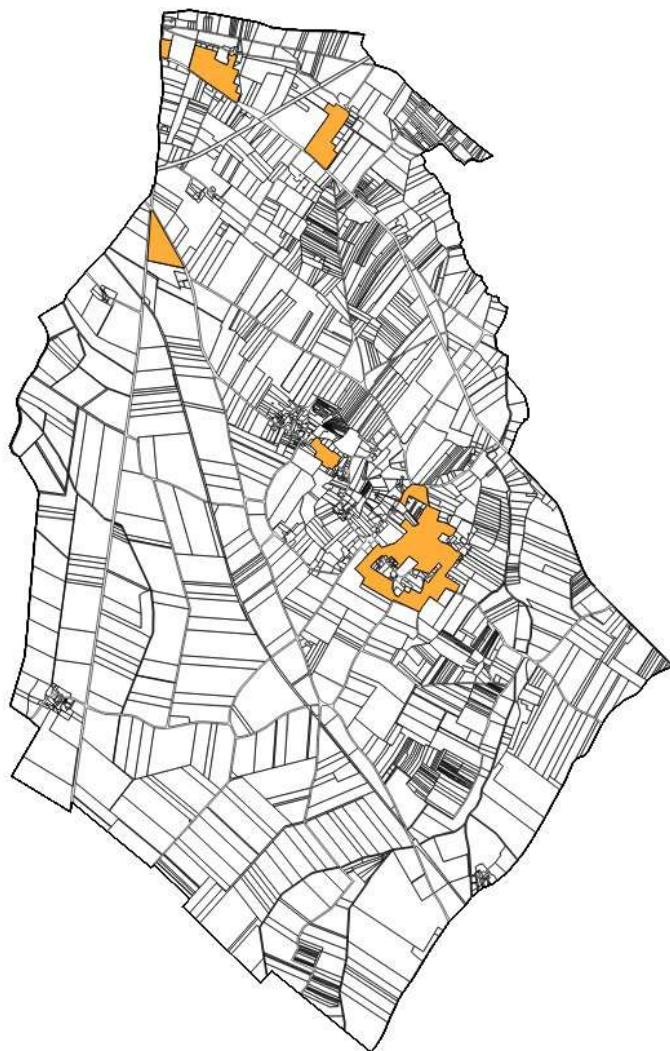
28.62 ha

Potentiel constructible à vocation  
d'habitat

2.5 ha

Pourcentage de surface communale

2.38 %



### 3.2.2.3. OCCUPATION DU SOL ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL

#### MENTAL

Les occupations du sol de chacun des potentiels urbanisables se définissent comme suit :

Occupation du sol		Enjeux
<b>Le Bourg</b>	2.3ha : jardins potagers et prairies Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
<b>La Fossetrie</b>	600 m <sup>2</sup> : jardin associé à de l'habitation Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
<b>La Combe à Mercier</b>	2200 m <sup>2</sup> : espace naturel en friche Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	

En zone UB, le zonage n'engendrerait pas la disparition de terres agricoles.

### 3.2.2.4. CAPACITE DES RESEAUX

Ci-après sont présentés la capacité des réseaux de chacun des secteurs concernés par la densification de la zone UB :

Capacité des réseaux		Enjeux
<b>Le Bourg</b>		
<i>Voirie</i>	Voies communales (rue de la Boulangerie, rue de la Coudraie, rue de la Mare) et chemin rural	
<i>Eau potable</i>	Canalisation 93 mm en PVC, 60 mm en acier et 100 mm en acier	
<i>Eaux usées</i>	Assainissement collectif existant	
<i>Eaux pluviales</i>	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
<i>Electricité</i>	Raccordement envisageable	
<i>Dispositifs de lutte contre les incendies</i>	Conforme	
<b>La Fossetrie</b>		
<i>Voirie</i>	RD241	

<i>Eau potable</i>	Canalisation 100 mm en acier	
<i>Eaux usées</i>	Assainissement collectif existant	
<i>Eaux pluviales</i>	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
<i>Electricité</i>	Raccordement envisageable	
<i>Dispositifs de lutte contre les incendies</i>	Conforme	
<b>La Combe à Mercier</b>		
<i>Voirie</i>	RD241	
<i>Eau potable</i>	Canalisation 42 mm en PVC	
<i>Eaux usées</i>	Assainissement autonome à prévoir	
<i>Eaux pluviales</i>	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
<i>Electricité</i>	Raccordement envisageable	
<i>Dispositifs de lutte contre les incendies</i>	Conforme	

### 3.2.2.5. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE UB ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone UB et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Contenir les limites d'urbanisation au plus près des parcelles bâties existantes tout en intégrant les espaces résiduels directement liés au tissu urbain ;
- Mettre un terme à l'extension pavillonnaire le long des voies de communication et des entrées de bourg en privilégiant la densification et en contenant les limites des zones urbaines.



### 3.2.2.6. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Les règles établies tendent à interdire toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec la fonction d'habitat (industrie, agriculture,...) afin de ne pas générer de conflits d'usage. Il s'agit aussi de limiter le développement des occupations du sol qui peuvent porter atteinte à l'aspect des lieux (habitations légères, terrains de camping,...).</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits notamment en vue de ne pas aggraver les conséquences des eaux de ruissellement notamment pour les milieux naturels. Il s'agit d'autre part de limiter les mouvements de terrains et ce pour des raisons d'ordre paysager.</p> <p>Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés. Cependant, le stationnement isolé des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé notamment pour permettre le stationnement des camping-cars.</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs sont interdites pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés.</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont interdites. L'utilisation de cette formule à pour intérêt d'éviter d'inclure dans le règlement écrit la liste exhaustive de ce que les auteurs du PLU ne souhaitent pas autoriser dans la zone. D'autre part, le règlement écrit ne pouvant anticiper toutes les situations, la formulation laisse une part d'appréciation au cas par cas des projets.</p>
<p>Article 2</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>Les activités artisanales ou commerciales sont autorisées dans la mesure où elles ne génèrent pas de risque ou de nuisance pour les habitants et les habitations.</p> <p>La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans la limite où les règles de l'article 10 du présent PLU sont respectées. L'objectif est de permettre, en cas de besoin, une reconstruction à l'identique d'un édifice existant à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Les ICPE (Installation Classées pour la Protection de l'Environnement) sont autorisées dans la mesure où elles ne génèrent pas de risque pour les habitants et les habitations. Il s'agit de permettre ponctuellement l'installation d'activités engendrant des nuisances mais intrinsèquement liées à la fonction d'habitat (une boucherie-charcuterie traitant plus de 500kg de viande par jour, un laboratoire photographique).</p>
<p>Article 3</p> <p>ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers).</p> <p>La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres. La densité du bâti se traduit par l'é étroitesse des accès aux parcelles privées. Dans certain cas, il n'est pas possible d'envisager une largeur plus importante.</p>
<p>Article 4</p> <p>RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur.</p> <p>Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Le retrait des constructions sur les voies et les emprises publiques est obligatoire. Il s'agit de permettre la « place du midi » c'est-à-dire stationnement d'un véhicule entre la construction et les voies et emprises publiques, sur les propriétés afin de réduire les gênes occasionnées par le stationnement anarchique sur les voies et emprises publiques.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques que la règle générale ignore (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, annexes isolées, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Le règlement ne doit pas non plus établir une règle qui, si elle est trop coercitive, pourrait aussi s'avérer être en trop fort décalage avec les variations de la composition urbaine.</p> <p>Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>L'alignement obligatoire des constructions par rapport aux limites séparatives est fixé à 0 ou 3 mètres minimum. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments et à favoriser une certaine densification.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Le recours à l'implantation en limite séparative doit être évaluée par rapport à la configuration des lieux. Dans certaines circonstances (accident topographique, ombres portées, ouvertures), un recul peut être préférable. Dans d'autre, il est incontournable (par exemple, un pavillon disposé au cœur d'une vaste parcelle, loin des limites séparatives).</p> <p>Pour éviter les effets consécutifs aux infiltrations d'eau, un recul de 1.50 mètre de bords extérieurs des bassins est préconisé.</p> <p>Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>

Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.
Article 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.
Article 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8 mètres. En effet, cette norme correspond à la hauteur moyenne des constructions que l'on rencontre dans la zone. Cette hauteur permet également la réalisation de constructions avec effet de « tours ». Des exceptions sont établies pour prendre en compte des cas spécifiques (hauteur différente d'une construction existante sur la parcelle ou sur une parcelle voisine).
Article 10 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures,...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant. Les règles s'appliquant aux constructions anciennes et aux constructions récentes s'appuient sur les caractéristiques historiques, esthétiques et fonctionnelles de l'existant en vue de garantir une certaine continuité (aspect général, toitures et éléments de toiture, couvertures, enduits,...). Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Ainsi, une attention particulière doit leur être réservée favorisant l'emploi de végétation et de matériaux nobles, à mettre en œuvre de façon conventionnelle. Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, vérandas, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques,...) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques. L'architecture contemporaine, pour ne pas être interdite, fait l'objet d'une mention spécifique. Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères. Enfin, des règles minimales sont établies et adaptées au petit patrimoine (éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme) pour en assurer la conservation.
Article 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	La pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la commune a poussé les auteurs du PLU à définir des règles coercitives. Il s'agit d'exiger l'aménagement au minimum de deux places de stationnement par nouveau logement dans le cas de maison individuelle. Toutefois, le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.
Article 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain. Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager. Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.
Article 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.
Article 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	Une règle est fixée afin d'obliger les nouvelles constructions à enterrer les réseaux de distribution.

### 3.2.3. LA ZONE UE

#### 3.2.3.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée accueille les équipements publics collectifs et bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

#### 3.2.3.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone UE occupe une superficie de 2.37 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 0.20 % de la surface communale.

Elle circonscrit les équipements existants suivants :

- La mairie située dans le bourg du Chay au carrefour de la rue des Robins, la RD241 et la rue de l'Ecole ;
- L'école primaire et la salle des fêtes situées dans le bourg à côté de la mairie ;
- Les ateliers municipaux situés dans le bourg et accessible depuis la RD241 ;
- Les équipements sportifs implantés entre la rue de la Boulangerie et la rue de la Mare ;
- Le cimetière situé au Sud du bourg, au croisement de la RD241 et de la rue de la Mare.

La zone UE circonscrit également les parcelles non bâties suivantes :

- N° 307 et 308 situées en face de la mairie : en inscrivant ces parcelles en zone UE et en définissant un emplacement réservé, la municipalité a souhaité orienter le devenir de ces parcelles dans l'objectif de créer un parc de stationnement, une aire de jeux pour enfants et le cas échéant un nouvel équipement communal. Cette zone UE s'intègre parfaitement avec l'aménagement de la zone à urbaniser ;
- N° 459 et 1429 situées en face de l'accès aux équipements sportifs et à l'arrière du cimetière : en inscrivant ces parcelles en zone UE et en mettant en place un emplacement réservé, la municipalité a également souhaité orienter le devenir de ces parcelles dans le but de prévoir l'extension du cimetière et la création d'un parc de stationnement paysager pour les usagers des équipements sportifs. Cet aménagement permettra de contribuer au désenclavement de cet espace récréatif et de loisirs.

# UE

Superficie totale

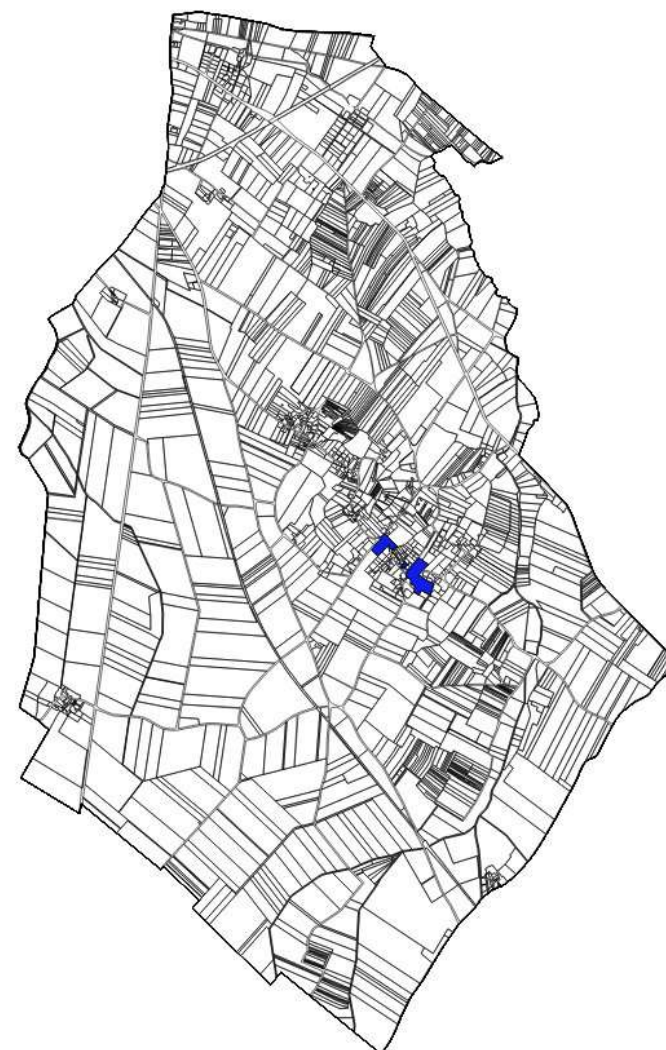
2.37 ha

Potentiel constructible à vocation d'habitat

/

Pourcentage de surface communale

0.20 %





### 3.2.3.3. OCCUPATION DU SOL ET IMPACT ENVIRONNE-

#### MENTAL

Les occupations du sol de chacun des potentiels urbanisables se définissent comme suit :

Occupation du sol		Enjeux
<b>Secteur en face de la mairie</b>	2500 m <sup>2</sup> : jardins potagers et prairies Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
<b>Secteur du cimetière et des équipements de loisirs</b>	5400 m <sup>2</sup> : jardin potager Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	

En zone UE, le zonage n'engendrerait pas la disparition de terres agricoles.

### 3.2.3.4. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE UE ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone UE et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Etendre le cimetière ;
- Prévoir des places de stationnement supplémentaires et des accès supplémentaires dans le bourg, à proximité de la mairie et des équipements sportifs et de loisirs.

### 3.2.3.5. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Les règles établies tendent à interdire toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec la fonction d'équipement collectif (activités économiques notamment). En effet, cette zone est seulement destinée à l'accueil d'équipements ou des services nécessaires à l'amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers.</p> <p>Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible d'interférer avec les espaces considérés (conflits d'usage).</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs sont interdites pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible d'interférer avec les espaces considérés (conflits d'usage).</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont interdites. L'utilisation de cette formule à pour intérêt d'éviter d'inclure dans le règlement écrit la liste exhaustive de ce que les auteurs du PLU ne souhaitent pas autoriser dans la zone. D'autre part, le règlement écrit ne pouvant anticiper toutes les situations, la formulation laisse une part d'appréciation au cas par cas des projets.</p>
<p>Article 2</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>Le règlement autorise la construction d'habitation nécessaire au fonctionnement des installations autorisées dans la zone. En effet, ces dernières peuvent parfois réclamer un gardiennage permanent.</p> <p>Les ICPE (Installation Classées pour la Protection de l'Environnement) sont autorisées dans la mesure où elles ne génèrent pas de risque pour les habitants et les habitations des zones proches (UA, UB et AU). Il s'agit de permettre ponctuellement la mise en place d'activités ou de services engendrant des nuisances mais compatible avec la fonction d'habitat (une laverie par exemple).</p> <p>Dans le cadre de construction d'équipements, de bâtiments plus de taille plus imposante que des constructions à vocation d'habitation, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous conditions.</p>
<p>Article 3</p> <p>ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers).</p> <p>La largeur minimale des accès est fixée à 5 mètres. Les sites considérés laissent une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.</p>
<p>Article 4</p> <p>RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur.</p> <p>Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Du fait des constructions qui peuvent être autorisées dans la zone, notamment de leurs caractéristiques volumétriques et d'obligations réglementaires liées à la mise en sécurité de ces installations, la norme est constituée par l'alignement ou un recul de deux mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques, permettant ainsi en cas de sinistre ou de danger de contourner le bâtiment.</p> <p>Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Pour les mêmes raisons, il est fixé une implantation obligatoire sur au moins une limite séparative ou un recul de 2 mètres au moins pour satisfaire aux conditions de mise en sécurité des bâtiments considérés.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité principalement).</p> <p>Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>

Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.
Article 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.
Article 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres. En effet, les programmes d'équipements s'attachent souvent à mettre en œuvre une architecture avec une volumétrie particulière. Pour ne pas bloquer les évolutions, cet article n'est pas restrictif pour faciliter l'aménagement des porteurs de projets (en l'occurrence, la collectivité).
Article 10 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures,...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant. Les règles s'appliquant aux équipements doivent permettre de garantir une certaine continuité sans empêcher la mise en place de programmes architecturaux ambitieux et innovants. Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques,...) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques. L'architecture contemporaine, pour ne pas être interdite, fait l'objet d'une mention spécifique. Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.
Article 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	La pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la commune a poussé les auteurs du PLU à définir des emplacements réservés pour la création de places de stationnement supplémentaires. Toutefois, le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.
Article 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain. Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager. Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.
Article 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.
Article 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	Une règle est fixée afin d'obliger les nouvelles constructions à enterrer les réseaux de distribution.



### 3.2.4. LA ZONE UX

#### 3.2.4.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée concerne l'activité liée au silo de la coopérative agricole et celle liée à la vente d'équipements agricoles et industriels.

En effet, le classement du silo en zone économique émane de la circulaire Silo de 2013 qui rappelle de la nécessité d'identifier les coopératives en zone industrielle ou économique.

#### 3.2.4.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone UX occupe une superficie de 14.81 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 1.23 % de la surface communale.

La zone UX concerne plusieurs sites d'activités économiques sur la commune :

- Le site de la coopérative agricole ;
- L'entreprise de vente de matériel agricole ;
- Le site lié à l'exploitation des carrières.

Le règlement s'attache à délimiter l'emprise de ces activités économiques existantes en conférant toutefois de légères marges de manœuvre foncière.

En effet, la zone UX de la coopérative intègre le silo et des bureaux ainsi que la terre agricole adjacente au Nord de la coopérative pour leur permettre la réalisation de leur projet nécessaire à l'évolution de leur activité.

Le secteur UXc comprend la carrière exploitée par l'entreprise de travaux publics Colas ainsi que la partie de la carrière remblayée.

# UX

Superficie totale

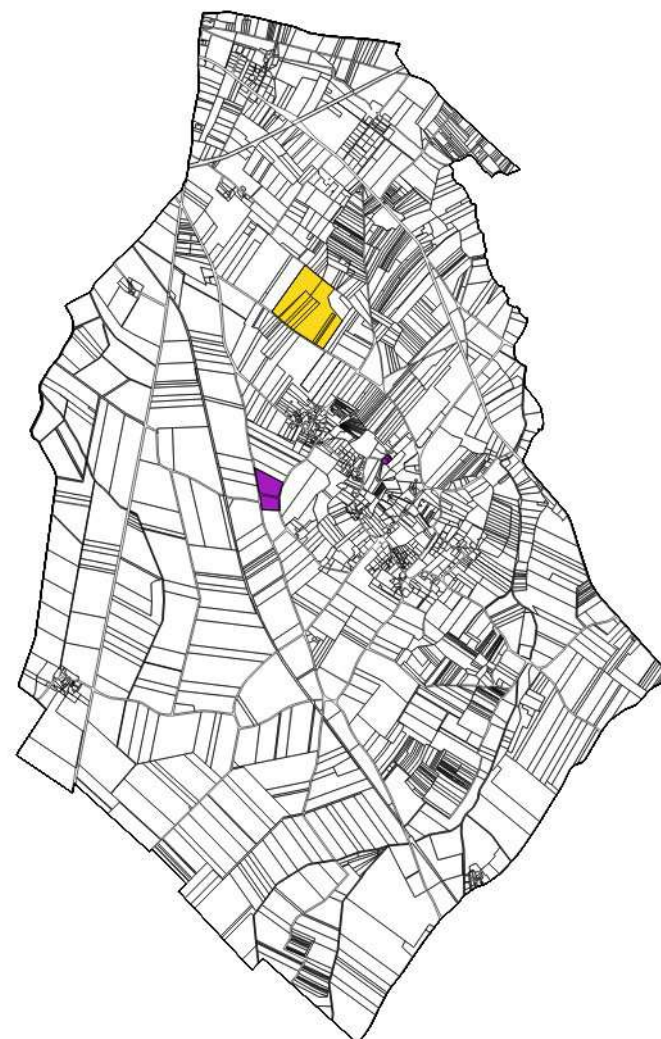
14.81 ha

Potentiel constructible à vocation d'habitat

/ ha

Pourcentage de surface communale

1.23 %



### 3.2.4.3. OCCUPATION DU SOL ET IMPACT ENVIRONNE-

#### MENTAL

Les occupations du sol de chacun des potentiels urbanisables se définissent comme suit :

Occupation du sol		Enjeux
<b>La coopérative agricole</b>	1.4ha : terres agricoles Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	

En zone UX, le zonage engendrerait la disparition d'environ 1 hectare de terres agricoles. Toutefois, le projet de la coopérative agricole est directement lié à la filière agricole. La surface nécessaire à la réalisation de leur projet étant encore inconnue, l'ensemble de la parcelle n°55 a été intégré à la zone UX afin de ne pas contraindre la faisabilité de ce projet.

### 3.2.4.4. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE UX ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone UX et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Maintenir le dynamisme des activités économiques existantes notamment en accompagnant leur projet ;
- Limiter l'exposition de biens ou de populations nouvelles aux abords de l'ICPE que représente la coopérative.

### 3.2.4.5. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>Les règles établies tendent à interdire toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec l'activité économique.</p> <p>Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible d'interférer avec les espaces considérés (conflits d'usage).</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs sont interdites pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible d'interférer avec les espaces considérés (conflits d'usage).</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont interdites. L'utilisation de cette formule à pour intérêt d'éviter d'inclure dans le règlement écrit la liste exhaustive de ce que les auteurs du PLU ne souhaitent pas autoriser dans la zone. D'autre part, le règlement écrit ne pouvant anticiper toute les situations, la formulation laisse une part d'appréciation au cas par cas des projets.</p>
Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	<p>Le règlement autorise la construction de bureaux, d'artisanat ou d'installations liées au stockage agricole.</p> <p>Les ICPE (Installation Classées pour la Protection de l'Environnement) sont autorisées dans la mesure où l'activité de la coopérative déjà implantée dans la zone est concernée par ce classement.</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.</p>
Article 3 ACCES ET VOIRIE	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers).</p> <p>La largeur minimale des accès est fixée à 5 mètres. Les sites considérés laissent une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.</p>
Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur.</p> <p>Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>Du fait des constructions qui peuvent être autorisées dans la zone, notamment de leurs caractéristiques volumétriques et d'obligations réglementaires liées à la mise en sécurité de ces installations, la norme est constituée par un recul obligatoire d'au moins 5 mètres permettant ainsi en cas de sinistre ou de danger de contourner le bâtiment.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité principalement).</p> <p>Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<p>Il est fixé un recul obligatoire de 5 mètres au moins pour satisfaire aux conditions de mise en sécurité des bâtiments considérés.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité principalement).</p> <p>Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>



Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.
Article 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.
Article 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres. En effet, cette norme correspond globalement aux caractéristiques des volumes ayant cette fonction que l'on peut par ailleurs retrouver sur la commune. Des exceptions sont établies pour prendre en compte des cas spécifiques (hauteur différente d'une construction existante sur la parcelle ou sur une parcelle voisine).
Article 10 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures,...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant. Les règles s'appliquant aux équipements doivent permettre de garantir une certaine continuité sans empêcher la mise en place de programmes architecturaux ambitieux et innovants. Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques. Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.
Article 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	La faible pression de l'automobile sur les espaces de stationnement au sein de cette zone n'a pas poussé les acteurs du PLU à définir des règles coercitives. Il s'agit simplement de préciser la concordances à trouver entre développement des activités économiques et stationnement. Toutefois, le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.
Article 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain. Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager. Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.
Article 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	Aucune règle n'est fixée pour ne pas contraindre les évolutions des constructions existantes ou à venir.
Article 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	Une règle est fixée afin d'obliger les nouvelles constructions à enterrer les réseaux de distribution.

### 3.2.5. LA ZONE AU

#### 3.2.5.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement qui définissent les conditions d'équipement de la zone.

Elle identifie des terrains stratégiques par leur situation, leur proximité avec les équipements et services, leur facilité de desserte, etc.

La zone AU de la commune de Le Chay correspond à un seul ensemble situé en cœur de bourg.

Il s'agit avec cette opération d'accueillir une population nouvelle, gage d'un renouvellement démographique, et de permettre au bourg de renforcer sa centralité.

#### 3.2.5.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone AU occupe une superficie de 1.27 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 0.11 % de la surface communale.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient que 20 % du potentiel à urbaniser soit dédié aux voies nouvelles et aux espaces verts :

- $1.27 \text{ ha} - 20 \% = 1.01 \text{ ha}$  destinés aux futures constructions.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient que la superficie moyenne des parcelles soit de 700 m<sup>2</sup>. Le nombre de nouveaux logements escomptés se situe autour de 15.

# AU

Superficie totale

1.27 ha

Potentiel constructible à vocation d'habitat

1.01 ha

Pourcentage de surface communale

0.11 %



### 3.2.5.3. OCCUPATION DU SOL ET IMPACT ENVIRONNE-

#### MENTAL

Les occupations du sol de chacun des potentiels urbanisables se définissent comme suit :

Occupation du sol		Enjeux
<b>Le Bourg</b>	1.2ha : prairies et jardins potagers Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	

En zone AU, le zonage n'engendrerait pas la disparition de terres agricoles.

### 3.2.5.4. CAPACITE DES RESEAUX

Ci-après est présentée la capacité des réseaux de la zone AU :

Capacité des réseaux		Enjeux
<b>Le Bourg</b>		
<i>Voirie</i>	Voie communale (rue des Robins) et RD241	
<i>Eau potable</i>	Canalisation 93 mm en PVC, 60 mm en acier et 100 mm en acier	
<i>Eaux usées</i>	Assainissement collectif existant	
<i>Eaux pluviales</i>	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
<i>Electricité</i>	Raccordement envisageable	
<i>Dispositifs de lutte contre les incendies</i>	Conforme	

### 3.2.5.5. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA

#### ZONE AU ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Préserver les grands espaces agricoles et les exploitations ;
- Préserver les espaces naturels ;
- Préserver les paysages et les coupures d'urbanisation ;

- Cristalliser les limites de l'urbanisation ;
- Mettre en œuvre des principes de densification de l'urbanisation ;
- Assurer l'équilibre démographique du territoire.

### 3.2.5.6. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS

#### D'AMENAGEMENT

Les caractéristiques de l'aménagement sont décrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aux chapitres relatifs aux dispositions spécifiques :

- Affectation : définir les occupations et utilisations du sol avec pour cadre le règlement d'urbanisme. L'objectif est de mettre en place une zone ayant des vocations précises limitant la possibilité de conflits entre des usages disparates.
- Conditions d'aménagement : les aménagements pourront être réalisés par tranches suffisamment importantes pour être pertinents et respectueux des principes de cohérence définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone et le reste de l'opération.
- Densité : le PLU souhaite promouvoir la densité dans les opérations d'urbanisme.
- Implantation des constructions : ce critère à un rôle déterminant dans la forme urbaine. L'objectif est de constituer des alignements bâtis similaires à ceux que l'on retrouve dans le bourg ancien ou les villages. L'exposition Sud des façades principales et des jardins est ainsi privilégiée.
- Architecture et confort thermique : ce critère est en partie à relier au précédent. La disposition des constructions les uns par rapport aux autres, par rapport à la voirie et par rapport à la course du soleil sont des éléments de choix déterminant dans la composition architecturale et la mise en œuvre de dispositifs techniques assurant un meilleur confort thermique.
- Accompagnements paysagers : l'enjeu de la zone AU est de chercher à reconstituer un profil urbain plus harmonieux favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Il ne s'agit pas d'envisager l'urbanisation de la commune comme la seule juxtaposition d'habitations mais de parvenir à construire un paysage agréable qui participe à la qualité du cadre de vie des citoyens présents ou futurs.
- Espaces verts : ce thème poursuit les mêmes objectifs de qualité du cadre de vie et de bien-être ressenti au cœur de l'espace dans lequel on évolue.
- Gestion des eaux pluviales : bien que la topographie soit peu prononcée, la gestion de l'eau est une base fondamentale de l'aménagement urbain et constitue aussi un vecteur de valorisation des futures opérations à travers des principes alternatifs favorisant son infiltration (fossés, noues plantées, etc.).
- Desserte par la voirie / Dimensionnement et traitement des voies internes / Liaisons douces : majoritairement accessible par des moyens motorisés, l'accessibilité doit aussi être envisagée à l'échelle du piéton ou du cycliste qui souhaite accéder



autrement aux équipements et aux services du Chay.

- Stationnement et accessibilité : il s'agit encore ici de mieux gérer la place de l'automobile dans les projets et de promouvoir l'accès aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La zone AU voit sa localisation et son emprise justifiées par plusieurs considérations.

En premier lieu, ce secteur constitue l'une des dents creuses de taille conséquente à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg. Il répond ainsi aux objectifs de densification du village et de préservation des terres agricoles et des espaces naturels fixés par le PADD. Cette opération d'ensemble à proximité immédiate des équipements du centre-bourg viendra renforcer la centralité du bourg du Chay.

Cette zone offre en outre une possibilité de desserte depuis la RD241 au sud-ouest et la rue des Robins au nord-ouest. La zone permettra de réaliser une voirie principale traversante à usage de desserte avec deux accroches sur la rue des Robins. La zone intégrera l'aménagement d'une trame verte interne intégrant un système de gestion alternative des eaux pluviales et un réseau de liaisons douces. Cette trame permettra de relier le centre-bourg aux quartiers tout en constituant un espace tampon vis-à-vis des secteurs bâtis limitrophes.

Les autres justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

- La création d'une voie d'accès à double sens de circulation connectée en deux points sur la rue des Robins. Deux impasses traitées en plateaux partagés assureront la desserte des terrains situés à l'est de la zone. Elles seront prolongées par des sentes piétonnes permettant de connecter la liaison douce à créer en façade sud du secteur ;
- L'aménagement des carrefours résultant de la viabilisation de la zone aux normes de sécurité et d'accessibilité.

### 3.2.5.7. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Les règles établies tendent à interdire toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec la fonction d'habitat (industrie, agriculture,...) ainsi que les constructions isolées qui n'entrent pas dans le cadre d'un aménagement cohérent. Il s'agit de garantir la cohérence et la qualité des aménagements urbains futurs.</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits notamment en vue de ne pas aggraver les conséquences des eaux de ruissellement notamment pour les milieux naturels. Il s'agit d'autre part de limiter les mouvements de terrains et ce pour des raisons d'ordre paysager.</p> <p>Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés. Cependant, le stationnement isolé des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé notamment pour permettre le stationnement des camping-cars.</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs sont interdites pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés.</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont interdites. L'utilisation de cette formule à pour intérêt d'éviter d'inclure dans le règlement écrit la liste exhaustive de ce que les auteurs du PLU ne souhaitent pas autoriser dans la zone. D'autre part, le règlement écrit ne pouvant anticiper toutes les situations, la formulation laisse une part d'appréciation au cas par cas des projets.</p> <p>Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).</p>
<p>Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>L'objectif principal de cet article est de conditionner la mise en œuvre d'opérations d'aménagement au respect des conditions définies dans les OAP. Il s'agit de garantir la cohérence et la qualité des aménagements urbains futurs sans compromettre l'intervention de promoteurs immobiliers, notamment d'un point de vue financier.</p> <p>Il est aussi précisé que les constructions et les installations nécessaires au service ou d'intérêt collectif de toute nature sont autorisées sous réserve de leur intégration dans le site pour répondre aux besoins des habitants de la zone. Il s'agit pour la collectivité d'agréer le cadre de vie des habitants et des usagers.</p>
<p>Article 3 ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers).</p> <p>La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres. Le site considéré laisse une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.</p>
<p>Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur.</p> <p>Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Pour éviter qu'une opération groupée ne déroge à la règle générale, il est précisé qu'elle s'applique intégralement à tous les lots issus d'un découpage.</p> <p>L'alignement des constructions sur les voies et les emprises publiques est favorisé même s'il n'est pas obligatoire. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments et de permettre une plus grande densification. Le recul des 5 mètres permet de favoriser le dégagement pour l'implantation d'une bande de stationnement pour la « place du midi ».</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Pour éviter qu'une opération groupée ne déroge à la règle générale, il est précisé qu'elle s'applique intégralement à tous les lots issus d'un découpage.</p> <p>L'alignement obligatoire des constructions par rapport aux limites séparatives est fixé à 0 ou 3 mètres minimum. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments et à favoriser une certaine densification.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Pour éviter les effets consécutifs aux infiltrations d'eau, un recul de 1.50 mètre de bords extérieurs des bassins est préconisé.</p> <p>Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>

Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ	Aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.
Article 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.
Article 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8 mètres. En effet, cette norme permet de faire varier les formes urbaines (constructions avec étages). Des exceptions sont établies pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
Article 10 ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures,...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Les règles s'appliquant aux futures constructions s'appuient sur les caractéristiques historiques, esthétiques et fonctionnelles de l'existant en vue de garantir une certaine continuité (aspect général, toitures et éléments de toiture, couvertures, enduits,...).</p> <p>Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Ainsi, une attention particulière doit leur être réservée favorisant l'emploi de végétation et de matériaux nobles, à mettre en œuvre de façon conventionnelle.</p> <p>Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, vérandas, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques,...) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques.</p> <p>L'architecture contemporaine, pour ne pas être interdite, fait l'objet d'une mention spécifique.</p> <p>Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p>
Article 11 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	<p>La pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la commune a poussé les auteurs du PLU à définir des règles coercitives. Il s'agit d'exiger l'aménagement au minimum pour les logements de type T4, T5 et plus, deux places de stationnement par logement et une place banalisée pour trois logements créés et une place par logement et une place banalisée pour deux logements pour des logements de type T3, T2 et moins.</p> <p>Le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.</p>
Article 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain.</p> <p>Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager.</p> <p>Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
Article 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.
Article 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	Une règle est fixée afin d'obliger les nouvelles constructions à enterrer les réseaux de distribution.



### 3.2.6. LA ZONE A

#### 3.2.6.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Il convient de la protéger de l'urbanisation en raison du potentiel productif et représenté par les espaces qu'elle recouvre : terres cultivables, prairies, plantations de vignes plus ponctuellement.

Elle intègre également des constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole).

#### 3.2.6.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone A occupe une superficie de 852.46 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 70.98 % de la surface communale.

Elle recouvre la majeure partie des espaces à vocation agricole de la commune :

- Parcelles dédiées à l'agriculture (céréaliculture et élevage) ;
- Parcelles dédiées à la viticulture.

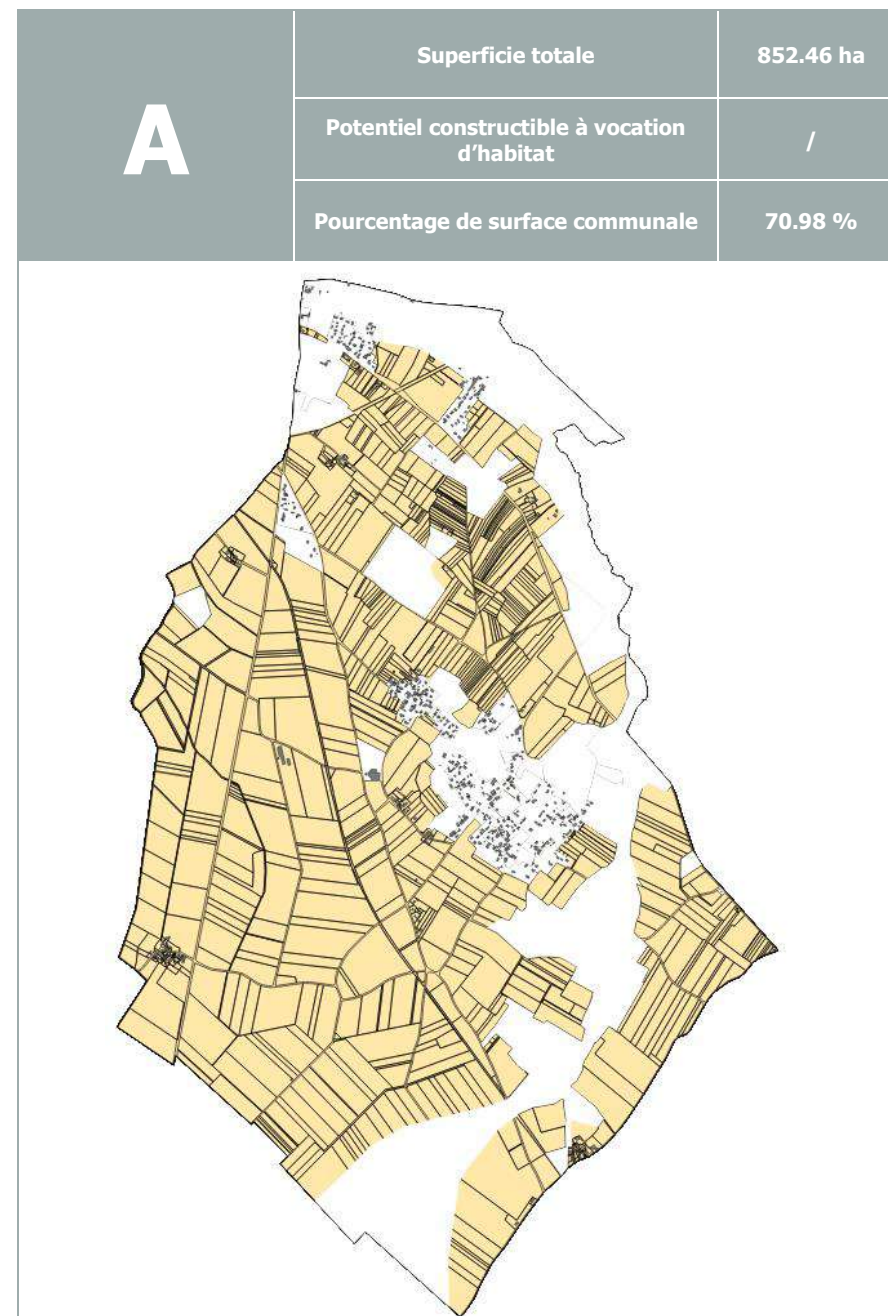
Elle comprend plusieurs ensembles essentiellement dominés par les activités agricoles. On notera toutefois la présence d'activités agricoles au cœur des zones N et NP. Sur ces portions du territoire communal, c'est la valeur écologique qui a présidé à leur classification.

La zone comprend ainsi tous les bâtiments nécessaires à l'agriculture (hangars de stockage, stabulation, chais, etc.).

En zone agricole, le règlement graphique identifie toutes les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les critères de sélection ont été systématiquement les suivants :

- L'absence d'usage d'habitation. Une grange, un garage, une remise, etc. répondent à ce critère ;
- L'absence d'usage agricole ou inadaptation à un usage agricole du bâtiment en question (volumétrie par exemple) ;
- L'identification d'ensemble bâti et terrain attenant n'engendrant pas ou peu de consommation de terres à vocation agricole ;
- L'intérêt architectural, historique et patrimonial (par exemple, un bâtiment érigé selon un mode constructif typique, architecture traditionnelle).

Les constructions identifiées en tant que telles sont présentées dans le chapitre 3.6 du présent tome du rapport de présentation.



### 3.2.6.3. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE A ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone A et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Préserver les terres agricoles de toute forme d'urbanisation en évitant l'étalement urbain et modérer la consommation d'espaces ;
- Permettre aux exploitants agricoles de développer leur activité ;
- Maintenir les coupures d'urbanisation agricoles ;
- Préserver les zones humides.

### 3.2.6.4. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Le principe général est celui de l'interdiction de tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions particulières. Cette zone étant réservée aux activités agricoles, l'ensemble des occupations du sol qui n'apparaissent pas compatibles avec ces usages est pros crit.
Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Dans la zone A proprement dite et pour répondre à la vocation première de cette zone, ce qui est lié à l'activité agricole est autorisé pour assurer la préservation et le développement de ces activités. La zone A comporte aussi nombre d'habitations, de constructions qui leur sont annexées et de bâtiments susceptibles de changer de destination. Pour permettre à ce bâti d'évoluer (pour répondre aux besoins des habitants) et de coexister avec les activités agricoles, des règles sont édictées qui tendent à limiter le développement des surfaces habitables. Cette limitation résulte tient aussi au fait que l'on se situe sur des espaces insuffisamment équipée (défense incendie notamment) et qui peuvent difficilement voir leur population augmenter. La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolit est autorisée dans la limite où les règles du présent PLU sont respectées. L'objectif est de maintenir le potentiel habitable de la commune tout en assurant l'homogénéité volumétrique du bâti ancien. Afin de préserver au maximum les caractéristiques du terrain naturel (dans un souci de stabilité des sols, de gestion des écoulements, d'esthétique), des conditions sont fixées à la mise en œuvre d'exhaussements et d'affouillements.
Article 3 ACCES ET VOIRIE	Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers). La largeur minimale des accès est fixée à 3 mètres. Le site considéré laisse une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.
Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur. Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).
Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Il est prévu un recul plus important par rapport aux routes départementales et aux chemins ruraux pour ne pas compromettre la visibilité des usagers des voies et pour sécuriser les éventuels nouveaux débouchés. Le recul est d'autant plus important que l'on se situe sur des axes de circulation empruntés. Les bâtiments agricoles bénéficient d'une règle différente à la fois pour des raisons fonctionnelles (pouvoir faire le tour des bâtiments avec les engins agricoles), de sécurité (faciliter en cas d'incendie la mise en place des dispositifs de lutte) et architecturale (limiter l'effet des ombres portées sur les constructions adjacentes, celles-ci pouvant avoir une vocation d'habitation). Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques que la règle générale ignore (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, annexes isolées, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).
Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	En A, il est fixé un recul obligatoire de 5 mètres au moins pour satisfaire aux conditions de mise en sécurité des bâtiments considérés. Les bâtiments agricoles bénéficient d'une règle différente à la fois pour des raisons fonctionnelles (pouvoir faire le tour des bâtiments avec les engins agricoles), de sécurité (faciliter en cas d'incendie la mise en place des dispositifs de lutte) et architecturale (limiter l'effet des ombres portées sur les constructions adjacentes, celles-ci pouvant avoir une vocation d'habitation). Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).
Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	L'implantation des annexes par rapport aux constructions d'habitation existantes devra respecter un rayon de 20 mètres. Il s'agit de prévoir une implantation suffisamment éloignée des bâtiments par rapport à la morphologie de l'exploitation agricole.



Article 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<p>Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Pour assurer la préservation des activités agricoles et des terroirs qui leur sont liés, pour maintenir le caractère d'une densité très faible du bâti, seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes. Un seuil de 30% répond au critère de limitation exigé par les textes pour les habitations et les constructions susceptibles de changer de destination.</p> <p>Les constructions liées et nécessaires au service public auront généralement besoin d'une emprise au sol inférieur du fait de leur nature (poste de transformation électrique par exemple).</p>
Article 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	<p>Les normes de hauteur varient selon la nature de la construction. En effet, les bâtiments agricoles par les usages spécifiques qui les concernent peuvent ne pas se satisfaire de la même hauteur que les constructions à vocation d'habitation. La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 12 mètres. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8 mètres.</p> <p>Des exceptions sont établies pour prendre en compte des cas spécifiques (hauteur différente d'une construction existante sur la parcelle ou sur une parcelle voisine, superstructure agricole,...).</p>
Article 10 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures,...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Les règles s'appliquant aux constructions anciennes et récentes à vocation d'habitation, ou pour celles susceptibles de changer de destination s'appuient sur les caractéristiques historiques, esthétiques et fonctionnelles de l'existant en vue de garantir une certaine continuité (aspect général, toitures et éléments de toiture, couvertures, enduits,...).</p> <p>Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Ainsi, une attention particulière doit leur être réservée favorisant l'emploi de végétation et de matériaux nobles, à mettre en œuvre de façon conventionnelle.</p> <p>Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, vérandas, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques,...) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques.</p> <p>L'architecture contemporaine, pour ne pas être interdite, fait l'objet d'une mention spécifique.</p> <p>Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p> <p>Enfin, des règles minimales sont établies et adaptées au petit patrimoine (éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme) pour en assurer la conservation.</p> <p>Pour les bâtiments agricoles, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions restent minimales et ont pour objectif de ne pas imposer de contraintes rédhibitoires aux activités agricoles. Ainsi, ce sont principalement des normes de teintes et d'aspect des matériaux de façades qui sont retenues.</p>
Article 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	<p>La faible pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la zone n'a pas poussé les auteurs du PLU à définir des règles coercitives. Il s'agit simplement de préciser la concordance à trouver entre développement de l'habitat et stationnement.</p> <p>Le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.</p>
Article 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain.</p> <p>Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager.</p> <p>Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
Article 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	<p>La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.</p>
Article 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	<p>Aucune règle n'est fixée pour ne pas contraindre les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>

### 3.2.7. LA ZONE N

#### 3.2.7.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne des sites naturels offrant des caractères assez différents, allant d'une sensibilité peu élevée à des sites d'un fort intérêt demandant une protection forte. Certains sont susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel sans lui porter préjudice.

La zone N identifie l'ensemble des boisements de la commune. Ces boisements fixent dans certains cas (le bourg, la Grande Gorce et la Petite Gorce) les limites naturelles de l'urbanisation. D'autres créés de véritables respirations au sein du bourg notamment. A travers ce classement, ces boisements sont préservés de toute nouvelle forme d'urbanisation.

A noter que la zone N est touchée par le périmètre de la zone submersible et inondable établi par les études relatives au Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin de la Seudre et des marais de Brouage (cf PAC annexé au PLU). Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

#### 3.2.7.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

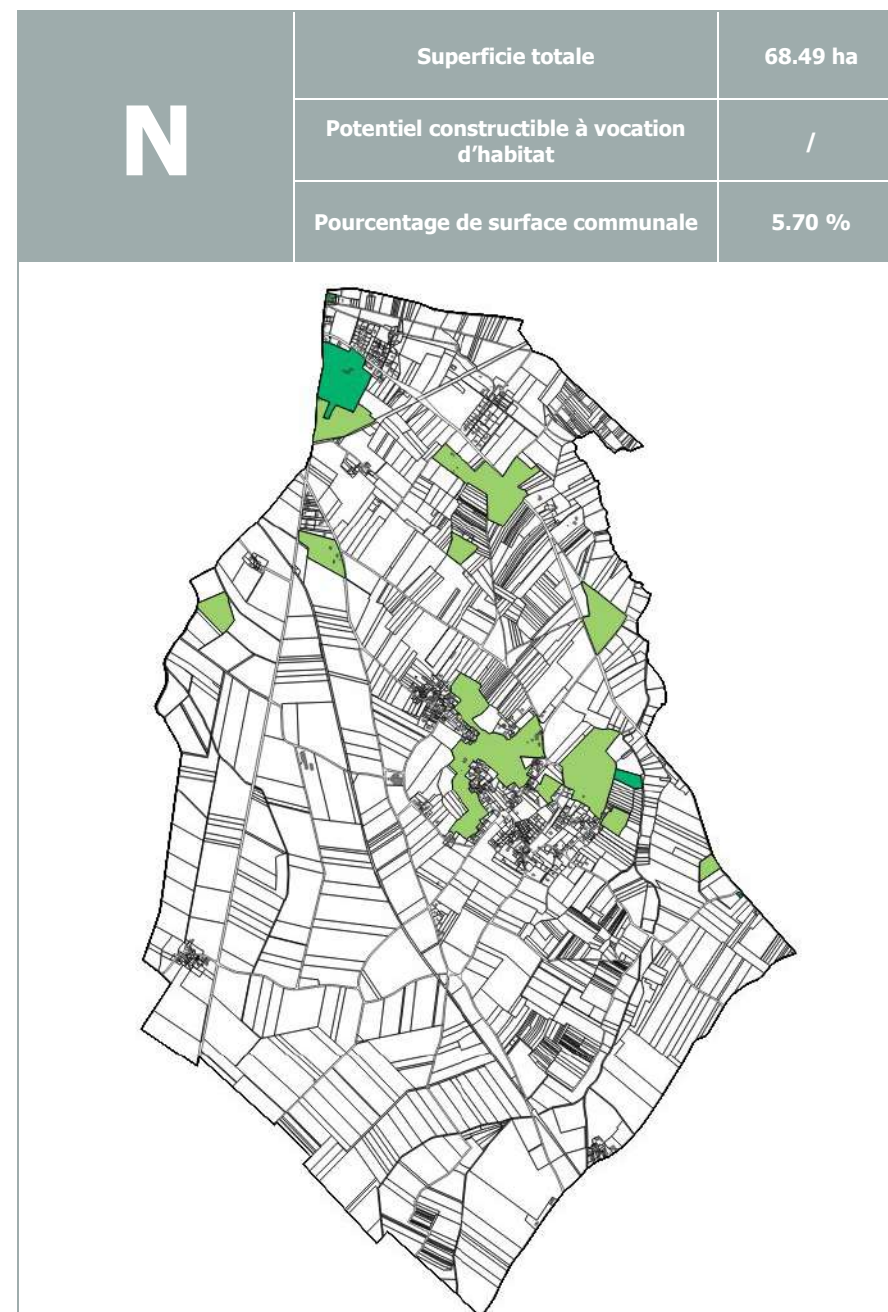
La zone N occupe une superficie de 68.49 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 5.70 % de la surface communale.

Ses contours sont justifiés par la prise en compte des caractéristiques suivantes :

- La présence d'ensembles boisés et de leurs abords remarquables par leur valeur écologique et/ou paysagère ;
- Les corridors écologiques et les continuités écologiques à maintenir et restaurer ;
- Les coupures d'urbanisation pour leurs qualités paysagères et pour leur rôle d'espaces-tampons entre sites urbanisés ainsi que les continuités logiques entre les milieux naturels.

Deux secteurs constituant des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont en outre définis :

- Le secteur Ne circonscrivant le château d'eau, la station de lagunage, la station de captage d'eau potable et ses alentours pour la réalisation de bâches de stockage ;
- Le secteur Nt comprenant l'Auberge du Moulin : le secteur créé permet de faire évoluer les installations existantes en respectant les dispositions de la zone inondable.



### 3.2.7.3. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE N ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone N et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien des corridors écologiques ;
- Maintenir les grands équilibres paysagers ;
- Conserver les boisements à l'intérieur et en limites de l'enveloppe urbaine du bourg notamment.



### 3.2.7.4. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>Le principe général est celui de l'interdiction de tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions particulières.</p> <p>Cette zone étant réservée aux espaces d'intérêt environnemental ou paysager, très ponctuellement aux équipements, l'ensemble des occupations du sol qui n'apparaissent pas compatibles avec ces usages est proscrit.</p>
Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	<p>Dans la zone N proprement dite et pour préserver les qualités paysagères et naturelles premières de cette zone, on aura voulu insister sur les qualités paysagères (franges urbaines, coupures vertes), patrimoniales (perspectives), écologiques (corridors, massifs boisés) et en assurer la préservation en limitant au maximum les possibilités de nouvelles constructions ou installations.</p> <p>La zone N comporte aussi nombre d'habitations, de constructions qui leur sont annexées et de bâtiments susceptibles de changer de destination. Pour permettre à ce bâti d'évoluer (pour répondre aux besoins des habitants), des règles sont édictées qui tendent à limiter le développement des surfaces habitables. Cette limitation résulte aussi du fait que l'on se situe sur des espaces insuffisamment équipés (défense incendie notamment) et qui peuvent difficilement voir leur population augmenter.</p> <p>La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé est autorisée dans la limite où les règles de l'article 10 du présent PLU sont respectées. L'objectif est de permettre, en cas de besoin, une reconstruction à l'identique d'un édifice existant à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Afin de préserver au maximum les caractéristiques du terrain naturel (dans un souci de stabilité des sols, de gestion des écoulements, d'esthétique), des conditions sont fixées à la mise en œuvre d'exhaussements et d'affouillements.</p> <p>Des règles spécifiques sont établies pour le secteur Nt permettant uniquement des aménagements liés à l'ouverture au public et à la valorisation du secteur tout en n'aggravant pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation.</p>
Article 3 ACCES ET VOIRIE	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers).</p> <p>La largeur minimale des accès est fixée à 3 mètres. Le site considéré laisse une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.</p>
Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur.</p> <p>Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>Il est prévu un recul plus important par rapport aux routes départementales et aux chemins ruraux pour ne pas compromettre la visibilité des usagers des voies et pour sécuriser les éventuels nouveaux débouchés. Le recul est d'autant plus important que l'on se situe sur des axes de circulation empruntés.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques que la règle générale ignore (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, annexes isolées, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<p>En N, Ne et Nt, l'alignement obligatoire des constructions par rapport aux limites séparatives est fixé à 0 ou 3 mètres minimum. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>
Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	<p>L'implantation des annexes par rapport aux constructions d'habitation existante devra respecter un rayon de 20 mètres. Il s'agit de prévoir une implantation suffisamment éloignée des bâtiments les uns par rapport aux autres pour permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.</p>

<p>Article 8</p> <p>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Pour assurer la préservation des paysages et des milieux naturels, pour maintenir le caractère d'une densité très faible du bâti, seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes. Un seuil de 30% répond au critère de limitation exigé par les textes pour les habitations.</p> <p>La réglementation de l'emprise au sol est obligatoire dans les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ».</p> <p>Nt (20%) : il convient de laisser une marge de manœuvre suffisante pour permettre l'évolution des aménagements et installations existantes.</p>
<p>Article 9</p> <p>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8 mètres. En effet, cette norme correspond à la hauteur prescrite dans les zones accueillant des habitations.</p> <p>Des exceptions sont établies pour prendre en compte des cas spécifiques (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) que la règle générale n'anticipe pas.</p>
<p>Article 10</p> <p>ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures,...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Les règles s'appliquant aux constructions anciennes et récentes à vocation d'habitation, ou pour celles susceptibles de changer de destination s'appuient sur les caractéristiques historiques, esthétiques et fonctionnelles de l'existant en vue de garantir une certaine continuité (aspect général, toitures et éléments de toiture, couvertures, enduits,...).</p> <p>Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Ainsi, une attention particulière doit leur être réservée favorisant l'emploi de végétation et de matériaux nobles, à mettre en œuvre de façon conventionnelle.</p> <p>Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, vérandas, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques,...) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques.</p> <p>L'architecture contemporaine, pour ne pas être interdite, fait l'objet d'une mention spécifique.</p> <p>Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p> <p>Enfin, des règles minimales sont établies et adaptées au petit patrimoine (éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme) pour en assurer la conservation.</p>
<p>Article 11</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<p>La faible pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la zone n'a pas poussé les auteurs du PLU à définir des règles coercitives. Il s'agit simplement de préciser la concordance à trouver entre développement de l'habitat et stationnement.</p> <p>Le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.</p>
<p>Article 12</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain.</p> <p>Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager.</p> <p>Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
<p>Article 13</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>Aucune règle n'est fixée pour ne pas contraindre les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>
<p>Article 14</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>Aucune règle n'est fixée pour ne pas contraindre les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>

### 3.2.8. LA ZONE NP

#### 3.2.8.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue écologique.

L'objectif du règlement est la préservation des richesses écologiques les plus remarquables de la commune.

Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur.

A noter que la zone NP est touchée par le périmètre de la zone submersible et inondable établi par les études relatives au Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin de la Seudre et des marais de Brouage. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

#### 3.2.8.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone NP occupe une superficie de 213.94 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 17.81 % de la surface communale.

Elle correspond aux espaces délimités comme devant être protégé pour leur forte sensibilité environnementale et leur rareté. Il s'agit :

- Des corridors aquatiques de la Seudre, de son canal et du fossé de Chantegrenouille ;
- Des marais et zones humides situés de part et d'autre de ces corridors ;
- Des boisements participant à la richesse de ces milieux.

NP

Superficie totale

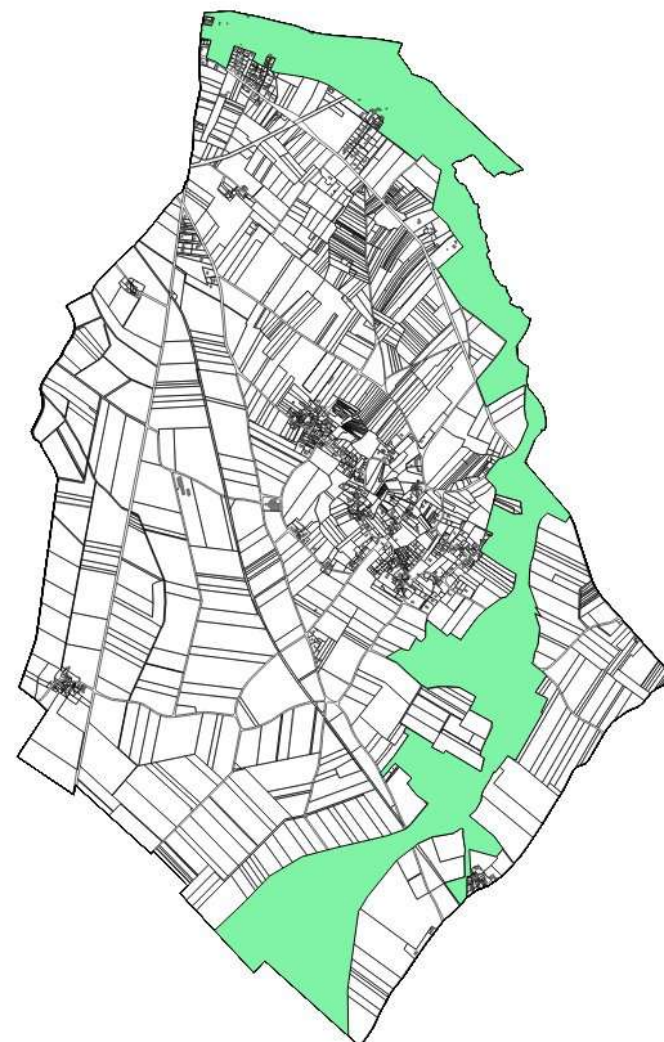
213.94 ha

Potentiel constructible à vocation d'habitat

/

Pourcentage de surface communale

17.81 %





### 3.2.8.3. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE NP ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone NP et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Assurer la protection des marais de Pompierre, de Morgard, de Riollot et du fossé de Chantegrenouille, principaux corridors du territoire ;
- Préserver les zones humides ;
- Protéger et préserver les boisements dans ces milieux sensibles.

### 3.2.8.4. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Le principe général est celui de l'interdiction de tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions particulières. Il s'agit ainsi de limiter de manière drastique les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec l'intérêt écologique et qui sont susceptibles de le compromettre.
Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Dans la zone NP proprement dite et pour préserver les qualités naturelles premières de cette zone, on aura voulu insister sur les qualités écologiques (corridors, massifs boisés) et en assurer la préservation en limitant au maximum les possibilités de nouvelles constructions ou installations incompatibles avec la préservation des corridors écologiques et les caractéristiques des milieux. Cependant, des aménagements légers sont autorisés dans la zone notamment pour permettre l'entretien et la gestion de ces milieux. Le risque d'inondation défini par les études relatives au PPRN implique logiquement le rappel ou l'édiction de nouvelles règles pour assurer la protection des biens et des personnes.
Article 3 ACCES ET VOIRIE	Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers). La largeur minimale des accès est fixée à 3 mètres. Le site considéré laisse une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.
Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur. Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).
Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Il est prévu un recul plus important par rapport aux routes départementales et aux chemins ruraux pour ne pas compromettre la visibilité des usagers des voies et pour sécuriser les éventuels nouveaux débouchés. Le recul est d'autant plus important que l'on se situe sur des axes de circulation empruntés. Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques que la règle générale ignore (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, annexes isolées, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).
Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	L'alignement obligatoire des constructions par rapport aux limites séparatives est fixé à 0 ou 3 mètres minimum. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments. Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.
Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	L'implantation des annexes par rapport aux constructions d'habitation existante devra respecter un rayon de 20 mètres. Il s'agit de prévoir une implantation suffisamment éloignée des bâtiments les uns par rapport aux autres pour permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Article 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<p>Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Pour assurer la préservation des paysages et des milieux naturels, pour maintenir le caractère d'une densité très faible du bâti, seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes. Un seuil de 20% répond au critère de limitation exigé par les textes pour les habitations.</p>
Article 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 4.50 mètres. En effet, cette norme correspond à la hauteur des annexes prescrite dans les zones accueillant des habitations.</p> <p>Des exceptions sont établies pour prendre en compte les constructions susceptibles de changer de destination et des cas spécifiques (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) que la règle générale n'anticipe pas.</p>
Article 10 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures,...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures,...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Il s'agit s'assurer leur perméabilité en vue d'une meilleure prise en question de l'écoulement des eaux superficielles et de la circulation des espèces animales.</p> <p>Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p> <p>Enfin, des règles minimales sont établies et adaptées au petit patrimoine (éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme) pour en assurer la conservation.</p>
Article 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	<p>La faible pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la zone n'a pas poussé les auteurs du PLU à définir des règles particulières.</p>
Article 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants.</p> <p>Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager.</p> <p>Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
Article 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	<p>Aucune règle n'est fixée pour ne pas contraindre les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>
Article 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	<p>Aucune règle n'est fixée pour ne pas contraindre les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>



### 3.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLES L.123-1, L.123-2, L.123-17 ET L.230-1 ET SUIVANTS, ARTICLES R.123-1 A R.123-10 DU CODE DE L'URBANISME)

Les justifications relatives à la mise en œuvre des emplacements réservés sont présentées en suivant.

N°	Objet	Bénéficiaire	Justifications
1	Extension du cimetière et création d'un parc de stationnement	Collectivité	La collectivité estime nécessaire au vu de la capacité de l'actuel cimetière de prévoir les réserves foncières nécessaires à l'extension de cet équipement. D'autre part, la capacité en stationnement semble insuffisante à proximité de cet équipement et des équipements sportifs et de loisirs. La municipalité souhaite renforcer le stationnement dans ce secteur du bourg.
2	Création d'un parc de stationnement, aménagement d'une aire de jeux et d'un équipement public	Collectivité	Cet emplacement réservé s'inscrit dans le prolongement de l'aménagement de la zone à urbaniser du bourg. Il permet au bourg de retrouver une centralité autour des équipements publics existants (la mairie, l'école, la salle des fêtes). D'autre part, la capacité en stationnement semble insuffisante à proximité de ces équipements. La municipalité souhaite donc renforcer le stationnement dans ce secteur du bourg.
3	Aménagement du franchissement du fossé	Collectivité	Dans le cadre de l'aménagement de la zone à urbaniser, et dans l'optique de créer des connexions entre les espaces résidentiels, la collectivité souhaite rendre possible le franchissement du fossé situé entre le lotissement « Le Rat » et la zone à urbaniser définie dans le PLU.

4	Aménagement d'une liaison piétonne adjacente au fossé depuis la rue de la Boulangerie	Collectivité	L'aménagement de cette liaison permet à la fois l'entretien du fossé et la connectivité « douce » entre la rue de la Boulangerie et par extension les équipements sportifs, et la zone à urbaniser.
5	Aménagement d'une liaison douce	Collectivité	Toujours dans le cadre de l'aménagement de la zone à urbaniser, une liaison douce est envisagée pour rejoindre le secteur résidentiel au Nord du bourg.
6	Aménagement d'une liaison douce	Collectivité	La collectivité souhaite créer du lien entre les secteurs résidentiels du bourg et permet une alternative à l'utilisation de la voiture.

### 3.4. LES ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme prévoit :

*« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »*

A noter que le classement n'est pas subordonné à l'existence préalable d'un boisement ou d'une formation arborée : l'aménagement du territoire communal peut conduire à créer un parc, une haie ou un boisement. Dans ce cas particulier, un espace boisé classé (EBC) s'inscrit sur un ou des terrains initialement non boisés pour en afficher la destination forestière ou récréative.

#### 3.4.1.1. LES EFFETS D'UN CLASSEMENT EN EBC

L'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme prévoit :

*« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »*

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers indiqués dans l'encadré suivant :

Déclarations de coupes et abattages d'arbres dans les EBC

*Ce régime déclaratif prévu par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme s'applique aux secteurs EBC et également aux territoires des communes ayant prescrit un PLU qui n'a pas*

*encore été approuvé ; pour ces dernières, cela doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal précisant l'application de ce régime sur tout ou partie du territoire communal.*

*La déclaration est déposée par le propriétaire à la mairie de la commune où est envisagée la coupe ; une opposition peut être formulée dans le délai d'un mois.*

*Quand les coupes sont réalisées pour le compte de l'Etat, la Région, le Département et leurs établissements publics et leurs concessionnaires, ainsi que pour les ouvrages de production, de transport, distribution et stockage de l'énergie, c'est le préfet qui est compétent pour instruire la déclaration ; cette compétence s'étend aux déclarations faites dans le cadre des PLU prescrits et non encore approuvés.*

*Il existe des dispenses de déclaration préalable dans les cas suivants :*

- *Forêts relevant du régime forestier : forêts publiques domaniales (Etat) ou communales qui sont gérées par l'Office national des forêts (ONF) ;*
- *Coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée ;*
- *Enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts ;*
- *Coupes faisant l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R 222-13 à 20 et R 412-2 à 6 du code forestier (coupes « extraordinaires » dans les plans simples de gestion agréés, coupes autorisées relevant des régimes spéciaux d'autorisations administratives, coupes autorisées dans les forêts de protection ne relevant pas du régime forestier) ou du décret du 28 juin 1930 (« amendement Monichon ») ;*
- *Coupes qui rentrent dans le cadre d'une autorisation par catégories, définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.*

*A signaler qu'aucune dispense n'est accordée dans certains cas : terrains situés dans les zones à risques inventoriées dans les plans de prévention de risques (PPR), les périmètres de protection de captage d'eau, les espaces naturels sensibles, les périmètres de protection des monuments historiques, les sites classés ou inscrits, les aires de mise en valeur du patrimoine (AVAP), les zones protégées par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB), etc.*

#### 3.4.1.2. LES INTERETS ET LIMITES DU CLASSEMENT

##### EBC

Le classement EBC permet de protéger les boisements présentant des enjeux importants. En revanche, un classement systématique de tous les espaces boisés sur un territoire communal, alors qu'il existe déjà des mesures de protection des boisements prévus par le code forestier, conduit à une perte de lisibilité et de crédibilité de ce classement sans que soient envisagées par ailleurs des actions propres à la gestion durable de la forêt.

Il convient donc d'utiliser à bon escient ce classement en tenant compte des enjeux liés à la protection des boisements et en connaissant au préalable le panel des mesures utilisables pour cette protection.

### 3.4.1.3. LES ELEMENTS DE METHODE ET JUSTIFICATIONS POUR LE CLASSEMENT EN EBC

Le classement en Espace Boisé Classé doit être justifié dans le PLU et motivé par des enjeux suivants clairement identifiés :

- La qualité paysagère : concerne les massifs boisés mais également les haies et alignements d'arbres, les arbres isolés ;
- Le maintien de corridors biologiques, notamment le long des cours d'eau ;
- Le maintien des boisements inférieurs à 1ha ;
- La protection contre les nuisances (boisements situés en bordure d'infrastructures routières par exemple).

Sur la commune de Le Chay, le classement en Espace Boisé Classé se justifie par :

- La protection et la préservation des corridors aquatiques de la Seudre et du fossé de Chantegrenouille ;
- La protection des boisements situés en bordure du bourg et du village de la Grande Gorce ; ces derniers forment les limites naturelles de l'urbanisation ; il convient de les protéger afin d'éviter tout mitage de ces boisements
- Ces mêmes boisements et les haies au contact de l'urbanisation jouent également un rôle dans la perception du bourg du Chayet d'insertion paysagère des constructions ;
- La préservation du réseau de haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés jouant un rôle dans le paysage et dans la limitation du ruissellement des eaux et dans la continuité avec les entités boisées.

Au Chay, les EBC concernent 17.41 ha (boisements) et 11306.4 ml (haies).

## 3.5. LE PATRIMOINE PROTEGE (ARTICLE L.123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L. 123-1-5 III prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Il constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine communal.

Sur le plan de zonage, les étoiles rouges matérialisent les éléments bâtis bénéficiant d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III du Code de l'Urbanisme. Des vergers et jardins ont également été identifiés sur le plan de zonage par une trame spécifique, pour être

préservés.


La trame L.123-1-5 III du règlement graphique est associée à des éléments pour lesquels l'intérêt patrimonial a prévalu.

N°	Nom - Localisation	Objet
1	Minoterie de Morgard - Morgard	Minoterie
2	Moulin, pont et platanes - Secteur de l'Auberge du Moulin à Pompierre	Moulin
3	Moulin - Morgard	Moulin
4	Logis - Pompierre	Logis
5	Minoterie de Riolet - Riolet	Minoterie
6	Puit - Le Fort	Puit
7	Four à Pain - Le Fort	Four à Pain
8	Puit - Le Fort	Puit
9	Ancien moulin et mur d'enceinte - RD 117	Moulin
10	Ancien moulin - Les Capettes	Moulin
11	Ancien moulin - Les Capettes	Moulin
12	Moulin - La Terragère	Moulin
13	Puit - La Grande Gorce	Puit
14	Puit - La Grande Gorce	Puit
15	Croix - La Grande Gorce	Croix
16	Puit - Les Lignes	Puit
17	Puit - La Petite Gorce	Puit
18	Logis - Maisonneuve	Logis
19	Monuments aux morts - Bourg	Monument
20	Croix - Bourg	Croix
21	Four à Pain - Rue des Robins dans le bourg	Four à Pain
22	Logis - Bourg	Logis
23	Logis de Luchet - Bourg	Logis
24	Eglise Saint-Martin - Bourg	Monument
25	Croix de la Mare - Bourg	Croix
26	Puit - l'Erce	Puit
27	Puit - La Puisade	Puit
28	Puit - La Puisade	Puit




Numéro	1	Minoterie de Morgard - Morgard
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p><b>Implantation :</b> En écart , en bord de Seudre. / <b>Siècle :</b> Fin 19ème. <b>Statut :</b> Privé. / <b>Appellation usuelle :</b> Minoterie de Morgard ; / <b>Parties constituantes :</b> Atelier de fabrication ; garage ; silo ; logement patronal. / <b>Historique :</b> Moulin à blé reconstruit en 1891, / <b>Murs :</b> Calcaire; moellons ; enduit ; brique ; béton ; parpaing. / <b>Toit :</b> Tuile canal ; tuile mécanique. / <b>Intérêt :</b> Machines de production encore présentes dans l'atelier de fabrication</p>	
<h3>Photographie</h3>		
		

Numéro	2	Moulin, pont et platanes de Pompierre - Pompierre
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p><b>Implantation :</b> En village , peu dense, bord de Seudre. / <b>Siècle :</b> 19ème?. <b>Statut :</b> Privé. / <b>Historique :</b> Ancien moulin à grain, désaffecté depuis 1960 ; transformé en auberge depuis 1968 / <b>Murs :</b> Calcaire ; moellons ; enduit. <b>Toit :</b> Tuile canal. / <b>Arbres remarquables :</b> vieux platanes</p>	
<h3>Photographie</h3>		
		

Numéro	3	Moulin - Morgard
Localisation		
Description / Intérêt	<b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b> Ancien moulin avec une tour en pierres.	

### Photographie





Numéro	4	Logis - Pompierre
Localisation		
Description / Intérêt	<b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b> Ce logis s'apparente à une longère. En effet, on distingue une organisation linéaire du bâti qui détermine une longue cour devant la maison. Le rythme et la hauteur des ouvertures ne sont pas réguliers ; ils répondent à la diversité des espaces intérieurs.	

### Photographie







Numéro	5	Minoterie de Riolet - Riolet
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p>Moulin à blé appartenant à la famille Plisson, vendu en 1921 à la coopérative agricole de Saujon. Cette dernière le fait reconstruire et le transforme en minoterie en 1929, avec une capacité d'environ 110 q par jour. La cessation d'activité remonte aux environs de 1960, et les bâtiments ont été par la suite transformés en auberge, puis en logements. En 1936 le mécanisme est entraîné par une roue hydraulique d'environ 5 ch avec une chute de 0, 70 m de haut, un moteur à gaz pauvre Winterthur de 50 ch et l'électricité. Les machines se composent alors de 2 broyeurs doubles, 2 convertisseurs doubles, 1 désagréateur, 1 plansichter et 1 bluterie.</p> <p>Ancien atelier de fabrication en moellon, à un étage carré, et toit en tuile creuse. Atelier des années 1930 et silo en pan de métal et brique, à trois étages carrés et toit en matériau composite. Logement en moellon enduit, en rez-de-chaussée surélevé et toit en tuile mécanique. Garage et bureau, à un étage carré, couverts en tuile mécanique. (Source : <a href="http://www.culture.gouv.fr">www.culture.gouv.fr</a>)</p>	
Photographie		
		

Numéro	6	Puit et logis - Le Fort
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p>Cette construction détient les caractéristiques architecturales d'une maison saintongeaise. Cette dernière est implantée perpendiculairement à la rue avec un portail d'accès sur le côté. Sa volumétrie simple comporte un étage. Les percements sont réguliers, les fenêtres d'étage sont axées sur celles du rez-de-chaussée.</p>	
<h3>Photographie</h3>		
		




Numéro	7	Four à Pain - Le Fort
Localisation		
Description / Intérêt	<b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b> Four à Pain en très bon état et constitue un patrimoine usuel à conserver et mettre en valeur	
Photographie		
		



Numéro	8	Puit - Le Fort
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p>Le puit est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'il raconte.</p>	
Photographie		
		

Numéro	9	Ancien moulin et mur d'enceinte - RD 117
Localisation		
Description / Intérêt	<b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b> Ancien moulin avec une tour en pierres, typique du département de Charente-Maritime.	
Photographies		
		
		

Numéro	10	Ancien moulin - Les Capettes
Localisation		
Description / Intérêt	<b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b> Ancien moulin avec une tour en pierres, typique du département de Charente-Maritime.	
Photographie		
		



Numéro	11	Ancien moulin - Les Capettes
Localisation		
Description / Intérêt	<b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b> Ancien moulin avec une tour en pierres, typique du département de Charente-Maritime.	
Photographie		
		

Numéro	12	Moulin - La Terragère
Localisation		
Description / Intérêt	<b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b> Ancien moulin avec une tour en pierres, typique du département de Charentes Maritimes.	
<b>Photographie</b> (Source : Virginie Morisson - novembre 2016)		
		



Numéro	13	Puit - La Grande Gorce
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p>Le puit est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'il raconte.</p>	
Photographie		
		



Numéro	14	Puit - La Grande Gorce
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p>Le puit est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'il raconte.</p>	
Photographie		
		

Numéro	15	Croix - La Grande Gorce
Localisation		
Description / Intérêt	<b>INTERET : PATRIMOINE RELIGIEUX, HISTORIQUE</b> Patrimoine religieux marquant un carrefour de voies	
Photographie		
		

Numéro	16	Puit - Les Lignes
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p>Le puit est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'il raconte.</p>	
Photographie		
		

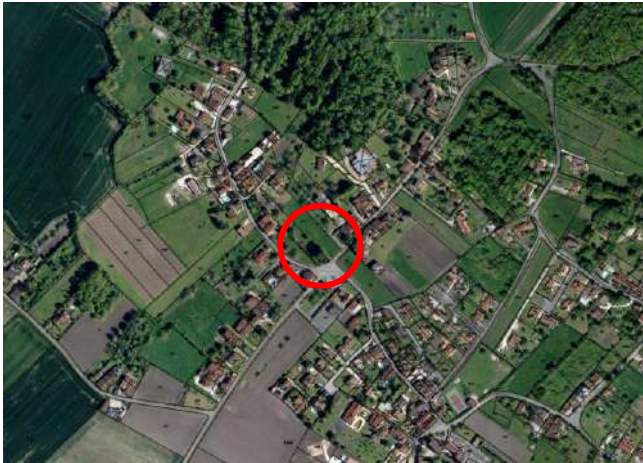





Numéro	17	Puit – La Petite Gorce
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p>Le puit est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'il raconte.</p>	
Photographie		
		

Numéro	18	Logis - Maisonneuve
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p>Cette imposante construction détient les caractéristiques architecturales d'une maison saintongeaise. Sa volumétrie simple comporte un étage et un attique sur le grenier. Les percements sont réguliers, les fenêtres d'étage sont axées sur celles du rez-de-chaussée.</p>	
Photographie		
		




Numéro	19	Monument aux morts - Bourg
Localisation		
Description / Intérêt	<b>INTERET : HISTORIQUE</b> Le monument aux morts prend place devant la mairie.	
Photographie		
		

Numéro	20	Croix - Bourg
Localisation		
Description / Intérêt	<b>INTERET : PATRIMOINE RELIGIEUX, HISTORIQUE</b> Patrimoine religieux marquant un carrefour de voies	
Photographie		
		

Numéro	21	Four à Pain - Bourg
Localisation		
Description / Intérêt	<b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b> Four à Pain en très bon état et constitue un patrimoine usuel à conserver et mettre en valeur	
Photographie		
		

Numéro	22	Logis - Bourg
Localisation		
Description / Intérêt	<b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b>	
Photographie		
		



Numéro	23	Logis de Luchet - Luchet
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p>Comptant parmi les plus anciens bâtiments de la commune, ce logis noble trouve ses origines au xvie siècle, mais a été considérablement remanié au XVIIIe siècle. Appartenant à l'origine à la famille de Luchet, propriétaire de la seigneurie du Chai, il passe ensuite à la famille de Bouet du Portal à la suite du mariage d'Aimée de Luchet avec François de Bouet du Portal au XVIIIe siècle. Des travaux importants sont menés à cette époque (reprise de la façade, modernisation des intérieurs, nivellement du sol...)</p>	

### Photographie



Numéro	24	Eglise Saint-Martin - Bourg
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, PATRIMOINE RELIGIEUX, HISTORIQUE</b></p> <p><b>Implantation</b> : En village , peu dense / <b>Siècle</b> : Première moitié 19ème. / <b>Murs</b> : Calcaire ; moellons ; enduit. / <b>Toit</b> : Tuile canal.</p>	

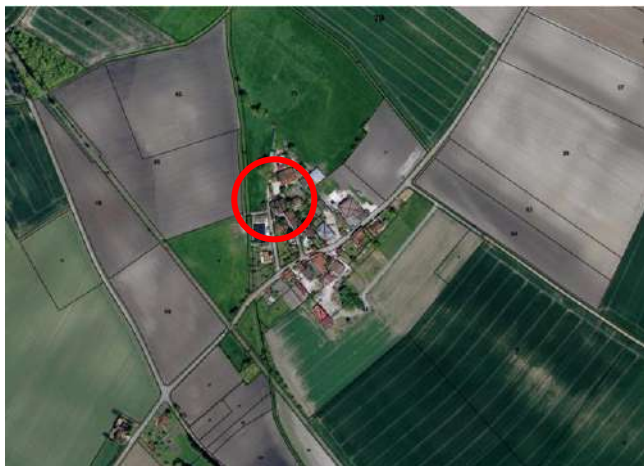

### Photographie





Numéro	25	Croix de la Mare - Bourg
Localisation		
Description / Intérêt	<b>INTERET : PATRIMOINE RELIGIEUX, HISTORIQUE</b> Patrimoine religieux marquant un carrefour de voies	
Photographie		
		

Numéro	26	Puit - l'Erce
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p>Le puit est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'il raconte.</p>	
Photographie		
		

Numéro	27	Puit - La Puisade
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p>Le puit est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'il raconte.</p>	
Photographie		
		

Numéro	28	Puit - La Puisade
Localisation		
Description / Intérêt	<p><b>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</b></p> <p>Le puit est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'il raconte.</p>	
Photographie		
		



## Les vergers et jardins

Localisation



Secteur de la Grande Gorce

Secteur de Maisonneuve

Description /  
Intérêt

### INTERET : PAYSAGER

Ces éléments font partie intégrante du paysage chaytais et sont localisés aux entrées de la Grande Gorce et du Bourg du Chay. Ces paysages témoignent de l'identité rurale de la commune et méritent d'être préservés de toute nouvelle urbanisation.

## Photographie



## 3.6. LE CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L123-1-5 II du Code de l'Urbanisme précise que dans les zones agricoles ou naturelles en dehors des STECAL, le règlement peut « désigner 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. »

En zone A, le règlement graphique identifie toutes les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les critères de sélection ont été systématiquement les suivants :

- L'absence d'usage d'habitation. Une grange, une remise, etc. répondent à ce critère ;
- L'absence d'usage agricole ou inadaptation à un usage agricole du bâtiment en question (volumétrie par exemple) ;
- L'identification d'ensemble bâti et terrain attenant n'engendrant pas ou peu de consommation de terres à vocation agricole ;
- L'intérêt architectural, historique et patrimonial (par exemple, un bâtiment érigé selon un mode constructif typique, architecture traditionnelle).

Sont présentés ci-dessous les bâtiments, situés en zone agricole et naturelle, pour lesquels le changement de destination est admis.

Localisation	Nombre de bâtiments
Chemin des Serres	1
Les Capettes	1
Les Lignes	1
La Grande Gorce	3
Les Bétis	1
Les Alluchons	3
La Bouteillerie	1
Moulin de Luchet	1
L'Erce	3
La Puisade	2
Maisonneuve	2



Localisation

Chemin des Serres



Photographie



Localisation

Les Capettes



Photographie





## Localisation

## Les Lignes



## Photographie



## Localisation

## La Grande Gorce



## Photographies



Localisation

Les Bétis



Photographie



Localisation

Les Alluchons



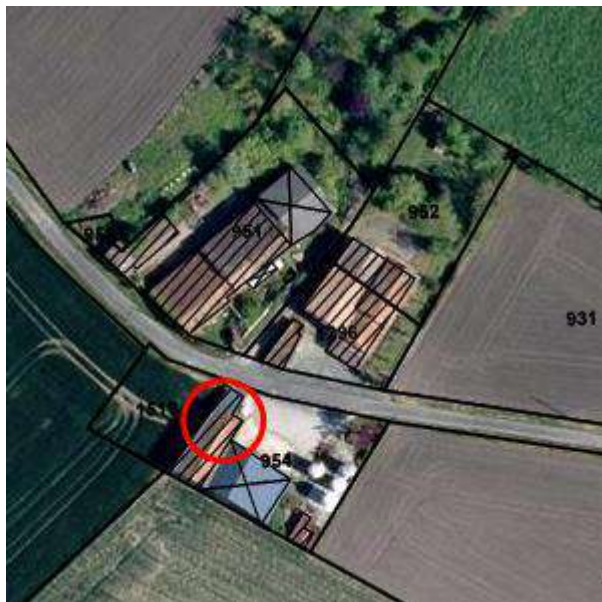
Photographies





Localisation

La Bouteillerie



Photographie



Localisation

Moulin de Luchet



Photographie



Localisation

L'Erce



Photographies



Localisation

La Puisade



Photographies





## Localisation

## Maisonneuve



## Photographie





# **Partie 4 : BILAN QUANTITATIF DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

## 4.1. TABLEAU DES SURFACES

Le tableau récapitulatif des surfaces est présenté ci-après.

Type de zone	Zone	Surface absolue (en ha)	Surface relative (en % de la superficie communale)	Potentiel urbanisable (en ha)	Potentiel urbanisable (nombre de logement potentiels)
ZONES URBAINES	UA	19.04	1.59%	1.5	25
	UB	28.62	2.38%	2.5	35
	UE	2.37	0.20%		
	UX	14.81	1.23%		
	<i>Dont Uxc</i>	12.26	1.02%		
	<b>Sous-total</b>	<b>64.84</b>	<b>5.40%</b>	<b>4</b>	<b>60</b>
ZONES A URBANISER	AU	1.27	0.11%	1.01	15
	<b>Sous-total</b>	<b>1.27</b>	<b>0.11%</b>	<b>1.01</b>	<b>15</b>
ZONES AGRICOLES	A	852.46	70.98%		
	<b>Sous-total</b>	<b>852.46</b>	<b>70.98%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ZONES NATURELLES	N	68.49	5.70%		
	<i>Dont Nt</i>	0.25	0.02%		
	<i>Dont Ne</i>	9.08	0.76%		
	NP	213.94	17.81%		
	<b>Sous-total</b>	<b>282.43</b>	<b>23.52%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total toutes zones</b>		<b>1201.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>5.01</b>	<b>75</b>

## 4.2. COMPARAISON ENTRE LES OBJECTIFS ETABLIS DANS LE PADD ET LES CHOIX ETABLIS EN MATIERE DE ZONAGE

Zones	Superficie potentiellement urbanisable	Nombre potentiel de nouveaux logements	Capacité d'accueil de nouvelles populations
UA	1.5 ha	25	55
UB	2.5 ha	35	77
AU	1.01 ha	15	33
<b>Sous-total 1</b>	<b>5.01 ha</b>	<b>75</b>	<b>165</b>
Réhabilitation de logements vacants	-	10	22
<b>Sous-total 2</b>	<b>/</b>	<b>10</b>	<b>22</b>
<b>Total</b>	<b>5.01 ha</b>	<b>85</b>	<b>187</b>

Le projet de zonage montre une cohérence avec le projet de PADD :

- 85 logements au total permettant de recoudre le tissu urbain dont :
  - 60 logements issus de la densification du bourg et villages dans les zones UA et UB ;
  - 15 logements issus d'opérations d'ensemble dans la zone AU ;
  - 10 logements issus de la reconquête de logements vacants.

Le projet communal prend acte des projets en cours de réalisation. L'objectif consiste à conforter l'urbanisation du bourg afin de redéfinir une véritable centralité.

Les hypothèses de développement et les objectifs de la modération de la consommation d'espaces ont permis d'aboutir à ce projet contenu et compatible avec l'ambition initiale.

## 4.3. DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU DOCUMENT D'URBANISME ANTERIEUR (POS)

Le bilan global des évolutions entre les deux documents d'urbanisme apparaît particulièrement favorable en termes de prise en compte de la préoccupation environnementale notamment par la réduction des superficies potentiellement urbanisables.

Pour objectiver cette réalité, les données suivantes sont parlantes :

- Le potentiel à urbaniser est aussi réduit s'agissant des zones à urbaniser. Ainsi, ce sont plus de 24 ha qui sont restitués aux espaces agricoles et naturels ;
- Concernant les zones agricoles, un travail plus fin sur l'activité économique a permis de mieux cerner les espaces qui lui sont dédiés. La zone agricole est réduite d'environ 216 ha en faveur des espaces naturels ;
- Enfin, pour ce qui est des zones naturelles, leurs surfaces augmentent de plus de 227 ha, ce qui atteste du volontarisme de la commune en matière de valorisation de son potentiel écologique.

On remarque également le delta d'environ 9 ha en plus pour le zonage du PLU. Cela s'explique par l'urbanisation existante qui a largement progressé par rapport à la période à laquelle a été réalisé le POS. Afin d'intégrer l'urbanisation issue du POS, les zones urbaines apparaissent de fait plus conséquentes que dans ce document antérieur.

EVOLUTION DES SUPERFICIES	SURFACE DU ZONAGE POS (en ha)	SURFACE DU ZONAGE PLU (en ha)	EVOLUTION (en ha)
ZONES URBAINES	50.00	64.84	14.84
ZONE D'URBANISATION FUTURE	26.00	1.27	-24.73
ZONE AGRICOLE	1069.00	852.46	-216.54
ZONE NATURELLE	55.00	282.43	227.43
HORS ZONE POS	1.00	/	/
<b>TOTAL</b>	<b>1201.00</b>	<b>1201.00</b>	<b>/</b>

Tableau des évolutions de la superficie des zones entre le POS et le PLU



# **Partie 5 : INDICATEURS ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU**

## 5.1. CADRAGE REGLEMENTAIRE

Une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement, doit faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.

Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permet de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Comme le stipule l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme « Neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L.123-13. »

Ce chapitre a ainsi pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU en rapport avec la satisfaction des besoins en logements, et l'ouverture des zones à l'urbanisation.

## 5.2. ORGANISATION DU SUIVI : FREQUENCE ET OPERATEURS CHARGES DU SUIVI

La commune sera l'opérateur chargé du suivi. Certaines données pourront être collectées en interne au fur et à mesure (autorisations d'urbanisme par exemple), alors que d'autres seront réalisées ponctuellement (comptage notamment) tous les ans.

Pour Le Chay, il est envisagé qu'une synthèse de ces données soit effectuée tous les 3 ans, période identique à celle du bilan de la consommation de l'espace exigé dans le cadre de la loi.

## 5.3. LES INDICATEUR POSSIBLES DU SUIVI

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :

- En rapport avec l'état initial ;
- Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLU identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus ;

- Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- Issus de sources précises et fiables ;
- Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs ;
- Compréhensibles de tous.

Les indicateurs listés ci-dessous sont mis en parallèle avec les objectifs du PADD.

Indicateur	Périodicité	Objectif	Source
<b>ASSURER LA PROTECTION DES PATRIMOINES NATURELS, URBAINS ET HISTORIQUES MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE</b>			
Surface de boisement défriché après approbation en ha	Bilan annuel	Maintenir un équilibre	Mairie
Surface de boisement créée après approbation	Bilan annuel		Mairie
Evolution du nombre d'espèces (protégées ou non) répertoriées	Sous délais de six ans	Assurer la protection des milieux naturels spécifiques et remarquables identifiés	Cadastre / DREAL
Evolution des occupations du sol	Sous délais de six ans		Corine Land Cover / Mairie
Surfaces d'espaces protégés	Sous délais de six ans		DREAL
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale des énergies	Sous délais de six ans	Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables pour participer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre	DREAL / CD17
<b>LUTTER CONTRE LES NUISANCES ET PREVENIR LES RISQUES</b>			
Nombre de construction en zone inondable	Bilan annuel	Limitation d'exposition nouvelle de populations	Cadastre
Indice de connaissances des rejets au milieu naturel par les réseaux de collecte des eaux usées	Sous délais de six ans	Prévenir les risques de pollution des milieux naturels par un suivi et une amélioration des rejets	DREAL / Mairie
Indice ATMO et surveillance de la qualité de l'air	Bilan annuel	Prévenir les pollutions atmosphériques, par un suivi et une action sur la circulation	ATMO P-C

**PROMOUVOIR DES MODES D'HABITAT DIVERSIFIES ET MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN**

Nombre de logements, bureaux et commerces créés dans les zones U et AU Surface totale urbanisée Surface totale imperméabilisée (voie, stationnement,...) Surface de plancher réalisée	Bilan annuel	Favoriser la densification et reconquérir les logements vacants Limiter l'urbanisation des écarts et des secteurs sous équipés	Mairie
--	--------------	---	--------

**DEVELOPPER LES SERVICES A LA POPULATION ET CONFOTER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE**

Linéaire de cheminements piétons aménagés ou requalifiés Linéaire de pistes cyclables créées	Bilan annuel	Améliorer et développer les modes de déplacements alternatifs : piétons, deux roues	Mairie / CD17
<u>Eau potable :</u> Rendement du réseau de distribution Indice linéaire des volumes non comptés Indice linéaire de pertes en réseaux <u>Assainissement non collectif :</u> Surfaces urbanisées où les eaux pluviales sont maîtrisées Nombre de conformités d'installation d'assainissement autonome délivrées pour les constructions neuves Nombre de conformités d'installation d'assainissement collectif délivrées pour les remises aux normes d'installations existantes <u>Déchets :</u> Evolution des quantités totales en tonnes de déchets par type	Bilan annuel	Poursuivre l'amélioration des services d'infrastructures : voirie, eau, assainissement, maîtriser la quantité et la qualité des apports d'eaux de ruissellement urbain, améliorer la collecte et traitement sélectif des déchets ménagers et assimilés	Mairie Rapport annuel du service public de l'eau Rapport annuel du service public de l'assainissement collectif et non collectif Rapport annuel d'activité



# **Partie 6 : ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES**

Dans le respect de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme (deuxième alinéa)<sup>1</sup>, les documents d'urbanisme supérieurs, les plans ou programmes supracommunaux ainsi que les dispositions réglementaires et administratives ou servitudes, doivent être obligatoirement prises en compte et intégrées au projet de PLU. Ils encadrent la politique d'aménagement communale et peuvent restreindre le droit de propriété et limiter l'utilisation du sol au profit du domaine public.

Les programmes, orientations et autres servitudes qui doivent être prises en compte sur le territoire de la commune de Le Chay sont nombreux. On examinera, dans un premier temps, les documents vis-à-vis desquels le PLU doit être compatible. Puis, on abordera les documents que le PLU prend en compte.

## 6.1. LES DOCUMENTS VIS-A-VIS DESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

### 6.1.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA CARA

Le SCoT de la CARA, avec lequel le PLU de Le Chay entretient un rapport de compatibilité, a été approuvé le 25 septembre 2007.

Cependant, par délibération du 27 mai 2016, le Conseil Communautaire a décidé de réviser le SCoT de 2007 notamment afin d'intégrer les nouvelles dispositions réglementaires issues des lois Grenelle, de la Loi Littoral et de prendre en compte les enjeux territoriaux actualisés pour fonder le projet de territoire.

#### 6.1.1.1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE 2007

##### o **Axe 1 – Assurer un développement urbain dynamique maîtrisé au service de l'équilibre social :**

- o Faire évoluer la forme urbaine : organiser, qualifier, programmer

L'objectif du SCoT est de contrôler l'étalement urbain et de gérer le foncier disponible en optant pour un développement structuré autour des villages existants tout en limitant le développement urbain linéaire le long des voies de liaison. Le principe du développement

<sup>1</sup> « Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. »

économique en espace (recherche de densités différenciées, développement de l'habitat intermédiaire) et les opérations de renouvellement sont mis en avant.

Ce développement de l'urbanisation est visé dans les secteurs présentant de fortes potentialités, mais en l'anticipant pour organiser la croissance (mise en place des équipements et services nécessaires à la population). Le SCoT incite alors à créer des réserves foncières pour la réalisation de pôles d'urbanisation, d'équipements ou l'implantation d'activités économiques.

Enfin, le développement à proximité des pôles d'emplois et de services est encouragé, pour permettre aux services présents de rester attractifs et favoriser le développement économique.

Le PLU prend en considération ces dispositions en définissant dans le PADD, plusieurs orientations allant dans ce sens. Le développement de l'urbanisation s'opérera à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg de La Chay et des villages les plus urbanisés (La Grande Gorce, La Petite Gorce, la Combe à Mercier, Morgard et Riolet) à travers la mise en place d'opérations d'ensemble (zones AU) et la densification par le comblement des dents creuses des zones urbaines (UA et UB).

Le renouvellement de l'offre en logements et de la forme urbaine est également engagé avec la programmation de projets d'ensemble afin d'organiser la cohérence et la densité. Les formes urbaines denses et accessibles pour les jeunes couples seront privilégiées.

De plus, une orientation vise à soutenir le commerce et le service de proximité afin de renforcer leur présence et créer une qualité de vie, et à diversifier l'offre pour répondre aux besoins de bases indispensables à la population existante et aux futurs habitants.

- o Diversifier l'offre en logements afin de garantir les parcours résidentiels et l'équité sociale

Le SCoT met en évidence plusieurs carences au niveau de l'offre en logements. Il avance plusieurs axes de travail pour favoriser l'équité sociale et permettre de garantir des parcours résidentiels satisfaisants :

- Accompagner le développement des espaces économiques de programmes de logements afin de ne pas dissocier les fonctions économiques et résidentielles,
- Concentrer l'effort de développement urbain sur la population active et les familles en leur offrant des logements adaptés,
- Développer le parc de logements à caractère social et les logements adaptés aux populations spécifiques.

A travers la diversité de l'offre de foncier et de produits, le PLU vise à développer la mixité intergénérationnelle et contribuer à l'équilibre social.

Ainsi, il est souhaité de développer une offre de logements locatifs permettant un rajeunissement de la population par l'accueil de jeunes ménages. Ceci se traduisant par l'acceptation de formes urbaines plus denses et moins onéreuses.

Les offres de logements adaptés pourront être aussi destinées aux personnes plus âgées qui souhaiteraient quitter des logements devenus inadaptés à leur situation.

- Adapter les outils aux évolutions de l'offre et de la demande

L'économie du territoire se fonde sur l'activité touristique. Celle-ci se caractérise par des installations de capacité conséquente destinées à accueillir une population touristique très importante. Depuis quelques années, la demande touristique connaît une mutation importante.

La qualité des installations et leur insertion paysagère sont devenues primordiales, des aménagements spécifiques sont à prévoir.

Le PLU définit une orientation liée à l'offre en hébergements touristiques. Elle vise à maintenir et développer les capacités d'accueil touristique, notamment l'offre en hébergement pour un large public : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.

Le PLU a également comme objectif de maintenir et développer les activités économiques et notamment de permettre la pérennité de l'agriculture au travers de la préservation des terres agricoles.

## ○ **Axe 2 – Structurer le territoire pour planifier le développement :**

- Anticiper les besoins en équipements de superstructure, réserver les emplacements

La croissance démographique et urbaine va nécessiter des infrastructures de plus en plus performantes pour assurer à la population un niveau de services suffisant. Ces équipements devront également être en mesure de répondre aux besoins exprimés par la population permanente et estivale et assurer un développement respectueux de l'environnement.

Le PLU prend en compte le souhait de préserver les activités économiques et de continuer à développer les commerces et services de proximité. Les orientations suivantes issues du PADD sont définies dans ce sens :

- Prévoir la création de places de stationnement supplémentaires au sein du bourg ;
- Aménager des liaisons douces entre les différents secteurs du bourg et depuis le bourg vers le village de la Grande Gorce ;
- Aménager des espaces publics au sein du bourg afin de répondre aux besoins de la population.
- Assurer la circulation des biens et des personnes

La croissance démographique et urbaine nécessite une réorganisation des déplacements à l'échelle du territoire et la création de nouvelles liaisons. La création de déviation, l'éclatement des flux de circulation ou encore la création de piste cyclable sont autant de projets structurants pour l'avenir du territoire.

La création de liaisons douces (pistes cyclables et de chemins piétonniers) permettant de parcourir le bourg et le village de la Grande Gorce est une volonté forte exprimée. Des aménagements permettant de partager les espaces (zones 30, réduction de la largeur des voies, un seul trottoir, piste ou bande mixte pour piétons et cyclistes...) pourront être envisagés.

- Accompagner le vieillissement de la population en créant des structures, équipements et services répondant à leurs besoins

Le vieillissement de la population entraînera une hausse des besoins en termes de services (portage des repas, aide à domicile, ...). De même, des structures et logements spécialisés devront être mis en place.

Le PLU vise à développer la mixité intergénérationnelle et contribuer à l'équilibre social. Des offres de logements pourront être destinées aux personnes plus âgées qui souhaiteraient quitter des logements devenus inadaptés à leur situation.

De même, le règlement du PLU autorise l'implantation de commerces et de services au sein du bourg de Le Chay afin de renforcer leur présence et créer une qualité de vie pour la population.

- Développer les zones d'activités commerciales pour répondre aux besoins d'une agglomération en plein essor et favoriser l'implantation des commerces et services

Avec une croissance démographique continue, les besoins en activité commerciale sont de plus en plus importants. Le développement de l'activité est donc nécessaire pour assurer l'attractivité du territoire. Par ailleurs, l'offre commerciale dans les communes rurales mérite d'être étoffée afin de ne pas déstructurer la répartition géographique des services au niveau de l'agglomération. Les opérations de renouvellement commercial pourront être encouragées.

Le règlement du PLU vise à soutenir l'activité commerciale en autorisant les commerces et locaux commerciaux en zone urbaine.

## ○ **Axe 3 – Préserver et valoriser le patrimoine environnemental :**

- Valoriser le patrimoine agricole, urbain et paysager

La valorisation du patrimoine agricole, urbain et paysager est essentielle pour l'image du territoire. Ainsi, le SCoT incite à limiter la consommation d'espaces agricoles et viticoles à des fins urbaines (épaissir les bourgs et hameaux existants). La préservation des lignes de crêtes significatives et non urbanisées, et la réglementation de l'insertion paysagère des constructions, infrastructures et équipements sont autant d'orientations fortes nécessaires à la conservation de l'identité du territoire.

Par ailleurs, compte tenu de l'importance des secteurs soumis à la Directive Natura 2000, une réflexion sur le devenir de ces espaces mérite d'être menée afin de garantir notamment la pérennité des activités agricoles dans ces milieux sensibles.



Le PLU affiche des efforts de modération de la consommation d'espaces par rapport à la consommation des dernières années, en privilégiant le comblement des dents creuses, les projets à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg et la reconquête des logements vacants.

Trois grands principes structurent cette politique de développement urbain :

- Inscrire le développement urbain et la densification dans l'enveloppe du bourg et des villages, et affirmer les fonctions urbaines du bourg ;
- Permettre l'évolution du bâti existant dans les hameaux et les écarts du territoire en réglementant l'adaptation, la réfection, l'extension limitée, la construction d'annexes et le changement de destination ;
- Protéger les milieux agricoles et naturels.

Le PLU vise également à permettre le maintien de l'agriculture. L'objectif est de préserver de grands secteurs agricoles afin de garder des zones agricoles suffisamment vastes et homogènes et renforcer la pérennité des exploitations agricoles.

- Préserver les espaces sensibles

Le territoire, relativement urbanisé, contient encore de nombreux espaces sensibles, dont la préservation est essentielle, pour maintenir une certaine diversité des paysages mais aussi des milieux. Il convient ainsi de conserver les grandes coupures vertes et les corridors biologiques pour assurer une alternance entre zones urbanisées et zones naturelles et préserver la biodiversité du territoire.

Les zones de marais et les espaces boisés, entretenus par l'activité humaine (agriculture, sylviculture), sont aujourd'hui menacés en quelques lieux par le développement de l'urbanisation et par les nuisances qui lui sont liées. Il est ainsi nécessaire de les préserver en veillant notamment à fixer des limites claires et durables entre espaces naturels et urbains à long terme.

Le PLU veille à mettre en place des outils de protection sur les sites caractérisés par une richesse environnementale et écologique. Les marais, les boisements les plus significatifs et les espaces naturels sensibles bénéficient d'un zonage spécifique permettant ainsi la protection et préservation de ces milieux.

- Protéger l'environnement de la pollution et des risques naturels tout en laissant les espaces accessibles

Les eaux de ruissellement sont aujourd'hui les principales causes de pollution sur le territoire.

Il s'agira de veiller à traiter ces eaux avant leur arrivée dans les zones de marais afin de garantir la qualité de la production ostréicole et des eaux de baignade.

Enfin, l'organisation des infrastructures de déplacement en forêt est nécessaire pour garantir une bonne circulation des véhicules de lutte contre l'incendie mais également des

personnes (itinéraires cyclables et de randonnée balisés à développer).

Le PLU prévoit la mise en place de dispositifs permettant de gérer l'écoulement des eaux pluviales.

De même, pour chaque zone du PLU, l'article relatif aux accès et voirie précise que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et notamment la défense contre l'incendie.

- Développer des énergies respectueuses de l'environnement

Le territoire est actuellement dépendant en termes énergétiques. Une réflexion particulière sur le développement de filières de production propres est actuellement engagée. Le territoire n'étant pas un secteur très propice au développement éolien, le développement énergétique sera plus porté sur le solaire ou l'exploitation de la Biomasse.

Le PLU prévoit notamment dans son projet de développement l'accompagnement du projet d'unité de méthanisation bio-gaz dans le secteur de l'Erce.

Aussi, le règlement du PLU n'exclue pas l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol dans le secteur UXc, notamment sur la partie remblayée de la carrière.

Toutefois, le règlement du PLU prévoit dans l'article 10 de chacune des zones, l'autorisation d'équipements liés à l'utilisation des énergies renouvelables.

### 6.1.1.2. LA COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DU PADD DU SCOT EN REVISION

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la deuxième pièce du SCOT. Il s'inscrit en toute cohérence entre le Rapport de Présentation (Diagnostic, Etat Initial de l'Environnement...) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui rassemblera les dispositions, perceptions ou recommandations, qui permettront la mise en œuvre de la stratégie définie. »

Le tableau suivant s'attache à présenter la manière dont le PLU prend en considération chacun des objectifs du PADD.

Orientations	Analyse de la compatibilité
Organiser les déplacements selon la configuration et la structure du territoire	Le PLU répond pleinement à cette orientation en proposant la création de nouveaux parcs de stationnement et la mise en place et le renforcement du maillage des cheminements doux.
Concilier la préservation de la biodiversité et le développement de l'urbanisation	L'ensemble des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans le PADD du PLU sont préservés. Les coupures d'urbanisation sont maintenues et les secteurs de développement n'impacte pas ces milieux sensibles.
Désenclaver le territoire	Cet enjeu ne concerne pas directement la commune de Le Chay. Cependant, le PLU ne s'y oppose pas.
Rechercher la complémentarité entre les communes littorales et les communes rurales	Cet enjeu ne concerne pas directement la commune de Le Chay. Cependant, le PLU ne s'y oppose pas et la commune du Chay cherche à renforcer la centralité de son bourg.
Conforter et améliorer la qualité de vie des habitants	Le PLU répond à cette orientation en permettant notamment le maintien et en favorisant l'implantation de nouveaux services et commerces au sein du bourg. En matière d'habitat, le PLU prévoit une diversification de l'offre en logements pour répondre au mieux aux attentes des habitants et futurs résidents.
Consolider l'attractivité économique en utilisant les atouts du territoire	Le PLU prend en compte la préservation des grands ensembles agricoles et ainsi que la protection des sièges d'exploitation.
Affirmer une identité intercommunale	Cet enjeu ne concerne pas directement la commune de Le Chay. Cependant, le PLU ne s'y oppose pas.

### 6.1.1.3. CONCLUSION

Le PLU de Le Chay affiche une compatibilité avec la SCOT et répond à la plupart de ses objectifs, prescriptions et recommandations.

## 6.1.2. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CARA

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans à compter de son adoption, les objectifs et les principes d'une politique visant à : répondre aux besoins en logements et en hébergement, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2008-2013 de la CARA a été prolongé jusqu'à l'approbation du prochain PLH actuellement en cours d'élaboration. Le PLH en vigueur définit trois grands défis à réaliser :

- Le développement d'une offre nouvelle ;
- L'amélioration de la qualité de l'habitat ;
- Traiter les besoins particuliers en logement.

Le PLH en cours d'élaboration reprend lui les grandes orientations suivantes dans son document d'orientation :

- Construire la gouvernance de la politique de l'habitat : en affirmant le rôle de la CARA afin de contribuer collectivement à répondre au besoin en logement.
- Devenir un territoire plus attractif pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel : afin de favoriser l'accueil des décohabitants et des jeunes ménages en élargissant l'offre de logement et en la diversifiant.
- Répondre aux besoins en logements des seniors et des personnes en situation de handicap : en favorisant leur autonomie et leur qualité de vie dans le logement et d'être attentif à leurs conditions d'habitats.
- Permettre aux ménages à revenus modestes de limiter les coûts et les charges liés au logement : en luttant contre la précarité énergétique et l'habitat indigne ainsi qu'en développant un parc locatif à loyer encadré.
- Compléter l'offre en direction des publics ayant des besoins spécifiques : tels que le public jeunes ou saisonniers, des personnes en situation d'exclusion ou à faible moyen.

Le PLU de Le Chay est en adéquation avec les dispositions énoncées ci-dessus puisque :

- La commune projette de construire 85 nouveaux logements sur 10 ans, soit une moyenne de 8 logements par an, réalisés en densification à l'intérieur de l'enveloppe du bourg et en réinvestissement urbain (dents creuses et logements vacants). Le PLH affiche comme objectif la construction de 9 logements par an sur la période 2016-2021. La commune respecte cet objectif ;
- La commune souhaite proposer une diversification de l'offre en logements permettant

d'accueillir de jeunes ménages et maintenir la vie de l'école. Il s'agit d'adapter l'offre en logement en fonction des besoins et de la diversité de la taille des ménages ;

- La commune souhaite également proposer des logements adaptés (aidés, sociaux, seniors, ...) aux personnes à revenus modestes et aux personnes âgées.

Le projet de PLU de Le Chay affiche une compatibilité avec les dispositions du PLH de la CARA.

### **6.1.3. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LA CARA**

Le Plan de Déplacements Urbains volontaire de l'agglomération a été approuvé en Conseil Communautaire le 16 décembre 2013. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) définit pour 10 ans les principes d'organisation des déplacements, de la circulation et du stationnement sur le périmètre de transports urbains, c'est-à-dire le territoire de la Communauté d'Agglomération.

Le plan d'actions s'articule autour des huit axes de travail suivants :

- Renforcer la position de la CARA dans les grands réseaux de transport ;
- Promouvoir une urbanisation qui intègre la thématique déplacement ;
- Optimiser les transports publics urbains ;
- Construire une ville apaisée ;
- Encourager un autre usage de la voiture individuelle ;
- Adapter l'organisation des déplacements aux besoins estivaux ;
- Mieux encadrer le transport de marchandises ;
- Evaluer le PDU en continu.

Pour répondre à ces objectifs, le projet de PLU du Chay prévoit les dispositions suivantes :

- La localisation des futurs secteurs de développement à proximité immédiate des réseaux de transports collectifs ;
- La volonté de maintenir et créer de nombreux cheminements doux au sein des espaces résidentiels tout en les prolongeant sur le reste de la commune.

### **6.1.4. LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL (PCET) DE LA CARA**

Le PCET, ou Plan Climat-Energie Territorial, est un projet de développement durable spécifiquement axé sur la lutte contre le changement climatique. En France, il est un outil décliné dans le Grenelle de l'Environnement (lois Grenelle 1 et Grenelle 2) et doit permettre de répondre aux deux engagements chiffrés de réduction des émissions de gaz à effet de

serre, que sont les 3 x 20 % pour 2020 et le Facteur 4 pour 2050.

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique s'est engagée depuis janvier 2011 dans la construction de son PCET. Destiné à tous les acteurs du territoire, le PCET a donc pour objectif de mettre en place des actions durables en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Le programme d'actions est le cœur du PCET, car il permet d'engager concrètement la politique locale de lutte contre le changement climatique à court, moyen et long termes. Le programme présente 43 actions opérationnelles pour la période 2013-2018 regroupées autour de cinq thèmes :

- L'efficacité énergétique du bâti et politique de l'habitat ;
- La mobilisation des acteurs du territoire ;
- La production et la distribution d'énergie ;
- L'urbanisme et l'aménagement du territoire ;
- Les transports et mobilités durables.

A ce titre, la commune vise les orientations d'aménagements suivantes :

- Prévoir l'aménagement paysager d'espaces et permettre la réalisation de voies d'accès et de liaisons douces ;

En ce sens, le projet de PLU de Le Chay affiche une compatibilité avec les dispositions du PCET de la CARA.

### **6.1.5. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) ADOUR-GARONNE ET LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU (SAGE) SEUDRE**

#### *6.1.5.1. LE SDAGE ADOUR-GARONNE*

Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 1 décembre 2015. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Les dispositions s'imposant au PLU sont notamment les suivantes :

- Les documents d'urbanisme veillent, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques.
- Les documents d'urbanisme doivent aborder les enjeux de préservation de la biodiversité, de préservation et de reconquête des zones humides, d'accès à la ressource et de qualité des eaux et de prévention des risques. Des mesures



compensatoires seront envisagées pour améliorer le fonctionnement des écosystèmes aquatiques à l'échelle du bassin versant.

- L'atteinte ou la non-dégradation du bon état écologique des masses d'eau nécessite de préserver les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent, à cet effet, protéger les zones nécessaires à la gestion des crues ainsi que les zones humides et leurs bassins d'alimentation. Les inventaires de zones humides disponibles, notamment au sein des SAGE ou du SRCE Poitou-Charentes, doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme.
- Les documents d'urbanisme doivent également encourager la mise en place d'équipements collectifs proposant une gestion économe de la ressource, les économies d'eau, ainsi que la récupération des eaux pluviales. Les documents d'urbanisme doivent également inciter à la mise en œuvre de techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser la recharge des nappes phréatiques.

L'élaboration du PLU de Le Chay suit des orientations compatibles avec les principes et les priorités du SDAGE du Bassin Adour-Garonne.

Les mesures suivantes en apportent la démonstration :

- La protection et la restauration des milieux aquatiques et humides remarquables, avec la protection des principaux cours d'eau afin de protéger la faune et la flore de ces écosystèmes, de faciliter leur gestion et leur entretien. Cela est traduit notamment, dans le document graphique par l'inscription de la Seudre et ses marais en zone naturelle protégée ;
- La sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine. Le règlement prend des mesures concernant les eaux pluviales : ainsi, elles doivent être infiltrées sur la parcelle pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants. Les orientations d'aménagement et de programmation prévoit en outre la mise en place de dispositifs de gestion des eaux superficielles ;
- La lutte contre la pollution. Le PLU s'inscrit dans cet objectif par la maîtrise de l'urbanisation, l'adéquation entre son développement et celui de l'assainissement collectif.

#### 6.1.5.2. LE SAGE SEUDRE

Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne un bassin versant hydrographique ou une

nappe. Il repose sur une démarche volontaire de concertation avec les acteurs locaux.

Le SAGE Seudre a été approuvé le 07/02/2018.

L'origine du SAGE Seudre est relativement ancienne. Dès 1996, la session LIFE « Rivière-partage de l'eau », mise en place à l'initiative de l'Association Syndicale Autorisée (ASA) des irrigants de Saintonge Centre, concluait à la nécessité de mettre en place un SAGE sur la Seudre.

En 1998, le Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique (SIAH) de la Seudre, s'engage dans un programme de gestion de la section continentale de la rivière. La prise en compte de l'enjeu conchylicole sur le cours estuarien, s'est concrétisée par une démarche de concertation avec le Comité Régional Conchylicole (ex-Section Régionale Conchylicole). Cette confrontation des objectifs amont et aval, permet d'identifier le SAGE comme l'outil adapté à la gestion intégrée du bassin versant de la Seudre.

La succession d'années sèches 2003, 2005, 2006 raviva les conflits d'usages entre les différents secteurs d'activité tributaires de la ressource en eau, catalysant ainsi le démarrage du projet SAGE Seudre. (Source : SMASS)

Le SAGE Seudre en cours d'élaboration met en exergue les enjeux suivants :

- Construire et mettre en œuvre à l'échelle du bassin versant de la Seudre, une organisation pérenne des maîtrises d'ouvrage de la gestion du grand cycle de l'eau ;
- Restaurer les continuités et de rééquilibrer les mécanismes d'autorégulation hydromorphologique ;
- Restaurer les services écosystémiques aujourd'hui altérées par les usages ou l'abandon ;
- La poursuite et l'approfondissement de la politique de gestion quantitative visant à équilibrer les prélèvements et la capacité du milieu à les soutenir ;
- Rétablir et maintenir la qualité satisfaisante des eaux au travers du prisme des usages (conchylicole, baignade, eau potable). L'atteinte du bon état des eaux superficielles au regard de la DCE est quant à elle une problématique dite transversale. C'est-à-dire que la restauration et la préservation ne passent pas par une action particulière, mais par un faisceau d'actions touchant l'ensemble des volets du SAGE : rétablissement des régimes hydrologiques, restauration de la continuité et des fonctionnalités des zones humides, etc.

De la même manière que pour le SDAGE, le projet de PLU de Le Chay prend en compte et est compatible avec les orientations du SAGE Seudre. Le PLU s'est notamment attaché à préserver les zones humides dans les différentes pièces du PLU notamment à travers des zonages réglementaires restrictifs en termes d'aménagement et d'utilisation des sols.

## 6.2. LES DOCUMENTS QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE

### 6.2.1. LE PPRN DU BASSIN DE LA SEUDRE ET DES MARAIS DE BROUAGE

La loi du 2 février 1995, complétée par un décret du 5 octobre 1995, a défini un outil réglementaire, le plan de prévention des risques (PPR), qui a pour objet de délimiter les zones exposées aux risques naturels prévisibles et d'en interdire ou d'en réglementer les utilisations ou occupations du sol.

Le PPRN étant en cours d'élaboration, le Porter à Connaissance de l'État a permis de prendre en compte les premiers éléments de l'étude dans le document d'urbanisme. Il convient d'informer la population sur les éléments à prendre en compte concernant les risques érosion côtière, submersion marine et inondation fluviale sur les communes du bassin de la Seudre et des marais de Brouage.

L'étude en cours a défini les niveaux d'aléas qui seront retenus pour l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Naturels sur ces deux bassins et sur la base desquels des cartes d'aléa à court et long termes ont été réalisées.

Le PLU intègre ces dispositions dans les différentes pièces notamment dans le règlement d'urbanisme.

En outre, le porter à connaissance et les cartographies sont annexés au présent PLU.

### 6.2.2. LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (SRCAE)

Le SRCAE est un document stratégique, décliné sur les territoires au travers des Plans Climat Energie Territoriaux (PCET), qui sont obligatoires pour les conseils régionaux, généraux ainsi que les intercommunalités de plus de 50 000 habitants. Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU) doivent en outre prendre en compte ces PCET.

Sur la base de l'état des lieux en région, le SRCAE définit les orientations régionales :

- Ayant pour objet la réduction des émissions de gaz à effet de serre portant sur l'amélioration de l'efficacité énergétique et la demande énergétique dans les secteurs résidentiel, tertiaire, transports, agricole, industriel ou déchets ;
- Visant à prévenir ou réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre les objectifs de qualité de l'air mentionnées au Code de l'Environnement ;
- Visant à adapter les territoires et les activités socio-économiques aux effets du changement climatique.

Il fixe également les objectifs quantitatifs de développement de la production de l'énergie

renouvelable à l'échelle de la région et par zones infrarégionales favorables à ce développement.

En ce qui concerne les SCoT et les PLU, le projet de schéma se fixe pour objectifs de :

- Repenser l'aménagement des territoires ;
- Rechercher la neutralité carbone des territoires ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- Mettre en place une politique foncière au service d'une organisation des territoires moins émettrice de gaz à effet de serre ;
- Agir sur la sobriété énergétique au travers de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ;
- Préserver et valoriser le couple ville/agriculture et encourager une agriculture périurbaine.

Le PLU de Le Chay satisfait à l'ensemble de ces objectifs et les prend en compte.

### 6.2.3. LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

Le Plan de la gestion des déchets ménagers et assimilés (PDGMA), prévu par l'article L.541-14 du Code de l'Environnement, a été approuvé par arrêté préfectoral le 2 février 1996. Il fixe les objectifs et les moyens pour une gestion des déchets durable et respectueuse de l'homme et de l'environnement.

Ce plan a pour but d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, en vue d'assurer la réalisation des objectifs prévus par la loi, notamment :

- Un objectif primordial : réduire la production de déchets ;
- Trier pour valoriser encore plus ;
- Mieux traiter les déchets en développant la valorisation de la matière organique résiduelle et la valorisation énergétique ;
- Maîtriser les coûts ;
- Informer et sensibiliser.

La commune dispose d'un dispositif performant et efficace en termes de ramassage des déchets géré par la CARA.

## Maître d'Ouvrage



Commune de Le Chay  
2 Rue Saint-Martin  
17600 LE CHAY  
le.chay@mairie17.com  
Tel : 05 46 02 83 07

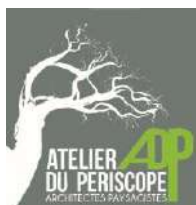
## Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme  
Urbaniste  
14 Place de l'Eglise  
17 500 JONZAC  
scambio.urbanistes@gmail.com



Eau-Méga Conseil en environnement  
25 Rue Ramuntcho  
17 313 ROCHEFORT Cedex  
Tel : 05 46 99 09 27  
Mail : environnement@eau-mega.fr



Atelier Du Périscope  
28 Avenue de la Mairie  
33950 LEGE-CAP FERRET  
Email : g.rey@atelierduperiscope.fr