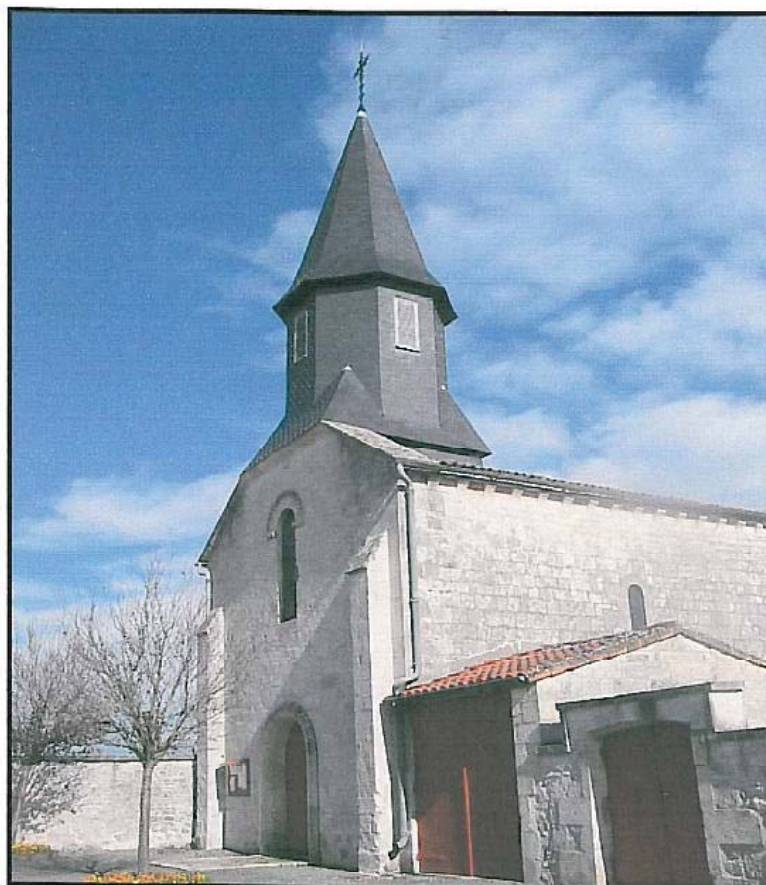


COMMUNE DE BALANZAC carte communale



- ELABORATION : Prescrite :

29 mars 2004

Approuvée par le conseil municipal :

Approuvée par M. Le Préfet :



Mairie de BALANZAC

Le Bourg – 17600 BALANZAC ☎ : 05.46.94.72.30



DEVOUGE GÉOMÈTRE-EXPERT

Cabinet DEVOUGE Géomètre-Expert à ROYAN Tél. : 05.46.38.38.00

carte communale

RAPPORT DE PRESENTATION



- **ELABORATION :** Prescrite : *29 mars 2004*
Approuvée par le conseil municipal :
Approuvée par M. Le Préfet :

Mairie de BALANZAC
Le Bourg – 17600 BALANZAC ☎ : 05.46.94.72.30



Cabinet DEVOUGE Géomètre-Expert à ROYAN Tél. : 05.46.38.38.00



Carte communale de BALANZAC

Rapport de présentation

Sommaire

I - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

I-1 HISTORIQUE ET SITUATION

I-2 RELIEF TOPOGRAPHIQUE

I-3 HYDROGRAPHIE

I-4 GEOLOGIE

I-5 LE CLIMAT

I-6 L'UTILISATION DES SOLS

I-7 LES ESPACES INVENTORIES - LE PATRIMOINE

I-7-1 - Monuments importants et inscrits

I-7-2 - Les espaces naturels

I-7-3 - Patrimoine archéologique

I-8 LES SECTEURS D'ACTIVITES

I-8-1 - L'Agriculture (Source : fiche comparative - AGRESTE – recensement agricole 2000)

I-8-2 - Commerces et activités diverses

I-8-3 - Equipements communaux

I-9 DEMOGRAPHIE

I-9-1 - Constat général

I-9-2 - Evolution démographique

I-10 LOGEMENTS

I-10-1 - Le parc de logements

I-10-2 - Analyse des besoins

I-10-3 - Assainissement



II - OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE ET ORIENTATIONS DIVERSES

II-1 OBJECTIFS

II-2 LES OPTIONS RETENUES

III - INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE

III-1 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX D'AMENAGEMENT

III-2 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES

III-3 PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU

A - Eau potable

B - Assainissement



III-4 PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES NATURELS ET BÂTIS

A - Espaces naturels

B - L'environnement bâti

III-5 INCIDENCE SUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

III-6 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

a) Risques naturels

b) Risques technologiques

III-7 INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR LES PROJETS COMMUNAUTAIRES

I - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE



I-1 HISTORIQUE ET SITUATION

Suivant les historiens, un bras de mer débouchait dans le golfe Santonique. 3000 ans avant l'ère Chrétienne, l'océan venait baigner les terres aux environs de Saint-Agnant, Saint-Jean-d'Angle et Saujon.

Le golfe était parsemé d'îles où se sont construites beaucoup plus tard Marennes, Arvert, Brouage.....

Du fait de l'envasement et du comblement naturel, l'eau s'est retirée et a laissé place aux paysages ruraux que nous connaissons aujourd'hui à Balanzac.

La région était peuplée jusque vers 2000 avant J.C. par les Peu-Richardiens puis par les campaniformes, c'est en 1800 avant J.C. qu'apparaissent les Santons (ou Santones)

Certains historiens leur donnent une origine Celtique d'autres Méridionales, ils viendraient même d'îles de l'océan qui ont disparues.

L'originalité de la civilisation des Santons, à la fois maritime et terrienne, leur savoir-faire et leur habileté pour les travaux du cuir, leur esprit d'indépendance, leur faculté d'adaptation ainsi que leur sens de l'opportunité leur permettra de résister et survivre à l'occupation romaine qui débute en 27 avant J.C..

Pour parvenir jusqu'à nous, les santons vécurent plus de périodes malheureuses que de périodes de sérénité.

En effet, de par sa position géographique, la Saintonge fut une terre d'invasion régulière.

Les Celtes et les Romains apportèrent tour à tour leurs civilisations.

Les Visigoths, les Sarrazins et les Normands dévastèrent le pays.

Charlemagne livra quelques batailles célèbres dans notre région.

Saint-louis remporta une bataille contre les Anglais à Taillebourg en 1242.

Les Guerres de religion et la guerre de « Cent ans » eurent également un fort impact sur le secteur.

Plus localement, le village de Balanzac, constitué de hameaux disséminés sur l'ensemble de son territoire dépendait du seigneur local et de son château.

Un épisode de la vie de Balanzac raconte qu'en 1652, les régiments logés aux villages des « Planches » et des « Roseaux » se soulèvent et menacent de piller le château ou les villageois s'étaient réfugiés avec leurs biens. La population décida alors de mettre en place une collecte pour leur fournir des vivres.

La proximité de l'axe Saintes-Ile d'Oléron, nommé autrefois « la route du sel » a eu une influence non négligeable sur le développement économique de la commune.

Cependant, l'activité économique principale de la commune est toujours restée axée sur l'agriculture et les métiers qui en découlent.

Au XVIIIème siècle, on dénombre la présence de sabotiers (les galochers), de maréchaux-ferrants et de tisserands parmi les artisans locaux. Des fours à chaux sont signalés au XIXème siècle.

A cette époque la foire tenue le deuxième samedi de mai est fréquentée par les habitants des commune voisines.

Après la première guerre mondiale, un monument aux morts sera édifié par la volonté de Jean de Cougrand de Royan, dans le cimetière communal en souvenir des disparus.

SITUATION :

Balanzac est situé à environ 25 minutes de l'océan atlantique et à une quinzaine de kilomètres de Saintes.

La commune est distante d'une vingtaine de kilomètres de Rochefort sur mer, d'une soixantaine de La Rochelle, de 130 kilomètres de Poitiers et d'environ 500 kilomètres de Paris. Cette commune rurale du canton de Saujon et de l'arrondissement de Saintes, totalise une superficie de 1275 hectares.

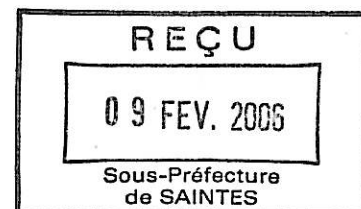
La canton de Saujon regroupe les communes de Corme Royal, La Clisse, St Romain de Benet, Luchat, Pisany, Sablonceau, Nancras, Saujon, Médis, Le Chay.

La principale activité économique reste aujourd'hui, comme par le passé l'agriculture, la maïsiculture, l'élevage et la culture maraîchère.

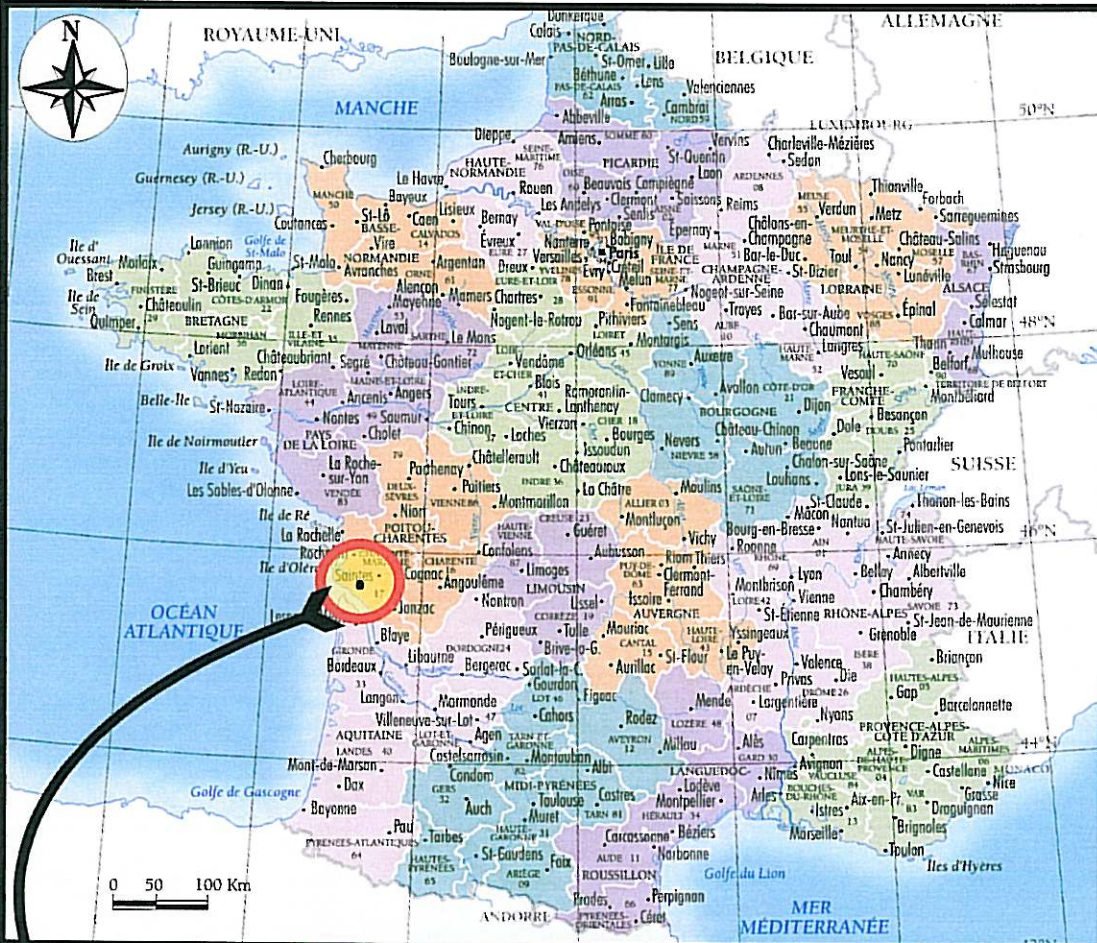
Aujourd'hui, la commune adhère à la communauté de commune des Bassins Seudre et Arnoult. La commune est également englobée dans la structure intercommunale du Pays de la Saintonge Romane qui regroupe 69 communes.

La commune est bordée à l'est par la commune de Corme Royal, dans sa partie nord par Saint Sulpice d'Arnoult, dans sa partie nord-ouest par la commune de Sainte Gemme, dans sa partie ouest par la commune de Nancras, dans sa partie sud-ouest par Sablonceaux, et dans sa partie sud-est par la commune de Saint Romain de Benet.

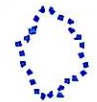
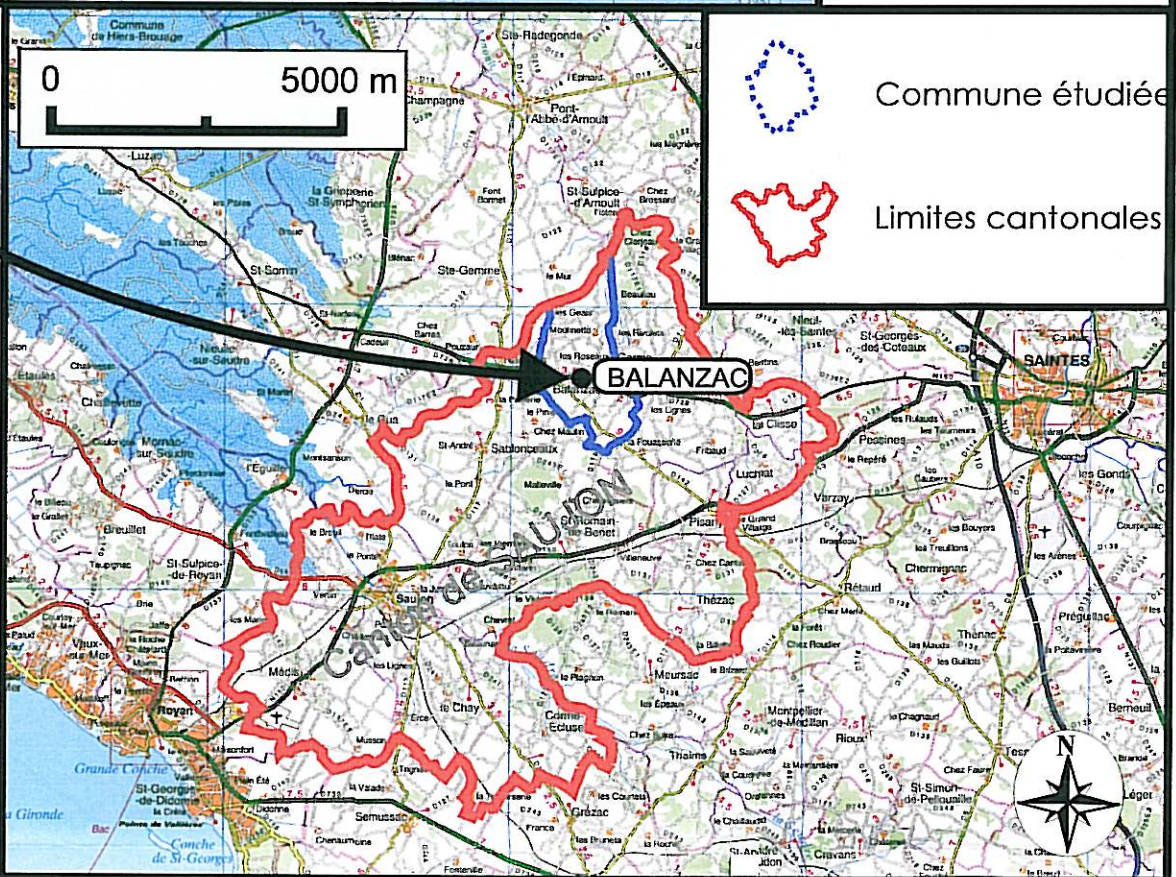
Elle est traversée par un axe routier important, la route départementale 728, classée à grande circulation, reliant l'autoroute A10 et Saintes à l'île d'Oléron.



LA COMMUNE A DIFFÉRENTES ECHELLES



REÇU
09 FEV. 2006
 Sous-Préfecture
 de SAINTES



Commune étudiée



Limites cantonales



Cabinet Devouge certifié ISO 9001 : 2000 par



PRÉSENTATION COMMUNALE

09 FEV. 2005

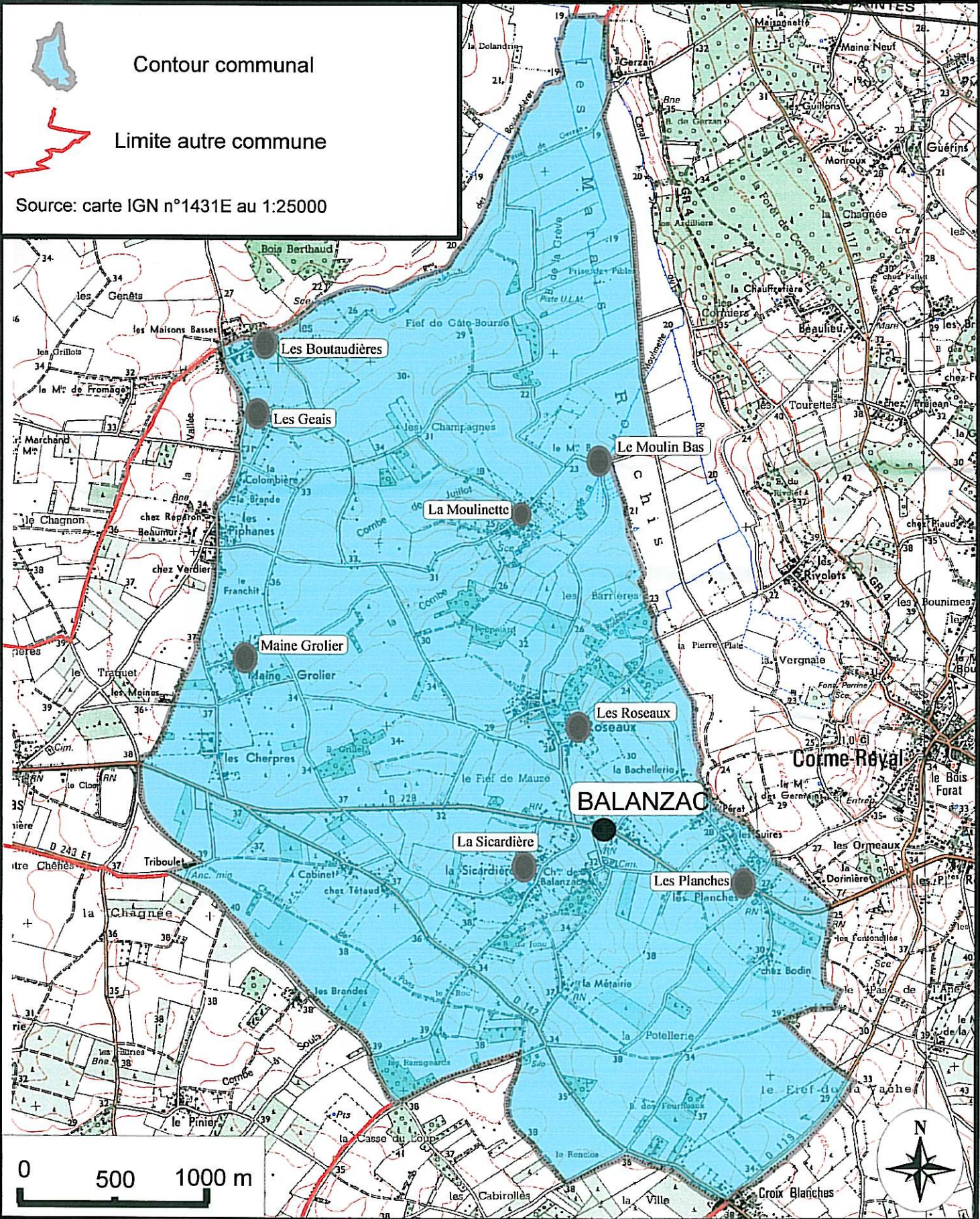
Sous-Préfecture
de SAINTES



Contour communal

Limite autre commune

Source: carte IGN n°1431E au 1:25000



Cabinet Devouge certifié ISO 9001 : 2000 par









RÉSEAU ROUTIER

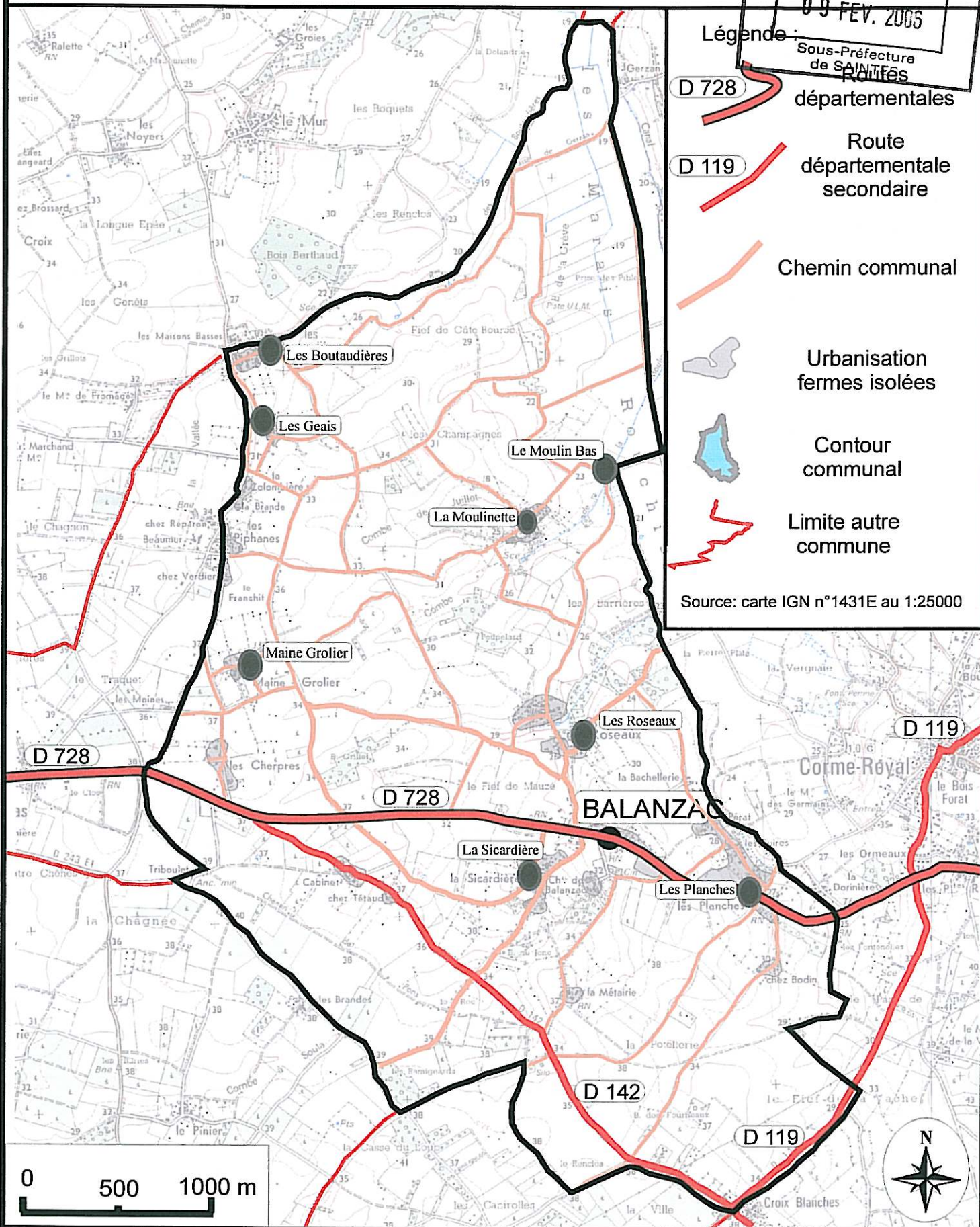
REÇU

09 FEV. 2005

Légende :
Sous-Préfecture
de **ROUÏFFES**

-  D 728 départementales
-  D 119 Route départementale secondaire
-  Chemin communal
-  Urbanisation fermes isolées
-  Contour communal
-  Limite autre commune

Source: carte IGN n°1431E au 1:25000



Cabinet Devoue certifié ISO 9001 : 2000 par



I-2 RELIEF ET TOPOGRAPHIE

Le relief de la commune n'est pas très marqué, on remarque tout de même que le lit du ruisseau Le Rivolet forme une vallée de moyenne importance.



Un relief peu marqué sur l'ensemble du territoire

Les altitudes rencontrées varient pour les points les plus bas à 19 mètres et pour le point le plus haut à 40 mètres.

Le centre bourg se situe à une altitude de 34 mètres.

Les points les plus bas se situent à proximité de la limite communale avec Corme Royal, en zone humide, vers les ruisseaux de « La Moulinette » et du ruisseau des « Roseaux »

Le point culminant se situe à proximité de la limite communale avec Sablonceaux entre les lieux dits « les Brandes » et « Le Triboulet ».

A l'ouest de la zone humide ainsi qu'au sud du lieu dit « Les planches », les altitudes remontent jusqu'à 39 mètres.

Mis à part ce petit dénivelé induit par la présence des ruisseaux, le reste de la commune reste relativement plat et homogène.

La partie située au sud du bourg a une altitude légèrement supérieure à la partie qui s'étend au nord du bourg.

Les altitudes relevées sur la carte IGN au 1/25 000ème font apparaître que :

- le château Balanzac est situé à une altitude de 32 mètres,
- le hameau des « Roseaux » à 26 mètres,
- le hameau « Les Geais » à 29 mètres,
- le hameau « La Moulinette » à 25 mètres,
- le hameau « Les Boutaudières » à 26 mètres,
- le hameau « La Sicardière » à 34 mètres,
- le hameau « Les Planches » à 27 mètres.

I-3 HYDROGRAPHIE

La commune compte deux ruisseaux plus un fossé important en bordure de limite communale avec Corme-Royal.

Le ruisseau des Roseaux prend sa source dans le hameau du même nom et vient se jeter dans le ruisseau de la Moulinette qui prend sa source au sud du hameau qui porte le même nom.

C'est le ruisseau de la Moulinette qui semble être le plus important de la commune.

Les eaux de ces deux ruisseaux ainsi que celles issues du fossé qui longe la limite communale avec Corme-Royal, vont se jeter dans le canal du Rivolet qui lui se déverse dans l'Arnoult sur la commune de Saint Sulpice d'Arnoult, à proximité du lieu dit « L'Isleau ».



Le ruisseau du Rivolet



En bordure de la limite communale avec Ste Gemme, au nord-ouest, coule le ruisseau des Boutaudières, ce ruisseau longe la limite communale sans jamais revenir à Balanzac. Il vient lui aussi grossir les eaux du canal de Rivolet avant de rejoindre l'Arnoult.

(Voir carte du réseau hydrographique)

En complément de ces ruisseaux principaux, l'analyse des écoulements de surfaces en concertation avec le groupe de travail communal a permis de dégager quelques passages d'eau lors des épisodes pluvieux les plus importants.





La connaissance de ces passages d'eau (Les Geais, La Sicardière) a influencé la définition des zones de la carte communale.

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

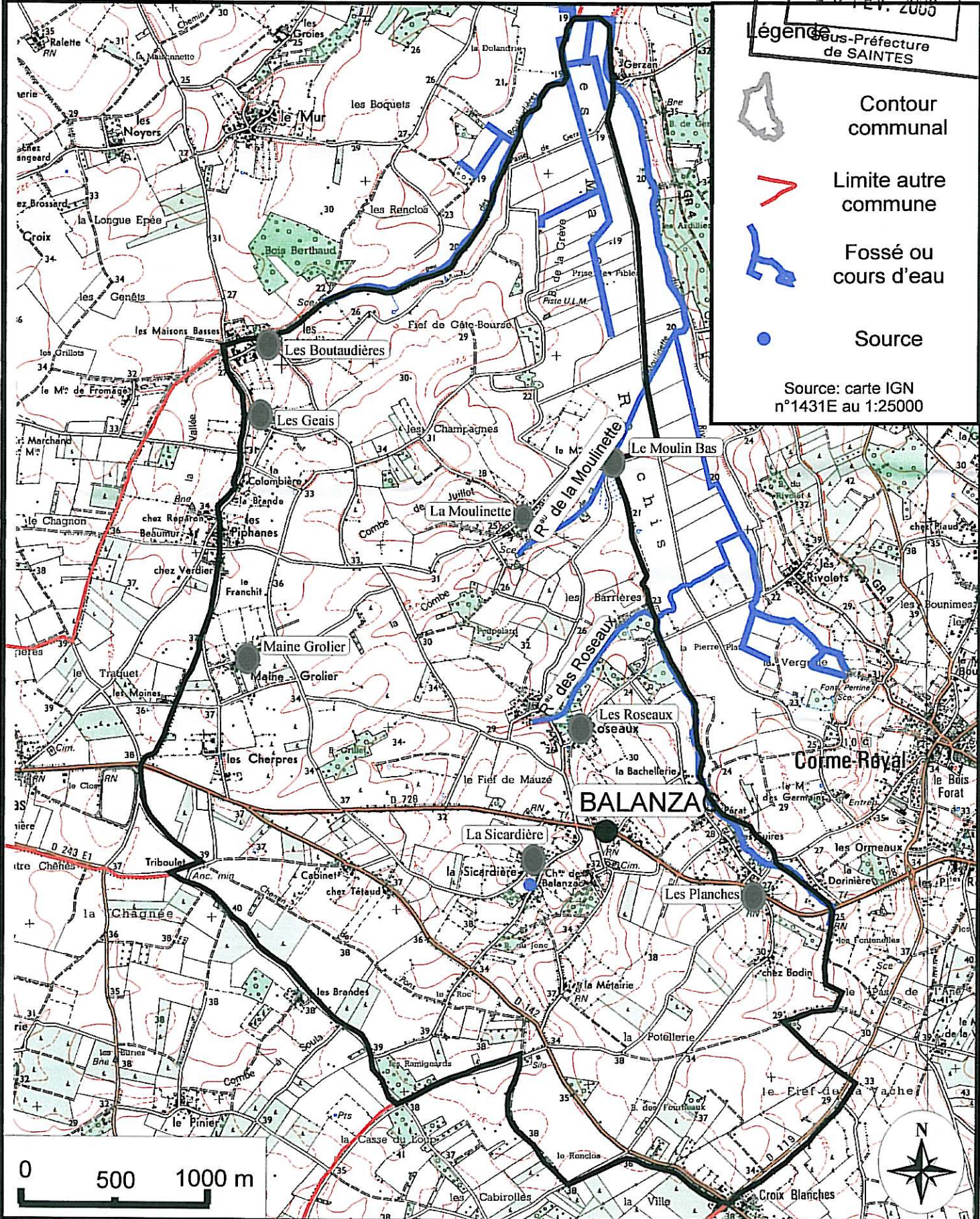
REÇU

09 FEV. 2000

Légende Sous-Préfecture de SAINTES

-  Contour communal
-  Limite autre commune
-  Fossé ou cours d'eau
-  Source

Source: carte IGN n°1431E au 1:25000



Cabinet Devouge certifié ISO 9001 : 2000 par



I-4 GEOLOGIE

Sur la commune de Balanzac, on rencontre principalement les types de formations géologiques suivantes :

Les alluvions fluviales récentes(Fz) :

Elles sont localisées sur les abords immédiats de la zone humide et des ruisseaux.
Ces alluvions fluviales sont composées essentiellement de sables, limons argileux et silex.
Les alluvions fluviales sont en général très hétérogènes.

Cette formation suit globalement le lit des ruisseaux.

Les colluvions mixtes de vallons (CFc) :

Ces colluvions sont composés de sables limoneux, plus ou moins argileux, à débris de Crétacé remanié.

Cette formation superficielle provient de l'ère Quaternaire et se rencontre généralement dans les versants des vallées de la Charente et de l'Arnoult.

Ces colluvions occupent souvent le fond des vallons secs sur une hauteur variant de 1 à 3 mètres. Du fait de leur faible transport, leur nature est directement liée à celle du substrat proche. Elles se présentent généralement comme un mélange de matière fine, argileuse ou sableuse, emballant de nombreux débris de calcaires issus du Crétacé.

La matrice est souvent sablo-argileuse par suite du remaniement du complexe des Doucins.

Les formations de l'ère secondaire (C2a et C2b)

On rencontre ces formations géologiques sur une grande partie du territoire communal.

Le Cénomaniens moyen (C2a) est composé de sols renfermant des calcaires graveleux bioclastiques à Rudistes et Préalvéolines.

Les différentes couches de calcaires graveleux ont longtemps été exploitées pour l'extraction de pierre de taille ou de matériaux d'empierrement en carrières à ciel ouvert et/ou souterraines. L'extraction se poursuit encore à quelques endroits qui bénéficient de ce type de sol.

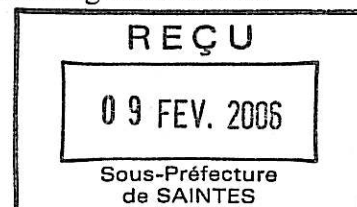
Le Cénomaniens supérieur (C2b) est composé de grès et sables argileux à Pycnodontes, de calcaires bioclastiques et lumachelliques.

Le Cénomaniens supérieur fait apparaître à Balanzac une diminution de la quantité de sable, qui sont remplacés par des calcaires finement et faiblement détritiques au dessus de calcaires finement gréseux et glauconieux. La réduction de la sédimentation terrigène s'accompagne vraisemblablement d'une diminution d'épaisseur.

C'est la formation qui est la plus facile à observer au sud et au nord de Balanzac et surtout dans la « vallée » du Rivolet.

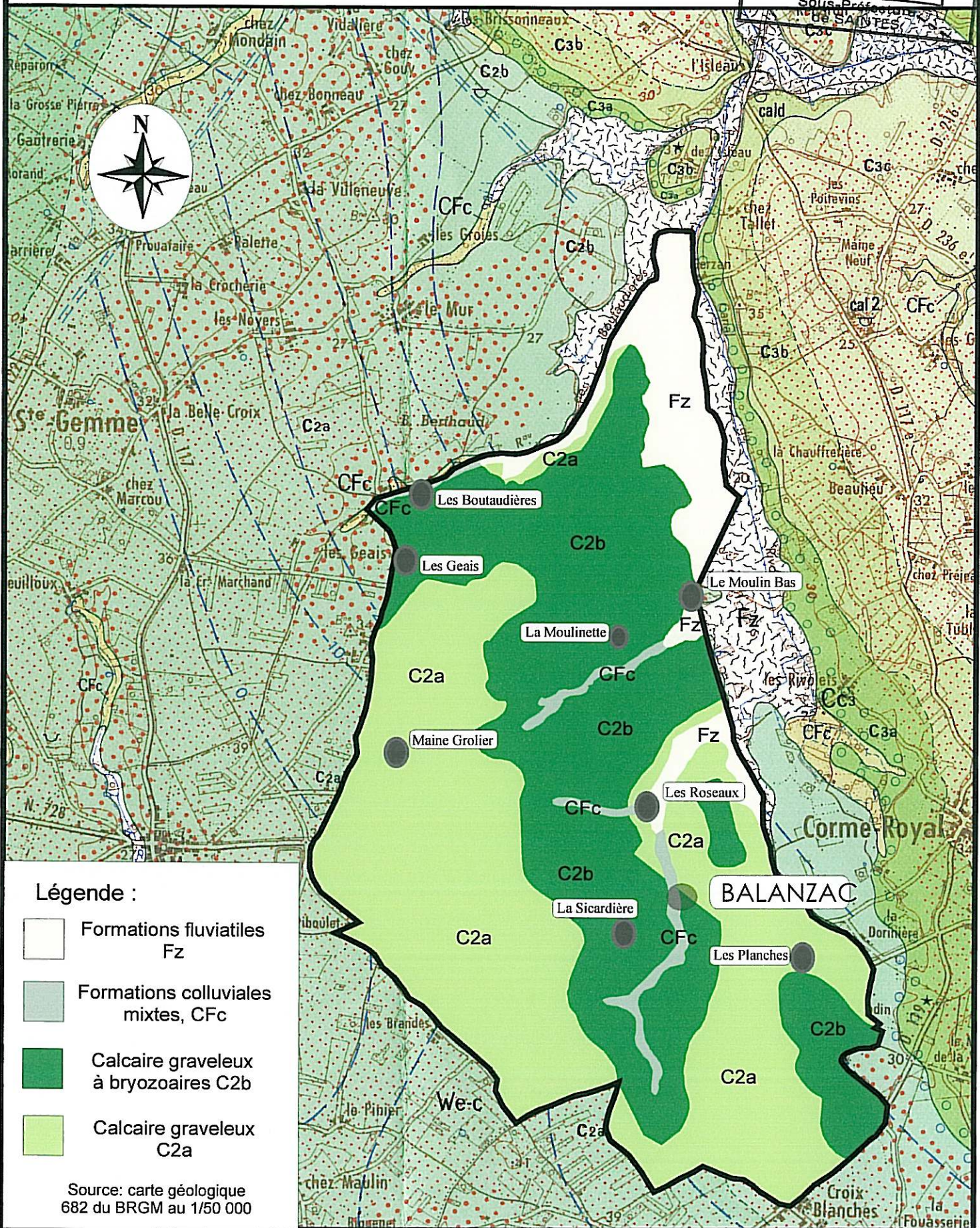
(Voir carte géologique de la commune)

I-5 LE CLIMAT







CONTEXTE GEOLOGIQUE

09 FEV. 2006



Légende :

-  Formations fluviales
Fz
-  Formations colluviales
mixtes, CFc
-  Calcaire graveleux
à bryozoaires C2b
-  Calcaire graveleux
C2a

Source: carte géologique
682 du BRGM au 1/50 000



Cabinet Devouge certifié ISO 9001 : 2000 par



La commune est située dans la zone de climat atlantique tempéré humide.
Les températures sont assez douces durant toute l'année.

Malgré quelques orages, les précipitations sont réparties de manière homogène sur l'ensemble de l'année.

Ce sont les caractéristiques du climat atlantique tempéré qui se retrouvent sur la commune de Balanzac, avec des températures minimales assez faibles l'hiver et peu de forte chaleur l'été.

Les températures moyennes sont d'environ 8 à 10°C en janvier pour 20 à 22°C en juillet.

Le climat de la Charente-Maritime est essentiellement un climat océanique atlantique tempéré humide ou la pluviométrie est élevée en automne et en hiver.

Les hivers sont doux et l'ensoleillement est le meilleur du littoral atlantique.

Sur le département la pluviométrie varie de 750 mm sur le littoral à 950 mm en haute Saintonge.

La moyenne mensuelle pour la commune de Balanzac est de 40 mm environ, les mois de juin, juillet et août sont les plus secs.

A Balanzac, le mercure peut descendre, en moyenne, en dessous de 0°C à partir de la mi-novembre, et les dernières gelées printanières se terminent vers la mi-mars.

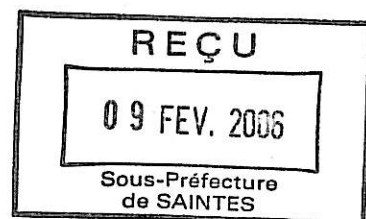


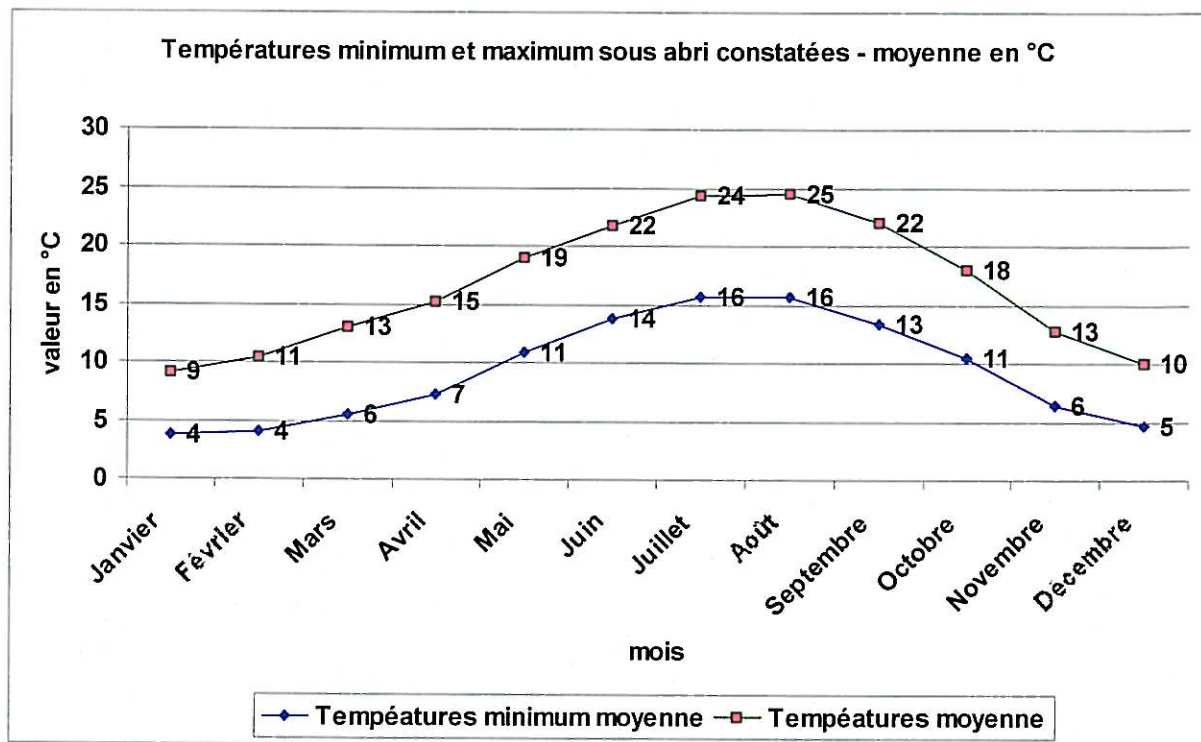
Les températures :

Les températures minimales et maximales moyennes relevées par Météo France entre 1971 et 2000 pour la commune sont :

	Températures minimum moyennes	Températures maximum moyennes
Janvier	4	9
Février	4	11
Mars	6	13
Avril	7	15
Mai	11	19
Juin	14	22
Juillet	16	24
Août	16	25
Septembre	13	22
Octobre	11	18
Novembre	6	13
Décembre	5	10
Année	9	17

Source : Météo France

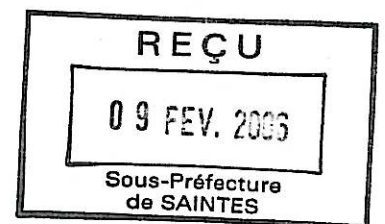




Source : Météo France

Les températures minimales moyenne montrent que le climat est doux. Le thermomètre passe très rarement en dessous des 0°C.

L'océan atlantique a donc une influence importante pour Balanzac puisqu'il adoucit son climat l'hiver en limitant les basses températures.

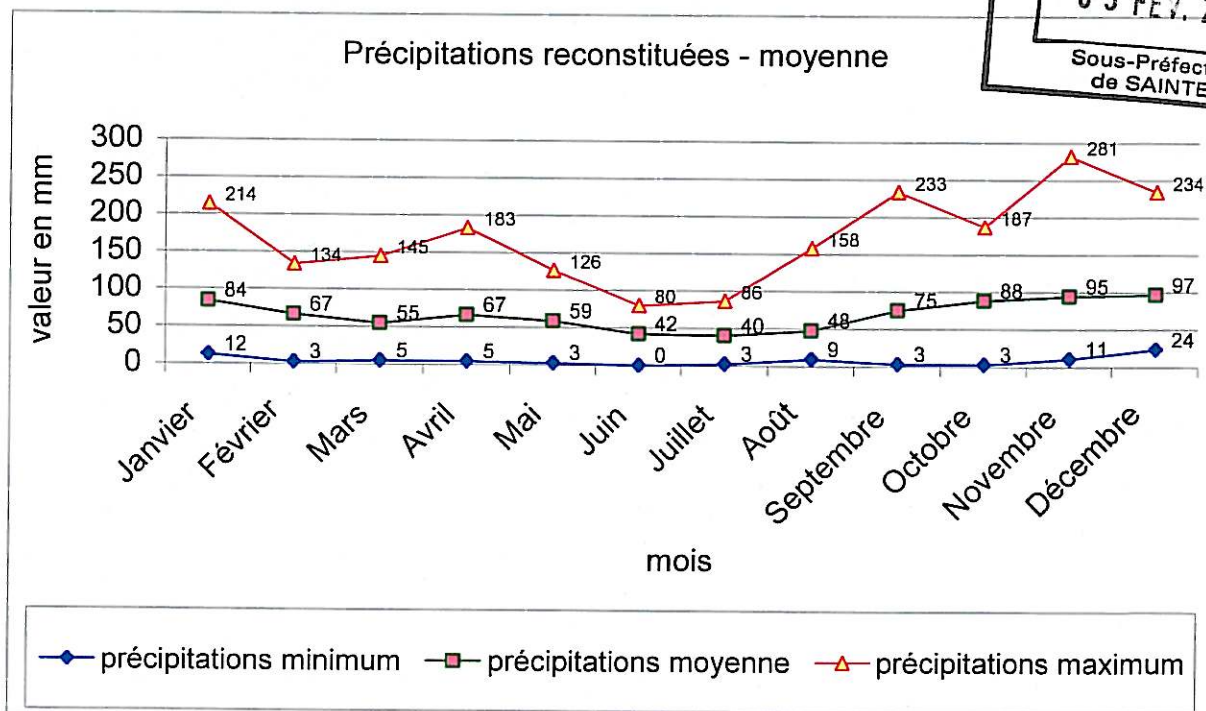


Les précipitations :

Les précipitations reconstituées en mm sur le point de relevé le plus proche de Balanzac font apparaître les valeurs suivantes:

	Précipitations minimums	Précipitations moyennes	Précipitations maximums
Janvier	12	84	214
Février	3	67	134
Mars	5	55	145
Avril	5	67	183
Mai	3	59	126
Juin	0	42	80
Juillet	3	40	86
Août	9	48	158
Septembre	3	75	233
Octobre	3	88	187
Novembre	11	95	281
Décembre	24	97	234
Année	630	817	1316

Sources : Météo France



Comme le confirment les tendances du climat à l'échelle départementale, ce sont les mois de juin, juillet et août qui sont les plus secs, et les mois d'automne qui sont les plus chargés en précipitation. Le mois de mars se distingue du reste de l'hiver puisque durant ce mois les précipitations sont plus faibles en moyenne qu'en avril et en mai, c'est le mois le plus " sec de la mauvaise saison ".

Les vents :

La force du vent enregistrée sur les communes situées en bordure du littoral est généralement plus importante que pour les communes situées en retrait.

Balanzac est légèrement en retrait du littoral et bénéficie d'une protection naturelle formée par le boisement et le relief qui la sépare de la mer.

Les vents relevés dépassent les 50 km à plus de 40 reprises au cours d'une même année.

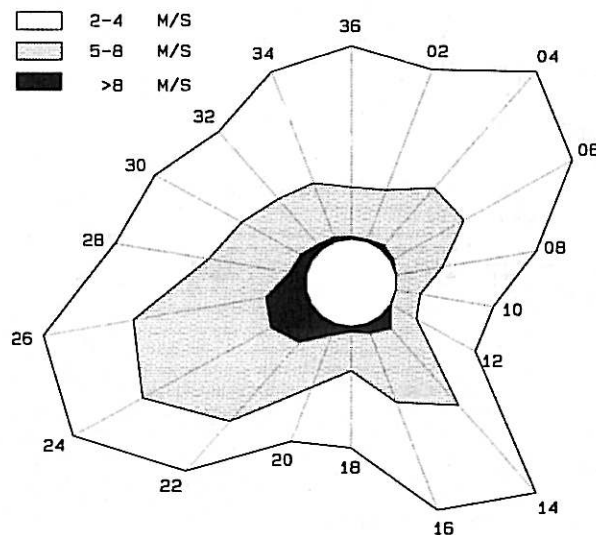
Phénomènes locaux :

La brise de mer se manifeste fréquemment à la belle saison. Elle est provoquée par le réchauffement rapide du sol en cours de journée tandis que la mer reste à une température constante. Cela se traduit par un vent parfois soutenu qui souffle de la mer vers la terre dans l'après midi.

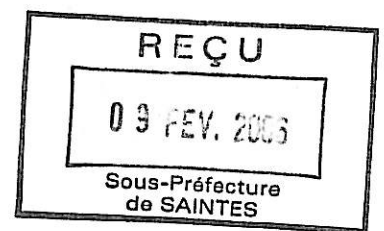
La station de mesure, située à Royan, indique que de janvier 1999 à décembre 2003 les vents forts (≥ 5 m/s) qui prédominent sont de secteur sud-ouest et secondairement de secteur sud-est.

Les vents les plus faibles (entre 2 et 4 m/s) proviennent de tous les horizons avec une faiblesse marquée des vents de secteurs est.

91% des vents ont une vitesse supérieure à 2 m/s.

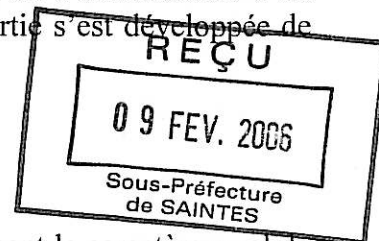


Source : Météo France



I-6 L'UTILISATION DES SOLS

La commune de Balanzac est une commune rurale dont une partie de l'urbanisation s'est développée en bordure de l'axe routier principal, et dont une autre partie s'est développée de façon aléatoire autour des hameaux sur l'ensemble du territoire.
La superficie de la commune est de 1275 hectares.



Les terres agricoles :

Elles constituent la plus grande partie du territoire communal et soulignent le caractère rural de Balanzac.

Les plus grands espaces de culture sont situés au sud à l'ouest et au nord du bourg.

D'une manière générale, les espaces de cultures sont équitablement répartis sur le territoire, ils alternent régulièrement avec les espaces orientés vers les autres types d'utilisation du sol.

Les terres agricoles sont principalement affectées à la culture céréalière (maïs, blé, tournesol). On trouve épisodiquement quelques vignes, principalement au sud de la RD 728.

L'existence des ruisseaux dans la partie est de la commune explique la bonne fertilité des terres qui se trouvent en bordure de cette zone humide.

En effet, le sol de la commune à cet endroit est composé en partie d'alluvions qui forment une couche si épaisse qu'il faut par endroit descendre à plus de trente mètres de profondeur pour atteindre la roche mère.

Les terres agricoles bordant la « vallée » du canal de Rivolet sont principalement affectées à la culture du maïs ainsi qu'au maraîchage sur quelques parcelles.

Les terres plus « sèches » sont quant à elles orientées vers la culture du blé, du tournesol puis du maïs devant bénéficier de l'irrigation.

D'autres terres agricoles réparties à proximité des exploitations pratiquant l'élevage servent de lieu de pâturage (Les Roseaux, Le Maine Grolier, Les Croix Blanches...). Notons également la présence d'activités équestres au lieudit Cabinet.

Les bois :

D'une superficie relativement faible et répartis de manière homogène sur l'ensemble du territoire, leurs présences constituent des éléments d'accroches visuelles du paysage.

Comme dans toute la région, la tempête de décembre 1999 a très largement affecté les espaces boisés de la commune.

Les principaux bois de la commune sont le bois du Jonc, le bois Grillet, et le bois des Fourneaux.

Les vignes :





La commune compte quelques parcelles agricoles dont l'utilisation est orientée vers l'activité viticole.

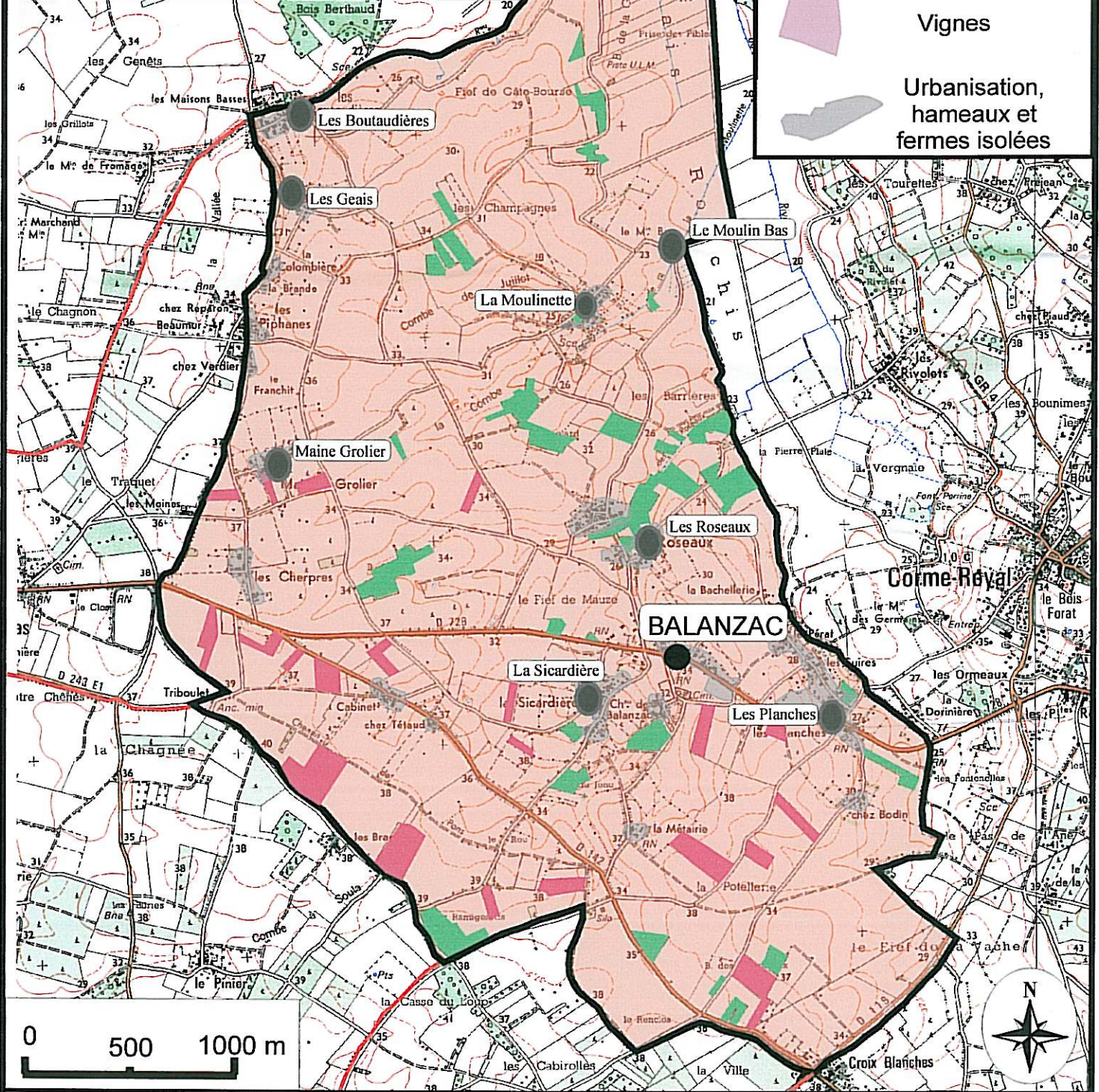
UTILISATION DU SOL

REÇU
09 FEV. 2005
Sous-Préfecture
de SAINTES

 Contour communal
 Limite autre commune
Source: carte IGN n°1431E au 1:25000

Légende

-  Terres cultivables
-  Boisement de feuillus
-  Vignes
-  Urbanisation, hameaux et fermes isolées



0 500 1000 m



Cabinet Devoue certifié ISO 9001 : 2000 par



La grande partie des parcelles plantées de vignes se situe au sud de la RD 728, partie dans laquelle les parcelles sont réparties de manière équilibrée.

Bien que les viticulteurs de la commune poursuivent leurs activités, il est légitime de penser que cette activité jadis florissante risque de décliner encore davantage.

L'activité viticole n'a pas le même impact que les autres activités agricoles présentes sur la commune.

L'environnement bâti :

Le premier constat qui s'impose au parcours de la commune est la relative homogénéité du tissu bâti dans les hameaux et le long de l'axe de la RD 728.

Balanzac est un village dont le bourg s'est peu développé à proximité immédiate de l'axe qui va de Saintes à l'île d'Oélon. Les hameaux se sont développés en bordure des voies qui les traversent.



Le développement linéaire de l'urbanisation dans le bourg principal

On est donc en présence d'un développement linéaire de l'urbanisation, bien que celui-ci reste raisonnable.

La commune compte de nombreux lieux dits sur l'ensemble de son territoire communal, et certains d'entre eux sont très éloignés du bourg principal.

Les principaux hameaux et groupement d'habitations formant des lieux dits recensés à Balanzac sont :

Les Planches,
La Sicardière,

Les Suires,
Le Pérat,
Chez Bodin,
La Métairie,
Chez Tétaud,
Cabinet,
Les Cherpes,
La Bachelerie,
Les Roseaux,
Miane Grolier,
La Moulinette,
Les Piphanes,
La Colombière,
Le Moulin bas,
Les Geais,
Les Boutaudières



Le centre bourg :

Le centre bourg est « traversé » par la RD 728. L'urbanisation du bourg est relativement aérée, les bâtiments ne sont pas édifiés en continuité les uns des autres. L'urbanisation est principalement constituée de bâtiments anciens, édifiés dans le style saintongeais classique du secteur.

Les bâtiments d'habitations du centre bourg sont généralement élevés sur deux niveaux

Ils sont généralement en bon état et pour certains très bien entretenus, ce qui apporte une touche esthétique positive au centre.

A proximité du centre bourg, au bord de la RD 728, on trouve quelques habitations plus récentes.

Les extensions du bourg :

On peut les classer en deux « périodes ».

La première concerne les bâtiments construits peu après ceux qui constituent l'origine du bourg, et de tout le secteur de la « Sicardière ».

Cette période de l'histoire architecturale a fait naître des bâtiments aux formes simples, du style saintongeais, avec des bâtiments qui viennent en continuité les uns des autres.

Dans le cas de La Sicardière, on est en présence d'un hameau compact.

La plupart de ces extensions urbaines ont une unité architecturale avec les bâtiments qu'elles jouxtent.

Les habitations qui correspondent à cette période sont assez économes en espace, tout comme les habitations les plus anciennes du bourg.

La seconde période correspond aux bâtiments édifiés depuis le début des années 80.

C'est le cas de constructions individuelles mais également des constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les habitations répondent à des normes de confort très satisfaisantes. Quelques-unes de ces habitations sont construites avec deux niveaux, mais ce qui prévaut le plus est le pavillon de plain-pied.

Ces bâtiments sont récents et donc en bon état, les qualités de fabrication sont d'un très bon niveau. Ce type de logement est très demandé sur la commune.

Les habitations correspondant à cette époque architecturale, qui n'a rien de commune avec celle du centre, est très consommatrice d'espace.



Les habitations du 1^{er} lotissement

Plus on s'éloigne du bourg plus les superficies moyenne de parcelle augmente rapidement.

Il faut néanmoins souligner que le bourg « centre », implanté de part et d'autres de la route départementale 728, ne présente pas de centre à but social. Un objectif envisagé dans le cadre du dossier sera d'essayer de lui redonner une certaine densité en lui permettant de s'étoffer et de s'épaissir pour parvenir à atteindre cette vocation sociale de centre communal.

Les hameaux :

L'urbanisation des hameaux est globalement comparable à celle qu'a connu le bourg. Le style architectural est homogène, les fermes disséminées sur le territoire communal sont de style saintongeais classique, les dépendances et les maisons d'habitation qui servaient autrefois à loger les ouvriers agricoles sont d'un style architectural constant.

Dans certains hameaux on notera la possibilité de réhabiliter certaines constructions qui sont à l'abandon.

Quelques constructions récentes sont observées à la périphérie de certains hameaux. Ces extensions devront être limitées afin d'éviter une trop grande consommation d'espace et de privilégier le développement urbain autour du bourg centre.



Un exemple d'habitation qui pourrait être restaurée

On note également quelques constructions plus récentes, qui tranchent radicalement avec le style des habitations qui caractérisent généralement les hameaux.



Le hameau des Moulinettes



I-7 LES ESPACES INVENTORIES – LE PATRIMOINE

I-7-1 - Monuments importants et inscrits

La commune de Balanzac ne compte qu'un seul édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en date du 16 avril 1957 et du 4 octobre 1994. C'est le château situé à proximité de l'église.

Sa façade et sa toiture ont été classées à l'inventaire des monuments historiques le 16 avril 1957.

Sa galerie, ses communs et son enceinte ont fait l'objet d'une mesure de classement à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 4 octobre 1994.

Ce château du XII^{ème} siècle réaménagé au XVI^{ème} et XVIII^{ème} se situe à l'intérieur d'une enceinte ovale entourée de bâtiments de communs datant du XVIII^{ème} (sud et est du logis) et elle même actuellement au centre de nombreuses plantations (haies et bois).

L'enceinte conserve des bases de tours carrées et une petite chapelle du XVI^{ème}. Un puits à petite coupole se trouve dans la cour. Le corps du logis est de plan rectangulaire, a milieu de son élévation principale (sud-est) s'élève une tour massive enfermant un escalier en vis.

Quatre contreforts angulaires sont surmontés de tourelles en encorbellement.

Une étroite galerie en retour d'équerre part de l'élévation arrière du logis pour rejoindre l'enceinte.






Le château de Balanzac

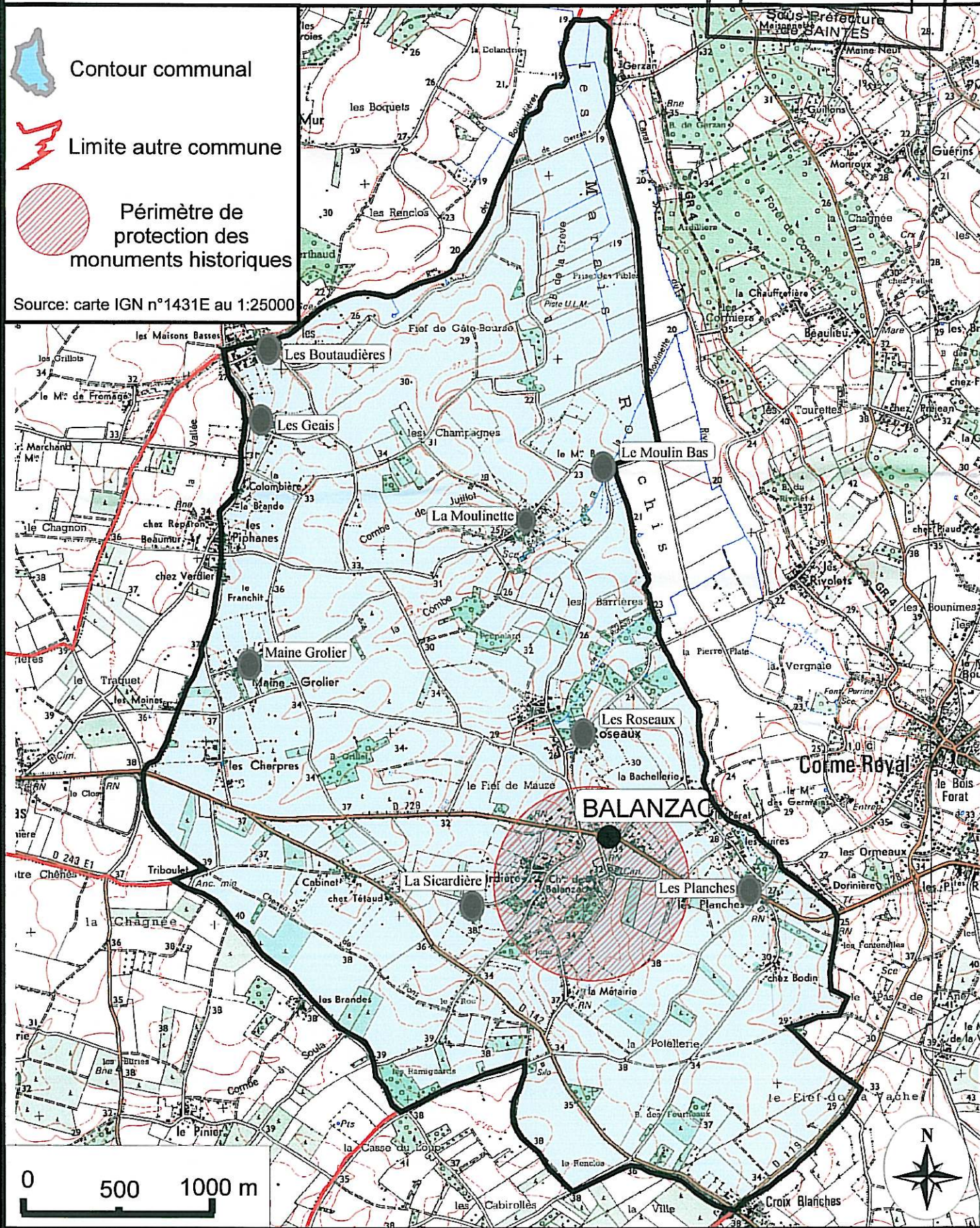


PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

REÇU
09 FEV. 2005

-  Contour communal
-  Limite autre commune
-  Périmètre de protection des monuments historiques

Source: carte IGN n°1431E au 1:25000



CABINET DEVOUGE
SOCIÉTÉ EN LIQUIDATION
DROIT DE LA PROPRIÉTÉ

Cabinet Devouge certifié ISO 9001 : 2000 par



A noter comme autre édifice remarquable de la commune, l'église Sainte-Madeleine avec son cimetière situé en abord direct du château à une centaine de mètres. Cet édifice du XII^{ème} et XIX^{ème} siècle est l'ancienne chapelle du château. Elle possède des éléments architecturaux romans. L'actuel clocher est élevé après 1840.



L'église Sainte-Madeleine.



La commune est également concernée par le périmètre de protection du donjon de l'ancien château de Saint-Sulpice-d'Arnoult classé à l'inventaire des monuments historiques le 14 mai 1925.

Une étude du service départemental de l'architecture souligne les précautions à retenir aux abords de ces édifices pour la définition des zonages. Cette étude est jointe en annexe du dossier.

Elle porte principalement sur :

- la préservation des quelques espaces boisés et haies à proximité des monuments ;

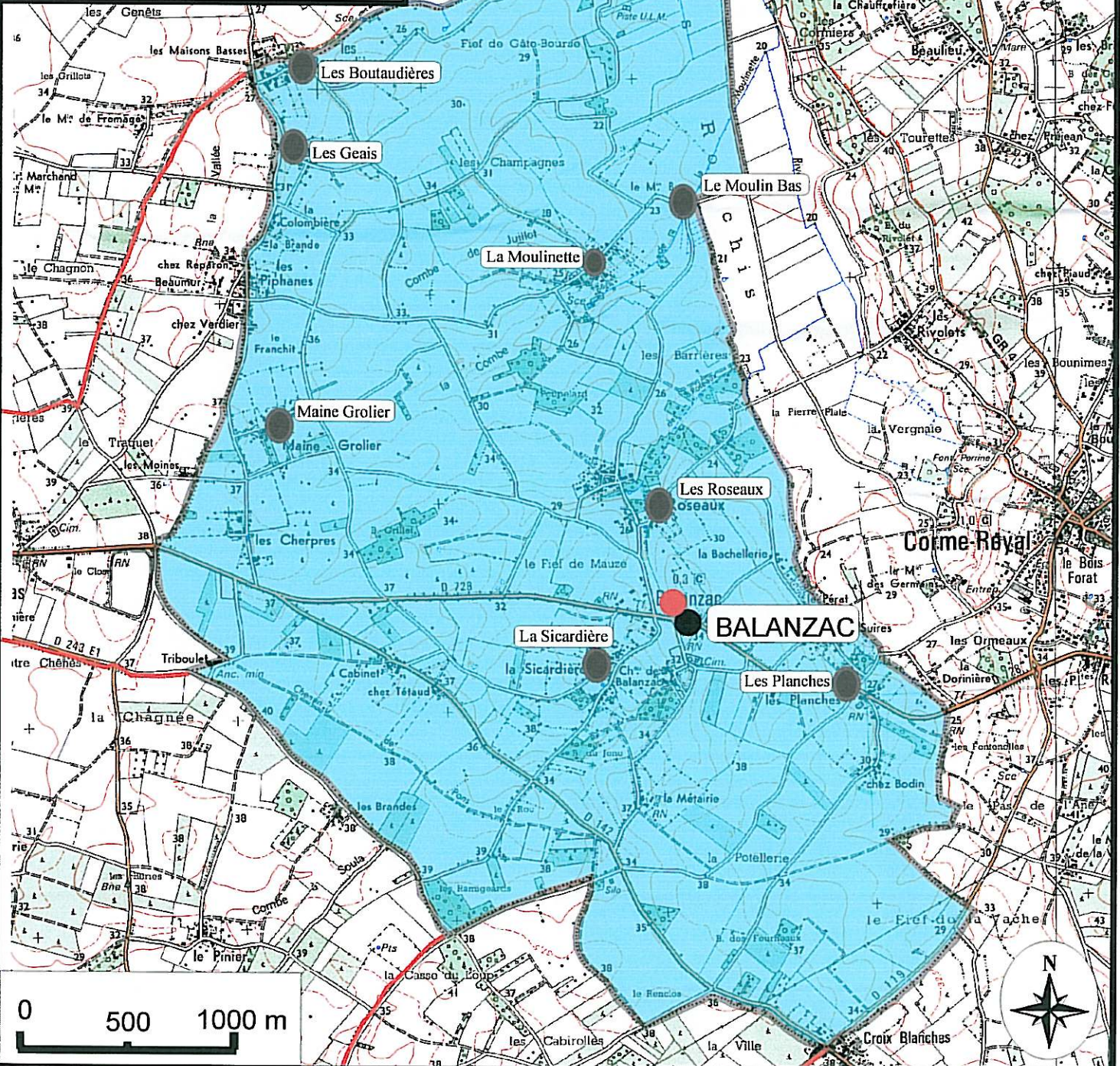
LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

09 FEV. 2006

Sous-Préfecture

-  Contour communal
-  Limite autre commune
-  Lieu dit
-  Localisation de vestiges archéologiques

Source: carte IGN n°1431E au 1:25000



GEOMÈTRES EXPERTS

Cabinet Devougé certifié ISO 9001 : 2000 par



- la préservation de l'architecture ancienne et rurale dans le hameau de La Sicardière comme étant directement associé au château ;
- la conservation d'espaces de transition et de cônes de vue depuis la RD728.

I-7-2 - Les espaces naturels

La commune de Balanzac n'appartient à aucun périmètre répertorié au titre des Z.N.I.E.F.F., Z.I.C.O., Z.P.S. ou espace Natura 2000.

I-7-3 - Patrimoine archéologique

Il n'a pas été porté à la connaissance de la commune l'existence de sites à répertorier.

Cependant, la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive conduit la commune à assurer la protection des éléments du patrimoine archéologique susceptible d'être affecté par des travaux publics ou privés.

Lors de la réalisation de la grande salle polyvalente, les travaux de terrassement ont mis à jour des traces de sites et vestiges archéologiques en bordure de la construction. Malgré cette découverte, aucune prescription ne figure au porter à connaissance sur ce sujet ni sur ce secteur.

I-8 LES SECTEURS D'ACTIVITES

I-8-1 - L'Agriculture

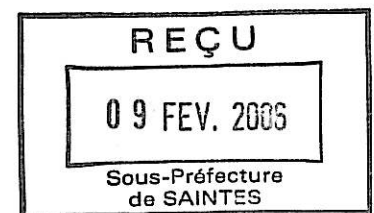
(Source : Fiche comparative 1979-1988-2000 ; AGRESTE ; Recensement agricole 2000).

➤ **La population agricole :**

Le nombre d'exploitation agricole a diminué entre les recensements de 1979 et de l'année 2000. En effet, 30 exploitations ont disparu entre ces deux recensements.

Cette diminution affecte toutes les catégories d'exploitations. Le nombre d'exploitation professionnelle a été divisé par deux durant cette période.

Le nombre d'exploitations non professionnelles complémentaires a brutalement diminué entre 1979 et 1988. Cette catégorie d'exploitation reste marginale sur la commune puisqu'il n'en restait que 5 au recensement de 2000.

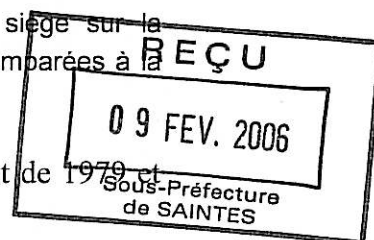


Nombre et taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) ⁽¹⁾		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	33	27	16	41	50	103
Autres exploitations	18	7	5	6	15	10
Toutes exploitations	51	34	21	29	43	81
Exploitations de 50ha et plus	8	11	15	66	71	107

⁽¹⁾ Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

Le nombre total d'exploitations a reculé de près de 60% entre le recensement de 1979 et celui de 2000.



Parallèlement à la baisse du nombre d'exploitation professionnelle, on peut observer que la superficie moyenne des exploitations a plus que doublé de ce qu'elle était en 1979.

En fait, malgré la baisse très significative du nombre d'exploitation professionnelle sur la commune, il n'y a pas d'abandon des terres agricoles mais il y a un regroupement des terres.

Le remembrement dont la commune a bénéficié récemment a permis de pérenniser cette situation en officialisant ces regroupements.

La baisse du nombre d'exploitations agricoles peut facilement s'expliquer par un nombre important de départ en retraite d'exploitants qui ne sont pas remplacés, et dont les terres sont regroupées afin d'améliorer les conditions d'exploitation.

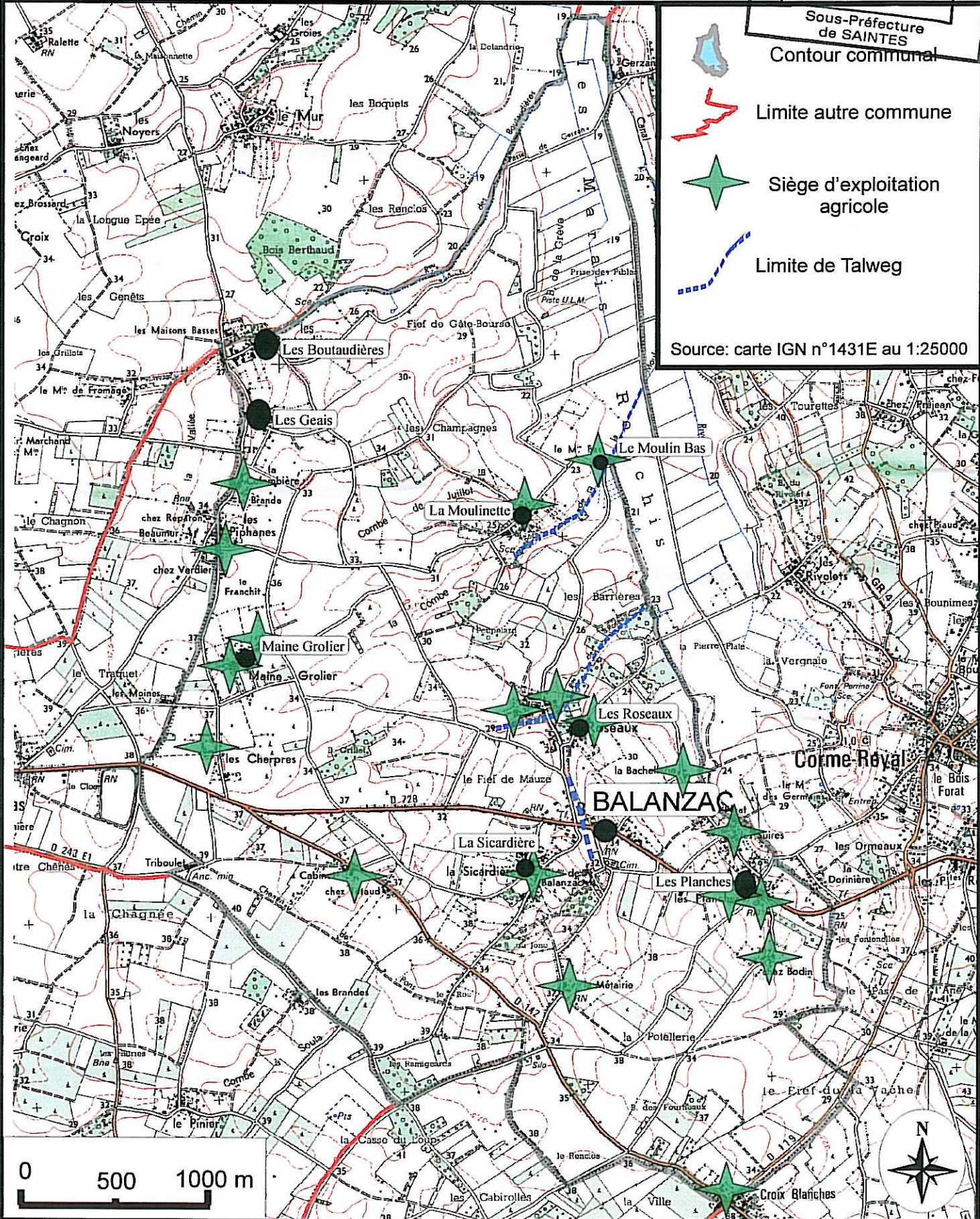
Âge et effectif des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	11	9	C
40 à moins de 55 ans	20	9	15
55 ans et plus	20	16	C
Total	51	34	22

La baisse du nombre d'exploitants est similaire à la baisse du nombre d'exploitation, soit une diminution de l'ordre de la moitié.

LES SIÈGES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

REÇU
09 FEV. 2006
Sous-Préfecture
de SAINTES
Contour communal



- Limite autre commune
- Siège d'exploitation agricole
- Limite de Talweg

Source: carte IGN n°1431E au 1:25000



Cabinet Devouge certifié ISO 9001 : 2000 par



Le nombre de salariés permanents a également été divisé par deux , et le nombre d'exploitants à temps complet a diminué dans les mêmes proportions pour devenir inférieur au nombre d'exploitation.

➤ **Superficies agricoles.**

La superficie agricole utilisée des exploitations de la commune a légèrement diminué entre le recensement de 1979 et celui de 1988, puis a progressé entre 1988 et 2000. La première occupation de la superficie agricole utilisée concerne la céréaliculture à Balanzac.

➤ **Le type d'élevage rencontré.**

Les données concernant le cheptel, bovins, ovins, caprins, volailles, etc....font apparaître que le nombre d'exploitation et d'animaux a diminué lors des deux derniers recensements pris en compte.

Le nombre total de bovins a diminué de plus de 40% entre 1979 et 2000 mais semble se stabiliser depuis 1988.

Le nombre total de volailles d'élevage a diminué de plus de 95% depuis le recensement de 1979 et le nombre d'exploitation concernant ce secteur d'activité a diminué dans des proportions semblables sur la même période de référence.

Les données concernant l'élevage de chevaux et de vaches laitières sont confidentielles, les chèvres, brebis et cochons ont disparu des élevages de la commune et les lapins ne représentent qu'une part marginale du nombre d'animaux d'élevage repartis sur le territoire communal.

Le nombre de vaches nourricières en 2000 était identique à celui recensé en 1979, après avoir connu une progression importante entre 1979 et 1988.

Toutefois, les élevages subsistants sur la commune sont importants (plusieurs dizaines de têtes). Ils sont en général bien implantés en liaison directe avec l'espace agricole.

➤ **Le type de culture recensé.**

La superficie agricole utilisée par les exploitations est supérieure à la superficie agricole communale et même à la superficie totale communale.

Ce constat indique que les agriculteurs locaux sont obligés d'étendre leurs exploitations sur d'autres communes limitrophes. Nous sommes donc en présence d'exploitations importantes, avec un équipement en matériel développé.

La superficie des terres labourables de la surface agricole utilisée par les exploitants de la commune avoisine les 1400 hectares.

Ce sont les cultures céréalières qui prédominent nettement sur les superficies fourragères de la commune. Ce constat se retrouve d'ailleurs dans la première perception qu'on peut avoir du paysage communal.

Tandis que la surface dédiée à la culture du blé poursuit une diminution lente mais constante depuis 1979, les superficies consacrées aux cultures du maïs ont littéralement explosées depuis cette même date de référence.

Les superficies dédiées à la culture du tournesol ont été divisées par deux depuis 1979, tandis que la culture du Colza ne représentait que 25 ha au recensement de 2000.



Le vignoble de Balanzac a vu sa superficie diminuer lentement au fil du temps et des recensements pour atteindre la valeur de 44 hectares en 2000.

Ce constat s'accompagne de données concordantes à propos du nombre d'exploitation en mesure de produire du cognac dont le nombre a été divisé par 3 depuis 1979.

Cette activité tend à s'estomper de plus en plus, elle est devenue marginale sur la commune de Balanzac, au profit de la céréaliculture.

Toutefois, l'ensemble de ces pratiques agricoles s'appuie sur une utilisation importante de l'irrigation.

I-8-2 - Commerces et activités diverses.

Balanzac comptait environ 400 habitants au début de l'année 2004, soit une augmentation de près de 50 habitants depuis le recensement de 1999, ce qui représente également une augmentation de plus de 10% sur 5 ans.

La commune occupe une place privilégiée par rapport à l'axe de circulation qui va de Saintes à l'île d'Oléron. Cependant, au regard des commerces et activités existantes, on peut dire que Balanzac ne profite pas beaucoup du passage qui existe sur cet axe.

Le seul commerce situé sur la RD 728 à Balanzac concerne un Bar-Tabac-Journaux. Ce commerce est le seul situé en centre bourg.

Il n'existe pas de commerce alimentaire ou de proximité sur la commune, les habitants vont se ravitailler dans les communes alentours (Corme Royal et Nancras) pour le pain et vont jusqu'à Saintes en grande surface, pour les achats plus importants.

L'absence de commerce sur la commune n'est pas ressentie de la même façon par les différentes catégories de population vivant sur le territoire communal et selon le lieu d'habitation.

Pour les gens modestes ne disposant d'un moyen de locomotion, et les personnes les plus âgées, cette absence pose des problèmes bien plus importants en comparaison avec les ménages plus aisés disposant de véhicule.

Cependant, malgré l'absence de commerce alimentaire, d'autres activités artisanales ou industrielles sont installées sur la commune.

On dénombre une dizaine d'artisans, répartis sur l'ensemble du territoire communal. Certains d'entre eux ont une aire de rayonnement extra communale, alors que la très grande majorité ne fonctionne qu'avec les habitants de la commune.

Localement, on trouve :

- Un maçon,
- Deux maçons-couvreur-carreleur,
- Deux entreprises de mécanique générale, automobile et agricole,
- Trois menuisiers ébénistes,
- Un pépiniériste-paysagiste,
- Une entreprise de diffusion de produits industriels destinés au secteur de l'automobile, des collectivités, des industries et du bâtiment,



- Une entreprise générale du bâtiment,
- Une entreprise de travaux agricoles,
- Un dépôt de céréales
- Une coiffeuse à domicile,
- Un bar-tabac-journaux.

L'activité professionnelle est assez bien représentée sur la commune, le rayonnement de certaines activités dépasse largement le cadre communal, cependant, plus des $\frac{3}{4}$ des actifs exercent leur activité sur une autre commune.

Les principaux pôles d'emploi sont les agglomérations de Saintes, Saujon, Royan puis dans des proportions plus réduites, Rochefort La Rochelle et dans le département voisin Cognac.

La commune est desservie par un réseau de transport collectif menant jusqu'à la ville de Saintes.

I-8-3 - Equipements communaux

La commune dispose d'équipement de loisirs, de détente contribuant à la vie associative locale :

- Une mairie située dans le bourg principal, en bordure de la RD 728
- Une école maternelle communale qui fonctionne en rassemblement pédagogique avec Sablonceaux et Nancras. Les 50 enfants scolarisés en maternelle sont à Balanzac, il est prévu que l'effectif atteigne la valeur de 60 à 65 enfants à la rentrée 2005. La garderie périscolaire se trouve à Nancras.
- Deux salles polyvalentes , une pouvant accueillir 80 personnes et une seconde plus récente et spacieuse permettant l'accueil de 298 personnes,
- Une aire de détente vaste et accueillante près de la salle polyvalente,
- Près de la commune, à quelques mètres du lieu dit les Planches, se trouve la déchetterie de Corme Royal, point de collecte intercommunal,
- Un cimetière municipal,



La mairie et l'école accolée.



La commune compte également un lieu de culte ouvert à tous.

Diverses manifestations sont organisées tout au long de l'année par les associations présentes sur la commune (Vide-grenier - brocante, course cycliste, carnaval pour les écoles, loto pour les écoles, repas gastronomique traditionnel, concours de boule, concours de belote).

Cependant la commune ne dispose pas d'équipements sportifs.

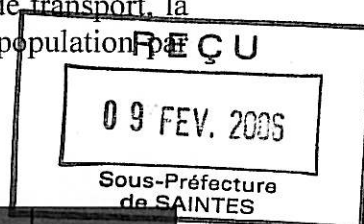
I-9 DEMOGRAPHIE

I-9-1 - Constat général

En conséquence de pression foncière sur la zone littorale ainsi que sur l'agglomération de Saintes confortée par l'amélioration des conditions de desserte routière et de transport, la commune de Balanzac n'échappe pas au phénomène de croissance de sa population par apport d'habitants extérieurs.

I-9-2 - Evolution démographique

	1968	1975	1982	1990	1999	2004
Population totale	360	331	348	355	343	400
Variation totale	-29	+17	+7	-12		+57
Solde naturel	+13	-1	-1	-8		NC
Solde migratoire	-42	+18	+8	-4		NC
Nombre de naissance	37	32	26	22		NC
Taux de natalité pour 1000	15,30	13,40	9,30	7,00		NC
Nombre de décès	24	33	27	30		NC
Taux de mortalité pour 1000	9,90	13,90	9,60	9,50		NC
Taux d'évolution globale en %	-1,20	0,71	0,25	-0,38		NC



Après le recensement de 1968, il apparaît que le taux de natalité a toujours été inférieur au taux de mortalité.

Le solde migratoire, très déficitaire avant le recensement de 1975 est devenu positif par la suite puis s'est progressivement estompé pour être de nouveau négatif pour la période couvrant les recensements de 1990 à 1999.

Ces données expliquent certainement le fléchissement et la stabilisation de la population de Balanzac sur les 30 dernières années.

Cependant, d'après les renseignements obtenus en mairie en septembre 2004, le nombre d'habitants de la commune serait d'environ 400 personnes.

Cette donnée s'explique probablement par la création des lotissements communaux situés en bordure du bourg, ainsi que par les quelques constructions nouvelles dans les hameaux.

Le renouvellement et la croissance de la population à Balanzac viendront vraisemblablement des naissances issues de la population qui se situe dans les tranches d'âges compris entre 20 et 45 ans.

La population qui se situe dans ces tranches d'âge fait apparaître des proportions plus importantes que parmi la population située dans des tranches d'âge différent.

On peut logiquement penser que l'accroissement de population qu'a connu la commune va se poursuivre dans les années à venir, que les naissances vont se multiplier et que la population de Balanzac va continuer de croître.

La structure socio professionnelle de la population vivant à Balanzac fait ressortir que les catégories correspondant aux ouvriers et employés ont progressé plus rapidement que les autres catégories.

Ceci explique certainement pourquoi la commune connaît une pression foncière de plus en plus forte. En effet, ces catégories de population éprouvent plus de difficulté à s'établir à proximité de l'agglomération de Saintes et préfère s'orienter vers le milieu rural, et donc Balanzac, qui reste plus accessible financièrement.

Afin de pouvoir permettre l'installation de nouveaux habitants sur le territoire communal, il est utile d'estimer dans quel ordre de grandeur se fera la progression de population.

I-10 LE LOGEMENT

I-10-1 - Le parc de logement

Le tissu bâti ancien a déjà fait l'objet de rénovation, pour une grande partie de son ensemble, cependant quelques possibilités subsistent encore.

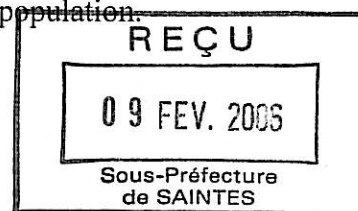
La rénovation de bâtiments autrefois agricoles, en changeant leur destination, pourrait apporter quelques logements supplémentaires sur la commune, mais cela concerne très peu de surface de bâtiments anciennement agricoles.

Peu représentatives en terme de capacité d'accueil, ces rénovations, pour conserver l'intérêt architectural indéniable du bâti, n'en demeurent pas moins onéreuses et d'adressent ainsi plus à une clientèle de résidence secondaire plus aisée.

Le parc de logement est principalement constitué de maisons individuelles, quelques logements locatifs sont situés dans des « immeubles collectifs ».

La commune comptait, en 1999, 144 résidences principales et 177 logements au total.

En 1999, le parc de logement était constitué pour plus de 80% de résidences principales et un peu plus de 12% de résidences secondaires.



Le parc de logement locatif est en grande majorité occupé par les générations allant de 0 à 29 ans, qui deviendront par la suite les ménages accédant à la propriété entre 30 et 60 ans.

En 1999, la commune comptait 22 logements loués, soit un peu plus de 15% du nombre de résidences principales.

Le nombre de résidences secondaires a diminué de près de 5% entre les recensements de 1990 et celui de 1999. Le nombre de logements vacants a quant à lui diminué de moitié sur la même période.

Comme partout en France, le nombre moyen d'occupants en résidences principales n'a cessé de diminuer depuis le recensement de 1968.

Le nombre moyen d'occupant était de 2,4 pers/logement en 1999.

Cette baisse se retrouve dans toutes les tranches d'âge de la population, mais ce sont les plus jeunes, les tranches d'âge s'étendant jusqu'à 30 ans qui le sont le plus concernés par ce phénomène.

Cette tendance devrait encore se poursuivre dans les années à venir. Ce facteur est à prendre en compte pour l'établissement des perspectives en terme de besoins de logement.

I-10-2 - Analyse des besoins

Les demandes de possibilité d'installation sur la commune affluent en mairie de manière régulière et permanente.

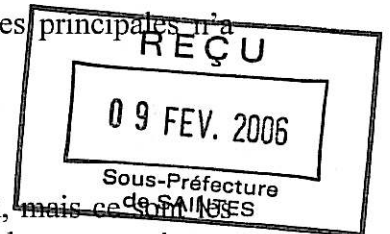
Le nombre de permis de construire varie entre 8 et 10 constructions par an, ce qui représente un accroissement moyen de population de 20 à 25 habitants par an.

La population a connu, sur 25 ans, une croissance moyenne annuelle de 0,2%. Cependant cette progression n'a pas toujours été positive. Depuis le recensement de 1999 et les réalisations d'opérations d'ensemble sur le territoire communal, la tendance semble indiquer que la progression restera positive. D'après les informations communiquées en mairie, la progression aurait été de 3% par an depuis 1999.

En étant pessimiste et en gardant le taux de croissance moyen annuel observé sur les 30 dernières années, la population de Balanzac serait de 400 habitants en 2005, 405 habitants en 2010 et 410 habitants en 2015.

Inversement en étant très optimiste et en prenant le taux de croissance moyen annuel probable de 3%, étant donné la proximité de l'agglomération de Saintes dont le développement s'oriente vers l'ouest, on trouve alors que la population de Balanzac atteindrait les 475 habitants dès 2010 pour atteindre 555 en 2015.

L'hypothèse raisonnable consiste à penser que la population va continuer de croître de manière régulière, mais cette croissance doit être encadrée et maîtrisée.



En tablant sur une hypothèse de croissance moyenne annuelle de 2%, on se trouve dans un scénario assez réaliste compte tenu de la pression et des parcelles disponibles qui existent sur cette commune.

Avec ce taux moyen annuel de 2%, la population pourrait atteindre les 450 habitants en 2010 et 500 en 2015.

Tableau de population et de croissance estimée :

	Population totale actuelle					Projection de population		
	1975	1982	1990	1999	2004	2005	2010	2015
Balanzac	331	348	355	343	~400	~410	~450	~500
Tx de croissance annuel**	0,71	0,25	-0,38	-0,39	~3	2*	2*	2*

* projection sur la base de 2% de croissance annuelle.

** taux de croissance calculé par rapport au précédent recensement

Il semble préférable de retenir l'hypothèse de croissance moyenne de 2% qui semble réaliste pour la commune.

Cette projection tient compte de la position de la commune sur le plan géographique.

De cette analyse précédente, il est possible d'estimer les besoins en surface d'installation pour accueillir cet accroissement de population évalué à 100 habitants supplémentaires à l'horizon 2015.

La moyenne du nombre d'occupant par habitation à Balanzac tend vers la valeur de 2,4 personnes par logement.

En tenant compte de l'estimation relative à la croissance de population, il sera nécessaire de construire environ 40 nouvelles habitations pour accueillir les futurs habitants.

Afin d'estimer les surfaces pour la réalisation de ces habitations, il est nécessaire de tenir compte du phénomène de rétention foncière qui pourra s'exercer sur la commune.

La rétention foncière habituellement rencontrée sur ce type de commune se situe à 2,5.

Il est impératif de prendre en compte cet élément afin de répondre à la demande des futurs habitants.

A raison de 700 à 1000 m² en moyenne par parcelle pour les dernières constructions réalisées sur la commune, il sera nécessaire de mettre à disposition entre 7,5 et 10,5 hectares de terrain pour l'établissement des futurs habitants.

I-10-3 - Assainissement

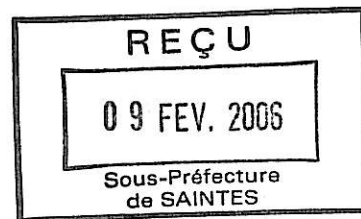
La commune de Balanzac n'est pas dotée d'un réseau d'assainissement collectif.

Une étude d'aptitude des sols a été réalisée en 1994.

Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée en 2000. Cette étude a conclu au maintien de l'assainissement individuel sur la commune. Seul le quartier des Planches était proposé en assainissement collectif au regard de l'exiguïté des terrains liés aux habitations. Ce projet n'a pas été réalisé à ce jour.

Le développement de l'urbanisation sur le centre bourg et sur le village des Planches pourra favoriser l'amélioration de la rentabilité du réseau d'assainissement collectif indispensable pour remédier aux problèmes de salubrité constatés sur ce village.

A cet effet, l'application brute de l'article L.111-1-4 à l'intérieur du village paraît injustifiée. Elle participe à une consommation d'espace inutile, alors que des terrains restent disponibles et qu'un tissu urbain sur ce secteur devrait être développé.

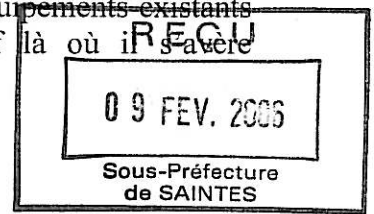


II - OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE ET ORIENTATIONS DIVERSES

II-1 OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la Commune de Balanzac pour l'élaboration de sa carte communale sont :

- Accroître la population de 100 habitants pour atteindre le seuil de 500 habitants dans une dizaine d'années,
- Conserver l'école et le nombre de classes ouvertes,
- Soutenir l'activité associative locale et offrant des lieux de culture et de divertissement,
- Conserver le caractère rural de la commune,
- Préserver les espaces agricoles,
- Permettre le développement et la continuité des activités agricoles,
- Permettre la continuité des activités artisanales,
- Favoriser l'urbanisation à proximité du bourg pour valoriser les équipements existants et permettre la réalisation du réseau d'assainissement collectif là où il s'avère nécessaire.



II-2 LES OPTIONS RETENUES

Afin de répondre aux objectifs de la commune, l'organisation du zonage s'est orienté principalement autour du bourg-centre en respectant les paramètres qui lui sont applicables :

- en matière de protection des monuments historiques ;
- pour la prise en compte de la circulation sur la route départementale 728 ;
- pour la création d'un véritable pôle social de l'ensemble de la commune.

Les autres villages n'ont cependant pas été oubliés. L'organisation du zonage s'est appuyée sur :

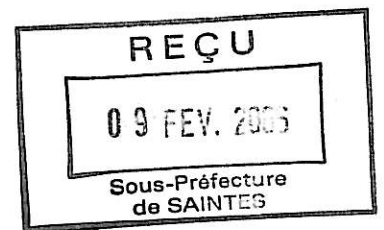
- les autorisations du sol déjà délivrées ;
- la prise en compte d'éventuels risques connus (passage d'eau) ;
- la limitation du développement linéaire de l'urbanisation ;
- la reconnaissance des périmètres affectés aux habitations par comparaison à l'affectation des terres réellement agricoles.

En complément de ces études de zonage, quelques bâtiments ont été référencés à l'extérieur des zones d'habitat proposées.

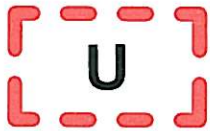
Le plus souvent, il s'agit de constructions anciennes, parfois habitées. Il peut également s'agir de constructions agricoles, abandonnées ou non, pouvant faire l'objet de rénovation avec changement de destination y compris avec une extension limitée et recevoir des constructions

annexes (garages, piscines ...) sans que cela ne contribue à la création de logements supplémentaires.

Ces constructions aujourd'hui agricoles sont identifiées de manière exhaustive sur les documents graphiques.



LEGENDE:



Zone U (constructible)

N

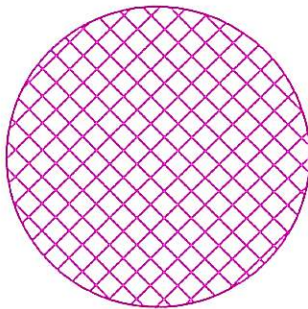
Zone N (agricole et naturelle)



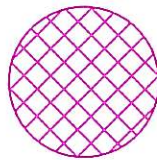
Bâtiment pouvant être rénové



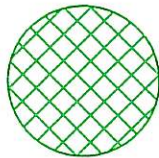
Zone de Bruit



Exploitation



Bâtiment d'exploitation agricole (Matériel)



Entreprise



Projection de liaison



Cône de vue



Passage d'eau



Zone Urbanisée (constructible)



Zone Urbanisable (constructible libre)



a) Le village de Chez Bodin

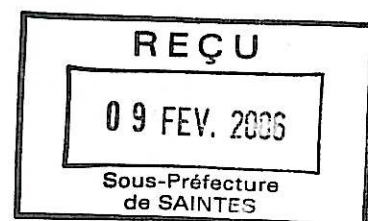
Plutôt qu'un village, il s'agit du regroupement relativement compact d'habitations liées à d'anciennes exploitations.

Un bâtiment d'exploitation reste en activité, il est mentionné sur les documents graphiques.

Il n'entre pas dans les perspectives de développement de la commune de favoriser l'implantation de constructions nouvelles autour du village, toutefois, il subsiste à l'entrée nord un bâtiment suffisamment important et remarquable qui pourrait être rénové en permettant la création de logements. Il dispose d'espaces suffisant côté nord pour un assainissement individuel.

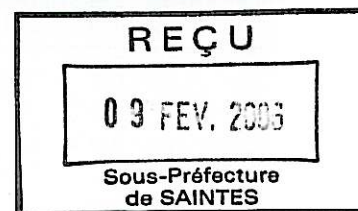


Bâtiment rénovable à l'entrée du village.





Le village de Chez Bodin.



b) Le village des Croix-Blanches

A l'extrémité sud-est de la commune, le village des Croix Blanches s'étend sur 3 communes :

- ❖ Balanzac,
- ❖ Corne Royal,
- ❖ Saint Romain de Benet.

Le village se répartit autour d'un carrefour de deux routes départementales RD119 et RD142.

Le quart du village se développant sur la commune de Balanzac est constitué de quelques bâtiments peu nombreux. Ce village ne peut recevoir de constructions supplémentaires car la continuité des bâtiments existants est sous l'influence immédiate de stabulations importantes en liaison directe avec l'espace agricole (« Champs à Nicolas »). L'application des règles de réciprocité ne peut permettre de nouvelles implantations.

c) La Métairie

La ferme de La Métairie constitue le seul site agricole isolé de la commune. Aujourd'hui, les bâtiments d'habitation ne sont plus utilisés et les bâtiments agricoles sont voués au stockage du matériel. Parmi ceux-ci, deux bâtiments principaux se distinguent et sont référencés comme

éléments constitutifs d'un patrimoine architectural à préserver. Ils sont référencés sur le plan de zonage.

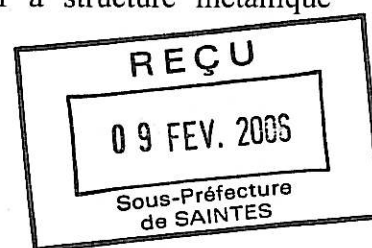
Le premier bâtiment, massif, est une ancienne étable typique et asymétrique par rapport au faîtage.



L'étable de La Métairie.

Le deuxième bâtiment, tout en longueur, se décompose en 2 parties.

La première, au sud, est l'ancienne habitation. Sur la partie nord, la façade du bâtiment reste intéressante mais ne représente que le dernier mur d'un hangar à structure métallique supportant la toiture.





Ancienne habitation sur le côté droit.

Elle présente en pignon un ancien escalier en pierre, extérieur, typiquement saintongeais.





Escalier de pierre.

Ces deux constructions pourraient être réaménagées et renovées dans le cas d'un arrêt de l'activité agricole.

d) La Sicardière

Le village de La Sicardière est situé à proximité immédiate du château de Balanzac. Il est constitué de deux pôles distincts qui entourent des bâtiments liés à l'activité agricole.

Sur La Sicardière-est, tous les bâtiments sont anciens, pour la plupart bien rénovés. Quelques-uns peuvent encore être aménagés.



L'entrée sud de La Sicardière, quelques possibilités de rénovations.

Cette partie du village n'a pas vocation à s'étendre. Il est important de lui conserver sa personnalité de village ancien. Le périmètre du zonage a été défini en tenant compte de cette spécificité.

Sur la partie nord de La Sicardière, le village s'organise de part et d'autres de la rue centrale.

Du côté sud, nous trouvons les bâtiments d'activités agricoles et les maisons d'habitation qui y sont liées.

Du côté nord, le front bâti est bien marqué.

Il mérite d'être préservé et sauvegardé. Il est important, néanmoins, de surveiller sur chacune des constructions les possibilités d'assainissement individuel car certaines ne disposent que de très peu de terrain.

La perspective de cette rue s'oriente directement sur le château de Balanzac.

En remontant vers le nord, quelques espaces sont encore libres mais sont également directement rattachés aux habitations existantes.



Limite d'agglomération

BALANZAC

SUR LES VIGNES

GROS TALON

SUR LES VIGNES

L'ENCLUSE DE SAINT-QUANTIN

CHAMP DES VERGERS

Suppression de la sortie sur RD 728
Mise en sens unique

CHATEAU DE BALANZAC

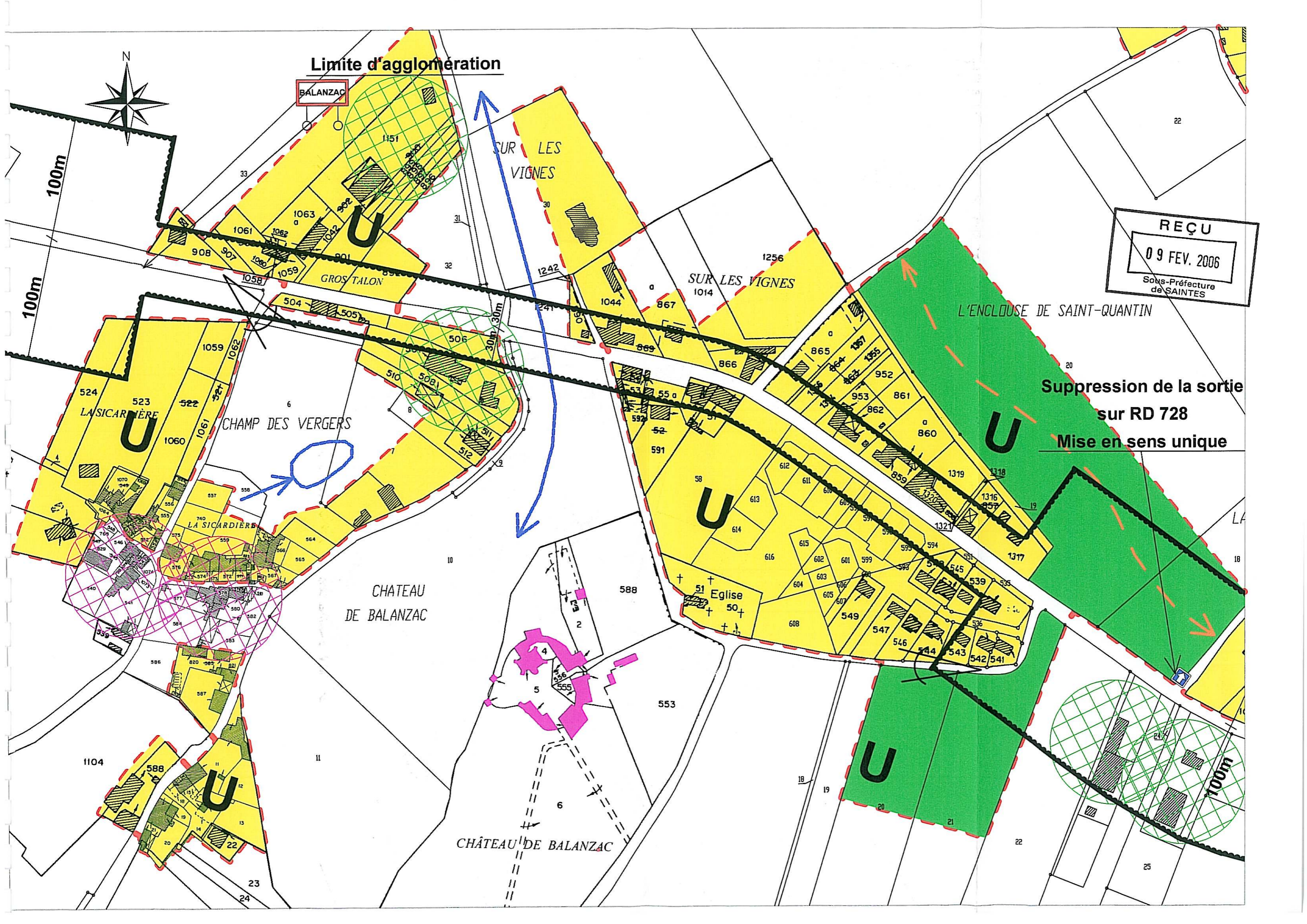
Eglise

CHATEAU DE BALANZAC

REÇU
09 FEV. 2006
Sous-Préfecture de SAINTES

100m
100m

100m



Sur le « Champ des Vergers », la vocation agricole du site a été maintenue. Elle répond à plusieurs objectifs :

- La présence d'un passage d'eau important comme il est indiqué au plan.
- La volonté de préserver un cône de vue depuis la RD728 sur l'environnement du château.
- La volonté de maintenir le potentiel agricole à proximité de l'exploitation concernée.

Sur la partie est des parcelles 6 et 7, la zone de construction reste continue pour densifier le front bâti et parce qu'elle n'est pas concernée par les trois critères précédents :

1. Elle est située en contrebas.
2. Elle est située en dehors du passage d'eau.
3. Elle ne forme pas obstacle au cône de vue sur le château.



Panoramique sur le château depuis la RD728.



e) Le Bourg

Le Bourg de Balanzac est très éclaté, tout autour de la RD728.

Il peine à trouver son unité au regard de deux critères importants :

1. La route départementale 728,
2. Le passage d'eau qui le traverse perpendiculairement.

Il se décompose donc en autant de secteurs presque indépendants.

a. Le secteur de Gros Talon

Sur le côté ouest du Bourg, ce secteur porte une partie importante de l'activité du Bourg. Il se trouve limité de manière assez nette par l'espace agricole qui le borde et sur lequel il n'a pas, aujourd'hui, vocation à s'étendre.

Notons que la parcelle 32 reste exclue de la zone des constructions. Il s'agit d'une zone de dépôt de matériaux aujourd'hui impropre à l'implantation de constructions nouvelles.

b. Le secteur de la mairie

La mairie et l'école sont implantées sur les parcelles 53 et 592.

Le développement du tissu bâti doit s'opérer en priorité autour de ce pôle. Celui-ci est concerné par :

- la proximité de la salle des fêtes : nécessité de mettre en place une distance suffisante pour palier les éventuelles nuisances sonores ;
- à proximité de ce secteur, à l'est de la salle des fêtes, a été référencé, au niveau communal, l'existence d'un site archéologique devant être préservé. Le zonage a été limité en conséquence sur les parcelles 1014 et 1256 ;



Des espaces disponibles mais limités sur ce secteur.

- sur « l'Enclouse de Saint Quantin », la possibilité d'aménagement d'une voie de desserte parallèle à la RD 728 ;



Aménagement de voie parallèle à la RD 728.

- la continuité des opérations de lotissements communaux sur l'extrémité nord des parcelles 17 à 21, en préservant le cône de vue sur le château et l'église ;

- le maintien dans son écrin de verdure du château de Balanzac.



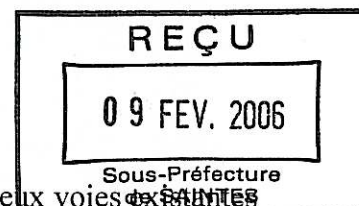
Le château de Balanzac.

En conséquence, deux zones d'extensions prioritaires ont été définies :

1. sur « l'Enclouse de Saint Quantin » en incitant à la création d'une liaison jusqu'à la route du Perat ;
2. sur les Sablières.

a) L'Enclouse de Saint Quantin

L'urbanisation sur ce secteur doit permettre à terme de lier les deux voies existantes à l'ouest et à l'est.



L'organisation du tissu bâti pourra profiter de la parcelle 19 aujourd'hui chemin de desserte parallèle à la RD728.

A terme, ce développement de l'urbanisation dans ce secteur doit assurer la jonction avec le village des « Planches » par le secteur de « Bois Jean-Gou ».

A cet effet, la gestion du périmètre d'agglomération doit être revue. Celui-ci doit regrouper le village des Planches, le secteur de la mairie et celui de Gros Talon.

Ce périmètre permettra une approche plus homogène des problèmes de sécurité :

- par la réduction de la vitesse des véhicules ;

- par la mise en sens unique vers le nord de la Rue du Pérat qui bénéficiera de la voie nouvelle.

Ce nouveau périmètre d'agglomération permettra également une meilleure gestion de la densité en évitant des reculs trop important dans le milieu urbain, consommateur d'espace et générateur de l'absence d'identité de tout ce secteur.

Le choix d'un recul variable (parcelle 539-545-548) en prolongement de la parcelle 1317 renforcera l'idée du milieu plutôt urbain.



Discontinuité des alignements le long de la RD728, nécessité d'homogénéité.

b) Les Sablières

Le secteur des Sablières est également propice au développement du tissu urbain dans le prolongement des opérations précédentes de lotissement menées par la commune.

Il doit néanmoins préserver la perspective sur le château qui englobe également l'église.





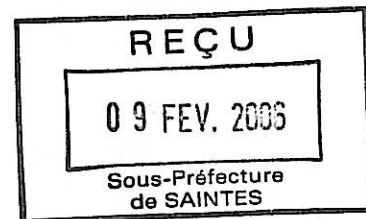
Perspective à préserver.

L'aménagement de ce secteur devra s'accompagner de mesures paysagères propres à renforcer l'idée d'écrin de verdure autour du château. Le principe d'une voie de distribution est reporté sur le plan ci-joint.

c) L'environnement du château

Même si certains secteurs autour du château pouvaient envisager l'implantation de constructions nouvelles, notamment en vis à vis de l'école pour reformer un corps de rue vers l'église, le choix final s'est fixé sur le maintien du site en l'état actuel (agricole et arboré).

Cette disposition est conforme aux conclusions du SDAP.



f) Le village des Planches - Secteur Bois Jean-Gou

Ce village marque l'entrée de l'agglomération en venant de Saintes. Il est principalement urbanisé au nord de la RD728. Le cœur du village s'organise autour de deux petites rues dont l'une assure la liaison avec Corme Royal.

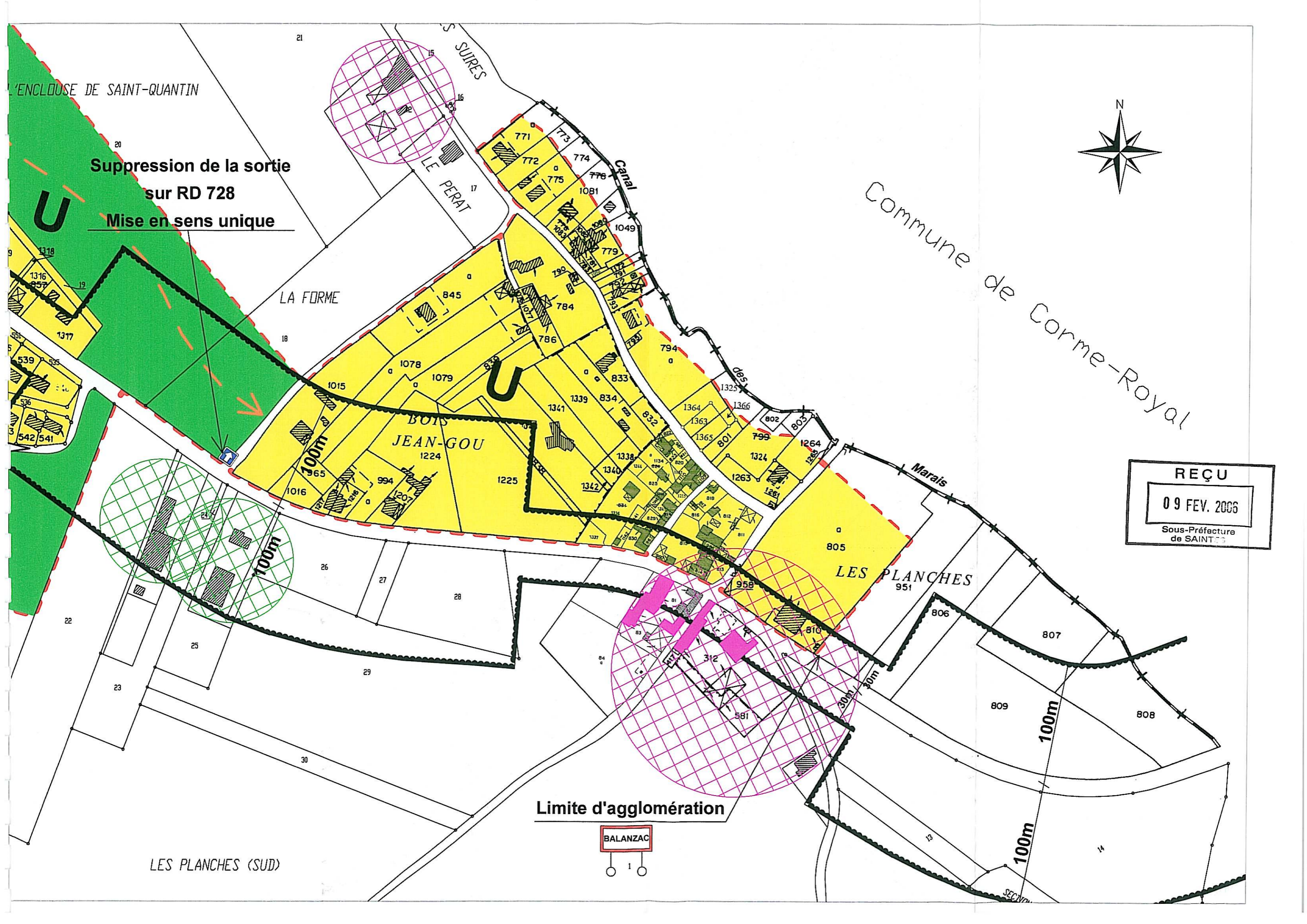
Le village présente une densité assez élevée avec des constructions ne disposant que de très peu de terrains ce qui pose des problèmes sérieux d'assainissement.



La rue du village des Planches.

L'étude menée par le syndicat des eaux pour la définition des zones d'assainissement a conclu à la nécessité d'un assainissement collectif sur ce secteur. La mise en œuvre de quelques constructions nouvelles notamment sur la parcelle 805 permettrait d'atteindre le ratio de rentabilité nécessaire à l'investissement d'un réseau collectif.

La redéfinition du périmètre d'agglomération évitera des reculs trop importants également sur ce secteur (parcelle 1225-1343).



Commune de Corme-Royal

REÇU
09 FEB. 2006
Sous-Préfecture
de SAINTES

Suppression de la sortie
sur RD 728
Mise en sens unique

Limite d'agglomération

BALANZAC

L'ENCLOUSE DE SAINT-QUANTIN

LA FORME

BOIS
JEAN-GOU
1224

LES PLANCHES

LES PLANCHES (SUD)

100m

100m

100m

30m

30m

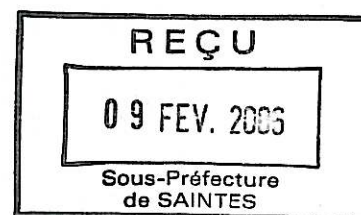
1



Consommation d'espace trop important dans un milieu destiné à être densifié.

Le village se développe également le long du ruisseau du Rivolet en bordure de voie en évitant les parties trop humides sur les rives.

Le zonage respecte ces dispositions en s'arrêtant au niveau du lieu-dit « Le Pérat » pour tenir compte de la présence d'un siège d'exploitation. Il est limité par les constructions préexistantes sans envisager d'extensions nouvelles.



g) Cabinet

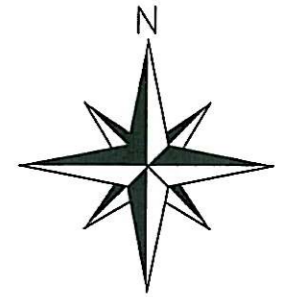
Le périmètre du village s'établit au regard de la situation existante.

Vers l'ouest, la séparation entre les espaces du village et l'espace agricole est bien marquée par la présence d'une haie qui sert d'appui au zonage.



Entrée ouest du village.

Vers l'est, le périmètre du village est limité par la présence d'un centre équestre qui doit conserver une liaison à la fois vers le nord et le sud où sont situés les pâturages immédiats.



38

LE RENCLOS

37

REÇU
09 FEV. 2006
Sous-Préfecture
de SAINTES

36

POINTE DES BRANDES

U

LE CLAUNE

9

10

11

13

8

432

433

689

688

684

683

680

679

CABINET

677

676

739

696

695

762

694

761

763

690

678

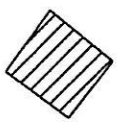
1065

698

697

692

691

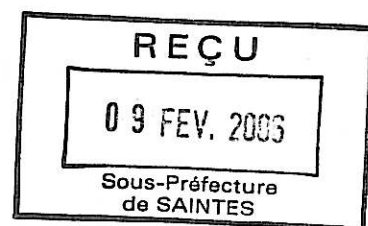




Le centre équestre, les box et les pâturages.

Entre ces deux extrémités subsistent quelques espaces disponibles (« dents creuses »).

Un peu plus à l'est, deux habitations isolées sont implantées dans l'environnement agricole. L'une d'elles dispose d'un bâtiment annexe de construction ancienne en moellons qui mérite l'attention et pourrait être rénové. Il figure sur les documents graphiques.



h) Le Cherpre

Le village du Cherpre témoigne d'une organisation que l'on retrouve pour plusieurs villages de la commune :

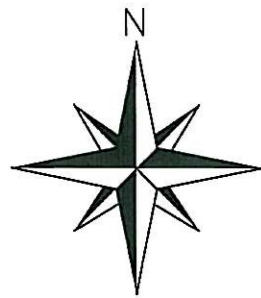
- a. Un front bâti continu est orienté ouest-est avec une façade sud comportant les ouvertures principales sur les pièces à vivre.
- b. Une façade nord comporte de petites ouvertures à l'étage, le rez de chaussée étant occupé par les pièces annexes (garages...).

Du côté nord de ces villages se trouvaient les bâtiments pour les animaux et aujourd'hui les stabulations.

Il n'est pas envisagé sur ce village de constructions nouvelles mais plusieurs bâtiments référencés pourraient être rénovés pour participer au maintien du front bâti d'origine.

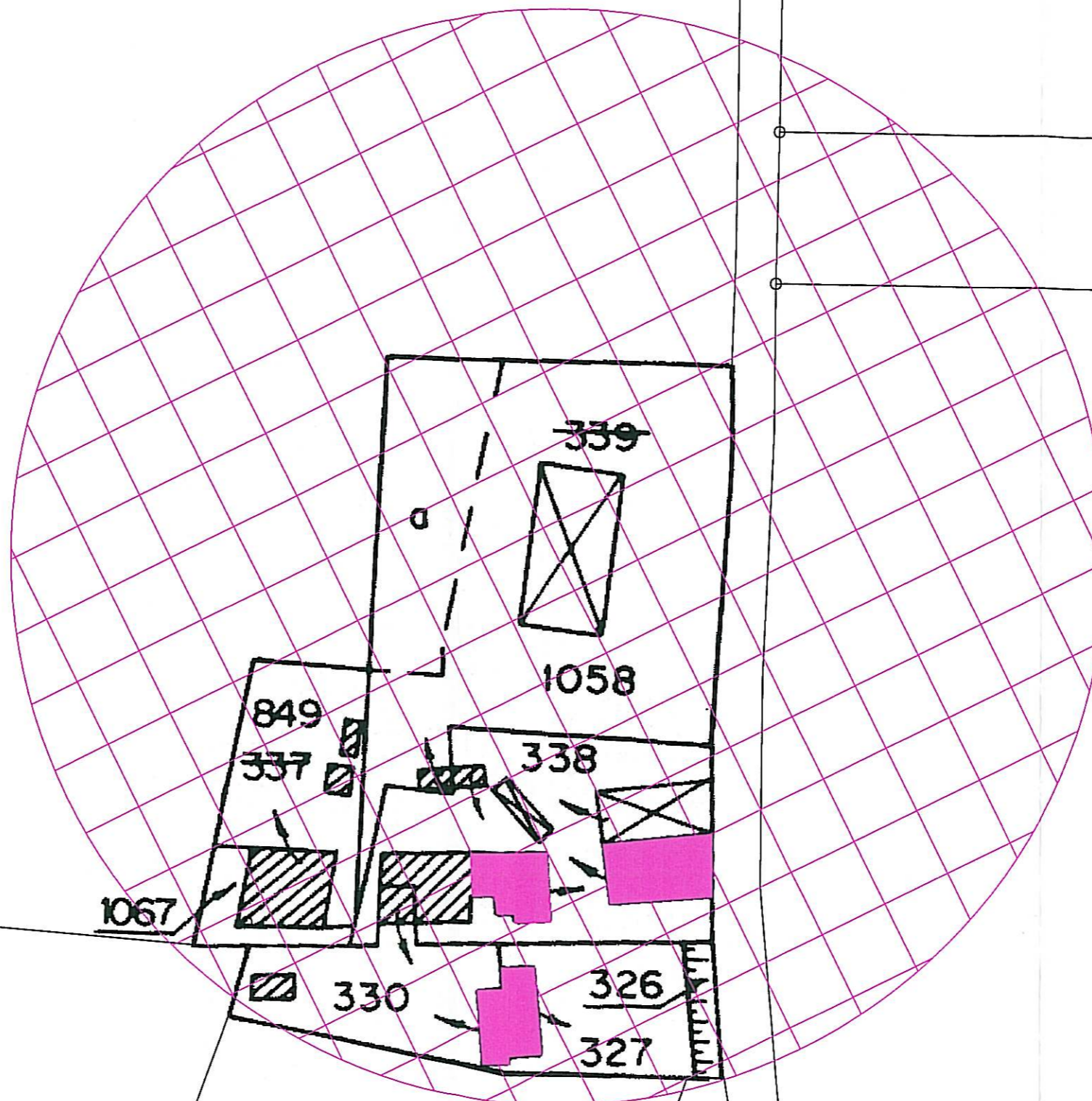


Le front bâti en façade sud.



53

LE CHERPRE



REÇU
09 FEV. 2006
Sous-Préfecture
de SAINTES

14

54

i) Le Maine Grolier

Le village a connu quelques constructions récentes à sa périphérie.

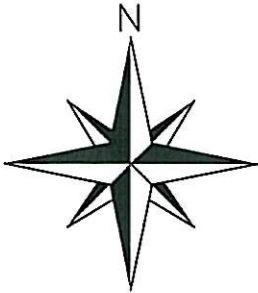
Le périmètre adopté tient compte des dernières autorisations (parcelle 31) et des parcelles encore disponibles (25) mais non affectées à un usage agricole.

Les possibilités ont été réduites pour tenir compte de la présence d'une exploitation importante mais assez ancienne et dont l'organisation et la présentation assez vétuste sont incompatibles avec un développement plus important du village.





REÇU
09 FEV. 2005
Sous-Préfecture
de SAINTES



30

j) Le Franchit - Les Piphanes - Chez Réparon

L'ensemble de ce secteur sur la commune de Balanzac est limitrophe d'une autre partie du village qui se développe sur la commune de Nancras. La limite du zonage s'est développée en tenant compte du périmètre actuel du village et de sa juxtaposition avec des grands espaces agricoles ouverts.

Sur le Franchit deux constructions sont concernées. Elles s'orientent vers le village en s'adossant à l'espace agricole. Il n'est pas envisagé d'extension sur ce secteur.



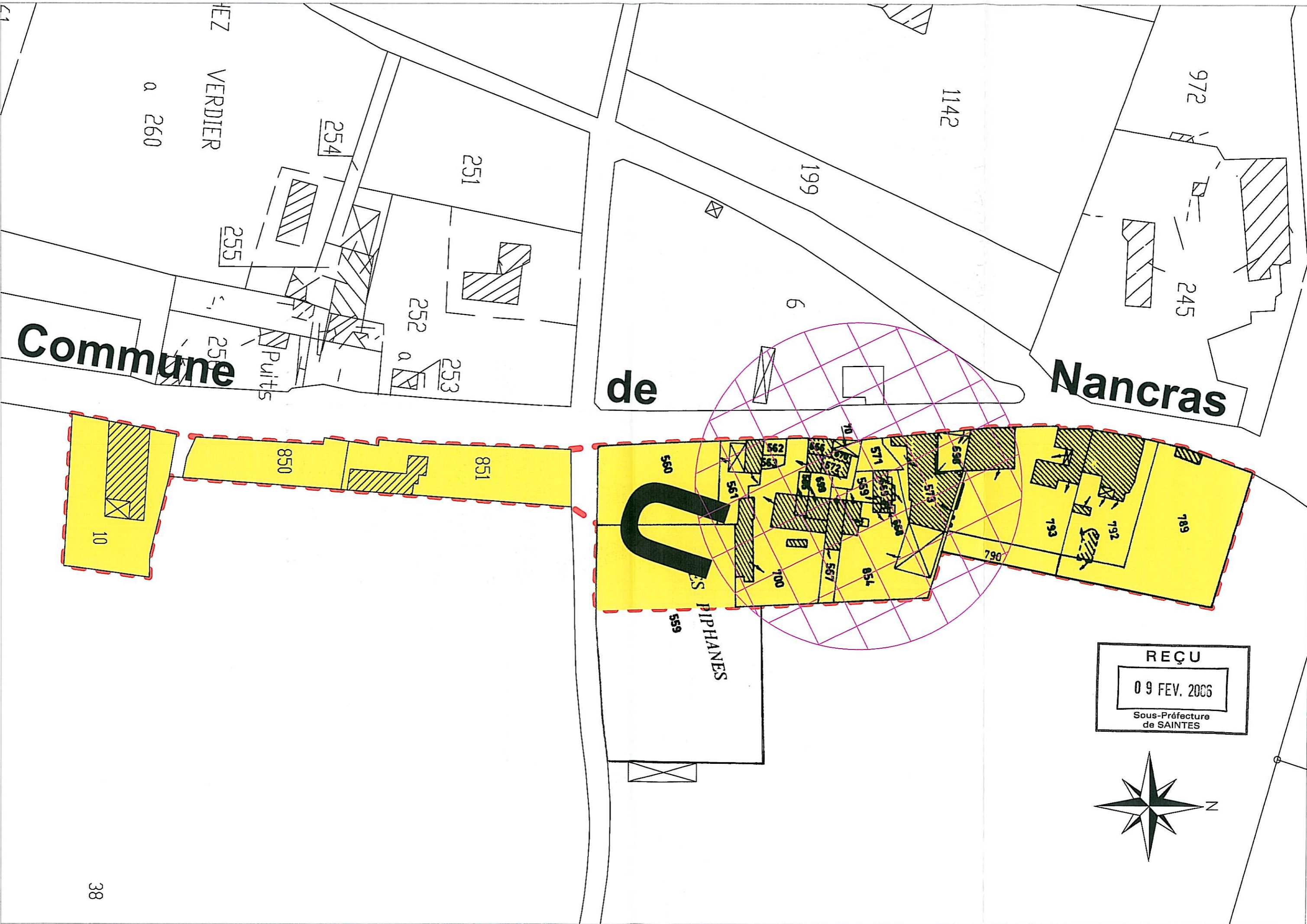
Les maisons du Franchit.

Sur le secteur des Piphanes et Chez Réparon, le périmètre a conservé la même logique en laissant à l'extérieur du périmètre un hangar agricole.

Notons qu'il existe un siège d'exploitation dans le village. Sans élevage, il comporte peu de machines.

Cependant, les abords de cette exploitation sont remarquables pour présenter des bâtiments à l'architecture digne d'intérêts, pouvant facilement être rénovés et qui témoignent du cœur du village.

Ces bâtiments sont voisins d'espaces encore disponibles qui peuvent participer à la revitalisation de ce village.

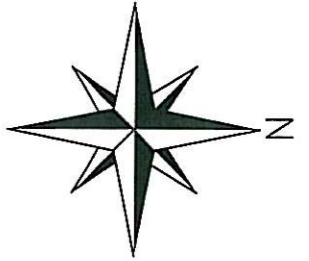


Commune

de

Nancras

REÇU
09 FEV. 2006
Sous-Préfecture
de SAINTES



REÇU
09 FEV. 2006
Sous-Préfecture
de SAINTES



Des bâtiments intéressants à rénover et quelques espaces disponibles.

Notons au nord du village vers la Colombière, quelques bâtiments pouvant faire suite à une première rénovation.



La Colombière : des rénovations à poursuivre.

k) Les Geais

Le village apparaît comme constitué de deux entités assez proches mais séparées d'un couloir d'écoulement des eaux de ruissellement assez important.



Le thalweg du village.

Le périmètre est assez restreint sur les constructions existantes dont certaines ont fait l'objet de rénovations récentes orientées vers le tourisme (gîtes ruraux). Ces rénovations donnent un cachet très agréable au village. Cette identité ne doit pas être troublée par des constructions nouvelles notamment sur la partie ouest du village.



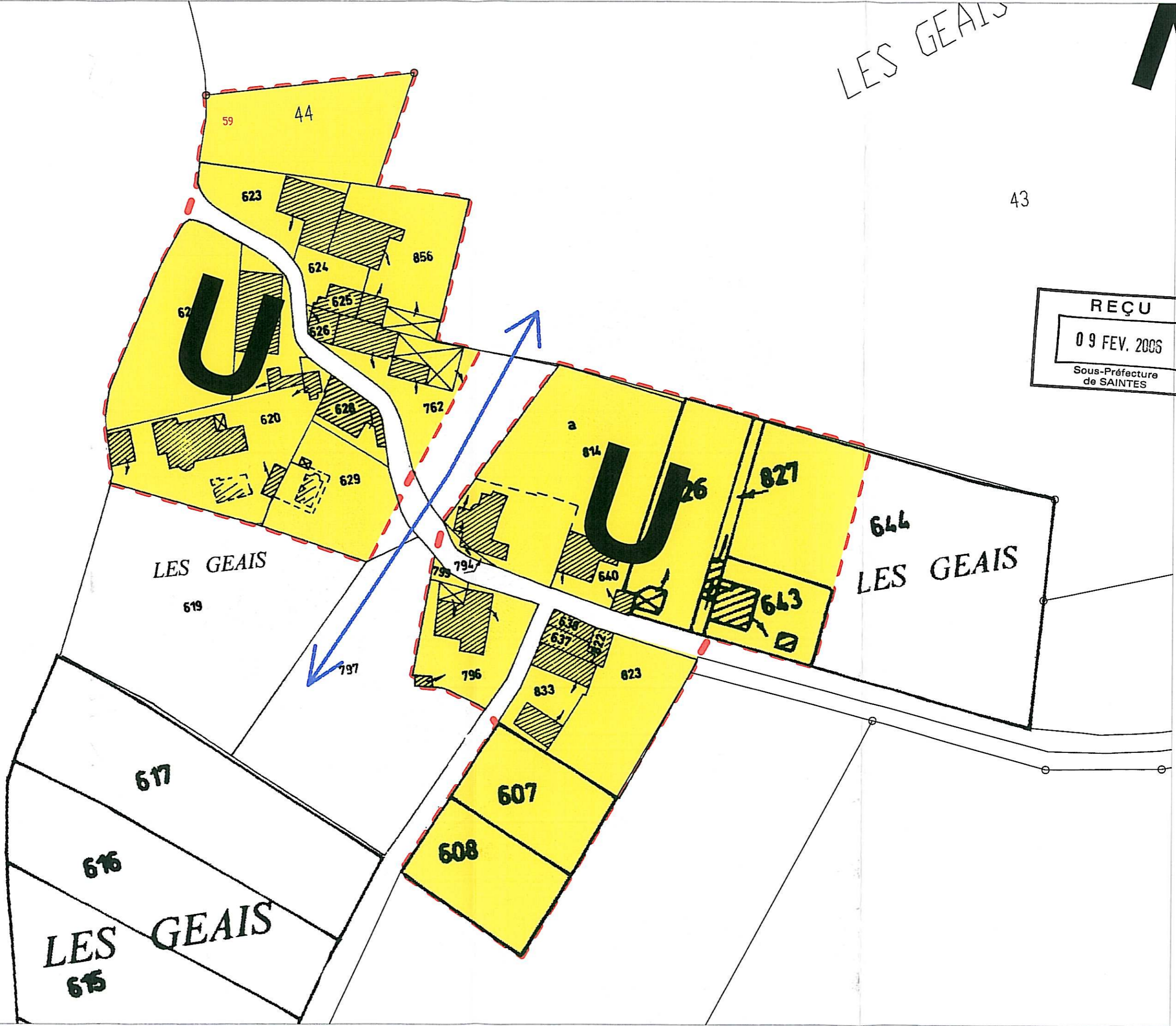
Les rénovations récentes du village.



LES GEAIS

43

REÇU
09 FEV. 2005
Sous-Préfecture
de SAINTES



1) Les Boutaudières

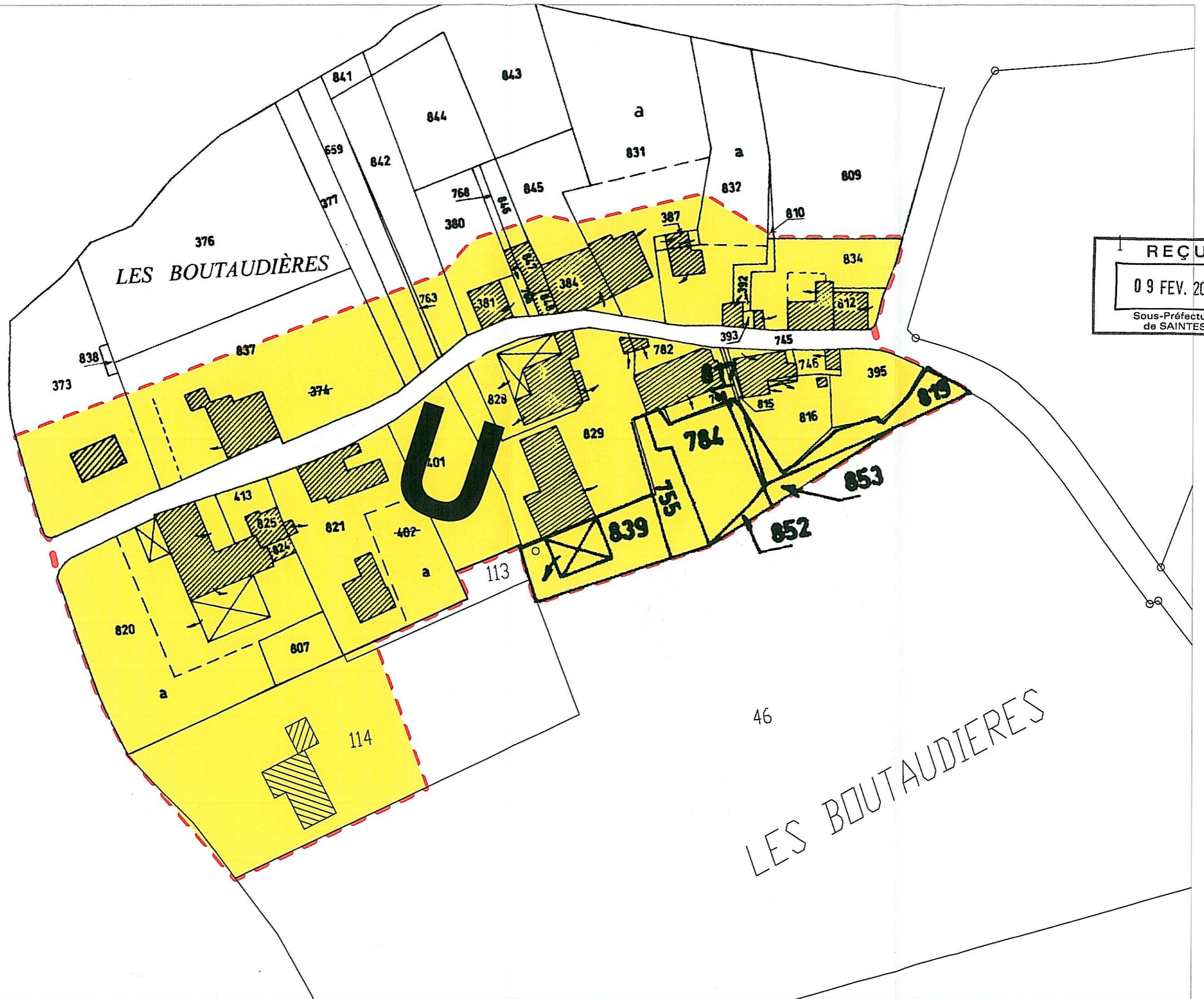
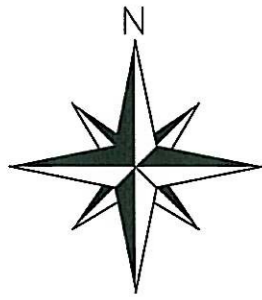
Le périmètre du village est facilement identifiable.

Il est bordé au nord par une zone basse en limite de la commune de Sainte Gemme, et sur les autres cotés par des espaces agricoles très ouverts de manière similaire au village de Franchit. Les constructions sont implantées à l'alignement mais quelques espaces disponibles subsistent. Ils sont pour la plupart rattachés à des habitations existantes. En cas de division parcellaire, il serait souhaitable de conserver l'identité de ce corps de rue.



La rue des Boutaudières.

En dehors du village, une autorisation récente a été délivrée. Le périmètre tient compte de cette autorisation dont la construction présente une architecture tout à fait compatible avec le reste du village.



REÇU
09 FEV. 2006
Sous-Préfecture
de SAINTES

m) La Moulinette

Au nord du village, au niveau de la parcelle n°101, le périmètre du village est bien délimité par une haie qui marque la limite de l'espace agricole.

Le périmètre de la zone est fixé par analogie sur la parcelle n°24. Sur ce quart nord-est du village, il est important de prévoir, le cas échéant, une liaison qui permettra à terme d'étoffer le village de ce côté au vu de l'absence de contraintes particulières.

En face de ce secteur, coté des parcelles 95 à 101, le périmètre est limité aux constructions existantes afin de ne pas s'étendre vers l'est, vers les espaces plus humides aux abords du Ruisseau de La Moulinette. Le périmètre tient compte également de la présence d'un bâtiment agricole sur la parcelle 99.

Entre le secteur de La Franchise et celui de La Montée, bien qu'ils constituent une seule et même entité bâtie, une discontinuité apparaît pour tenir compte d'un passage d'eau d'écoulement des terres agricoles supérieures.

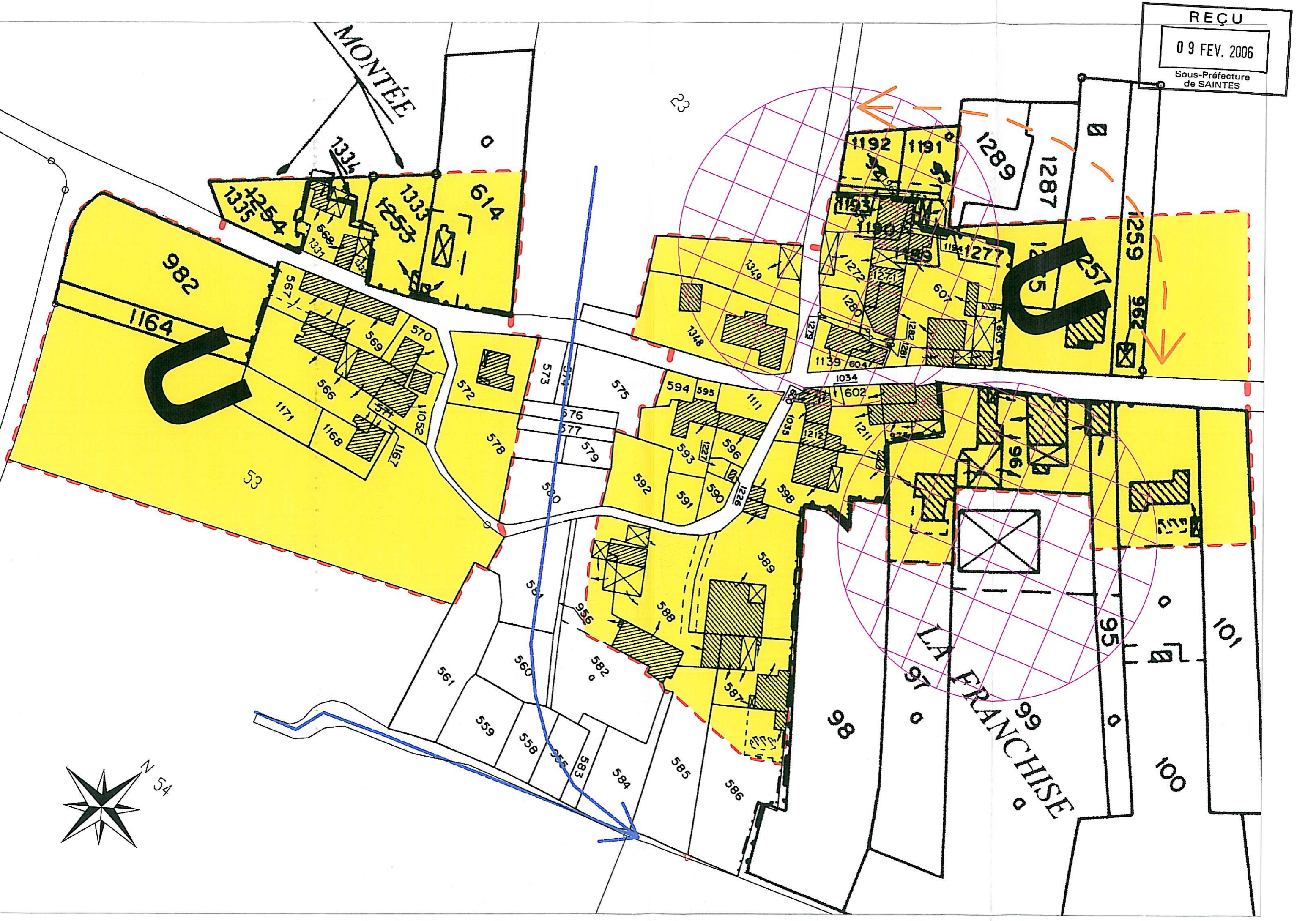
Sur le secteur de La Montée, le périmètre s'appuie sur les autorisations délivrées(parcelle 53) sans provoquer d'extensions supplémentaires.

REÇU

09 FEV. 2006

Sous-Préfecture
de SAINTES

MONTEE



n) Les Roseaux

Il s'agit du village le plus important sur la commune après l'ensemble constitué du bourg relié au village des Planches.

Nous y retrouvons l'organisation du tissu bâti déjà évoqué pour les villages du Cherpre et du Maine Grolier :

- les bâtiments agricoles et stabulations du côté nord du village adossés mais sans vis à vis aux habitations ;
- un front bâti avec une façade principale vers le sud.

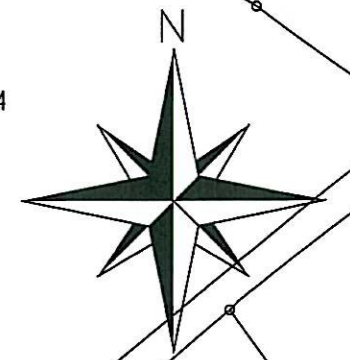


Le front bâti de la Rue des Roseaux.

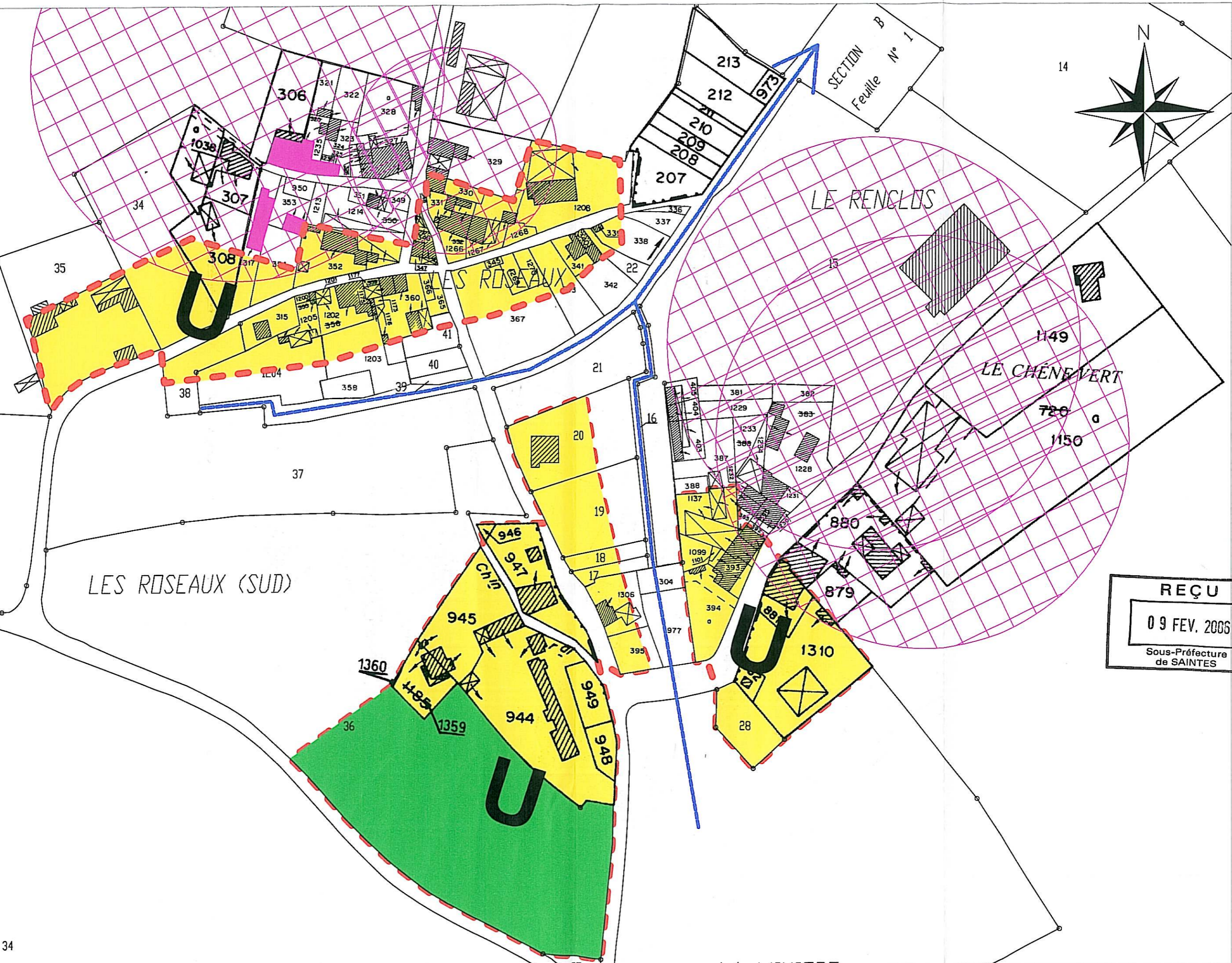
Ce front bâti présente un réel intérêt de conservation.

Quelques bâtiments d'habitations anciennes (voir page 18) pourraient être rénovés. Il est néanmoins impératif de surveiller corrélativement les possibilités d'assainissement individuel au regard de la densité élevée par endroit.

Quelques bâtiments annexes épars peuvent être conservés et rénovés aux fins de garages ou remises attenantes ou à proximité de ces anciennes habitations.



SECTION B
Feuille N° 1



REÇU
09 FEV. 2006
Sous-Préfecture
de SAINTES



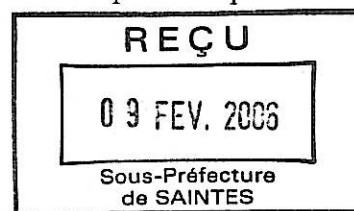
Bâtiments annexes.

Quelques espaces restent disponibles pour combler le vide entre les constructions existantes (parcelle n°34).

Le village est scindé en trois parties pour tenir compte des passages d'eau des écoulements des terres agricoles supérieures qui aboutissent à la création du ruisseau des Roseaux.

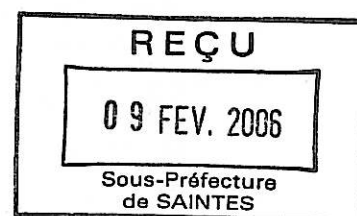
Une zone d'extension du village est prévue sur la parcelle n°36. Cette parcelle présente plusieurs intérêts :

- a. la continuité du bâti vers le bourg principal ;
- b. l'absence de risques liés aux écoulements superficiels ;
- c. une valeur agronomique restreinte ;
- d. une disponibilité foncière immédiate.





Zone d'extension potentielle du village.



o) La Bachellerie

Le village est constitué d'un ensemble bâti d'origine assez regroupé qui se trouve aujourd'hui plus éclaté au regard de l'implantation récente d'une maison d'habitation liée à un exploitant dans le quart ouest du village (parcelle n°24). Notons qu'il n'existe pas de bâtiments d'exploitation à l'exception d'un garage relativement restreint.

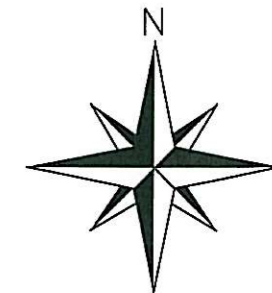
Le zonage défini s'appuie sur ce nouveau périmètre.

Une partie de la parcelle n°11 est incorporée à ce zonage. Néanmoins l'extension reste volontairement limitée :

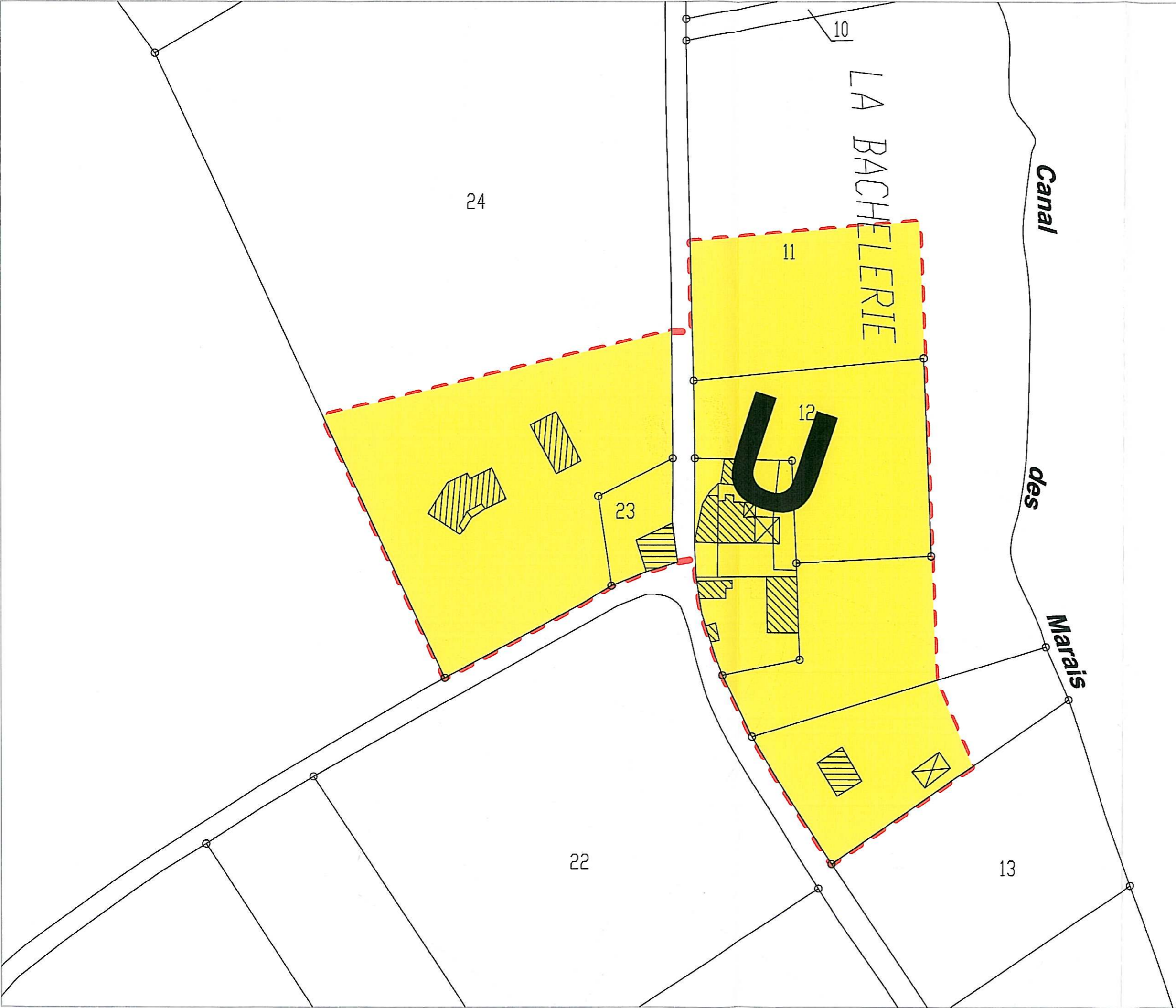
- pour éviter un développement linéaire du tissu bâti dans une zone agricole très ouverte ;
- pour favoriser le regroupement des constructions à l'image du village d'origine ;
- pour éviter la consommation d'espace dans un environnement naturel sensible lié à la proximité du canal des Marais.



Des constructions anciennes regroupées.

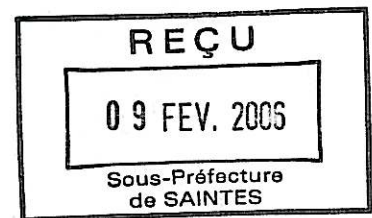


REÇU
09 FEV. 2006
Sous-Préfecture
de SAINTES





La construction récente trop consommatrice d'espaces et le « bâtiment d'exploitation ».



p) Conclusion

Le zonage proposé s'appuie très fortement sur les périmètres des villages existants tels que l'on peut les appréhender visuellement directement sur le terrain.

A l'exception du bourg principal et du village des Roseaux, aucune extension significative du tissu bâti n'est envisagée pour éviter l'augmentation de la dispersion de population sur la commune et favoriser ainsi le regroupement vers les pôles d'intérêts (mairie, école, commerces, salle polyvalente...). Sur tous ces villages, le zonage tient compte de la présence des bâtiments d'activités agricoles et de leur imbrication dans le tissu bâti.

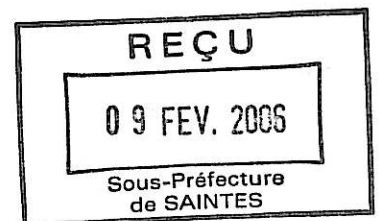
Sur le bourg, le village des Planches et celui des Roseaux, les extensions proposées répondent au souci :

- ✓ d'une continuité du tissu bâti ;
- ✓ de l'affirmation d'une identité urbaine même si celle-ci est traversée par une voie de grande circulation ;
- ✓ d'une disponibilité foncière à court terme ;
- ✓ du respect des orientations souhaitées par le SDAP dans la protection du château ;
- ✓ de la prise en compte des risques liés aux écoulements superficiels.

Le bilan des superficies s'établit à :

- | | |
|---|------------|
| ⇒ Superficie des zones constructibles (déjà bâties, projets déposés ou rétention foncière à l'intérieur d'un ensemble bâti) | 41 ha 63 a |
| ⇒ Superficies qui apparaissent disponibles pour les projets futurs (zones d'extensions urbaines) | 9 ha 16 a |

Le zonage est donc en phase avec les orientations envisagées par la commune en matière de développement à terme de la population.



III - INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE

III-1 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX D'AMENAGEMENT

Les orientations retenues pour l'élaboration de la carte communale se sont appuyées très fortement sur les enjeux d'aménagements conformément aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Elles tendent à créer un pôle central à l'échelle de la commune en lui conférant une identité urbaine plus affirmée, garante d'une gestion économe de l'espace.

Les zones d'extension du bourg en liaison directe avec les précédentes opérations communales d'habitat (lotissements) concrétisent cette orientation.

Les orientations de la carte communale préservent également les milieux et les paysages.

A l'extérieur de ce pôle urbain principal les extensions de l'urbanisation sont nulles ou très limitées de manière à préserver les espaces agricoles et les espaces naturels qui portent une grande partie de l'identité communale.

Les villages sont bien délimités et n'empiètent pas vers les zones sensibles que sont les vallées (Ruisseau des Roseaux, de La Moulinette, du canal des Marais).

Les quelques massifs boisés de la commune sont entièrement préservés.

Le recensement des exploitations agricoles présentes sur la commune a permis d'identifier les espaces de liaison nécessaire à leur activité ou leur développement sans y autoriser de nouvelles implantations susceptibles d'y provoquer des troubles habituels de voisinage.

En dehors de ces zonages, plusieurs constructions de valeur, témoins d'une architecture rurale à sauvegarder, ont été identifiées de manière exhaustive.

Elles représentent un patrimoine bâti dont la vocation agricole, si elle n'est plus affirmée, doit pouvoir changer de destination y compris accompagnée d'extensions limitées.

Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage.

Infrastructures routières :

Le bourg de Balanzac est traversé par la RD728 classée route à grande circulation. Les dispositions de l'article L.111-1-4 ont été prises en compte. La réflexion pour la définition de périmètre d'agglomération s'est organisée autour de trois orientations principales :

- ❖ la nécessité de renforcer l'identité du bourg et de son environnement bâti (village des Planches) pour le visiteur ;
- ❖ le souci de renforcer la sécurité des habitants ;
- ❖ le souci d'une gestion économe de l'espace dans l'environnement urbain.

a) Renforcer l'identité du bourg.

Dans le sens Saintes-Ile d'Oléron, l'automobiliste qui traverse le bourg de Balanzac est soumis à une succession de repères incohérents.

L'entrée par le village des Planches, avec des implantations de bâtiments à l'alignement ajoutées à la sinuosité de la voie, donne l'image d'une entrée de village.

Aussitôt après, au niveau du lieudit « Bois Jean Gou », il se retrouve dans un environnement très dégagé qui laisse à penser que le bourg est traversé.

Puis, à nouveau, il retransverse une zone bâtie plus ou moins dense jusqu'à la sortie réelle du bourg au lieudit « Gros Talon ».

Cette discontinuité flagrante est préjudiciable à l'identité de la commune.

Il apparaît important de rechercher la continuité dans la perception du bâti depuis l'entrée du village des Planches jusqu'à la sortie de « Gros Talon ».

L'implantation des nouvelles constructions devra donc pouvoir respecter un alignement identique avec les constructions existantes. Ces constructions nouvelles devront néanmoins respecter un recul minimal de 25m par rapport à l'axe de la RD 728.

b) Renforcer la sécurité

La mise en place des entrées et sorties d'agglomération :

- à l'entrée du village des Planches,
- à l'entrée du lieudit « Gros talon »,

incitera à abaisser la vitesse des véhicules.

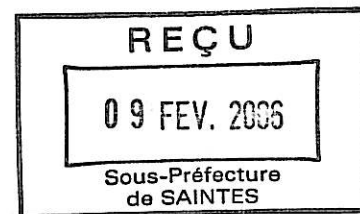
La réduction des marges de reculement citée ci-dessus affirmant l'environnement bâti participera à la reconnaissance d'une identité espace urbain propice également à la réduction de la vitesse.

En complément, la sortie depuis la Rue du Perat sur la RD728 doit être supprimée corrélativement avec le développement du bâti sur la zone de « L'Enclouse de Saint Quantin » et « La Forme ».

c) Gestion économe de l'espace

La diminution des marges de reculement dans l'espace urbain identifié par le zonage sera propice à une gestion économe de l'espace afin d'éviter les anomalies constatées à l'occasion de constructions récentes (parcelles 1340-1341), trop éloignées de la voie.

Cette diminution est propice à une augmentation raisonnée de la densité favorable au développement d'un assainissement collectif indispensable notamment sur le village des Planches.



Elle favorisera par voie de conséquence la diminution des nuisances sonores constatées par l'arrêté préfectoral du 17/09/1999 dont les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur les plans.



III-2 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES

L'activité agricole est très présente sur la commune. La quasi totalité des exploitations sont situées dans les villages, ce qui entraîne la prise en compte des règles de réciprocité pour de nouvelles implantations de bâtiments.

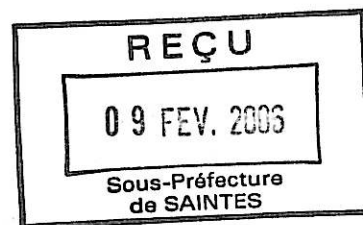
Il en est de même pour la protection des forages ou puits d'irrigation dont les moteurs peuvent provoquer des nuisances sonores.

L'organisation des exploitations avec les principaux bâtiments d'activités (hangar, stabulation...) au nord et les bâtiments d'habitation au sud a influé sur le zonage adopté.

A cet effet, toutes les ouvertures de ces bâtiments sur l'espace agricole ont été préservées afin de conserver intact les potentiels d'évolution (extension, mise aux normes...).

Ces liaisons directes sur l'espace agricole restent un atout pour la pérennité des exploitations.

Notons qu'il n'existe pas de zones agricoles protégées sur la commune au titre de l'article L.111-2 du code rural.





III-3 PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU

A - Eau potable

Le réseau d'eau potable couvrant la commune a été identifié. Un plan du réseau est joint au dossier.

Le zonage envisagé s'appuie sur ce réseau afin de ne pas provoquer de nécessaires extensions onéreuses pour la collectivité.

La commune de Balanzac n'appartient à aucun périmètre de protection de captage, immédiat ou rapproché.

B - Assainissement

La commune n'est pas dotée d'un réseau d'assainissement collectif.

L'étude d'assainissement menée sur le territoire n'avait retenu qu'un seul secteur, le village des Planches, sur lequel l'assainissement collectif s'avérait nécessaire au regard :

- de la forte densité des constructions ;
- de la faible aptitude des sols.

Néanmoins, le projet n'était pas entré en phase de réalisation au regard d'un ratio trop élevé entre le coût global des investissements et le nombre d'habitations à desservir.

Cette analyse semble aujourd'hui devoir être revue en fonction :

- du développement de l'habitat sur le village des Planches ;
- des problèmes de salubrité constatés (rejet direct dans le milieu naturel et dans les caniveaux routiers) ;
- des potentiels de constructions à venir dans un futur proche.

Sur le reste du territoire communal, il n'a pas été recensé de problèmes sensibles pour l'assainissement des eaux. La structure des sols apparaît favorable à l'assainissement individuel.

Soulignons néanmoins la vigilance qui doit prédominer lors de demandes de rénovation de bâtiments existants afin que celles-ci soient liées à des dispositifs suffisants d'assainissement individuels.



III-4 PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES NATURELS ET BÂTIS

A - Espaces naturels

Notons qu'aucune protection environnementale de type ZNIEFF ou ZICO ou autre n'a été répertoriée sur le territoire communal.

Néanmoins, la commune est dotée de grands espaces agricoles très ouverts qui constituent le bassin versant du Ruisseau de Rivollet, affluent de l'Arnoult.

Ces espaces sont parsemés de petits massifs boisés qui marquent l'horizon proche. Ils sont complétés par un réseau de haies en progression issues de l'aménagement foncier de la commune.

Tous ces éléments ont été préservés d'une atteinte par l'implantation de constructions nouvelles.

Plusieurs villages (Les Boutaudières, La Moulinette, Les Roseaux, Les Planches) sont traversés ou bordés par des ruisseaux. Les zones les plus basses, sur une largeur significative en bordure des rives ont été exclues de la zone constructible.

B - L'environnement bâti

En complément des éléments principaux du patrimoine bâti de la commune :

- ⇒ le château de Balanzac inscrit à l'inventaire supplémentaire en date du 16/04/1957 complété le 4/10/1994 pour la galerie, les communs et l'enceinte.
- ⇒ l'église des XII^{ème} et XIX^{ème} siècles.
- ⇒ le périmètre du donjon de Saint Sulpice d'Arnoult au nord de la commune.

Un nombre significatif de constructions anciennes ont été recensées sur l'ensemble du territoire communal.

Il s'agit pour la plupart de constructions d'architecture rurale édifiées en moellon et qui constituent le cœur des villages, notamment à La Sicardière, aux Roseaux, aux Planches, aux Boutaudières, au Cherpre.

Il est indispensable d'assurer la protection de ce patrimoine en instituant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire. La délibération correspondante doit être prise à l'approbation du présent dossier.

La protection des principaux édifices passe notamment :

- par la préservation des cônes de vues depuis plusieurs points identifiés par le SDAP ;
- par l'absence d'implantations nouvelles aux abords des édifices.

Le zonage tient compte de ces prescriptions :

- le zonage laisse le château isolé dans son écrin de verdure ;
- les cônes de vues sont préservés depuis la RD728 à l'ouest, depuis la voie communale

à l'est.

En dehors des zones constructibles figurées au plan, quelques constructions remarquables ont été recensées de manière exhaustive de manière à permettre leur rénovation y compris, le cas échéant, lorsque celles-ci entraînent un changement de destination.

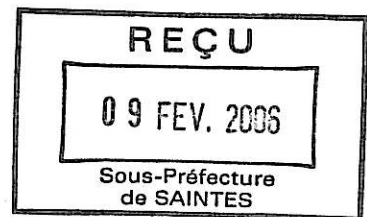
Ces travaux doivent respecter l'identité d'origine du bâtiment et ses proportions. Les agrandissements éventuels devront respecter l'échelle du bâtiment.

Il est conseillé, à cet effet, de se reporter aux prescriptions établies par le conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE17).

En dehors de ces bâtiments référencés de manière exhaustive sur les plans de zonage, il subsiste à l'extérieur des zones déclarées constructibles, des bâtiments d'habitation qui constituent des droits acquis et pour lesquels il n'est pas envisagé de spécifications particulières.

Ces bâtiments pourraient recevoir des extensions limitées.

Des constructions annexes (garages, piscines) sont également réalisables si elles n'entraînent pas la création de logements supplémentaires et si elles sont rattachées à un logement préexistant sur la propriété.



III-5 INCIDENCE SUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Bien qu'aucun site n'est été porté à la connaissance de la commune dans le cadre de l'élaboration de sa carte communale, il est rappelé que les dispositions de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 (archéologie préventive) et de ses textes modificatifs et d'application sont applicables à l'ensemble de la commune.

A cet effet, à proximité de la salle polyvalente, la commune a connaissance d'un site potentiel.

Ce site, comme ses abords, est exclu du zonage de constructibilité.



III-6 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

a) Risques naturels

La commune est concernée par l'arrêté ministériel portant constat de catastrophe naturelle par inondation et coulées de boues suite à la tempête de 1999.

A cet effet, les couloirs d'écoulement des eaux superficielles, provenant pour la plupart des terres agricoles supérieures, ont été clairement identifiés, village par village.

Le zonage proposé tient compte de ces couloirs en y excluant la possibilité de toute implantation nouvelle.

De même, les rives des ruisseaux principaux :

- Ruisseau de La Moulinette ;
- Ruisseau des Roseaux ;
- Canal des Marais.

sont préservés par un retrait de la limite de zonage.

b) Risques technologiques

Un silo à grains est présent sur le territoire communal au sud du bourg au lieudit « Le Renclos ».

Les constructions les plus proches (ferme de La Métairie) sont situées à plus de 400 m.

Aucune zone de constructibilité n'est créée aux abords de cet ouvrage.



III-7 INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR LES PROJETS COMMUNAUTAIRES

La commune de Balanzac est adhérente du syndicat mixte du Pays de la Saintonge Romane qui a prescrit l'élaboration d'un SCOT par délibération en date du 12/03/2004.

De plus, la commune est rattachée à la CdC Seudre et Arnoult.

Néanmoins, à ce jour, aucun projet d'intérêt communautaire n'est envisagé sur la commune.

En conséquence, il n'a pas été envisagé de créer une zone spécifique destinée à recevoir les installations ou constructions incompatibles avec la proximité des zones d'habitation.



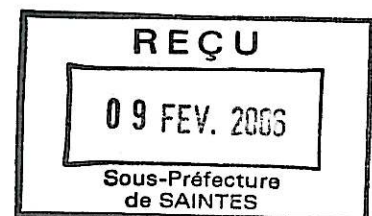
carte communale

RAPPORT DE PRESENTATION

(ANNEXES)

- Nomenclature des zones
- Liste des servitudes publiques
- Etude du SDAP

- ELABORATION : Prescrite :	<i>29 mars 2004</i>
Approuvée par le conseil municipal :	
Approuvée par M. Le Préfet :	



Mairie de BALANZAC
Le Bourg – 17600 BALANZAC ☎ : 05.46.94.72.30



Cabinet DEVOUGE Géomètre-Expert à ROYAN Tél. : 05.46.38.38.00

ZONE N :

Cette zone regroupe les espaces naturels ou assimilables, d'intérêts agricole, forestier, écologique ou paysager, dont la vocation doit être sauvegardée. Elle englobe certains ensembles bâtis existants à caractère rural qui n'ont pas vocation à s'étoffer.

Elle englobe également des espaces sans intérêt ni caractère particulier du point de vue de l'environnement, mais dont l'urbanisation serait préjudiciable à la gestion économe du territoire communal, notamment en raison des besoins en services publics ou collectifs qui apparaîtraient à terme.

Elle englobe les périmètres où des nuisances notables sont susceptibles de frapper les constructions.

Les projets de constructions et d'installations neuves, dont la destination précise n'est pas directement liée aux nécessités de l'exploitation des ressources naturelles (agricoles surtout), ou la mise en valeur des espaces dans le respect de leur vocation, seront rejetés.

Néanmoins, certaines constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pourront être autorisées quand leur localisation découlera de leur fonction :

- station de pompage,
- relais hertziens,
- équipements collectifs de sports et loisirs.



Les maisons d'habitation principale des exploitants agricoles peuvent donc être autorisées si le site choisi correspond bien à la nécessité de présence sur l'exploitation ou à sa proximité immédiate.

Dans les secteurs réellement exploités, où par exemple la valeur agronomique du terrain est en jeu, le refus se fonderait sur l'article R.111.14.1a (mitage incompatibilité avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsqu'ils sont peu équipés). Le refus pourrait aussi se fonder sur le R.111.21 (atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, sites et paysages).

Certaines installations incompatibles avec le voisinage des zones urbaines (non admises en zone U) pourront être admises au

cas par cas moyennant certaines prescriptions particulières, sous réserves qu'elles respectent le caractère de la zone.

L'aménagement, la surélévation ou l'extension mesurée des constructions existantes incompatibles par destination avec la vocation de la zone, sont tolérées si elles ne dénaturent pas cette destination initiale.

Nota : un logement existant peut être étendu de façon modérée même si c'est une résidence secondaire. Il en est de même pour une résidence principale non liée à l'activité agricole.

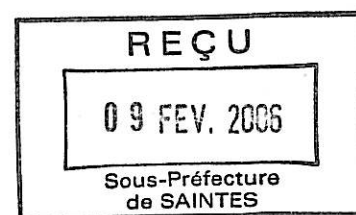
Des constructions annexes (garage, abri de jardin, piscine...) peuvent être autorisées sous réserves qu'elles soient rattachées à un logement existant, qu'elles demeurent limitées, qu'elles ne contribuent pas à la création de logements supplémentaires et qu'elles fassent l'objet d'une insertion approfondie dans le site.

Un bâtiment désaffecté, agricole ou non, pourra être aménagé en logement à condition que sa valeur patrimoniale ou architecturale soit reconnue et que l'aménagement final soit compatible avec les valeurs patrimoniales et architecturales locales.

Toute construction métallique agricole ou non ne peut servir de base à une rénovation ou un aménagement à des fins de logement.

L'aménagement de gîtes ruraux est possible, sous réserves de contribuer à la préservation de la qualité du bâti ancien dans un but de sauvegarde du patrimoine.

L'inconstructibilité dans cette zone est le principe général qui ne souffre que certaines exceptions, par nature (directement liées à l'activité agricole) ou par nécessité (localisation impérative et intérêt collectif).



ZONE U :



Cette zone est essentiellement déjà bâtie, et a vocation à être construite.

* Les projets de constructions ordinaires (par leur nature, leur destination ou leur importance) n'y nécessitent pas directement la création ni le renforcement d'équipements publics (par exemple en matière de voiries ou de réseaux). Le raccordement à ces réseaux est impératif (cf. R.111.8 et Code de la Santé Publique).

* Néanmoins pourront y être refusés (notamment) des projets de constructions et d'installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, particulièrement du fait des gênes, nuisances ou des risques qu'ils sont susceptibles d'engendrer :

- menaces pour la salubrité ou la sécurité publique (cf. R.111.2),
- risque pour la sécurité des usagers au débouché des accès (cf. R.111.4), notamment pour des projets qui par leur destination et leur importance créeraient des trafics aux accès dont l'intensité ou la nature (type de véhicules) seraient incompatibles avec le milieu urbain ou les caractéristiques de l'infrastructure de voirie publique (cf. également R.111.4),
- atteinte au caractère et à l'intérêt du paysage urbain (par exemple non respect des alignements du bâti existant, quand il y a un ordre quasi-continu marqué, cf. R.111.21 et R.111.18 2^{ème} alinéa),
- hauteur excessive par rapport aux pratiques ordinaires au voisinage (cf. R.111.22).

Les refus pourront frapper, entre autres, des projets qui sont explicitement autorisables dans le secteur N, à condition que leur implantation en milieu urbain soit clairement préjudiciable du fait de l'un des critères ci-dessus.

* Les projets de lotissement visant à équiper des terrains destinés à recevoir des bâtiments pour lesquels les demandes de permis de construire seraient rejetées conformément aux modalités d'application du R.N.U. sur cette zone (les motifs se fondant sur l'un des articles R.111.2 à R.111.17) seront refusés sur la base du R.315.28, 2^{ème} alinéa ; voir également R.315.28, 3^{ème} alinéa).

* R.111.21 (atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, sites et paysages) constituera aussi un motif de refus.

* L'aménagement de gîtes ruraux est possible.

* En raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront être adaptés à recevoir les infrastructures techniques nécessaires à l'assainissement individuel.

Nota :

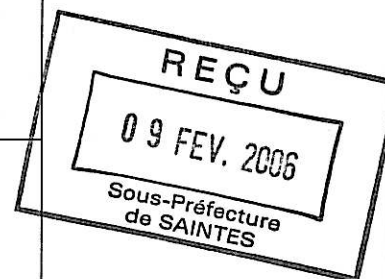
Compte tenu de la rétention foncière existante sur la commune, le droit de préemption pourra être institué par une délibération du conseil municipal



TABLEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Commune de : BALANZAC

CODE	LIBELLE SERVITUDE TYPE	ACTE CREATION	Textes législatifs	Gestionnaires
AC1	Château inv. MH – façades et toiture.	Arrêté ministériel du 16.04.1957	Art. 15 de la loi du 31.12.1913	SDAP
AC1	Château ISMH - galerie - communs – chapelle.	Arrêté ministériel du 04.10.1994	Art. 15 de la loi du 31.12.1913	SDAP
AC1	Donjon de l'ancien Château de St Sulpice d'Arnoult.	Arrêté ministériel du 14.05.1925	Art. 15 de la loi du 31.12.1913	SDAP
I4	Lignes de distribution d'énergie électrique.		Article 12 de la loi du 15 06 1906 (modifiée)	EDF



B A L L A N Z A C

Modification du Périmètre de Protection

La façade principale, les deux façades latérales
et les toitures correspondantes, ISMH le 16 avril 1957.
Les boiseries, la galerie, les bâtiments des communs, le puits
et l'enceinte avec ses tours et sa chapelle, ISMH le 4 octobre 1994.

**Service
Départemental**

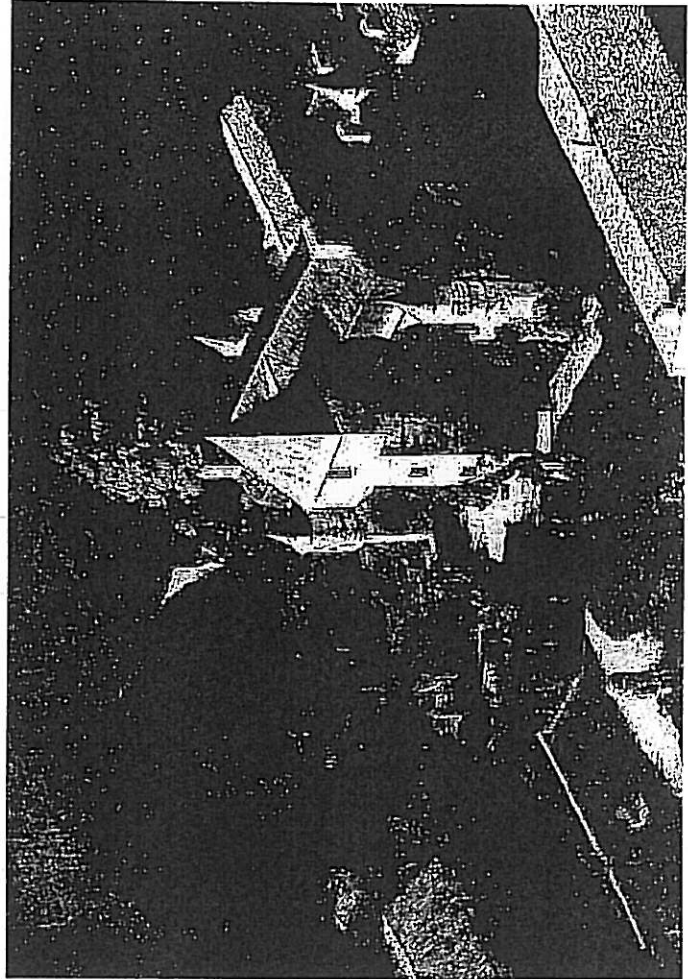
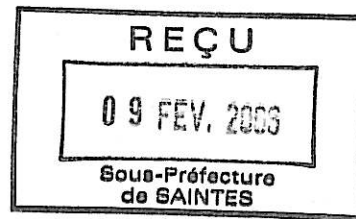
**De l'Architecture
Et du Patrimoine**

**De Charente
Maritime**

28, rue Gargouilleau
17000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 41 09 57
Télécopie : 05 46 41 60 62

sdap.charente-maritime@culture.
gouv.fr
<http://www.culture.gouv.fr/sdap17>



Législation, règlement et procédure :

1)

La révision ou

l'élaboration du PLU

Code de l'Urbanisme,

partie réglementaire,
 décrets en conseil d'Etat,
 livre I règles générales d'aménagement et
 d'urbanisme,
 titre II prévisions et règles urbaine,
 chapitre 1^{er} dispositions communes aux sché-
 mas de cohérence territoriale, aux plans lo-
 caux d'urbanisme et aux cartes communales,
 section I informations portées par l'Etat à la
 connaissance des communes ou de leurs
 groupements,
 article R121-1

Lorsqu'il reçoit la décision d'une com-
 mune, d'un établissement public de
 coopération intercommunale ou d'un
 syndicat mixte d'élaborer ou de réviser
 un schéma de cohérence territoriale ou
 un plan local d'urbanisme, le préfet
 porte à la connaissance du maire ou du
 président de l'établissement public les
 dispositions particulières applicables au
 territoire concerné, notamment les di-
 rectives territoriales d'aménagement,
 les dispositions relatives aux zones de
 montagne et au littoral figurant aux cha-
 pitres V et VI du titre IV du présent li-
 vre, les servitudes d'utilité publique ain-
 si que les projets d'intérêt général et les

**Service
 Départemental**

**De l'Architecture
 Et du Patrimoine**

**De Charente
 Maritime**



28, rue Gargouilleau
 17000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 41 09 57
 Télécopie : 05 46 41 60 62

sdap.charente-maritime@culture.
 gov.fr
 http://www.culture.gouv.fr/sdap17

opérations d'intérêt national au sens de
 l'article L. 121-9. Il fournit également les
 études techniques dont dispose l'Etat
 en matière de prévention des risques et
 de protection de l'environnement. Au
 cours de l'élaboration du document, le
 préfet communique au maire ou au pré-
 sident de l'établissement public tout
 élément nouveau.

2)

La proposition

du PDM (1)

Code de l'Urbanisme,

partie réglementaire,
 décrets en conseil d'Etat,
 livre I règles générales d'aménagement et
 d'urbanisme,
 titre II prévisions et règles urbaine,
 chapitre III plans locaux d'urbanisme,
 section II élaboration, modification, révision
 et mise à jour des plans locaux d'urbanisme,
 article R123-15

Le maire ou le président de l'établis-
 sement public de coopération intercom-
 munale compétent conduit la procédure
 d'élaboration du plan local d'urbanisme.
 Le préfet porte à la connaissance du
 maire ou du président de l'établis-
 sement public, outre les dispositions et
 documents mentionnés à l'article R.

3)

La proposition

du PDM (2)

**Loi Solidarité & Renouvelle-
 ment Urbain,**

article 40 : modifiant l'article 1^{er} de la loi du
 31 décembre 1913 sur les monuments histori-
 ques, remplacé par l'article L621-2 du Code
 du Patrimoine, livre VI monuments histori-
 ques, sites et espaces protégés,
 titre II monuments historiques
 chapitre 1^{er} immeubles,
 section 1 :

Lors de l'élaboration ou de la révision
 d'un plan local d'urbanisme, le
 périmètre de 500 mètres mentionné au
 cinquième alinéa peut, sur proposition
 de l'architecte des Bâtiments de France
 et après accord de la commune, être
 modifié de façon à désigner des
 ensembles d'immeubles et des

Législation, règlement et procédure :

espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. Il est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Service
Départemental
De l'Architecture
Et du Patrimoine

De Charente
Maritime

28, rue Gargouilleau
17000 La Rochelle
Téléphone : 05 46 41 09 57
Télécopie : 05 46 41 60 62

sdap.charente-maritime@culture.gouv.fr
<http://www.culture.gouv.fr/sdap17>



monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

5)

L'inventaire des éléments du paysage et du patrimoine

Code de l'Urbanisme,

partie législative,
livre I règles générales d'aménagement et d'urbanisme,
titre II prévisions et règles d'urbanisme,
chapitre 1^{er} dispositions générales communes au schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales,
section I dispositions générales,
article L121-1 3^o
Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :
3^o Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins

de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol des écosystèmes, des espaces verts des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
Les dispositions des 1^o à 3^o sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L 111-1-1.

Code de l'Urbanisme,

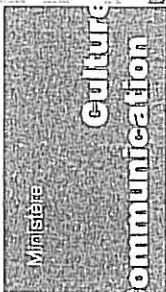
partie législative,
livre I règles générales d'aménagement et d'urbanisme,
titre II prévisions et règles d'urbanisme,
Chapitre III plans locaux d'urbanisme,
article L123-1 4^o, 7^o et 12^o

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme relatives



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



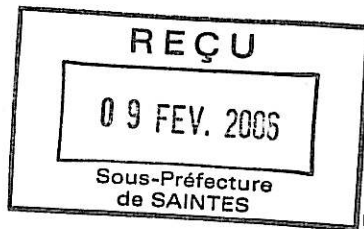
**Service
Départemental
De l'Architecture
Et du Patrimoine**

**De Charente
Maritime**

28, rue Gargouilleau
17000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 41 09 57
Télécopie : 05 46 41 60 62

sdap.charente-maritime@culture
gouv.fr
<http://www.culture.gouv.fr/sdap17>



Législation, règlement et procédure :

nues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

7° 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.

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

6)
**Le permis
de construire**

Code de l'Urbanisme,

partie législative,
livre V règles relatives à l'acte de construire et à divers mode d'utilisation du sol, titre II permis de démolir,
article L.430-1 d

Les dispositions du présent titre s'appliquent :

d) dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé en application du 7° de l'article L. 123-1

7)

**Autorisation
préalable**

Code de l'Urbanisme,

partie législative,
livre V règles relatives à l'acte de construire et à divers mode d'utilisation du sol, titre IV dispositions relatives aux modes particuliers d'utilisation du sol,
chapitre II installations et travaux divers,
article L.442-2

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



**Service
Départemental
De l'Architecture
Et du Patrimoine
De Charente
Maritime**

28, rue Gargouilleau
17000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 41 09 57
Télécopie : 05 46 41 60 62

sdap.charente-maritime@culture.gouv.fr
<http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

Charente-Maritime

Législation, règlement et procédure :

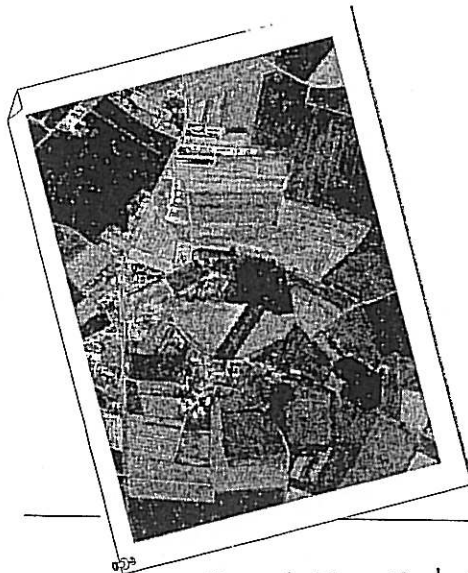
LA PROCEDURE

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU.

- ↳ Accord de principe entre la commune et l'ABF pour la réalisation d'un PPM.
- ↳ Porter à connaissance à la commune de la proposition de l'ABF par le Préfet.
- ↳ Recueillir l'accord de la commune par délibération de son conseil municipal.
- ↳ Mettre à enquête publique conjointe avec celle du PLU, un dossier distinct (plan(s), notice, PAC).
- ↳ Après corrections éventuelles ; nouvelle délibération du conseil municipal.
- ↳ Annexer le nouveau plan de la servitude au PLU.



LE (S) DOSSIER (S)



Réalisation d'un dossier.

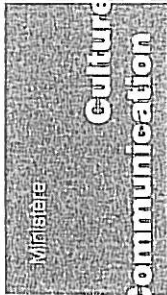
- ↳ (loi SRU article 40 et article R123-15 du CU), justifiant par un rapport de présentation les nouvelles limites du périmètre : présentation de la commune, de son ou ses monument(s), analyse et inventaire du territoire concerné et proposition du nouveau périmètre.

A titre complémentaire dans le cadre de l'étude du PLU :

- ↳ Inventorier les éléments de paysage et du patrimoine au titre des articles L123-1 et L121-1 du CU.
- ↳ Compléter les documents du PLU, notamment les articles 11 du règlement.



liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Ministère
Culture
Communication

**Service
Départemental
De l'Architecture
Et du Patrimoine
De Charente
Maritime**

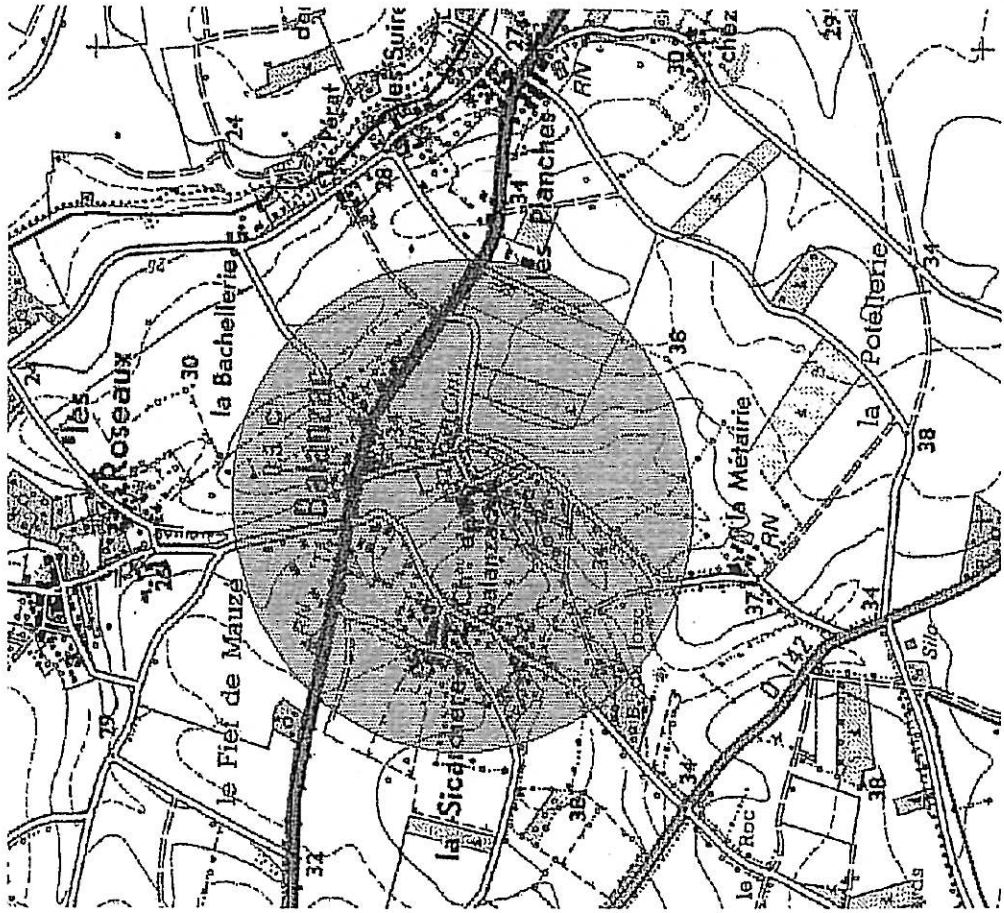
28, rue Gargouilleau
17000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 41 09 57
Télécopie : 05 46 41 60 62

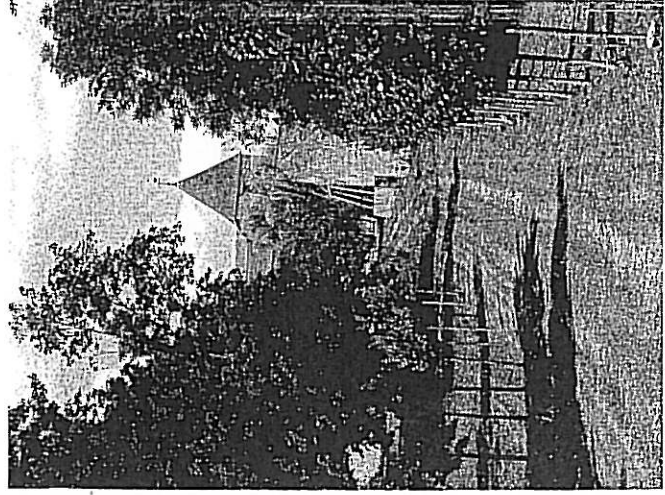
sdap.charente-maritime@culture.
gouv.fr
<http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

Le périmètre actuel de 500 m autour de l'édifice protégé :

« Le périmètre actuel autour du Château protégé ».



Le périmètre actuel est généré par un rayon de 500 m à compter de tout point du Château, ISMH le 16/04/1957 et le 4/10/1994.



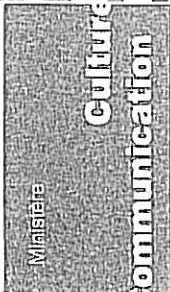
REÇU

09 FEV. 2006

Sous-Préfecture
de SAINTES



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Charente-Maritime

**Service
Départemental
De l'Architecture
Et du Patrimoine
De Charente
Maritime**

28, rue Gargouilleau
17000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 41 09 57
Télécopie : 05 46 41 60 62

sdap.charente-maritime@culture.gouv.fr
<http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

Présentation de la commune de Balanzac :



Son habitat est formé de hameaux constitué par des fermes disséminés sur tout le territoire de la commune : Balanzac situé sur la route proprement dite, mais aussi La Sicardière actuellement dans le périmètre de protection, Les Roseaux, les Planches, La-Métaierie, etc.

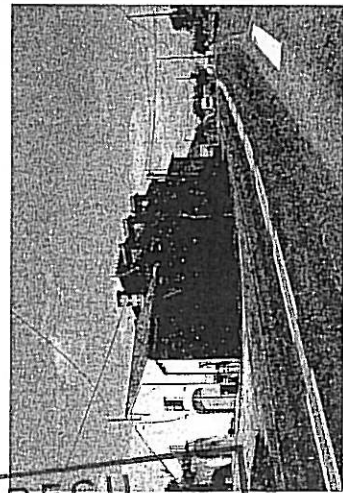
Le paysage est constitué de haies, de champs et de bois,



rappelant son activité principale : l'agriculture et les métiers qui en découlent.

La commune de Balanzac est située sur la route départementale 278, de Saintes à Marennes.

2006



**Service
 Départemental
 De l'Architecture
 Et du Patrimoine**

**De Charente
 Maritime**

28, rue Gargouilleau
 17000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 41 09 57
 Télécopie : 05 46 41 60 62

sdap.charente-maritime@culture.gouv.fr
<http://www.culture.gouv.fr/sdap>

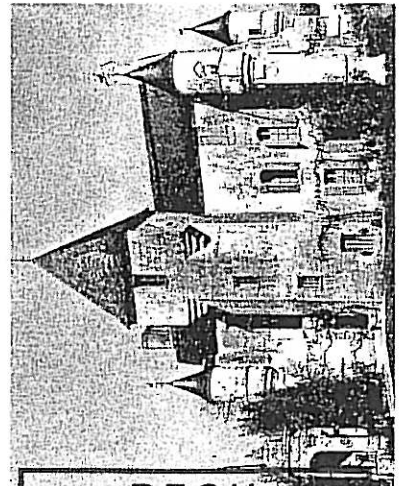
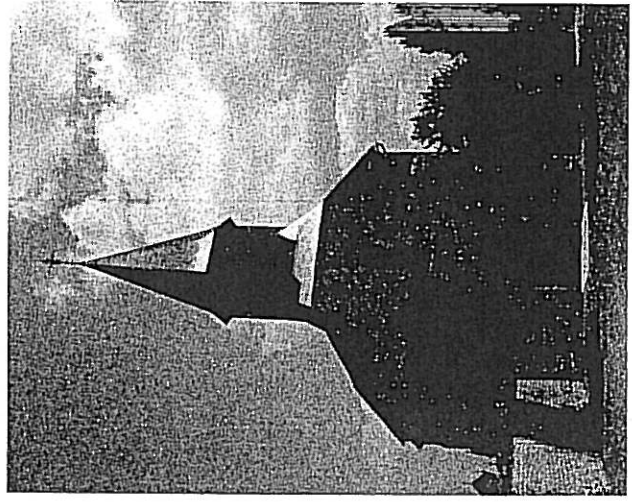
Présentation du Monument Historique :

Château du XII^e réaménagé au XVI^e et XVIII^e, il se situe à l'intérieur d'une enceinte ovale entourée de bâtiments de communs XVIII^e (sud et est du logis) elle-même actuellement au centre de nombreuses plantations, haies et bois.

L'enceinte conserve des bases de tours carrées et une petite chapelle du XVI^e. Un puits à petite coupole se trouve dans la cour. Le corps du logis est de plan rectangulaire, au milieu de son élévation principale (sud-est) s'élève une tour massive enfermant un escalier en vis. Quatre

contreforts angulaires sont surmontés de tourelles en encorbellement. Une étroite galerie (XVI^e ?) en retour d'équerre part de l'élévation arrière du logis pour rejoindre l'enceinte.

A noter comme autre édifice remarquable de la commune, l'église Sainte Madeleine avec son cimetière située en bord direct du Château à une centaine de mètres. Cet édifice du XII^e et XIX^e est l'ancienne chapelle du Château, elle possède des éléments architecturaux romans. L'actuel clocher est élevé après 1840.





liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Ministère

Culture
Communication

Charente-Maritime

**Service
Départemental
De l'Architecture
Et du Patrimoine
De Charente
Maritime**

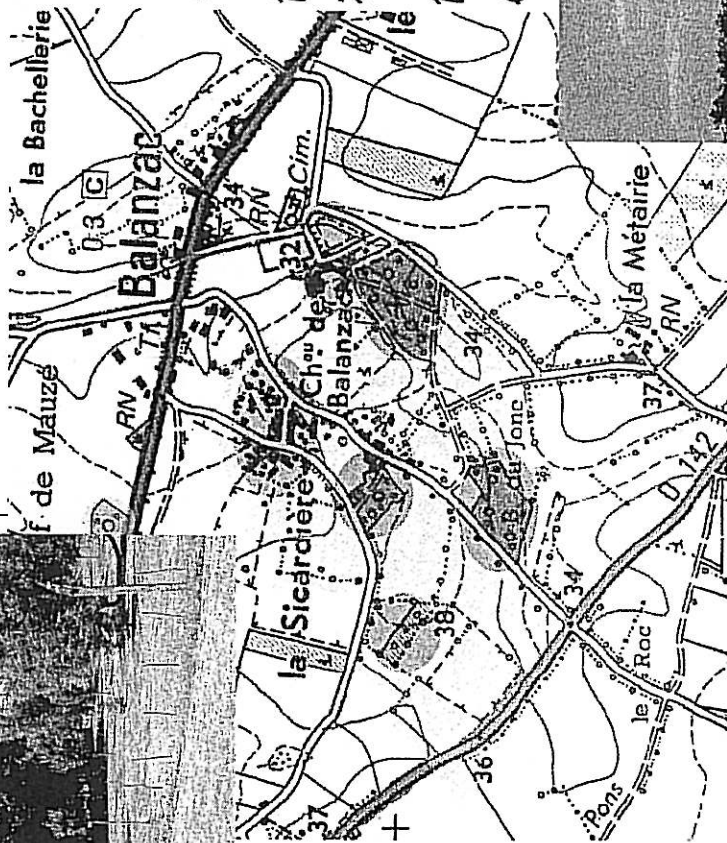
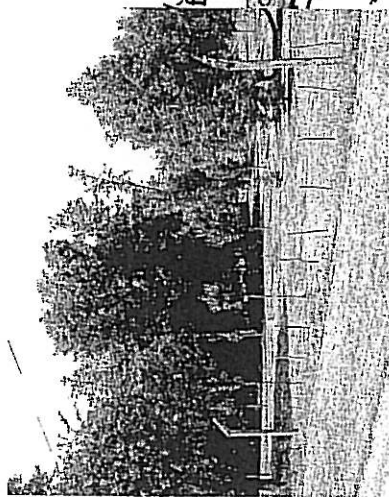
28, rue Gargouilleau
17000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 41 09 57
Télécopie : 05 46 41 60 62

sdap.charente-maritime@culture
gouv.fr
<http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

Analyse et inventaire du territoire de la commune :

1 - Les zones naturelles et cultivées



■ Paysages
de haies



Les haies bordant les petites routes et chemins ainsi que les bois offrent un écrin de verdure

au Château mais aussi à certains hameaux.

Il est important de les préserver d'une urbanisation. Cette zone s'étend principalement au sud-est du Château.



Service
 Départemental
 De l'Architecture
 Et du Patrimoine

De Charente
 Maritime

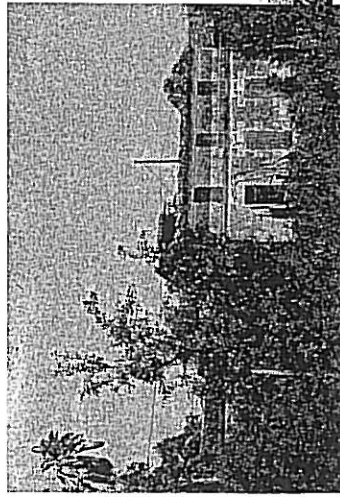
28, rue Gargouilleau
 17000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 41 09 57
 Télécopie : 05 46 41 60 62

sdap.charente-maritime@culture.
 gov.fr
<http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

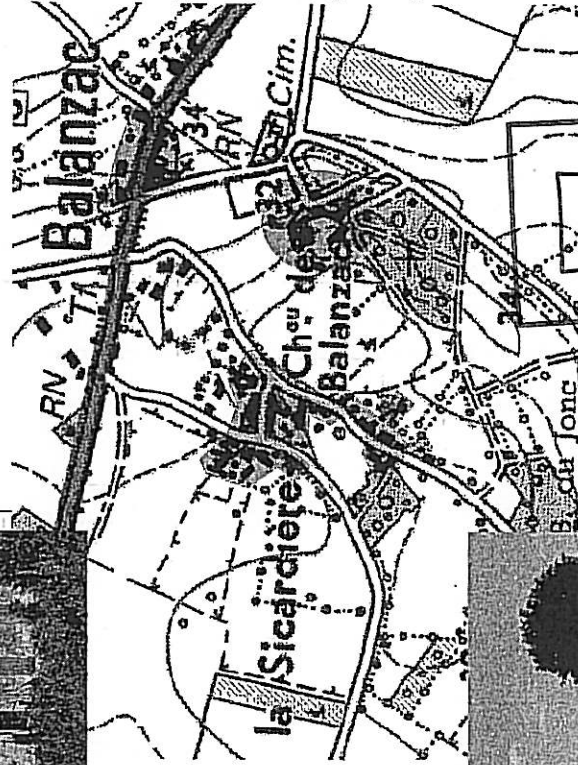
Analyse et inventaire du territoire de la commune :

2 - Les zones de bâti ancien

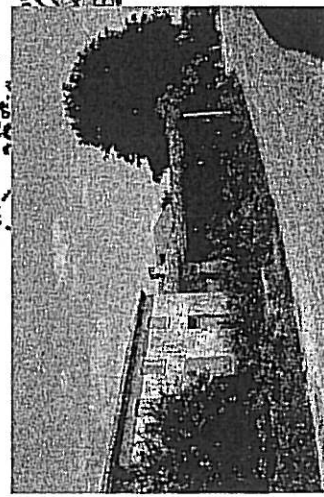


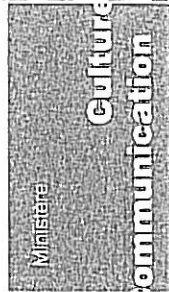
Seul, en relation directe et en visibilité avec le Château le hameau de La Sicardière présente un intérêt indéniable en matière d'architecture ancienne et rurale. Il est composé de fermes

(maisons d'habitations et communs) de style Saintongeais ainsi que de leur jardins cultivés. Certains bâtiments sont à l'état de ruines et mériteraient une restauration.

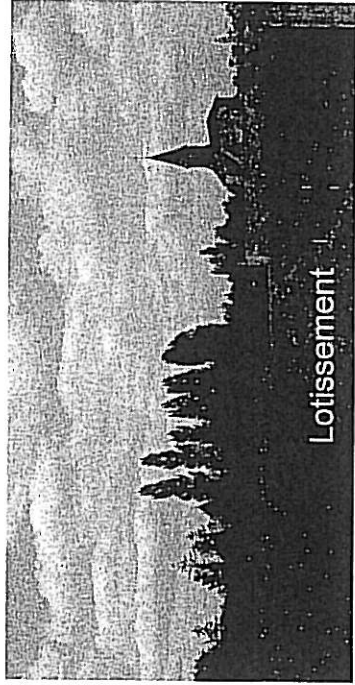
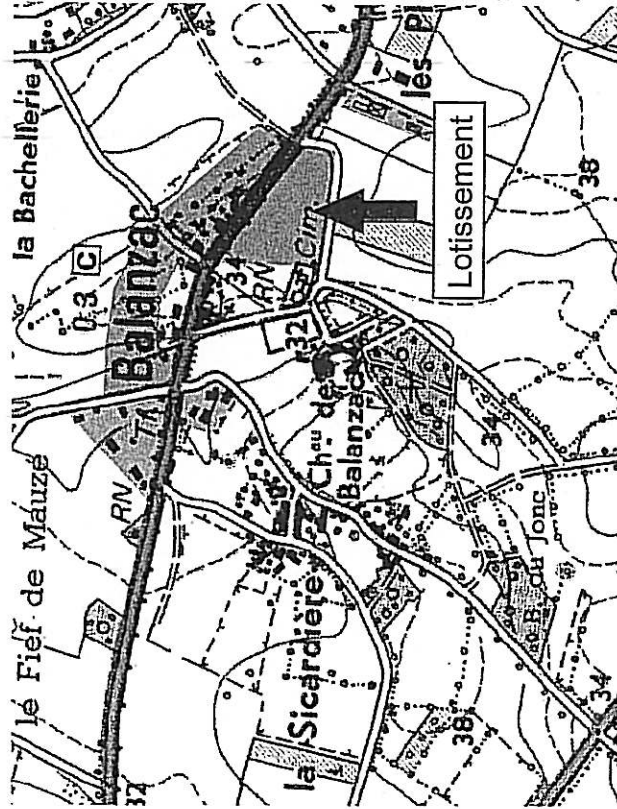


Il est important de préserver ce HAMEAU pour ses qualités propres et comme accompagnement du Château.



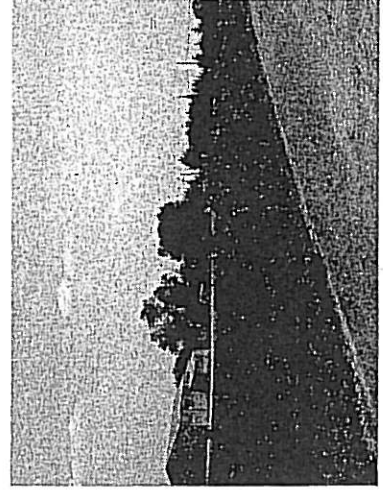
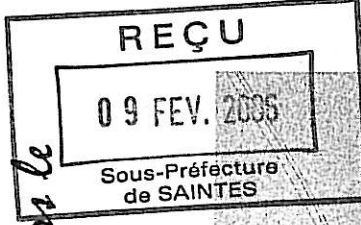


3 - Les zones d'extension « urbaine »



Lotissement

Elles ne représentent aucuns intérêts, il est surtout important d'empêcher leur extension vers le sud : le Château et l'église.



Ces zones situées tout le long de la route D 728 se composent d'un lotissement en construction, de pavillons individuels disséminés un peu partout, d'une zone artisanale, d'une place (au nord de la route), elles encadrent les quelques maisons anciennes du hameau de Balanzac.



Service
Départemental
De l'Architecture
Et du Patrimoine
De Charente
Maritime

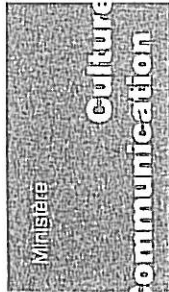
28, rue Gargouilleau
17000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 41 09 57
Télécopie : 05 46 41 60 62

sdap.charente-maritime@culture.
gouv.fr
<http://www.culture.gouv.fr/sdap17>



liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Ministère
Culture
Communication

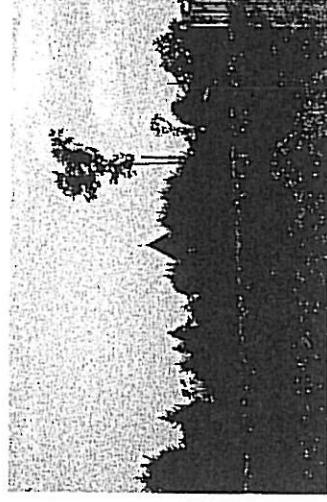
Charente-Maritime

Analyse et inventaire du territoire de la commune :

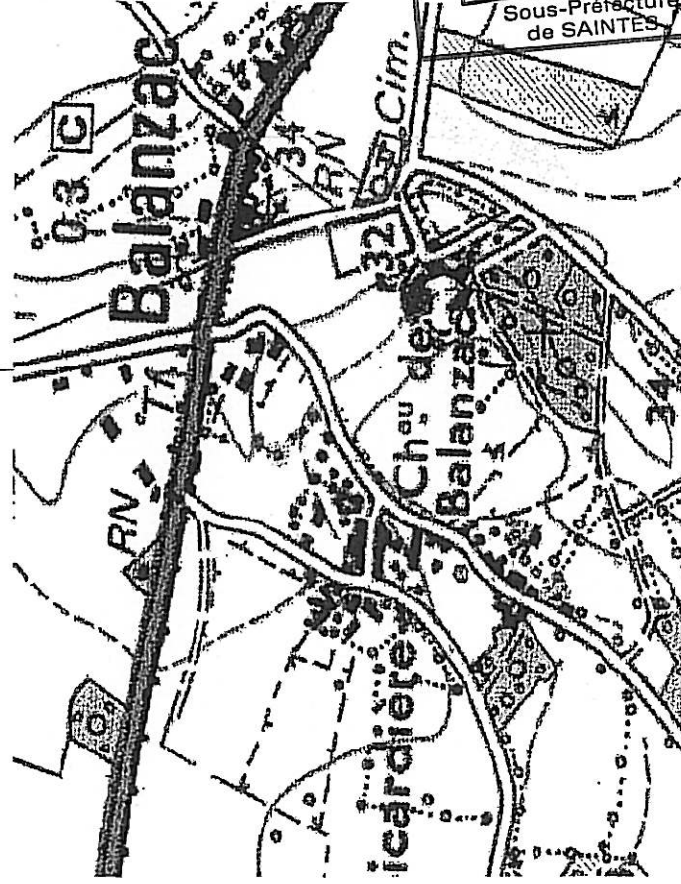
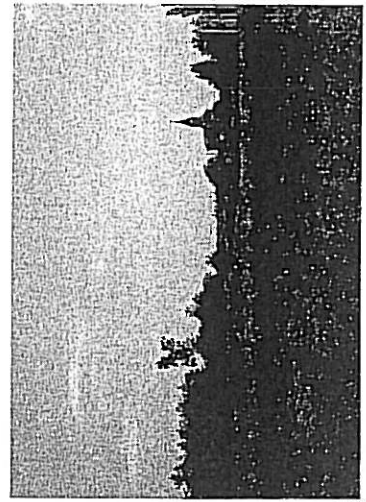
4 - Les zones périphériques dites de transition

L'église et son cimetière marquent bien le paysage de leur empreinte, de plus ils protègent le Château des extensions ur-

baines vues précédemment. Le champ situé au nord du Château au pied de l'enceinte, joue et jouera le même rôle à l'avenir.



Il est très important de conserver ces espaces de transition qui protègent véritablement le Château.



Service
Départemental
De l'Architecture
Et du Patrimoine
De Charente
Maritime

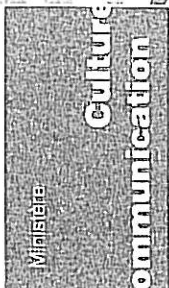
28, rue Gargouilleau
17000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 41 09 57
Télécopte : 05 46 41 60 62

sdap.charente-maritime@culture.
gouv.fr
<http://www.culture.gouv.fr/sdap17>



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Ministère

Culture
Communication

Charente-Maritime

**Service
Départemental
De l'Architecture
Et du Patrimoine
De Charente
Maritime**

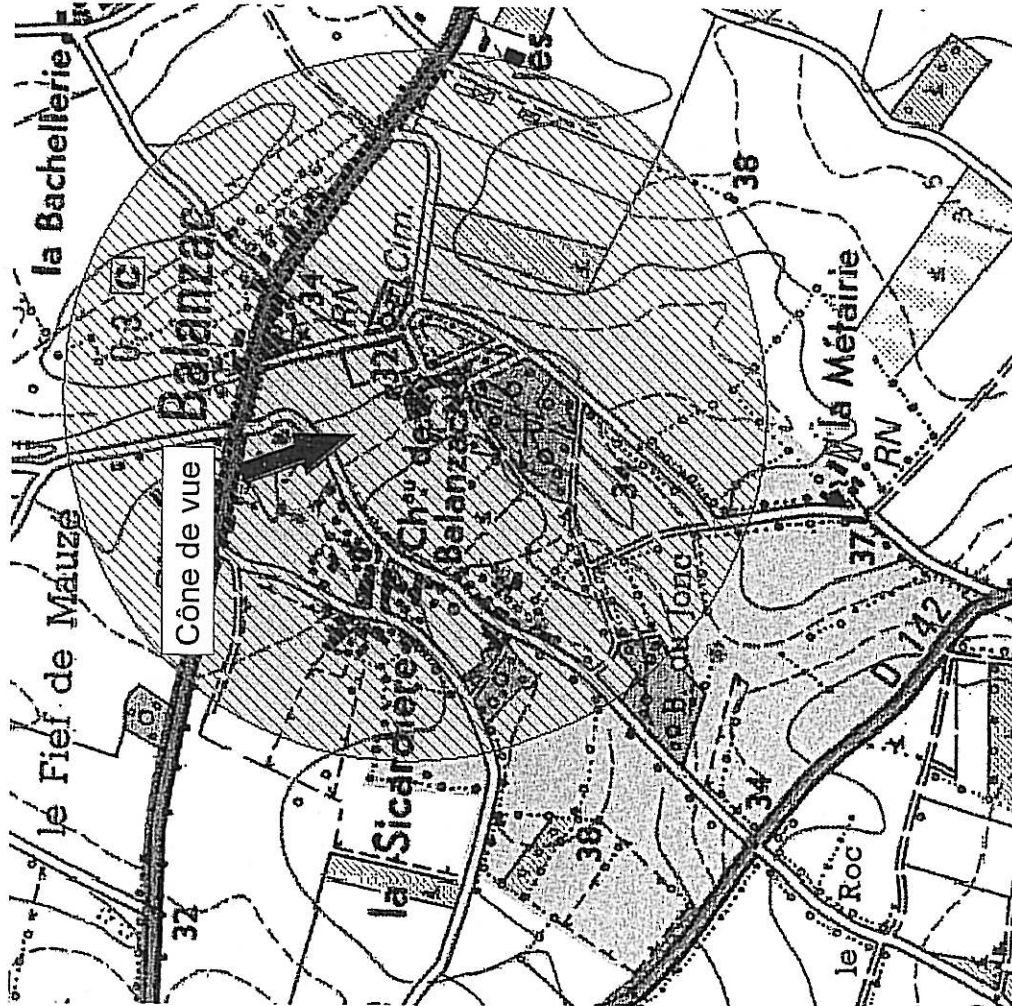
28, rue Gargouilleau
17000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 41 09 57
Télécopie : 05 46 41 60 62

sdap.charente-maritime@culture.
gouv.fr
<http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

Proposition du périmètre de Protection Modifié :

1 - Proposition du nouveau périmètre

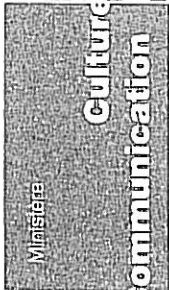


Ce périmètre englobera le Château ainsi que tous les espaces de haies et de bois situés au sud-ouest jusqu'à la route départementale 142, il comptera aussi le hameau de la Sicardière dans sa totalité et les zones dites de transitions au nord du monuments le préservant des zones d'extension urbaines et de la route départementale 728 très passagère. De plus cela réservera des cônes de vues sur l'édifice très intéressant depuis cette route.





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Ministère

Culture
Communication

Charente-Maritime

**Service
Départemental
De l'Architecture
Et du Patrimoine
De Charente
Maritime**

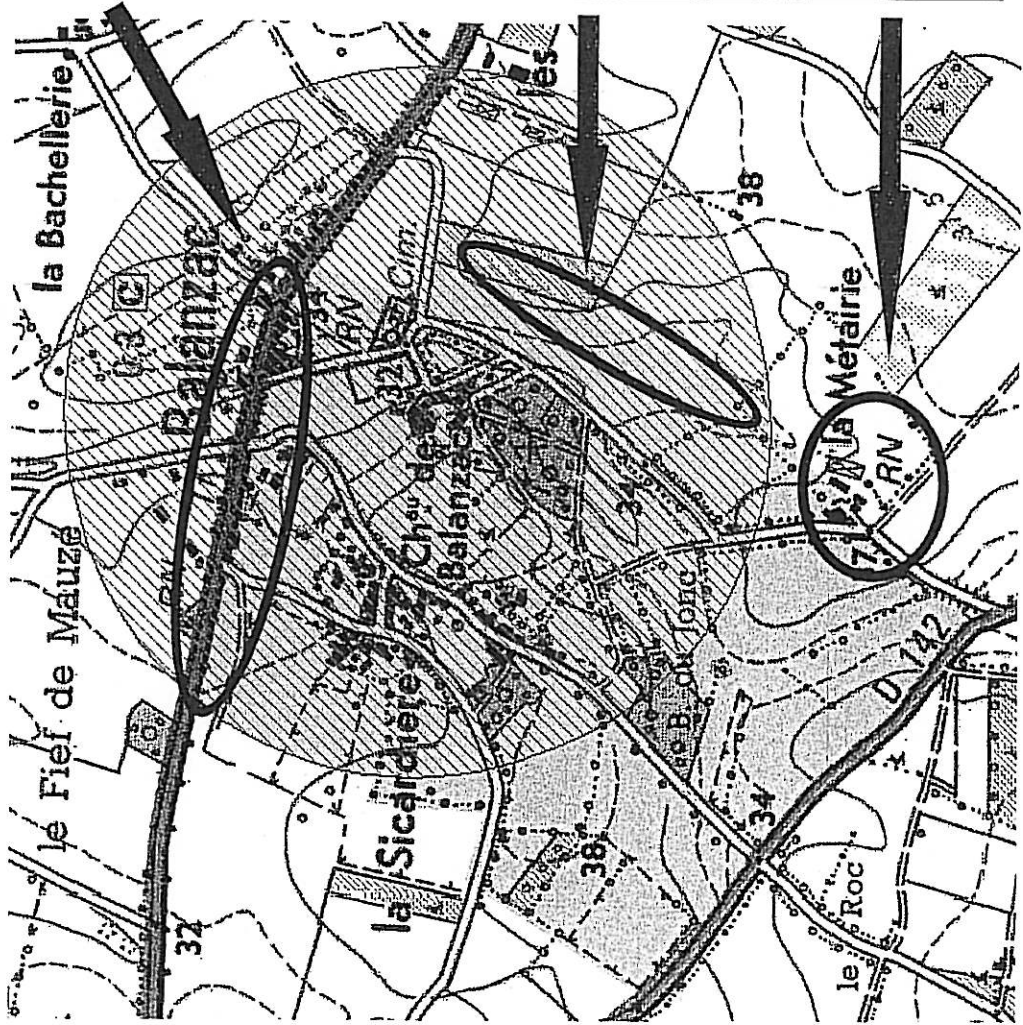
28, rue Gargouilleau
17000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 41 09 57
Télécopie : 05 46 41 60 62

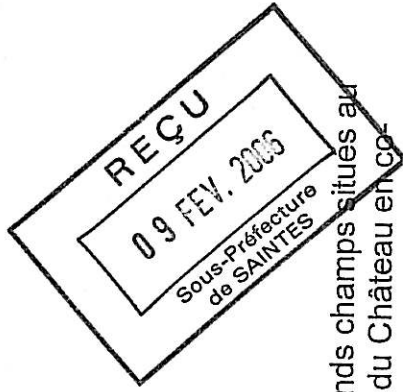
sdap.charente-maritime@culture.
gouv.fr
<http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

Proposition du périmètre de Protection Modifié :

2 - Les points à discuter



Les parcelles accolées le long
de la route départementale 278,
côté édifice.



Les grands champs situés au
sud-est du Château en co-
visibilité direct avec le monu-
ment.

La ferme de la Métairie compo-
sée de quelques vieux bâtiments
agricoles mais aussi de hangars
en tôles.