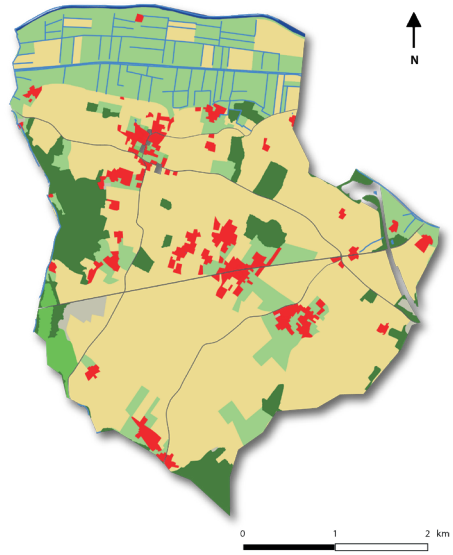
Carte Communale

Commune de **GEAY**

PIÈCE N° 1

Rapport de présentation



	Prescription	Approbation par le Conseil municipal	Approbation État
Révision Carte Communale	03/03/2022	12/06/2025	05/08/2025

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal en date du

Le Maire,

MAIRIE DE GEAY
7, rue de l'Église Romane
17250 GEAY

Agence Uh
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT

AGENCE Uh
URBANISME & PAYSAGE

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

1. PRÉSENTATION DE LA CARTE COMMUNALE 4

1.1 PRINCIPES D'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE 5
1.2 EFFETS ET CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE 7

2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 8

2.1 ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE 9
2.2 ANALYSE DU MILIEU NATUREL ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE 21
2.3 LES VALEURS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL 45
2.4 GESTION DE L'EAU, DES RESSOURCES NATURELLES ET DES DÉCHETS 67
2.5 LA CONTRAINTE ÉNERGIE - CLIMAT 86
2.6 GESTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES 96
2.7 ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT 106

3. ANALYSE DE LA POPULATION, DE L'ÉCONOMIE ET DU LOGEMENT 107

3.1 PRÉAMBULE DE L'ÉTUDE 108
3.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION 111
3.3 CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE 124
3.4 ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 130
3.5 CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 151
3.6 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 159

4. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT ET DES PERSPECTIVES URBAINES 174

4.1 ORGANISATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE 175
4.2 ÉTUDE DES FORMES URBAINES 179
4.3 DÉPLACEMENTS, MOBILITÉS ET ÉQUIPEMENTS 183
4.4. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés 195

5. LE PROJET 209

5.1 LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE 210
5.2 SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT 213
5.3 LE PROJET DE ZONAGE 215
5.4 LES PISTES D'EXTENSION SUR LE BOURG 216
5.5 LE ZONAGE SUR LES HAMEAUX 217
5.6 ANALYSE DES LOGEMENTS VACANTS 219
5.7 LE PROJET EN CHIFFRE 221
5.6 L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE 225

6. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT 227

6.1 RAPPEL DU CONTEXTE 228
6.2 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT 230
6.3 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE 233
6.4 ÉTUDE D'INCIDENCE PAR SECTEUR 242
6.5 INDICATEURS DE SUIVI DE LA CARTE COMMUNALE 245
6.6 COMPATIBILITÉ DE LA CARTE COMMUNALE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 246

7. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE 254

7.1 MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 255
7.2 ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE 256
7.3 LE PROJET 271
7.4 BILAN CHIFFRE DU PROJET 275
7.5 RÉSUME NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE 277
CONCLUSION 281

1. PRÉSENTATION DE LA CARTE COMMUNALE

1.1 PRINCIPES D'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

1.1.1 L'autorité révisant la Carte Communale

La commune de Geay est actuellement couverte par une Carte Communale qui a été approuvée le 19 mars 2007. La révision de cette Carte Communale a été prescrite par délibération du conseil municipal de la commune de Geay en date du 03/03/2022.

1.1.2 Quelques principes de définition

La Carte Communale est un document d'urbanisme simplifié dont peuvent se doter les communes ne disposant pas d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce document est défini aux articles L160-1 et suivants et R161-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (version postérieure à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et au décret du 28 décembre 2015). Il fixe les modalités d'application des règles générales du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le règlement graphique de la Carte Communale se substitue à la Règle de Constructibilité Limitée (article L111-3 du Code de l'Urbanisme) et permet notamment à la commune d'engager l'aménagement de zones se situant au-delà des parties actuellement urbanisées.

La Carte Communale est approuvée après une enquête publique afin de garantir la transparence de l'action administrative et de permettre l'expression des administrés.

1.1.3 Fondements légaux du Code de l'Urbanisme

Les principes légaux

La Carte Communale doit respecter les principes généraux énoncés aux articles L101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et notamment les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, de préservation des paysages ainsi que des espaces naturels et agricoles, nécessitant une gestion économe de l'espace.

L'article L101-1 stipule notamment que le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des mo-

des d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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

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

Quelques évolutions légales récentes

La loi portant « engagement national pour l'environnement » dite « Grenelle II » renforce la notion de « développement durable » dans la planification urbaine et en fait une conception globale de l'aménagement et de l'urbanisme.

Selon cette même loi, la Carte Communale est considérée comme un outil « simplifié et limité » de planification et de gestion de l'espace. Cette loi renforce les différents objectifs assignés à la planification urbaine en matière de développement territorial durable (trame verte et bleue, réduction des émissions de gaz à effet de serre...).

La loi du 24 mars 2014 pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » confirme les principes légaux régissant la Carte Communale, tout en prévoyant de nouvelles modalités d'élaboration donnant primauté aux organisme intercommunaux dans la maîtrise d'ouvrage des documents d'urbanisme.

La nouvelle loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, approuvée le 22 août 2021, a renforcé les objectifs de lutte contre l'étalement urbain suite au Plan Biodiversité du gouvernement, présenté durant l'été 2018.

Cette loi prévoit une perspective de « zéro artificialisation nette » des sols à 2050. Pour y parvenir, un effort de modération progressive est attendu.

La déclinaison de cet objectif est assurée par l'intermédiaire du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), et par voie de compatibilité, par le Schéma de Cohérence Territoriale. En l'occurrence, la carte communale devra être compatible avec le schéma de cohérence territoriale de la Saintonge Romane.

1.2 EFFETS ET CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE

1.2.1 Les effets juridiques de la Carte Communale

La Carte Communale est révisée sous l'autorité conjointe de la commune, exerçant la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme sur son territoire au 1er janvier 2017, et de l'État, représenté localement par la DDTM de Charente-Maritime. Le projet de Carte Communale est soumis à une procédure d'enquête publique, qui sera menée avant son approbation conjointe par le conseil municipal et par le préfet.

Selon l'article L161-4 du Code de l'Urbanisme, la Carte Communale est un document d'urbanisme qui délimite par le biais d'un règlement graphique :

- D'une part, les secteurs « constructibles » (U) intégrant les parties actuellement urbanisées ainsi que les secteurs constructibles ; il convient de préciser que le règlement graphique peut délimiter des secteurs à vocation économique au demeurant incompatibles avec le voisinage de zones habitées ;

- D'autre part, les secteurs « non-constructibles » (N) demeurant à vocation agricole ou naturelle, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes et de celles qui présentent une nécessité en matière d'équipements publics, d'exploitation agricole, forestière ou de ressources naturelles.

La Carte Communale permet ainsi à la collectivité et aux propriétaires fonciers de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée. Il permet également à la collectivité d'user du droit de préemption sur des secteurs jugés stratégiques en vue de réaliser un aménagement ou un équipement d'intérêt collectif.

La Carte Communale doit être compatible avec les documents d'urbanisme listés aux articles L131-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'approbation de l'un de ces documents rend obligatoire la mise en compatibilité de la Carte Communale dans un délai fixé par la loi. Celle-ci doit, de façon plus générale, respecter les principes du droit de l'urbanisme.

1.2.2 Le contenu de la Carte Communale

Le contenu de la Carte Communale est régi par les articles R161-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Selon ceux-ci, la Carte Communale comporte 3 pièces, à savoir :

- Un rapport de présentation ;

- Un règlement graphique ;

- La liste et le plan des servitudes d'utilité publique exerçant leurs effets sur le territoire.

Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement du territoire, notamment en matière économique et démographique (articles R161-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Le rapport de présentation explique également les choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles, et évalue les incidences de ces choix sur l'environnement. Il expose la manière dont la Carte Communale prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. En cas de révision, ce rapport justifie les changements apportés aux délimitations des secteurs.

Le règlement graphique(article R161-4 et suivants du Code de l'Urbanisme) délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes, et des constructions nécessaires à des équipements collectifs et services publics, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (carrière…).

La loi du 24 mars 2014 exige dorénavant que la Carte Communale intègre la liste et le plan des servitudes d'utilité publiques applicables sur le territoire de la commune. L'article R161-8 du Code de l'Urbanisme détermine également la liste des autres documents qui doivent figurer en annexe de la Carte Communale.

A la différence du Plan Local d'Urbanisme, la Carte Communale ne comprend pas de règlement propre. Les secteurs constructibles sont régis par le Règlement National d'Urbanisme.

2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1.1 Géologie et pédologie

Caractéristiques du sous-sol

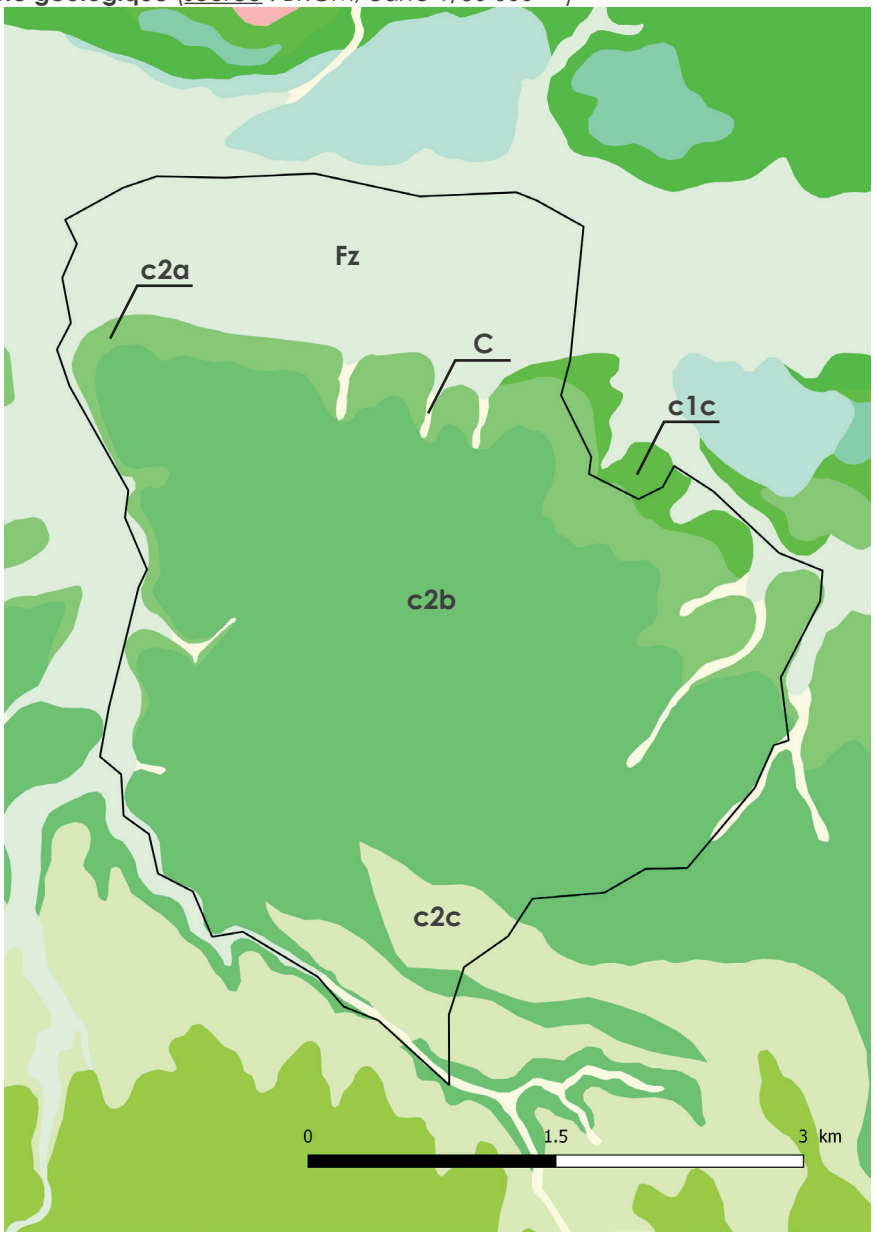
La commune de Geay se localise dans le contexte du Bassin Aquitain, sur un bas-plateau dont les formations géologiques sont principalement de nature calcaire. Celles-ci sont essentiellement datées du Crétacé.

Le territoire a pour particularité de prendre place sur plusieurs formations correspondant au Santonien, Coniacien et Turonien, lesquelles se superposent les unes sur les autres et apparaissent selon la déclivité du plateau, qui échoue au Nord (hors de la commune) sur le fond de vallée de la Charente. **Ces formations sont de nature calcaire, et enrichies en matériaux sableux détritiques.**

On signalera que ces formations sont localement percées par un réseau de combes sèches, via lequel gravitent naturellement les eaux de ruissellement du plateau, qui alimentent un petit ru temporaire. Ses eaux alimentent l'affluent du Bruant, s'écoulant sur la commune voisine de Saint-Porchaire.

Au sein de ces formations géologiques, on retrouve plusieurs carrières qui exploitent la formation du Turonien, dite « Saint Loup » et appartenant à la société CARRIERES MOUSSET. L'exploitation de nouvelles ressources géologiques demeure limitée par les différentes contraintes du territoire (exploitation agricole, environnement...). **Néanmoins, la Carte Communale ne s'opposera au développement éventuel de ces carrières existantes dès lors que l'activité répond aux exigences du code de l'environnement.**

Carte géologique (source : BRGM, carte 1/50 000ème)



Fz	Alluvions fluviatiles récentes à actuelles (Holocène)
c2a	Formation des Calcaires marneux à huitres de Mosnac, calcaires crayeux de Pons (Turonien inférieur- Ligérien a Angoumien basal)
c2c	Formation des Calcaires graveleux à chenaux et Rudistes de Saint-Agnant, Jonzac (Turonien supérieur - Angoumien supérieur)
c2b	Formation des Calcaires à rudistes de Garreau et calcaires crayeux à silex des Mauds (Turonien moyen - Angoumien inférieur)
C	Colluvions indifférenciées, de versants, de fonds de vallées

Caractéristiques des sols

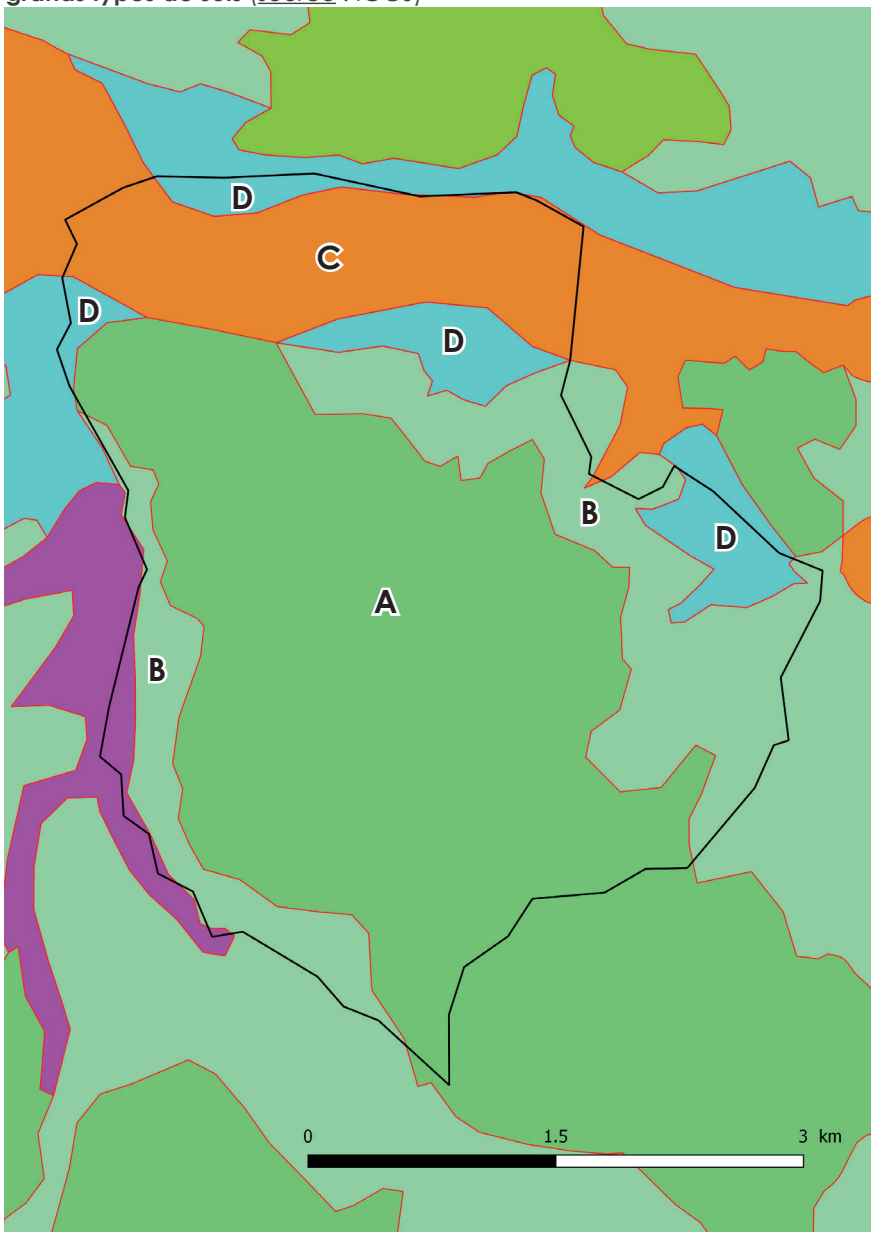
Le sous-sol du territoire de la commune est constitué par des formations calcaires enrichies en matériaux détritiques, de nature sableuse et siliceuse, ces derniers étant dus à des épandages tertiaires occupant le bas-plateau saintongeais de façon assez aléatoire. Ces formations donnent lieu à l'apparition de sols assez homogènes dans leur typologie.

Il s'agit ainsi essentiellement de **formations argilo-calcaires** et siliceuses de type **« doucins »**, complétés par des **« terres de groies »**. Ces formations recouvrent le bas-plateau Crétacé de la Saintonge Centrale, bordé par de grands complexes humides (val de Charente au Nord-Est, marais de Brouage et Seudre à l'Ouest et au Sud).

Les **« terres de doucins »** (B)sont généralement recouvertes par la forêt et la lande, dominées par des espèces silicicoles. Ces dernières admettent cependant très bien la culture de la vigne sur de très grandes étendues, quand la fraction argileuse est peu importante. Les céréales complètent en général cette occupation forestière.

Les **« terres de groie »** (A) occupent les factions du plateau les plus valorisables au plan agricole. Ces dernières sont composées d'argiles de décalcification rougeâtres, emballant des débris anguleux de calcaire dur de la roche-mère. Il s'agit, le plus souvent, de rendzines rouges plus ou moins riches en carbonates, de sols rouges rendziniformes et de sols bruns calcaires moins caillouteux et plus argileux, ces derniers occupant les roches-mères plus tendres et le bas des pentes.

Les grands types de sols (source : IGCS)



A Terres de groie et landes de la bordure Aquitaine : sol limono-sableux

B Terres de doucins et landes de la bordure Aquitaine : sol argileux localement sableux

C Marais : sol argileux non calcaire

D Marais : sol argileux brun, calcaire ou calcique

2.1.2 Relief et hydrographie

Éléments de lecture du relief

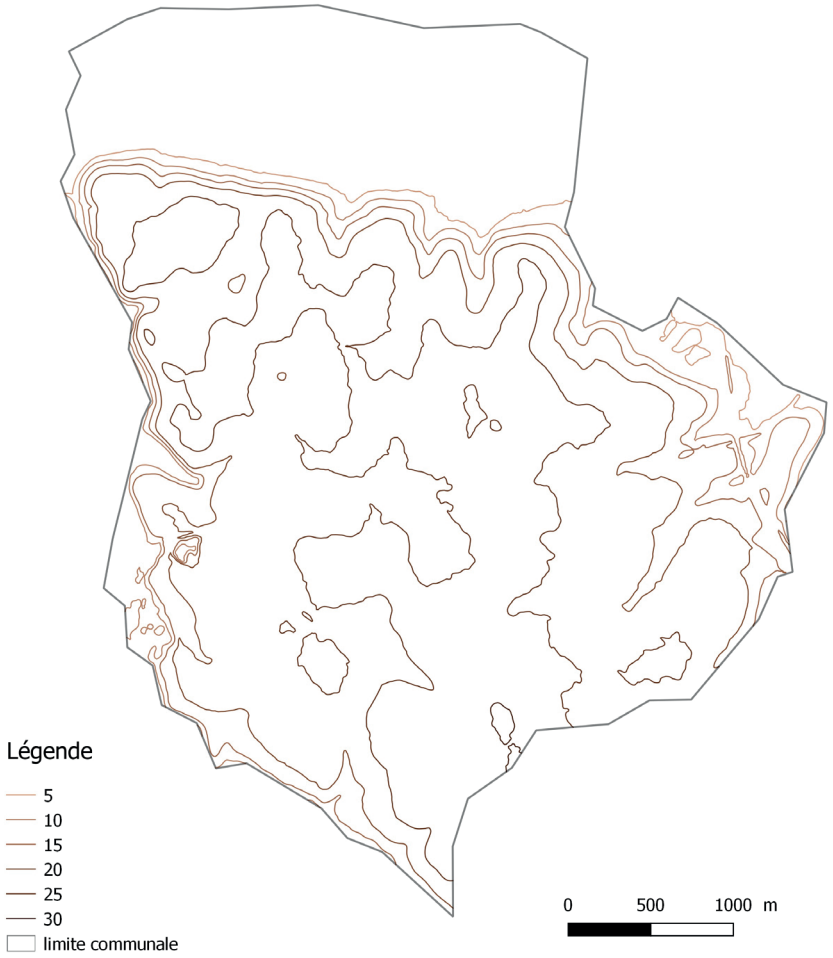
Le relief de la commune correspond à un bas-plateau qui vient s'échouer sur la vallée de la Charente, au Nord. Le relief communal observe une déclivité générale Ouest - Nord - Est, allant progressivement vers le fond de vallée de la Charente.

Les points culminants sont localisés au Sud, au droit de buttes situées vers le « Bois des Bouzons » (Sud - 30 mètres) et le «Bois de la Queue des Marais » (Sud - 28 mètres). Le point bas naturel initial de la commune est situé au Nord, du fait de la présence de la vallée de la Charente et de ses marées, proche du niveau de la mer.

Ainsi décrit, le relief de la commune présente 2 typologies. Des paysages agricoles légèrement ondulés, de qualité et des prairies humides communicant avec la Charente.

Ses principales incidences en matière d'aménagement de l'espace communal seront liées à la gestion des eaux de ruissellement et la préservation des paysages ouverts sur le plateau et des perspectives en direction des marais.

Carte du relief (source : cadastre, IGN, BD ALTI)



Caractéristiques hydrographiques

Les bassins versants

La commune de Geay est située dans le bassin versant du fleuve Charente. Ce fleuve s'écoule sur les limites de la commune, au Nord. Il trace un cours de 386 kilomètres de long entre Chéronnac (Haute-Vienne) et son exutoire, localisé entre Port-des-Barques et Fouras (Charente-Maritime).

Localement, la commune présente de petits sous-bassins versants. A l'Ouest, en limite de commune, la section de la Charente du confluent du la Seugne au confluent de la Boutonne, est drainée par le ruisseau du Bruant, affluent de rive gauche de la Charente. Ce dernier s'écoule sur un linéaire de 9,3 kilomètres et traverse notamment la commune voisine de Saint-Porchaire.

On signalera que ce bassin versant est également drainé par les eaux des canaux de l'UNIMA* et du Moussard, dérivant les eaux de la Charente entre les Communes de Saint-Savinien et Saint-Hippolyte. Les eaux de ruissellement en provenance du bassin versant amont (incluant la commune de Geay) sont donc pour parties interceptées par ce canal.

La Carte Communale devra s'assurer de ne créer aucune incidence sur ces différentes composantes locales du réseau hydrographique.

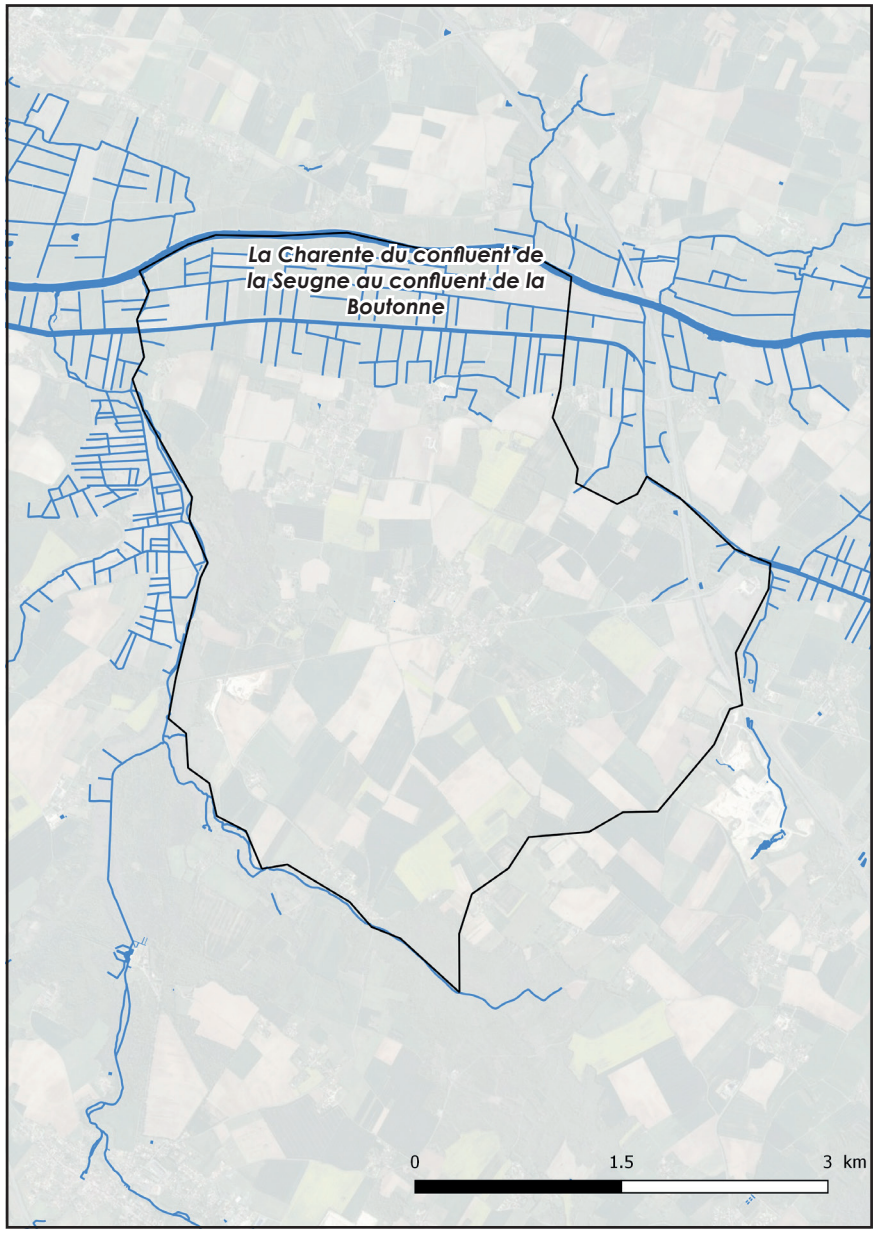
***Quelques mots sur le canal de l'UNIMA**

Ce canal a été créé en 1962 pour approvisionner en eau douce les marais nord et sud de Rochefort depuis le barrage de Saint-Savinien. La réalisation de cet aménagement est déclarée d'utilité publique par un décret, le 21 décembre 1961.

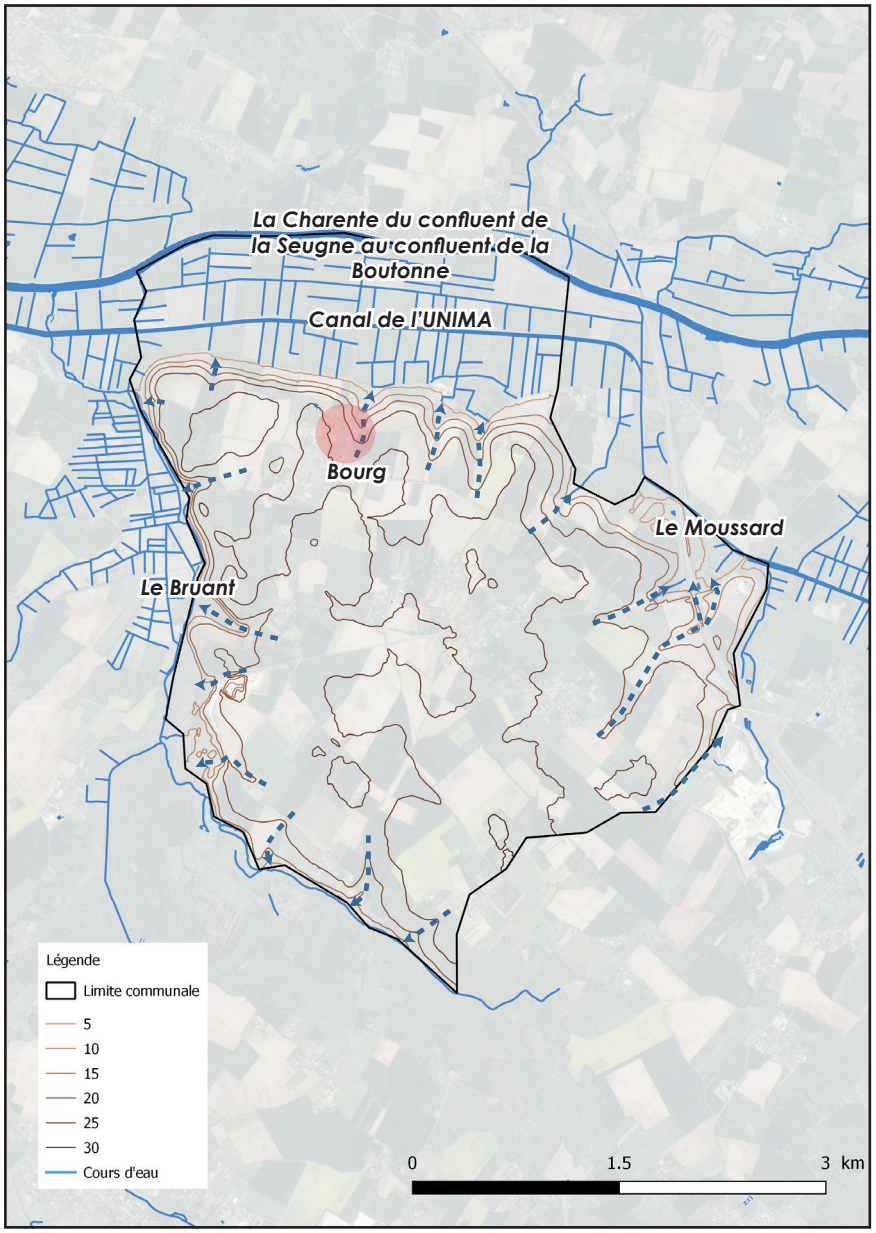
Ce canal est géré par l'UNIMA, l'Union des marais de Charente-Maritime fondée en 1954. Ce canal de 27 kilomètres de long traverse les communes de Le Mung (à la limite de Crazannes), Geay, Romegoux, la Vallée et Saint-Hippolyte. Grâce à un barrage fixe situé à l'aval de la boucle formée par la Charente dans l'agglomération de Saint-Savinien et à un barrage mobile, une partie des eaux du fleuve est dérivée dans le ruisseau de Moussard, à la limite des communes de Crazannes et de Le Mung. A cet endroit, en aval du port de la Touche, l'eau est pompée grâce à une station de relevage. Elle est ensuite acheminée jusqu'à Saint-Hippolyte, via une autre la station de relevage, celle de Port-Mondenier, dans la commune de Geay.

La largeur de ce canal varie de 5 à 10 mètres selon les endroits, et une route le longe sur pratiquement l'ensemble de son itinéraire. Une série d'ouvrages d'art permet le franchissement des obstacles que représentent les routes (la route nationale 137 et de nombreuses voies secondaires), la voie ferrée près du pont de la Cèpe à Cabariot, les cours d'eau (le Bruant, le Freussin) et les canaux.

Le réseau hydrographique (source : IGN, BD TOPO)



Le réseau hydrographique et passage des eaux pluviales (source : IGN, BD TOPO)



Le réseau hydrographique et passage des eaux pluviales à l'échelle du bourg. (source : IGN, BD TOPO)

2.1.3 Objectifs relatifs au « bon état » des masses d'eau

Le bassin versant de la Charente entre dans le cadre du périmètre de mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, approuvé le 1er décembre 2015. Ce dernier inclut le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente, approuvé le 19 novembre 2019.

La Carte Communale doit être compatible avec ces documents de planification. Elle veillera notamment à l'adéquation de ses objectifs avec la préservation et la remise en bon état des « masses d'eau ».

Les masses d'eau désignent une portion de cours d'eau, canal, aquifère, plan d'eau ou zone côtière homogène. Il s'agit d'un découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation de la directive européenne du 23 octobre 2000 dite « Directive Cadre sur l'Eau ».

Une masse d'eau de surface est une partie distincte et significative des eaux de surface, telles qu'un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières. Pour les cours d'eau, la délimitation des masses d'eau est basée principalement sur la taille du cours d'eau et la notion d'hydro-écorégion. La délimitation des masses d'eaux souterraines est fondée sur des critères hydrogéologiques. Une masse d'eau souterraine est un volume d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères.

Les masses d'eau sont regroupées en types homogènes qui servent de base à la définition de la notion de « bon état », ou de « bon potentiel » concernant les masses d'eau fortement modifiées, prévus chacun à l'échéance 2015. Pour les masses d'eau susceptibles de ne pas atteindre le « bon état » ou le « bon potentiel » en 2015, des reports d'échéances ou d'établissement d'objectifs moins stricts sont possibles et prévus dans la DCE (source : ONEMA, MEDD).

Les masses d'eau superficielles

Le SDAGE Adour-Garonne définit des masses d'eau qui se voient attribuées des objectifs de « bon état » conformément à l'application de la directive du 23 octobre 2000 dite « Directive Cadre sur l'Eau ».

La commune de Geay n'est directement concernée par aucune masse d'eau. Néanmoins, le territoire est inclus dans les bassins versants du Bruant et des canaux de l'UNIMA et du Moussard. Par souci d'exhaustivité, il convient donc d'étudier les masses d'eau correspondantes.

Les objectifs de bon état des eaux du canal du Moussard

Selon l'état des lieux du projet de SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 sur la base des données de 2015 à 2017, l'état écologique du canal de l'UNIMA est considéré comme « bon » tandis que son état chimique est jugé « mauvais » (indices de confiance faible et moyen).

L'actuel SDAGE 2016-2021, arrivant prochainement à échéance, détermine initialement un « bon potentiel écologique » du cours d'eau pour 2021, tandis que son « bon état chimique » était d'ores-et-déjà jugé atteint en 2015. Le « bon potentiel écologique » du cours d'eau fixé à 2021 par le SDAGE correspond à un objectif dérogatoire aux échéances initiales de la directive du 23 octobre 2000.

L'état des lieux du SDAGE a permis d'identifier les pressions à l'œuvre sur le canal. Il convient de préciser qu'il s'agit d'un cours d'eau artificiel, qui n'adopte donc pas un fonctionnement naturel. Il s'en trouve donc un milieu très altéré, dont l'état des pressions anthropiques doit donc être nuancé. Les altérations hydromorphologiques sont ainsi jugées élevées, de même que les pressions agricoles (pesticides, irrigation).

Enfin, les pressions relatives au prélèvements à des fins de production d'eau potable sont également conséquentes. On précisera que le canal a été créé en 1962 afin de dériver les eaux de la Charente pour ré-alimenter les marais en eau au cours des périodes d'étiage, et contribue à l'alimentation en eau de l'usine de production d'eau potable de Saint-Hippolyte.

La protection des eaux du canal de l'UNIMA et de la Charente suscite un enjeu notable pour la Carte Communale, ce dernier accueillant les eaux de ruissellement en provenance du bourg et ses terrains agricoles environnants. Cet enjeu de protection doit donc être bien pris en considération par le document d'urbanisme.

Les objectifs de bon état des eaux du Bruant

Selon l'état des lieux du projet de SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 sur la base des données de 2015 à 2017, l'état écologique du Bruant est considéré comme « moyen » tandis que son état chimique est « bon » (indices de confiance faibles). L'actuel SDAGE 2016-2021, arrivant prochainement à échéance, détermine initialement un « bon état écologique » du cours d'eau pour 2021, tandis que son « bon état chimique » était d'ores-et-déjà jugé atteint en 2015.

L'état des lieux du SDAGE précise que le cours d'eau est affecté par des pressions

diffuses d'origine agricole (azote diffus, pesticides, irrigation), et souffre d'altérations hydromorphologiques.

Le « bon état écologique » du cours d'eau fixé à 2021 par le SDAGE correspond à un objectif dérogatoire aux échéances initiales de la directive du 23 octobre 2000. Cette dérogation est admise sur la base de pollutions diffuses aux nitrates et pesticides, ne permettant pas l'atteinte de ce bon état à court terme.

Bien qu'une partie des eaux de ruissellement de la commune vienne à la rencontre du Bruant, sur la commune voisine de Romegoux, les enjeux de protection des eaux apparaissent localement limités, notamment en raison des prérogatives restreintes de la Carte Communale

Mesure de la qualité des masses d'eau superficielles

Les masses d'eau définies par le SDAGE Adour-Garonne se voit attribuer un objectif de « bon état » global qui se décline en sous-objectifs de bon état écologique et chimique. Pour précision, le « bon état » écologique des masses d'eau est apprécié selon des critères physico-chimiques.

Ces critères sont qualifiés par l'arrêté du 25 janvier 2010 selon les paramètres suivants : bilan oxygène (O2 dissous, DBO5, taux de saturation en oxygène dissous, carbone organique dissous pour l'oxygène), bilan nutriments (ammonium, nitrates, nitrites, phosphore, phosphates), température et acidification. Sont également retenus des critères biologiques, notamment l'Indice Poisson Rivière (IPR), l'Indice Biologique Macrophytique en Rivière (IBMR) et l'Indice Biologique Diatomées (IBD).

Le présent rapport fera le choix d'exposer quelques données plus détaillées sur l'état des eaux du Bruant au regard des interactions supposément fortes entre ce dernier et les parties actuellement urbanisées de la commune. La station de mesures de Romegoux permet de renseigner l'état du Bruant.

Le cours d'eau dispose d'un étant globalement moyen, de par le déclassement des paramètres liés à l'oxygénation. En dépit de l'absence d'évaluation des paramètres biologiques, il convient de s'attendre à un état dégradé de la faune aquatique au regard de l'état des paramètres physico-chimiques.

Cette dégradation physico-chimique liée à l'oxygénation est généralement liée à des impacts agricoles. Le manque d'oxygénation du cours d'eau peut ainsi être imputé à un phénomène d'eutrophisation lié au rejet d'intrants chimiques.

Le Bruant à Romegoux*

	2015	2016	2017	2018	2019
Ecologie	-	Moyen	Moyen	Moyen	Bon
Physico-chimie	-	Moyen	Moyen	Moyen	Bon
Oxygène	-	Moyen	Moyen	Moyen	Bon
COD	-	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon
DBO5	-	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon
O2 dissous	-	Bon	Bon	Bon	Bon
O2 saturation	-	Moyen	Moyen	Moyen	Bon
Nutriments	-	Bon	Bon	Bon	Bon
Ammonium	-	Très bon	Bon	Bon	Bon
Nitrites	-	Bon	Bon	Bon	Bon
Nitrates	-	Bon	Bon	Bon	Bon
Phosphore total	-	Bon	Bon	Bon	Bon
Orthophosphates	-	Bon	Bon	Bon	Très bon
Acidification	-	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon
pH min	-	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon
pH max	-	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon
Température	-	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon
Biologie	-	-	-	-	-
IBD	-	-	-	-	-
MGCE	-	-	-	-	-
IBMR	-	-	-	-	-
IPR	-	-	-	-	-
Polluants spéc.	-	Bon	Bon	Bon	Bon
Chimie	-	Bon	Bon	Bon	Bon

*Analyse effectuée sur la commune de Romegoux, pont de la RD 18

Source : évaluation de l'état des eaux sur critères DCE (arrêté du 25 janvier 2010 – Agence de l'Eau Adour-Garonne)

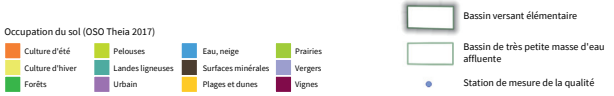
Masse d'eau Rivière FRFR926

Canal de l'UNIMA (du Moussard)

SDAGE 2022-2027

Les éléments ci-dessous présentent les informations relatives à l'état des lieux préalable au SDAGE-PDM 2022-2027 validé par le comité de bassin le 2 décembre 2019 et par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 décembre 2019. Elles seront complétées début 2022 avec les objectifs fixés par le SDAGE et les mesures du programme de mesures.

Documents et données : http://adour-garonne.eaufrance.fr/catalogue/10ff23eb-2079-4afe-bbca-f0a470a2c3bf



Masse d'eau Artificielle : 23 Km. Cours d'eau : Fossé le Moussard, Fossé le Moussard, Canal du Freussin à la Charente

La fiche SDAGE 2016 : http://adour-garonne.eaufrance.fr/upload/DOC/FICHES/ME/SDAGE2016/FRFR926

Commission territoriale	Charente
U.H.R.	null
Département(s)	Charente-Maritime

Masses d'eau souterraines (libres ou affleurantes) géographiquement associées

SDAGE 2022-2027 - Etat des lieux - Masse d'eau rivière FRFR926 A.E.A.G.
http://adour-garonne.eaufrance.fr/upload/DOC/FICHES/ME/EDL2019/FRFR926 avril 2021

Etat de la masse d'eau : évaluation état des lieux 2019 sur la base des données 2015 à 2017

L'évaluation des états à l'échelle de la masse d'eau s'appuie sur les mesures effectuées au droit des stations ou, en l'absence de mesures, sur des modèles ou des extrapolations. La synthèse des méthodes et critères servant à l'élaboration de l'état des lieux 2019 est décrite dans la note diffusée avec l'ensemble des données : http://adour-garonne.eaufrance.fr/catalogue/10ff23eb-2079-4afe-bbca-f0a470a2c3bf

Ecologie (mesuré)		Indice de confiance
Etat écologique	bon	faible

Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état écologique :

05001510	Le Canal de l'Unima à Saint Hippolyte
05001585	Le canal de l'Unima à Biard
05006800	Le Canal de L'Unima à L'Houmée

Chimie (mesuré)		Indice de confiance
Etat (sans ubiquistes)	mauvais	moyen

Substances déclassantes : Fluoranthène

Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état chimique :

05001510	Le Canal de l'Unima à Saint Hippolyte
05001585	Le canal de l'Unima à Biard

Arrêté du 27 juillet 2018 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface : https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037347756&categorieLien=id

Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2019)

Pressions ponctuelles	
Rejets macropolluants des stations d'épurations domestiques par temps sec	Inconnue
Rejets macro polluants d'activités industrielles non raccordées	Non significative
Rejets substances dangereuses d'activités industrielles non raccordées	Non significative
Sites industriels abandonnés	Inconnue
Pressions diffuses	
Azote diffus d'origine agricole	Inconnue
Pesticides	Significative
Prélèvements d'eau	
Prélèvements AEP	Significative
Prélèvements industriels	Pas de pression
Prélèvements irrigation	Significative
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements	
Altération de la continuité	Elevée
Altération de l'hydrologie	Elevée
Altération de la morphologie	Elevée

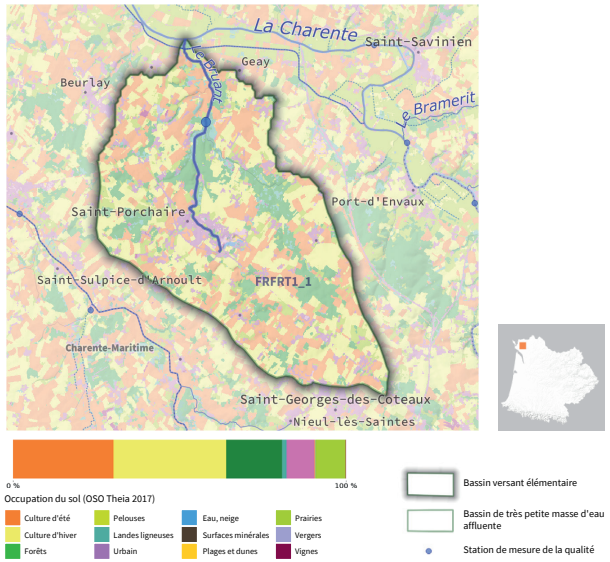
Masse d'eau Rivière FRFRT1_1

Le Bruant

SDAGE 2022-2027

Les éléments ci-dessous présentent les informations relatives à l'état des lieux préalable au SDAGE-PDM 2022-2027 validé par le comité de bassin le 2 décembre 2019 et par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 décembre 2019. Elles seront complétées début 2022 avec les objectifs fixés par le SDAGE et les mesures du programme de mesures.

Documents et données : http://adour-garonne.eaufrance.fr/catalogue/10ff23eb-2079-4afe-bbca-f0a470a2c3bf



Masse d'eau Naturelle : 9 Km. Cours d'eau : Le Bruant

La fiche SDAGE 2016 : http://adour-garonne.eaufrance.fr/upload/DOC/FICHES/ME/SDAGE2016/FRFRT1_1

Commission territoriale	Charente
U.H.R.	Marais de Charente
Département(s)	Charente-Maritime

Masses d'eau souterraines (libres ou affleurantes) géographiquement associées

FRFG076 - Calcaires, grès et sables de l'Infra-Cénomanien-Cénomanien libre dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre
FRFG093 - Multicouche calcaire du Turonien-Coniacien-Santonien dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre

SDAGE 2022-2027 - Etat des lieux - Masse d'eau rivière FRFRT1_1 A.E.A.G.
http://adour-garonne.eaufrance.fr/upload/DOC/FICHES/ME/EDL2019/FRFRT1_1 avril 2021

Etat de la masse d'eau : évaluation état des lieux 2019 sur la base des données 2015 à 2017

L'évaluation des états à l'échelle de la masse d'eau s'appuie sur les mesures effectuées au droit des stations ou, en l'absence de mesures, sur des modèles ou des extrapolations. La synthèse des méthodes et critères servant à l'élaboration de l'état des lieux 2019 est décrite dans la note diffusée avec l'ensemble des données : http://adour-garonne.eaufrance.fr/catalogue/10ff23eb-2079-4afe-bbca-f0a470a2c3bf

Ecologie (mesuré)		Indice de confiance
Etat écologique	moyen	faible

Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état écologique :

05006810 Le Bruant au niveau de Romegoux

Chimie (mesuré)		Indice de confiance
Etat (sans ubiquistes)	bon	faible

Substances déclassantes :

Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état chimique :

05006810 Le Bruant au niveau de Romegoux

Arrêté du 27 juillet 2018 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface : https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037347756&categorieLien=id

Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2019)

Pressions ponctuelles	
Rejets macropolluants des stations d'épurations domestiques par temps sec	Non significative
Rejets macro polluants d'activités industrielles non raccordées	Non significative
Rejets substances dangereuses d'activités industrielles non raccordées	Non significative
Sites industriels abandonnés	Inconnue
Pressions diffuses	
Azote diffus d'origine agricole	Significative
Pesticides	Significative
Prélèvements d'eau	
Prélèvements AEP	Non significative
Prélèvements industriels	Non significative
Prélèvements irrigation	Significative
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements	
Altération de la continuité	Elevée
Altération de l'hydrologie	Elevée
Altération de la morphologie	Modérée

Les masses d'eau souterraines

La Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 se donne pour objectif de contribuer à l'atteinte du « bon état » des aquifères. Ces derniers correspondent à une ou plusieurs couches géologiques d'une porosité et d'une perméabilité suffisantes pour permettre soit un courant significatif d'eau souterraine, soit le captage de quantités importantes d'eau souterraine.

La commune de Geay est ainsi concernée par 6 masses d'eau souterraines :

- Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
- Sables et graviers de l'infra-Cénomanien-Cénomanien captif du Nord du Bassin aquitain;
- Calcaires, grès et sables de l'Infra-Cénomanien-Cénomanien libre dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre;
- Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-Toarcien libre et captif du Nord du Bassin aquitain ;
- Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain;
- Multicouche calcaire du Turonien-Coniacien-Santonien dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre.

Dans le cadre du nouveau SDAGE 2022-2027, les objectifs de « bon état », quantitatif et chimique, seront revus à la lumière de son état des lieux préalable (2019).

On retiendra que les prérogatives de la Carte Communale sont limitées pour agir dans le sens de l'amélioration de l'état des masses d'eau souterraines. Il ne sera donc pas retenu d'enjeu sur ce thème.

Masses d'eau souterraines (source : cadastre, SANDRE)

2.1.4 Éléments de climatologie

Le climat local

Le climat dont bénéficie les départements de Charente-Maritime et Charente est de type océanique tempéré, marqué par un ensoleillement moyen assez important. La pluviosité y est modérée, les précipitations ne dépassant pas 1 200 millimètres par an.

Les températures varient en moyenne de +5 °C en hiver à +20 °C en été. Les hivers sont doux et pluvieux. Toutefois, le département est également marqué par des épisodes de sécheresse estivale assez prononcés.

Le changement climatique projeté au cours du XXIème siècle

Le rapport « Chiffres clés du climat – France, Europe et Monde », version 20211 (source : Institut de l'Économie pour le Climat - I4CE), présente les dynamiques croisées de l'évolution des émissions de gaz à effet de serre et des températures mondiales et nationales. La corrélation entre ces émissions et la montée globale des températures est un fait dorénavant incontestable.

Ainsi depuis 1850, on constate une tendance claire au réchauffement climatique et une accélération de celui-ci au cours des décennies récentes. La température moyenne du globe terrestre a augmenté d'environ +1,1°C depuis 1850, et celle de la France métropolitaine, de +1,8°C.

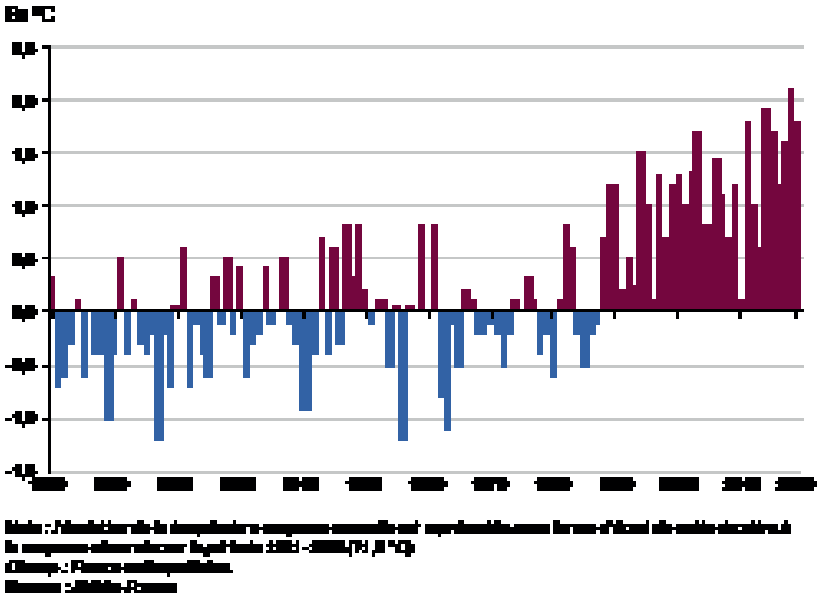
Ce changement climatique est imputé aux émissions de gaz à effet de serre qui ont débuté de façon massive depuis le début de l'ère industrielle (milieu XIXème siècle). Les émissions de GES liées aux activités humaines représentent 5,3 milliards de tonnes équivalent CO2 en 2018, ce gaz représentant les trois quarts de ces émissions.

En 2018, ces émissions mondiales de CO2 ont augmenté de +1,9 %. Elles ont progressé de +65 % entre 1990 et 2018, avec des évolutions contrastées selon les pays. En moyenne mondiale, les émissions ramenées à la population sont de 5 tonnes d'équivalent CO2 par an et par habitant, soit +16 % par rapport à 1990.

Ce processus de changement climatique constitue un enjeu majeur pour l'aménagement du territoire et l'urbanisme. « La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement » figurent d'ailleurs parmi les objectifs généraux énoncés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme auxquels les collectivités doivent participer, à travers leurs documents d'urbanisme.

Pour y contribuer, ces derniers doivent favoriser « la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

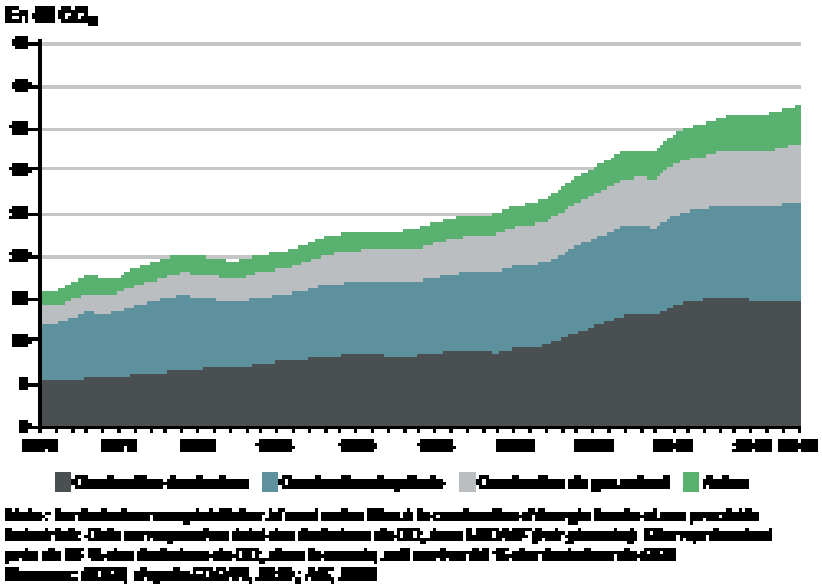
Évolution de la température moyenne depuis 1900 (source : I4CE, 2021)



MÉTÉO FRANCE a établi des projections proches (2021-2050) et à long terme (2071-2100) visant à appréhender les conséquences du changement climatique. Ainsi, le territoire métropolitain connaîtra, dans un horizon proche à 2021-2050, une hausse notable des températures moyennes en été, surtout dans le Sud-Est en été.

On enregistrera également une augmentation importante du nombre de jours de vagues de chaleur en été, en particulier dans les régions du quart Sud-Est.

Émissions de CO2 par combustible dans le monde (source : I4CE, 2021)



D'ici la fin du siècle (horizon 2100), les tendances observées en début de siècle s'accentueront, via la conjugaison de fortes vagues de chaleur avec des épisodes de sécheresse de plus en plus nombreux, notamment dans toute la partie Sud du pays. Il en résultera des mutations majeures au plan de la biodiversité et du monde agricole.

Parallèlement les précipitations extrêmes s'accentueront, de même que les phénomènes de submersion marine compte-tenu de l'augmentation du niveau des océans.

Ce changement du climat suscite donc pour les acteurs publics locaux le besoin de définir des politiques visant à contribuer à sa lutte et à préparer l'adaptation du territoire à ses conséquences.

Chiffres clés sur le changement climatique (source : I4CE, 2021)

2.2 ANALYSE DU MILIEU NATUREL ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

2.2.1 Éléments d'occupation du sol

Les occupations structurantes pour la trame verte et bleue

La trame verte et bleue communale est essentiellement constitué de surfaces boisées (24 % du territoire, soit 396 hectares). Ces emprises forestières assurent des possibilités de déplacement importantes pour la faune. Les habitats en question demeurent relativement ordinaires.

On remarquera toutefois, au sein de ces derniers, la présence d'un espace forestier délimité au sein d'une Zone Naturelle d'Inventaire Écologique Faunistique et Floristique de type 1, dite « Bois de la Combe Brune », attestant sa patrimonialité.

La trame verte et bleue locale est complétée par d'autres type de milieux susceptibles d'être attractifs pour la faune et la flore, s'agissant en particulier de prairies naturelles (7,8 % du territoire, soit 129 hectares) et de landes arbustives (3,5 % du territoire, soit 57,5 hectares).

Concernant les landes, il convient de cibler 2 cas particulier ; ces espaces recouvrent par exemple des éclaircies forestières liées à l'exploitation sylvicole, ainsi que des coupes régulières réalisées au droit du passage de réseaux électriques.

Par ailleurs, il s'agit de landes identifiées en bordure de l'autoroute A 837 et en particulier au niveau des anciennes carrières de Plassay - Crazannes. L'ancienne activité extractive, a donné lieu à la formation d'habitats semi-naturels d'intérêt patrimonial, s'agissant de fourrés calcicoles et de pelouses sèches sur roche calcaire affleurante.

Des surfaces agricoles prédominantes

La commune est essentiellement occupée par des cultures céréalières (51,8 %, soit 856,3 hectares). Ces occupations diverses de cultures sont relativement peu attractives au plan de la biodiversité. Ces habitats ne suscitent pas d'enjeu écologique particulier. S'y ajoutent les prairies temporaires, ou artificielles (1 % du territoire, soit 17,2 hectares).

A mi-chemin entre les surfaces agricoles intensivement exploitées par les activités agricoles et les surfaces herbeuses à dominante naturelle, on retrouve quelques terrains en friche (1,8 % du territoire, soit 29,3 hectares), constituées de surfaces herbeuses pionnières transitoires. Ces espaces sont fortement modifiés par l'Homme ; en raison de leur caractère transitoire, leur contribution envers la trame verte et bleue se trouve limitée. Elle varie en fonction de la durée de l'état herbeux du terrain.

Les occupations très artificielles

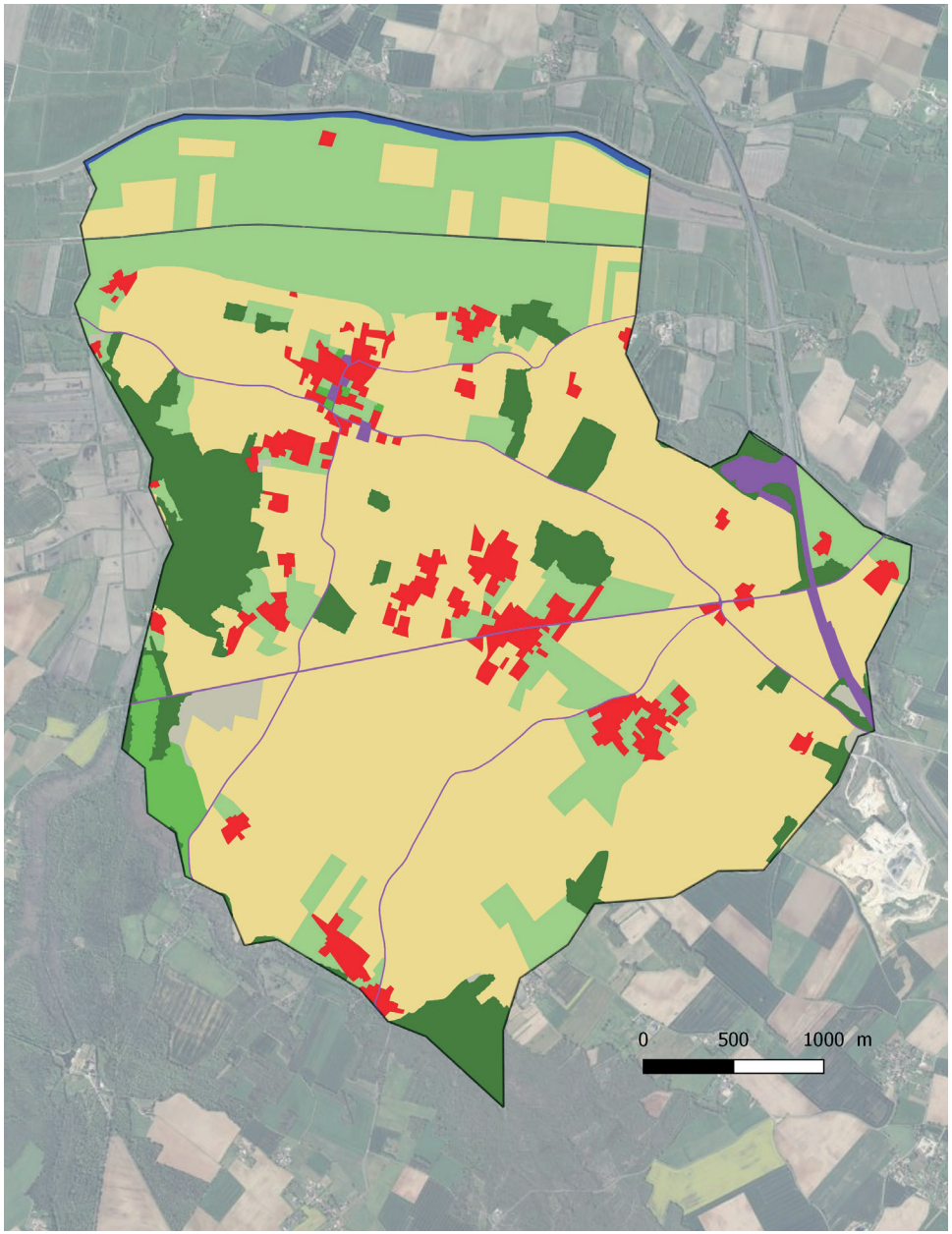
Les surfaces urbanisées sont relativement importantes sur le territoire, au regard de son caractère rural. Celles-ci cumulent 11 % de la surface de la commune (1658,8 hectares). Il s'agit en particulier de surfaces urbanisées comprenant des bâtiments et des revêtements imperméabilisés (4,6 % du territoire, soit 76,4 hectares), auxquelles s'ajoutent diverses surfaces artificielles non ou peu bâties, s'agissant de parcs, jardins, talus, zones remblayées... (2,5 %, soit 41 hectares).

Plus spécifiquement, la commune accueille un important site de carrière, recouvrant 2,4 % du territoire, soit 39,1 hectares. Ces carrières sont des espaces aux sols naturels supprimés au profit de l'exploitation de la roche-mère, induisant donc une extrême pauvreté du milieu au regard de la faune et de la flore.

Enfin, il convient de signaler que le territoire se trouve traversé par l'autoroute A 837, dont le bandeau bitumé est un important facteur d'artificialisation des sols. Ce dernier représente une surface cumulative de 0,6 % de la commune, soit 9,3 hectares.

Occupations du sol à l'échelle parcellaire (source : cadastre, IGN)

Types d'occupation du sol	Correspondance EUNIS
Occupations à dominante naturelle	
Forêts caducifoliées non-humides et leur formations pré-forestières associées	G1.8 Boisements acidiphiles dominés par *Quercus* G1.A Boisements mésotrophes et eutrophes à *Quercus, Carpinus*...
Milieux ouverts à dominante naturelle (surfaces en herbe permanentes, friches herbeuses...)	E2.1 Pâturages permanents mésotrophes E2.2 Prairies de fauche
Landes forestières, autres formations arbustives pré-forestières	F3 Fourrés tempérés et méditerranéo-montagnards
Occupations semi-artificielles	
Grandes cultures indifférenciées et leurs marges de végétation spontanée	I1.1 Monocultures intensives X07 Cultures intensives parsemées de bandes de végétation naturelle
Friches herbeuses déclarées en jachère, autres friches post-culturales	I1.5 Friches, jachères ou terres arables récemment abandonnées
Prairies temporaires	E2.6 Prairies améliorées, ré-ensemencées et fortement fertilisées
Occupations artificielles	
Surfaces urbanisées mixtes	J1 Bâtiments des villes et des villages J2 Sites industriels ruraux
Espaces contigus aux surfaces urbanisées (jardins, friches...)	I2.2 Jardins ornementaux/domestiques X24 Jardins domestiques des villages
Exploitations de carrière	J3 Sites industriels d'extraction
Grandes infrastructures et leurs abords ainsi que leurs équipements (bassins pluviaux...)	J4.2 Réseaux routiers



2.2.2 La nature « patrimoniale » et « protégée »

On qualifiera de nature « patrimoniale » et « protégée », l'ensemble des milieux naturels présentant un intérêt écologique majeur, au regard de la spécificité et de diversité des habitats et des espèces qui les caractérisent.

Leur patrimonialité est reconnue par l'établissement, sur le territoire de la commune, de zonages d'inventaire et/ou de protection. Ces zonages contribuent également à reconnaître la fonctionnalité de ces espaces au sein de la « trame verte et bleue », au sens du Code de l'Environnement.

État des lieux des inventaires et zones de protection sur la commune

Le territoire communal est couvert par plusieurs inventaires, s'agissant des Zones Naturelles d'Inventaire Écologique Faunistique et Floristique.

On distingue **deux types de ZNIEFF** :

les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;

les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

La commune est concerné par trois ZNIEFF de type 1, s'agissant de la « Vallée de la Charente entre Bords et Rochefort », celle des « Bois et marais de la Rochecourbon » et celle de la « Prarie de Montalet », ainsi que deux ZNIEFF de type 2, celle de « l'Estuaire et basse vallee de la Charente » et celle de « Vallée de la Charente moyenne et Seugne »

Le territoire est également couvert par u**ne Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).** Il s'agit de zones comprenant des milieux importants pour la vie de certains oiseaux (aires de reproduction, de mue, d'hivernage, zones de relais de migration). Ces zones ne confèrent aux sites concernés aucune protection réglementaire. Sur le territoire communal, est encore concernée la «Vallée de la Charente et de la Seugne».

Au delà de ces inventaires, ces zones sont plus strictement protégés par le biais du réseau NATURA 2000.

Les inventaires ZNIEFF / ZICO (source : INPN, IGN)

Natura 2000 est le réseau européen des sites naturels identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces animales ou végétales et de leurs habitats naturels. **L'objectif du réseau est de maintenir voire de restaurer le bon état de conservation des habitats naturels ou des espèces présentes dans le site et se traduit au sein des documents d'urbanisme par des mesures de protection fortes (principe d' inconstructibilité).**

Deux directives européennes sont à l'origine de ce réseau : la directive Oiseaux et la directive Habitats.

La directive « Oiseaux » (1979) propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection Spéciales (ZPS).

La directive « Habitats faune flore » (1992) établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), actuellement plus de 20000 pour 12% du territoire européen, permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

Le réseau Natura 2000 français couvre 6,8 millions d'hectares, soit 12,9% du territoire terrestre métropolitain. Il comprend plus de 1 700 sites et est divisé en quatre régions biogéographiques (sur 9 pour l'Europe des 27).

La commune de Geay est concernée par deux **Zones de Protection Spéciale (ZPS) dans le cadre de l'application de la directive Oiseaux** :

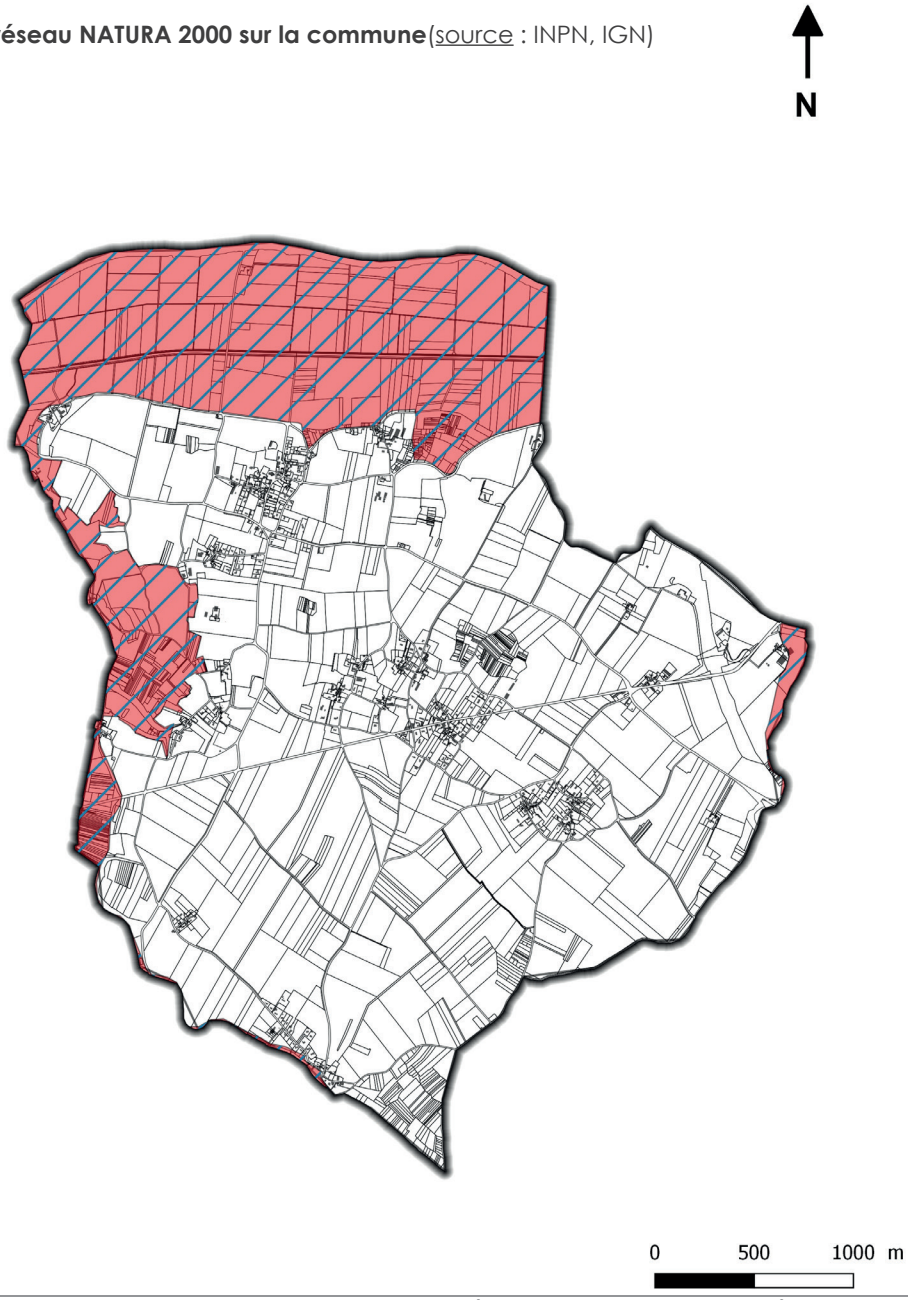
- Vallée de la Charente moyenne et Seugnes
- Estuaire et basse vallée de la Charente

Ces sites recoupent deux **sites d'intérêt Communautaire (SIC) dans le cadre de l'application de la directive Habitat-Faune-Flore :**

- Vallée de la Charente (basse vallée)
- Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran

Ces sites présentent les mêmes limites (cf carte ci-dessous) et recoupent 24% du territoire communal.

Le réseau NATURA 2000 sur la commune(source : INPN, IGN)



L'éco-complexe de la vallée de la Charente

La vallée de la Charente et la vallée de son affluent le Bruant font l'objet de 4 sites Natura 2000, établis à proximité des limites du territoire communal. Une analyse exhaustive de l'état initial de l'environnement communal nécessite donc d'établir les principales caractéristiques de ce complexe alluvial.

Caractéristiques générales du complexe alluvial et ses habitats

La vallée du fleuve Charente et ses affluents locaux (la Seugne en amont de Saintes, le Bruant à hauteur de Saint-Porchaire...) forment un système hydrographique planitiaire atlantique à régime annuel de crues hivernales et printanières, établi sur des sols argilo-calcaires, et influencé par les marées en aval de la commune de Saint-Savinien.

En amont de Saint-Savinien, la vallée forme un ensemble complet et caractéristique d'un écosystème alluvial, comprenant des forêts alluviales, des prairies inondables, des milieux aquatiques de divers types (eaux courantes d'un grand fleuve de la côte Atlantique, affluents, réseau de canaux dans le lit majeur, mares de chasse...).

En aval de Saint-Savinien, les sites Natura 2000 identifient les 40 kilomètres inférieurs du fleuve Charente, comprenant un ensemble particulièrement diversifié de milieux estuariens à vasières tidales et prés salés (aval de Rochefort), prairies hygrophiles à gradient décroissant de salinité, l'ensemble se trouvant traversé par un fleuve côtier soumis aux marées.

A hauteur de Saint-Porchaire, la vallée du Bruant est drainée par un petit affluent de la rive gauche du fleuve, et ajoute au complexe un certain nombre d'éléments originaux propres aux petites vallées calcaires (cladiaie turficole, aulnaie fangeuse, falaises continentales, peuplements denses de chênaie sempervirente établis sur les calcaires du bas-plateau saintongeais).

Les prairies naturelles aussi bien saumâtres (aval de Rochefort) qu'alluviales sans salinité (amont de Rochefort) constituent un habitat essentiel pour de nombreuses espèces faunistiques remarquables appartenant à des groupes très divers (petite faune de mammifères, insectes, autres invertébrés...).

Ces prairies représentent l'ossature de la vallée, occupant la majeure partie de sa surface. Elles font l'objet, comme toutes les prairies naturelles des marais alluviaux continentaux et littoraux, d'un double processus d'intensification (drainage et cultures céréalières intensives, populiculture) ou de déprise, lié aux mutations agricoles de ces dernières décennies.

Dans ce contexte, les mesures contractuelles permises par le dispositif Natura 2000, de même que certaines mesures issues de la Politique Agricole Commune, ont pu limiter les pressions agricoles sur la vallée de la Charente pour en sauvegarder l'essentiel des habitats caractéristiques. A l'avenir, le maintien des prairies naturelles, dont dépend la survie des riches communautés animales et végétales qui leur sont liées, est donc un enjeu territorial majeur.

Par ailleurs, les événements météorologiques extrêmes attendus sous l'effet du changement climatique auront des conséquences majeures sur le patrimoine de la vallée, celles-ci étant encore difficiles à appréhender actuellement.

Caractéristiques de la faune et de la flore

Comme défini précédemment, le complexe de la vallée de la Charente présente un intérêt écosystémique exceptionnel, en constituant l'un des exemples les plus représentatifs d'un fleuve centre-atlantique avec de nombreuses communautés animales et végétales originales et/ou endémiques.

La zone amont de Saint-Savinien présente un intérêt phytocénotique et floristique majeur, compte-tenu de la présence d'associations végétales synendémiques des rives du fleuve (*Halimiono portulacoides-Puccinellietum foucaudii, Calystegio sepium-Angelicetum heterocarpae*).

Les habitats majeurs de la vallée amont (frênaie alluviale à Frêne oxyphylle, prairies hygrophiles, mégaphorbiaies eutrophes, cladiaie turficole, eaux courantes eutrophes à mésotrophes...) sont très attractifs au plan faunistique et floristique. Une mention particulière doit être faite pour les prairies hygrophiles ou méso-hygrophiles inondables constituent l'habitat exclusif ou préférentiel de plusieurs espèces menacées telles que la Gratiole officinale, la Renoncule à feuilles d'ophioglosse...

La zone aval présente des espèces endémiques de grande qualité, typiquement inféodées aux berges vaseuses des rivières soumises aux flux de marée (*Puccinellia foucaudi* et *Oenanthe foucaudi* en aval de Rochefort, *Angelica heterocarpa* en amont).

Les dépressions et mares temporaires des prairies saumâtres présentent un grand intérêt, de par la présence de populations importantes d'espèces méditerranéennes en aire disjointe (*Crypsis aculeata, Lythrum tribracteatum*).

Dans la vallée du Bruant en rive gauche du fleuve, la chênaie sempervirente (*Phillyreo latifoliae-Quercetum ilicis*, endémique) avec ses pelouses xérophiles enclavées (*Bellidi pappulosae-Festucetum marginatae*, endémique) constituent également des éléments remarquables.

Au regard de la faune, la présence du Vison d'Europe est avérée sur certaines parties de la vallée et sur certains de ses affluents. De même, il convient de citer la présence de la Loutre d'Europe, autre mustélidé caractéristique des vallées alluviales. L'intérêt mammalogique de la vallée réside également dans la présence d'une faune de chiroptères représentée par une dizaines d'espèces en hibernation et reproduction.

Parmi les autres groupes taxonomiques, figurent la Cistude d'Europe, divers poissons (Alose, Lamproie de Planer), divers oiseaux migrateurs et plusieurs invertébrés dont la Rosalie des Alpes et le Cuivré des marais.

Emys orbicularis

Lycanea dispar

Mustela lutreola

Angelica heterocarpa

2.2.3 Les différentes composantes de la trame verte et bleue locale

La sous-trame forestière représente une part assez importante de l'espace communal (9,1 % du territoire, soit 145,5 hectares). Néanmoins, il demeure que la sous-trame des espaces forestiers est structurante au sein de la trame verte et bleue locale. La présente analyse s'attachera à préciser les enjeux relatifs à ces espaces boisés.

Cette sous-trame principale se voit complétée par une sous-trame secondaire formée, au sein de la matrice agricole, de haies résiduelles, d'arbres isolés et de petits fragments forestiers, constituant des « relais » au sein de la trame verte et bleue.

La sous-trame des bois et forêts

Le contexte forestier régional

Au plan régional, la commune appartient à la sylvo-éco-région de la « Champagne Charentaise » (F14, voir illustrations ci-contre), s'agissant d'un plateau vallonné peu boisé sur un substrat calcaire ayant donné des sols très divers, aux potentialités variables mais plutôt faibles dans les secteurs réservés à la forêt.

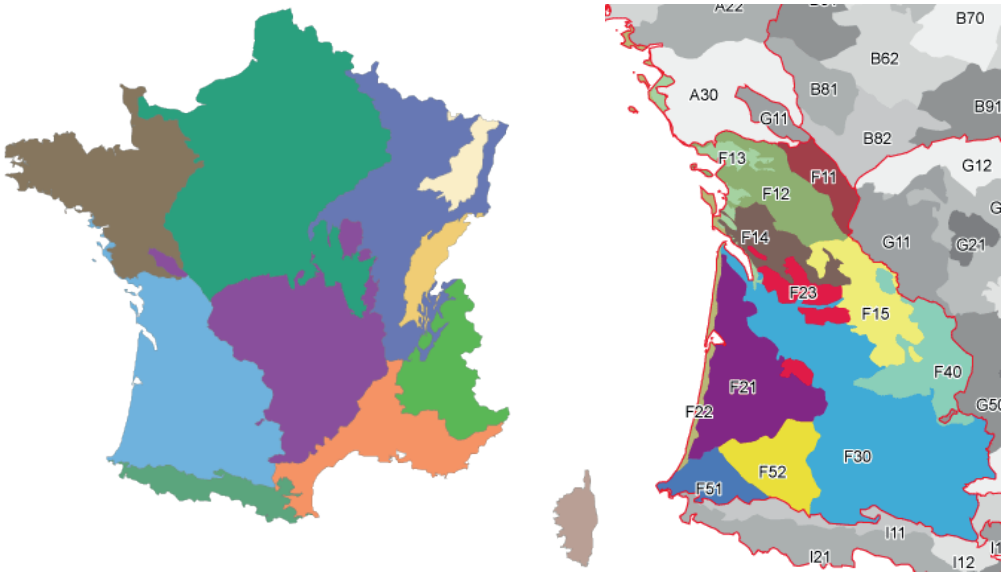
La « Champagne Charentaise » est le domaine de la chênaie acidiphile avec le Chêne rouvre et le Chêne pédonculé, mêlés au châtaignier, au Frêne, au Charme et à l'Érable champêtre. Sur les secteurs à sols carbonatés, se rencontrent le Chêne pubescent, l'Érable de Montpellier au sein de formations dérivant vers la chênaie-charmaie mésotrophe et la chênaie thermophile. La forêt, très morcelée et essentiellement traitée en taillis et taillis-futaie, est de qualité médiocre au plan sylvicole.

Dans cette région sylvicole à forte prédominance agricole, la forêt est généralement située sur les zones peu propices à l'agriculture. Les terrains marqués par un substrat carbonaté y ont souvent une charge en cailloux qui diminue la réserve utile des sols, de même que les terrains sableux, peu productifs, qui caractérisent les recouvrements détritiques du plateau.

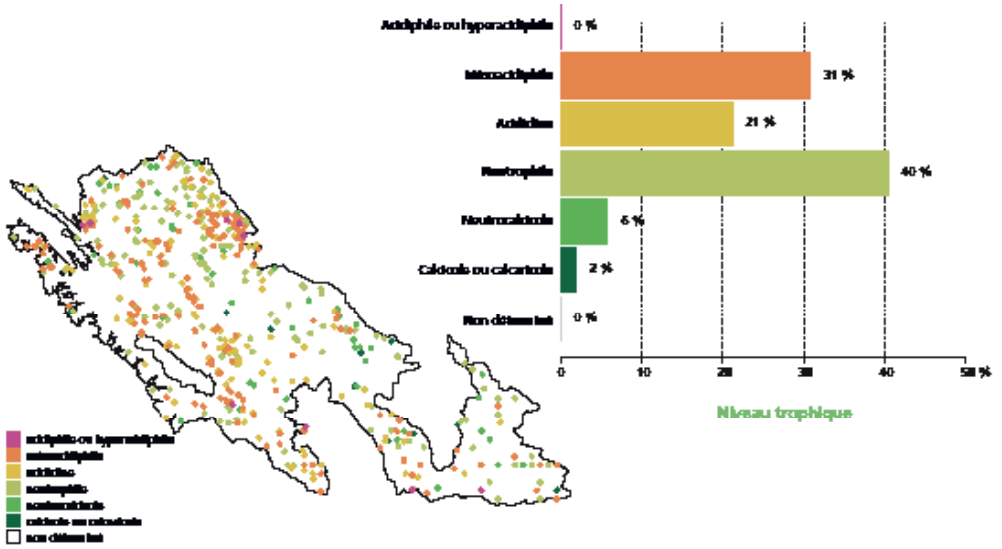
Présentation générale de la sous-trame forestière

La commune de Geay se compose essentiellement de formations boisées discontinues. Elle n'est pas concernée par un massif. Les parties les plus importantes correspondent au « Bois de l'Ombrières » à l'Ouest du territoire, puis au « Bois Noir » à l'extrémité Sud, tandis que les autres surfaces boisées sont diffuses composés d'ensemble de moins de 10ha qui forment une dentelle.

Les sylvo-éco-régions (source : IGN)



Niveau trophique conditionnant la végétation forestière de la SER F14 (source : IGN)



Les grands espaces boisés « bois de l'Ombrière » et « bois Noir » se poursuivent, au-delà de la commune, sur l'ensemble du bas-plateau de la Saintonge centrale entre Saintes, Pont-l'Abbé-d'Arnoult, les marais de Brouage et de la Seudre, et enfin, Gémozac.

Ces boisements reposent sur diverses formations pédologiques naissant sur la roche-mère calcaire du Crétacé. On retrouve essentiellement des formations boisées de type chênaie acidiphile, très communes dans la Saintonge centrale. Elles se développent sur les recouvrements détritiques du bas-plateau, aux sols généralement peu intéressants pour la céréaliculture.

Des formations calcicoles complètent cet ensemble, établies sur des terrains plus calcaires où la roche-mère affleure. La chênaie thermophile à Chêne pubescent est alors principalement représentée.

Ces boisements sont généralement des taillis mêlés d'arbres en futaie, assez denses. Ils sont globalement ordinaires et ne suscitent pas d'intérêt patrimonial en tant qu'habitats, car très communs localement. Fait toutefois exceptions, le secteur du « Bois de l'Ombrière», du «Bois Noir» et de la vallée de la Charente qui pour rappel, font l'objet d'une ZNIEFF de type 1 et 2, d'une ZICO, et d'une ZPS Natura 2000 .

On précisera que le rôle de ces espaces forestiers est particulièrement important au sein de la trame verte et bleue locale, d'autant plus que celle-ci est marquée par la prédominance des milieux agricoles artificialisés.

Aspects faunistiques relatifs aux bois et forêts de la commune

Les boisements du territoire constituent des habitats fonctionnels pour de nombreuses espèces animales, d'autant plus que leur importante surface permet une activité faunistique probablement assez intense dans le secteur.

Il s'agit notamment des mammifères supérieurs typiquement inféodés aux milieux forestiers tels que le Chevreuil européen, le Blaireau européen, le Sanglier. Les chiroptères sont également très coutumiers des milieux forestiers, parmi lesquels la Barbastelle, le Myotis de Bechtein et le Murin d'Alcathoé.

Ces bois et forêts sont également le refuge hivernal de certains amphibiens, tel que le Crapaud commun, la Grenouille agile ou encore la Salamandre tachetée. Les ornières de chemins forestiers, de même que les fossés parcourant les propriétés forestières, sont autant d'habitats potentiellement favorables à ces espèces.

Enfin, ces espaces forestiers peuvent accueillir des insectes particulièrement rares, que sont notamment le Grand Capricorne et le Lucane cerf-volant, appréciant notamment les arbres sénescents ou morts, dont ils participent à la dégradation.

Carte des bois et forêts (source : cadastre, IGN)

Ces différents aspects confirment la nécessité de préserver ces espaces boisés comme principaux supports de l'expression de la biodiversité sur le territoire de la commune. La Carte Communale veillera donc à la stricte protection de ces boisements en y interdisant toute urbanisation.

Les haies et arbres isolés au sein de l'espace agricole

Les haies et les arbres isolés jouent un rôle déterminant dans le cycle de vie des espèces vivantes, et participent ainsi substantiellement à la richesse de la trame verte et bleue locale.

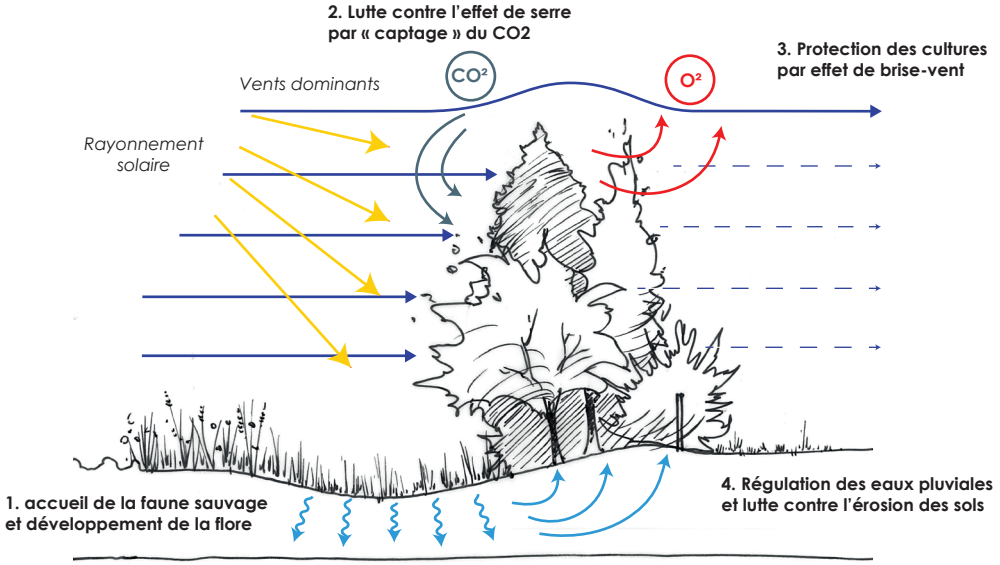
Les photographies aériennes des années 1950 témoignent pourtant de l'importante occupation passée du territoire par les arbres isolés, qui ont aujourd'hui la plupart du temps disparu sous l'effet de l'intensification des pratiques agricoles au cours des dernières décennies. Les haies étaient également plus nombreuses auparavant. Néanmoins, la plaine Sud de la commune est un espace ouvert depuis de nombreuses décennies. Il ne s'agit pas d'un terroir bocager au plan géographique et historique.

Néanmoins, il apparaît indispensable de concourir au maintien des haies et des arbres isolés demeurant aujourd'hui dans les espaces agricoles de la commune afin de maintenir une certaine perméabilité du territoire pour les déplacements de la faune et de la flore. Au titre de leur rôle particulier dans la fixation des sols et la régulation du ruissellement pluvial, dans la protection des cultures vis-à-vis des vents, les haies comme les arbres isolés peuvent être qualifiés d'infrastructure agro-écologiques. Dans le secteur les haies sont traditionnellement composées de chênes (Chêne pubescent, Chêne pédonculé, Frêne) accompagnés par l'Erable champêtre ainsi que diverses essences arbustives habituelles (Prunellier, Cornouiller sanguin, Aubépine, Noisetier…). La présences d'arbustes à baies dans ces haies, tels que prunelliers et aubépines, garantissent leur fonction de nourrissage pour la faune. Ces micro-habitats sont ainsi généralement attractifs pour les oiseaux, notamment les petits passereaux (Pie-grièche écorcheur, Fauvette, Grive, Bruants, Gros-bec, Pic-épeiche, Rouge-gorge...).

La commune compte aussi de nombreux arbres isolés parmi lesquels neuf figurent à l'inventaire des arbres remarquables* de Poitou-Charente :

Alisier torminal à Bernessard, un arbre aux 40 écus à La Maisonnette, un chêne pubescent à La Maisonnette, un chêne vert au Moulin Bouchet, un cormier à La Maisonnette, un Cèdre du Liban à La Maisonnette, un érable de Montpellier sur Les Communs, un pin parasol au Château de La Tour, un tilleul au Grand Chevallon.

Schéma de principe des différentes fonctions de la haie (source : URBAN HYMNS)



**Un arbre peut être qualifié de remarquable par rapport à son âge, son port, son lien avec une activité historique et/ou culturelle (symbolique), sa rareté, etc*

La sous-trame des milieux ouverts

Les milieux ouverts viennent compléter la trame verte et bleue et sont désignés comme tels en raison de leur végétation basse, à dominante herbeuse. Ces espaces contribuent fortement à l'expression de la biodiversité dans le sens où ils constituent des supports de vie pour une végétation florale généralement abondante, associée à une micro-faune et petite faune également d'un grand potentiel biologique.

Les prairies et autres formations herbeuses naturelles

Parmi les milieux dits ouverts, les prairies et les autres surfaces herbeuses naturelles constituent les habitats les plus typiques. En raison d'une forte spécialisation locale des activités agricoles vers les grandes cultures intensives, ces habitats recouvrent de faibles surfaces sur la commune, et sont généralement fragmentées. Les surfaces en herbe recouvrent environ 21,8 % du territoire, soit 347 hectares.

Ces surfaces herbeuses correspondent le plus souvent à la formation dite « prairie mésophile ». Dans ces formations prairiales, les graminées occupent en général une place essentielle (Ray-grass, Crételle, Pâturin, Fétuque) mais peuvent être accompagnées, selon les cas, d'un nombre plus ou moins élevé de plantes à fleurs dont la floraison, parfois spectaculaire rythme la phénologie de la prairie et forme des faciès saisonniers typiques (pissenlits au premier printemps, renoncules et lychnis en mai, marguerites et achillées en juin…). Il peut s'y mêler des orchidées sauvages (Orchis pyramidal, Ophrys abeille...).

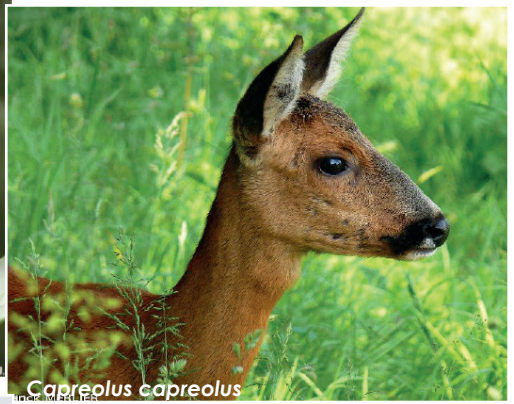
Les friches post-culturales, des milieux de transition entre cultures et prairies

Les friches post-culturales sont particulièrement difficiles à cartographier, car leur répartition spatiale évolue rapidement selon les assolements pluriannuels. Il s'agit le plus souvent de jachères transitoires vouées à être remises en cultures à échéance plus ou moins brève.

Il résulte de ce caractère transitoire que ces milieux sont généralement pauvres au plan écologique, leur végétation étant particulièrement sélective. Ces friches sont le plus souvent marquée par l'abondance des espèces pionnières, généralement de faible intérêt. Des espèces invasives complètent les cortèges en présence. Celles-ci manifestent le caractère fortement perturbé du milieu.

En l'absence de nouvelle intervention humaine, ,ces friches évoluent progressivement vers des associations graminéennes et de plantes à fleurs de meilleure qualité, remplaçant généralement ces pionnières au bout de 2 ou 3 saisons. De façon générale, l'enjeu conservatoire de ces milieux est jugé absent, sauf dans le cas d'une évolution

Cerambyx cerdo


Capreolus capreolus

Éléments arborés dans l'espace communal

naturelle vers la prairie mésophile.

Les landes arbustives

La commune compte également, parmi ses milieux naturels ouverts, des formations landicoles mêlant un couvert herbeux et des fourrés arbustifs plus ou moins denses. Ces formations proviennent d'anciennes friches agricole , localisé a l'Ouest de la carrière Sauvaget-Geay .

Éléments sur la faune

En raison des fortes variations saisonnières du couvert végétal (alternance de développement et d'épisodes de fauche), les prairies naturelles et les friches post-culturales abritent relativement peu de vertébrés supérieurs.

Les mammifères et oiseaux viennent en général y chasser des proies à partir de biotopes périphériques (haies, bois). En revanche, les invertébrés peuvent être exceptionnellement bien représentés, surtout dans le cas des vieilles prairies naturelles, et forment des cortèges variés (arachnides, coléoptères, diptères, homoptères et hyménoptères dominants, accompagnés par divers lépidoptères et orthoptères).

Les milieux ouverts à dominante artificielle

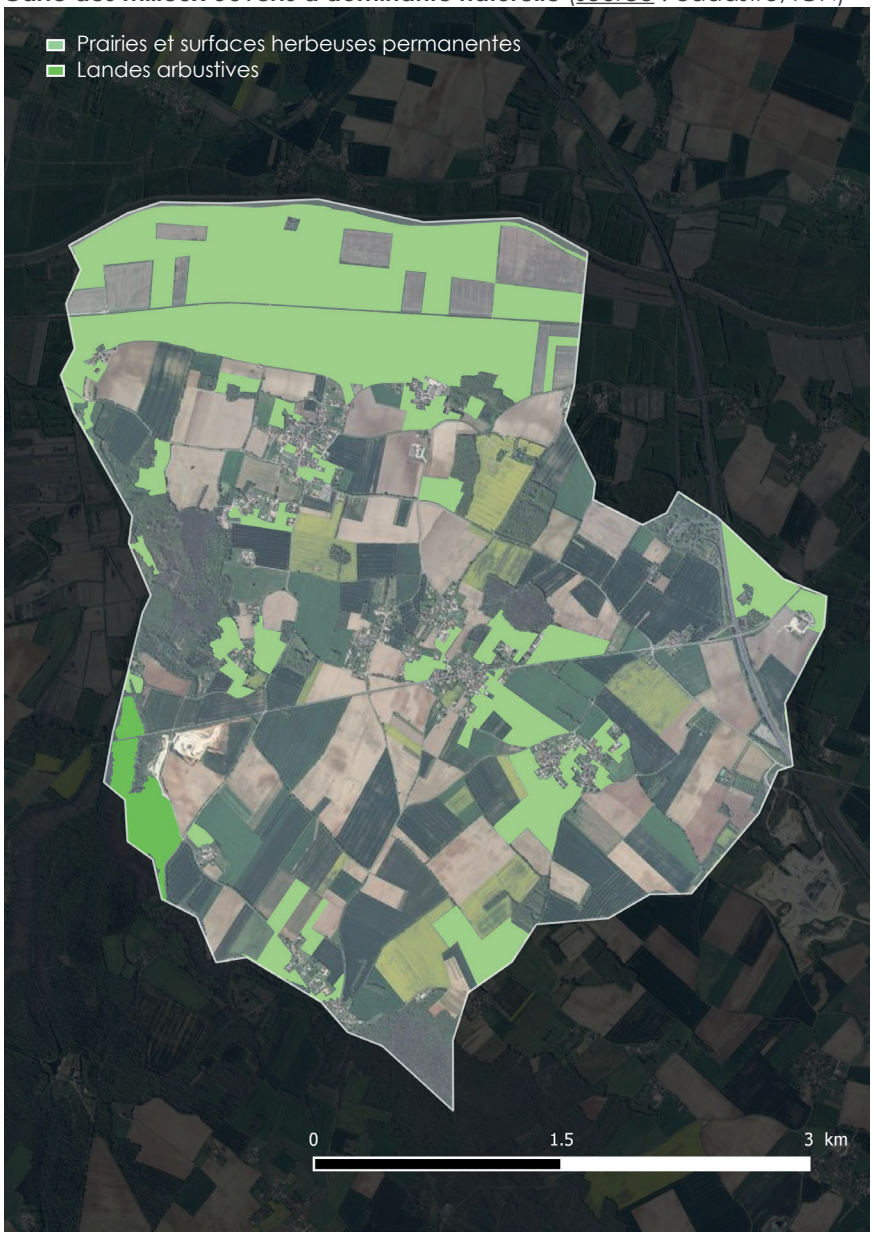
Ces milieux en question sont représentés en majorité sur le territoire de la commune. Il s'agit essentiellement de cultures intensives (58,9 %, soit 938,4 hectares), complétées par des prairies artificielles/temporaires.

Le développement de la végétation sauvage est très limité au sein des grandes cultures. Néanmoins, cette végétation n'est pas inexistante. Elle se trouve habituellement orientée par le calendrier annuel des pratiques culturales. L'hiver est généralement la saison du développement du Blé et du Colza, capables d'héberger des messicoles naines à germination automnale comme l'Adonis, le Bleuet, le Coquelicot.

Le temps des récoltes printanières ou estivales correspond à l'arasement de cette végétation. Les terrains destinés au Maïs et au Tournesol sont généralement laissés nus durant cette période, et sont propices aux espèces estivales à haut développement tel que l'Ammi élevé, la Renouée persicaire, la Sétaire, l'Amarante, la Digitaire, la Morelle noire.

Durant cette période, les espèces basses ou rampantes occupent les terrains restés nus après récolte, telle que l'Alchémille des champs, la Renouée des oiseaux, le Mouron des champs ou la Calépine. Les débuts d'automne, marqués par une recrudescence

Carte des milieux ouverts à dominante naturelle (source : cadastre, IGN)



des précipitations, sont propices au démarrage d'une végétation graminéenne qui disparaît à nouveau lors des semis de cultures d'hiver.

En dépit de la permanence de pratiques agricoles intensives, des efforts conséquents sont aujourd'hui réalisés par les exploitants agricoles pour donner une place plus importante à la biodiversité dans les espaces de cultures. La Politique Agricole Commune les oblige dorénavant à mettre en place certaines mesures de protection des sols, tels que les couverts végétaux aux inter-périodes de cultures.

Par ailleurs, le gouvernement a engagé un plan d'action global pour la réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires, avec un objectif de -50 % en 2025, s'imposant notamment dans le monde de l'agriculture.

Il convient également de préciser que le décret du 27 décembre 2019 impose dorénavant l'absence de traitements chimiques autour des zones habitées situées en contact de parcelles cultivées. Ces « zones de non-traitement » sont aujourd'hui propices au retour de la flore sauvage aux marges des cultures, bénéficiant au développement de la biodiversité.

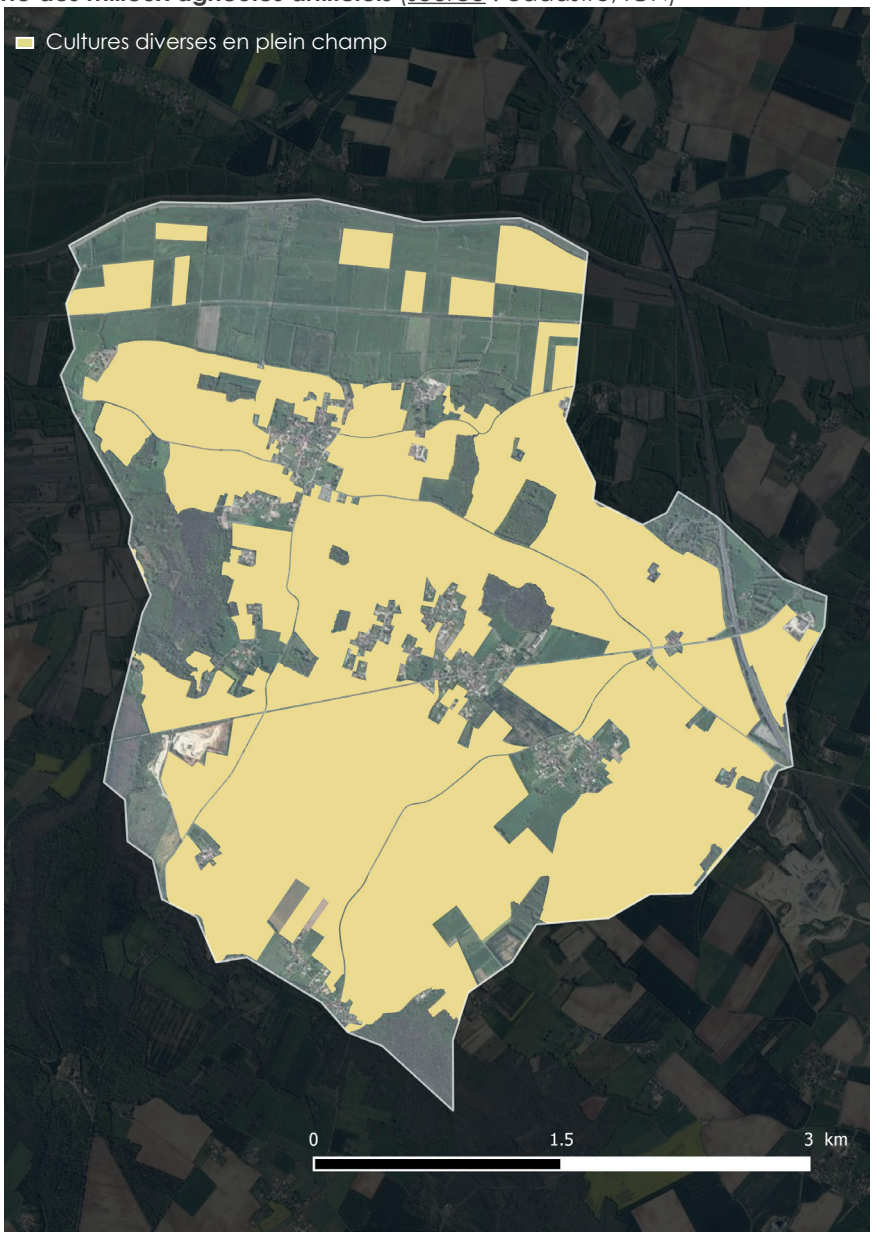
La charte «riverain» adoptée en 2020 à l'échelle du département de la Charente-Maritime vient préciser quelques mesures de précaution sur ce thème, insistant sur l'importance des haies au contact des franges urbaines...

La sous-trame des milieux très artificiels

Caractéristiques de la biodiversité des milieux artificiels

Cette dernière sous-trame au sein de la trame verte et bleue communale correspond essentiellement aux espaces actuellement urbanisés de la commune, intégrant zones habitées, équipements collectifs et activités économiques.

Carte des milieux agricoles artificiels (source : cadastre, IGN)



Salvia pratensis

Cyanus segetum

Haie encadrant une voie communale

Milvus migrans

Podarcis muralis

Ces habitats artificiels sont généralement répulsifs pour la faune et la flore. Les usages intensifs des espaces non-bâtis, tels que les aires engazonnées des parcs et des jardins d'ornement, ou des différents espaces publics de la commune, contribuent généralement à limiter fortement l'expression de la biodiversité. Il s'avère néanmoins que, selon ces usages et pratiques, les espaces urbains, et en particulier les zones d'habitat diffus, peuvent constituer de véritables refuges pour la faune et la flore, dans le contexte d'un espace agricole particulièrement hostile au développement de la biodiversité. Les mosaïques très hétérogènes que constituent les espaces urbains de la commune autorisent un certain accommodement des espèces dites « antropophiles » à ces milieux à priori hostiles.

La valeur biologique de ces espaces peut ainsi s'avérer forte en présence de vieux bâtiments fournissant des gîtes pour les chiroptères, parmi lesquels certaines espèces à forte valeur patrimoniale (Grand Murin, Grand Rhinolophe...).

Au regard des oiseaux, les bâtiments anciens sont souvent utilisés par les espèces troglophiles qui nichent dans les nombreuses anfractuosités des murs (Huppe fasciée, Chouette chevêche, Mésange...) et certaines y sont strictement inféodées (Rougequeue, Moineau). D'autres espèces, comme l'Hirondelle, construisent leurs nids dans les granges et bâtiments agricoles ouverts ou sous les rebords de toits. D'autres encore, qui colonisent les parois rocheuses en milieu naturel, trouvent en ville des milieux de substitution favorables (Choucas des tours, Martinet noir).

Les jardins d'agrément, potagers et parcs sont également très utilisés par la faune sauvage (Écureuil roux, Hérisson, Taupe, Belette...). Parmi les amphibiens, le Crapaud commun et la Salamandre tachetée sont des hôtes fréquents des jardins, dès lors qu'il existe un point d'eau proche. En outre, le Lézard des murailles et l'Alyte accoucheur sont des espèces communes qui apprécient les vieux murs de pierre.

Ainsi, bien que la plupart des espèces animales qui composent le cortège des villages sont banales et non-menacées, celles-ci s'avèrent particulièrement diversifiées et potentiellement nombreuses, à condition que les pratiques d'aménagement et de gestion des espaces autorisent leur présence et permettent leur développement.

2.2.4 Synthèse de l'étude et représentation de la trame verte et bleue

Définition de la trame verte et bleue

La « trame verte et bleue » désigne les interactions entre différents milieux, habitats et espèces, intégrés dans une logique de fonctionnement en réseau. Ce réseau constitue le support des déplacements de la faune et de la flore, nécessaires à l'accomplissement du cycle de vie des espèces.

La trame verte et bleue correspond également à la mise en œuvre d'une politique nationale visant à la préservation du patrimoine biologique et à la lutte contre son érosion, ainsi qu'à l'adaptation du territoire aux conséquences du changement climatique. Cette politique a été introduite en droit français par les lois relatives au « Grenelle de l'Environnement », via les articles L371-1 et suivants du Code de l'Environnement.

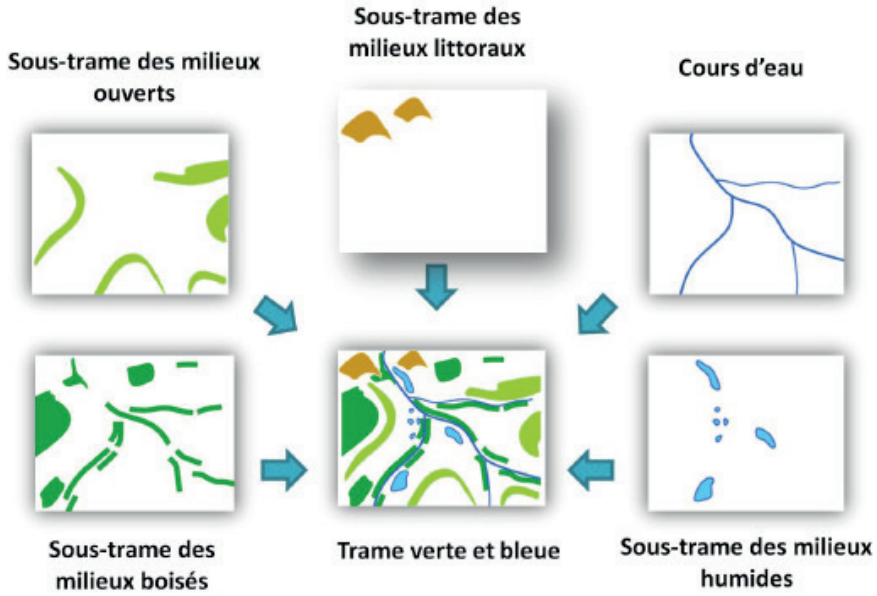
De façon plus concrète, la trame verte et bleue se décline en différentes sous-trames par nature de milieux (forets, milieux ouverts, milieux aquatiques...) et par configuration spatiale (surfaces, objet linéaires ou ponctuels). Ces sous-trames représentent elles-mêmes les éléments suivants :

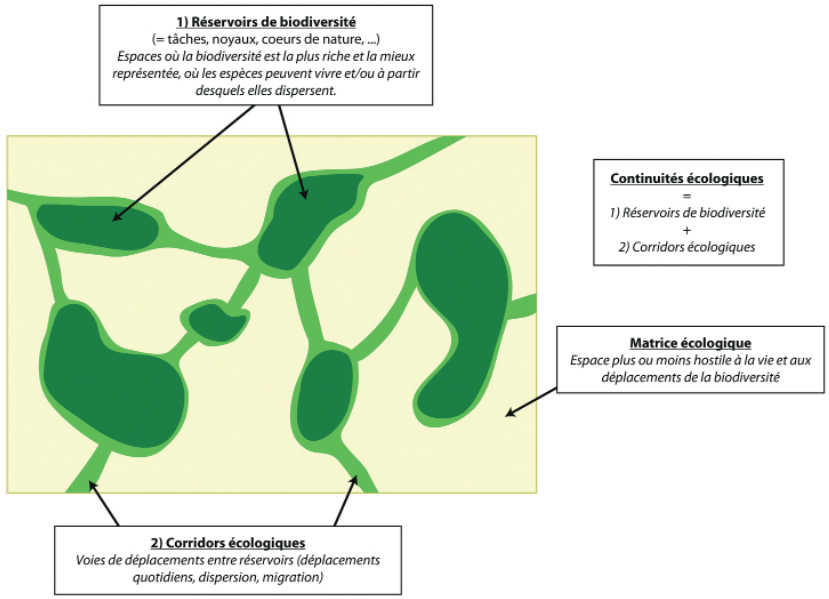
- Les réservoirs de biodiversité, désignant les espaces fournissant l'essentiel des besoins nécessaires aux êtres vivants pour accomplir tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos). Ce sont des habitats de fort intérêt biologique souvent reconnus par des zonages officiels (ZNIEFF, Natura 2000...). Ils représentent un enjeu majeur de protection pour la Carte Communale.

- Les corridors écologiques, s'agissant d'espaces de type linéaire permettant aux êtres vivants de se déplacer au sein de la trame verte et bleue afin de gagner différents lieux « réservoirs » où ils peuvent accomplir tout ou partie de leur cycle de vie. Il s'agit le plus souvent de haies, de cours d'eau, ou encore de chapelets de petits habitats permettant à la faune de se déplacement (réseau de points d'eau naturels, de bosquets...). Ils sont qualifiés de « corridors en pas japonais ». Le principal enjeu pour la Carte Communale est d'éviter toute interruption de ces corridors.

- La matrice, s'agissant de l'élément paysager dominant dans lequel s'inscrivent les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Il s'agit typiquement d'espaces agricoles. Selon la configuration et l'importance des espaces naturels qui la composent, une matrice peut avoir valeur d'espace de biodiversité. La Carte Communale doit répondre à l'enjeu de maîtriser le taux d'artificialisation de la matrice en contenant la croissance des espaces fragmentants (zones bâties, infrastructures).

Schéma de principe de la trame verte et bleue (source : INPN)





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

Les documents de planification stratégique en matière d'aménagement et d'urbanisme ont pour mission de concrétiser cette politique à l'échelle locale. Au niveau régional, le SRADDET Nouvelle Aquitaine établit une cartographie de la trame verte et bleue au 1/100 000ème. A l'échelle du territoire, la trame verte et bleue est également cartographiée par le SCOT du Pays de Saintonge Romane. Ces documents imposent un rapport de compatibilité envers la Carte Communale.

Caractéristiques de la trame verte et bleue au niveau régional

Pour rappel, après son adoption par la Région Nouvelle Aquitaine le 16 décembre 2019, le SRADDET a été approuvé par la préfète de région le 27 mars 2020. Ce document, qui s'impose à la Carte Communale dans un rapport de comptabilité, définit un ensemble d'objectifs assortis de règles d'application. Ces objectifs s'appuient sur les constats régionaux suivants :

- Un patrimoine naturel d'une grande richesse (2,8 millions d'hectares de forêts, seconde région en nombre d'espèces animales et végétales endémiques) mais soumis aux pressions anthropiques et aux dérèglements climatiques ;

- Une trame verte et bleue fragilisée par une consommation importante d'espaces et par une fragmentation des continuités ;

- Un littoral de 973 kilomètres, source de richesse environnementale et économique, exposé au changement climatique ;

- Des cours d'eau denses (74 000 kilomètres linéaires), diversifiés et d'un intérêt écologique majeur, confrontés à de fortes tensions (usages, qualité) ;

- Un rythme soutenu d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

La diversité paysagère et écologique régionale est à l'origine d'une grande richesse faunistique, floristique et d'une biodiversité remarquable. Les nombreux inventaires et outils de protection contractuelle ou réglementaire témoignent de cette richesse mais aussi d'une biodiversité fragilisée face aux pressions humaines et au dérèglement climatique.

La Nouvelle Aquitaine est une région consommatrice d'espaces avec un rythme d'artificialisation prononcé et en progression. Entre 2006 et 2014, les surfaces artificialisées ont augmenté de 12 % (11,7 % en moyenne en France métropolitaine). La consommation foncière se réalise au détriment des milieux naturels et augmente, par imperméabilisation des sols, les risques d'inondation.

Les objectifs du SRADDET concernant la trame verte et bleue

Face aux constats qu'il formule, le SRADDET identifie l'objectif stratégique 2.2 dit « Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau ».

Ce dernier énonce que la protection de la nature et la limitation de l'empreinte écologique pour un développement soutenable sont au cœur des priorités régionales. La préservation de la richesse du patrimoine naturel et de la biodiversité, menacés par les pressions liées à la modification des habitats, l'artificialisation des sols, la surexploitation des ressources naturelles, la propagation d'espèces allogènes et le changement climatique sont également des priorités. Le littoral et les territoires de montagne sont aujourd'hui les espaces les plus vulnérables.

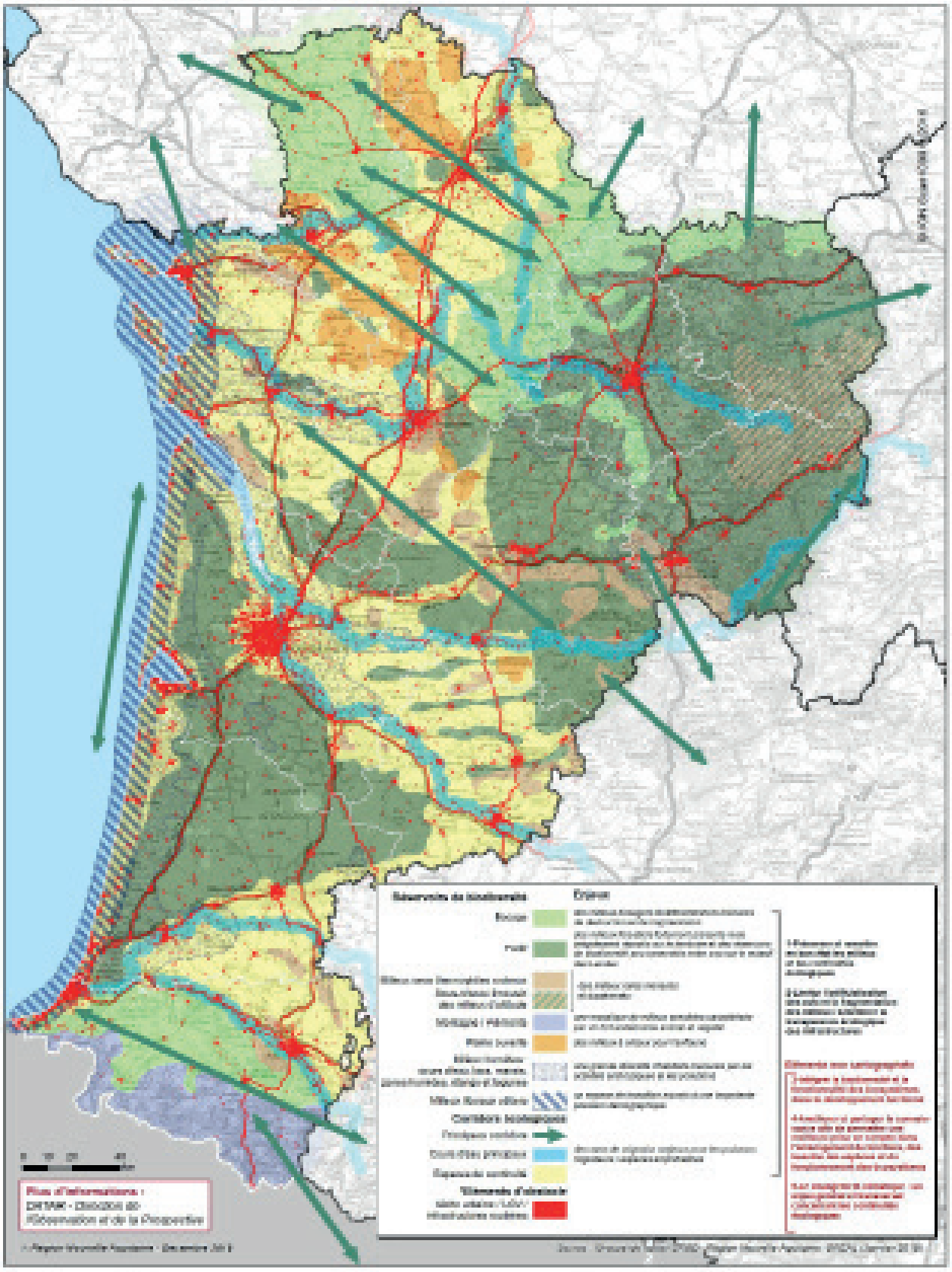
Pour répondre à ces enjeux, le SRADDET se fixe comme objectifs de sécuriser et garantir la qualité de la ressource en eau, de protéger le foncier agricole et forestier, de préserver et restaurer les milieux naturels qui composent la trame verte et bleue et les réservoirs écologiques, de préserver et restaurer la qualité des paysages et leur diversité et enfin de limiter la fragmentation des habitats naturels.

Cet objectif stratégique est décliné notamment à travers l'objectif n° 40 dit « Préserver et restaurer les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) ». Pour enrayer le phénomène d'érosion de la biodiversité, le SRADDET fixe comme objectif de maintenir les continuités écologiques en bon état, et de restaurer les continuités écologiques dégradées.

La cartographie des composantes de la trame verte et bleue de Nouvelle Aquitaine, déclinée en différentes sous-trames de milieux, est issue d'un travail d'homogénéisation des différentes ressources bibliographiques antérieures, tels que les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique que le SRADDET est venu remplacer.

La trame verte et bleue est un élément structurant de la région. Les documents de planification et d'aménagement doivent l'intégrer dans leurs orientations et choix de développement, et doivent déterminer en amont les choix de planification et d'aménagement.

SYNTHESE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET ENJEUX - Carte schématique



Les objectifs par sous-trames suivants doivent être bien pris en compte par les documents de planification et les projets d'aménagement qui en découlent :

- Pour la sous-trame « bocage », garantir un réseau fonctionnel d'infrastructures agro-écologiques en maintenant et confortant les éléments fixes du paysage.

- Pour les sous-trames « forêt et landes », préserver les landes et les surfaces boisées identifiées comme réservoirs de biodiversité et garantir leur fonctionnalité. Maintenir la diversité de boisements en essence et en âge tout en maintenant un équilibre entre milieux ouverts et milieux fermés.

- Pour la sous-trame « milieux ouverts, pelouses et autres milieux secs et rocheux », préserver et restaurer les secteurs de pelouses et autres milieux secs, en particulier en limitant la fermeture des milieux ouverts.

- Pour la sous-trame « plaines agricoles à enjeux majoritaires oiseaux », favoriser les mosaïques de cultures et toutes les pratiques agricoles favorables aux insectes et aux oiseaux de plaines et aux plantes messicoles.

- Pour la sous-trame « milieux humides », préserver et restaurer la fonctionnalité des zones humides et continuités latérales des cours d'eau. Pour les cours d'eau, assurer la libre circulation des espèces aquatiques et semi-aquatiques, gérer les étangs en prenant en compte leur impact écologique.

Les collectivités ou structures intercommunales en charge de l'élaboration de documents de planification seront chargées d'identifier et préciser à l'échelle du territoire considéré les continuités écologiques existantes.

En outre, les collectivités sont des acteurs incontournables pour favoriser des usages du sol compatibles avec des continuités écologiques et pour réduire les pressions sur les espaces naturels et les espèces, via la maîtrise d'usage ou la maîtrise foncière. Limiter l'urbanisation et l'artificialisation des sols constitue le premier levier pour parvenir à un usage économe de l'espace et limiter la fragmentation des habitats.

Règles du SRADDET au regard de la trame verte et bleue

Les règles n° 33 à 36 du SRADDET constituent les traductions majeures de l'objectif n° 40 visant à intégrer, au sein des documents d'urbanisme, les enjeux relatifs à la protection et à la remise en état des continuités écologiques.

En détail, selon la règle n° 33, les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle :

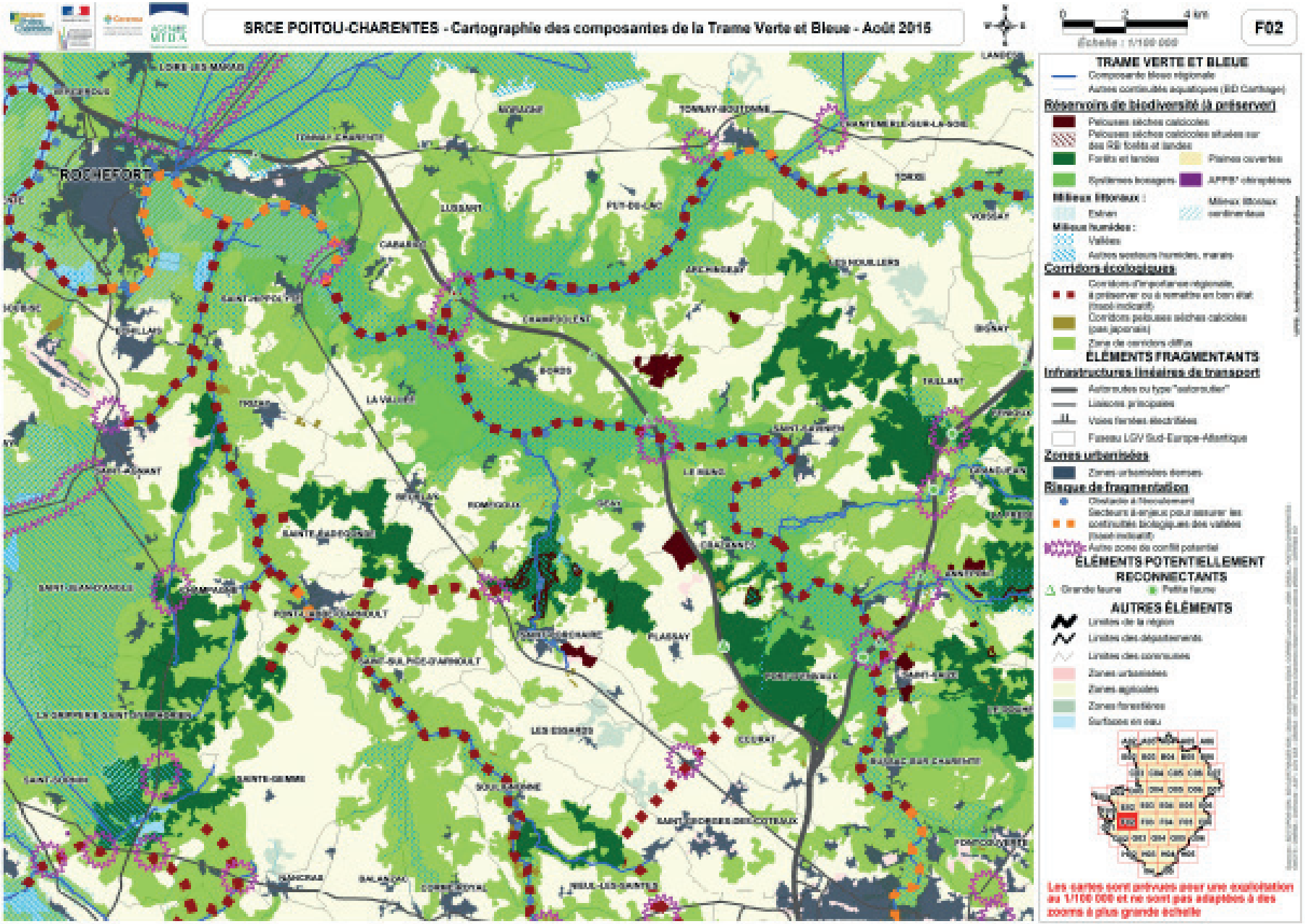
1. Intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance

2. Caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000ème (voir carte page ci-contre) et justifier de leur prise en compte.

En application de cette règle, il est recommandé que les documents d'urbanisme et de planification déterminent et caractérisent à leur échelle les continuités écologiques dans l'état initial de l'environnement, et analysent la fonctionnalité de ces continuités écologiques, les menaces et obstacles existants.

Le travail réalisé doit faire l'objet d'un croisement avec les enjeux régionaux, et donner lieu à des mesures d'évitement de toute incidence du document d'urbanisme sur les milieux naturels structurants de la trame verte et bleue.

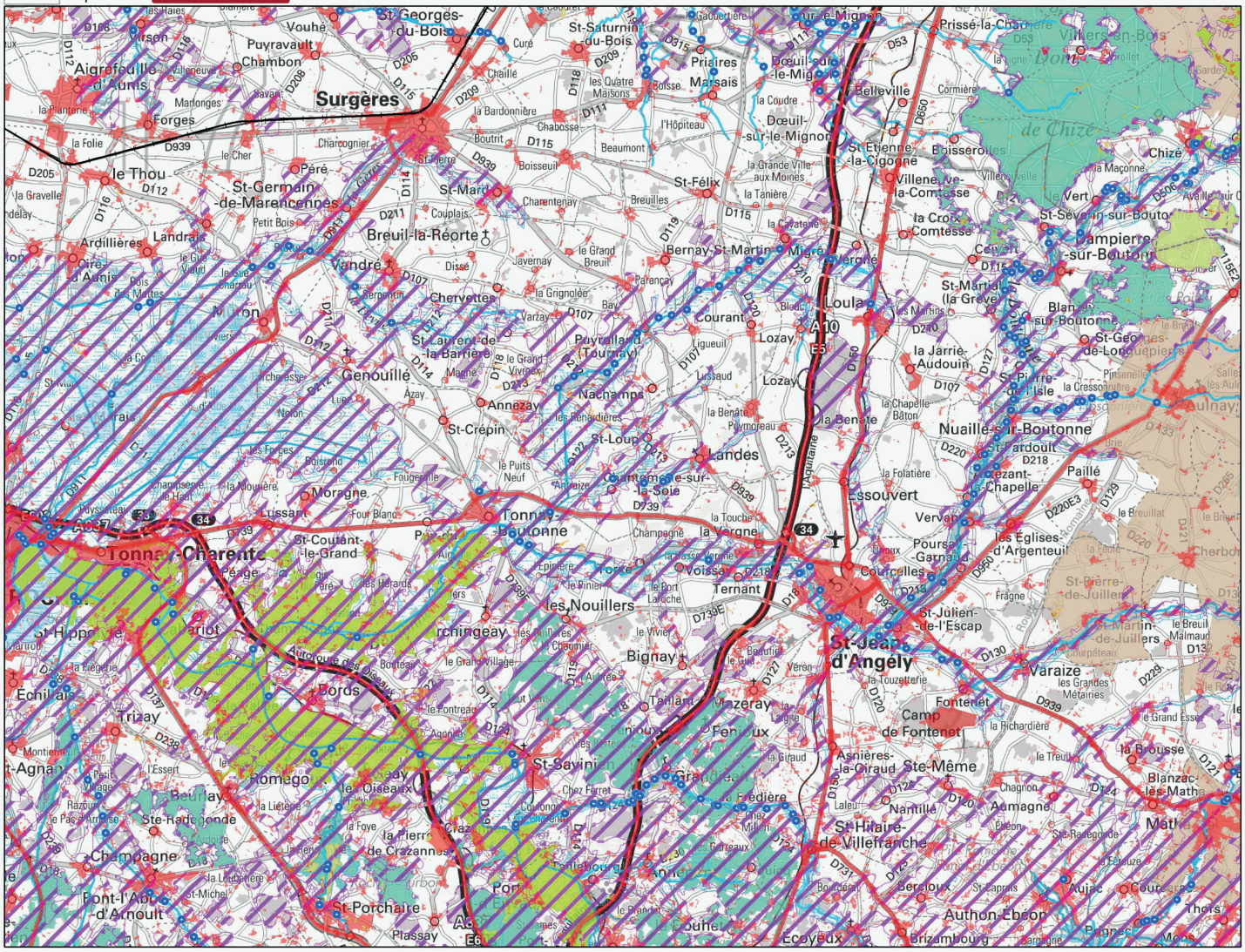
En outre, la règle n° 35 stipule que les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.


SRCE POITOU-CHARENTES - Cartographie des composantes de la Trame Verte et Bleue - Août 2015
F02
Échelle : 1/100 000
TRAME VERTE ET BLEUE
Réservoirs de biodiversité (à préserver)
Milieux littoraux :
Milieux humides :
Corridors écologiques
ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
Infrastructures linéaires de transport
Zones urbanisées
Risque de fragmentation
ÉLÉMENTS POTENTIELLEMENT RECONNECTANTS
AUTRES ÉLÉMENTS
ROCHEFORT
Les cartes sont prévues pour une exploitation au 1/100 000 et ne sont pas adaptées à des zooms à plus grande échelle

TRAME VERTE ET BLEUE

Cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine

Carte n° 15 sur 64 1/150000ième



Réservoirs de biodiversité - Couches communes

- Milieux bocagers
- Milieux ouverts, pelouses et autres milieux secs et ou rocheux
- Milieux humides

Réservoirs de biodiversité - Couches spécifiques

- Boisements de conifères et milieux associés (ex-Aquitaine)
- Boisements et milieux associés (hors boisements de conifères en ex-Aquitaine)
- Enjeux spécifiques chiroptères (ex-Aquitaine et ex-Poitou-Charentes)
- Landes du Massif des Landes de Gascogne
- Plaines agricoles à enjeux majoritaires oiseaux (ex-Aquitaine et ex-Poitou-Charentes)
- Mosaique de milieux ouverts de piémont et d'altitude (ex-Aquitaine)
- Milieux littoraux

Corridors de biodiversité

- Corridors boisés (ex-Limousin)
- Landes (ex-Aquitaine)
- Milieux boisés (ex-Aquitaine)
- Milieux humides (ex-Limousin et ex-Aquitaine)
- Milieux secs (pelouses sèches, milieux thermophiles ...)
- Systemes bocagers (ex-Aquitaine)
- Zones de corridors diffus (ex-Poitou-Charentes)

Hydrographie

- Cours d'eau
- Obstacles à écoulement

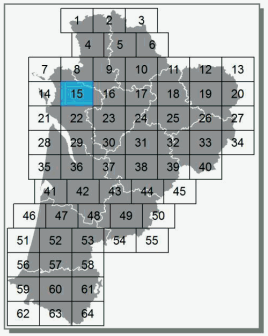
Territoires artificialisés

Infrastructures de transport

- Réseau routier principal
- Ligne à Grande Vitesse (LGV)
- Voie ferrée électrifiée

Limites administratives

- Limite régionale
- Limite départementale
- Limite communale



Sources : DREALs (2013) - Direction de l'environnement de la Région Nouvelle-Aquitaine - Site Internet du SANDRE (12/2018) - © GIP ATGeRi © GIP Littoral Aquitain - OCS à Grande Echelle (2015) - Corine Land Cover (2018) - Couche OSO (2017) - Fonds cartographiques : © IGN BDTopo® - Scan250® - Réalisation : Direction de l'Observation et de la Prospective

0 2 4 8 km

La trame verte et bleue selon le SCOT

La carte de la trame verte et bleue de la Saintonge Romane

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane, approuvé le 18 mai 2017, intègre son propre schéma de la trame verte et bleue, au sein de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Cette cartographie a été réalisée selon une méthodologie de reconnaissance et de caractérisation des milieux. Elle appréhende de façon plus fine les enjeux locaux de la trame verte et bleue au regard du SRADDET.

Le SCOT identifie notamment, surle secteur, des milieux forestiers à valeur de réservoir de biodiversité. Ces derniers sont complétés par des petits boisements à partir desquels se dessinent les principales continuités écologiques locales.

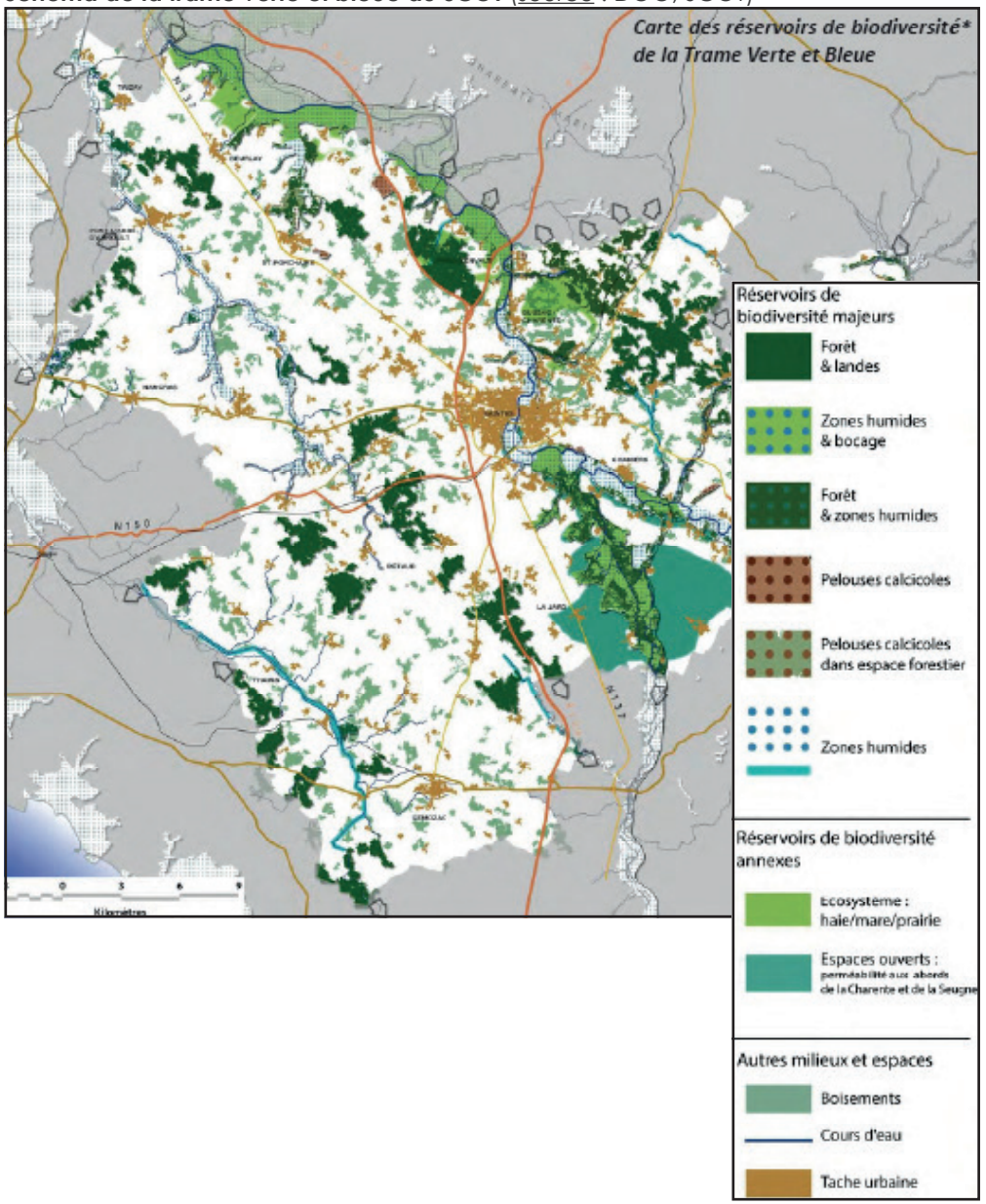
Les prescriptions écrites du DOO concernant la trame verte et bleue

Le DOO accompagne la cartographie de la trame verte et bleue par diverses prescriptions, à savoir « Protéger les réservoirs de biodiversité [...] au regard de leur sensibilité, de leur fonctionnalité et de leur valeur patrimoniale » et « Garantir la mise en réseau des réservoirs de biodiversité par des corridors écologiques prioritaires et de nature ordinaire pour assurer les échanges nécessaires au fonctionnement des réservoirs de biodiversité et aux cycles de vie des espèces ».

Les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement, préciseront la délimitation des réservoirs de biodiversité majeurs définis par le SCOT afin de leur attribuer une protection réglementaire élevée et adaptée aux types de milieux à préserver.

D'autres mesures du DOO accompagnent les choix d'urbanisation de la commune, de façon à garantir leur préservation : absence d'urbanisation en leur sein excepté des aménagements ponctuels de mise en valeur, évaluation et correction des incidences en cas de projet d'aménagement, protection des lisières des réservoirs biologiques par des espaces tampons non-destinés à la construction.

Schéma de la trame verte et bleue du SCOT (source : DOO, SCOT)



Le DOO définit également la carte des corridors biologiques prioritaires du territoire, lesquels sont formés en particulier par la trame bleue (cours d'eau et leurs abords).

Concernant ces corridors, les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement, précisent à leur échelle, ces derniers en intégrant les objectifs de leur bon fonctionnement. A l'intérieur des corridors qu'elles ont ainsi défini, les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement :

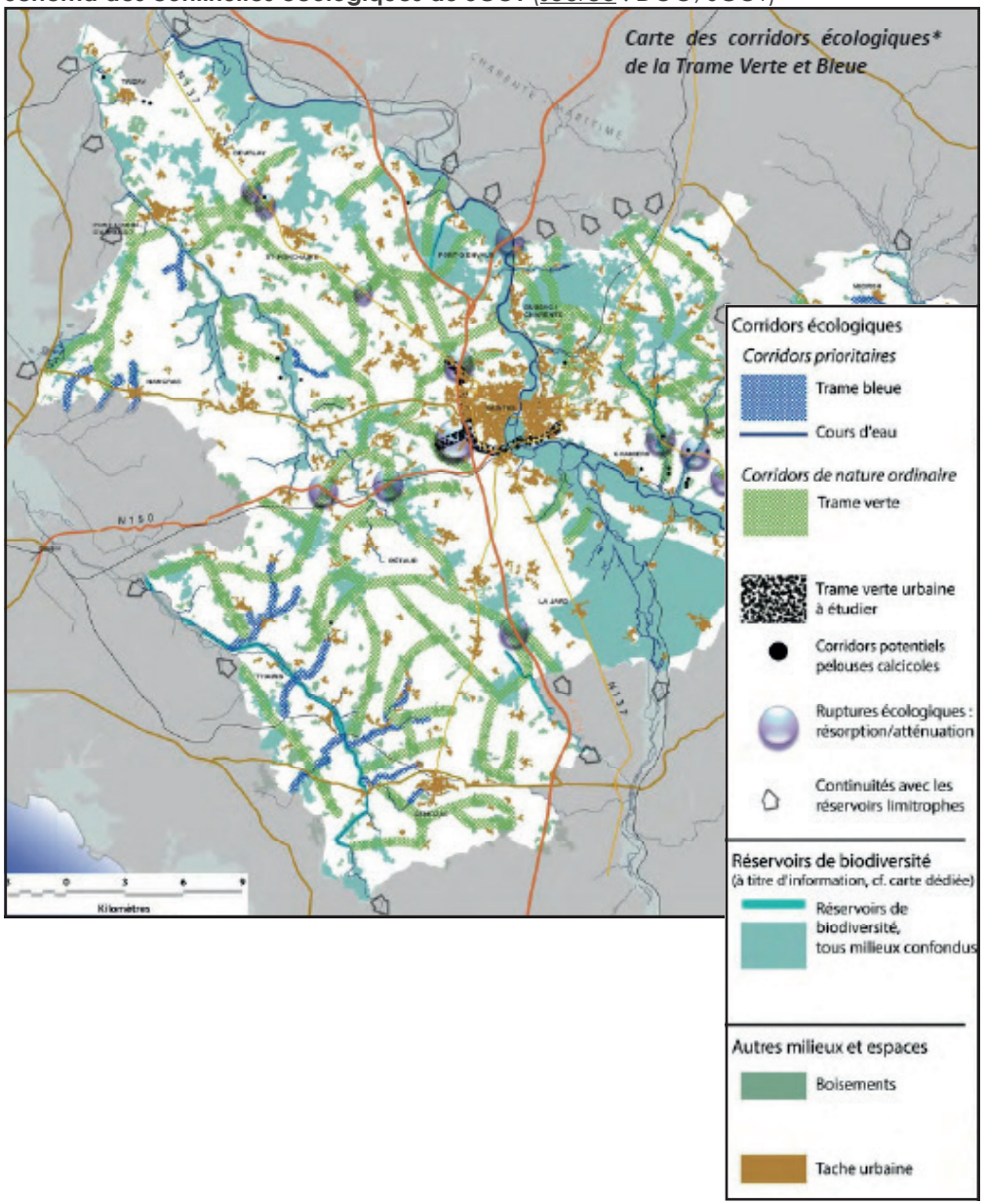
- Ne permettent pas une urbanisation notable, et empêchent, dans tous les cas, que l'ajout de constructions remette en cause la pérennité des corridors ;

- Préservent les éléments naturels rencontrés qui ont un rôle fonctionnel avéré (haies, boisements, zones humides...) ;

- Sous réserve d'indisponibilité foncière dans d'autres secteurs de la commune, peuvent permettre les nouveaux bâtiments agricoles dès lors que ceux-ci ne remettent pas en cause les corridors.

Enfin, le SCOT précise ses attentes concernant la protection de la trame boisée participant à l'établissement des corridors écologiques ordinaires. Les documents d'urbanisme doivent favoriser la protection des boisements en tenant compte de leur intérêt pour la trame écologique et des besoins liés à leur gestion, leur exploitation et leur valorisation, notamment énergétique.

Schéma des continuités écologiques du SCOT (source : DOO, SCOT)



Caractéristiques de la trame verte et bleue locale

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine n'offre pas le degré de précision nécessaire à la bonne appréhension des enjeux liés aux continuités écologiques à l'échelle de la commune.

Il revient donc à la Carte Communale de définir les composantes de cette trame verte et bleue locale, afin de préciser les déclinaisons réglementaires nécessaires à sa sauvegarde et à sa remise en bon état.

Pour cela, cette analyse de la trame verte et bleue locale s'appuiera sur l'analyse de l'occupation des sols de la commune ainsi que les zonages d'inventaire et de protection de la biodiversité délimités sur le territoire. A partir de ces éléments, il convient de retenir que la trame verte et bleue communale est structurée de la façon suivante.

Une armature structurante dessinée par les surfaces boisées

Les habitats forestiers constituent la sous-trame structurante au sein de la trame verte et bleue locale. Il s'agit là d'un maillage déterminant pour l'accomplissement du cycle de vie de la faune et de la flore, dans le contexte d'un territoire fortement investi par la céréaliculture intensive.

Ces boisements participent fortement à structurer la trame verte et bleue locale en offrant des supports pour le développement des espèces, s'agissant notamment des mammifères forestiers, de certaines chauve-souris arboricoles, des oiseaux forestiers ainsi que certains insectes inféodés aux espaces boisés (saproxylophages). **Certains d'entre-eux justifient par ailleurs leur qualité patrimoniale (ZNIEFF « Bois de la Combe Brune »).**

La Carte Communale doit donc contribuer à la protection stricte de ces ensembles forestiers, et veiller à ne pas encourager la fragmentation de cette sous-trame par l'urbanisation.

Une armature secondaire dessinée par les milieux ouverts

Il convient de souligner l'importance particulière de la sous-trame des milieux ouverts dans la trame verte et bleue, s'agissant notamment des surfaces en herbe permanentes. Ces milieux s'inscrivent dans une logique fragmentaire dans l'espace agricole céréalier, contribuant à dessiner des zones-refuge utiles aux déplacements de la faune.

S'y ajoutent les friches post-culturales. Leur existence est toutefois relativement éphémère en raison de l'évolution rapide des cultures dans le cadre des assolements pluri-annuels. La contribution de ce type de milieu envers la trame verte et bleue s'en trouve donc limitée.

Enjeux et perspectives pour la Carte Communale

La trame verte et bleue locale est particulièrement fragile, de par la forte spécialisation du territoire dans les cultures céréalières. Il est donc d'autant plus important de préserver les milieu contribuant à la structurer. L'urbanisation a également été marquée au cours de ces 2 dernières décennies, devant conduire la Carte Communale à en garantir la plus forte maîtrise.

Dans ce contexte, il est important que la Carte Communale acte les orientations suivantes dans ses déclinaisons réglementaires :

- La Carte Communale doit maintenir une logique de « recentrage » de l'urbanisation résidentielle autour des pôles de vie les plus structurants de la commune, à savoir le bourg et les principaux villages ;

- Les principaux éléments supports de la trame verte et bleue locale, s'agissant des espaces boisés, doivent être strictement protégés de toute forme d'urbanisation nouvelle ;

- Enfin, la poursuite de l'urbanisation doit s'opérer de façon raisonnée, en veillant à la préservation des milieux les plus contributeurs en biodiversité (petits boisements, prairies, jardins de qualité...).

Représentation graphique de la trame verte et bleue

Cartographie des grandes continuités écologiques

La carte ci-contre présente les principaux éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale sur Geay. Cette cartographie a été réalisée à l'appui des photographies aériennes les plus récentes mises à disposition par l'IGN, ayant permis d'identifier les grandes formes de l'occupation des sols ainsi que de grandes familles d'habitats et des inventaires et sites protégés.

Cette analyse par photo-interprétation a permis d'identifier des continuités écologiques représentées sous forme de flèches, identifiant des relations fonctionnelles entre les sous-trames forestières et aquatiques, ainsi que les sous-trames des milieux ouverts (surfaces en herbe). Ces continuités sont :

- Représentées en trait continu pour les grands ensembles naturels ;

- Représentées en traits en pointillés pour les milieux discontinus, agencés en « pas japonais ».

L'enjeu de la Carte Communale est de concourir à la préservation des réservoirs biologiques, dont principalement les formations forestières. Il convient parallèlement de porter un intérêt à l'ensemble des biotopes-relais susceptibles de créer des connexions secondaires au sein de la trame verte et bleue (haies, bosquets, prairies...).

Au plan réglementaire, la Carte Communale assurera principalement l'absence de possibilité de construire sur ces sites participant à l'armature structurante de la trame verte et bleue locale, via les dispositions des articles L161-4 et R161-4 du Code de l'Urbanisme.

Représentation de la trame verte et bleue (source : cadastre, IGN)

Estimation de la « perméabilité » des milieux

Cette autre représentation de la trame verte et bleue locale permet de mesurer la « perméabilité » des milieux au regard des déplacements de la faune et de la flore.

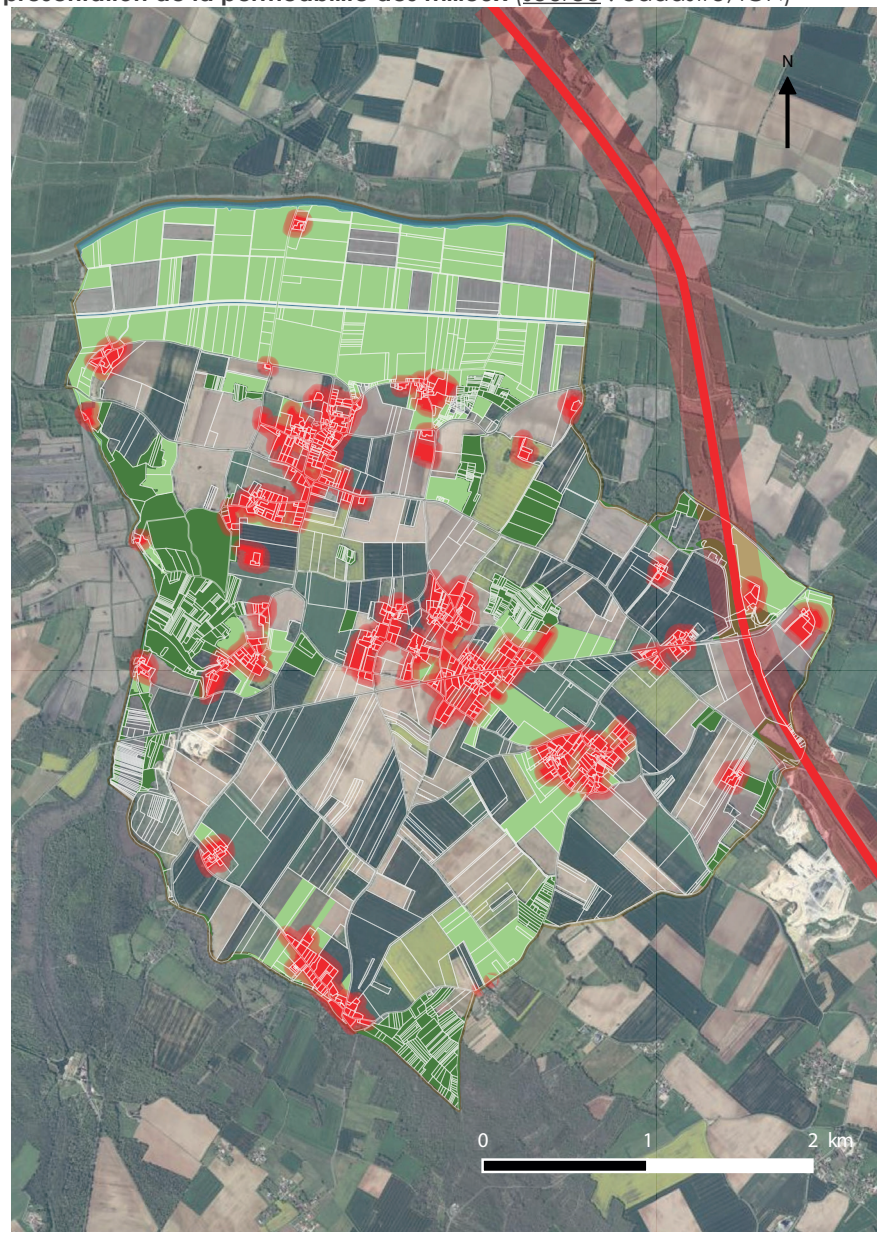
Cette représentation est notamment inspirée des travaux méthodologiques du CEREMA concernant l'étude des continuités écologiques sur le territoire de Nouvelle Aquitaine. Elle consiste tout d'abord à identifier les occupations et milieux à valeur potentielle ou avérée de réservoir de biodiversité. Il s'agit principalement des boisements parcourant la commune, des vallées....

Autour de ces ensembles, des espaces-tampon ont été modélisés à partir d'une dilatation de 200 mètres, érodée de 150 mètres, soit une valeur finale de 50 mètres. Ces espaces tampons font ainsi apparaître des continuités potentielles entre îlots de biodiversité.

Enfin, la cartographie représente l'ensemble des espaces artificialisés et infrastructures contribuant à fragmenter la trame verte et bleue locale. Il s'agit en l'occurrence des espaces bâtis et du bandeau routier de l'autoroute A 837, traversant le territoire du Nord au Sud sur sa frange Est. Cette infrastrucure génère des discontinuités dans le fonctionnement écologique.

- Occupations à valeur de réservoir de biodiversité (boisements) contribuant à l'accomplissement de tout ou partie du cycle de vie de la faune et de la flore
- Espaces tampon (enveloppe de 50 mètres réalisée par dilatation-érosion) entourant les réservoirs de biodiversité et faisant apparaître des complexes semi-naturels dont l'unité est à préserver et renforcer
- Espaces artificialisés globalement répulsifs pour la faune et la flore, constitués des bourgs, villages, hameaux et autres espaces bâtis, auxquels s'ajoutent les principales voies de transport traversant le territoire

Représentation de la perméabilité des milieux (source : cadastre, IGN)



2.3 LES VALEURS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

2.3.1 Introduction à l'analyse du paysage

Le paysage dans les documents d'urbanisme

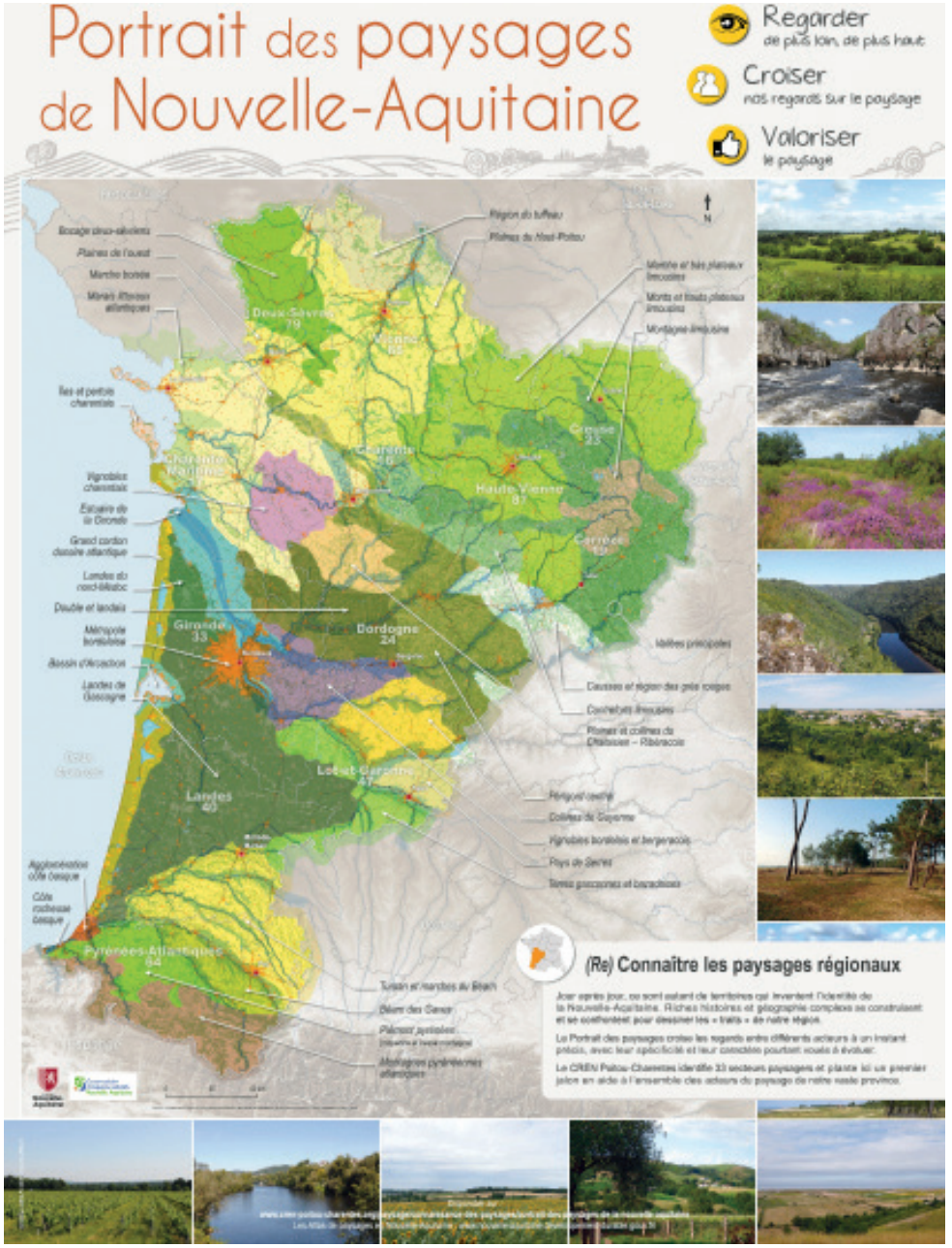
Selon la Convention Européenne du Paysage de 2000, le terme « paysage » désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations. Par ailleurs, « politique du paysage » désigne la formulation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

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

La commune replacée dans son contexte paysager régional

Au niveau régional, le territoire de Geay s'inscrit dans l'entité paysagère **« Plaines de l'Ouest »** selon le portrait des paysages de la Nouvelle Aquitaine. Cette entité se caractérise par l'ouverture de ses paysages agricoles, légèrement vallonnés, alternant avec des espaces boisés plus ou moins importants. L'Aunis, très dégagé, contraste avec la Saintonge, où les paysages sont davantage ceinturés par des masses boisées.

Les « Plaines de l'Ouest » sont des paysages relativement ordinaires, contrastant sur ce point avec les entités voisines des « Marais littoraux atlantiques » et du « Vignoble charentais ». Néanmoins, la vallée de la Charente permet d'apporter une certaine singularité à cette entité.



Les paysages de la Saintonge Romane

L'analyse des paysages au sein du territoire saintongeais

Le territoire de la Saintonge Romane présente une large palette de paysages, entre vallées, coteaux, boisements, espaces de plaine, vignoble. Dans cette diversité, certains traits communs participent à l'unité du territoire et à son identité.

Il s'agit notamment du bâti typique du Pays Saintongeais, du motif omniprésent de la vigne, et des vallées de la Charente et de la Seugne, formant in « trait d'union » entre les différents ensembles paysagers caractéristiques du territoire. Ces derniers sont au nombre de 4, et correspondent aux caractéristiques suivantes :

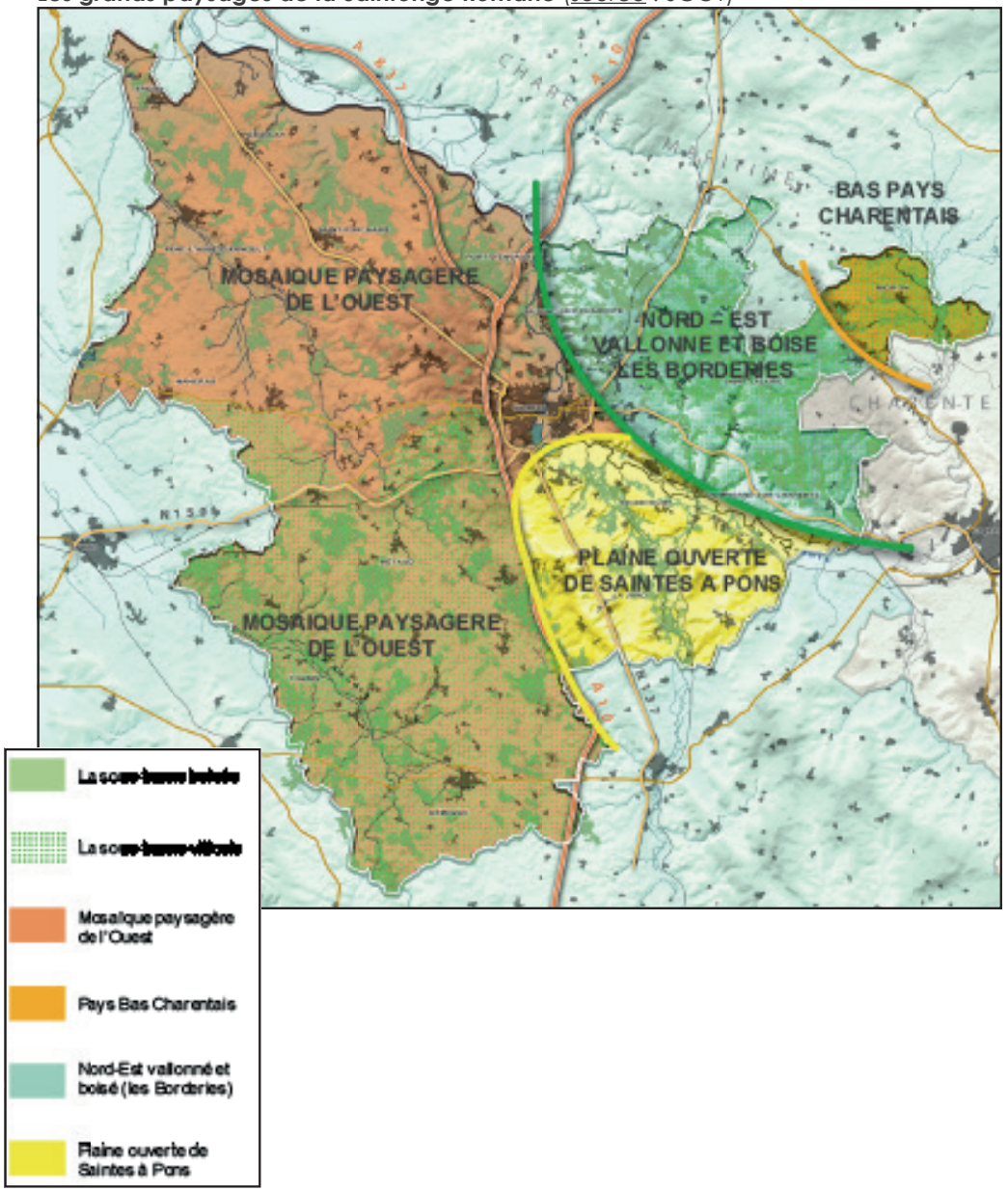
- **Les « Borderies »,** constituant la partie Nord-Est du territoire entre Saintes et Cognac, et formant un grand plateau calcaire vallonné et boisé. Ce plateau est notamment percé par la petite vallée calcaire du Coran, affluent du fleuve Charente, et accueille une mosaïque de boisements, de cultures et de vignes. Il domine le « Pays Bas » comme un véritable promontoire.

- **Le « Pays Bas Charentais »**, constituant les confins est du territoire de la Saintonge Romane, entre Cognac et Saint-Jean-d'Angély. Il s'agit de paysages plans constitués de vignes et de boisements, occupant une dépression marneuse humide. Le « Pays Bas Charentais » est dominé par une ligne de coteaux qui le sépare des « Borderies ».

- **La « Plaine ouverte de Saintes à Pons »,** représentant la frange Sud-Est du territoire, et constituant un large évasement dans le plateau calcaire. Ces paysages sont interrompus par le corridor verdoyant de la large vallée de la Seugne, confluant vers la Charente à hauteur de Saintes. La plaine alluviale de la Seugne est surmontée par d'importants coteaux adoucis où apparaissent des vues plongeantes d'un grand intérêt sur le plan paysager. De beaux vis-à-vis sont à observer de part et d'autre de la vallée.

- **La « Mosaïque de l'Ouest »,** constituant la frange Ouest du territoire et composée d'un grand espace formé d'une succession de cultures et de boisements, avec une forte consonance viticole au Sud, et ondulée sous l'effet de petits vallonnements. Les boisements sont omniprésents dans horizons. Leurs jeux de rapprochement et d'écartement contribue à animer ces paysages, rendus parfois monotones par l'agriculture céréalière intensive. Les vallées de la Seudre et de l'Arnoult sont également des structures majeures au coeur de ces paysages.

Les grands paysages de la Saintonge Romane (source : SCOT)



Geay au coeur de la « Mosaïque de l'Ouest »

La commune s'inscrit pleinement dans les caractéristiques de la « Mosaïque de l'Ouest » dessinée par l'alternance de boisements et de champs ouverts.

Ces paysages sont assez singuliers et apparaissent comme des paysages agricoles assez ordinaires dans l'espace régional. Les horizons plans, ponctuellement ondulés, sont caractérisés par des alternances agricoles et boisées. Cette occupation assez ordinaire ne revêt pas d'identité spécifique. Elle joue toutefois un rôle majeur dans l'appréhension de ses unités paysagères voisines, telle que la plaine céréalière de Pons.

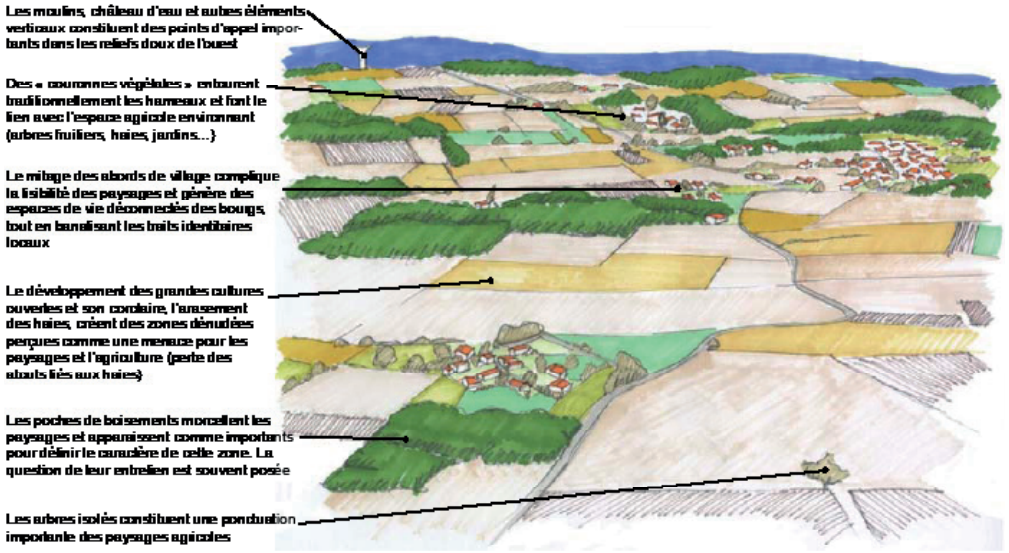
Malgré cette banalité apparente, cette campagne de l'Ouest de la Saintonge Romane revêt des qualités indéniables. L'alternance de la vigne avec des espaces boisés, des séquences bocagères ponctuelles et des ensembles bâtis vernaculaires préservés, crée une véritable identité à ces paysages. Les lisières y sont riches, faites de dentelles boisées, de villages et de rangs de vigne. Les enjeux à retenir dans ce contexte paysager sont majeurs :

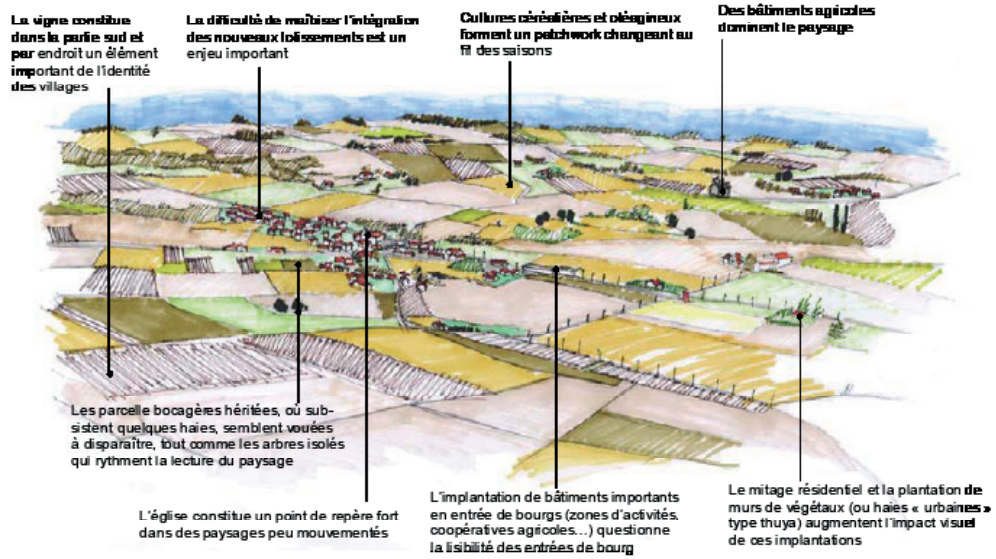
- L'urbanisation, qui est particulièrement importante et source de pressions dans un contexte rétro-littoral, doit être maîtrisée et doit évoluer en termes de qualité et de durabilité. L'habitat pavillonnaire omniprésent doit s'accorder avec de nouvelles formes urbaines plus variées et nécessairement plus denses, à l'heure de la « lutte contre l'étalement urbain » exigée par le législateur envers les collectivités publiques.

- La poursuite de l'intensification des pratiques agricoles, qui ne trouve pas encore son alternative concrète en matière d'agriculture d'échelle locale, écologique et de proximité, se traduit par le recul des motifs végétaux contribuant à l'organisation de ces paysages (haies, arbres isolés...), tandis que le recul dramatique de l'élevage laisse entrevoir la poursuite de la mise en culture des rares prairies dans le secteur.

- La demande grandissante des citoyens en matière de nature, de loisirs et de qualité du cadre de vie, notamment en matière de santé publique, est l'opportunité pour les collectivités publiques de mettre en valeur les paysages à des fins patrimoniales et récréatives, tout en amorçant doucement les transitions agricoles et urbaines devant répondre aux enjeux précédents.

La « Mosaïque de l'Ouest » (source : Paysages de la Saintonge Romane, 2009)





Perspectives d'évolution de la « Mosaïque de l'Ouest »

L'évolution des paysages entre les années 1950 et aujourd'hui

Les paysages d'hier

Le paysage se présentait comme une mosaïque enserrée dans un système semi-bocager avec de nombreuses haies et ponctuations arborées.

Cette mosaïque comprenait de nombreuses petites parcelles étroites de labour, de prairie et de boisements épars. Ces composantes paysagères était attachées à de fortes valeurs usagères dans le contexte d'une économie agricole de proximité, très attachée à la sphère domestique.

Les paysages d'aujourd'hui

Le paysage s'est ouvert à mesure des remembrements et des successions. Les haies, arbres isolés, petites cultures vivrières inter-champs, tels que vergers, jardins potagers, ont été remplacés par des champs de cultures agrandis, adaptés aux engins mécaniques.

De nouvelle habitations ont été implantées de façon diffuse dans les paysages agricoles, sous l'impulsion de l'automobile. Le développement des infrastructures, réseaux publics, renforce cette urbanisation diffuse du terroir saintongeais.

Les perspectives du territoire

Hypothèse 1
Poursuite des dynamiques

Accentuation de la rationalisation du parcellaire agricole, poursuite de l'ouverture des paysages

Poursuite de l'urbanisation diffuse en concurrence directe avec les pratiques agricoles modernes (mécanisation, agro-chimie...)

Disparition des prairies sous l'effet du recul de l'élevage et des productions laitières, par spécialisation de l'économie agricole locale

Hypothèse 2
Vers des paysages résilients

Prise en compte des enjeux écologiques et paysagers dans les politiques agricoles, et développement progressif d'une agriculture de proximité

« Réparation » des paysages par l'intermédiaire de politiques de plantations, de réaménagements fonciers...

Recentrage du développement urbain en continuité des bourgs, densité conjuguée à la mise en oeuvre de projets de coopération entre résidents et agriculteurs à l'interface des villages et des champs

Source : d'après l'étude Paysages de la Saintonge Romane, 2009

2.3.2 Analyse des paysages de la commune

L'analyse paysagère du territoire sera abordée préalablement par la définition des unités paysagères, selon la cartographie ci-contre. Chacune de ces unités se verra associée à des caractéristiques et enjeux bien particuliers, définis dans les pages suivantes.

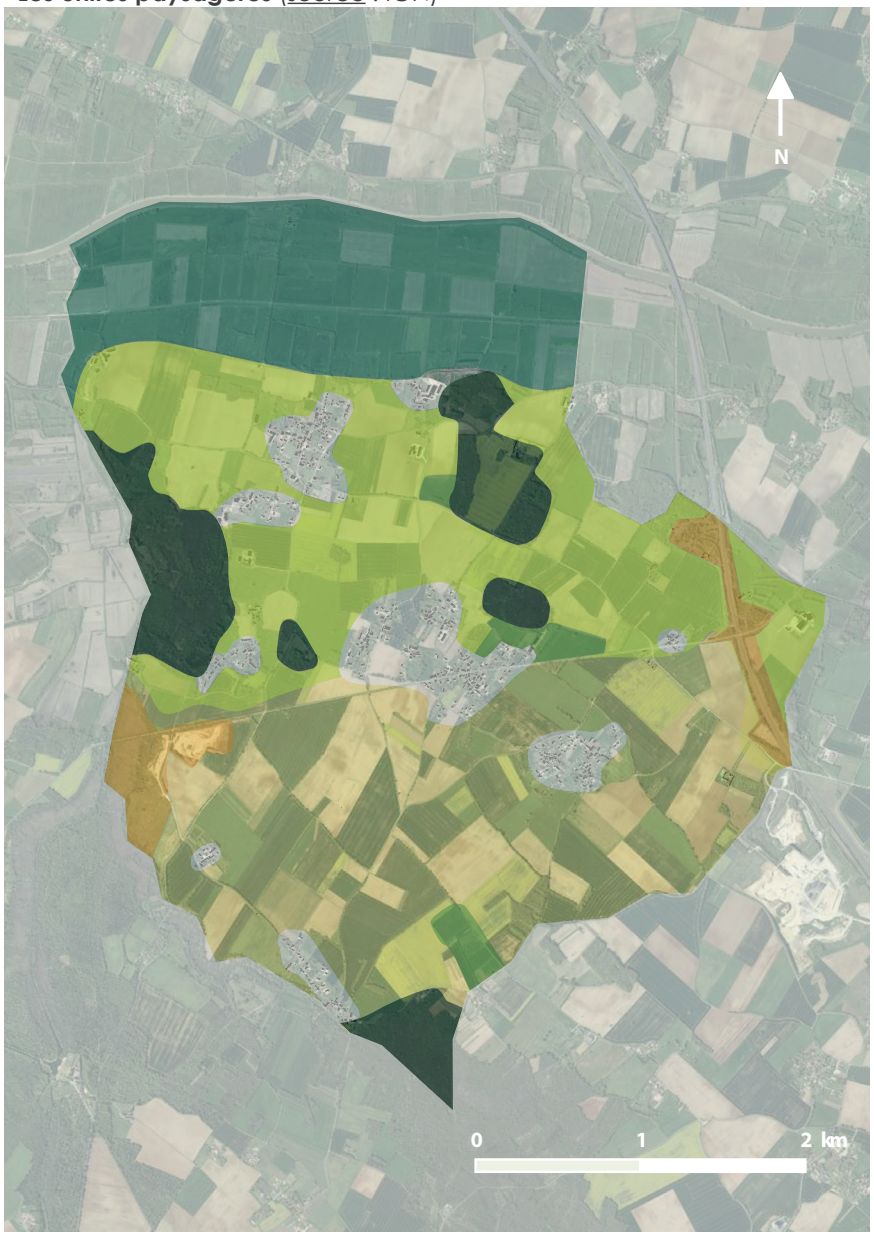
Au plan méthodologique, il a été recherché l'illustration la plus pertinente de ces unités paysagères à travers des angles de vue caractéristiques et représentatifs du territoire.

Entre grands espaces agricoles ouverts...

... et marais

- Paysage semi-fermé des marais de la vallée de la Charente
- Paysage semi-ouvert entre prairies et grandes cultures
- Paysage fermé des espaces forestiers
- Paysage ouvert des espaces de grandes cultures
- Paysages artificiels, évènements paysagers du secteur des carrières et des abords de l'autoroute A 837
- Paysage « urbain » du bourg et des principaux hameaux

Les unités paysagères (source : IGN)

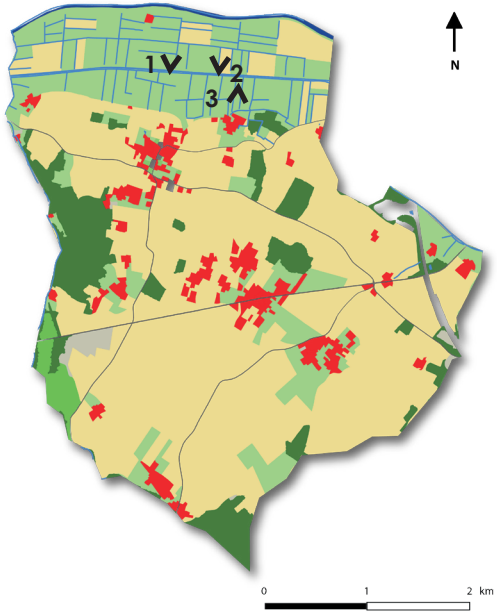


Le paysage semi-fermé des marais

La vallée de la Charente incarne la frontière nord naturelle du territoire communal. Ses marais drainés par des canaux et des fossés accompagnés ponctuellement d'une belle ripisylve (cordon végétal qui longe les cours d'eau), sont encore pâturés par de nombreux bovins et forgent un paysage bucolique.

Cet espace très identitaire qui recouvre près d'un quart du territoire, se découvre au gré de petits chemins et notamment des itinéraires de randonnées locaux comme la flow-vélo.

A noter, que le canal de l'UNIMA est longée d'une petit voie qui permet de pénétrer les marais et de découvrir de petits ouvrages qui ponctuent le canal.



1. Belle prairie « La Combe des Roches »

2. Entre prairie et maïs vers « La Rousselière »

3. Un des ouvrages au dessus du canal de l'UNIMA

A l'interface entre le plateau et les marais, sur le secteur de la Rivière la couverture végétale se densifie, obstruant complètement les perspectives. En découle des ambiances de grande qualité, plus contrastées et encore plus intimes.

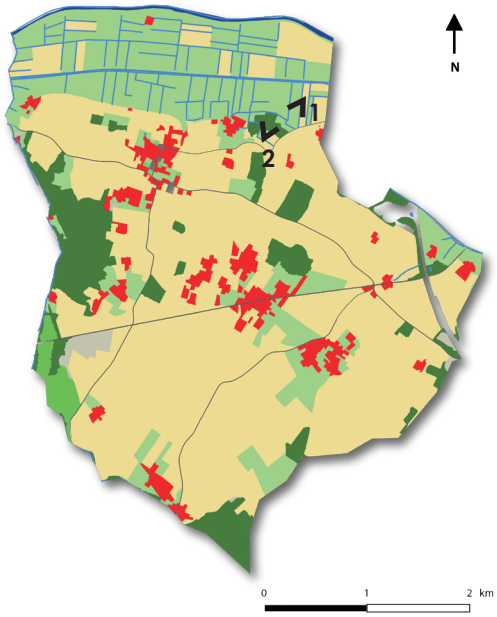
Ce paysage est néanmoins ponctuellement menacé: En effet, le recul des prairies permanentes et des surfaces consacrées à l'élevage est continu depuis plusieurs années.

Or la diminution des prairies notamment au profit du maïs, s'accompagne d'une régression des haies, ce qui a pour effet d'ouvrir le paysage.

Ces espaces de grandes valeur paysagère qui recoupent d'importants enjeux en termes de fonctionnement écologique et hydrographique du territoire doivent être préservés de l'urbanisation.

1. Une ambiance très intime et mystérieuse qui évolue au fil des heures et des saisons...

2. Vers « La Rivière »



Les marais en 1950

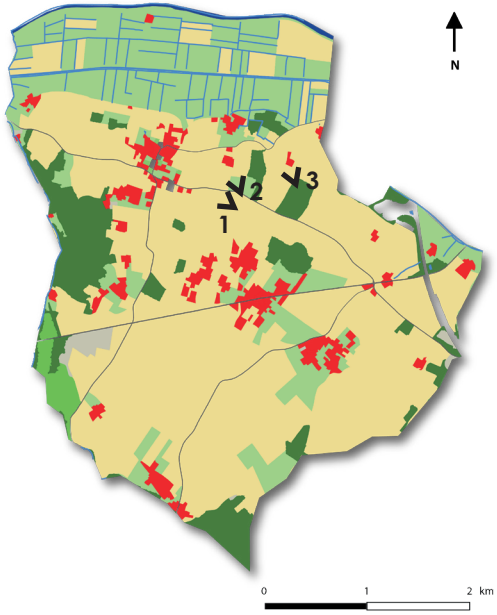
Les marais en 2018

Le paysage semi-ouvert entre prairies et grandes cultures du plateau

A l'Est du bourg

La moitié nord du territoire est directement impactée par le risque de perte de repère paysager et de mutation des paysages, du fait de la disparition des haies. En effet, la présence d'un peu plus de relief et surtout du végétal sous différentes formes (boqueteaux, haies, arbres isolés) participent à diversifier et à réduire les perspectives conduisant à un paysage que l'on peut qualifier de semi-ouvert.

Les espaces ainsi compartimentés confèrent plus de caractère au territoire et facilitent l'insertion du bâti dont le présence se fait plus importante que sur le reste du territoire mais néanmoins discrète à l'image du château de Geay.



1. L'espace agricole ouvert, en direction du bourg

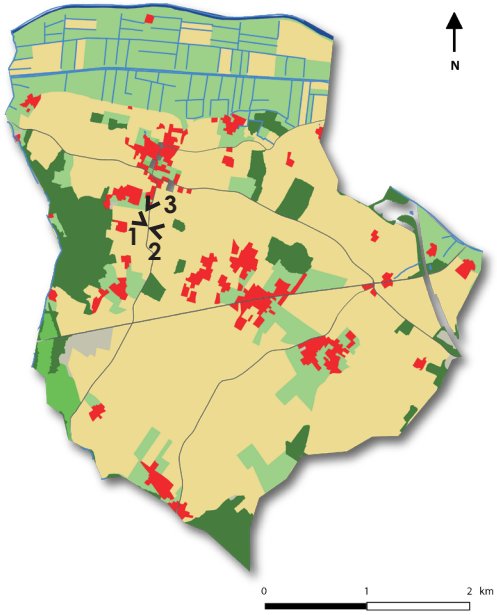
2. Vue sur des espaces agricoles en direction de silos

3. Vue en direction du Château de Geay

Au Sud du bourg

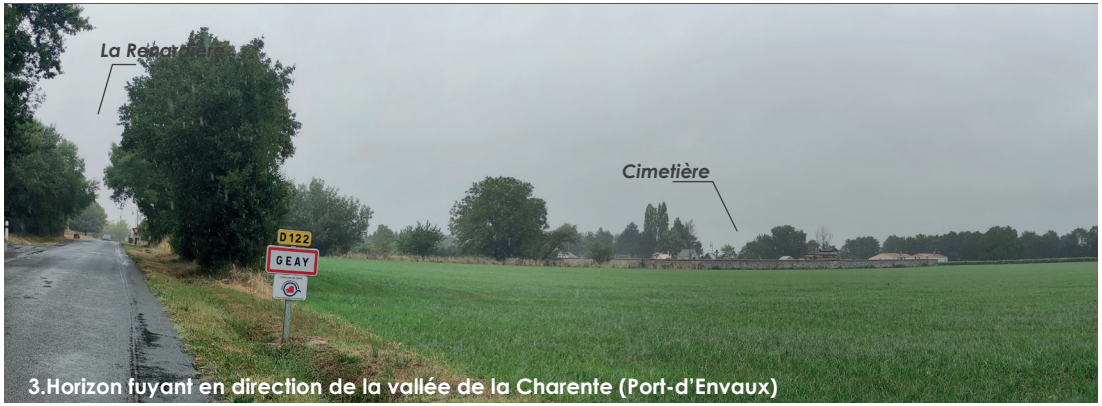
Il convient de souligner que l'entrée sud du bourg présente un contexte assez ouvert et donc sensible. En l'absence de relief et de plantation, le bâti s'insère plus difficilement. C'est le cas des abords d'une exploitation agricole ou encore du cimetière. Cette frange urbaine sud se retrouve au contact immédiat (sans transition) avec les terres cultivées.

Il convient donc d'insister sur le rôle du végétal pour l'insertion paysagère des constructions. Il joue le rôle d'écrans, de filtres paysagers ou encore de repères... Il faut donc préserver l'existant et continuer à planter notamment des haies.



1. Vue sur l'espace agricole structuré par des masses arborés d'arrière-plan

2. Vue sur l'espace agricole structuré par le bois Génot en arrière plan



3.Horizon fuyant en direction de la vallée de la Charente (Port-d'Envaux)

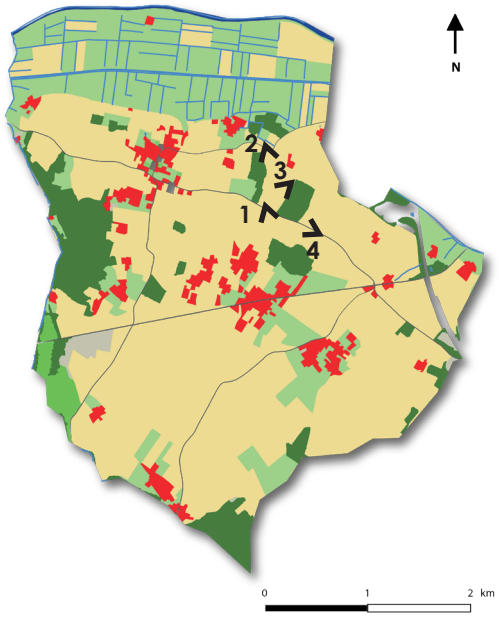
A l'Ouest du bourg

La couverture végétale vient rapidement cantonner les vues. Les champs se trouvent alors enserrés, créant des paysages très séquencés.

Dans cette frange Ouest, on remarquera que les emprises urbaines du bourg sont globalement imperceptibles. Se détache seulement le lieu-dit « La Rousselière », accompagné d'une importante végétation participant à qualifier l'espace. Une ambiance bocagère d'intérêt apparaît autour de la ferme équestre abritée par le lieu-dit.

1. Vue vers « La Turpinerie »

2. Vue sur « La Combe à Vallet »



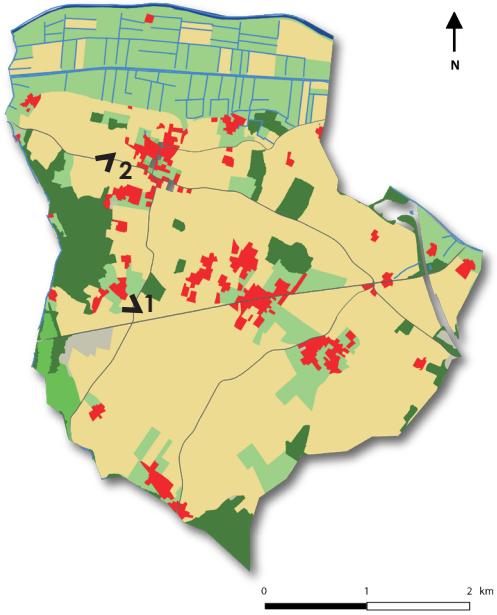
Le paysage fermé des espaces forestiers

A l'ouest de la commune, le bois de l'Ombrière vient couper les lignes d'horizon.

A la différence des autres boisements, il est clairement perceptible formant un mur opaque, en arrière plan.

1. Vue vers « La Turpinerie »

2. Vue sur « La Combe à Vallet »



Le paysage ouvert des espaces de grande culture

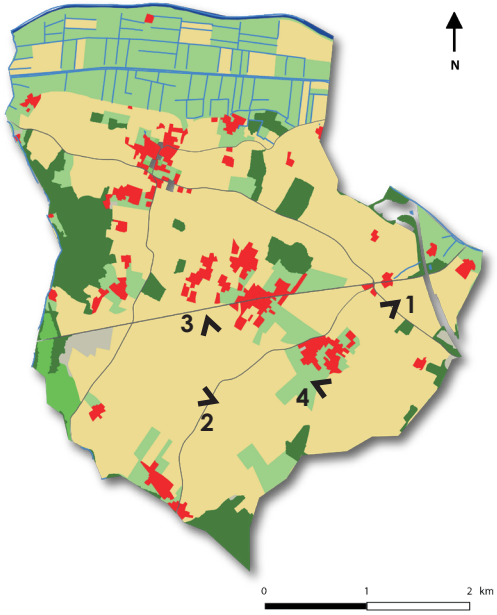
Au sud de la RD 18 qui coupe le territoire en deux, les perspectives sont beaucoup plus dégagées et plus monotones que sur la partie Nord.

En effet, il s'agit de grandes parcelles de cultures céréalières où les arbres isolés, les haies, boqueteaux et bosquets se font rares.

A noter que dans un tel contexte, les deux lignes haute tension électrique qui traversent toute la partie Ouest de la commune se distinguent de par la hauteur de leurs pylônes et la grosseur de leurs câbles foncés, et font intrusion.

1. Vue en direction de hameau de la Bonnière

2. Vue du lieu dit «les Fosses» vers la carrière Mousset



3. Vue en direction de la Rue des Roselières

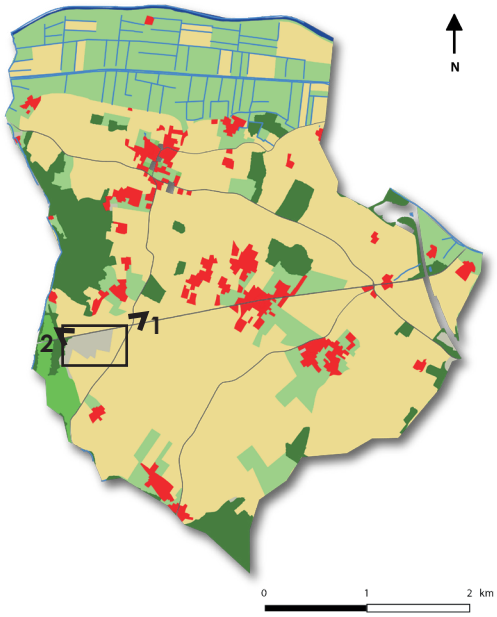
4. Vue vers « Seuil du Pré»

Un évènement paysager : les carrières de Sauvaget-Geay

Au lieu dit «Saint Loup», la carrière Sauvaget-Geay évolue sur un espace conséquent entre la RD18 et la RD122 à l'entrée de la commune. Elle se consacre a l'extraction et le stockage de différents matériaux tels que du sable, des gravillons, des amendements, des blocs d'enrochement, des graves non traités ainsi que du tout-venant.

Malgré son emprise, cette carrière ne détonne pas sur le paysage, en effet une haie cloisonne le site et vient restreindre les vues depuis l'extérieur et notamment depuis les voies départementales.

Seule une brèche au Sud, à l'intersection entre la RD122 et la rue de l'Ancienne Métairie laisse entrevoir la carrière (dôme minéral).



1. Vue depuis l'intersection entre la RD18 et la RD122

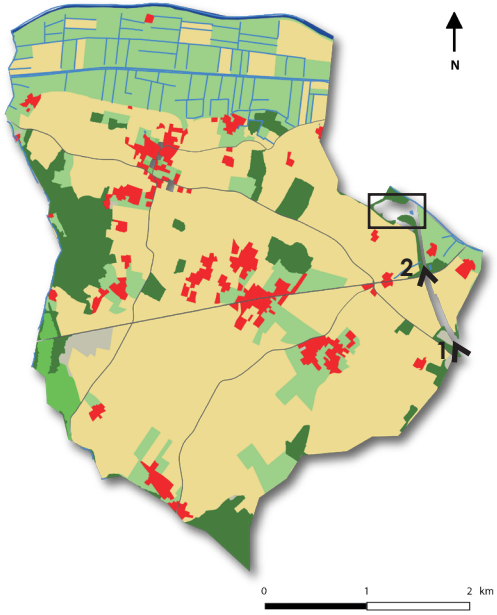
2. Vue depuis l'intersection entre la RD18 et l'entrée de la carrière

Un autre évènement paysager : l'autoroute A837

Dans le milieu des années 1990, l'autoroute A837 est aménagée à la limite Est de la commune. La construction de cette infrastructure routière qui traverse d'anciennes carrières a nécessité d'importants travaux de terrassements et généré de grands mouvements de terrain.

Au final, la voie se situe au dessous du niveau naturel du terrain et forme un imposant couloir longé de haies jouant le rôle d'écran. En conséquences, elle n'a que peu d'incidences sur les grands paysages. En revanche, sur site, son emprise cisaille le paysage de manière brutale.

A noter qu'une aire de repos se positionne aux bords de cet axe, cet espace s'intègre dans la continuité du Bois de Brossard localisé sur la commune de Saint-Savinien. L'aire se confond avec le bois et ne provoque aucun déséquilibre visuel. A l'origine, l'aire proposait un espace muséographie dédié aux oiseaux du Val de Charente dénommé «la ferme aux oiseaux». Le site fermera ses portes en 2017 dû a sa basse fréquentation.



1. Vue sur les anciens fronts de taille autour de l'autoroute A 837

2. L'autoroute A 837, a proximité l'aire de repos

Vue sur le site des « Échappées Nature », au Sud-Est la friche de la «Ferme aux Oiseaux»

2.3.2 La loi Barnier

La commune de Geay est traversé par l'autoroute A837.

Or, en application de la loi du 21 février 1995 et selon l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, *« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation».*

Sur le territoire de la commune de Geay, les abords de l'A837 ne sont pas urbanisés, il existe donc bien un bandeau inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Selon l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole ainsi qu'aux réseaux d'intérêt public. La règle d'interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (source : IGN, cadastre)

Secteurs non-constructibles en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme

2.3.4 Des paysages façonnés par l'Homme

L'intégration du bâti dans le paysage

Force est de constater que le territoire communal en particulier sa moitié nord (au nord de la RD18 route de Marennes à Saint jean d'Angely) est parsemé de nombreux hameaux, dans la tradition de l'habitat de la Saintonge Romane. L'habitat est ainsi relativement diffus.

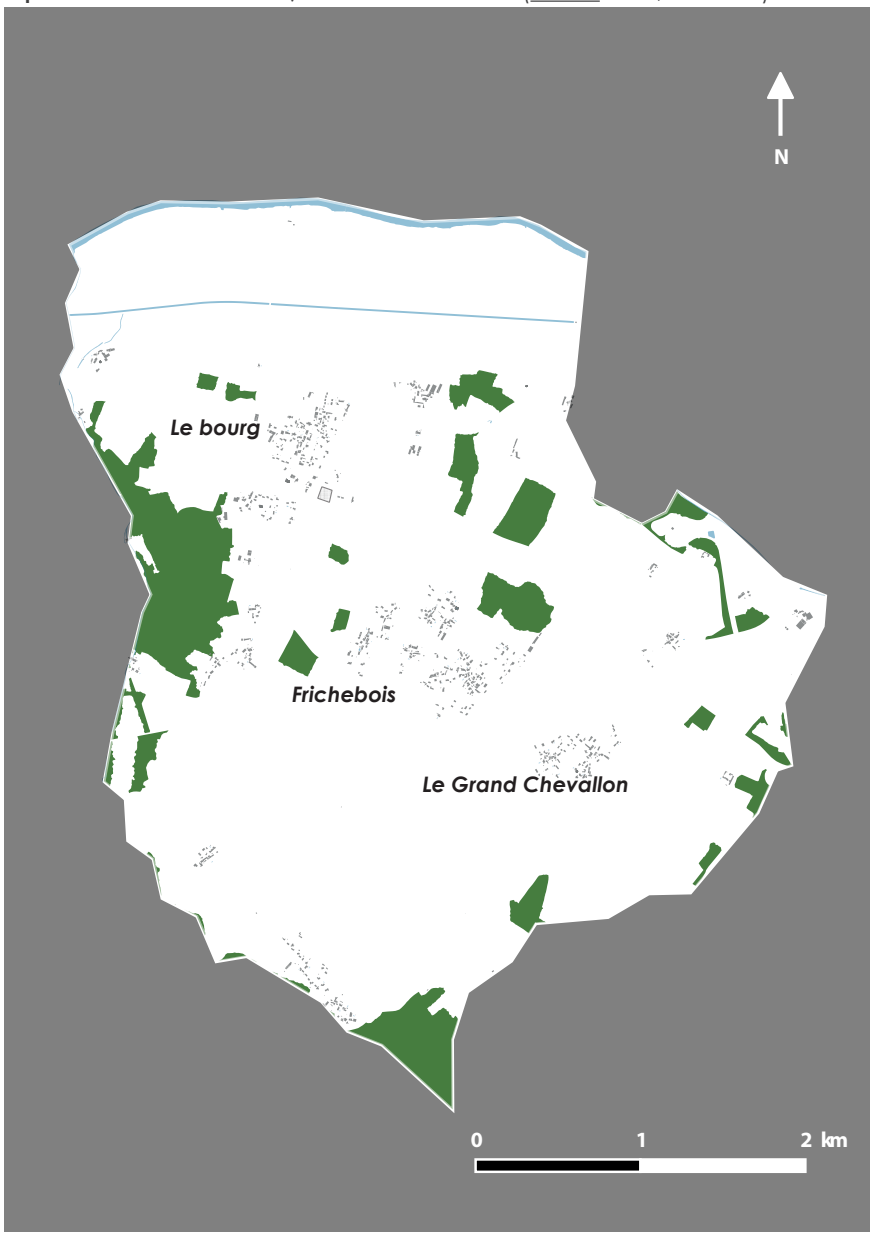
Le bourg de Geay qui incarne pourtant la centralité du territoire de par son histoire, l'église, et la présence des équipements et services ne constitue pas aujourd'hui le pôle résidentiel principal du territoire. En effet, Frichebois situé le long de la RD 18 donc bien desservi s'est beaucoup développé aux dépens du bourg tout comme Le Grand et le Petit Chevallon.

En outre, les autres hameaux ont eux aussi fait l'objet d'extensions ponctuelles. En découle souvent une banalisation des entrées de hameaux et des paysages. Le pavillon constituant le modèle d'habitat dominant sans contextualisation...

La Carte Communale doit donc retenir l'enjeu de mieux appréhender le développement urbain en contribuant à son recentrage dans et autour du bourg. Parallèlement, l'étalement urbain doit dorénavant être stoppé autour des hameaux, au profit de leur densification urbaine lorsque cela sera possible.

« Le Poirier Raud »

Superposition de la trame bâtie, du relief et des forêts (source : IGN, cadastre)



L'évolution du paysage

L'étude des photographies aériennes du territoire permet de constater les évolutions majeures qui ont marqué la commune durant ces dernières décennies.

On remarquera de prime-abord que l'espace agricole a profondément évolué. Le cadastre agricole, autrefois morcelé et complexe, s'est simplifié. L'orientation du territoire dans les grandes cultures céréalières transparaît dans l'homogénéisation du parcellaire et des textures paysagères.

La commune a également perdu de nombreux arbres isolés et linéaires de haies qui ponctuaient autrefois cet espace agricole. Il demeure aujourd'hui quelques éléments de végétation ponctuels, très fragilisés par l'intensification agricole.

Quant au bourg en particulier, ce dernier s'est finalement peu développé. En revanche, Frichebois profitant de sa desserte a fait l'objet d'un urbanisme d'opportunité et s'est étendu le long de la RD18.

Le principal enjeu de la Carte Communale est de poursuivre l'urbanisation cohérente du bourg en privilégiant sa compacité et sa densification urbaine. A cet effet, les futures opportunités de développement urbain doivent être définies autour des équipements et des espaces publics structurants plutôt que le long des voies de circulation.

Comparaison de photographies de 1957 et 2020 (source : IGN)

Paysage de l'entrée et bourg ancien

L'entrée sud du bourg de la commune de Geay (photo 1)est marquée par un carrefour présentant des plantations d'arbres volumineux et bien structurés avec en son centre une croix antique typique des entrées de bourg de la région.

En second plan, on aperçoit un espace vert laissant entrevoir la structure du bâti ancien. A noter que la piste cyclable, utilisée par les touristes passe au niveau du site.

A l'entrée du noyau du bâti ancien, on découvre un espace ouvert très accueillant mélangeant un écrin végétal structurant (en premier rideau) et des bâtiments anciens de type saintongeais (autour du croisement et en second rideau).

Le long de la «rue de l'église romane» desservant l'ensemble des équipements publics, s'articulent de manière harmonieuse, le patrimoine paysage proche et le patrimoine bâti ancien.

La carte communale devra prendre en compte cette entrée de bourg de qualité et aura pour vocation de préserver le site.

Visuel de l'entrée bourg

Visuel de l'entrée du bâti ancien

Comparaison de photographies de 1957 et 2020 (source : IGN)

Le patrimoine bâti

Tout d'abord, il est important de préciser que la commune possède 2 édifices protégés au titre des monuments historiques (article L630-1 du Code de l'Urbanisme) et que le territoire possède de nombreux bâtiments patrimoniaux puisqu'il s'inscrit dans la tradition des villages saintongeais marqués par leur bâti de pierre calcaire typique de la région.

Situé à l'extrémité Nord du bourg, **l'église Notre-Dame de l'Assomption**, a été construite entre le XIème et le XIIeme siècle. A l'époque le prieuré est dépendant de l'abbaye de La Chaise-Dieu, situé en Auvergne, expliquant les quelques inspirations comme la fausse galerie à arcatures qui soutient la coupole. La façade occidentale est très sobre, et pourrait remonter à la fin du XIème. La croisée du transept est rétrécie, et l'arc triomphal séparant la nef du transept est donc cantonné d'un passage latéral vers le croisillon sud, appelé «passage berrichon». . **Cet édifice est inscrit au titre des monuments historique en date du 29 Janvier 1907.**

Le château de Geay quant à lui a été édifié XVIII^{ème} siècle, et se situe en bord de vallée au Nord-Est de la commune. A l'origine ce château est une maison qui a du être fortifié en raison des pillage lors des guerres de religions. Le corps de logis rectangulaire est situé au centre d'une cour quadrangulaire flanquée aux quatre angles d'une tour, dont seules deux subsistent. Seul les éléments suivants sont intégrés au titre des monuments historiques, depuis le 31 décembre 1936: Façades ; toitures ; escalier du logis principal ; cheminée de la pièce du rez-de-chaussée au Sud de l'escalier du logis principal ; fuie (cad. A 995).

Un autre logis en date du XVIIème sicèle, localisé au Sud-Ouest de la commune mérite également une attention particulière même s'il ne figure pas à l'inventaire des monuments historiques, s'agissant du **Logis de Civrac** et son allée remarquable.

La commune compte également des éléments de petit patrimoine, comme le monument-aux-morts situé en face de l'église a proximité de la rue de l'Église Roman, un ancien lavoir entouré d'un mur de clôture au lieu dit «La rivière»...

Enfin, il convient de souligner que Logis situé au lieu dit l'Hôpiteau situé sur la commune voisine de Bords est inscrit au titre des monuments historiques. Il est donc protégé dans un une périmètre de 500 mètres recouvrant une partie du territoire de Geay.

Notre-Dame de l'Assomption et le monument-aux-morts

Notre-Dame de l'Assomption

Logis situé au Sud-Ouest

Lavoir au lieu dit «La rivière»

Périmètres de protection des Monuments Historiques(source : UDAP)

Château de Geay

Notre-Dame de l'Assomption

2.3.5 Récapitulatif des enjeux paysagers

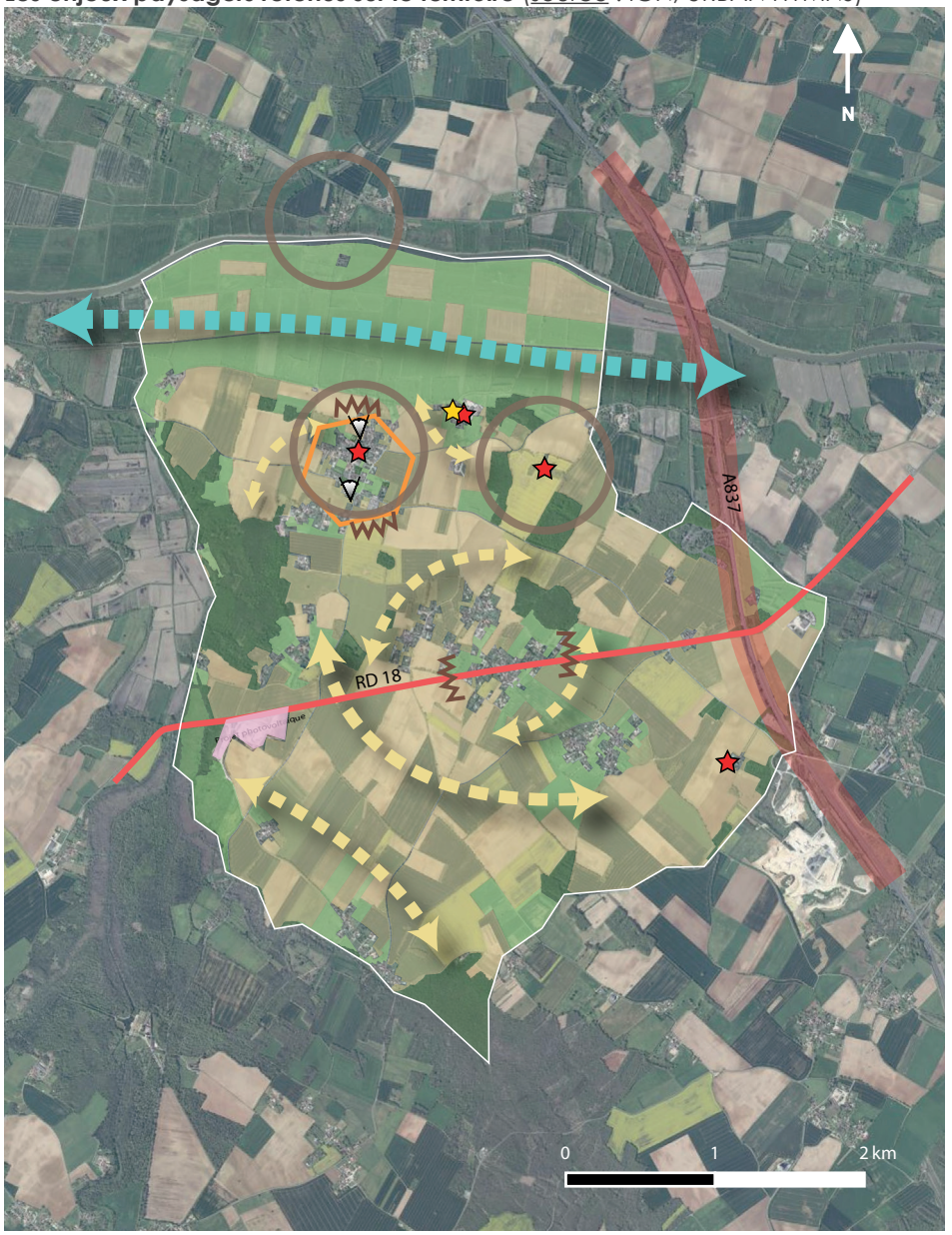
Éléments de connaissance

- Carrière en activité
- Les surfaces bâties
- Les surfaces forestières et de landes
- Les surfaces agricoles ou naturelles ouverte
- Les marais
- Les périmètres de protection des monuments historiques

Éléments d'occupation des sols

- Préserver les grandes coupures d'urbanisation agricoles
- Protéger les marais
- Maintenir voire conforter la trame végétale (boisements, haies, arbres isolés)
- Privilégier le développement résidentiel du bourg en limitant l'étalement urbain
- Mettre fin à l'étalement linéaire de l'urbanisation
- Participer à la valorisation du patrimoine
- Prendre en compte les contraintes générées par l'A 837
- Cône de vue remarquable (entrée de bourg ancien)

Les enjeux paysagers retenus sur le territoire (source : IGN, URBAN HYMNS)



2.4.1 Gestion de la ressource en eau

L'eau est considérée comme patrimoine commun de la nation et sa protection, selon l'article L210-1 du Code de l'Environnement. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

La bonne gestion de la ressource en eau constitue un enjeu majeur au regard de la perspective du changement climatique anthropique et ses conséquences, tant sur l'environnement que sur les sociétés humaines.

Elle nécessite une approche globale à l'échelle de l'ensemble de son cycle naturel et des différents usages qu'elle suscite. Les multiples enjeux relatifs à la gestion de la ressource en eau doivent être pris en compte par la Carte Communale, que cela soit en termes d'alimentation du territoire en eau potable, au regard du traitement des eaux usées, de la gestion des eaux pluviales...

L'alimentation en eau potable

Selon l'article L2010-1 du Code de l'Environnement, « dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis, l'usage de l'eau appartient à tous et chaque personne physique, pour son alimentation et son hygiène, a le droit d'accéder à l'eau potable dans des conditions économiquement acceptables par tous ». Par ailleurs, selon l'article L1321-1 du Code de la Santé Publique, « toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ».

Afin d'assurer cet objectif légal, les parties urbanisées du territoire doivent être alimentées par une distribution publique ou privée garantissant la sécurité de l'approvisionnement en quantité et en qualité. Dans le cas de constructions non-desservies par une distribution publique, les ressources privées destinées à l'alimentation humaine doivent être de qualité et quantité suffisantes.

Sur la commune de Geay, l'alimentation en eau potable est une compétence assurée par le syndicat mixte EAU 17. Ce dernier crée et finance, depuis 1952, les infrastructures en eau potable et en assainissement pour le compte de ses communes membres sur le département. La gestion du réseau d'eau potable est déléguée à la Régie d'Exploitation des Services d'Eau de Charente-Maritime.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

QUELLE EAU BUVEZ-VOUS ?

ars Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine

ZONE DE DISTRIBUTION : R. DE GEAY-BEURLAY

Conclusion sanitaire		Indicateur global de qualité
2023	L'eau distribuée est de bonne qualité. Elle peut être consommée par tous.	A : Eau de bonne qualité B : Eau de qualité convenable C : Eau de qualité insuffisante D : Eau de mauvaise qualité Indicateur 2022 : A

Origine et gestion de l'eau

Votre réseau est alimenté par les captages : LES COUASSES-F2, LUCERAT. L'eau qui l'alimente est d'origine souterraine.

Elle fait l'objet d'un traitement.

Votre réseau alimente de façon permanente 3 communes (BEURLAY, GEAY, ROMEGOUX), soit 2383 personnes. Le responsable des installations est : « EAU 17 ».

Pour plus de renseignements, veuillez contacter « R.E.S.E. » qui assure l'exploitation du réseau.

Quelques conseils

CHLORE — Pour éliminer le goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures.

ABSENCE — Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire.

ADOUCISSEUR — Si vous possédez un adoucisseur, assurez-vous qu'il alimente uniquement le réseau d'eau chaude et entretenez-le régulièrement.

RÉSEAU PRIVÉ — Si vous utilisez l'eau d'un puits ou d'un récupérateur d'eau de pluie, toute communication avec l'eau du réseau public est interdite.

Pour aller plus loin

Retrouver les résultats des analyses de l'eau de votre commune sur le site Internet : www.eaupotable.sante.gouv.fr

Édité le 15/03/2024

UDI 017000057

PARAMÈTRES D'INTÉRÊT POUR LA POTABILITÉ DE L'EAU

BACTÉRIOLOGIE	A	Très bonne qualité
Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.		Nombre de prélèvements : 13 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 n/100 ml
NITRATES	A	Bonne qualité
Eléments provenant des pratiques agricoles, des rejets domestiques et industriels. Le maximum réglementaire est 50 mg/L.		Nombre de prélèvements : 16 Valeur moyenne : 7,51 mg/L Valeur maxi : 26,8 mg/L
PESTICIDES ET MÉTABOLITES PERTINENTS	A	Bonne qualité
Le terme "pesticides" regroupe plusieurs centaines de substances différentes. Le maximum réglementaire est 0,5 microgramme/L pour le total des pesticides analysés et 0,1 microgramme/L pour chaque substance. En-deçà de la valeur sanitaire propre à chaque pesticide, l'eau peut être consommée sans risque pour la santé.		Nombre de prélèvements : 9 Conformité : 100 % Nombre de substances recherchées : 225 Valeur maxi : 0,024 microgramme/L
FLUOR	A	Très bonne qualité
Oligo-élément naturellement présent dans l'eau. Le maximum réglementaire est 1,5 mg/L. Avant d'envisager un apport complémentaire en fluor, il convient de consulter un professionnel de santé.		Nombre de prélèvements : 1 Valeur moyenne : 0,16 mg/L Valeur maxi : 0,16 mg/L

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

DURETÉ	Eau très dure
Concentration en calcium et magnésium dans l'eau exprimée en degré français. Il n'y a pas de valeur de seuil réglementaire.	Nombre de prélèvements : 4 Valeur moyenne : 32,7 °f Valeur maxi : 35,7 °f

L'indicateur global de qualité prend en compte les 30 paramètres / familles de paramètres faisant l'objet d'une limite de qualité. Il est égal à l'indicateur de qualité du paramètre le plus déclassant. Les résultats du contrôle des paramètres de qualité liés aux canalisations ne sont pas pris en compte, dans la mesure où ils ne sont pas représentatifs de la qualité de l'eau distribuée sur l'ensemble de la zone concernée.

ARS Nouvelle-Aquitaine - Délégation Départementale de Charente-Maritime - Cité administrative Duperré , 5 place des Cordeliers 17000 La Rochelle

https://www.nouvelle-aquitaine.ars.sante.fr/ — 05 46 68 49 01 — ars-dd17-aep@ars.sante.fr

La commune est alimentée par captages : « Les Couasses F2 » et « Lucérat ». Cette eau est rendue potable par un traitement assuré au travers de plusieurs stations.

En 2019, ces captages prélevaient 223 022 mètres³ d'eau à destination de l'alimentation du réseau d'eau potable. Son volume de prélèvement maximum autorisé est de 50 000 mètres³/an, selon l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2009. En fonctionnement normal, ce volume est de 500 mètres³/jour. En 2020, le taux de sollicitation du captage est donc de 75 %.

Sur l'année 2020, le rendement de distribution du réseau d'eau potable est de 81,9 % sur l'ensemble du territoire de compétence du syndicat Eau 17, selon le Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS). L'indice linéaire de consommation est de 7,82 mètres³/jour/kilomètre.

La consommation moyenne d'eau potable d'un français est d'environ 120 mètres³/an, selon l'INSEE (famille moyenne de 2,5 personnes). Sur le territoire de la compétence du syndicat Eau 17, ce ratio est de 95 mètres³ en 2020. Les données de Eau 17 concernant le territoire de la Communauté de Communes Cœur de Saintonge sont figurées en page suivante.

Au niveau de la Carte Communale, l'alimentation en eau potable ne suscite pas d'enjeux majeurs. Le règlement graphique de la Carte Communale, et notamment ses secteurs ouverts à la construction au sens de l'article L161-4 du Code de l'Urbanisme, devront toutefois veiller à ne pas induire de surcharge d'investissements pour la collectivité en matière de renforcement du réseau d'eau potable.

En effet, l'article R111-9 du Code de l'Urbanisme précise que « lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics ». A cette fin, tout terrain rendu constructible par la Carte Communale devra pouvoir être facilement desservi par le réseau d'alimentation en eau potable, dans les limites établies par le schéma de distribution d'eau potable approuvé le 17 juin 2022.

Ce schéma détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Caractérisation des ressources de Eau 17 (source : RPQS, EAU 17, 2023)

Les eaux souterraines proviennent de trois grands domaines distincts qui sont :

Le domaine jurassique du nord du département, où se développent principalement des nappes libres (ou nappes phréatiques), symbole ▲ sur la carte. Les ouvrages d'Eau 17 en service sont peu profonds (max. : 30 m) et la qualité peut être facilement dégradée par les activités humaines.

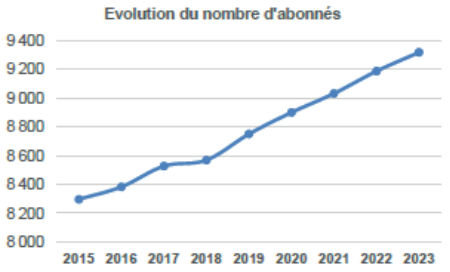
Le domaine crétacé du centre et du sud du département montre la coexistence de nappes libres et de nappes captives (symbole ▲ sur la carte) parfois profondes (jusqu'à 500 m de profondeur). Ces nappes captives, développées en Saintonge, sont isolées des pollutions de surface par des terrains imperméables qui les recouvrent. Les nappes semi-captives apparaissent en orange sur la carte (▲).

Depuis les années 1980, le recours à ces nappes protégées a permis de restructurer les réseaux d'adduction et ainsi distribuer une eau conforme vis-à-vis des nitrates et des pesticides pour le nord-est et le centre du département.

Principales données sur l'EPCI Cœur de Saintonge (source : RPQS, EAU 17, 2020)

CDC Charente-Arnoult Coeur de Saintonge

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Communes						18
Habitants	17 727	17 775	17 799	17 890	17 997	18 114
	0,4%	0,3%	0,1%	0,5%	0,6%	0,7%
Abonnés	8 569	8 750	8 900	9 032	9 187	9 318
	0,5%	2,1%	1,7%	1,5%	1,7%	1,4%
Nombre d'habitant(s) par abonné	2,07	2,03	2,00	1,98	1,96	1,94
	-0,1%	-1,8%	-1,6%	-1,0%	-1,1%	-0,8%
Densité des abonnés					20	20
(abonnés / km de réseau distribution)					0,7%	0,8%
Volumes consommés (m³)	787 777	788 796	818 765	847 171	840 679	838 320
	1,9%	0,1%	3,8%	3,5%	-0,8%	-0,3%
Consommation moyenne	92	90	92	94	92	90
(m³ / abonné / an)	1,4%	-1,9%	2,0%	2,0%	-2,4%	-1,7%

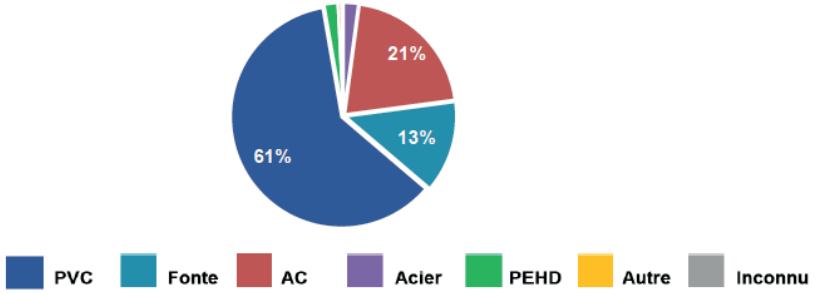


La RESE exploite l'ensemble des services d'eau potable de la CDC depuis le 1er janvier 2022 :

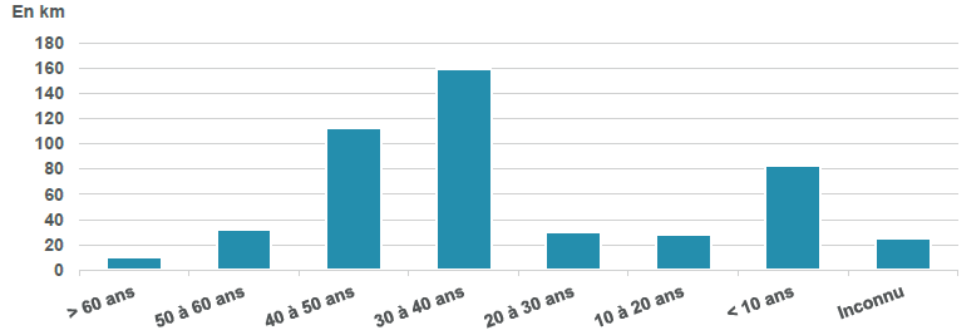
Diamètre moyen des réseaux de distribution : 81 mm **Diamètre moyen des feeders* :** 469 mm

** Feeders : conduites majeures de transport d'eau potable entre les principales unités de production vers les ouvrages de distribution.*

Matériaux des réseaux :	**Acier**	**AC**	**Fonte**	**PVC**	**PEHD**	**Autre**
Linéaire (ml)	10 184	99 664	64 059	292 879	9 309	2 443
En % du linéaire total	2%	21%	13%	61%	2%	1%



Date de pose des réseaux :	**≤ 1983**	**≤ 1993**	**≤ 2003**	**≤ 2013**	**≤ 2023**	**Inconnu**
Linéaire (ml)	154 564	159 253	30 175	28 319	82 594	24 998
En % du linéaire total	32%	33%	6%	6%	17%	5%



L'eau potable, une ressource protégée

La commune de Geay est alimentée en eau potable à partir du captage de Romegoux «Les Couasses F2», exploitant la nappe captive du Cénomanien entre 40 et 70 m de profondeur. Son volume de prélèvement maximum autorisé est de 540 m3/par jour, selon l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2009. Le volume annuel prélevé sur le captage est d'environ 150 000 m3/an, ce qui permet également d'alimenter en eau potable les communes voisines de Romegoux, Beurlay et La Vallée.

Un import d'eau en secours est également possible depuis les infrastructures du réseau littoral d'Eau 17 (captage de Saintes»Lucérat», d'Ecurat «Pelouses de Réveilloux», de Nieul les Saintes «La Métairie» et de Trizay «Bouil de Chambon»), via une interconnexion avec le réservoir sur tour de Romegoux.

La commune de Geay est traversée par le «canal de l'UNIMA» qui alimente en eau brute l'usine de production d'eau potable de Saint-Hippolyte. Ce canal est protégé par les périmètres de protection de ce captage d'eau potable approuvés par Arrêté Préfectoral du 26 juillet 2007.

Eau 17 va mettre en service d'ici 2026 un second forage sur la commune de Romegoux, au lieu-dit «Les Groies de Bertin». Captant la même ressource que celui des «Couasses F2», il viendra compléter et sécuriser la production d'eau potable du secteur.

Il n'y a aucun prélèvement d'eau souterraine sur la commune de Geay pour l'alimentation du réseau publique d'eau potable.

Sur les années 2021-2023, le rendement de distribution du réseau d'eau potable est de 82.3% sur l'ensemble du territoire de compétence du syndicat Eau 17 comme précisé dans le Rapport sur le Prix et la Qualité du Service(RPQS) d'eau 17. L'indice linéaire de consommation est de 8.17 mètres3/jour/kilomètre en 2023.

La consommation moyenne d'eau potable d'un français est d'environ 120 m3/an, selon l'INSEE (famille moyenne de 2.5 personnes). Sur le territoire de la compétence du syndicat Eau 17, ce ratio est de 91.6 m3 par abonné et par an en 2023, toutes catégories d'abonnés confondues. Les données d'Eau 17 concernant le territoire de la CDC Cœur de Saintonge sont figurées en pages n°68.

L'assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux domestiques relève d'une mission importante pour les communes et leurs groupements, et notamment pour le maire, qui est tenu d'assurer la salubrité publique dans le cadre de ses prérogatives d'officier de police judiciaire. Les communes ou leurs groupements doivent délimiter les zones relevant de l'assainissement collectif et non-collectif, selon l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les conditions de l'assainissement des eaux usées sur le territoire

Le territoire de Geay ne comprend pas de zone d'assainissement collectif. Un Service Public d'Assainissement Non-Collectif (SPANC), dont la compétence est exercée par le syndicat Eau 17, a pour but d'assurer l'étude et le contrôle des dispositifs d'assainissement non-collectif devant équiper les constructions d'habitation.

L'assainissement non-collectif

Le SPANC, mission exercée par Eau 17, assure l'application du règlement du service, le contrôle de conception et de bonne exécution des installations nouvelles, le diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien des installations existantes.

Les installations d'assainissement non-collectif font l'objet de contrôles à intervalles réguliers par le SPANC sur la commune, notamment à l'occasion de transactions immobilières et de la construction de nouvelles habitations.

Quelques précisions techniques sur l'assainissement non-collectif

En ce qui concerne l'assainissement,la commune de Geay a approuvé son zonage d'assainissement en application L2224-8 du Code Général des Colléctivités Territoriales le 13 avril 2001. L'ensemble du territoire communal est classé en zone d'assainissement individuel. Une installation d'assainissement non-collectif désigne toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées. A titre de cadrage préalable, conformément au DTU 64.1, le fonctionnement d'un assainissement non-collectif se décompose en trois phases successives :

- Un pré-traitement réalisé par une fosse toutes eaux qui reçoit à la fois les eaux-vannes et ménagères, et permet d'assurer deux fonctions, à savoir une fonction physique (décantation des matières solides et autres matières en suspension) et une fonction dite biologique (liquéfaction et digestion des boues par fermentation

anaérobie.

- Un traitement proprement dit, réalisé par une filière qui doit être adaptée aux caractéristiques du sol en place. Le but est d'une part d'assurer l'épuration par voie aérobie des effluents pré-traités en utilisation les capacités épuratoires du sol (filtration et bactéries), et ensuite, sa dispersion.

- Une dispersion de l'effluent traité qui peut être réalisée soit in situ, à savoir au sein du sol en place dans le cas de sa bonne perméabilité, soit au niveau du milieu hydraulique superficiel (cours d'eau) ou dans des conditions particulières fixées par la réglementation en vigueur (tel que l'arrêté du 7 septembre 2009), à l'aide d'un puits d'infiltration qui nécessite une dérogation préfectorale dans le cas où les sols imperméables surmonteraient des formations permettant l'infiltration.

Les filières de traitement doivent être adaptées au type de sol en place :

- Dans le cas d'un traitement sur sol en place, le dispositif en question se compose de tuyaux d'épandage placés horizontalement dans un ensemble de tranchées. Cette filière est préconisée sur des sols favorables à l'infiltration, sans facteur limitant. La dispersion de l'effluent traité s'effectue alors in situ.

- Dans le cas d'un traitement sur sol reconstitué, le dispositif en question est à prescrire dans le cas où le sol peu épais repose sur une roche mètre fracturée et perméable. La dispersion s'effectue alors in situ. Si le sous-sol ne peut assurer cette dispersion (sol imperméable ou gorgé d'eau), il convient alors de mettre en place une filière drainée. A la base du lit, un drainage permet l'évacuation de l'effluent traité vers le milieu hydraulique superficiel, voire en dernier recours, vers un puits d'infiltration par l'intermédiaire d'une demande de dérogation à la réglementation.

Dans le cas de la présence d'une nappe superficielle, la filière doit être surélevée. Concernant les rendements épuratoires des filières d'assainissement non-collectif, les suivis sont délicats à opérer pour les filières non-drainées.

Des tendances générales sont toutefois constatées, et varient selon la qualité de la réalisation du dispositif et ses matériaux : élimination des MES, DCO, DBO5 entre 60 % et 90 %, rendements en NTK de l'ordre de 70 % à 80 %, rendements en P de l'ordre de 70 % à 80 %, abattement en germes indicateurs de contamination de l'ordre de 2 à 4 Logs. Les rendements épuratoires de ces installations demeurent satisfaisants.

La réglementation en vigueur concernant les dispositifs d'assainissement non-collectif à la base des contrôles du Service Public d'Assainissement Non-Collectif repose sur les textes suivants :

- Jusqu'à 20 équivalent/habitants, l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif de moins de 20 équivalent-habitants ;

- Au-delà de 20 équivalent/habitants, l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non-collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kilogrammes/jour de DBO5.

Le choix d'une installation d'assainissement non-collectif dépend de la taille de l'habitation (nombre de pièces principales), des caractéristiques du site (surface disponible, limites de propriété, arbres, puits, cavités souterraines, passage de véhicules, emplacement de l'habitation, existence d'exutoires, superficiels, pente du terrain, sensibilité du milieu récepteur (site de baignade, cressonnière, périmètre de protection de captage, servitudes diverses...) et l'aptitude du sol à l'épuration (perméabilité, épaisseur de sol avant la couche rocheuse, niveau de remontée maximale de la nappe...).

Il convient de retenir qu'en dépit d'une aptitude parfois défavorable des sols à l'autoépuration, des solutions techniques appropriées peuvent être mises en œuvre sans que le projet induise une présomption d'incidence sur l'environnement.

Pour concevoir l'installation, il est vivement recommandé que le porteur de projet se rapproche d'une entreprise spécialisée dans ce domaine (installateurs, bureaux d'études…). Dans le cas de la maison individuelle, le nombre de « pièces principales » (PP) permet de définir la relation avec « l'équivalent-habitant » (EH), selon la formule EH = PP. Dans les autres cas (gîtes, maisons d'hôtes…), il convient de se référer a une étude particulière pour définir la capacité d'accueil.

Les « pièces principales » sont celles définies dans l'article R111-1 et R111-10 du Code de la Construction et de l'Habitation. Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autres part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

En toutes circonstances, il sera demandé à tout requérant d'autorisation de construire de présenter un projet conforme à la réglementation en vigueur, laquelle a pour objectif de garantir des dispositifs d'assainissement non-collectifs sans incidences sur l'environnement. On rappellera qu'en application de l'article 640 du Code civil, tout propriétaire est tenu d'éliminer ses eaux usées sur sa propriété.

Tout demandeur d'autorisation de construire est également tenu de concevoir son

installation d'assainissement non-collectif, et donc de choisir la technique d'assainissement la mieux adaptée à son terrain telles qu'elles figurent dans la réglementation de l'arrêté du 7 septembre 2009 et modifié par l'arrêté du 7 mars 2012. Le choix de la filière devra essentiellement se baser sur les qualités du sol. A cet effet, la réalisation d'une étude pédologique par un bureau d'études spécialisé est incontournable.

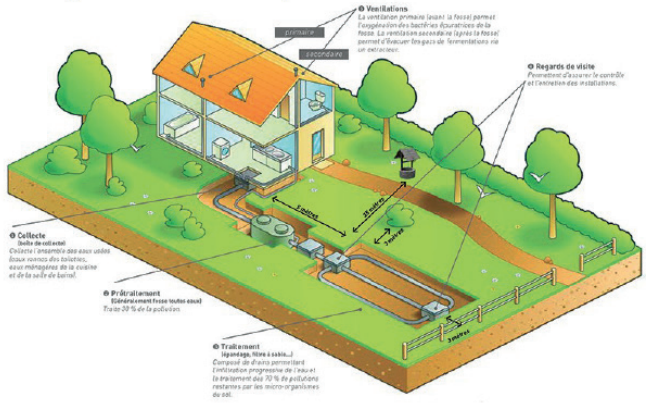
Le demandeur sera également tenu de justifier, dans tous les cas, d'une part, de l'existence d'un dispositif d'assainissement, d'autre part, de son bon fonctionnement qui doit être apprécié au regard des principes généraux exposés à l'article 26 du décret du 3 juin 1994 et à l'article L1311-1 du Code de la Santé Publique.

Le demandeur devra se soumettre au contrôle de son installation,et permettre l'accès à sa propriété à l'autorité compétente (article L1331-11 du Code de la Santé Publique). Il convient également pour tout propriétaire de réaliser les travaux de réhabilitation prescrits éventuellement par l'autorité compétente, dans un délai maximum de 4 ans.

A noter que des nouvelles informations ont été apportées par EAU 17 le 09 avril 2025 concernant l'état des installations d'assainissement individuel, dans le cadre d'une campagne de contrôle actuellement en cours de réalisation (voir le tableau ci-dessous) :

CONFORMITE A RETENIR	Nombre de Identification : Général : Référence SPANC
CONFORME	93
Installation non conforme	112
Installation présentant un danger pour la santé des personnes - non conforme	23
Installation sans risque apparent pour la salubrité publique ou l'environnement le jour du contrôle	85
Non respect de l'article L1331-1-1 du Code de la Santé Publique - non conforme	10
Voir liste de recommandations pour améliorer le fonctionnement de l'installation	105
X INDETERMINEE	1
X Risque pour la salubrité publique et l'environnement	1
Total général	**430**

Schéma-type de fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non-collectif



La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales constitue un enjeu majeur au regard de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ceux-ci réceptionnent les flux d'eau pluviale s'écoulant depuis les milieux urbains, qui, en l'absence de traitement, sont susceptibles de charrier des matières polluantes aux conséquences potentiellement graves sur les milieux naturels et la santé humaine.

A cet effet, l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales rend obligatoire la réalisation d'un zonage d'assainissement qui concerne les eaux usées ainsi que les eaux pluviales. Les cadres légaux de la loi du 3 janvier 1992 et de la loi du 30 décembre 2006, ainsi que leurs décrets d'application, formulent également des prescriptions à l'encontre de certains projets d'aménagement.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne conditionne l'atteinte d'un « bon état » écologique et chimique des masses d'eau, conformément aux objectifs de la Directrice Cadre sur l'Eau du 21 octobre 2000, à l'amélioration de la gestion des eaux de ruissellement pluvial sur son territoire de mise en œuvre.

Contexte général et enjeux relatifs à la gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont des eaux issues des précipitations susceptibles de véhiculer des pollutions (matières drainées sur les toitures et voies de circulation, particules contenues dans les fumées industrielles, gaz d'échappement...). Il s'agit des eaux drainées par les voiries essentiellement à l'aide de caniveaux, fossés,et des eaux de toitures collectées via des canalisations d'eau pluviales.

Ces eaux rejoignent le plus souvent les milieux naturels récepteurs sans traitement préalable visant à assurer leur dépollution. Le législateur encourage dorénavant les collectivités à mettre en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales afin que les milieux récepteurs ne soient pas impactés par des pollutions diffuses. Il convient donc que cette question soit abordée dans l'analyse de l'état initial de l'environnement de la Carte Communale.

Les cadres légaux en matière de protection et de gestion des milieux aquatiques, et notamment la loi du 3 janvier 1992 accompagnée de ses décrets d'application, suggèrent à l'autorité compétente d'imposer, pour toute nouvelle opération d'aménagement, une gestion des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette du projet supposant une absence de rejet d'eaux pluviales en aval de ce dernier.

Le respect de ce principe nécessite la mise en place d'ouvrages et dispositifs devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, ou à défaut, le rejet maîtrisé des eaux pluviales vers un milieu récepteur de substitution, tel qu'un bassin de rétention des eaux.

Indépendamment de la Carte Communale, les cadres légaux de la loi du 3 janvier 1992 et leurs décrets d'application imposent que certaines opérations d'aménagement soient soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration auprès de l'administration. Sur cet aspect, il convient de faire référence à l'article L214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ces deux régimes s'appliquent selon des critères définis par l'article R214-1 du Code de l'Environnement (nomenclature « eau »).

La gestion des eaux pluviales sur les parties résidentielles de la commune

Sur le territoire de la commune, un sous-bassin versant principal est à identifier au regard de la configuration du relief et des exutoires naturels. Ce dernier correspond à La Charente du confluent de la Seugne au confluent de la Boutonne.

La topographie de la commune tel un « dôme» lui donne l'avantage de voir ses eaux pluviales s'écouler tout le long des limites communales en évitant les zones urbanisées. Le sous-bassin versant concentre les principaux enjeux concernant la gestion des eaux pluviales sur la commune.

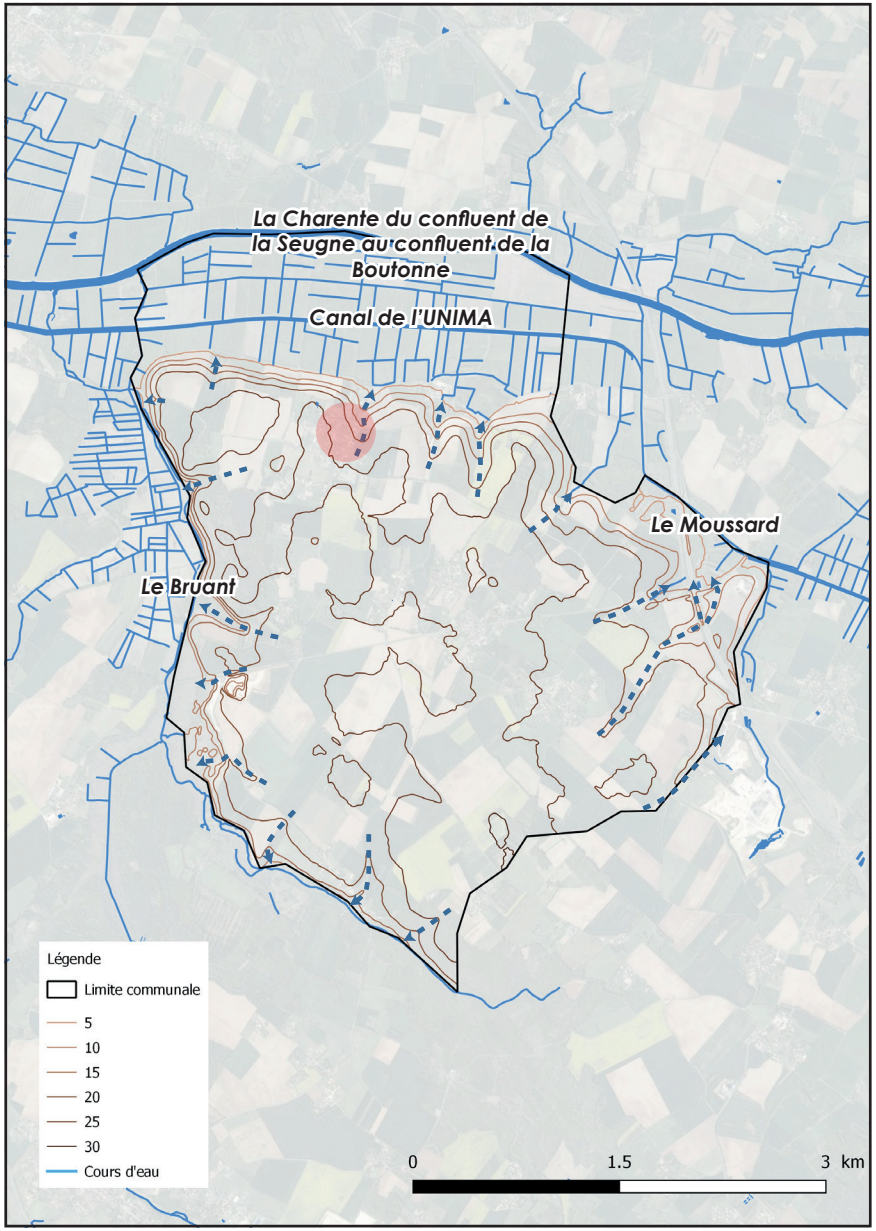
Sur la commune, seuls certains secteurs bâtis disposent d'équipements en matière de gestion des eaux pluviales. Il s'agit des opérations de lotissement récemment menées sur la commune, qui se sont pliées aux contraintes du Code de l'Environnement en matière d'équipements pluviaux.

On précisera que l'autoroute A 837 dispose également d'équipements de gestion des eaux pluviales qui leur est spécifiquement dédié.

A ce jour, la commune dispose d'un zonage pluvial établissant à l'échelle du bourg, en référence à l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. D'auters parts, les parties urbanisées de la commune demeure peu denses. La collectivité ne relève pas de problématique majeure de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

A la lecture de ces constats, on considérera que la gestion des eaux pluviales ne constitue pas une problématique majeure à l'échelle de la commune. Néanmoins, la Carte Communale devra éviter toute urbanisation sur les parties basses du territoire afin de préserver les passages de ruissellement et ainsi éviter toute exposition de biens et de personnes à d'éventuels aléas d'inondation ou de coulées de boues. Il s'agit notamment des combes et autres dépressions vallonnées.

Le réseau hydrographique et passage des eaux pluviales (source : IGN, BD TOPO)



2.4.2 Cadres réglementaires et planification de l'eau

La planification et la gestion de la ressource en eau sont assurées à plusieurs niveaux, par 2 documents de référence, s'agissant du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Ces documents-cadre imposent une obligation de compatibilité envers les documents d'urbanisme, devant faire référence à leurs dispositions qui se rapportent à la planification urbaine. Celles-ci relèvent notamment de la gestion de la ressource en eau (assainissement des eaux usées et pluviales…), de la protection des milieux aquatiques (protection des ripisylves…) et de la prise en compte des risques naturels (inondations…). La compatibilités de la Carte Communale avec ces documents est directe dès lors que le territoire de la commune ne se trouve pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), ou lorsque ce document est antérieur aux dits schémas.

Divers cadres réglementaires s'appliquent également aux cours d'eau et milieux aquatiques de manière ponctuelle (zones vulnérables, zones sensibles, zones de répartition des eaux…), en complément de ces documents.

Zonages réglementaires et protection des cours d'eau

La commune de Geay est concernée par plusieurs zonages réglementaires qui attestent de la forte sensibilité des milieux aquatiques et de la ressource en eau sur le territoire.

La commune est notamment classée en « zone sensible à l'eutrophisation ». Ce type de zone vise des bassins versants, lacs ou zones maritimes présentant une sensibilité particulière aux pollutions, alimentant le phénomène d'eutrophisation.

La commune est également classée en « zone vulnérable », laquelle désigne une portion du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole ou autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

Enfin, la commune figure en « zone de répartition des eaux ». Ce type de zone est défini par le décret du 29 avril 1994, modifié par le décret du 11 avril 2003. Ce type de zone identifie des secteurs géographiques comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines, définis dans le cadre d'arrêtés préfectoraux, sont abaissés.

Le SDAGE Adour-Garonne

Le SDAGE Adour-Garonne a pour mission de fixer les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau en définissant des objectifs de quantité et de qualité des eaux sur le territoire de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne. La Carte Communale doit être compatible avec les dispositions du SDAGE Adour-Garonne applicable sur la période 2016-2021. Le SDAGE 2022-2027 est actuellement en cours de finlisation.

Le SDAGE fait explicitement mention du rôle des documents d'urbanisme dans la gestion de la ressource en eau à travers la réglementation de l'occupation des sols. Plusieurs dispositions les concernent directement.

Orientation A - Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE

A36 - Améliorer l'approche de la gestion globale de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructure

Les documents d'urbanisme veillent, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques.

A37 - Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols et la gestion des eaux de pluie

L'atteinte ou la non-dégradation du bon état écologique des masses d'eau nécessite de préserver les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent protéger les zones nécessaires à la gestion des crues, les zones nécessaires au bon fonctionnement et à la recharge des nappes en eau de qualité et en quantité suffisante, les zones humides et leurs bassins d'alimentation, les espaces de mobilité des rivières et du domaine public maritime ainsi que les espaces nécessaires aux cours d'eau pour jouer leur rôle de corridors biologiques.

Pour mieux gérer les eaux de pluie, les collectivités et leurs groupements mettent en œuvre tant que possible des actions de maîtrise de l'imperméabilisation des sols pour

favoriser leur infiltration et minimiser ainsi les ruissellements, et des débits de fuite en zone urbaine, et mettent en œuvre les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser la recharge des nappes phréatiques. Ils tiennent compte de ces techniques dans les documents d'urbanisme.

A38 - Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'urbanisme

Le principe de récupération des coûts implique que les projets d'aménagement intègrent les coûts qu'ils induisent du point de vue de la ressource en eau. Une approche économique de la prise en compte des objectifs du SDAGE est recommandée dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme au regard des perspectives de développement retenues.

A39 - Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement et de l'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire

Les documents d'urbanisme intègrent dans leur rapport de présentation une analyse des solutions d'assainissement au regard de la capacité d'accueil et de développement de leur périmètre, afin d'assurer l'adéquation de ce développement avec les enjeux de la qualité des eaux et des milieux aquatiques. Ils intègrent également une analyse de la disponibilité locale et de l'adéquation entre ressource et besoins en eau potable.

Orientation D - Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques

D38 - Cartographier les milieux humides

Les inventaires de zones humides disponibles, notamment ceux des SAGE ou SRCE [remplacé par le SRADDET], doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme. Ils ne dispensent pas de réaliser des inventaires de zones humides plus précis dans le cadre des dossiers relevant de la loi sur l'eau, pour l'élaboration de projets ou de documents d'urbanisme.

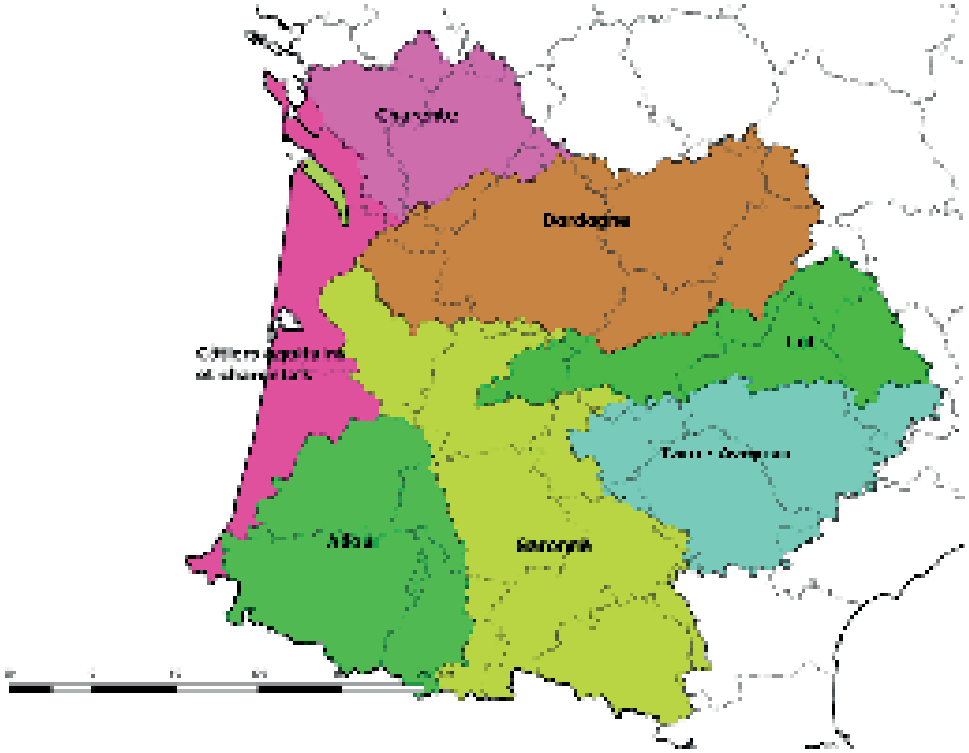
D40 - Instruire les demandes sur les zones humides

Dans les zones humides visées à l'article L211-3 du Code de l'Environnement, les projets soumis à autorisation ou à déclaration ayant pour conséquence une atteinte à ces zones ne sont pas compatibles avec les objectifs du SDAGE. Les documents d'urbanisme doivent intégrer, dans le zonage et la réglementation des sols qui leur seront applicables, les objectifs de préservation des zones humides.

D48 - Mettre en œuvre les principes du ralentissement dynamique

Pour contribuer au rétablissement de l'hydrologie naturelle, à la prévention des inondations et à la gestion des cours d'eau en période d'étiage, les documents d'urbanisme favorisent la reconquête de zones naturelles d'expansion de crues ou de zones inondables après les avoir répertoriées.

Le bassin Adour-Garonne et ses compartiments hydrographiques



Le SAGE Charente

Le SAGE est établi à l'échelle d'un bassin hydrographique cohérent et constitue le document local de planification et de gestion de la ressource en eau. Son rôle est de relayer les grandes orientations définies par le SDAGE. Il dispose d'un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD), fixant les grandes orientations pour la gestion de l'eau sur son territoire de référence, assorti d'un règlement opposable aux tiers. Le SAGE Charente a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 novembre 2019.

Éléments de synthèse du rapport environnemental

Au regard de la biodiversité, 15 % de la superficie du territoire est classé remarquable compte-tenu de son patrimoine naturel. Ce dernier fait face à de nombreuses menaces : drainage des prairies humides, implantation d'espèces envahissantes, modification des régimes hydraulique… Cette situation risque de se poursuivre en l'absence de changement, notamment au niveau des pratiques agricoles.

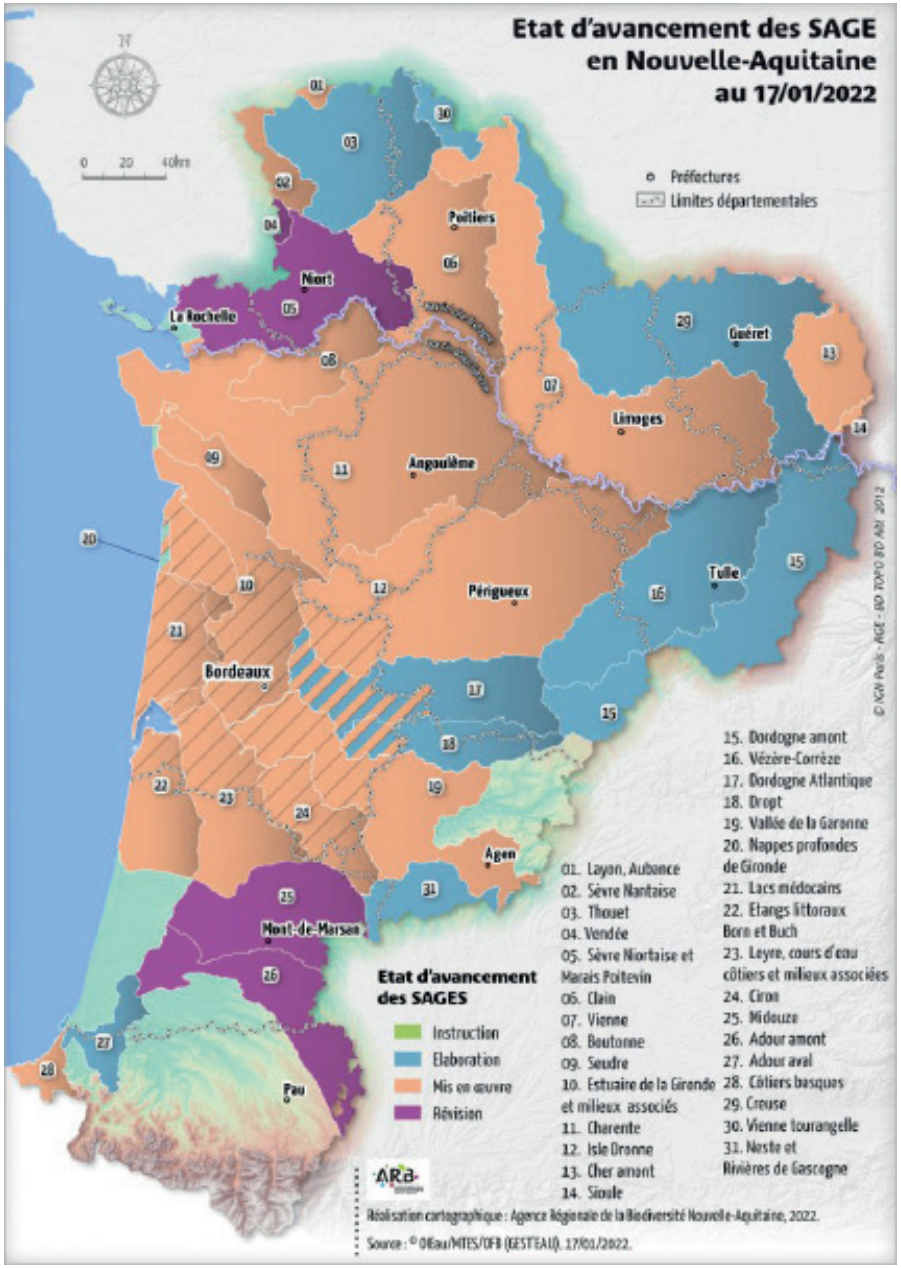
De nombreuses protections sur le territoire ont toutefois vocation à perdurer et vont dans le sens de la protection du bassin versant de la Charente. Ainsi, une grande partie du territoire du SAGE est couverte par le réseau Natura 2000 (11 % pour la directive oiseau et 12 % pour la directive habitat). les espaces littoraux et marins sont protégés en partie par le Parc Naturel Marin « Estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis ».

Néanmoins, peu d'espaces sont protégés par des protections réglementaires (réserves ou arrêtés préfectoraux de protection de biotopes) ou foncières. Le bassin de la Charente présente également un nombre important d'obstacles à la continuité des cours d'eau tels que les barrages/digues. Toutefois, le nombre de ces obstacles sur les cours d'eau est destiné à diminuer sous l'effet des réglementations en la matière.

Concernant l'état de la ressource en eau, 86 % des masses d'eau superficielles de type cours d'eau présentent un état écologique mauvais à moyen sur le territoire de mise en œuvre du SAGE.

Au total, sur les 146 masses d'eau superficielles recensées sur le territoire, seule 56 de ces masses d'eau seraient en bon état sur. La réglementation actuelle (principalement européenne et nationale) vise à améliorer l'état de ces masses d'eau (effacement des seuils, régimes de déclaration et autorisation pour les travaux en cours d'eau…). Toutefois, la somme des détériorations indirectes ou très ponctuelles, notamment dues au secteur agricole, ne permet pas une amélioration rapide de la situation.

Pour ce qui est des masses d'eau souterraines, le constat est également contrasté. En effet, plus de la moitié de ces masses d'eau sont en mauvais état chimique et environ



un tiers présentent un mauvais état quantitatif. Contrairement aux masses d'eau superficielles, ces masses d'eau peuvent être touchées par les pollutions en surface.

Les principaux facteurs de pollution des eaux sont principalement liées au monde agricole, notamment au regard des rejets de nitrates et phosphates. Ces formes de pollution sont majoritaires du fait de l'importance des espaces agricoles et ruraux sur le territoire du SAGE. D'après le scénario tendanciel du SAGE, ces sources de pollution se maintiendraient globalement sans toutefois s'aggraver, en l'absence de mesures prises à une échelle supérieure (nationale ou européenne.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable

Les dispositions du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE qui imposeront un rapport de compatibilité envers les documents d'urbanisme seront les suivantes.

Disposition B15 - Protéger le maillage bocager

Selon cette disposition, les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont encouragés à identifier, localiser et délimiter les secteurs bocagers à protéger. Elles sont également invitées à réfléchir à leur valorisation socio-économique pour les maintenir, les entretenir, les gérer et les valoriser. De par ses prérogatives réglementaires limitées, la Carte Communale ne pourra être rendue compatible avec cette disposition du PAGD du SAGE.

Disposition C25 - Identifier et protéger les zones humides

Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents protègent les zones humides dans leurs documents d'urbanisme. 2 niveaux de précisions sont préconisés selon les secteurs, à savoir :

- Les secteurs qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation où la méthode réglementaire sera préconisée (arrêté du 24 juin 2008) ;

- Les autres secteurs où une méthode participative peut être mise en œuvre s'appuyant sur la fonctionnalité des zone humides ainsi que les connaissances à disposition (cartes de pré-localisation, cartes anciennes...).

Il est recommandé d'intégrer ces inventaires dans les documents d'urbanisme via leurs documents graphiques. Cette disposition est complétée par la règle n° 1 du règlement du SAGE, laquelle prévoit la protection explicite de certaines zones humides situées en « zone vulnérable ».

Disposition D45 - Protéger les zones d'expansion des crues

Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont invités à réaliser un inventaire des zones d'expansion de crues dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement des documents d'urbanisme. Cet inventaire pourra être élaboré selon une méthode participative.

Pour atteindre l'objectif de préservation, les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont notamment encouragés à classer ces champs de crue en zone non-constructible. Les documents d'urbanisme peuvent également adopter des règles de protection particulières concernant ces espaces.

Le règlement du SAGE

Le contenu et la portée juridique du règlement du SAGE sont précisés par l'article L212-5-1, II du Code de l'Environnement. Ce dernier peut notamment définir les mesures nécessaires à la restauration et à la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, en fonction des différentes utilisations de l'eau.

Le règlement et, le cas échéant, ses documents cartographiques, sont opposables à toute personne publique ou privée notamment pour l'exécution de toutes installations, ouvrages, travaux ou activités mentionnés à l'article L214-1 du Code de l'Environnement.

La règle n° 1 du SAGE, dite « protéger les zones humides », précise que sur les secteurs pré-localisés en zones humides, l'altération des zones humides par tout nouveau projet soumis à autorisation ou déclaration (rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature IOTA) entraînant une imperméabilisation, un remblaiement, un assèchement ou une mise en eau persistante, comme toute nouvelle installation relevant de la législation ICPE, est interdite. Cette règle est assortie de diverses dérogations. Elle est accompagnée de la cartographie ci-contre.

Le périmètre d'application de cette règle est constitué des secteurs où se recoupent des secteurs qui ont été pré-localisés en zones humides par la DREAL Nouvelle Aquitaine (enjeu de biodiversité), des secteurs présentant un déséquilibre quantitatif (enjeu de recharge des nappes phréatiques) et enfin, les « zones vulnérables » (enjeu de gestion des flux de polluants).

2.4.3 L'enjeu de protection des zones humides

La loi du 3 janvier 1992 introduit la notion de zone humide au sein du droit français et définit celle-ci à l'article L211-1 du Code de l'Environnement. On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. L'article L211-1-1 du Code de l'Environnement stipule que la préservation et la gestion des zones humides sont d'intérêt général.

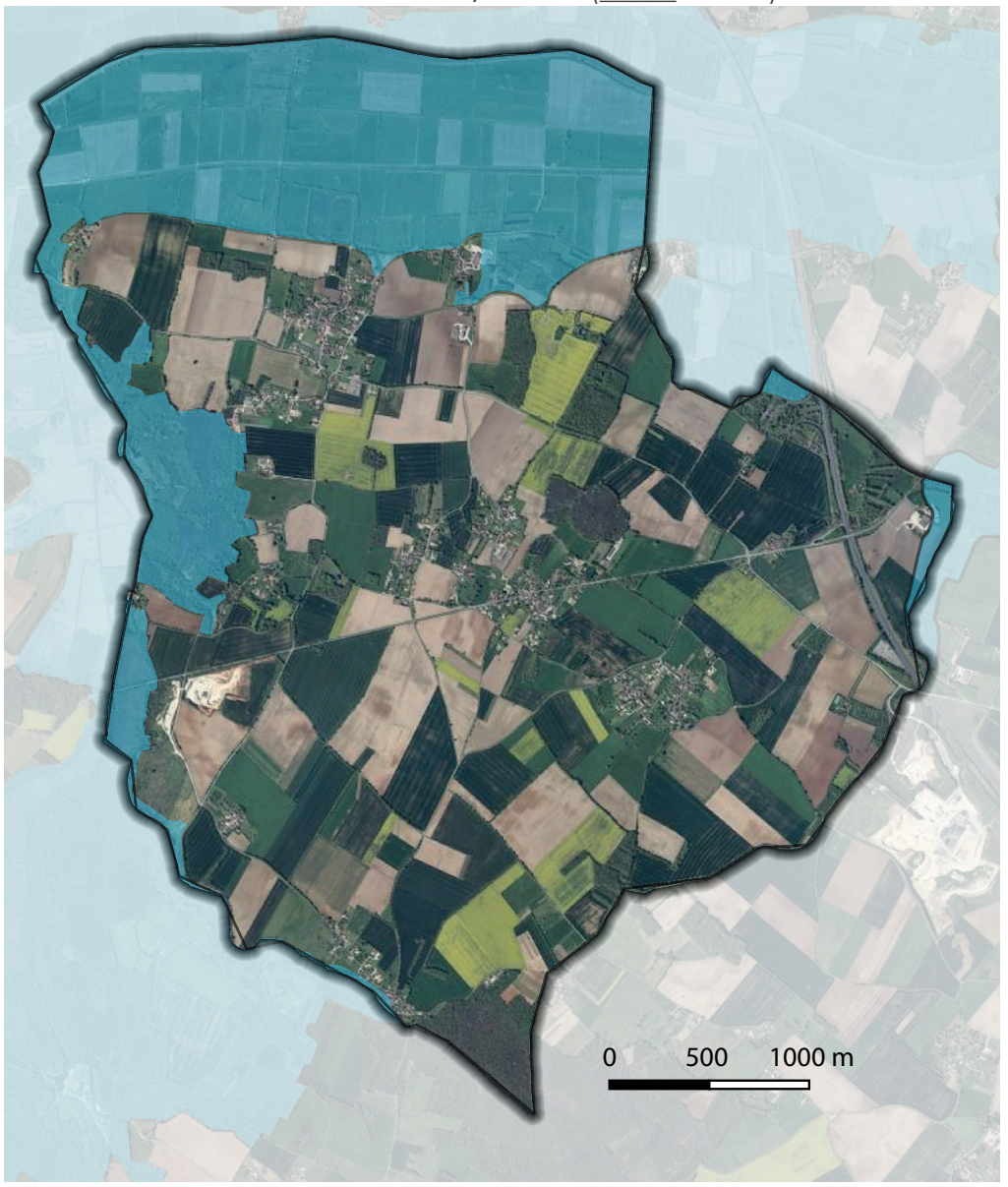
La préservation des zones humides est l'un des objectifs centraux du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Charente. La Carte Communale doit donc contribuer à protéger les zones humides, en se référant aux documents qui les délimitent.

En la matière, le territoire de Geay n'est concerné par aucun inventaire cartographique précis déterminant le contour des zones humides dans le respect de l'exhaustivité des critères énoncés à l'article L211-1 du Code de l'Environnement.

Le territoire communal est néanmoins concerné par une cartographie de pré-localisation des zones humides, établie par la DREAL Nouvelle Aquitaine à l'échelle 1/25 000ème. Pour précision, une partie de ces zones humides pré-localisées est reprise par la règle n° 1 du SAGE Charente, s'agissant des secteurs superposés à des zones présentant un déficit quantitatif des aquifères souterrains et à des « zones vulnérables ». La commune n'est pas concernée par l'application de cette règle.

Il ressort que le territoire de Geay comporte une importante zone humide au Nord et sur la frange Ouest, en lien respectivement avec la Charente et le Bruant.

Pré-localisation des zones humides au 1/25 000ème (source : DREAL)



2.4.4 Usages et gestions de la forêt

L'approche forestière dans la Carte Communale

Des secteurs « non-constructibles » dans lesquels sont admises des constructions et installations liées à la mise en valeur de la ressource forestière peuvent être délimitées par la Carte Communale selon l'article L161-4 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au-delà de la Carte Communale, il convient de rappeler que le Code Forestier encadre les conditions d'exploitation et d'usage de la forêt. Les articles L122-2 et L122-3 du Code Forestier définissent les principaux documents d'orientations régionales forestières en vigueur sur le territoire, dont le Schéma Régional de Gestion Sylvicole.

A l'échelle de la propriété forestière privée, le Plan Simple de Gestion, le Règlement Type de Gestion et le Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles sont les principaux outils de gestion forestière. Il convient de préciser que le Plan Simple de Gestion est obligatoire pour toute propriété égale à 25 hectares ou plus, que les boisements soient contigus ou non, selon l'article L312-1 du Code Forestier.

Les opérations d'aménagement forestier, de type défrichement, coupe et débroussaillement, sont encadrées par le Code Forestier. Le défrichement se distingue de la coupe rase et du débroussaillement de par sa définition apportée par le Code Forestier. Elle désigne la destruction totale ou partielle d'un peuplement forestier dans le but d'en changer la destination (articles L341-1 et suivants).

La coupe rase est une opération visant la récolte de l'ensemble des bois d'une parcelle. Celle-ci conserve son statut forestier. La régénération du peuplement est soit naturelle (croissance de semis issus de graine ou rejet de souche), soit artificielle (plantation de plants). La régénération doit être acquise 5 ans après coupe rase.

Le Code Forestier stipule que nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation (article L341-3), à l'exception des bois et forêts appartenant à l'État. En Charente-Maritime, la surface de bosquet à partir de laquelle tout défrichement, peu importe son ampleur, est soumis à autorisation, est fixée à 1 hectare quelle que soit la surface défrichée.

La coupe rase peut également solliciter une autorisation administrative, pour les boisements placés sous le Régime d'Autorisation Administrative de Coupe. Un arrêté préfectoral encadre son application.

Caractéristiques des bois et forêts sur la commune

La sous-trame forestière représente une part plutôt faible mais non négligeable de l'espace communal (9 % du territoire, soit 145,6 hectares). Au plan régional, la commune appartient à la sylvo-éco-région de la « Champagne Charentaise ».

Le patrimoine forestier susceptible d'être valorisé par la sylviculture est représenté, sur la commune, par des formations boisées essentiellement de type chênaie acidiphile, très communes dans la Saintonge centrale. Elles se développent sur les recouvrements détritiques du bas-plateau, aux sols généralement peu intéressants pour la céréaliculture.

Des formations calcicoles complètent cet ensemble, établies sur des terrains plus calcaires où la roche-mère affleure. La chênaie thermophile à Chêne pubescent est alors principalement représentée.

Ces boisements sont généralement des taillis mêlés d'arbres en futaie, assez denses. La chênaie acidiphile peut présenter de beaux sujets de haute-tige, valorisables au plan économique. Les essences associées à la chênaie thermophile sont plus ingrates. Elles sont généralement dominées par des taillis.

Il apparaît que la commune recèle une véritable ressource forestière susceptible d'être économique valorisable. Néanmoins, comme les autres communes de la Saintonge centrale, le territoire souffre du morcellement de la propriété forestière et du désintérêt des propriétaires en question, lesquels sont parfois méconnus. Il s'agit toutefois d'un certain gage de la préservation de la forêt en tant que patrimoine naturel.

On considérera donc que les enjeux forestiers sur la commune sont limités. Les boisements, dont la couverture est assez stable depuis ces dernières décennies, poursuivent une évolution naturelle peu influencée par les activités sylvicoles. On retiendra que cet état des lieux ne suscite pas d'enjeu majeur pour la Carte Communale.

2.4.5 Usages et gestions du sous-sol

L'article L515-3 du Code de l'Environnement prévoit que chaque département soit couvert par un Schéma Départemental des Carrières définissant les conditions générales de leur implantation dans le territoire du département.

A l'échelle du département de la Charente-Maritime, un Schéma Départemental des Carrières identifie les ressources géologiques du territoire. Ce document formule également des orientations de développement et de requalification des sites ultérieurement à leur exploitation. Il doit être prochainement remplacé par un Schéma Régional des Carrières, élaboré sur la région Nouvelle Aquitaine.

Sur la commune, il existe une carrière en cours d'exploitation.

La carrière de Sauvaget-Geay, située sur la commune de Geay en Charente-Maritime, exploite un calcaire du turonien moyen, formation géologique classiquement exploitée dans cette région.

Cette carrière bénéficie des certifications CE niveau 4, ISO 14001 et 18001 et est validée au niveau 4 de la charte Environnement.

Les produits élaborés et commercialisés sont les suivants :

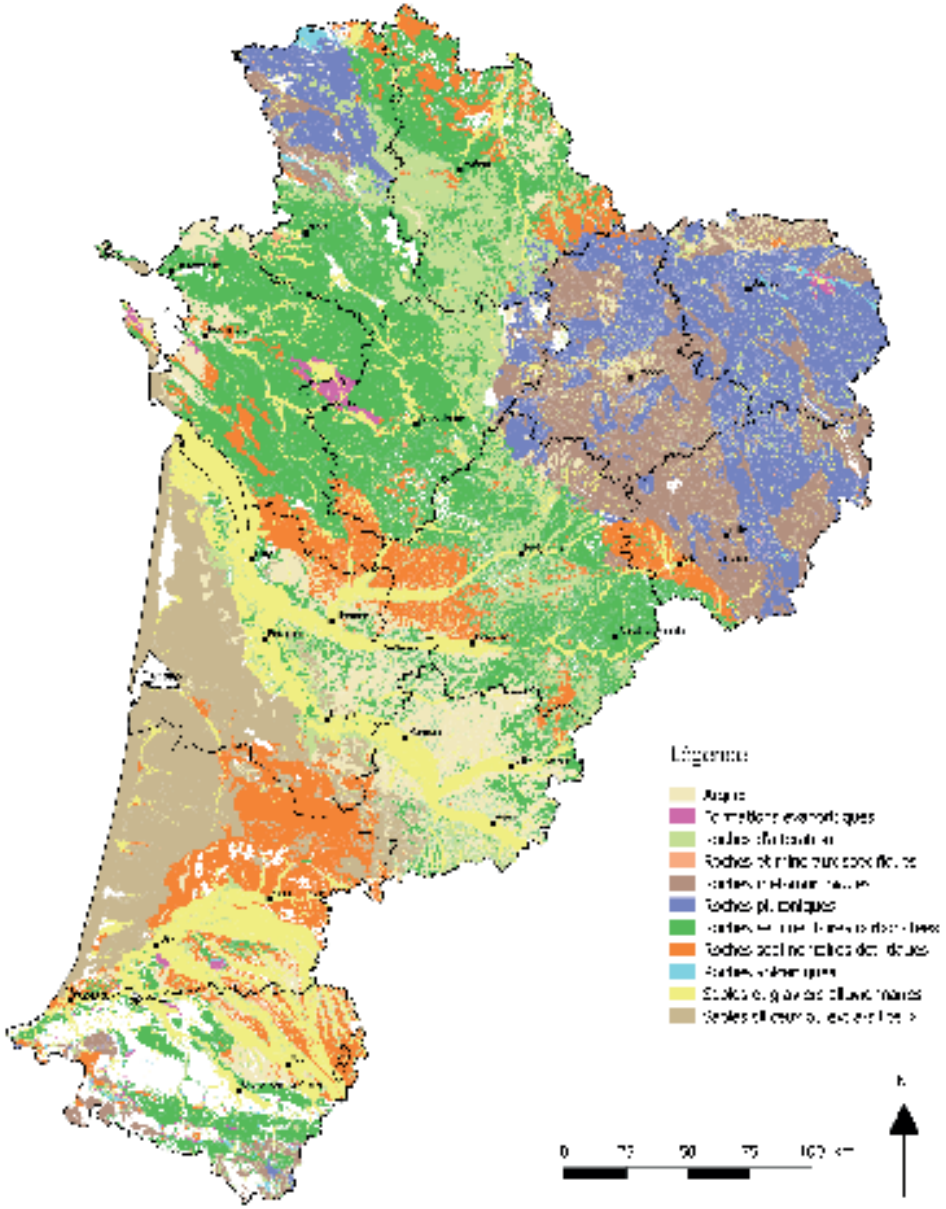
- Sables et gravillons (0/4-2/4-2/4 déclassé-4/10- 10/20- 20/40- 30/60)
- Amendement 0/2
- Blocs d'enrochements
- GNT 0/20- 0/31,5- 0/40- 0/63- 0/150
- Tout-venant

La vente concerne particuliers et professionnels.

Cette carrière a récemment donné lieu à de nouvelles autorisations d'exploitation, sur des terrains au sud du site.

Les anciennes carrières quant à elles donnent lieu à un projet de centrale photovoltaique.

Carte régionale des ressources géologiques (source : projet de SRC, 2020)



2.4.6 Gestion et mise en valeur des déchets

Cadres légaux et documents de planification

La gestion des déchets figure parmi les nombreuses problématiques associées au développement urbain, et tient une place de plus en plus importante au sein de la planification locale au titre de la protection de l'environnement.

Le développement urbain entraîne naturellement une augmentation des besoins relatifs au traitement des déchets, notamment d'origine ménagère, nécessitant une anticipation particulière de la collectivité dans la conduite de ses politiques en matière d'élimination, de recyclage et de réduction à la source des émissions de déchets. Les fondements légaux de la gestion des déchets sont notamment posés par les lois du 15 juillet 1975 et du 13 juillet 1992, désignant notamment les communes comme responsables de l'élimination des déchets.

Plus récemment, le législateur a formulé des objectifs ambitieux en matière de réduction de la production des déchets et de leur valorisation en tant que ressource dans le cadre du développement de l'économie circulaire. Ainsi, la loi du 17 août 2015, dite « loi de transition énergétique pour la croissance verte » se donne pour objectif de réduire de 10 % la production de déchets ménagers et assimilés par habitant de 2010 à 2020. Cette loi s'accompagne d'un Programme National de Prévention des Déchets (2014-2020).

En matière de planification locale de la gestion des déchets, un Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets est actuellement mis en œuvre à l'échelle de la région Nouvelle Aquitaine. Ce dernier constitue le volet propre aux déchets du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Cette planification encadre l'action des différents acteurs locaux en charge de la réduction, de la collecte et du traitement des déchets en définissant une stratégie propre au territoire de la Nouvelle Aquitaine. Ce volet du SRADDET se donne pour objectif d'intégrer dans les documents d'urbanisme la possibilité de réutiliser, collecter et valoriser les déchets. Les documents d'urbanisme doivent ainsi concourir à la mise en oeuvre des objectifs du plan en matière de développement des équipements et installations de gestion des déchets.

La gestion des déchets sur Geay

La commune de Geay adhère à la Communauté de Communes Cœur de Saintonge. Cet organisme intercommunal est chargé de collecter et de traiter les ordures ménagères, en vertu de l'article L2224-13 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il est également responsable de la mise en place de la collecte sélective, du tri et de la gestion des déchèteries. La collecte des ordures ménagères s'effectue au porte-à-porte sur une fréquence hebdomadaire.

Ces missions de l'intercommunalité sont déléguées au syndicat mixte départemental CYCLAD depuis le 1er janvier 2017, qui assure les compétences « collecte » et « traitement » des déchets.

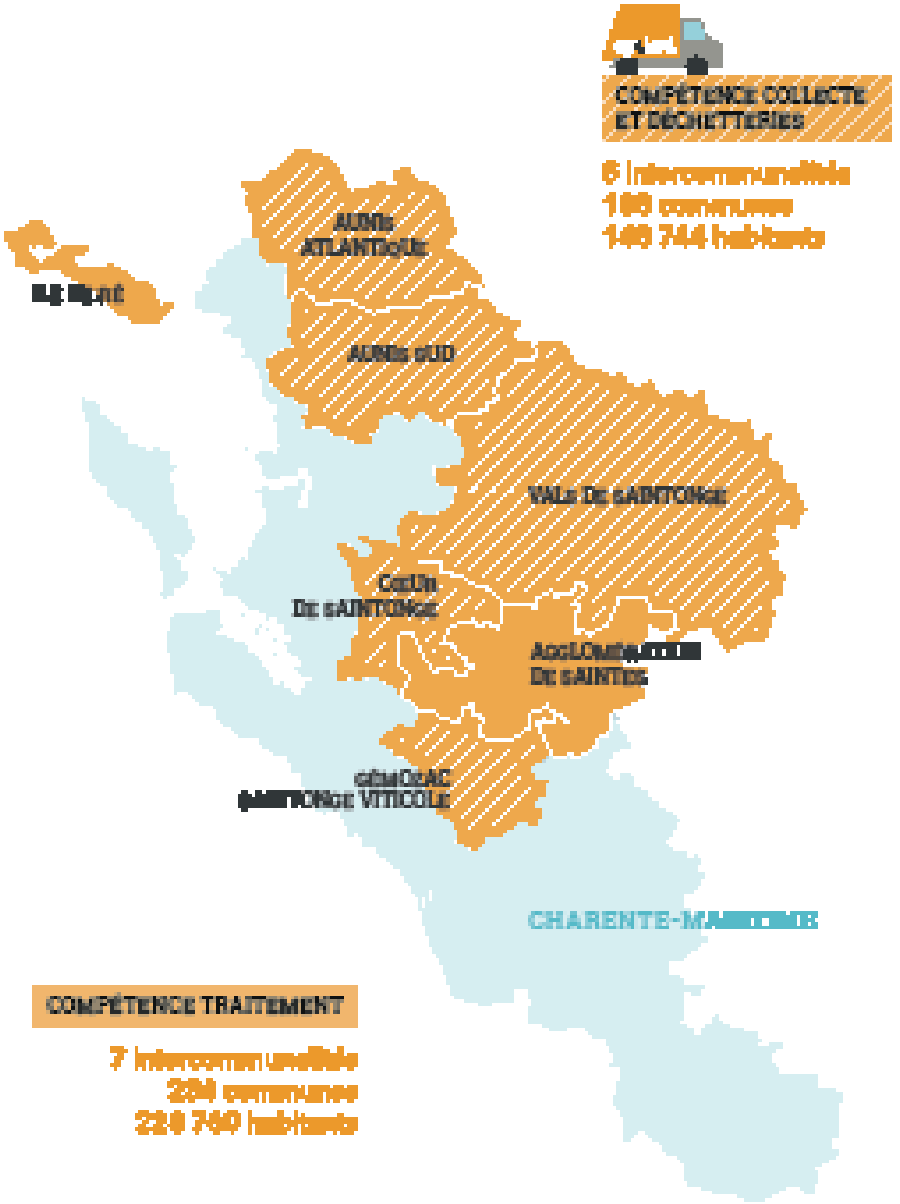
Le territoire du syndicat correspond à 234 communes et 230 000 habitants. Il dispose de 3 centres de collecte situés à Surgères, Paillé et Saint-Porchaire, 24 déchèteries, dont une déchèterie à Plassay, 2 centres de transfert situés à Surgères et Chermignac, ainsi qu'une unité de traitement des déchets ménagers située à Paillé.

Le syndicat CYCLAD, mène une politique active en matière de prévention contre la production des déchets, notamment par l'incitation au compostage individuel. Il porte depuis 2014 la labellisation « Zéro Gaspillage Zéro Déchet » et s'engage en 2020 à être labellisé « Territoire d'Innovation en Économie Circulaire ». Globalement, les services fournis par l'intercommunalité répondent aux besoins des usagers du territoire.

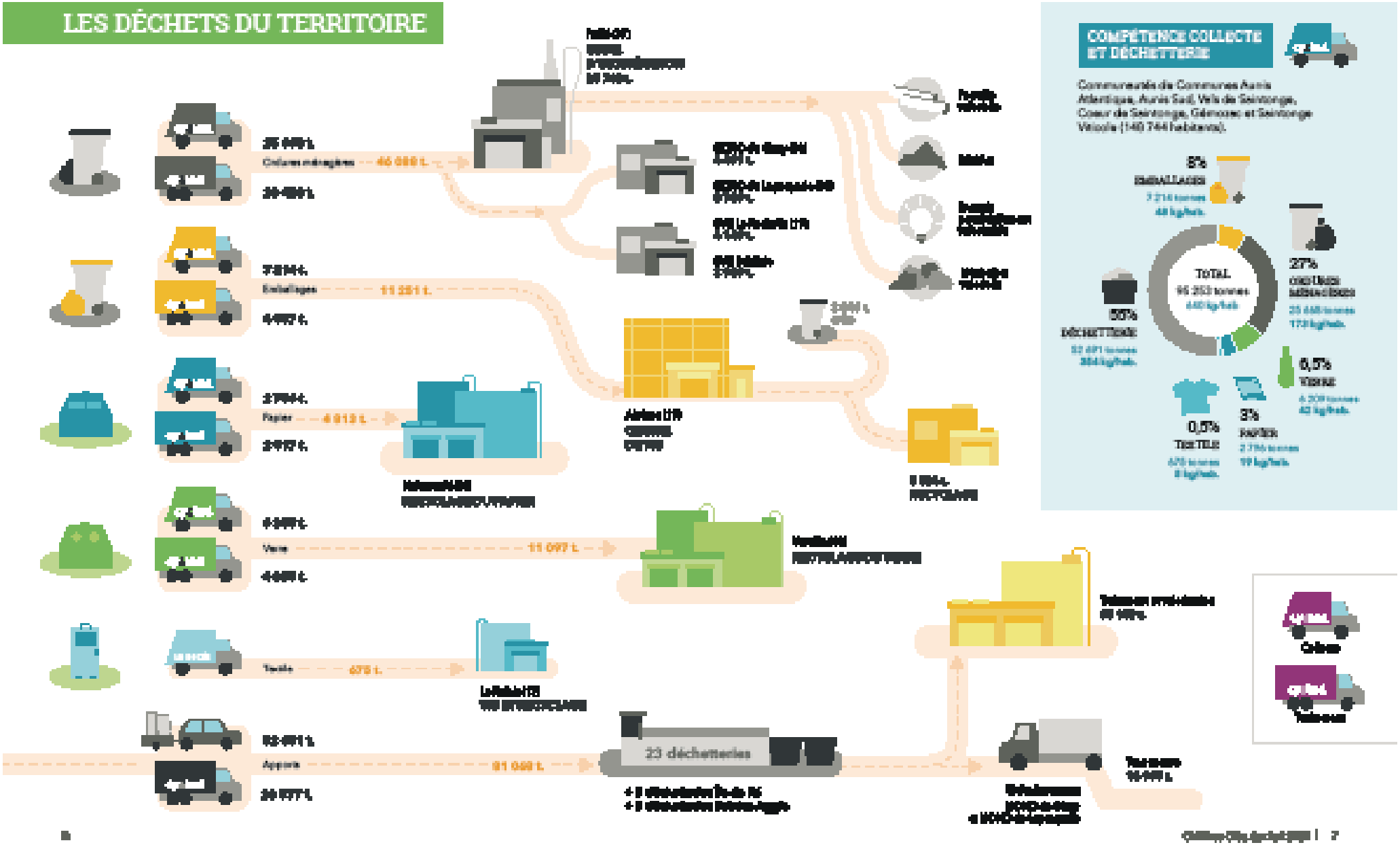
L'état des lieux du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets précise qu'en 2020, la production d'ordures ménagères et assimilées sur la région Nouvelle Aquitaine est de l'ordre de 3 918 000 tonnes, soit en moyenne 653 kilogrammes/habitant. Parmi ces déchets, 103 kilogrammes/habitant correspondent à des déchets valorisables, de type verre, emballages et déchets compostables.

Sur le territoire du syndicat CYCLAD, 178 kilogrammes/habitant de déchets ménagers ont été collectés en 2021, auxquels il convient d'ajouter 116 kilogrammes/habitant de déchets recyclables, soit un total de 294 kilogrammes/habitants d'ordures ménagères et assimilées sur l'année 2021

Cartographie du territoire d'intervention de CYCLAD (source : CYCLAD, 2020)

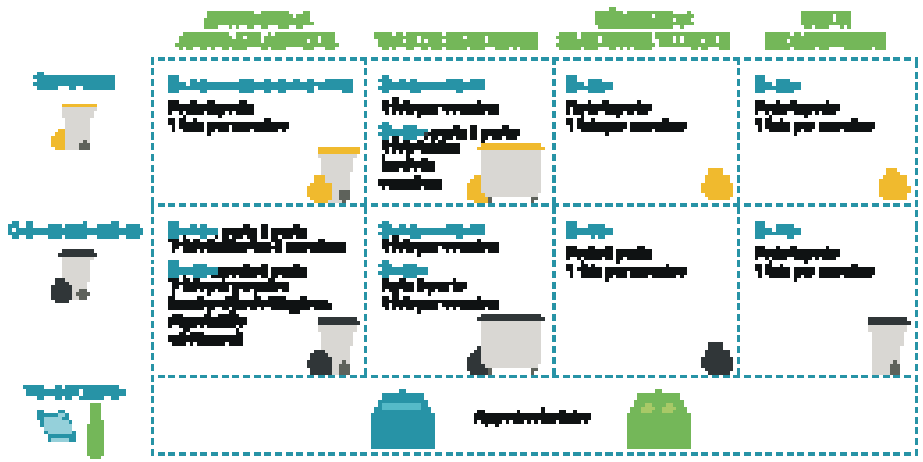


LES DÉCHETS DU TERRITOIRE

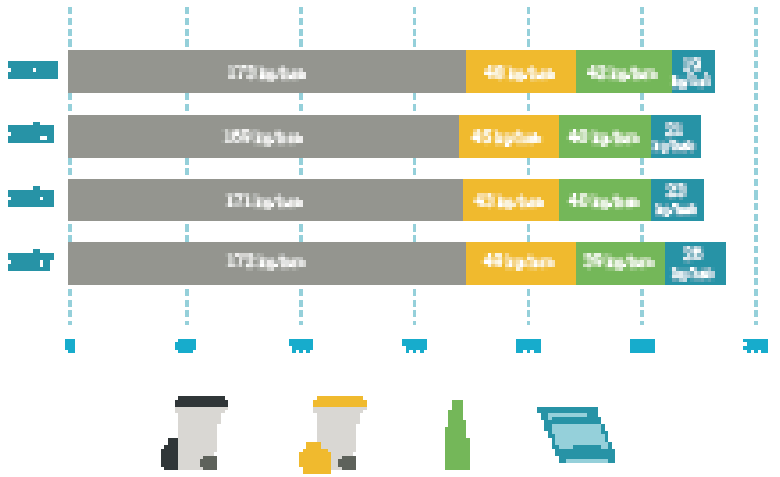


LA COLLECTE

MODALITÉS ET FRÉQUENCES DE COLLECTE



ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE DÉCHETS



MODALITÉS D'EXPLOITATION DU SERVICE

LA COLLECTE INCITATIVE

Pour réduire les déchets résiduels, encourager le compostage et le tri, Cyclad a fait le choix de la collecte incitative.

La collecte incitative c'est faire de la collecte des emballages la collecte principale car les collectent plus souvent que les ordures ménagères.
La mise en place est associée à l'équipement en bacs pour chaque foyer, à l'extension des consignes de tri à tous les emballages et à la fourniture gratuite d'un composteur (ou d'un dispositif de collecte séparée des biodéchets).

résultats

+35% D'EMBALLAGES

-20% D'ORDURES MÉNAGÈRES

(mise en place sur les CDC Arrée Du et Haute Cornouaille)

VALORISATION

VERRE	11 097 tonnes	24 607 934 nouvelles bouteilles
PAPIER ET CARTON	13 852 tonnes	50 110 030 boîtes à chaussures
PLASTIQUE		
PET	1 277 tonnes	664 040 couettes
PE / PP / PS	735 tonnes	800 230 armoires
SOUPLES PE	349 tonnes	23 266 434 tiges de pack d'eau
ACIER	882 tonnes	11 466 tour-voitures
BRIQUES ALIMENTAIRES	305 tonnes	2 340 050 rouleaux de papier toilette
ALUMINIUM	146 tonnes	42 778 cadres de vélos de course
ACIER DE L'INCINÉRATION	508 tonnes	7,112 km de rail de train

BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX Source : CITEO / extrapolation

Économie de [illegible] équivalent à [illegible] personnes et retour en [illegible] jours de fonctionnement d'un foyer TYPE2A

TROIS SITES DE VALORISATION

SURGÈRES

4 ACTIVITÉS
collecte, transfert, mécanique, maintenance

32 AGENTS

22 000 M²

1 000 M³
capacité maximale de stockage instantanée de matériaux secs

1 000 M³
capacité maximale de stockage instantanée de déchets OM / Assimilés

DÉCHETS RÉCEPTIONNÉS
emballages issus de la collecte sélective, ordures ménagères et assimilés, papiers de bureau

Un investissement de
2,5 MILLION D'EUROS
pour la modernisation du site

CENTRE DE COLLECTE
3 bennes traditionnelles
+ 7 bennes robotisées

PROVENANCE DES DÉCHETS
Charente-Maritime

2 QUAIS de transfert automatiques des ordures ménagères et des emballages

5 500 t. d'emballages par an

18 500 t. d'ordures ménagères par an

CHERMIGNAC

63 000 TONNES

6 225 M²

9 PERSONNES (Veolia)

Un investissement de
2,5 MILLION D'EUROS
pour la modernisation du site

DÉCHETS RÉCEPTIONNÉS : végétaux, bois, papier, carton, verre, Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques (DEEE), métaux, gravats, emballages issus de la collecte sélective, ordures ménagères et assimilés, Déchets Industriels Banals (DIB), Déchets d'Éléments d'Ameublement (DEA).

PROVENANCE DES DÉCHETS
Charente-Maritime

TRI ROBOTISÉ : Déchets d'Équipements d'Ameublement

TRI DU BOIS en 2 catégories : classe A et classe B

TRI des DIB et du tout venant de déchetterie

BROYAGE : Bois et Végétaux

CHAINE CSR (Combustible Solide de Récupération) : refus de tri d'emballages

CONTRÔLE QUALITÉ ET TRANSFERT :
Cartons - Journaux
Verre - Métaux
OMR + DMB + Papier

PAILLÉ

1 UNITÉ D'INCINÉRATION
d'une capacité de
30 000 TONNES/AN

11 AGENTS (Cyclergie)

CENTRE DE COLLECTE
6 bennes traditionnelles
+ 1 benne

18 AGENTS (Cyclad)

DÉCHETS RÉCEPTIONNÉS
emballages, ordures ménagères, papiers de bureau, polystyrène.

31 972 M³

2.5.1 La réalité du dérèglement climatique

Synthèse de l'état des connaissances sur le changement climatique

Le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat (GIEC), organisation regroupant 195 États membres de l'Organisation des Nations Unies, se donne pour objectif est de faire régulièrement un état des lieux sans parti pris des connaissances scientifiques les plus avancées sur le climat.

Il réunit des milliers d'experts du monde entier pour évaluer, analyser et synthétiser les nombreuses études scientifiques sur le sujet. Les rapports du GIEC sont au cœur des négociations internationales sur le climat, tel que l'Accord de Paris (COP21) adopté en 2015. Le ,rapport AR6 du GIEC, publié le 9 août 2021, fait état des dernières connaissances scientifiques du changement climatique dans la perspective de la COP26 organisée en 2021.

L'état actuel du climat

L'influence des êtres humains sur le réchauffement de l'atmosphère, des océans et des continents est sans équivoque. En émettant des gaz à effet de serre (GES), l'humanité a provoqué des changements rapides et étendus au niveau de l'atmosphère, de la cryosphère (glaces terrestres et marines), de la biosphère (les êtres vivants) et des océans.

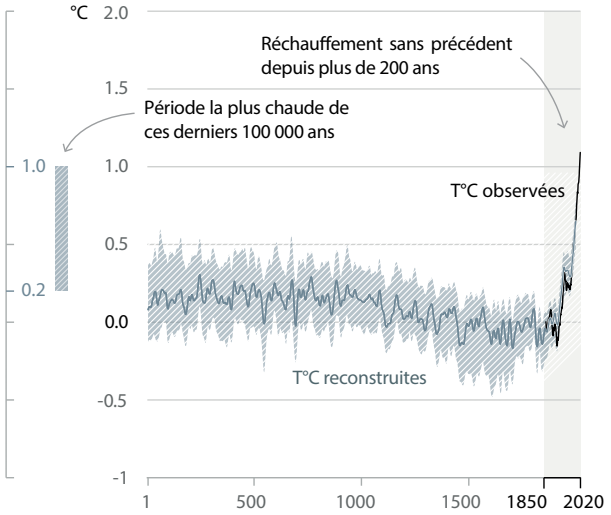
Les principaux GES émis par les êtres humains sont le dioxyde de carbone (CO_2), le méthane (CH_4), et le protoxyde d'azote (N_2O). Une partie des émissions humaines sont captées par l'océan et à la surface des continents (56 % pour le CO_2). Le reste est stocké dans l'atmosphère, augmentant leur concentration.

De 1750 à 2019, les concentrations atmosphériques sont passées d'environ 280 à 410 Parties Par Millions (PPM) pour le CO_2, d'environ 800 à 1 866 Parties Par Milliard (PPB) pour le CH_4, et d'environ 270 à 332 PPB pour le N_2O. Bien que la concentration atmosphérique en CH_4 soit environ 220 fois plus faible que celle du CO_2, ce gaz à effet de serre est responsable de plus d'un quart du réchauffement en raison de son pouvoir réchauffant plus fort.

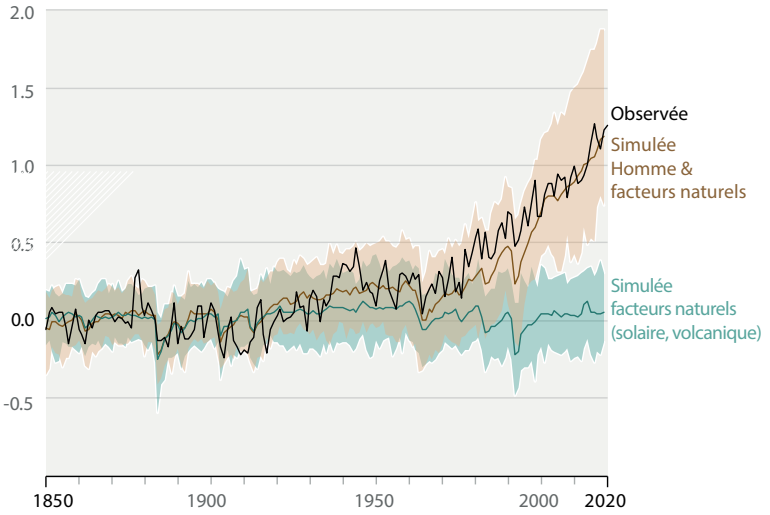
L'amplitude de ces variations pour le CO_2 et le CH_4 dépasse de loin celle des variations naturelles entre périodes glaciaires et périodes interglaciaires au cours des 800 000 dernières années. La concentration actuelle en CO_2 est la plus haute depuis au moins 2 millions d'années.

Températures par rapport à la moyenne de la période 1850-1900 (source : GIEC)

a) Changement de la température de surface du globe (moyenne décennale) reconstruite (1-2000) et observée (1850-2020)



b) changement de la température de surface du globe (moyenne annuelle) observée et simulée (1850-2000)



Cette augmentation de la concentration en GES est à l'origine d'une accumulation importante d'énergie sous forme de chaleur à la surface du globe. Cette énergie se retrouve à 91 % dans les océans, 5 % sur les surfaces continentales, 3 % dans les glaces (causant leur fonte) et 1 % dans l'atmosphère.

Cette infime proportion de chaleur piégée dans l'atmosphère est la principale cause du réchauffement observé depuis 1850. La température mondiale de surface sur la période 2011-2020 était +1,09°C plus chaude que celle sur la période 1850-1900, avec un réchauffement plus important sur les continents (+1,59°C) qu'au-dessus des océans (+0,88°C). Le réchauffement s'est également accéléré, avec +0,19°C entre la période 2003-2012 et la période 2011-2020. Le rythme du réchauffement sur les 50 dernières années est sans précédent depuis au moins 2000 ans.

L'accumulation de chaleur dans les glaces, quant à elle, a provoqué un retrait des glaciers et de la banquise arctique. Entre les périodes 1979-1988 et 2010-2019, la surface de la banquise arctique a diminué de 40 % en fin d'été, sa valeur la plus faible depuis au moins 1850. Le retrait quasi-simultané de la plupart des glaciers de la planète est également sans précédent depuis au moins 1000 ans.

La fonte des glaces continentales (glaciers de montagnes, calotte groenlandaise) est également responsable de 42 % de la montée du niveau de la mer sur la période 1971-2018. A cela, s'ajoute l'effet de dilatation thermique des eaux marines.

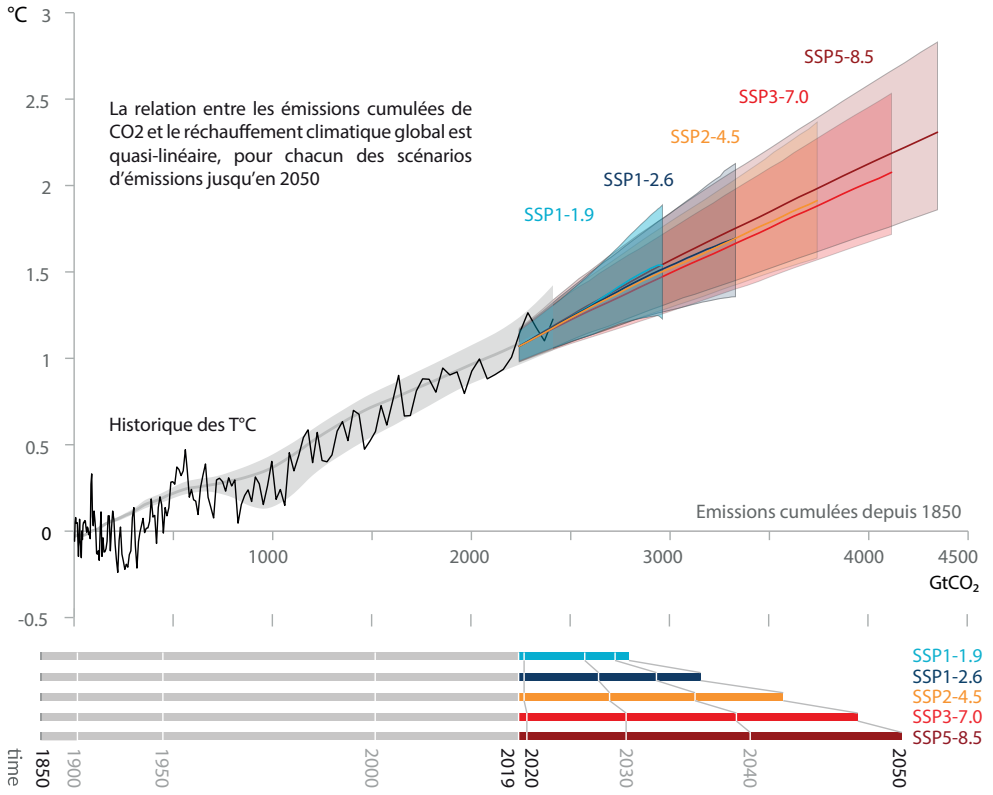
Le niveau de la mer s'est élevé de 20 cm entre 1901 et 2018. D'un rythme de 1,3 millimètre/an entre 1901 et 1971, l'augmentation s'est accélérée pour atteindre +3,7 millimètres/an sur la période 2006-2018. Par conséquent, ce niveau a augmenté plus rapidement depuis 1900 que pendant n'importe quel siècle depuis 3000 ans.

En plus d'avoir un effet sur la température et le niveau des océans, la dissolution dans les eaux de surface d'une partie du CO2 d'origine humaine augmente l'acidité des océans. Celle-ci a atteint, ces dernières décennies, un niveau inhabituel sur les 2 derniers millions d'années, ce qui représente un risque majeur pour la biodiversité marine.

En perturbant le climat, l'humanité a également provoqué des changements dans la fréquence des événements météorologiques et climatiques extrêmes, plus fréquents et plus intenses depuis 1950.

C'est le cas des chaleurs extrêmes dont la fréquence a doublé depuis les années 1980, des fortes précipitations (en particulier pour le Nord de l'Europe), des feux de forêt, des inondations ainsi que des ouragans. À cela s'ajoutent les sécheresses des sols dans certaines régions, en particulier le pourtour du bassin méditerranéen, le Sud et l'Ouest de l'Afrique ainsi que l'Ouest de l'Amérique du Nord.

Températures par rapport à la moyenne de la période 1850-1900 (source : GIEC)



Les émissions fguture diffèrent selon les scénarios et déterminent le réfhauffement climatique futur

Les conséquences du changement climatique sur le futur de la Terre

Le CO2 restant en moyenne un siècle dans l'atmosphère, la température planétaire continuera d'augmenter au moins jusqu'en 2050 quoi que nous fassions au cours des prochaines décennies.

Même en cas de réduction immédiate des émissions de GES, la barre des +1,5°C sera atteinte, et a une chance sur deux d'être dépassée d'ici 2040. Une baisse rapide des émissions permettrait néanmoins de fortement limiter le réchauffement planétaire d'ici

2100, entre 1,4 et 1,8°C, nécessitant donc une réaction forte de la communauté internationale. En dépit d'une limitation de l'augmentation de température à +1,5°C d'ici 2100, trois changements majeurs sont irréversibles. Il s'agit du réchauffement et de l'acidification des océans, de la fonte des glaciers et calottes polaires et de la montée du niveau de la mer.

Une réduction des émissions de GES ne pourra que ralentir ces phénomènes, sans les arrêter, en raison d'une inertie des océans et des glaces terrestres, quand bien même les températures de surface n'augmenteraient plus.

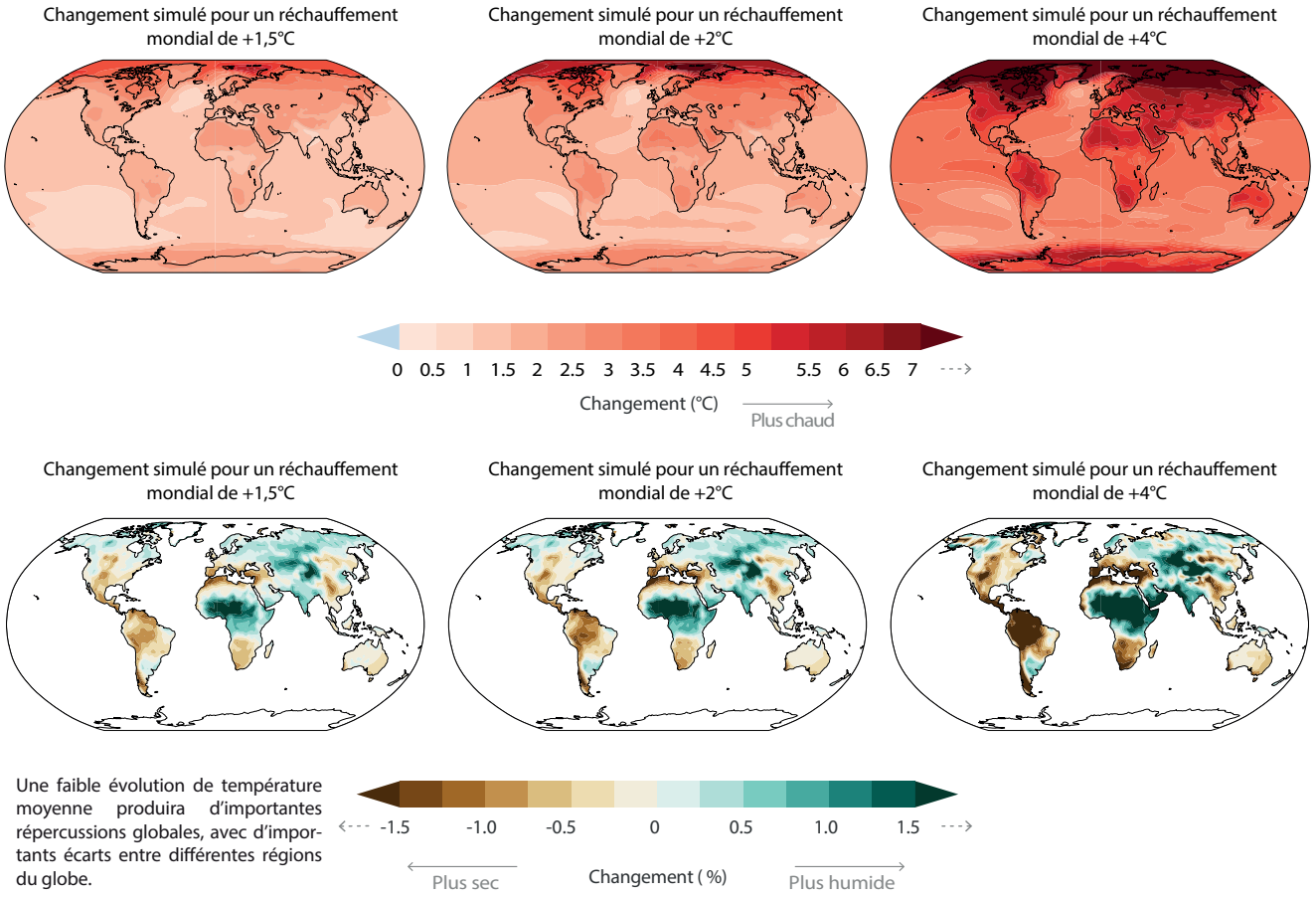
Dès 2050, le niveau de la mer devrait augmenter d'au moins 18 cm par rapport à la moyenne 1995-2014 quelles que soient les émissions de GES. D'ici 2100, on prévoit une augmentation de 38 cm dans les scénarios les plus optimistes et de 77 cm

L'enjeu de limiter le réchauffement climatique

L'un des résultats majeurs du rapport AR6 du GIEC est que la limitation du réchauffement à +1,5°C à horizon 2100 (Accord de Paris, 2016) est impossible sans une réduction majeure et immédiate des émissions de GES, suivie par l'élimination nette de CO2 atmosphérique.

Cet objectif implique d'arriver à la neutralité carbone, à savoir que les émissions doivent être compensées par des captures de CO2, et ce peu après 2050. En effet, on constate une relation quasi-linéaire entre la quantité cumulée de GES dans l'atmosphère et le réchauffement climatique. Chaque 1 000 Gigatonnes (Gt) de CO2 supplémentaire augmente la température de surface mondiale moyenne de 0,45°C. La limitation de la hausse des températures implique donc de respecter un budget carbone strict.

Entre 1850 et 2019, l'humanité a émis environ 2 390 Gt de CO2, dont 64 % issus des combustibles fossiles. Des budgets de CO2 restant à émettre ont donc été estimés à partir de 2020 jusqu'à atteindre la neutralité carbone pour chaque



Une faible évolution de température moyenne produira d'importantes répercussions globales, avec d'importants écarts entre différentes régions du globe.

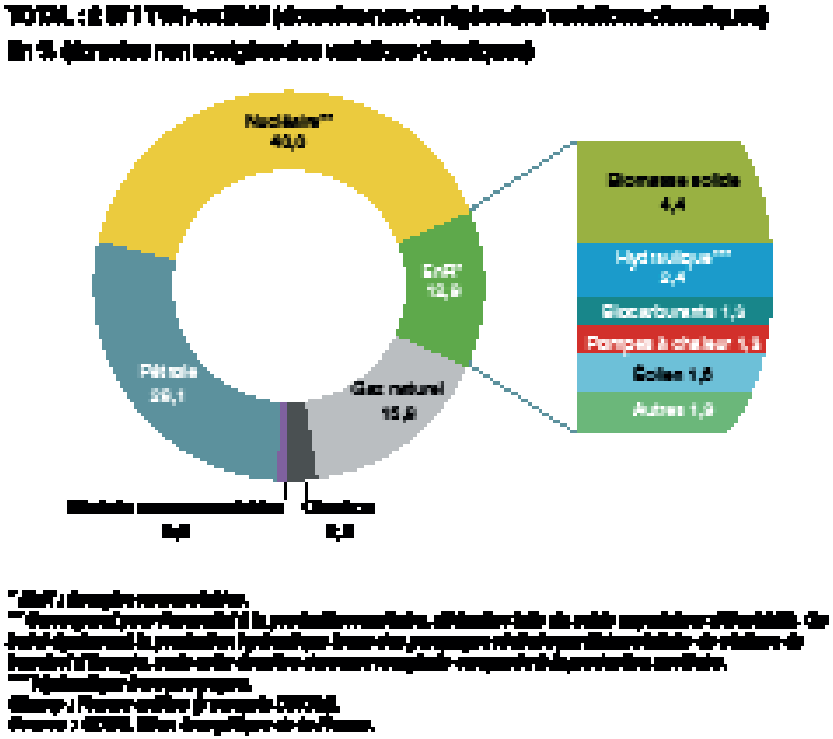
scénario. Par exemple, pour avoir une chance sur deux de limiter le réchauffement à +1,5°C, il resterait environ 500 Gt de CO2 à émettre. Au rythme actuel, ce budget serait dépassé en 2032. Pour rester sous +2°C, le budget serait de 1 350 Gt de CO2.

Atteindre la neutralité carbone repose sur l'élimination du CO2 de l'atmosphère, en utilisant des systèmes naturels (végétation, sols...) ou des procédés industriels pour le stocker. Déployées à une échelle suffisante, ces méthodes pourraient permettre de diminuer la concentration des GES dans l'atmosphère. Ceci réduirait le réchauffement et l'acidification des océans et améliorerait la qualité de l'eau.

2.5.2 La décarbonation des territoires, un impératif au regard du climat

Parmi les facteurs d'émissions de gaz à effet de serre, la production d'énergie visant à alimenter le système économique, qui s'opère essentiellement à partir de consommation de ressources fossiles, est l'un des principaux.

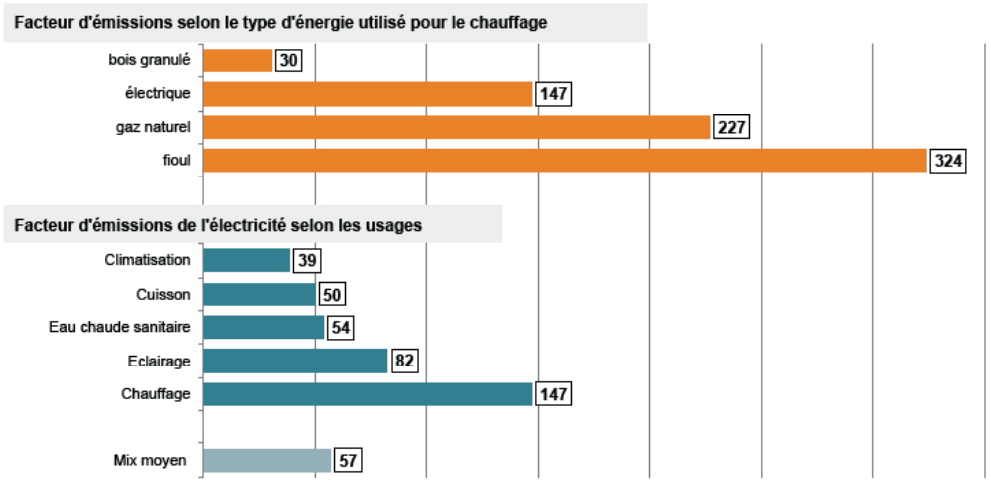
Répartition de la consommation d'énergie primaire en France
(Source : I4CE, 2020)



Les consommations d'énergie d'un territoire sont définies comme la somme des consommations nécessaires à la construction, l'aménagement, l'utilisation et l'entretien des bâtiments (résidentiels, activités, équipements), au fonctionnement des espaces publics (éclairage, entretien...), des transports, des activités économiques ou encore des filières de production et de transport d'énergie.

D'après le Service de la Donnée et des Études Statistiques en 2018, le bouquet énergétique primaire réel de la France métropolitaine se compose de 41,1 % de nucléaire, 28,6 % de pétrole, 14,8 % de gaz naturel, 3,7 % de charbon et 11,4 % d'énergies renouvelables et déchets. Le taux d'indépendance énergétique du territoire national s'élève à 56,1 %, notamment en raison de la forte part de production nucléaire. Cette énergie primaire a également pour avantage d'être très faiblement émettrice en gaz à effets de serre.

Émissions par le secteur résidentiel, en grammes CO2 par kilowatt-heure
(Source : ADEME, Base Carbone)

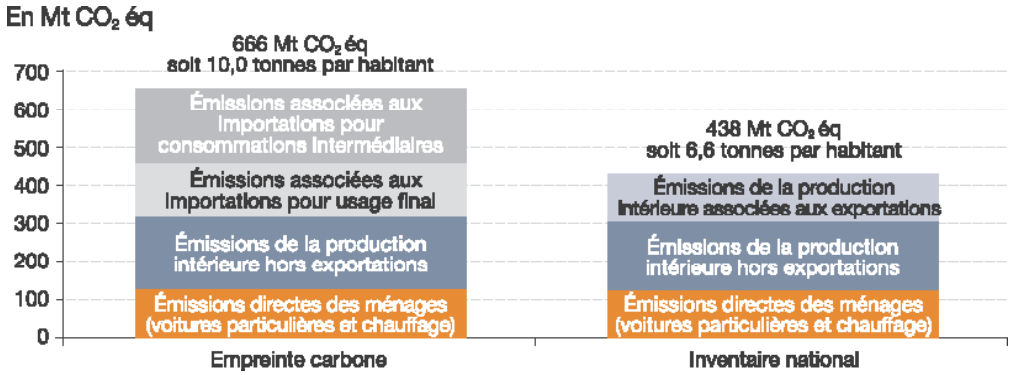


Note : les facteurs d'émissions des combustibles tiennent compte des émissions liés à : la combustion des carburants, la fabrication des carburants, et la fabrication des équipements ; les facteurs d'émissions de l'électricité tiennent compte des émissions "amont" (extraction des combustibles, construction de la centrale, combustible utilisé par la centrale en fonction de la saisonnalité ou de l'heure de la consommation).
Champ : France métropolitaine.
Source : ADEME, base carbone, http://www.bilans-ges.ademe.fr/fr/accueil

Ainsi selon la Base Carbone de l'ADEME et selon une approche « analyse de cycle de vie », le nucléaire émet 6 grammes équivalent CO2 par kilowatt-heure, contre 418 grammes éq. CO2/kWh pour une centrale à gaz et 1 058 grammes éq. CO2/kWh pour une centrale à charbon. Dans cette même approche, concernant les énergies renouvelables, l'éolien terrestre génère 14 grammes éq. CO2/kWh, contre 56 grammes éq. CO2/kWh pour le photovoltaïque.

Face au dérèglement climatique, les efforts des territoires vers une transition énergétique doivent s'accentuer afin que les engagements internationaux de la France (Accord de Paris, 2016) puisse être atteints.

Empreinte carbone et inventaire national des émissions carbone en 2016
(Source : ADEME, Base Carbone)



Cette transition doit s'entendre à la fois par la diminution de la consommation énergétique, et la neutralité carbone de la production énergétique. La transition énergétique concerne donc directement les politiques de logement et d'urbanisme.

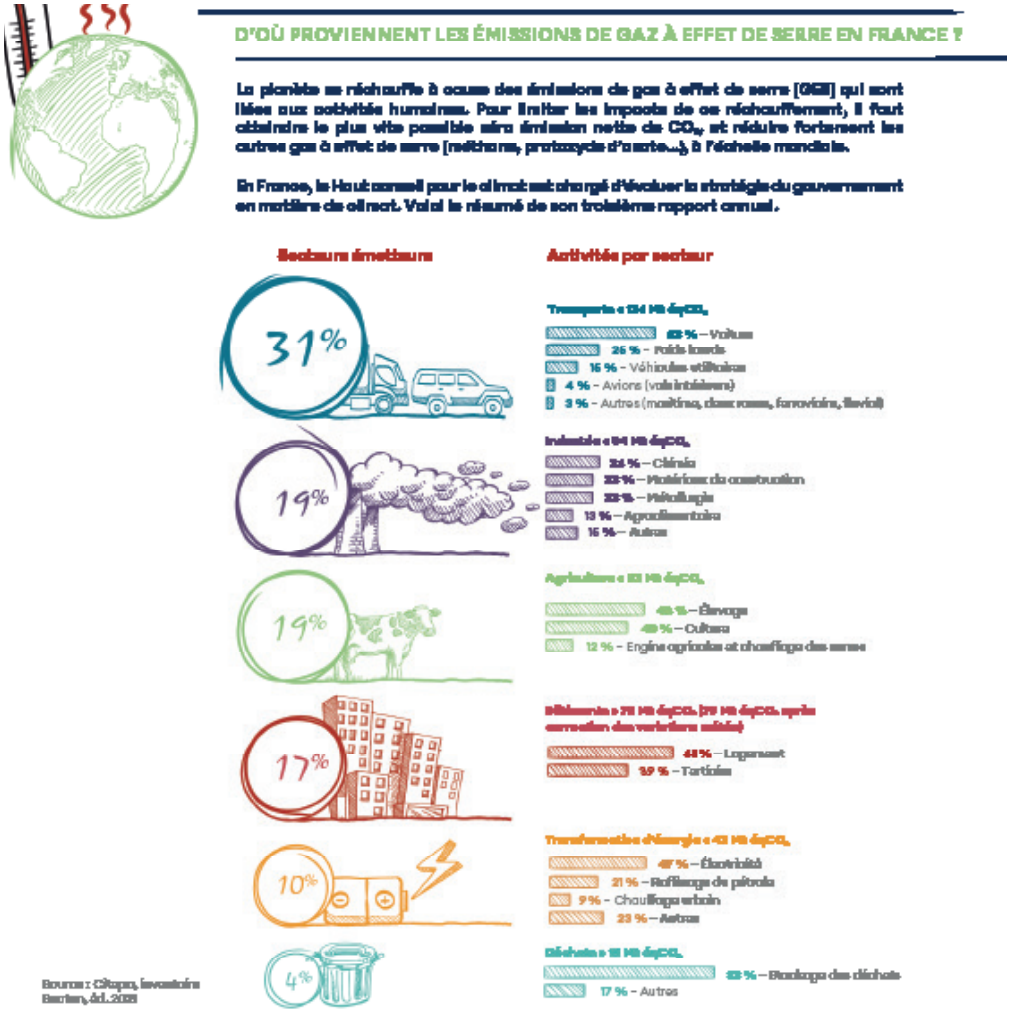
En effet, selon l'ADEME (chiffres clés 2015 climat-air-énergie), **les émissions liées aux consommations d'énergie dans le résidentiel-tertiaire représentent 26 % des émissions de GES au niveau national.** 70 % de ces émissions sont attribuables aux bâtiments à usage d'habitation, soit environ 20 % des émissions nationales de GES.

Ces émissions proviennent de l'énergie utilisée pour répondre aux besoins des occupants, répartis en différents usages, à savoir le chauffage (70 %), l'eau chaude sanitaire, la cuisson... À ce titre, le résidentiel-tertiaire est le premier secteur consommateur d'énergie finale (43 %) en France.

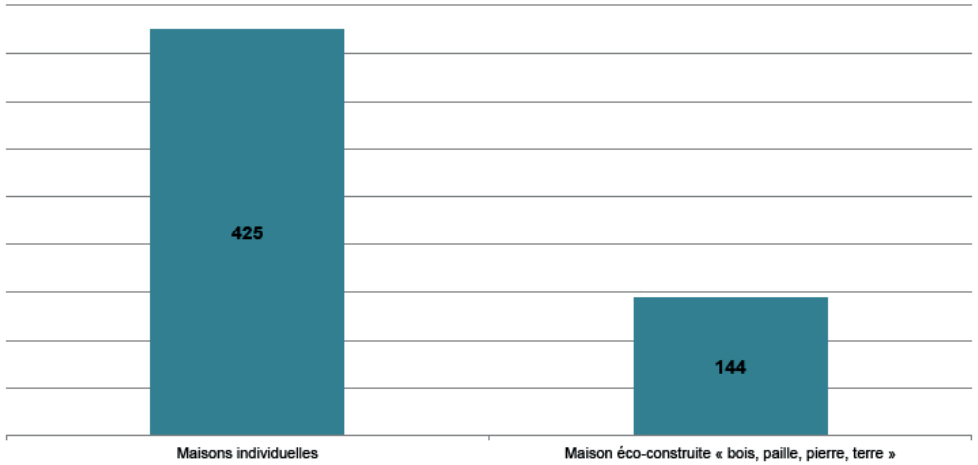
La consommation énergétique des logements les plus anciens est supérieure de +50 % à celle des logements récents, soit plus de 200 kilowatt-heure/mètre² pour les logements antérieurs à 1970, contre 140 kilowatt-heure/mètre² pour les logements construits depuis 2006. En outre, la construction de maisons individuelles selon les standards de l'industrie du bâtiment, au regard de maisons construites selon des techniques d'éco-construction, est 3 fois plus émettrice en CO2.

La réduction et la décarbonation de cette consommation énergétique finale nécessite l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, mais aussi des choix de planification urbaine judicieux et la recherche de formes urbaines moins gourmandes en énergie. Il convient également d'accélérer le déploiement des dispositions de production énergétique dans l'habitat.

Émissions territoriales de la France (source : Haut-Conseil pour le Climat)



Émissions selon la nature des constructions, en grammes CO2 par kilowatt-heure
(Source : ADEME, Base Carbone)



Note : les facteurs d'émissions des émissions liés à : la fabrication, au transport et à la construction ; les émissions liées à l'utilisation des bâtiments ne sont pas prises en comptes.
Champ : France métropolitaine.
Source : ADEME, base carbone, http://www.bilans-ges.ademe.fr/fr/accueil

Le dispositif légal et gouvernemental actuel

Présentation de la loi « énergie et climat » du 8 novembre 2019

La loi « énergie et climat » du 8 novembre 2019 vise à répondre à l'urgence écologique et climatique. Elle inscrit cette urgence dans le Code de l'Énergie ainsi que l'objectif d'une neutralité carbone en 2050, en divisant les émissions de gaz à effet de serre par 6 au moins d'ici cette date. Cette loi s'inscrit ainsi dans la stratégie ouverte par loi du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), qu'elle poursuit et amplifie.

Dans le fil de cette ambition, la loi se donne pour objectif de réduire la consommation d'énergies fossiles sur le territoire national à hauteur de 40 % d'ici 2030, en lieu et place des 30 % qui sont aujourd'hui fixés par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. La loi met en place des obligations d'installations de panneaux solaires photovoltaïques sur les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux, et il facilite l'implantation des projets d'énergie renouvelable dans certains sites (délaissés d'infrastructures, industriels...).

Exposé de la stratégie de l'État dans la lutte contre le changement climatique

La France s'est dotée dès 2000 d'objectifs et de plans stratégiques pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre et amorcer sa transition énergétique, avec le Plan national de lutte contre le changement climatique, puis à travers les Plans Climat successifs.

La loi du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) a fixé l'objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et de les diviser par 4 en 2050 par rapport à 1990 (« Facteur 4 »). La France s'est également fixé d'autres objectifs ambitieux en termes de baisse de la consommation d'énergie, de développement des énergies renouvelables à hauteur de 32 % du mix énergétique en 2030. Ces objectifs visent à concourir, à terme, à la baisse des émissions françaises de gaz à effet de serre.

Au niveau international, la France s'est engagée, avec les autres pays européens, à réduire les émissions de l'Europe de 40 % en 2030 par rapport à 1990, dans le cadre de « l'Accord de Paris » signé le 22 avril 2016. Cet accord international fait suite aux négociations tenues lors de la Conférence de Paris de 2015 sur les changements climatiques (COP21) de la convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques.

En 2015, la France a également publié la première Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) qui a fixé 3 premiers budgets-carbone jusqu'en 2028, constituant des plafonds d'émissions à ne pas dépasser par période de 5 ans. En 2016, elle a adopté la première Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE), qui fixe à 2023 des objectifs ambitieux d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables.

Dans un contexte d'urgence à agir et en réponse à l'appel de « l'Accord de Paris », le Gouvernement a rehaussé son ambition, en fixant, au sein du Plan climat de juillet 2017, l'objectif d'atteindre la « neutralité carbone » à l'horizon 2050 au niveau national.

Dans les termes de l'accord de Paris, la « neutralité carbone » est entendue comme l'atteinte de l'équilibre entre les émissions de gaz à effet de serre et les absorptions anthropiques (c'est-à-dire les absorptions par les écosystèmes gérés par l'homme tels que les forêts, les prairies, les sols agricoles et les zones humides, et par certains procédés industriels, tels que la capture et le stockage du carbone).

Les travaux de la SNBC ont montré que cet objectif de neutralité carbone est plus ambitieux que l'objectif précédent de division des émissions de gaz à effet de serre par 4 entre 1990 et 2050 et correspond à une division des émissions par un facteur supérieur à 6. Le bilan de la mise en œuvre de la SNBC sur la première période 2015-2018 a conduit à constater que le premier budget carbone sera dépassé.

La nouvelle version de la SNBC et les budgets carbone pour les périodes 2019-2923, 2024-2028 et 2029-2033 ont été adoptés par décret le 21 avril 2020. Elle dessine le chemin de la transition écologique et solidaire dans tous les secteurs (transports, bâtiments, agriculture, forêts, énergie, industrie, déchets) et des politiques transversales.

Celles-ci ont trait à la réorientation des flux financiers publics et privés, au développement de formes urbaines résilientes et économes en carbone, à l'engagement des citoyens dans une culture bas-carbone, au développement de la recherche et de l'innovation, ou encore à l'accompagnement des transitions professionnelles dans le domaine de l'énergie.

La nouvelle PPE, qui définit la trajectoire que le Gouvernement se fixe pour les 10 prochaines années, a également été adoptée par décret le 21 avril 2020. Le Gouvernement s'est en particulier engagé à l'arrêt de la production d'électricité à partir de charbon d'ici 2022.

Les travaux menés dans le cadre de ces 2 exercices ont permis de décrire une trajectoire ambitieuse et crédible, permettant de diversifier le mix énergétique français, tout en réaffirmant la priorité consacrée à la lutte contre le changement climatique et à la baisse des émissions de gaz à effets de serre.

L'atteinte de la neutralité carbone nécessite une transformation en profondeur de la société, de l'économie et des comportements. Cette transformation doit s'accompagner d'une gouvernance renforcée, qui puisse réunir et croiser les expertises en matière de climat. Une transformation d'une telle ampleur doit être nourrie par un bilan régulier de la politique climatique de l'État et de sa mise en œuvre concrète et opérationnelle dans tous les secteurs.

Pour cela, un Haut-Conseil pour le Climat, rattaché au Premier ministre, indépendant et doté de moyens spécifiques, a été créé par la loi du 8 novembre 2019. Ce dernier devra évaluer si la stratégie nationale bas-carbone de la France est suffisante, et alerter si elle est insuffisamment mise en œuvre ou si les décisions prises par les autorités publiques ne sont pas cohérentes avec les objectifs que la France s'est fixée. Le cas échéant, ce dernier émettra des recommandations d'actions pour redresser la trajectoire. Il doit s'assurer que les politiques sectorielles et le financement sont cohérents avec les objectifs et que la SNBC est déclinée dans les territoires.

Cette transformation doit également s'appuyer sur des outils plus nombreux dans tous les domaines, notamment pour la simplification des différentes procédures administratives applicables aux projets d'énergies renouvelables, pour la limitation de nos moyens de production d'électricité les plus polluants, pour lutter contre les fraudes aux certificats d'économie d'énergie...

Des exigences renforcées envers la planification urbaine

Une évolution du Code de l'Urbanisme

Conformément aux lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 relatives au « Grenelle de l'Environnement », la planification urbaine doit prendre sa part dans la lutte contre les dérèglements climatiques et une gestion plus rationnelle des ressources énergétiques. Le PADD énonce des objectifs stratégiques dans les domaines de l'urbanisme, mais aussi de l'énergie et du climat, en application de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme. Il apparaît comme le cadre cohérent des différentes actions d'aménagement engagées par la collectivité. La loi du 17 août 2015 renforce ces exigences en précisant que le PADD définit dorénavant les orientations concernant les réseaux d'énergie.

Ces exigences légales peuvent notamment se traduire par les intentions de favoriser des formes urbaines sobres et plus compactes consommant moins d'espace, de limiter les déplacements et favoriser les alternatives au véhicule particulier, de favoriser la performance thermique des bâtiments, ou encore de promouvoir le développement des énergies renouvelables.

Le volet « urbanisme - aménagement » de la SNBC

Selon la loi du 17 août 2015, la SNBC est opposable aux documents d'urbanisme selon un rapport de prise en compte, lequel n'a plus lieu d'être lorsque le territoire est couvert par un SRADDET. C'est le cas pour la commune.

La nouvelle SNBC adoptée en 2020 expose un chapitre « urbanisme - aménagement » (orientation URB1). Ce dernier expose que l'artificialisation des sols est un levier majeur pour l'atteinte de la neutralité carbone.

L'objectif de moyen terme consiste à développer l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante sans consommer de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers, tandis que l'objectif de long terme est le « zéro artificialisation nette », en lien avec le Plan Biodiversité adopté en 2018. La prochaine révision de la SNBC tiendra compte de l'état d'avancement de cet objectif. Dans le cadre de l'actuelle SNBC, sont retenus les objectifs suivants :

- Dynamiser l'armature urbaine existante en renforçant les pôles urbains et les bourgs ruraux, et en re-dynamisant les territoires en perte d'attractivité, développer les coopérations territoriales.

- Développer des formes urbaines plus denses, structurées autour des axes de transports, des services, des commerces et des emplois. Favoriser la mixité des fonc-

tions pour éviter l'étalement urbain. Faciliter la réinstallation des ménages, du commerce et de l'artisanat dans les centre-villes. Encourager la remise sur le marché des bâtiments vacants et les remettre aux normes pour limiter la construction neuve. Mettre en œuvre des stratégies foncières fortes pour maîtriser les coûts du foncier et préserver ses différents usages.

- Optimiser l'emprise au sol des espaces industriels, des infrastructures de transport et des grands équipements (logistique, ports, aéroports...) qui ne peuvent pas se trouver en milieu urbain et diversifier leurs usages. Favoriser le commerce en centre-ville avant de développer le commerce en périphérie et optimiser l'emprise au sol des grandes zones d'activité commerciales existantes situées hors des centres-villes. Dans les documents de planification, intégrer des mesures favorisant le développement des énergies renouvelables, en particulier sur les espaces sur lesquels leur impact sur le paysage, la qualité des sols, le fonctionnement des écosystèmes et la biodiversité sera limité.

- Stopper le mitage et la dégradation des espaces agricoles, naturels et forestiers et favoriser la mixité des usages sur les territoires (tourisme, loisir, production, régulation et épuration des eaux, préservation de la biodiversité...). Limiter, voire mettre un terme à l'assèchement des milieux humides. Promouvoir la préservation des services écosystémiques des sols, dont le stockage de carbone, en les intégrant dans les objectifs de préservation des continuités écologiques.

- Promouvoir des formes urbaines résilientes aux effets du changement climatique (réduction des îlots de chaleur urbains, limitation des effets des épisodes climatiques extrêmes...), diffuser les connaissances et retours d'expériences sur les solutions fondées sur la nature.

- Limiter l'excavation et l'imperméabilisation des sols pour les besoins d'urbanisation et promouvoir la préservation de la pleine terre. Encourager les entreprises à économiser les surfaces de sols artificialisés et imperméabilisés.

La SNBC émet des points de vigilance quant à l'accomplissement de ces objectifs :

- L'intensité urbaine peut donner le sentiment d'une sur-densité et induire des nuisances environnementales (bruit, dégradation de la qualité de l'air, saturation des transports...). Elle doit donc s'accompagner de la recherche de l'amélioration du cadre de vie et d'une conception architecturale de qualité (espaces verts paysagers de qualité, innovation dans la conception des logements, maintien de la biodiversité...).

- La politique de réduction de l'artificialisation des sols revalorise le coût du foncier et de l'immobilier dans les secteurs attractifs où se concentrent les services. Le risque est alors que les ménages les plus pauvres soient contraints de s'installer dans les franges urbaines mal desservies parles transports en commun ou les plus exposés aux nuisances environnementales. L'intensification urbaine doit donc s'accompagner d'une politique affirmée de mixité sociale.

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été adopté par le Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine le 16 décembre 2019 et approuvé par le préfet le 27 mars 2020. Il vient se substituer au Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) de l'ancienne Région Poitou-Charentes.

Le contenu du SRADDET est précisé aux articles L4251-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales. Le SRADDET s'oppose directement aux documents d'urbanisme communaux dès lors qu'il n'est pas tenu d'être compatible avec un SCOT. En l'occurrence, la Carte Communale n'est pas directement concernée par le SRADDET, en raison de l'existence d'un SCOT sur le territoire.

Éléments de diagnostic du SRADDET sur la question de l'énergie

Les objectifs et règles du SRADDET Nouvelle Aquitaine ont été établies sur une analyse de l'état initial environnemental du territoire régional, qui apporte quelques précisions sur l'état de la consommation énergétique sur le territoire.

Ainsi, à climat réel en 2015, l'espace régional a consommé 171 533 gigawatt d'énergie finale. Cette consommation représente toutefois une diminution de la consommation énergétique de 6,4 % par rapport à 2005 (183 190 gigawatt).

Les secteurs du bâtiment (résidentiel - tertiaire) et du transport (voyageurs et marchandises) sont les plus énergivores et représentent respectivement une consommation de 69 407 gigawatt et 59 917 gigawatt, soit environ 40 % et 35 % de la consommation énergétique finale. La consommation baisse de manière globale depuis 2005. Malgré une baisse notable de la consommation issue des énergies fossiles (-18,6 % depuis 2005), ces dernières restent la première source d'énergie consommée en Nouvelle Aquitaine, représentant 59 % de la consommation d'énergie finale, soit 100 637 gigawatt.

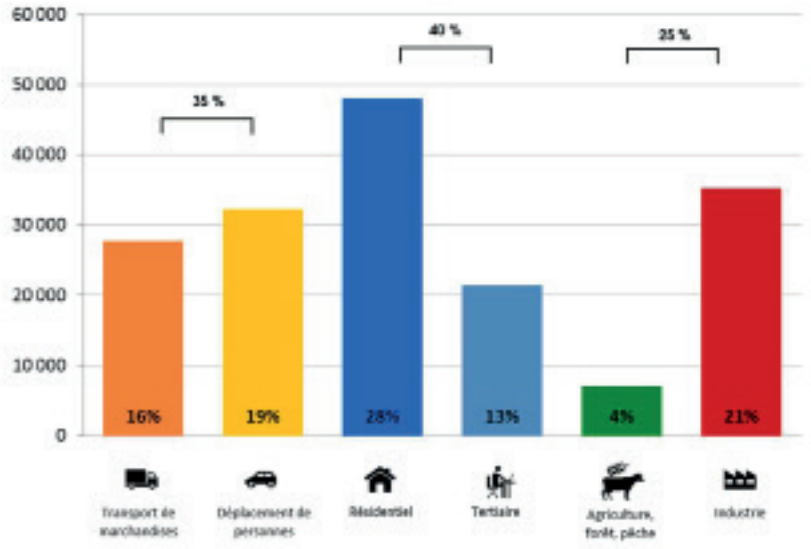
Les produits pétroliers (42 %), l'électricité (22 %) puis le gaz naturel (16 %) répondent aux besoins principaux en énergie de la région. Le secteur des transports est le premier consommateur de produits pétroliers (77 % de la consommation de produits pétroliers), tandis que le secteur du bâtiment consomme la majorité du gaz et de l'électricité.

La part des consommations énergétiques régionales de produits pétroliers est supérieure à la consommation nationale. L'impact de l'habitat diffus et de la situation géographique de la région (zone de transit international) sont notamment des facteurs explicatifs de cette consommation élevée.

Au final, la consommation énergétique annuelle par habitant s'élève à 29 MWh en Nouvelle-Aquitaine. Elle est plus élevée que la consommation nationale, de 26,8 MWh/habitant.

La production énergétique régionale d'origine renouvelable est, depuis plusieurs décennies, majoritairement destinée à des usages thermiques (bois-énergie) et couvre 33 % des besoins. La production d'électricité renouvelable représente 20 % du mix régional de production énergétique renouvelable en 2015.

Répartition des consommations énergétiques finales en 2015 (source : SRADDET)



En 2015, la production électrique représente 63 % de la production régionale devant la production thermique (32 %) et celle de biocarburants (5 %). La région Nouvelle Aquitaine a produit 77 058 GWh d'énergie, ce qui couvre environ 43,4 % de sa consommation d'énergie finale. Le nucléaire (40 398 GWh) et le bois-énergie (21 798 GWh) assurent respectivement 53 % et 28 % de la production énergétique totale de la région.

46,7 % de la production énergétique sont d'origine renouvelable, en majorité thermique, dont une part importante est assurée par le bois-énergie et les biocarburants.

Avec 2 centrales nucléaires, la région assure 83,5 % de sa production d'électricité. Le nucléaire représente une puissance raccordée de 6 630 MW, soit 10,5 % du parc nucléaire national. On observe une baisse de 17,5 % de la production entre 2008 et 2015 au profit des énergies renouvelables.

En matière d'émissions de gaz à effet de serre, en 2015, les émissions de la Nouvelle-Aquitaine sont estimées à 49 426 tonnes équivalent CO2, soit 8,4 tonnes équivalent CO2 par habitant, une moyenne supérieure à celle nationale qui s'élève à 6,8 tonnes équivalent CO2 par habitant.

Les grands objectifs du SRADDET concernant le volet climat-air-énergie

Le rapport d'objectifs du SRADDET exprime des ambitions fortes en matière de développement des énergies renouvelables et de lutte contre le gaspillage énergétique. L'une de ses 4 priorités est la transition environnementale, face à la forte exposition du territoire régionale envers les conséquences du dérèglement climatique. Dans ce contexte, l'enjeu de la transition énergétique est abordé de façon transversale, à travers divers orientations.

L'orientation dite « réduire la consommation d'énergie et développer les énergies renouvelables » aborde plus directement cet enjeu. Le SRADDET note une consommation annuelle d'énergie finale de 29 MWh par habitant en Nouvelle Aquitaine, supérieure à la consommation moyenne nationale de 26,8 MWh.

Le coût de la production énergétique est quant-à lui en augmentation. Le SRADDET considère donc que des baisses de consommation basées sur les économies, notamment l'arrêt des gaspillages par de nouveaux comportements et l'efficacité par l'utilisation de matériels performants, sont indispensables dans tous les secteurs.

La Région Nouvelle Aquitaine, à travers le SRADDET, milite donc pour une réduction conséquente des consommations d'énergie de 30 % en 2030 et 50 % en 2050 par rapport à 2010, et une réduction des émissions de gaz à effet de serre de l'ordre de 45 % en 2030 et 75 % en 2050 par rapport à 2010.

Enfin, l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans la consommation finale brute d'énergie doit passer de 22 % en 2015 à 32 % en 2020, et de 50 % en 2030 et à 100 % en 2050.

En traduction, le SRADDET se donne pour objectif d'accélérer la rénovation énergétique des bâtiments, de sensibiliser à lutte contre le gaspillage énergétique, de généraliser les bâtiments à énergie positive et de faciliter l'isolation thermique des constructions, notamment par l'extérieur.

Afin de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre par le secteur des transports, il revient aux documents d'urbanisme, notamment, d'encourager les déplacements non-carbonés.

Il est également de la responsabilité des documents d'urbanisme de préserver les milieux naturels et agricoles participant au stockage des gaz à effet de serre. Les documents d'urbanisme doivent également favoriser le déploiement des dispositifs de production énergétique à partir de ressources renouvelables (solaire, notamment), à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement.

Les règles du SRADDET concernant le volet climat-air-énergie

Le SRADDET décline ces différents objectifs en règles, conformément aux articles L4251-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales. Celles-ci s'imposent aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Ainsi, un corpus de 11 règles

Un corpus de onze règles couvre cette thématique :

RG22 - Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.

RG23 - Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses.

RG24 - Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.

RG25 - Les Schémas de Cohérence Territoriale des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer.

RG26 - Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.

RG27 - L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments est facilitée.

RG28 - L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée.

RG29 - L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture.

RG30 - Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces.

RG31 - L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.

RG32 - L'implantation des infrastructures de production, distribution et fourniture en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers est planifiée et organisée à l'échelle des intercommunalités, en collaboration avec la Région et l'État.

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)

Le PCAET est un outil de politique de transition énergétique à l'échelle d'un territoire. Leur contenu a été précisé par le décret du 28 juin 2016 et l'arrêté du 4 août 2016. Ils sont désormais rendus obligatoires pour les EPCI à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants.

La Communauté de Communes Cœur de Saintonge ne dispose pas à ce jour de Plan Climat-Air-Énergie Territorial opposable envers la Carte Communale.

2.6 GESTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES

2.6.1 Prise en compte des risques

La gestion des risques naturels et technologiques constitue une thématique d'importance majeure au sein de la Carte Communale. Il s'agit de garantir la protection des biens et des personnes sur le territoire.

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

Quelques cadres légaux et réglementaires

La probabilité d'occurrence de risques sur le territoire communal, de type naturel ou technologique, nécessite l'identification des secteurs d'aléa en vue d'établir des règles encadrant les possibilités d'occupation des sols au sein la Carte Communale.

Cependant, la présence d'aléas n'engage l'impossibilité de construire sur les espaces y étant soumis. L'identification des aléas sur le territoire communal doit relever d'une réflexion approfondie sur leurs enjeux associés, au plan humain, économique ou financier.

Cette identification doit prendre en compte trois facteurs principaux, et en premier lieu la nature des risques, leur probabilité d'occurrence et leur dangerosité. Doivent également être prises en compte, les conséquences de l'urbanisation au regard de la localisation des secteurs bâtis dans des zones soumises à aléa, l'impact potentiel des risques sur les populations au regard de l'atteinte à l'intégrité physique des personnes et à aux biens immobiliers ainsi que sur les infrastructures et équipements publics.

Le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) organise la gestion des risques au niveau départemental. En outre, les commune sont dans l'obligation d'établir le Dossier d'Information sur les Risques majeurs (DICRIM).

Recensement des risques naturels et technologiques sur la commune

Le territoire de Geay est exposé à différents types de risques naturels et technologiques, dont principalement le risque de retrait-gonflement des sols argileux et le risque de transport de matières dangereuses.

La diversité et l'occurrence de ces risques majeurs demeure faible sur le territoire. Il convient de relever 7 événements de catastrophe naturelle ayant été pris ces 4 dernières décennies sur la commune.

Le Code de l'Urbanisme exige que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant de prévoir ou de prendre en compte l'existence des risques naturels en édictant des règles spécifiques.

Événements de catastrophe naturelle depuis 1982

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	27/05/2016	27/05/2016	26/07/2016
Mouvements de terrain (sécheresse)	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004
Mouvements de terrain (sécheresse)	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008
Mouvements de terrain (sécheresse)	01/07/2005	31/03/2005	20/02/2008
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vague	27/02/2010	03/03/2010	02/03/2010
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	03/02/2021		13/02/2021
Mouvements de terrain (sécheresse)	01/05/2011	30/06/2011	10/01/2013

Source : Ministère de l'Environnement et du Développement Durable

Risques identifiés sur la commune

Nature du risque	Risque naturel	Risque technol.	Enjeu de territoire
Retrait et gonflement des argiles	X		Faible
Risque sismique	X		Modéré
Radon	X		Faible
Transport de marchandises dangereuses		X	Modéré

Source : Ministère de l'Environnement et du Développement Durable

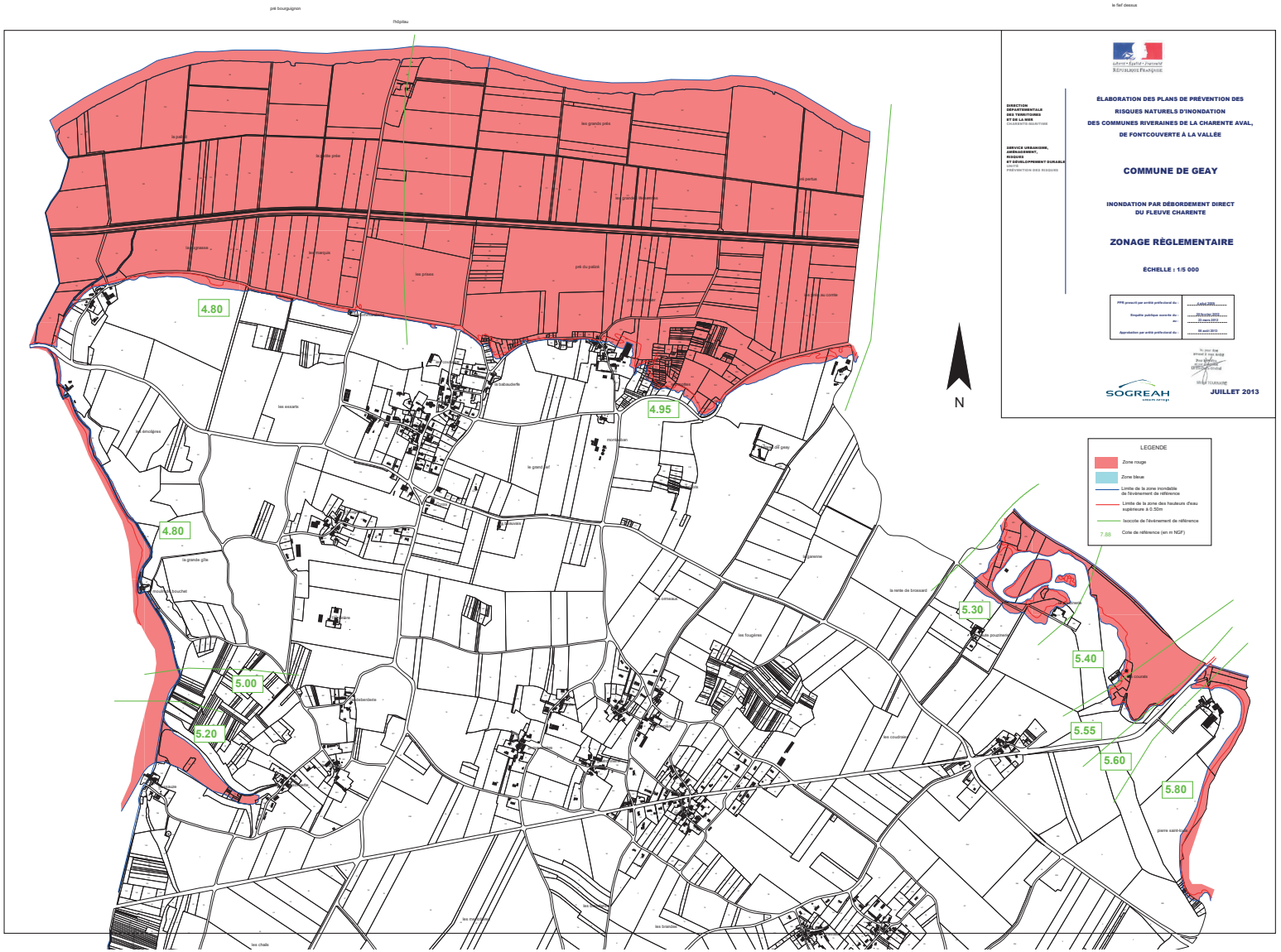
2.6.2 Les risques naturels

le risque inondation

La commune de Geay est concerné par un plan de prévention des risques «inondation»

Le règlement écrit et graphique seront joints aux annexes de la Carte Communale.

On constate que la partie Nord de la commune est situé en zone rouge des risques d'inondation.



Les remontées de nappes phréatiques

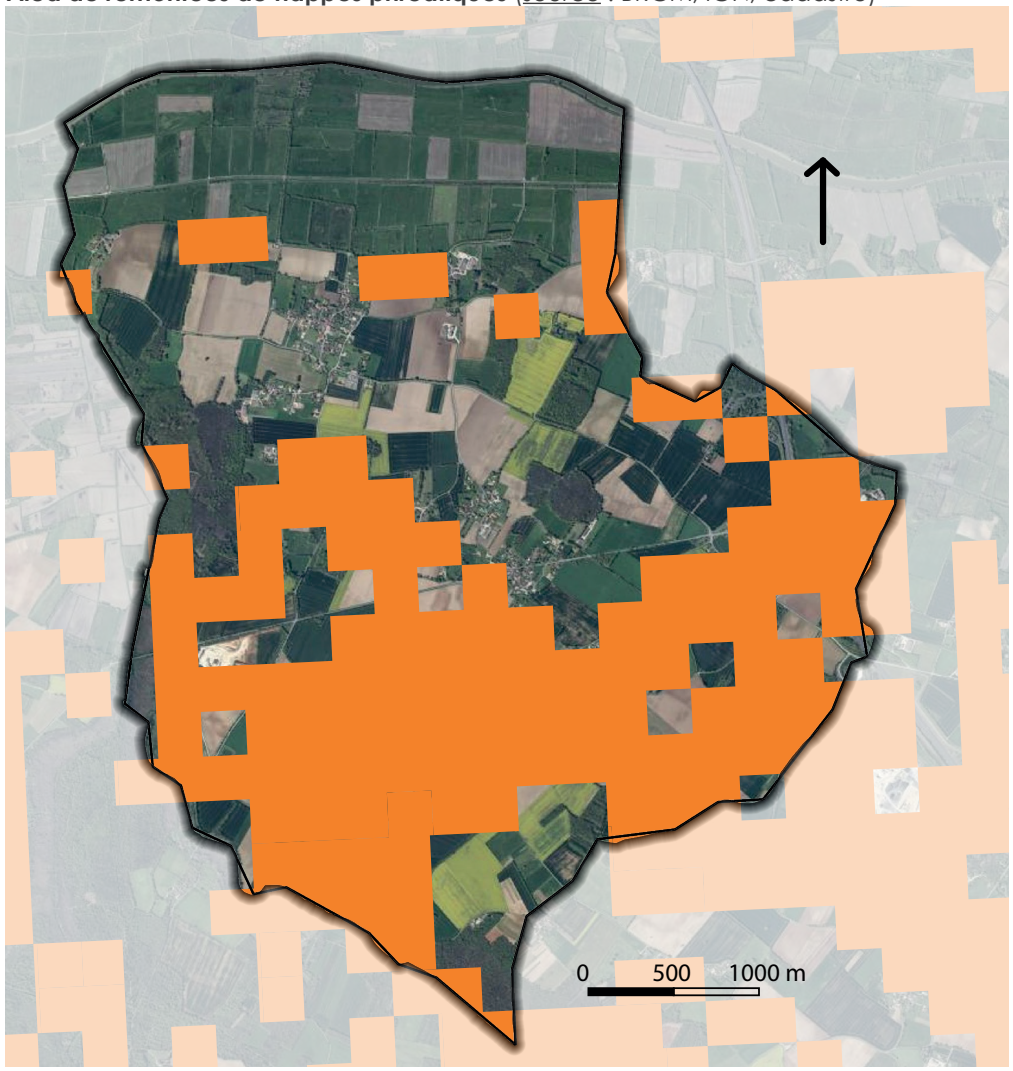
Le risque de remontée de nappes phréatiques est la conséquence du débordement des nappes souterraines dont le toit est situé à proximité de la surface du sol. Il est susceptible d'engendrer des dégâts importants sur les bâtiments dont les fondations sont établies sur des sites à forte sensibilité.

La nature du substrat géologique influence fortement la localisation et l'intensité de l'aléa. Les périodes de pluie intense, notamment en hiver, sont particulièrement propices aux remontées de nappes phréatiques (nappes sub-affleurantes).

Sur la commune, l'aléa de remontée de nappes phréatiques affecte des endroits localisés correspondant à des dépressions. Néanmoins, le risque est considéré comme faible, en raison de l'absence de cours d'eau pérenne sur le territoire.

On soulignera que la cartographie du BRGM, établie au 1/25 000ème, rend difficile l'appréhension correcte du phénomène qui souffre d'un défaut de précision important. La Carte Communale ne tirera donc aucune conclusion particulière à la lecture de cette cartographie.

Aléa de remontées de nappes phréatiques (source : BRGM, IGN, cadastre)



- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes phréatiques
- Zones potentiellement sujette aux inondations de caves et sous-sols
- Absence d'aléa supposé de débordement de nappe phréatique ou d'inondation de cave et sous-sol

Le retrait-gonflement des sols argileux

Ce phénomène est également connu sous le nom de « risque sécheresse ». Les argiles sont sensibles à la teneur en eau du sol : elles gonflent en présence d'eau puis se rétractent quand la teneur en eau diminue. La présence d'argile dans le sol ou le sous-sol peut donc conduire à des mouvements de terrain différentiels qui peuvent être à l'origine de désordres aux bâtiments (fissuration des murs, etc.).

Le risque de retrait-gonflement des argiles, qui appartient aux risques de mouvements de terrain, engendre ainsi chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments. A ce titre, il est considéré comme un risque majeur. En effet, en raison de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables face à ce risque.

Afin de se prémunir des désordres, un certain nombre de dispositions doivent être respectées :

- Dispositions constructives pour ce qui concerne les fondations et la structure des bâtiments (profondeur des fondations, chaînage, etc.).

- Dispositions relatives à l'environnement des bâtiments en vue de limiter les variations de teneur en eau du sol à proximité des bâtiments (gestion des eaux pluviales, etc.).

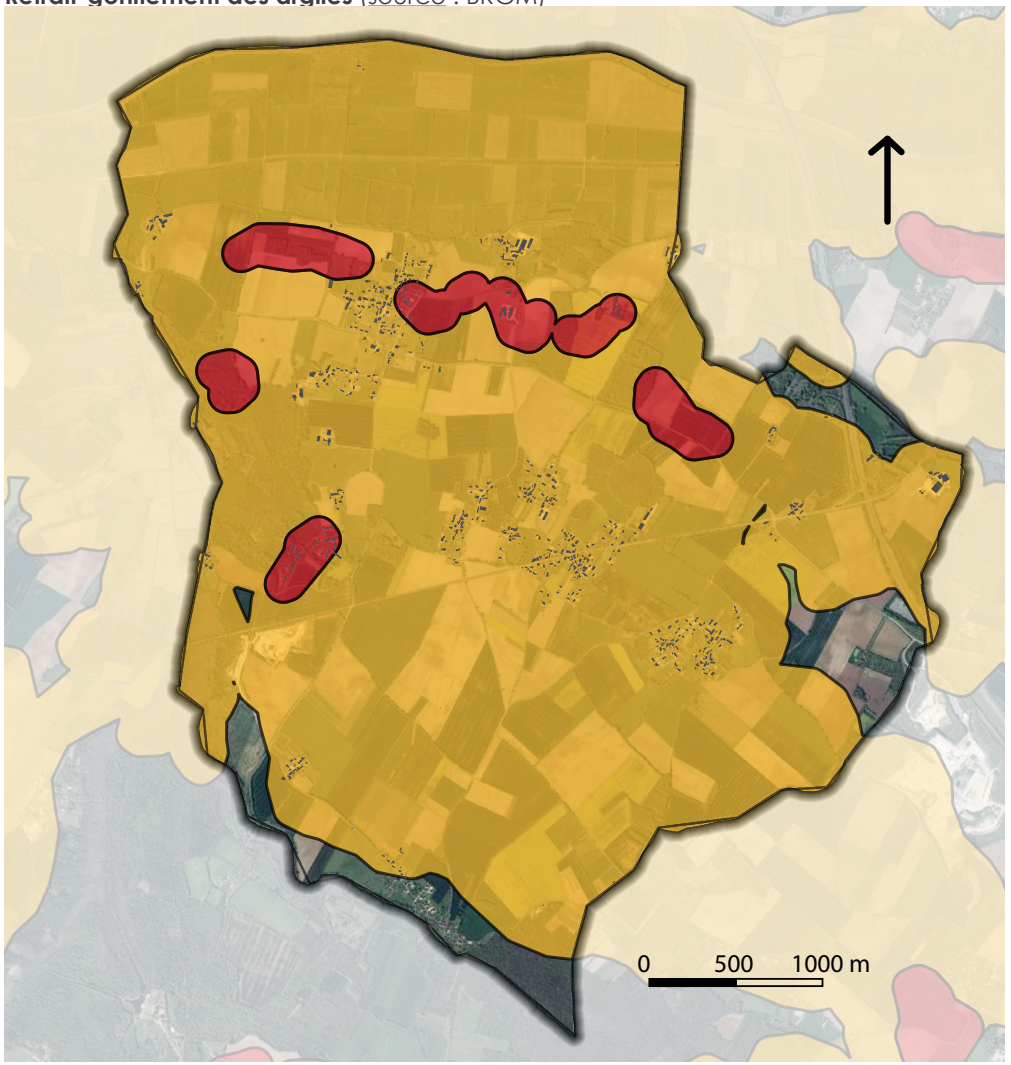
La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles, présentée ci-contre, a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliqueront les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi du 23 novembre 2018 (ELAN).

Au regard de la carte ci-contre produite par le BRGM à l'échelle 1/25 000ème, la commune est particulièrement affectée par ce risque, qui touche le bourg ainsi que plusieurs lieux-dits dont « La Turpinerie » dans son ensemble.

Cette cartographie demeure toutefois aléatoire et doit être complétée, lors de tout projet de construction, d'une étude de sol en application des nouvelles exigences de la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).

La présence d'une zone de risque ne doit pas nécessairement imposer l'interdiction de construire dans les secteurs concernés. Il doit toutefois conduire à imposer des prescriptions techniques adaptées pour éviter toute incidence sur les constructions.

Retrait-gonflement des argiles (source : BRGM)



Zone d'exposition forte
Zone d'exposition moyenne

Le risque sismique

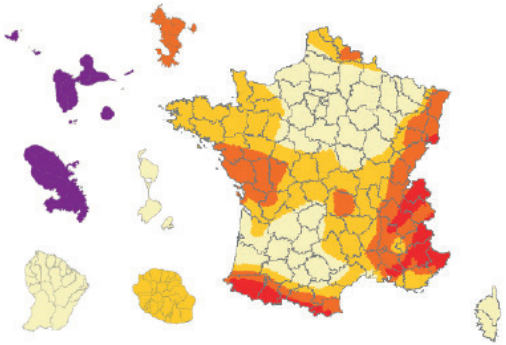
Les règles de construction parasismiques ainsi que le nouveau zonage sismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 et D563-8-1du Code de l'Environnement, sont entrées en vigueur le 1er mai 2011, suite au décret du 22 octobre 2010.

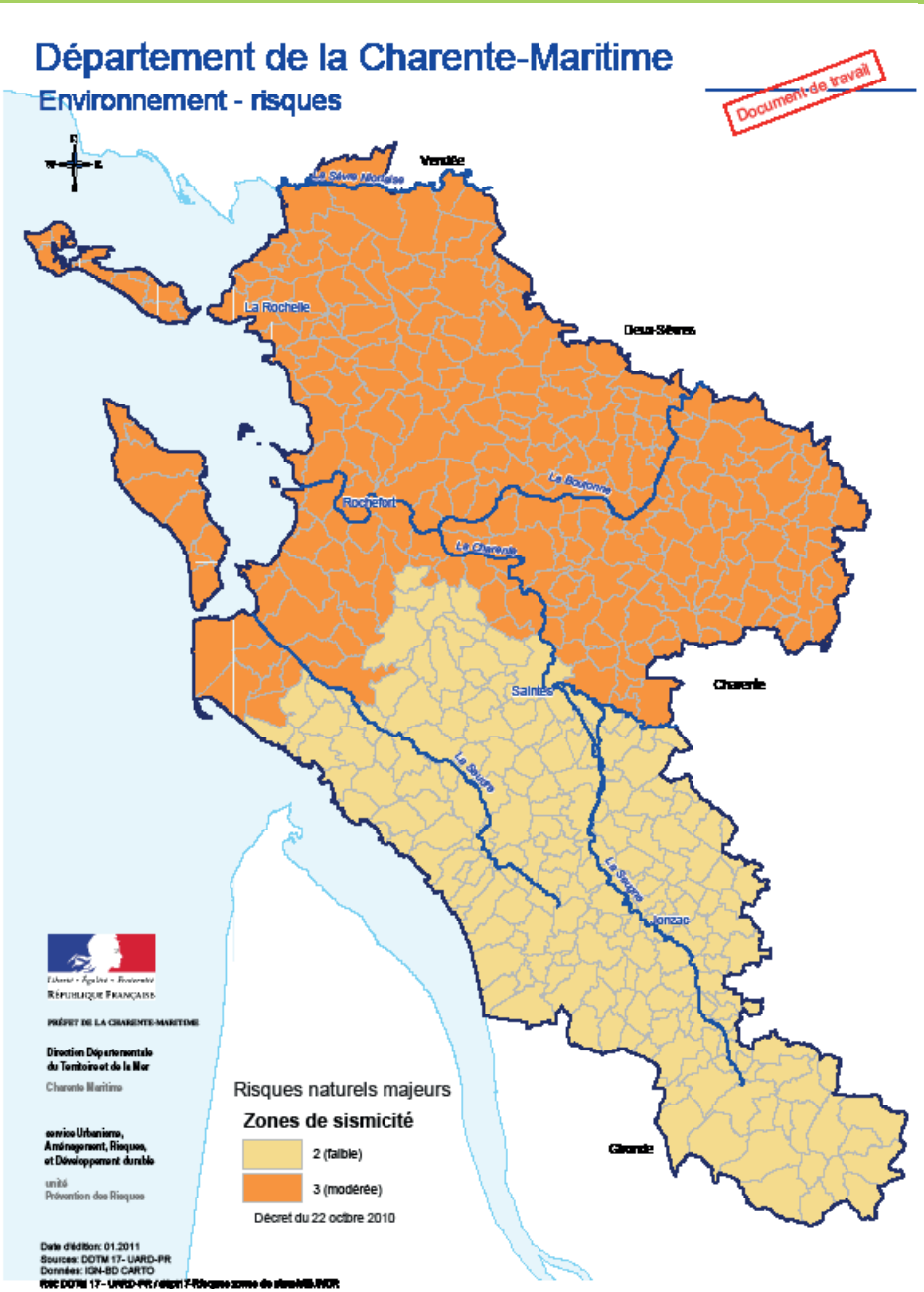
Les règles parasismiques sous-jacentes à ce zonage sont contenues dans l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de classe dite à risque normal, modifié par l'arrêté ministériel du 15 septembre 2014.

La commune de Geay est localisée en zone de sismicité de niveau 3 selon la lecture du décret du 22 octobre 2010, qualifiant le niveau de risque sismique de modéré. Ce niveau de risque n'engage pas d'enjeu particulier au regard de la Carte Communale. Celle-ci doit cependant assurer un rôle d'information au regard de ce risque auprès des porteurs de projet.

Les zones réglementaires en application du décret du 22 octobre 2010 (source : MEDD)

Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_{gr}(m/s²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3





2.6.3 Les risques industriels et technologiques

Le risque de transport de matières dangereuses

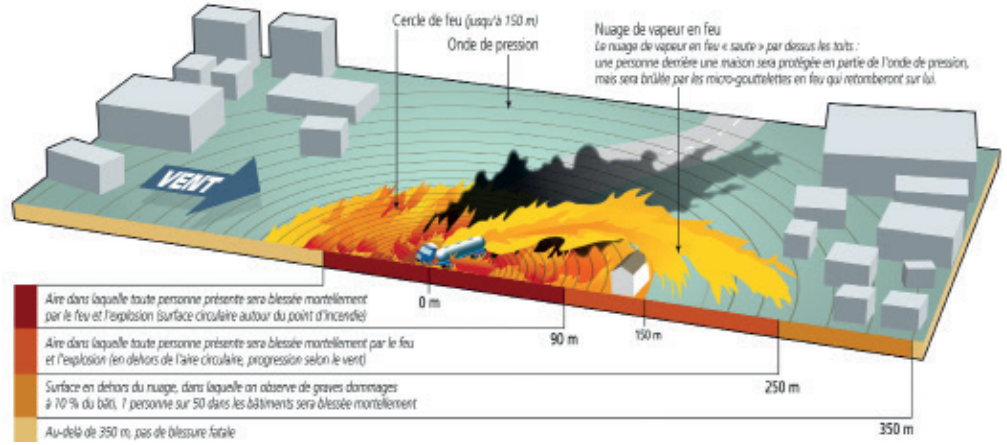
Le risque de transport de matières dangereuses s'exprime essentiellement par le transport routier sur le territoire de la commune. Ce risque est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, de matières réputées dangereuses. Ce type de transport de matières dangereuses est particulièrement itinérant et se confronte généralement à d'importants enjeux humains et matériels.

La commune de Geay est directement concernée par ce risque, compte-tenu de sa traversée par l'autoroute A 837. Cette grande infrastructure de transport est considérée comme à l'origine de ce risque. Elle accueille. Cette infrastructure compte 11 650 véhicules/jour, pour 3,9 % de poids-lourds en 2019.

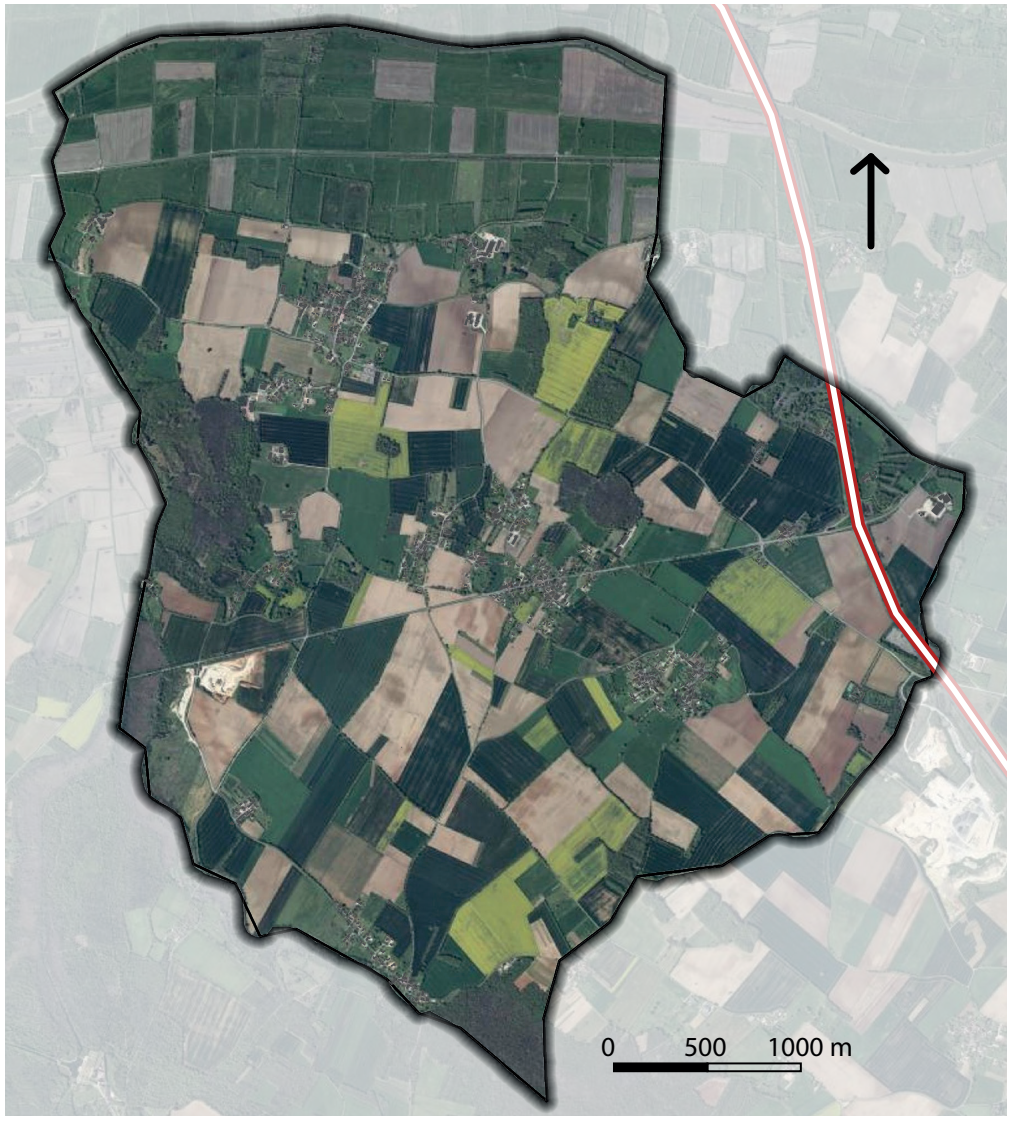
On précisera également que la commune est concernée de façon très mineure par le voisinage de la RD 137, dans sa partie Sud. Cette infrastructure génère également un risque de transport de matières dangereuses

A l'échelle communale, l'autoroute A 837 et la RD 137 font l'objet de restrictions en matière de construire au niveau de leurs abords, en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. La Carte Communale doit reporter les distances en question sur son règlement graphique.

Risque de transport de marchandises dangereuses (source : MEDD)



Risque de transport de marchandises dangereuses (source : IGN, cadastre)



Les installations affiliées au risque industriel et technologique

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

La commune est peu sensible à la question du risque industriel, n'accueillant pas de sites industriels d'importance.

A noter la présence de plusieurs exploitations agricoles concernés par le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (cf diagnostic agricole) ainsi que de la Carrière.

La Carte Communale veillera particulièrement à proscrire le développement résidentiel autour de ce site de carrière, dont le voisinage immédiat est incompatible avec la présence d'habitations.

Les anciens sites industriels dangereux

La Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités (BASIAS) du BRGM recense les sites susceptibles de générer un danger pour l'environnement ou pour le cadre de vie. Cette base de données ne mentionne pas l'existence de tels sites sur la commune.

Le cas des activités agricoles

A propos des activités agricoles, il convient de préciser qu'une règle de réciprocité établie en vertu de l'article L111-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime impose le respect de distances d'éloignement à mettre en œuvre entre bâtiments agricoles d'élevage et habitations.

La réciprocité implique que tout bâtiment agricole doit s'écarter d'un bâtiment résidentiel, et inversement, ceci afin de prévenir les conflits de voisinage ou d'usage susceptibles d'être générés par les besoins de développement des exploitations agricoles. Cette distance de réciprocité peut se voire imposée (législation ICPE, RSD...).

Cette règle peut également être nuancée dans le cas de bâtiments de stockage agricole qui ne génèrent à priori pas de nuisances pour l'environnement, ainsi que dans le cas de bâtiments agricoles localisés dans un contexte résidentiel primant, de par son importance, sur les enjeux agricoles.

Conformément aux préconisations données par la charte «urbanisme et territoire», adoptée consécutivement à la loi du 27 juillet 2010, on retiendra que la Carte Communale devra déterminer des distances de vigilance de 100 mètres autour de tout bâtiment à usage agricole, afin d'orienter au mieux ses choix en matière d'urbanisation nouvelle.

Le risque lié au traitement des espaces agricoles

L'usage des produits phytosanitaires aux abords des zones urbanisées a récemment suscité de nombreux débats avec l'émergence de la notion de « zone de non traitement » (ZNT).

Depuis le 27 décembre 2019, un arrêté fixe les distances de sécurité à respecter autour des lieux d'habitation (à partir des clôtures) par les agriculteurs lors du traitement des cultures. L'objectif de ces mesures est de protéger les riverains des potentielles conséquences sanitaires d'une exposition aux pesticides. Ces règles ont été complétées par un autre arrêté daté du 25 janvier 2022, précisant les modalités de consultation du public pour la rédaction des chartes locales, et étendant les ZNT aux lieu accueillant régulièrement des travailleurs.

L'arrêté ZNT impose le respect des distances suivantes, en fonction des usages et des produits :

- Une distance de 20 mètres incompressible pour les pesticides considérés comme les plus dangereux. Cela s'applique aux pesticides dont l'étiquetage contient obligatoirement les mentions de risque suivantes : H300, H310, H330, H331, H334, H340, H350, H350i, H360, H360F, H360D, H360FD, H360Fd, H360Df, H370, H372. Cette information peut également être trouvée sur le site Ephy. Les produits considérés comme des perturbateurs endocriniens sont également concernés.

- Une distance de 10 mètres pour les épandages « hauts ». Cela concerne les traitements sur vigne, arbre, arbuste.

- Une distance de 5 mètres pour les épandages « bas ». Cela concerne les grandes cultures, le maraichage ou encore les légumes de plein champ.

A l'exception des produits les plus dangereux ou des perturbateurs endocriniens (dont la ZNT est incompressible), il est possible de réduire les distances à deux conditions cumulatives :

- Mise en place de chartes locale d'engagement validées par le/la préfet(e). Cette charte, devrait fixer un cadre de dialogue entre riverains et agriculteurs, et entériner des mesures permettant de diminuer l'exposition des populations.

- Utilisation d'un matériel de pulvérisation antidérive (une liste de ce matériel est éditée par le ministère). Le recours à d'autres moyens, notamment les barrières physiques telles que les haies et les filets pourra être pris en compte, sous réserve d'un avis de l'Anses et de travaux permettant d'évaluer l'efficacité de ces moyens.

Le département de la Charente-Maritime est dotée d'une charte « riverains » signée en 2020 par la chambre d'agriculture, les collectivités... Elle insiste notamment sur l'importance de planter les franges urbaines de haies bocagères en vue de créer des pare-vues et au delà des pare-vents (se référer au chapitre relatif à l'activité agricole).

Quant aux nuisances de type olfactive ou autres, liées en particulier aux activités d'élevage, il convient de s'en remettre à la réglementation sur les Installations classées pour l'environnement, au règlement sanitaire départemental.

L'arrêté du 27 décembre 2019 instaure, pour les traitements des parties aériennes des plantes, pour certains produits phytopharmaceutiques, des distances de sécurité au voisinage de zones d'habitation.

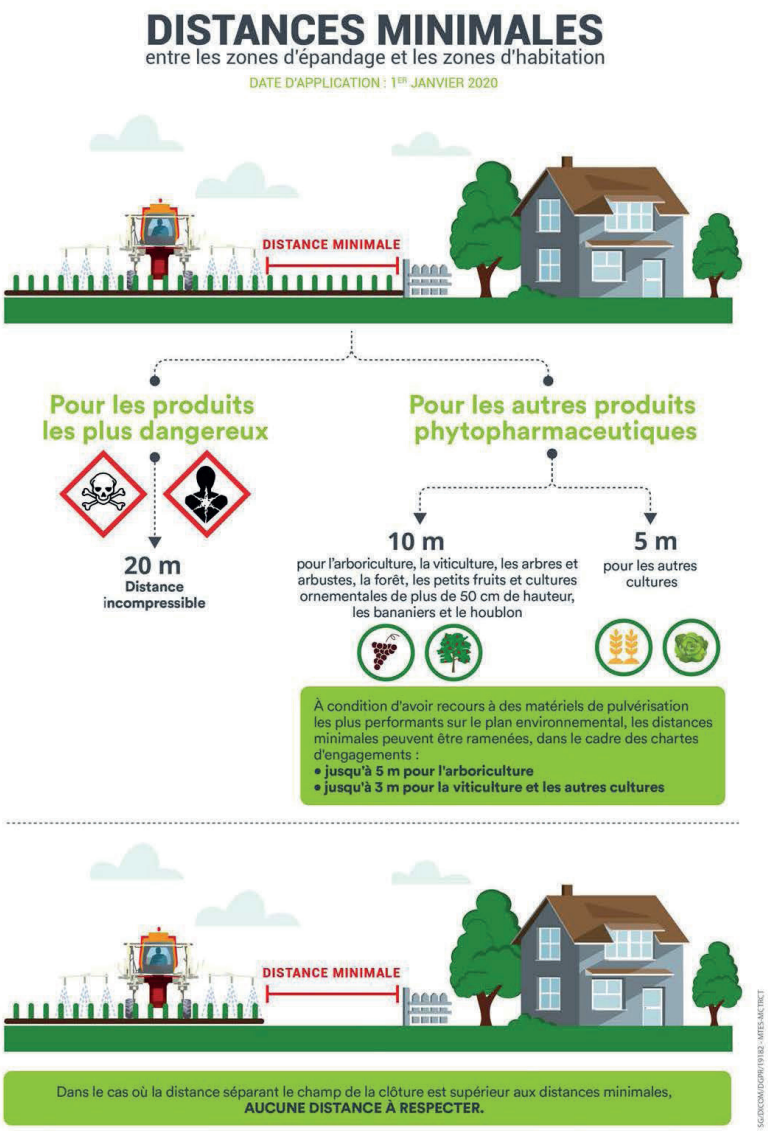
Les bâtiments habités sont des lieux d'habitation occupés. Ils comprennent notamment les locaux affectés à l'habitation, les logements d'étudiants, les résidences universitaires, les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux, les meublés de tourisme, les centres de vacances, les campings, dès lors qu'ils sont régulièrement occupés ou fréquentés.

En cas de caractère irrégulier ou discontinu de l'occupation d'un bâtiment, notamment les bâtiments liés à un établissement touristique dont les dates de fermeture sont connues, les traitements peuvent être effectués sans application des distances de sécurité, dès lors que le bâtiment n'est pas occupé le jour du traitement et dans les 48h après le traitement.

Les distances de sécurité s'établissent, dans les cas les plus courants d'une maison individuelle construite sur un terrain de quelques centaines de m2, à la limite de la propriété. S'il s'agit d'une très grande propriété, seule la zone d'agrément régulièrement fréquentée est à protéger par des distances de sécurité. Les distances de sécurité sont alors inclues dans la partie de la grande propriété non régulièrement fréquentée.

Selon les produits phytopharmaceutiques, l'arrêt du 27 décembre 2019 fixe les distances de sécurité suivantes :

Extrait de la charte Riverians de Charente-Maritime)



2.6.4 Les pollutions et nuisances

Les pollutions et nuisances générées par certaines activités humaines sont susceptibles d'affecter considérablement le cadre de vie d'un territoire, de créer divers inconforts pour les populations, et d'engendrer des conséquences sur leur santé physique.

Les nuisances sont généralement appréhendées par les sens et créent des situations de gêne et/ou d'incommodité. Celles-ci se transforment en pollutions dès lors qu'elles affectent directement ou indirectement la santé humaine ainsi que les écosystèmes. La Carte Communale doit identifier les sources de pollution et nuisance sur le territoire.

Pollutions et nuisances d'origine atmosphérique

La bonne qualité de l'air constitue un enjeu majeur pour le développement des territoires, menacés par l'accroissement des phénomènes de pollution atmosphérique. La qualité de l'air est également synonyme d'enjeu au regard de la lutte contre les gaz à effet de serre, contribuant à l'accélération du changement climatique. Plusieurs textes législatifs se réfèrent aux problématiques liées à la qualité de l'air et à la lutte contre les gaz à effet de serre, tel que la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, codifiée aux articles L220-1 à L228-2 du Code de l'Environnement.

Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 font également référence à l'enjeu d'une bonne qualité de l'air. Les lois « Grenelle » posent l'objectif de imiter l'étalement urbain, contribuant aux émissions polluantes, et de densification des centres urbains desservis par les transports en commun. Celles-ci encouragent également la densification urbaine à proximité des infrastructures lourdes de transport (voies ferrées, transports en commun en site propre) afin de créer les conditions d'une moindre utilisation de la voiture, source importante d'impact sur la qualité de l'air.

La commune de Geay s'inscrit dans un contexte à dominante rurale, peu affecté par les nuisances atmosphériques. L'étude des sources de nuisance atmosphériques au sein des limites de la commune fait apparaître les infrastructures de transport comme étant les principales nuisances atmosphériques. L'autoroute A 837, accueillant un trafic de 11 650 véhicules/jour, pour 3,9 % de poids-lourds en 2019, est la principale source de ce type.

Au Sud, la RD 137 est également susceptible de générer des nuisances atmosphériques. L'enjeu est toutefois moindre de par sa présence proche mais hors de la commune.

Au niveau régional, l'association ATMO Nouvelle Aquitaine réalise régulièrement des inventaires d'émissions polluantes et analyses de la qualité de l'air. Le bilan 2019 de la qualité de l'air en région fait état des conclusions suivantes :

- Vis-à-vis des seuils réglementaires, aucune valeur limite annuelle n'est dépassée. Celle relative au NO2 (40 µg/m3) est atteinte sur un site de mesure en Gironde mais non franchie. Les recommandations OMS ne sont pas respectées pour les particules PM10 et PM2,5, l'ozone et le dioxyde de soufre. L'objectif de qualité (protection de la végétation) est dépassé pour l'ozone. 3 polluants dépassent ponctuellement les seuils d'information-recommandations (NO2, SO2 et PM10). Le seuil d'alerte est dépassé pour les PM10. Des recommandations OMS sont dépassées ponctuellement pour le NO2, PM10, PM2,5 et SO2. L'objectif de qualité (protection de la santé) est dépassé pour l'ozone (O3).

- Un nombre restreint de procédures préfectorales d'alerte à la pollution est enregistré, soit 6 journées où une procédure liée à la pollution de l'air est déclenchée sur au moins un département. Le département des Landes totalise 4 jours de procédure. La Charente, la Charente-Maritime, la Corrèze, la Creuse, la Dordogne, le Lot-et-Garonne, les Deux-Sèvres, la Vienne et la Haute-Vienne ne connaissent aucune procédure. Seules les particules PM10 sont concernées : 4 jours de procédure d'alerte et 2 journées de procédure d'information et de recommandations. Aucune procédure pour l'ozone, le dioxyde de soufre et le dioxyde d'azote n'est déclenchée en 2019 en Nouvelle-Aquitaine.

Pollutions et nuisances sonores

Le bruit constitue une forme de nuisance pouvant avoir des conséquences majeures sur le cadre de vie, affectant le confort de vie des habitants ainsi que leur santé. Ce critère de nuisance est désigné l'une des premières préoccupations des ménages urbains selon l'INSEE.

La mixité des fonctions urbaines, promues par les principes fondateurs du Code de l'Urbanisme (article L101-2), peut engendrer des conflits majeurs entre aménagements et activités sources de nuisances sonores et espaces sensibles au bruit (secteurs résidentiels, espaces publics, milieux naturels…), soulignant l'enjeu d'une prise en compte de cette nuisance majeure dans le cadre de l'aménagement.

Les documents d'urbanisme, en tant qu'outils d'aménagement à portée réglementaire, peuvent constituer des leviers d'action pour prévenir les nuisances sonores présentes sur le territoire, et lutter contre celles-ci. En France, la législation sur le bruit repose principalement sur la loi du 31 décembre 1992.

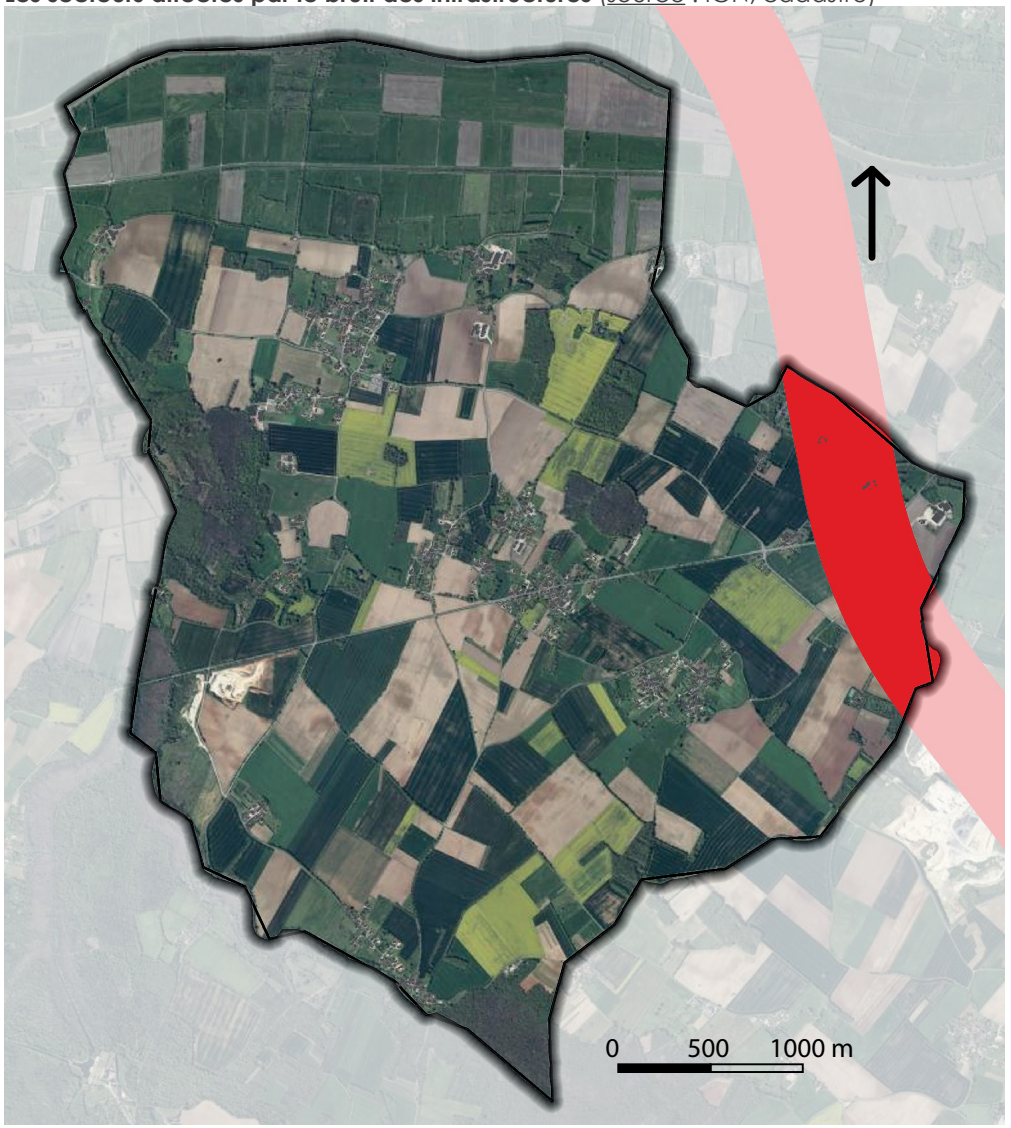
Le bruit généré par les infrastructures de transport

Le territoire de Geay s'inscrit dans un environnement rural réputé calme et peu affecté par les nuisances sonores. Néanmoins, une source de nuisances sonores est identifiée officiellement sur la commune. Il s'agit de l'autoroute A 837, route classée à grande circulation.

Cette infrastructure est concernée par les dispositions de l'article L571-10 du Code de l'Environnement, qui prévoit l'établissement de « secteurs affectés par le bruit » autour de certaines infrastructures de transport en raison de l'intensité de leur trafic routier. On rappellera que le trafic de l'autoroute A 837 dépasse les 11 000 véhicules/jour, pour près de 4 % de poids-lourds.

En vertu de l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, l'autoroute A 837 figure parmi les infrastructures de transport terrestres générant des nuisances sonores. Au droit de la commune, cette voie est classée en catégorie 2, générant un faisceau de nuisance d'une largeur de 250 mètres depuis les limites d'emprise de la voie.

Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures (source : IGN, cadastre)



2.7 ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

Thématiques	Constat	Enjeux
Milieu physique	- La commune appartient au bassin versant de La Charente du confluent de la Seugne (incluse) au confluent de la Boutonne et compte 6.7 km de cours d'eau, le Bruant en limite Ouest du territoire constituant le principal cours d'eau.	- Protéger les combes et autres fonds vallonnés des méfaits de l'étalement urbain afin de garantir la protection des milieux récepteurs. - Contribuer à l'atteinte du « bon état » des masses d'eau en imposant un bon assainissement des eaux usées domestiques et en assurant une gestion des eaux pluviales à la parcelle à l'occasion de toute nouveau projet d'aménagement.
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Le territoire du fait des marais de la Charente fait l'objet de plusieurs inventaires (ZNIEFF de la Vallee de la charente entre bords et rochefort, des Bois et marais de la rochecourbon, de la Prairie de montalet...) et de protection puisqu'il est couvert par 4 sites NATURA 2000 sur 24% de sa surface s'agissant des ZPS de la Vallée de la Charente moyenne et Seugnes et de l'Estuaire et basse vallée de la Charente et des SIC de la Vallée de la Charente (basse vallée) et de la Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran. Ces sites structurent la trame verte et bleue de la commune - La trame verte et bleue locale est complétée par des éléments boisés diffus (arbres, haies...) qu'il convient de pérenniser. - La Carte Communale doit faire référence à une trame verte et bleue établie à l'échelle régionale (SRADDET Nouvelle Aquitaine) et locale (SCOT du Pays de Saintonge Romane).	- Préserver les éléments structurants de la trame verte et bleue locale de toute forme d'artificialisation du sol, s'agissant principalement des espaces boisés et des structures végétales linéaires ou isolées. - Assurer la bonne prise en compte par la Carte Communale du SRADDET et du SCOT, en préservant en particulier les espaces boisés caractéristiques de la « mosaïque de l'Ouest » (entre Gémozac et Pont-l'Abbé-d'Arnoult).
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- Les grands équilibres paysagers de la commune sont fondés sur l'alternance de grands espaces agricoles ouverts, de la plaine jusqu'aux marais - Les paysages locaux sont plutôt bien préservés au regard de l'évolution de l'urbanisation. à l'exception du secteur de Frichebois et son développement opportuniste le long d'un axe de circulation principal à l'échelle communale - La Carte Communale doit contribuer à pérenniser le patrimoine architectural de la commune (église, petit patrimoine...). - Le territoire est concerné par les contraintes imposées par le Code de l'Urbanisme aux abords de l'autoroute A 837).	- Utiliser la Carte Communale comme un outil de régulation de l'urbanisation diffuse et l'artificialisation des paysages de la commune, en poursuivant la logique d'un développement recentré sur le bourg. - Protéger les grands panoramas ouverts sur les grands espaces agricoles de la commune vis-à-vis de tout étalement urbain afin de préserver l'identité paysagère locale. - Dans le bourg, encourager un développement urbain plus compact et lisible, privilégiant des formes d'habitat denses et permettant de préserver l'esprit architectural du bâti ancien typique du terroir de la Saintonge Romane. - Traduire les restrictions à l'urbanisation autour des voies à grande circulation (article L111-6 du Code de l'Urbanisme) dans la Carte Communale.
Gestion de l'eau et des ressources naturelles	- Il convient de poursuivre une gestion cohérente de l'assainissement des eaux usée. La commune n'est pas desservi collectivement - Il convient de garantir la protection des ressources en eau potable et d'assurer la sécurisation de l'approvisionnement du territoire en eau potable, en veillant à l'adéquation des objectifs d'urbanisation de la Carte Communale avec les capacités du réseau existant.	- Veiller à garantir la bonne desserte de toutes les futures zones constructibles de la carte communale - Tenir compte des contraintes s'imposant à l'assainissement non-collectif par la mise en œuvre des filières adaptées aux caractéristiques des sols selon leur aptitude à l'auto-épuration.
Gestion de la contrainte énergie - climat	- Il convient de promouvoir la sobriété énergétique dans les pratiques d'aménagement et de limiter progressivement l'ensemble des énergies émettrices en gaz à effet de serre (habitat, déplacements...) - Au-delà de la lutte contre le changement climatique une adaptation nécessaire du territoire, à intégrer dans les pratiques d'aménagement	- Parallèlement à la Carte Communale, favoriser le développement des énergies décarbonées (suppression des chaudières fioul...) et le développement d'un habitat plus sobre en demande énergétique. - Engager une réflexion sur l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment à l'échelle intercommunale - Promouvoir les rénovations (réinvestir les vieux bâtiments plutôt que constuire du neuf)
Risques majeurs, pollutions et nuisances	- Parmi les risques majeurs, le risque inondation et le risque de transport de marchandises dangereuses seront les principaux risques devant influer sur les choix réglementaires de la Carte Communale en matière d'urbanisation nouvelle. - Le territoire n'est pas significativement affecté par des sources de nuisances ou de pollution, à l'exception des abords de l'autoroute	- Préserver tous les espaces exposés au risque inondation - Proscrire le développement résidentiel autour de l'A 837, générant du bruit et un risque de transport de matières dangereuses.

3. ANALYSE DE LA POPULATION, DE L'ÉCONOMIE ET DU LOGEMENT

3.1 PRÉAMBULE DE L'ÉTUDE

Éléments de contexte territorial

Selon l'INSEE, la commune de Geay compte 767 habitants en 2019, pour 48 habitants au kilomètre². Au sens de la typologie des aires d'attraction des villes établie par l'INSEE (2020), le territoire de Geay se situe dans la périphérie Ouest de l'aire d'attraction du pôle urbain de Saintes, qui occupe le cœur de la Saintonge Romane.

Le territoire communal est traversé à l'Est par l'autoroute A 837.

Localement, la commune profite également de sa proximité avec les villes de Saint-Porchaire et Pont-l'Abbé-d'Arnoult, polarisant l'espace de la Communauté de Communes Coeur de Saintonge à l'Ouest de Saintes.

Éléments de contexte administratif

Sur le plan administratif, Geay fait partie de la Communauté de Communes Cœur de Saintonge, intercommunalité de 17 279 hab habitants en 2018, regroupant 18 communes au 1er janvier 2021. Son territoire correspond au tiers Ouest du Pays de Saintonge Romane, dont le centre urbain principal est Saintes. Les compétences de cette intercommunalité sont limitées au profit d'une marge d'action demeurant importante pour ses communes membres.

Par ailleurs, la commune adhère au Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane, recouvrant les territoires de la Communauté d'Agglomération de Saintes, de la Communauté de Communes Cœur de Saintonge et de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole. Le territoire en question compte 91 440 habitants en 2018.

Les EPCI de Charente-Maritime au 1er janvier 2021 (source : DDTM 17)

Les documents-cadre supra-communaux

Certains document-cadre émanant des niveaux intercommunaux s'imposent, ou s'imposeront à terme à la présente procédure d'élaboration de Carte Communale.

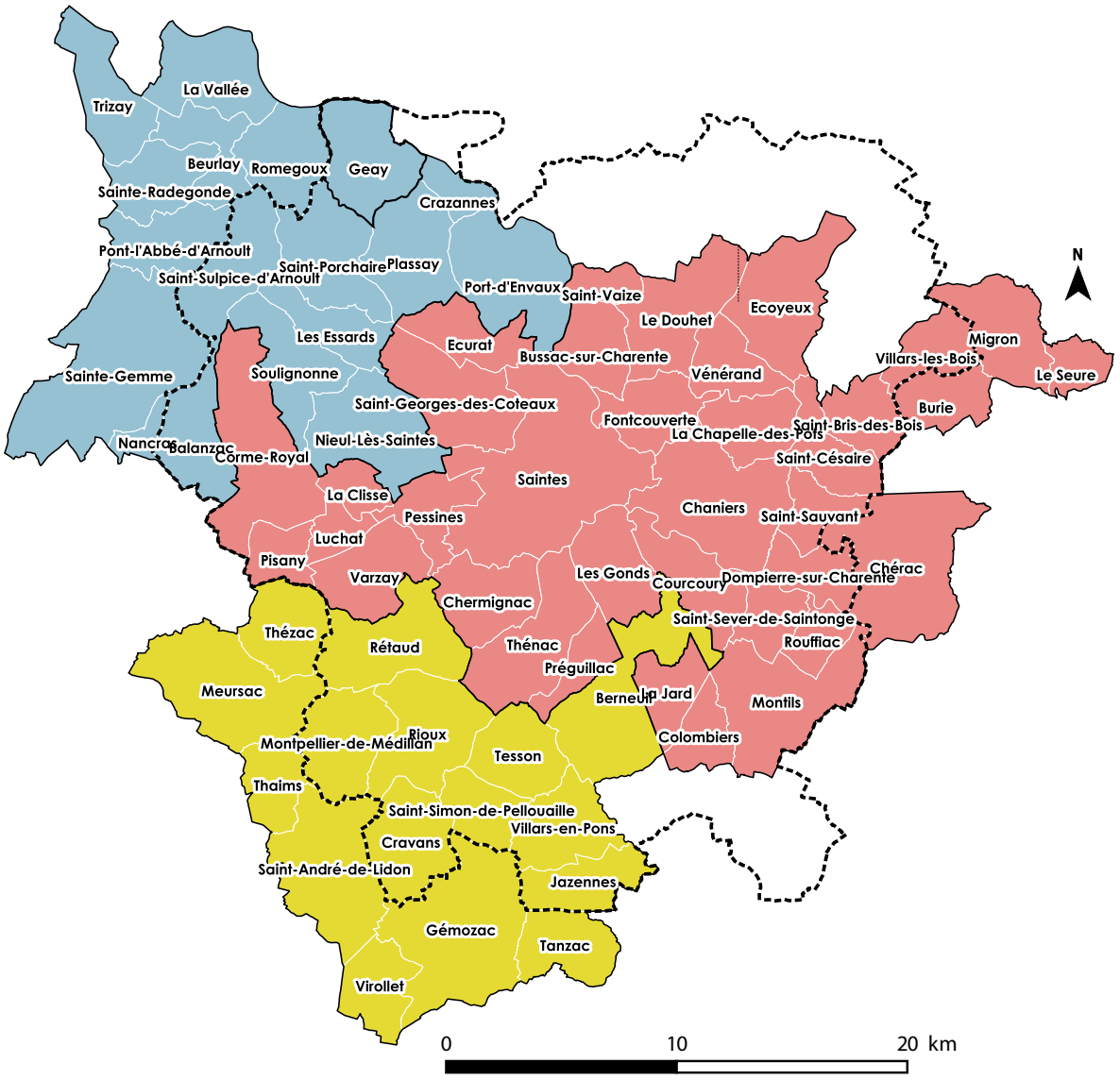
Au niveau régional, le territoire est concerné par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), approuvé par la Région le 16 décembre 2019 et par l'État le 27 mars 2020. Il fixe des objectifs en matière de protection de la trame verte et bleue, de modération de la consommation d'espace ou encore de soutien à la dynamique des espaces ruraux.

En outre, la commune est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé par la délibération du 18 mai 2017 par le Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane, lequel impose un rapport de compatibilité envers la Carte Communale.

Méthodologie de l'étude

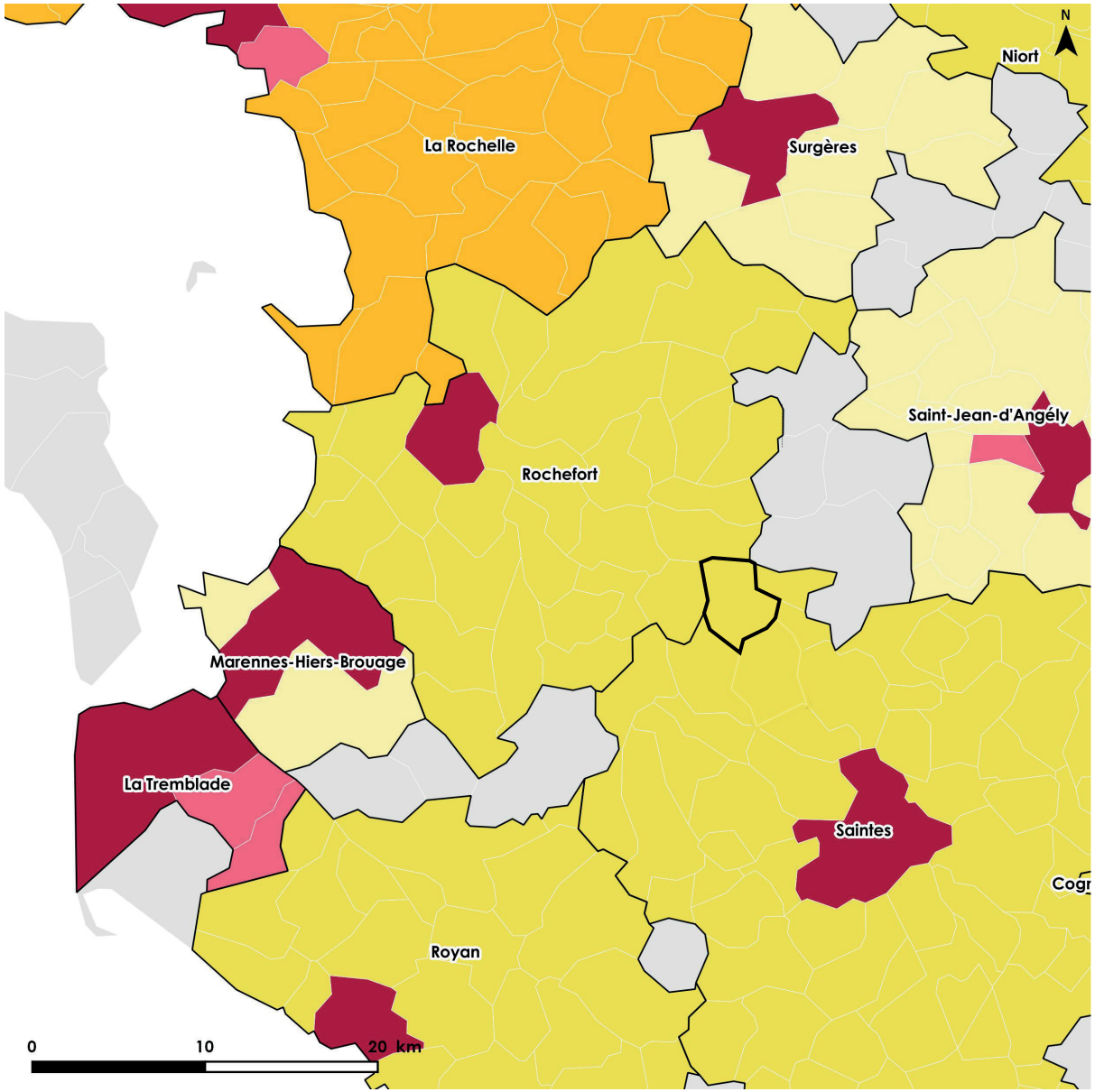
La présente analyse de la population, de l'économie et du logement s'appuiera sur une analyse des données INSEE (recensement légal 2018). Des comparaisons seront régulièrement effectuées avec les territoires du département et des structures intercommunales.

Le Pays de Saintonge Romane au 1er janvier 2021 (source : IGN)



- Communauté d'Agglomération de Saintes
- Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole
- Communauté de Communes Cœur de Saintonge
- Aire d'attraction de Saintes

Les aires d'attraction des villes en 2020 selon l'INSEE



Contours des aires d'attraction des villes
Commune de Geay

Communes formant les pôles urbains

Autre commune du pôle principal
Commune de la couronne
Commune d'un pôle secondaire
Commune hors attraction des pôles
Commune-centre

Typologie des aires d'attraction des villes

Aire de 200 000 à moins de 700 000 habitants
Aire de 50 000 à moins de 200 000 habitants
Aire de 700 000 habitants ou plus (hors Paris)
Aire de moins de 50 000 habitants
Aire de Paris
Commune hors attraction des pôles

Geay se situe à la périphérie Nord-Ouest du pôle urbain de Saintes et intègre sa couronne périurbaine. Elle est limitrophe à l'aire urbaine de Rochefort.

Insee
Mesurer pour comprendre

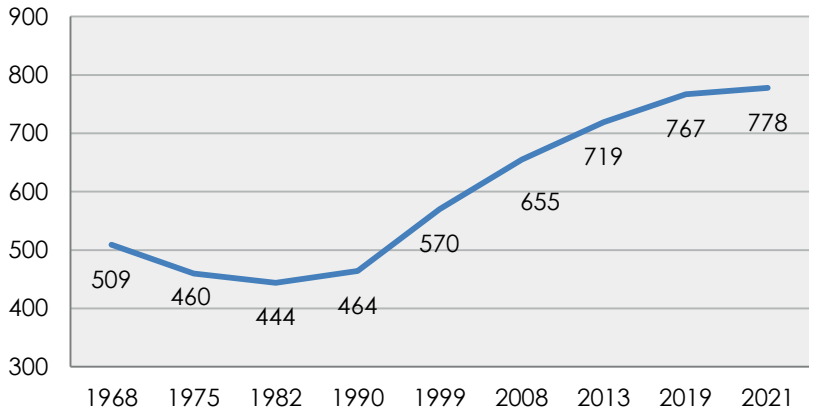
3.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION

3.2.1 Démographie communale

L'évolution de la population

L'évolution de la population du territoire de la commune est positive depuis le début des années 1980. Globalement, la commune a gagné 269 habitants entre 1968 et 2019, soit une croissance moyenne de +5 habitants/an sur la période. La population a ainsi varié de +66 %. Le taux de croissance annuel moyen sur la période est de +1,0 %.

Évolution de la population de Geay (INSEE, 2021)

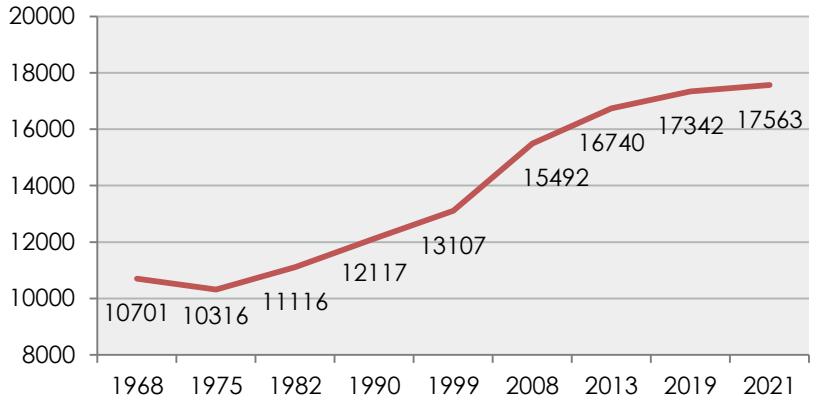


Au cours de ces dernières décennies, la croissance de la population s'est fortement intensifiée. Elle s'est montrée particulièrement forte entre 1990 et 1999 (+2,3 %). Sa croissance est depuis cette date de moins en moins soutenu. Elle reste cependant élevé comparé au reste du territoire.

La croissance démographique est en moyenne de 98 habitants sur la période 2010-2021, soit presque +10 habitants/an. Il en découle une croissance lissée à +1.23% sur la période 2010-2021.

La population de la Communauté de Communes Cœur de Saintonge connaît une croissance particulièrement forte depuis 1999 qui tend ralentit sur la dernière période censitaire, jouissant de sa position d'interface entre Saintes et Rochefort, ainsi que Saint-Jean-d'Angély. La croissance annuelle moyenne sur ce territoire est de +0.4 %, contre +1.4% entre 2010 et 2015.

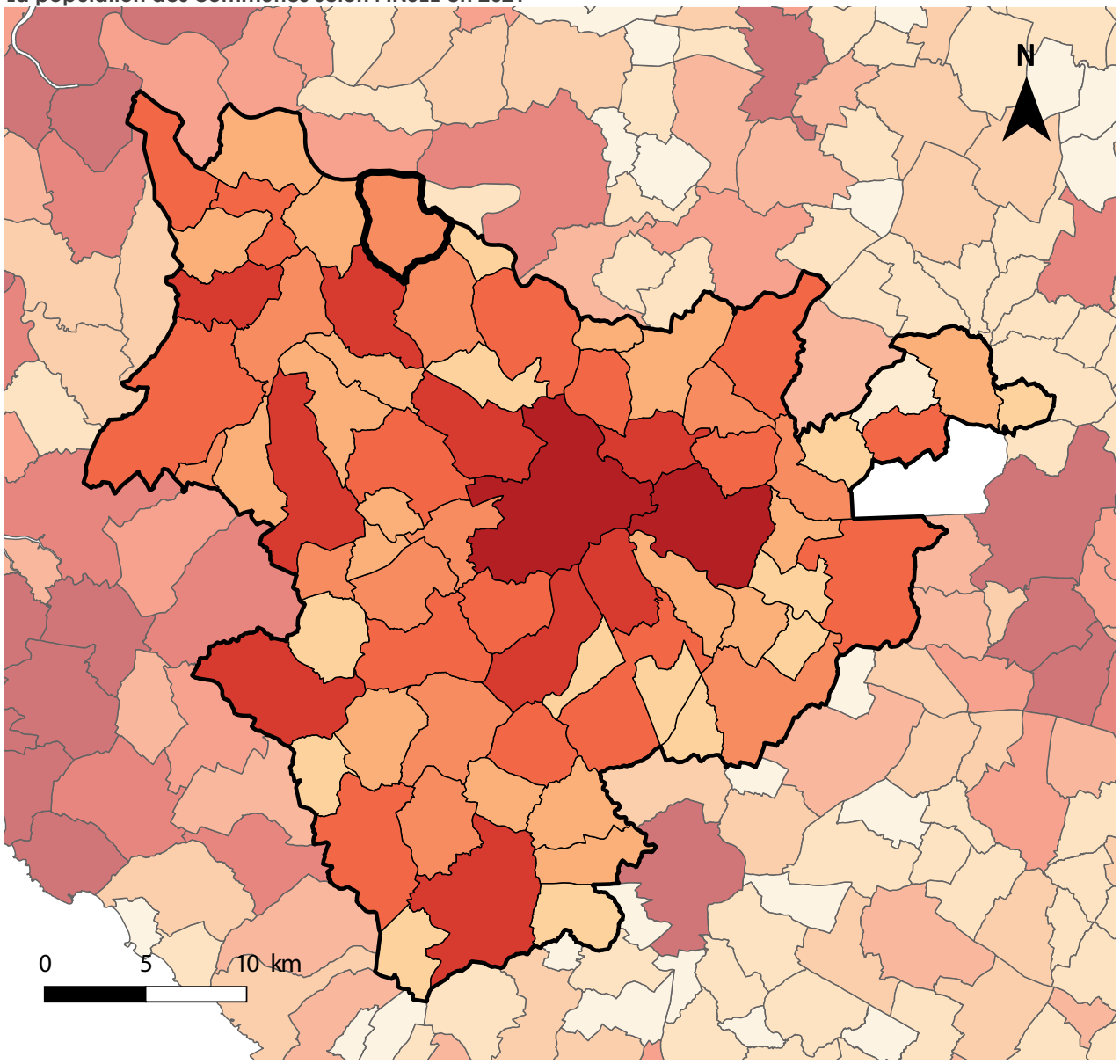
Évolution de la population de la Communauté de Communes Coeur de Saintonge (INSEE, 2021)



On observe que l'évolution démographique du territoire lui est particulièrement favorable. Vraisemblablement, la Carte Communale peut retenir un niveau de croissance de l'ordre de +5 habitants/an au cours de ces prochaines années, pour un rythme de +50 habitants à l'horizon 2030. Le taux annuel de croissance serait alors de +0,7 %.

A raison d'un taux d'occupation de 2 à 2,5 personnes/ménage, le nombre d'habitations nécessaires à cette croissance démographique est situé entre 20 et 25, soit un besoin en croissance résidentiel se situant à minima entre 2 et 3 logements/an.

La population des communes selon l'INSEE en 2021



Légende

Limites administratives

- PAYS_SAINTONGE_ROMANE
- Geay

Population des communes 2021

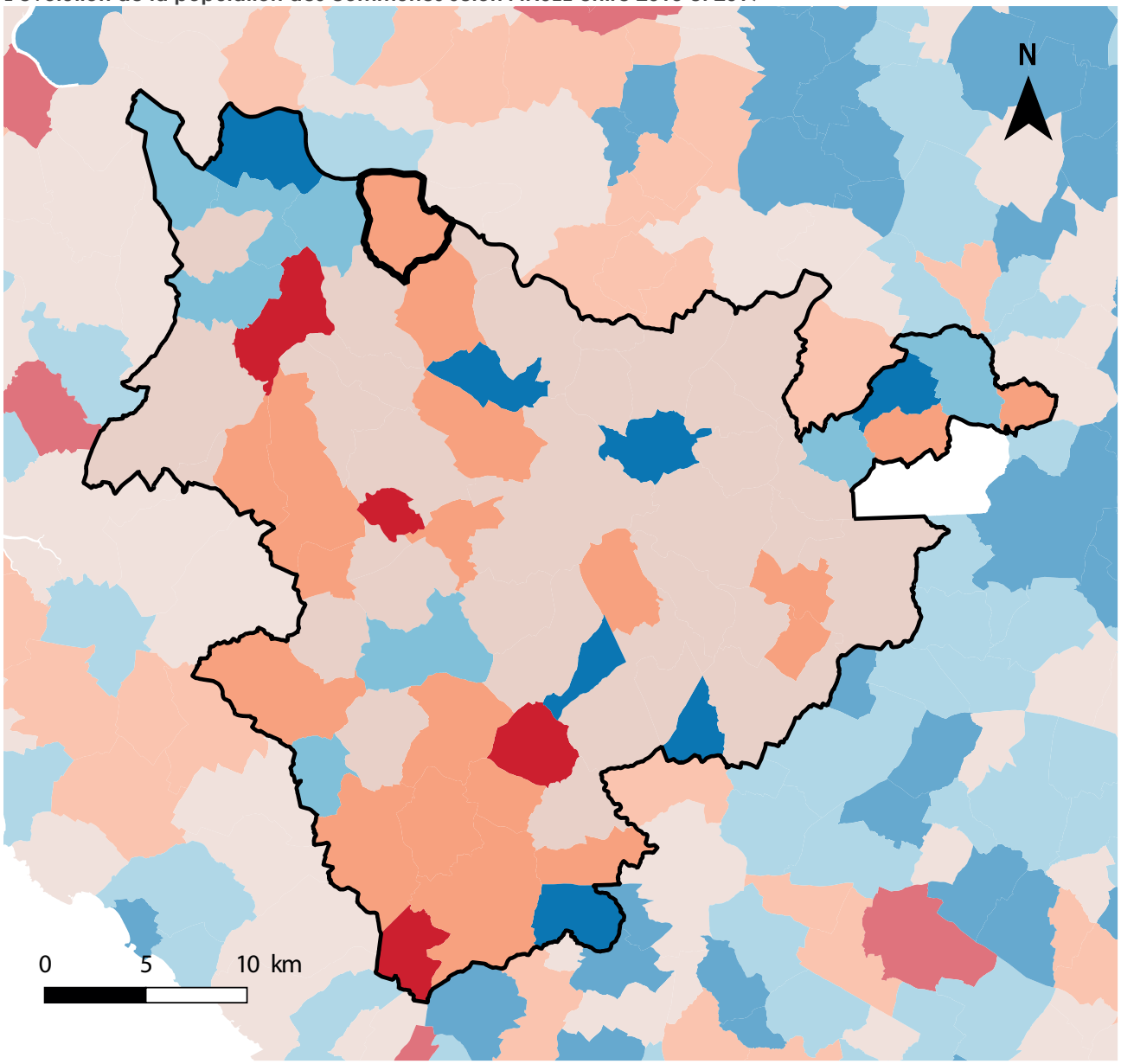
- <250
- 250-500
- 500-750
- 750-1000
- 1000-1500
- 1500-3000
- >3000

A l'échelle du territoire du Pays de Saintonge Romane, la commune de Geay se situe entre le pôle structurant de Saintes (Est) et le pôle urbain de Rochefort.

AGENCE uh URBANISME & PAYSAGE

Insee Mesurer pour comprendre

L'évolution de la population des communes selon l'INSEE entre 2013 et 2019



Légende

Limites administratives

PAYS_SAINTONGE_ROMANE

Geay

Evolution de la population

< -0,6 %

-0,6 % - 0 %

0 % - 0,8 %

0,8 % - 1,9 %

> 1,9 %

Non renseigné

La commune de Geay fait partie de la périphérie éloignée de Saintes. Comme la plupart des communes rurales autour des pôles d'équilibres, Geay voit sa population croître sur la dernière décennie.

AGENCE Uh URBANISME & PAYSAGE

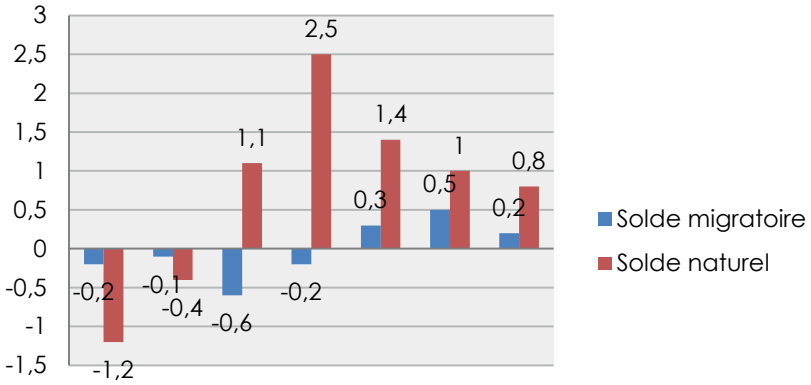
Insee Mesurer pour comprendre

Les mécanismes d'évolution démographique

La démographie est traditionnellement animée par 2 mécanismes, s'agissant du solde naturel et du solde migratoire.

Durant ces dernières années, la croissance de la population a essentiellement été la résultante d'un excédant migratoire, et dans une moindre mesure, d'un excédant naturel. Or depuis 2006, la période est marquée par une inversion de la tendance migratoire, avec une croissance démographique essentiellement tirée à la hausse par le solde naturel.

Evolution des soldes migratoires et naturels sur Geay (INSEE, 2021)



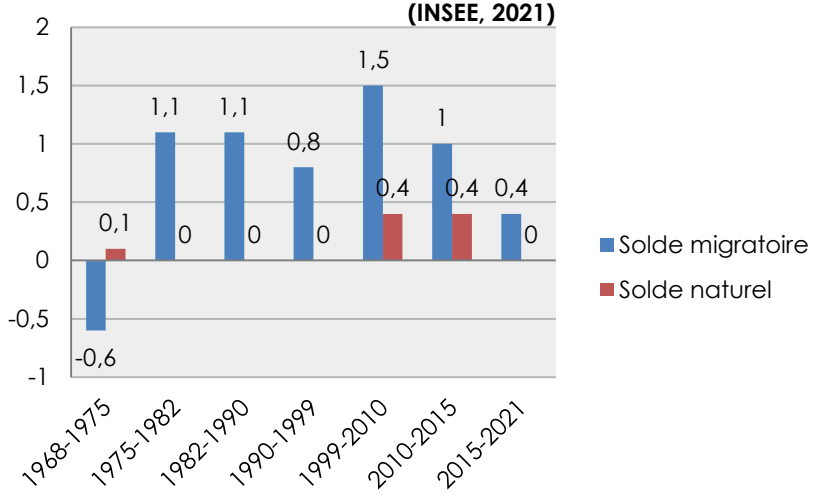
En détail, on note que le solde migratoire a été durant une longue période négatif (1968-1999). Après les années 2000, il atteint une croissance moyenne de +1%.

Geay fait partie des communes subissant la rurbanisation. Parallèlement, le solde migratoire du Pays de Saintonge Romane était bien plus élevé et à peu près constant à 0,8 % sur toute la période. Il subit depuis les années 2000 une légère diminution.

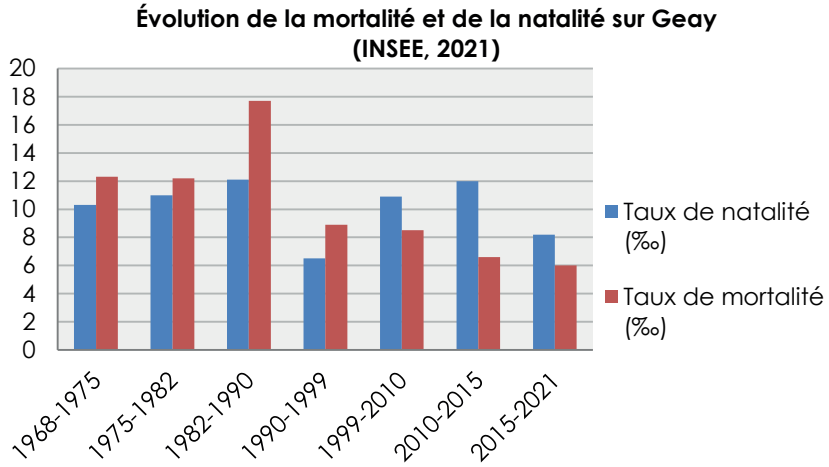
D'autres parts, le solde naturel a connu une forte croissance depuis les année 80. A son apogée dans le courant des années 90, il était de 2,5 %, bien supérieur au solde naturel du Pays de Saintonge Romane. Celui-ci nul durant une trentaine d'année, se voit croître très légèrement jusqu'à atteindre + 0,5 % maximum au début des années 2000.

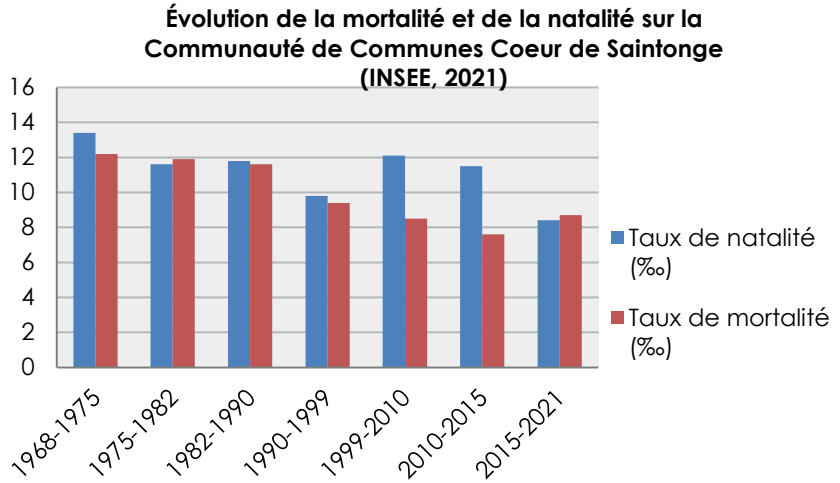
A Geay, la dynamique de croissance a depuis diminué mais reste de nos jours largement positif à 0,7 %.

Évolution des soldes migratoires et naturels sur la Communauté de Communes Cœur de Saintonge (INSEE, 2021)



Le maintien du solde naturel à un bon niveau (+0,4 % entre 2015 et 2021), traduit une dynamique correcte de renouvellement de la population. On remarque cependant que le niveau des naissances a baissé depuis ces dernières années. Ce bon solde naturel est essentiellement dû à une très faible mortalité.





Ces tendances demeurent toutefois fragilisées par le vieillissement de la population, qui s'est récemment traduit par une poussée des classes d'âge supérieures à 45 ans. Une forte augmentation des 60-74 ans est à noter au cours des années récentes. Cette évolution laisse présager une détérioration du solde naturel dans le cas où la commune n'accueillerait pas davantage de jeunes ménages au cours des années futures.

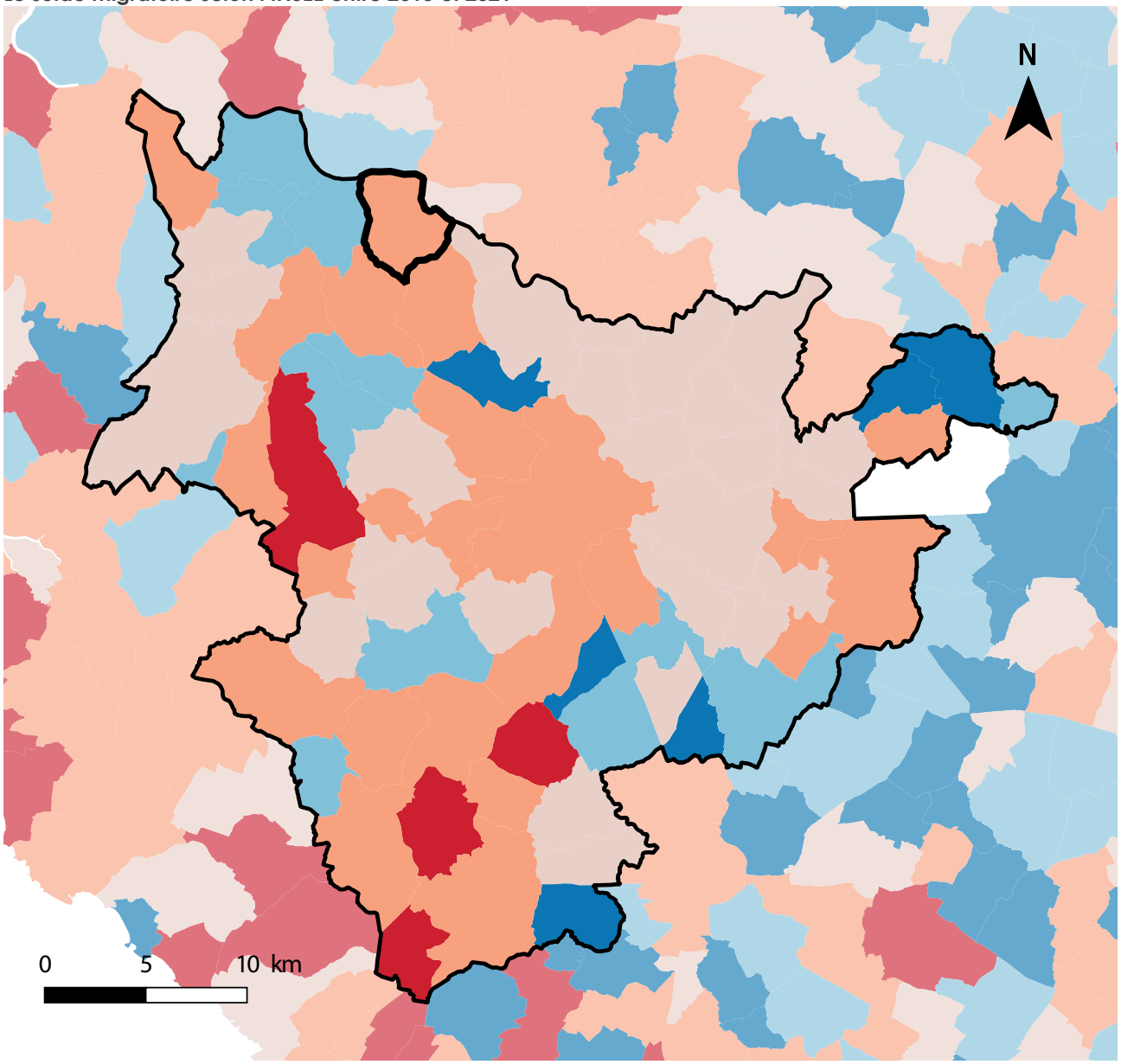
Les dynamiques démographiques du territoire de la Communauté de Communes Cœur de Saintonge sont marquées par une forte attractivité migratoire et un bon solde naturel, contrebalancés par le vieillissement notable de la population, visible à travers une remontée du niveau des décès.

Idées essentielles

La dynamique démographique de la commune est marquée par une croissance notable qui est relativement calquée sur la dynamique du territoire Ouest de Saintes, profitant de sa forte attractivité de par sa position privilégiée entre Saintes et Rochefort. Toutefois, le territoire montre également des signes de vieillissement de sa population.

La Carte Communale veillera donc à entretenir un certain niveau de construction d'habitations nouvelles afin d'encourager l'installation de nouveaux ménages sur la commune durant les années à venir, en particulier des jeunes familles avec enfants.

Le solde migratoire selon l'INSEE entre 2015 et 2021



Légende

Limites administratives

PAYS_SAINTONGE_ROMANE

Geay

Evolution de la population due au solde migratoire 2021

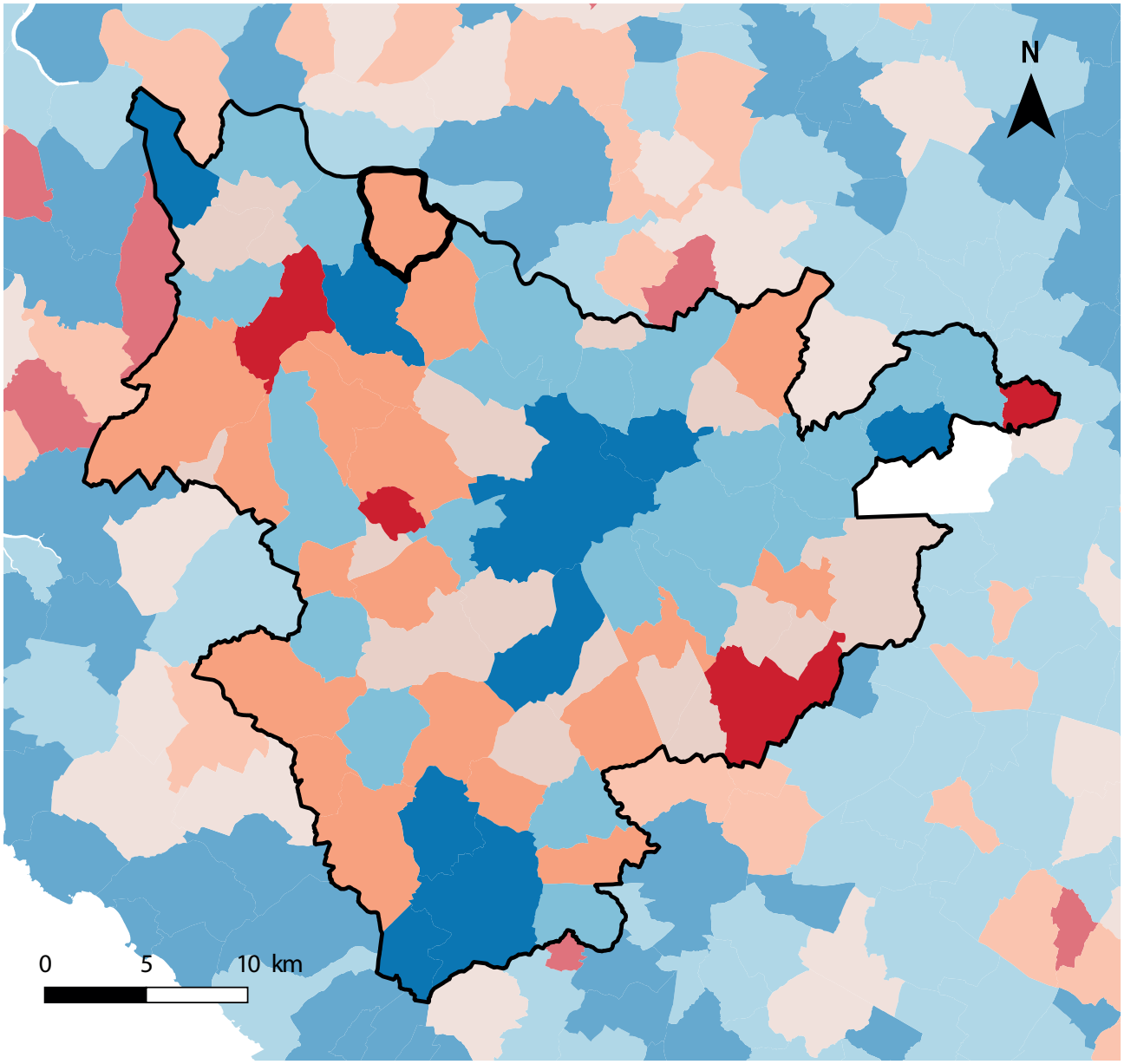
- < -0,5 %
- -0,5 % - 0 %
- 0 % - 0,6 %
- 0,6 % - 1,8 %
- > 1,8 %

Globalement, la population a tendance à décroître dans le Pays de Saintonge Romane, et particulièrement dans les pôles comme Saintes. Seules quelques communes rurales ont un solde migratoire positif.

AGENCE Uh URBANISME & PAYSAGE

Insee Mesurer pour comprendre

Le solde naturel selon l'INSEE entre 2015 et 2021



Légende

Limites administratives

PAYS_SAINTONGE_ROMANE

Geay

Evolution de la population due au solde naturel 2021

- < -0,5 %
- -0,5 % - 0 %
- 0 % - 0,2 %
- 0,2 % - 0,6 %
- 0,6 %

Le solde naturel dans le Pays de Saintonge Romane est très hétérogène. Il est bien positif notamment dans les communes possédant des jeunes ménages. Elles correspondent principalement aux communes de la seconde couronne des pôles structurants.

AGENCE Uh URBANISME & PAYSAGE

Insee Mesurer pour comprendre

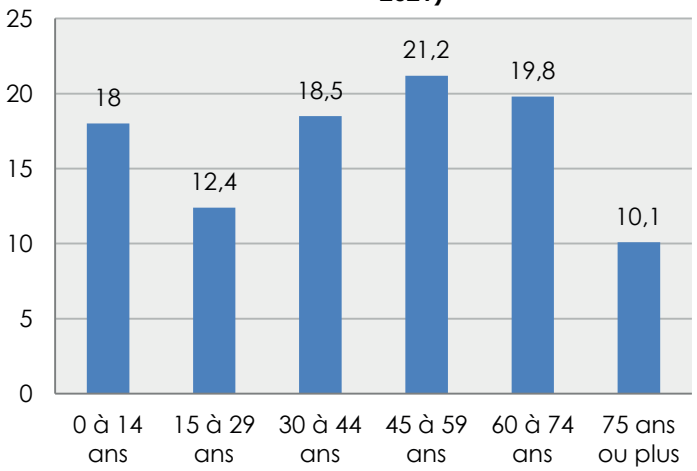
3.2.2 Dynamique du renouvellement générationnel

La pyramide des âges

En 2019, la pyramide des âges est dominée par les 45-59 ans (23,2 %), suivis des 30-44 ans (20,9%). Cette population communale est marquée par une forte représentation des jeunes (20,5 % de 0-14 ans).

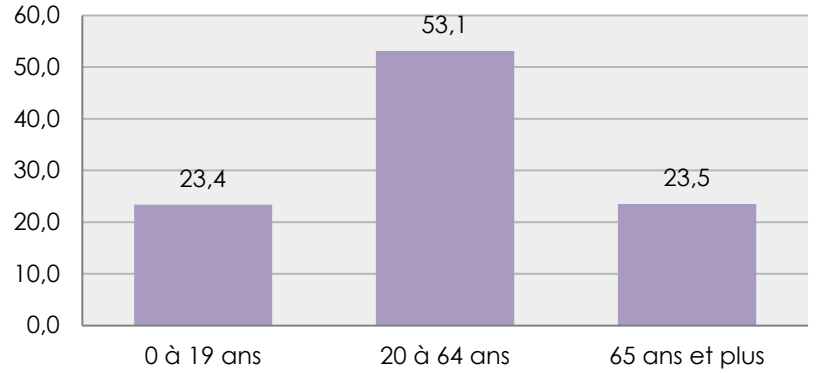
Malgré la jeunesse de la population communale, l'évolution de cette pyramide des âges s'opère en faveur des classes d'âge plus âgées, et notamment supérieures à 45 ans.

La population de Geay par tranches d'âges (INSEE, 2021)



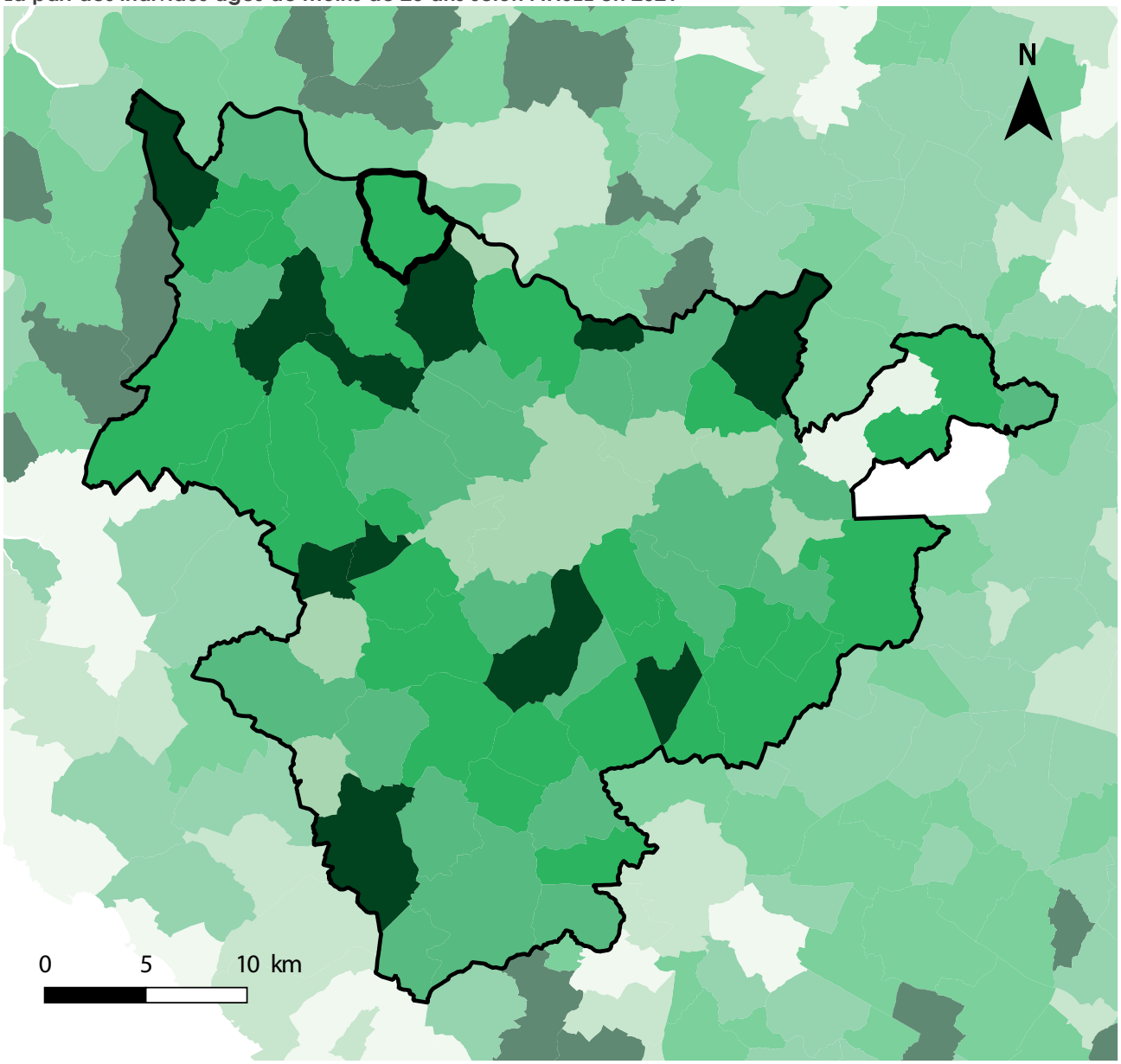
La pyramide des âges est semblable sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur de Saintonge, qui voit les 45-59 ans, les 30-44 ans et les 60-74 ans dominer la population (respectivement 21,2 %, 18,5 % et 19,8 % en 2019).

La population par grandes tranches d'âge sur Geay en 2021



Globalement, la dynamique de vieillissement de la population tend à diminuer l'écart entre la part des moins de 20 ans et celle des plus de 65 ans.

La part des individus âgés de moins de 20 ans selon l'INSEE en 2021



Légende

Limites administratives

PAYS_SAINTONGE_ROMANE

Geay

Par des moins de 20 ans

< 16%

16.0 - 19.0

19.0 - 22.0

22.0 - 25.0

> 25%

La part d'individus âgés de moins de 20 ans est haute dans les communes accueillant les familles, à savoir les communes périphériques des pôles structurants comme Saintes. Cela représente bien les deux couronnes de communes entourant Saintes..

AGENCE Uh URBANISME & PAYSAGE

Insee Mesurer pour comprendre

Le renouvellement générationnel

L'indice de renouvellement générationnel, calculé à partir du rapport entre les plus de 65 ans et les moins de 20 ans, **est de 0,78 points sur Geay en 2021.** Cet indice est de 1 point sur le territoire intercommunal et 1,66 point au niveau du département de Charente-Maritime.

Ce dernier confirme que la population communale est marquée par un certain déséquilibre dans sa pyramide des âges en faveur des jeunes individus. La commune a donc profit d'un bon renouvellement générationnel au cours de ces dernières années.

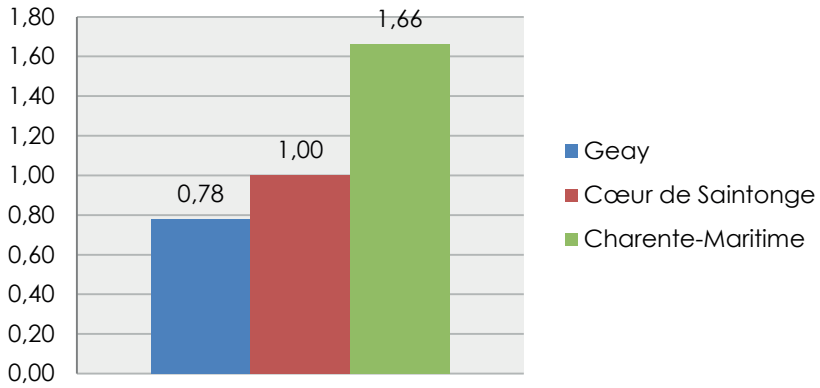
Néanmoins, le territoire s'inscrit dans un contexte départemental marqué par un important vieillissement de la population. La Charente-Maritime est attractive pour les seniors, sous l'effet de la présence du littoral. Au-delà, on remarque que le vieillissement de la population est assez général.

Le phénomène de vieillissement de la population est une réalité appelée à s'amplifier durant les décennies futures. **Ainsi, selon l'INSEE, la part des 60 ans et plus dans la population sera estimée à plus de 4 personnes sur 10 à l'échelle du département de la Charente-Maritime en 2040, contre 3 actuellement.**

Cette évolution démographique majeure impliquera des besoins croissants en termes de prise en charge des personnes âgées et en matière d'offre de logements, laquelle devra évoluer afin de répondre aux besoins des seniors.

Ainsi, au vu des évolutions récentes, la poursuite du renouvellement générationnel sera tributaire du maintien de l'attractivité du territoire pour le jeunes ménages avec enfants. Ainsi, la commune devra poursuivre le développement d'une offre de logements répondant aux besoins de cette population.

L'indice de renouvellement générationnel en 2021



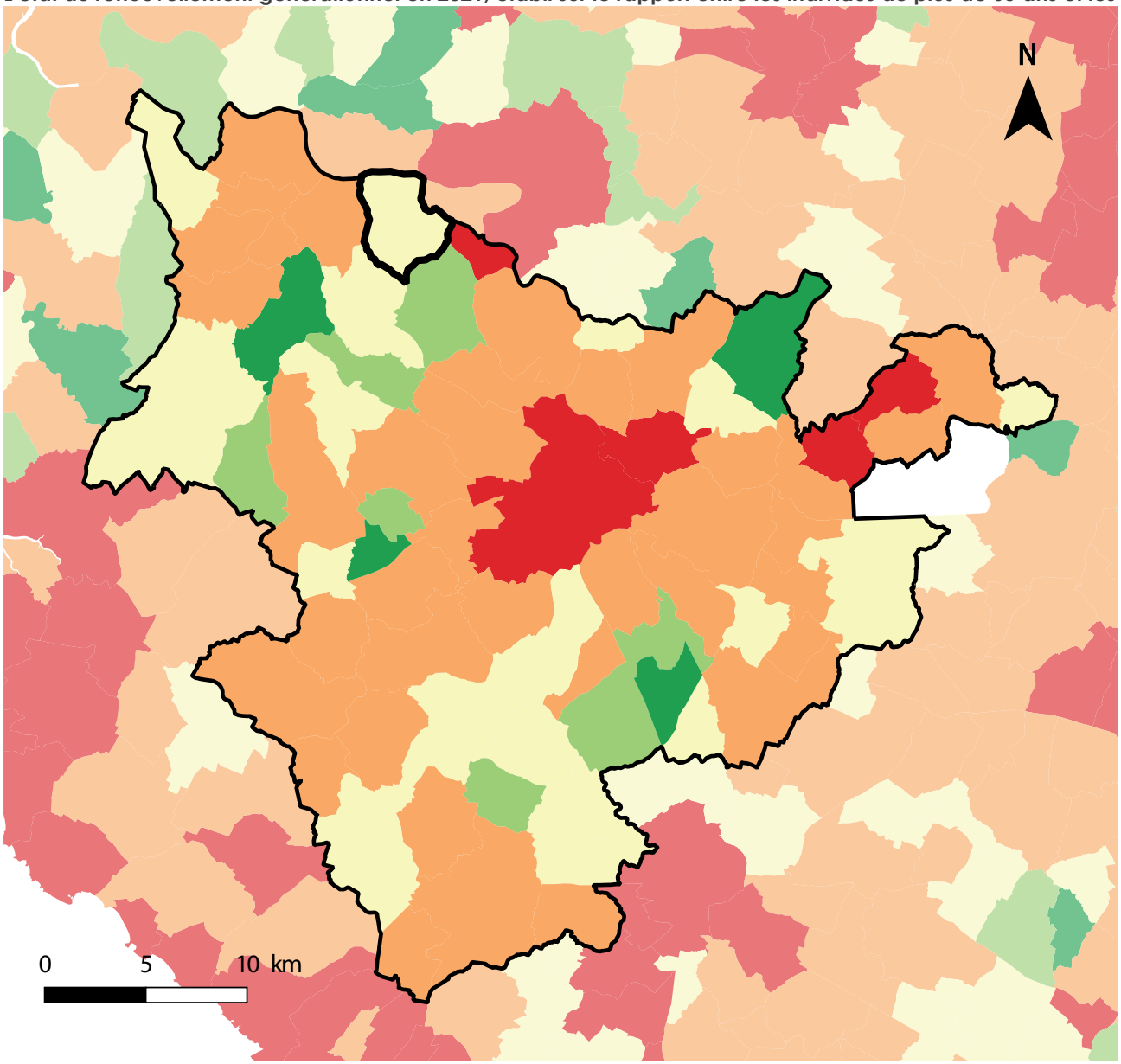
Idées essentielles

La commune de Geay suit une évolution démographique nettement positive depuis ces dernières décennies. Le territoire profite d'un important renouvellement naturel.

Le territoire demeure attractif au regard de son positionnement géographique et son cadre de vie. Il est néanmoins marqué par une dynamique de vieillissement de la population qui tend à atténuer le renouvellement générationnel tel qu'observé au cours des dernières années.

Ces dynamiques impliquent la nécessité pour la Carte Communale de soutenir l'installation de jeunes ménages avec enfants sur le territoire. Parallèlement, une réflexion doit s'engager concernant les bonnes conditions du maintien des seniors sur le territoire à l'horizon des années à venir.

L'état du renouvellement générationnel en 2021, établi sur le rapport entre les individus de plus de 65 ans et les individus de moins de 20 ans



Légende

Limites administratives

- PAYS_SAINTONGE_ROMANE
- Geay

Renouvellement Générationel

- < 0,6 point
- 0,6 point - 0,9 point
- 0,9 point - 1 point
- 1 point (équilibre) - 1,6 point
- > 1,6 point

Le rapport des individus de plus de 65 ans et de moins de 20 ans correspond à l'indice de renouvellement générationnel. Cet indicateur permet d'apprécier les dynamiques à l'œuvre sur le territoire (vieillissement, rajeunissement...). Plus ce dernier est bas, plus la commune sera marquée par un renouvellement générationnel.

Il ressort que la dynamique de renouvellement générationnel s'oriente vers un vieillissement de la population sur le territoire de la Saintonge Romane. La frange Nord-Ouest du territoire, incluant la commune de Geay semble épargnée par ce processus.

AGENCE Uh URBANISME & PAYSAGE

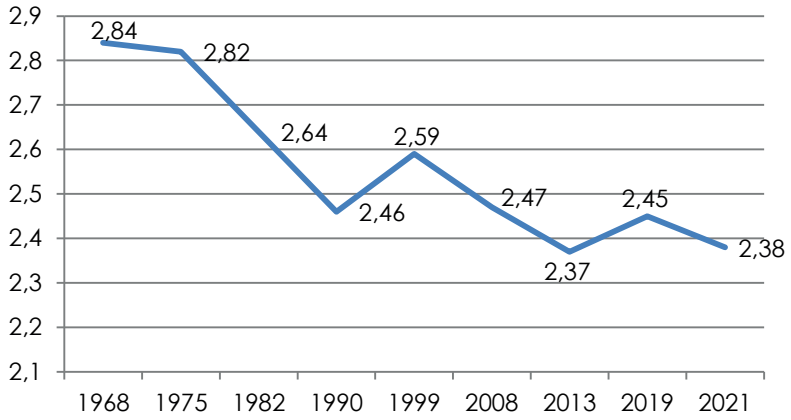
Insee Mesurer pour comprendre

3.2.3 Composition et revenus des ménages

L'évolution des ménages

Selon l'INSEE, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,38 personnes sur Geay en 2021. Ce niveau est presque égal à celui constaté sur le territoire intercommunal (2,27 personnes), et supérieur à celui du département (2,02 personnes).

Evolution de la taille des ménages sur Geay (INSEE 2021)



Ce niveau de 2,38 personnes/ménage révèle que le ménage-type de la commune demeure marqué par la famille avec enfants, malgré une baisse générale à l'échelle départementale comme nationale. On remarque que l'importante progression démographique enregistrée au cours des années 2000 s'est traduite par l'installation de nombreuses familles avec enfants, comme en a témoigné une brève augmentation du nombre de personnes par ménage. Néanmoins, la dynamique de fond est à la diminution de la taille des ménages.

Ce phénomène, qualifié de « desserrement » des ménages, est lié à la diversification des modèles familiaux, surtout visible dans les territoires urbains, et au vieillissement de la population, qui est davantage marqué dans les campagnes. Cette dynamique est notamment à l'œuvre sur la commune.

Pour autant, le parc de logements de la commune continue de répondre en priorité, voire exclusivement, aux « gros » ménages, le nombre moyen de pièces par résidence principale étant de 4. Cette dynamique implique la nécessité de diversifier l'offre en logements sur le territoire afin que ce dernier maintienne son attractivité envers l'ensemble des ménages, et non seulement envers les familles avec enfants.

A l'échelle intercommunale, on observe depuis les 10 dernières années le phénomène de diversification des modèles familiaux avec l'augmentation du nombre de familles mono-parentales et la diminution des couples avec enfant(s). Les ménages uni-personnels sont également en forte progression.

Composition des ménages sur Cœur de Saintonge en 2021

	2015	%	2021	%
Ensemble	**7 239**	**100,0**	**7 655**	**100.0**
Ménages d'une personne	1 911	26.4	2 143	28.0
Couples avec enfant(s)	2 270	31.4	2 148	28.1
Familles monoparentales	391	5.4	544	7.1
Couples sans enfant	2 576	35.6	2 734	35.7
Autres ménages sans famille	91	1.3	85	1.1

Sources : Insee, RP2015 et RP2021

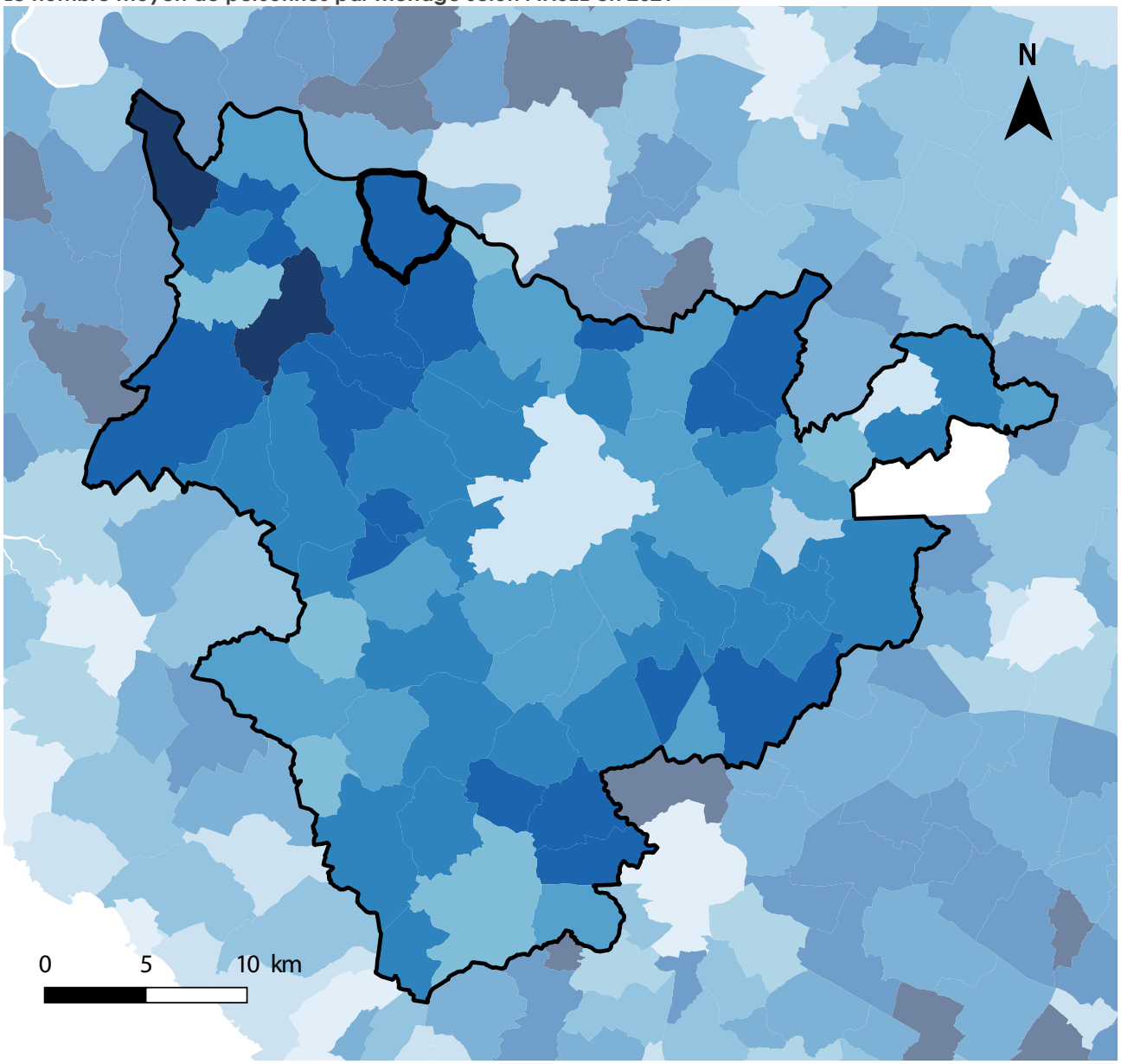
Le revenu des ménages

Le territoire de Geay compte 327 ménages fiscaux en 2021, pour une médiane par unité de consommation de l'ordre de 22 680 € (1 890 €/mois). L'unité de consommation désigne un coefficient de pondération relatif aux caractéristiques des membres composant le ménage. On remarquera donc que le revenu médian des ménages sur le territoire communal est assez modéré tout en demeurant bon.

Idées essentielles

La Carte Communale devra tenir compte de l'évolution des ménages dans le calcul des projections relatives à l'évolution du parc de logements. En effet, la demande en logement sera vraisemblablement plus élevée sur le territoire dans les années à venir.

Le nombre moyen de personnes par ménage selon l'INSEE en 2021



Légende

Limites administratives

PAYS_SAINTONGE_ROMANE
Geay

Nombre moyen de personnes par ménage 2021

0.0 - 0.0
< 1,9
1,9 - 2
2 - 2,1
2,1 - 2,2
2.2-2.3
2.3-2.4
>2.4

A l'échelle du territoire de la Saintonge Romane, Geay fait partie des communes où la famille traditionnelle parents-enfants est présente mais en déclin au profit des retraités.

Cette bonne représentation de la famille parents-enfants sur les communes rurales est néanmoins à relativiser au vu du vieillissement de la population. Ainsi, le niveau moyen est en tendance à la baisse, essentiellement du fait du vieillissement de la population.

AGENCE Uh URBANISME & PAYSAGE

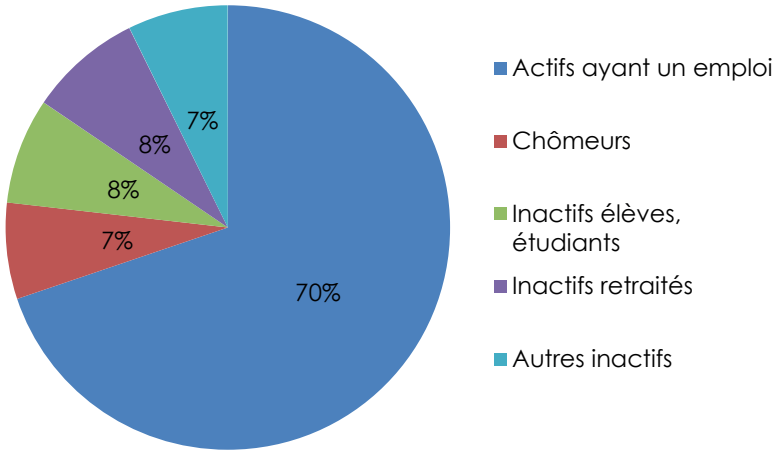
Insee Mesurer pour comprendre

3.3 CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

3.3.1 Composition de la population active

En 2021, l'INSEE recense 488 individus de 15 à 64 ans, parmi lesquels 76.8 % sont actifs. Ce chiffre correspond au niveau départemental (74,7 %) et est élevé. Il peut s'expliquer par la prédominance des classes d'âge de 30-44 ans et 45-59 ans dans la population communale.

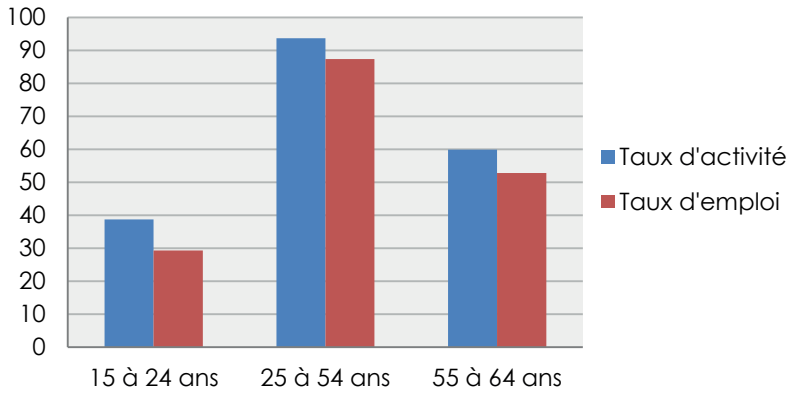
Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2021



Le taux d'emploi (69.8 %) est également supérieur au niveau départemental (65.6%). Le niveau du chômage est assez marqué (7.0%) mais demeure inférieur au niveau départemental (9.2 %).

Concernant la population des inactifs, celle-ci représente 24.4 % des 15-64 ans en 2021, et est dominée par les retraités (8.2 %). Cette part notable de retraités est à mettre en relation avec la part des seniors dans la population.

Les taux d'activité et d'emploi des individus de 15 à 64 ans sur Geay en 2021



3.3.2 La mobilité des actifs

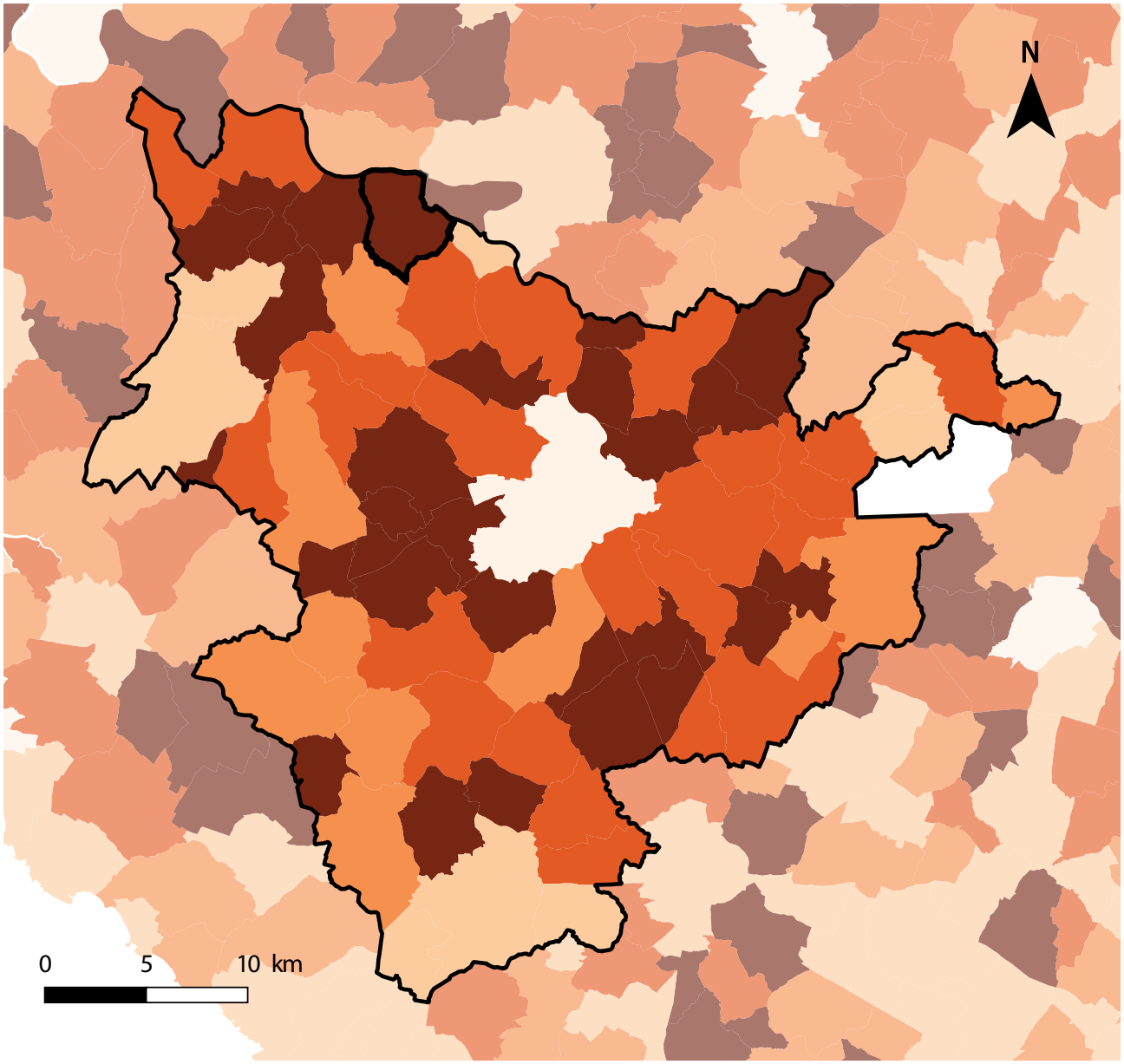
Les déplacements domicile - travail sont un aspect majeur de la vie quotidienne des actifs sur un territoire. La mobilité des actifs est étroitement liée à la localisation des emplois et des activités économiques. Elle s'accompagne d'une dépendance généralement forte envers les déplacements automobiles.

Dans le cas du territoire de la Saintonge Romane, la mobilité des actifs est particulièrement forte au sein des communes de l'axe Saintes - Rochefort (RD 137). Il s'agit de l'un des principaux axes de transit sur le territoire.

Dans ce contexte, seule la commune de Saintes se démarque réellement sur le territoire pour la faible dépendance de ses actifs envers les déplacements motorisés à l'extérieur du territoire, compte-tenu de son caractère de pôle d'emplois local.

La commune de Geay est particulièrement dépendante en matière d'emploi. 86.2 % des actifs travaillent hors de la commune en 2021, ces derniers se déplaçant en particulier sur le pôle saintais, et dans une moindre mesure sur Rochefort, pour travailler.

Part des individus travaillant hors de leur commune de résidence en 2021



Légende

Limites administratives

PAYS_SAINTONGE_ROMANE

Geay

Part des actifs se déplaçant pour aller au travail

- < 50 %
- 50 % - 75 %
- 75 % - 80 %
- 80 % - 85 %
- > 85 %

A l'échelle du territoire de la Saintonge Romane, la dépendance des ménages envers le pôle saintais est particulièrement importante. Le territoire est également exposé aux influences de pôles extérieurs, tels que Rochefort, Royan, ou Cognac.

Le territoire de Geay est particulièrement dépendant en matière d'emploi. Il pâtit logiquement d'une forte dépendance envers l'automobile. Ainsi, 86.2 % des actifs résidant sur la commune travaillent en dehors de celle-ci en 2021.

AGENCE Uh URBANISME & PAYSAGE

Insee Mesurer pour comprendre

3.3.2 Autres précisions sur le bassin d'emploi de Saintes

Durant les dernières années, le bassin d'emploi saintais a connu une mutation majeure de ses emplois vers le tertiaire, en réponse à la crise de la fin des années 2000 et à l'érosion des emplois « productifs » qu'elle a pu occasionner.

Il en résulte un renforcement du caractère « présentiel » de l'économie saintaise, marquée par la prédominance du secteur public et des activités commerciales liées à la satisfaction des besoins de la population. Le secteur public est notamment représenté par le centre hospitalier de Saintes, figurant parmi les principaux employeurs, tous établissements confondus, du département.

Il s'agit d'un bassin dynamique au plan démographique, qui se traduit positivement sur la population active. Néanmoins, ces actifs sont de plus en plus âgés, les jeunes actifs étant très incités à rejoindre les pôles métropolitains d'envergure régionale ou nationale. Il en résulte une difficulté structurelle du territoire à résorber le niveau du chômage, demeurant élevé au regard des situations nationales et régionales.

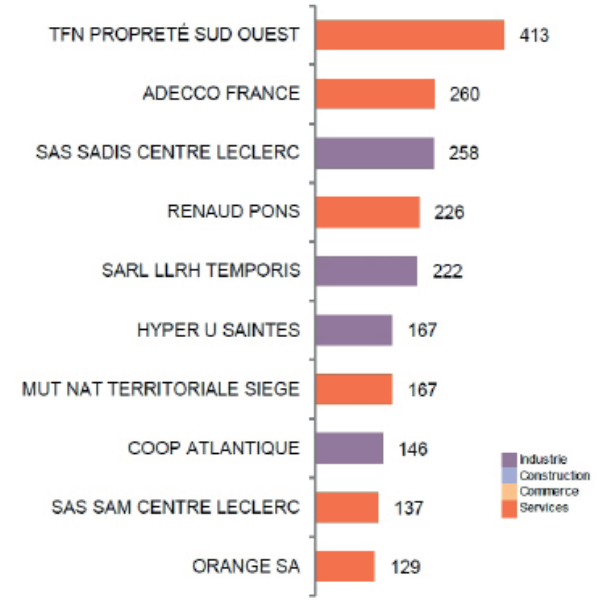
En outre, l'emploi est en mutation. Le secteur salarié privé tend à baisser. Les secteurs des services, commerces et de la construction, typiques de l'économie présentielle, demeurent les principaux moteurs des activités du secteur privé. Ces derniers ne compensent toutefois pas l'érosion continue du secteur industriel, jouant à la fois en défaveur de l'économie productive et de la baisse du chômage. La fermeture de l'entreprise SAINTRONIC a particulièrement affecté cette économie industrielle locale. Environ 15 % de ses effectifs ont ainsi disparu entre 2015 et 2016.

La structure de l'emploi salarié local confirme cette sous-représentation de l'industrie, et l'exacerbation du secteur des services, notamment la santé et l'action sociale. Ces dernières représentent plus d'un emploi sur 5 sur le bassin d'emploi de Saintes. La dynamique de l'emploi tend actuellement à se focaliser sur les services à la personne.

L'économie locale est également marquée par une forte représentation du commerce. Une enseigne « tête de proue » est la COOP ATLANTIQUE, employant environ 3 800 salariés sur le Centre-Ouest. L'économie locale profite également de la qualité des infrastructures de desserte, bénéficiant aux entreprises de logistique, notamment dans l'alimentaire.

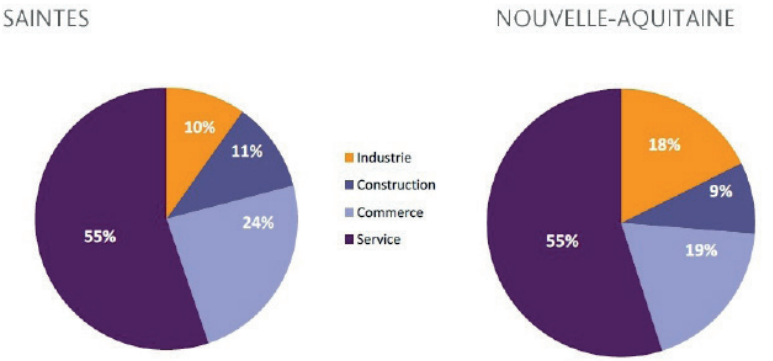
A l'avenir la défense des activités productives constitue un enjeu majeur pour permettre au territoire de nourrir les autres secteurs économiques du territoire et ainsi garantir un meilleur équilibre.

LES 10 PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS DU BASSIN EN NOMBRE DE SALARIÉS



Source : DADS - 2015 (hors agriculture et fonction publique)

RÉPARTITION DE L'EMPLOI SALARIÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2016



Source : ACOSS – Décembre 2016
Hors agriculture

3.3.3 Caractéristiques générales de l'emploi

La zone d'emploi

Selon les zones d'emploi 2020 de l'INSEE, la commune appartient à la zone d'emploi de Saintes, regroupant 147 communes au sein du département de la Charente-Maritime pour 128 574 habitants et 46 433 emplois en 2018. L'indicateur de concentration de l'emploi est de 94,4 points. La dynamique de l'emploi demeure en-deçà de territoires équivalents. En 2018, le chômage s'avère assez élevé (10 %).

La zone d'emploi de Saintes défend une spécialisation tertiaire (39,8 % des emplois) et administrative (39,3 % des emplois). Cette zone d'emploi est marquée par la faiblesse de son secteur industriel (8,2 % des emplois), notamment au regard de la zone d'emploi voisine de Cognac (22,7 % des emplois). L'économie de la zone d'emploi est donc qualifiable de « présentielle », axée sur la consommation de biens et de services.

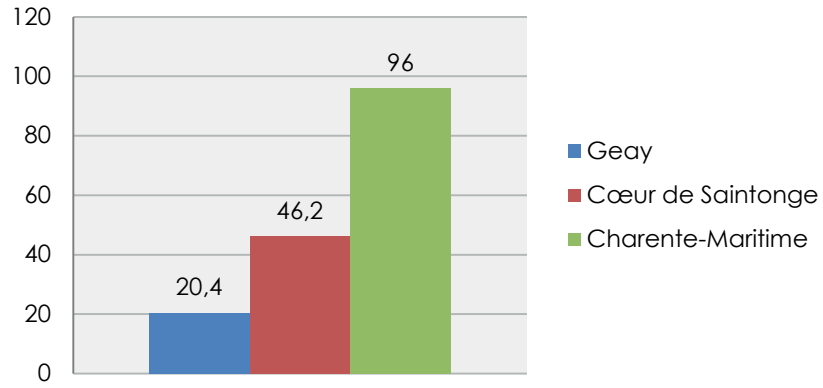
Les défauts de cette forte spécialisation du territoire dans la sphère présentielle résident dans une faible qualification globale des emplois, associée à une certaine précarité et une moindre formation de valeur ajoutée par le tissu économique. Néanmoins, les emplois en question sont peu ou non délocalisables.

Dynamique de l'emploi sur la commune

Geay est une commune rurale périphérique, qui s'inscrit pleinement dans la dynamique résidentielle du territoire saintais. La commune est marquée par une forte dépendance en matière d'emploi. La population active, très mobile, travaille notamment sur l'agglomération saintaise. Seul le secteur agricole permet à la commune de défendre une certaine dynamique d'emploi.

Il en découle que le territoire compte ainsi seulement 70 emplois en 2021, et un indice de concentration de l'emploi de 20.4 points. Ce dernier montre, de façon simplifiée, que le territoire accueille seulement 2 emplois pour 10 actifs résidants.

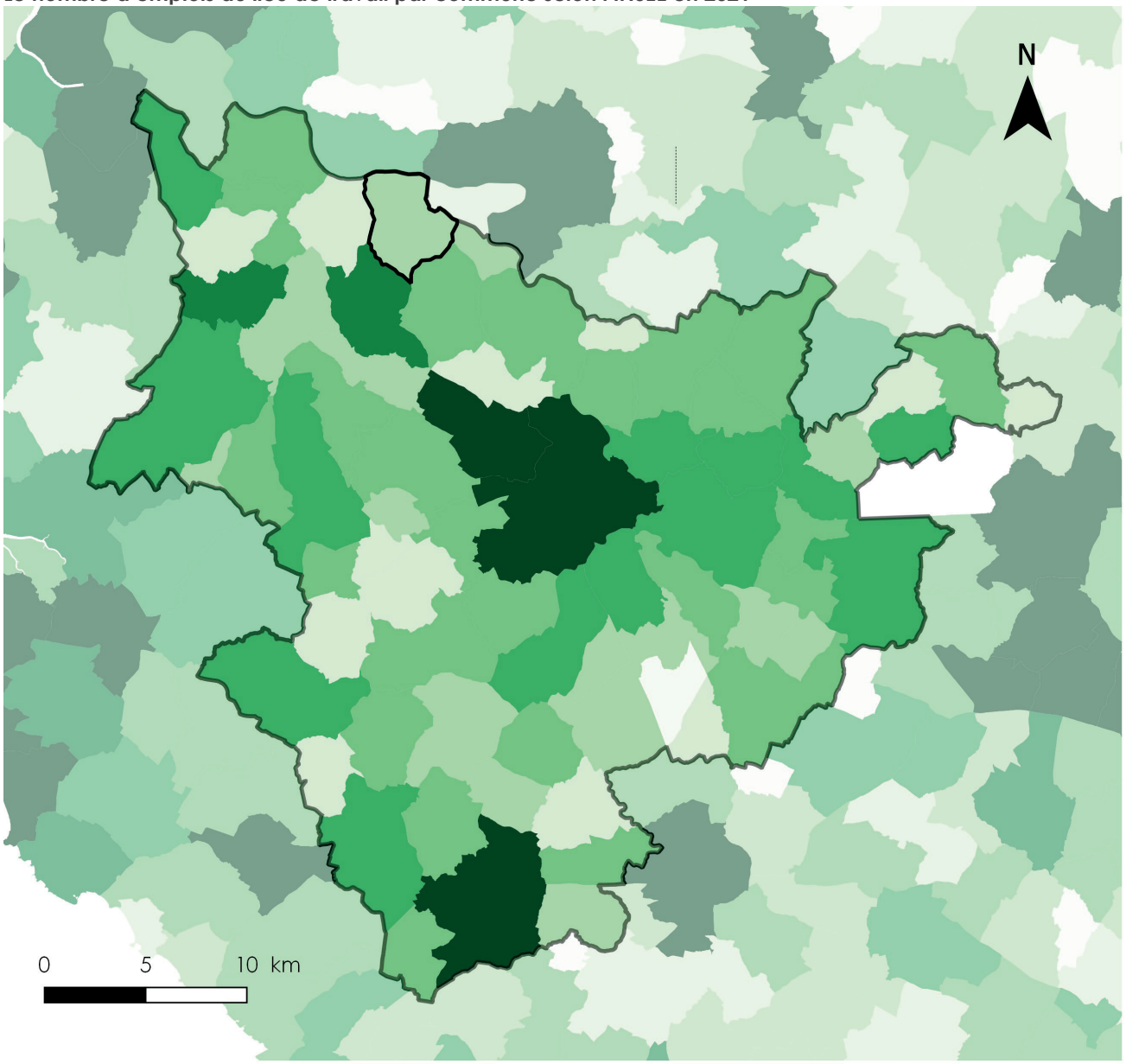
L'indicateur de concentration de l'emploi en 2021



A titre de comparaison, cet indicateur est de 46.2 points sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur de Charente (soit 5 emplois pour 10 actifs résidants), et 96 points sur la zone d'emploi de Saintes (soit près de 10 emplois pour 10 actifs résidants). Ces chiffres confirment la forte polarisation locale des emplois au sein de l'agglomération saintaise.

A l'avenir, la Carte Communale devra permettre à la commune de maintenir sa dynamique en matière d'emploi en assurant les conditions du maintien des activités économiques existantes (agriculture...).

Le nombre d'emplois au lieu de travail par commune selon l'INSEE en 2021



Légende

Limites administratives

PAYS_SAINTONGE_ROMANE

Geay

Nombre d'emplois comptabilisés au lieu de travail

< 30

30 - 60

60 - 100

100 - 200

200 - 500

500 - 800

> 800

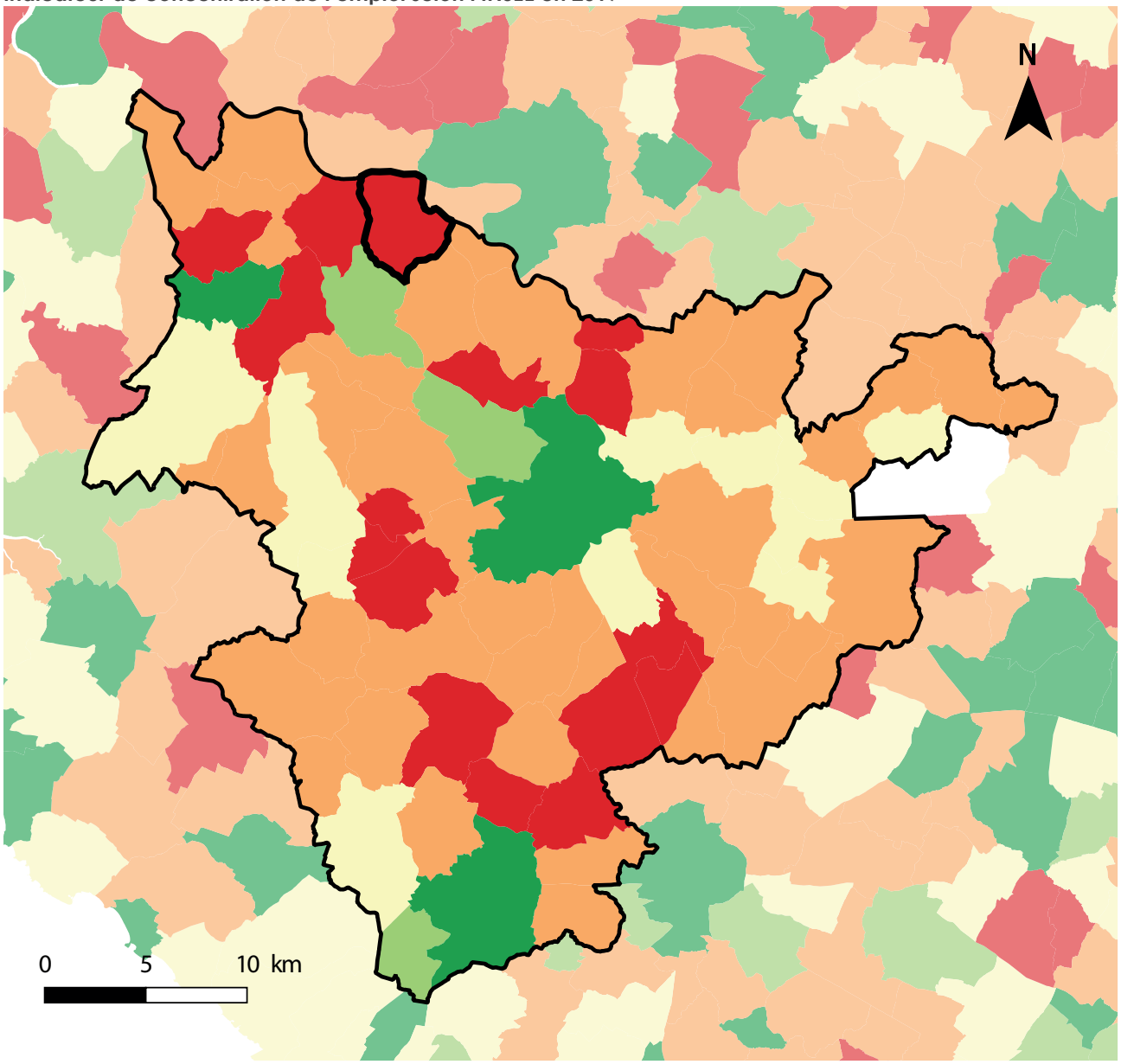
A l'échelle du territoire de la Saintonge Romane, on observe une polarisation des emplois sur l'agglomération saintaise, formée en particulier des communes de Saintes et Saint-Georges-des-Coteaux. Plus secondairement, on observe une polarisation des emplois sur les communes de Gémozac, Pont-l'Abbé-d'Arnoult et Saint-Porchaire.

La commune de Geay, proche de l'espace d'agglomération saintais, compte peu d'emplois locaux et est naturellement dépendante de ce dernier en matière d'emploi.

AGENCE URBANISME & PAYSAGE

Insee
Mesurer pour comprendre

Indicateur de concentration de l'emploi selon l'INSEE en 2019



Légende

Limites administratives

PAYS_SAINTONGE_ROMANE

Geay

Indice de concentration de l'emploi

0 - 25

25 - 50

50 - 75

75 - 100

> 100

L'indicateur de concentration de l'emploi résulte du croisement entre le nombre d'emplois offerts dans la commune et le nombre de résidents permanents. Cet indice permet d'identifier les communes disposant d'une forte autonomie en matière d'emploi.

Le territoire de Geay présente un ratio de concentration d'emploi très faible.

AGENCE Uh URBANISME & PAYSAGE

Insee Mesurer pour comprendre

3.4 ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

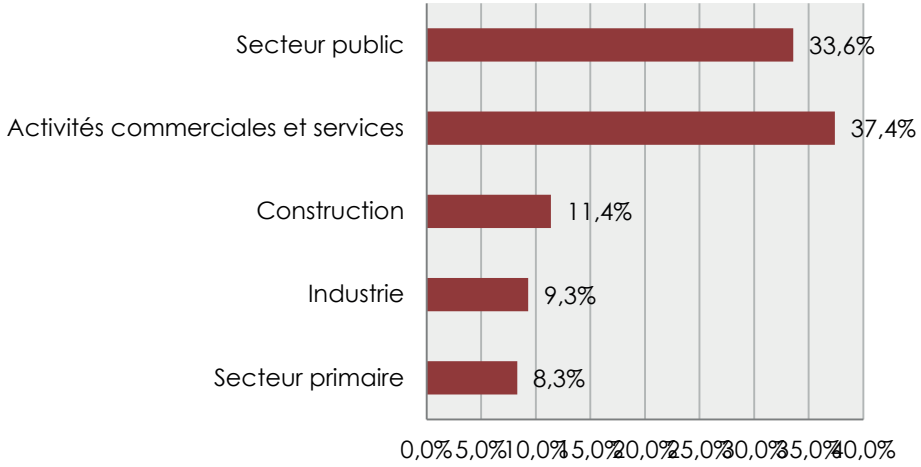
3.4.1 Profil économique de la Saintonge Romane

Les caractéristiques économiques de la Saintonge Romane

L'économie du territoire de la Saintonge Romane est essentiellement dominée par le secteur des commerces, services et transports divers. Ce secteur représente 54,1 % des établissements actifs et 42,8 % des emplois salariés en 2018.

Il s'agit d'une économie qualifiable de « présentielle » ou de « résidentielle », dont le développement est lié à la consommation de biens et de services du quotidien. Cette économie est également très dépendante du secteur administratif, représentant 14,6 % des établissements et 38,5 % des poste salariés. Ce secteur est particulièrement développé sur l'agglomération Saintaise, disposant d'une offre importante dans le secteur médico-social.

Répartition des postes salariés sur le Pays de Saintonge Romane en 2019



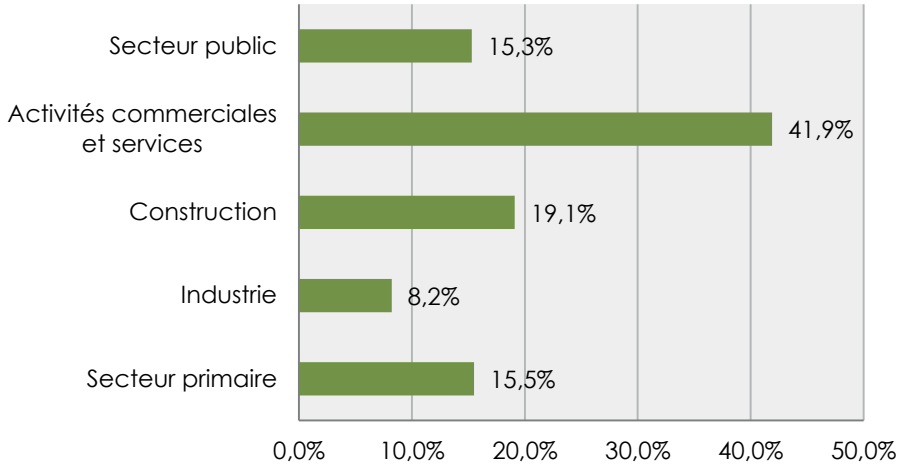
Les activités du secteur de la construction participent également au caractère « présentiel » de l'économie locale. Celle-ci s'est ainsi particulièrement avérée dépendante de l'attractivité migratoire du territoire au cours des décennies 2000 et 2010, principal moteur de ce secteur de la construction.

L'économie de la construction a ainsi peu profiter de la forte croissance de la demande résidentielle sur le territoire.

Le territoire est marqué par la faiblesse de son tissu industriel. Ainsi, cette économie industrielle ne représente que 7,2 % des emplois et 6,4 % des établissements. Comparativement, les territoires voisins de Grand Cognac et Rochefort Océan affichent des taux supérieurs. Ces territoires d'agglomération défendent des spécificités économiques importantes et des activités « têtes de proue » dans le secteur industriel (production de Cognac et activités liées, industrie aéronautique...).

Le territoire de la Saintonge Romane souffre de son défaut de positionnement industriel, ne disposant pas réellement d'activité motrice dans ce secteur.

Répartition des établissements actifs sur le Pays de Saintonge Romane en 2018



Enfin, on notera que l'économie de la Saintonge Romane défend une importante vocation agricole. Celle-ci représente 12,2 % des établissements ainsi que 3,8 % des emplois, soit des niveaux supérieurs aux territoires voisins tels que Rochefort Océan ou Royan Atlantique. L'agriculture locale défend une spécialisation céréalière et viticole, et profite du rayonnement économique du Cognaçais.

Cette économie rurale doit éveiller toutes les attentions des acteurs locaux en termes

de mise en valeur et de protection du monde agricole. Il revient aux documents d'urbanisme de participer à la protection des surfaces agricoles et des établissements agricoles.

Les objectifs économiques du SCOT du Pays de Saintonge Romane

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane a été approuvé par délibérations des 11 juillet 2016 et 18 mai 2017. Il a été mis en vigueur le 6 août 2017. Les dispositions de ce document sont opposables envers la Carte Communale, notamment au plan du développement économique.

Les objectifs économiques exprimés par le PADD

Le PADD du SCOT affirme l'ambition de soutenir et attirer les entreprises par une politique d'aménagement en mesure de répondre à leurs besoins fonciers et immobiliers. Cette politique prendra en compte la nécessité de mettre en place une offre nouvelle de qualité, mais également la requalification des parcs d'activités économiques existants.

Au plan qualitatif, le PADD se donne pour objectif de renforcer parallèlement l'économie productive, notamment via les filières agro-alimentaire (Cognac) et ferroviaire (« Technicentre SNCF » de Saintes), et l'économie résidentielle, portée par les activités commerciales et de services. Les activités productives auront vocation à se polariser sur le cœur d'agglomération au sein de parcs d'activités adaptés aux besoins des entreprises actuelles et futures.

Au regard de la sphère résidentielle, le développement de nouvelles réponses économiques aux besoins grandissants de certaines populations, telles que les personnes âgées, doit également participer à la dynamique du territoire, de même que la valorisation des activités non-marchandes (centre hospitalier, tribunal de grande instance).

Le secteur de la construction, autre composante de cette sphère présentielle, doit également participer au développement du territoire, notamment via la valorisation de son important potentiel de requalification urbaine.

AU-delà des sphères productives et résidentielles, le PADD souligne la valeur de certains secteurs économiques, qui à l'avenir, participeront au développement du territoire. Au plan agricole, le PADD souligne que l'espace agricole est à la fois un espace productif et un espace paysager.

Ces vocations renvoient à l'identité rurale du territoire, en termes économiques et de cadre de vie, qu'il convient de valoriser. Le PADD se donne notamment pour mission de soutenir une agriculture de proximité, devant cohabiter avec l'agriculture productive disposant d'un rayonnement national (production viticole liée au Cognac).

Au plan touristique, le territoire dispose de véritables atouts à valoriser. Le PADD énonce ainsi que, bénéficiant des dynamiques littorales et en lien avec son inscription dans la destination Cognac, la Saintonge Romane doit se positionner comme un territoire d'accueil pour les courts et moyens séjours.

En lien avec les objectifs de valorisation du patrimoine et du cadre de vie, la politique touristique doit être ciblée sur la découverte des lieux et sites patrimoniaux, des espaces naturels emblématiques du territoire (vallée de la Charente...) et des productions économiques locales (Cognac et œnotourisme).

Enfin, le PADD souligne la nécessité de développer l'économie numérique qui occupe une place grandissante dans le tissu entrepreneurial. Celle-ci apparaît aujourd'hui comme un élément incontournable du développement économique et doit faire l'objet d'une attention en termes de qualité de desserte du territoire par le très haut-débit numérique.

Les prescriptions du DOO

Le DOO du SCOT du Pays de Saintonge Romane rappelle l'ambition de créer 4 500 emplois en 10 ans (perspective de 6 à 7 000 emplois à horizon 2030). Cet objectif s'appuie à la fois sur la mobilisation de foncier à vocation économique, sous forme de réinvestissement de friches économiques et d'extension de zones d'activités existantes.

Au total, les besoins sont évalués à 220 hectares de nouvelles surfaces dédiées aux parcs d'activités économiques dans les pôles économiques identifiés par le DOO.

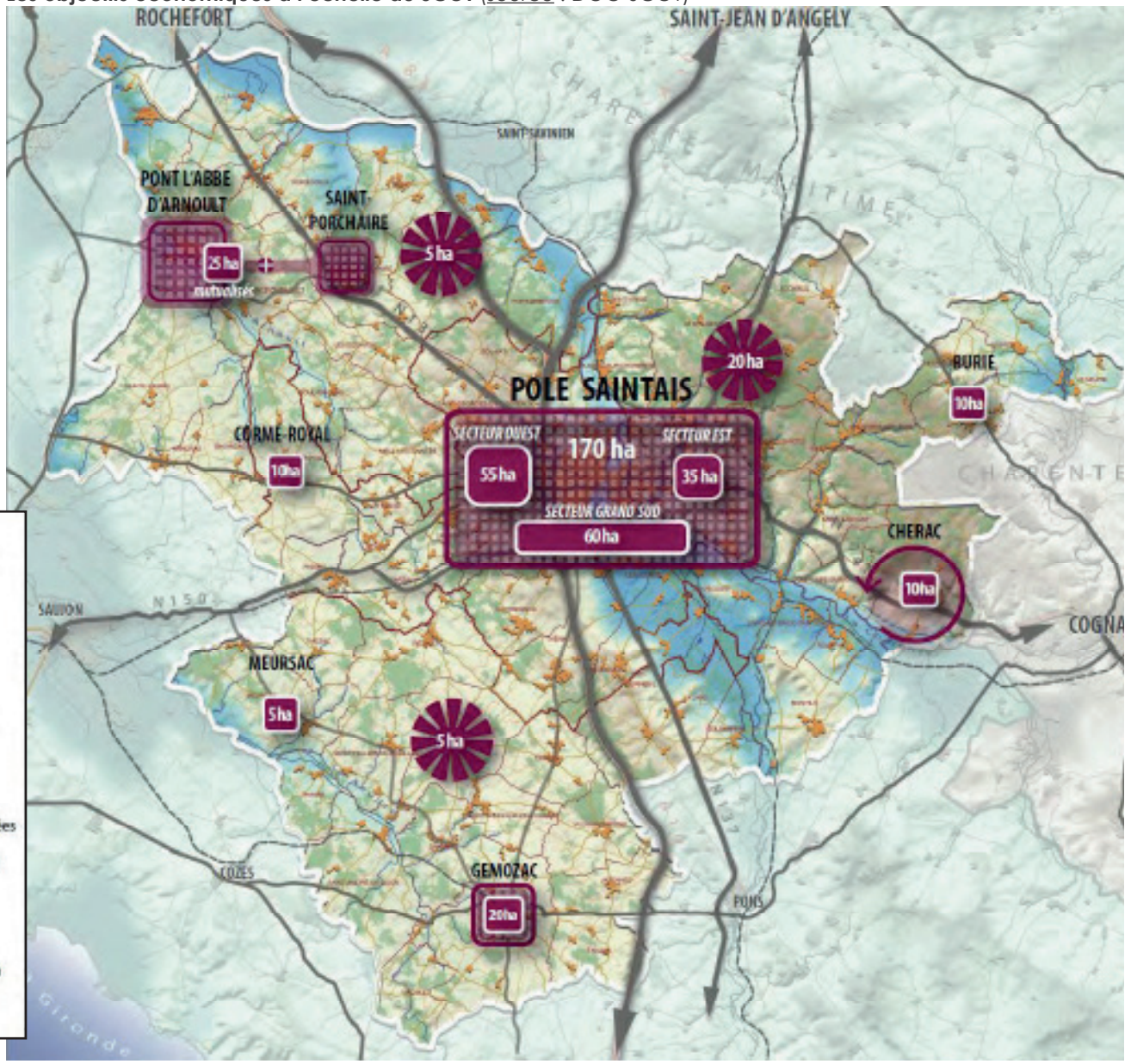
Il s'agit également de mobiliser 30 hectares de réserves foncières intercommunales dédiées à des projets économiques d'échelle locale (dont 5 hectares sur le territoire de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole), ainsi que 10 hectares de réserves de coopération prévues pour le long terme (commune de Chérac).

Il s'agit des surfaces maximales de consommation d'espace que le SCOT entend mobiliser en vue d'assurer un développement économique maîtrisé et respectueux de l'environnement.

A ces objectifs de développement du foncier économique, s'ajoutent les objectifs du SCOT en matière de confortement de l'armature commerciale du territoire.

Il s'agit de renforcer la vocation commerciale des centralités urbaines et de maîtriser les nouvelles implantations commerciales et les orientant vers ces centralités.

Les objectifs économiques à l'échelle du SCOT (source : DOO SCOT)

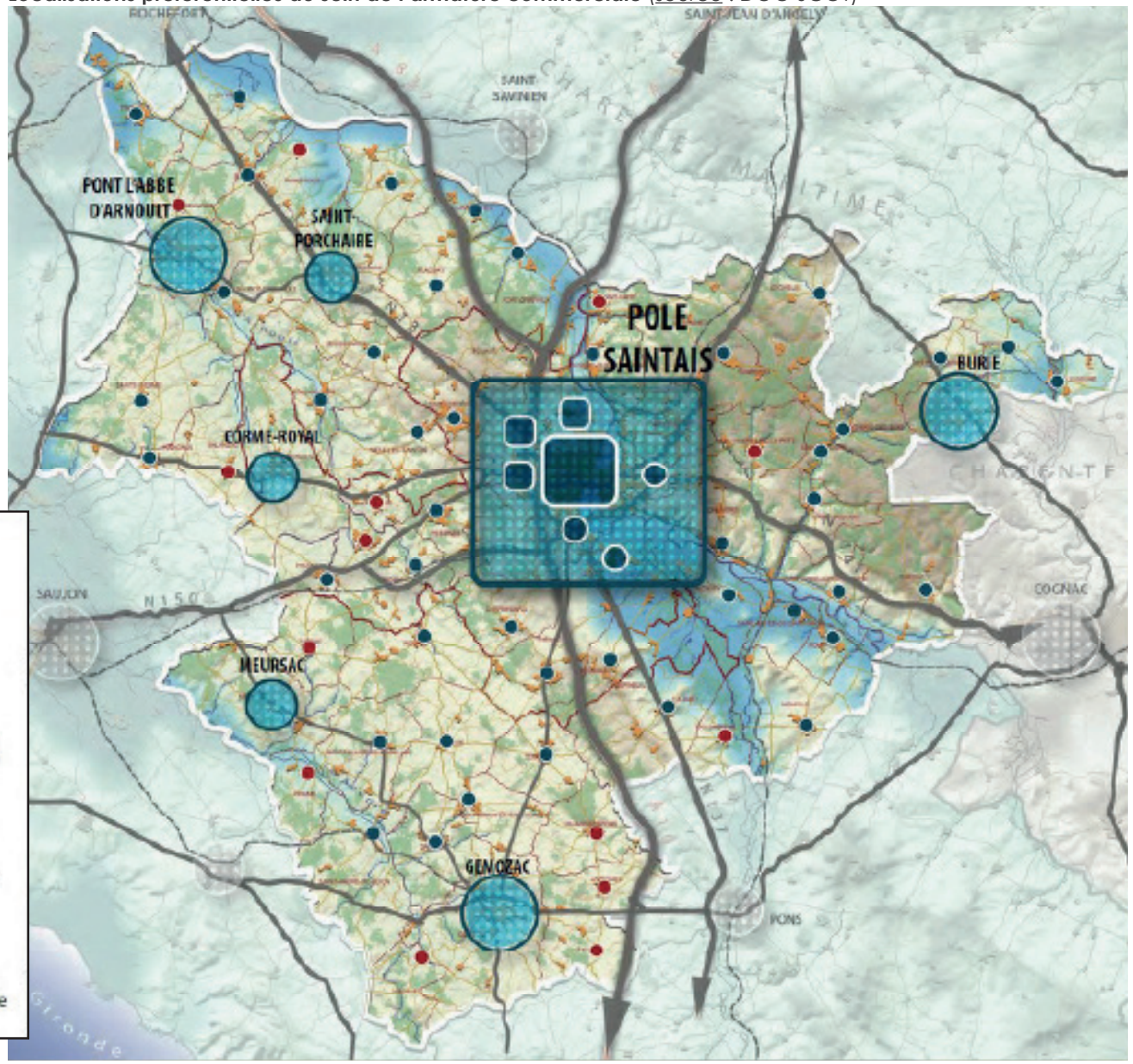


Enfin, sur le plan des activités agricoles, le SCOT rappelle que la Saintonge Romane est un territoire rural qui ne doit pas négliger l'économie agricole, d'importance capitale pour le maintien des activités agricoles et la pérennisation de l'entretien des paysages ruraux fondant l'identité du territoire.

Dès lors que les objectifs de développement des documents d'urbanisme sont susceptibles d'affecter négativement les activités agricoles (consommation d'espaces agricoles, déstructuration d'exploitations agricoles...), ces derniers doivent anticiper les conséquences sur la viabilité des exploitations en jeu et prescrire des mesures susceptibles d'éviter ou réduire ces incidences.

Afin de limiter la consommation excessive d'espaces agricoles par le biais de l'urbanisation, il convient que celle-ci soit réalisée prioritairement dans l'enveloppe des parties urbanisées ainsi que dans leur continuité, de façon limitée.

Localisations préférentielles au sein de l'armature commerciale (source : DOO SCOT)



Dynamique des pôles de développement

- Pôle structurant : industries et services
- Pôles d'équilibre : économie productive et résidentielle
- Pôles de proximité : économie résidentielle et patrimoniale

Vocations économiques

Pôles économiques spécifiques

- Tourisme patrimonial, ville de Saintes
- Chérac
- Gémozac

Espaces économiques

- Spirit Valley
- Rétro-littoral
- Services à l'agriculture

Vocations économiques diffuses sur le territoire

- Tourisme, vallée de la Charente
- Activités liées aux territoires littoraux
- Tourisme vert
- Spirit Valley
- Services à l'agriculture
- Tourisme patrimonial

SCOT du Pays de Saintonge Romane

3.4.2 Profil économique de la commune

Le répertoire SIRENE

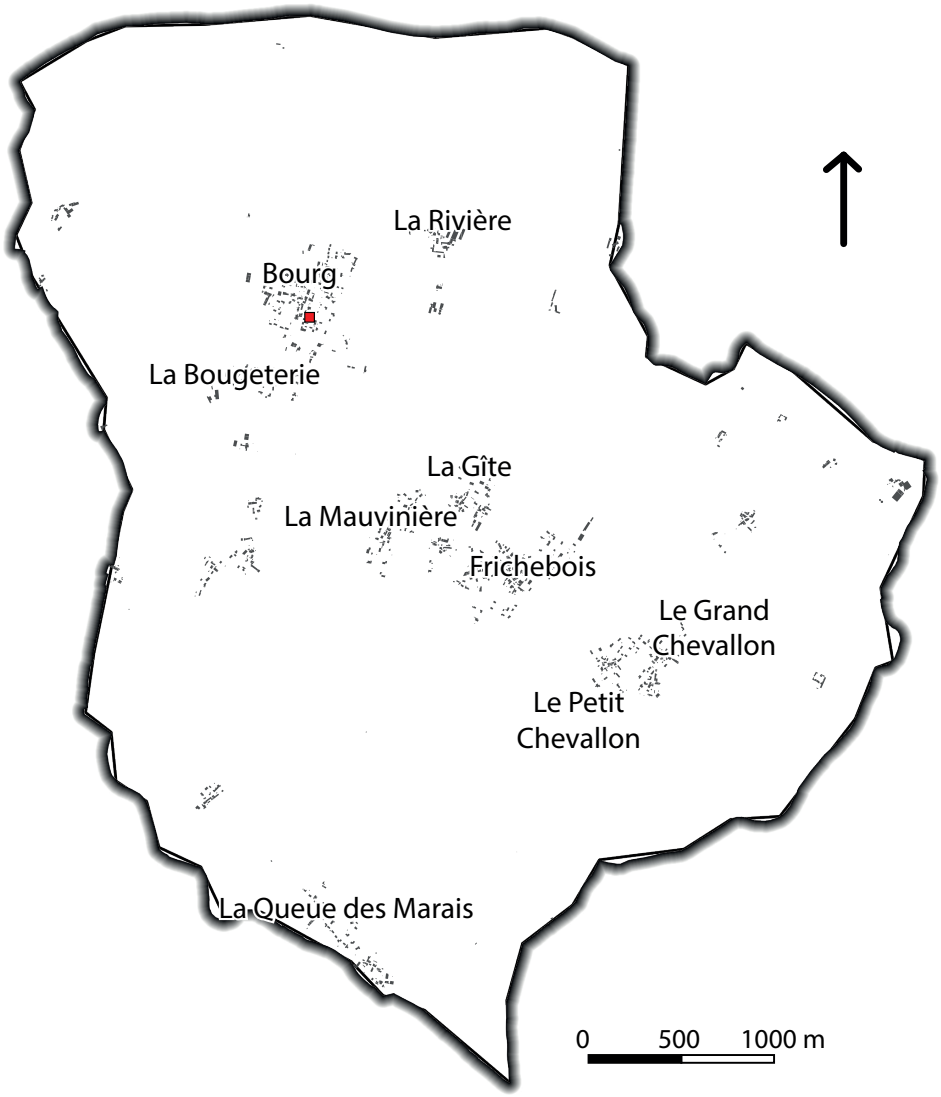
Au 31 décembre 2019, la commune de Geay compte 46 entreprises selon l'INSEE (répertoire SIRENE). Ces établissements sont essentiellement associés aux activités de la construction (11 établissements, soit 23,9 % du total des établissements). Ces données ont toutefois pour limite d'exclure les entreprises agricoles, qui sont assez nombreuses sur la commune.

Précisions sur les activités économiques de la commune

L'économie communale est essentiellement marquée par les activités agricoles. En 2021, un recensement conduit par la commune a permis d'identifier une quinzaine d'exploitations agricoles, qui sont essentiellement orientées vers la céréaliculture et l'élevage.

La commune accueille diverses entreprises réparties aléatoirement sur le territoire communal, dont la majorité sont affiliées au secteur de l'artisanat de la construction (menuiserie, maçonnerie...). Ces activités n'ont pas d'incidences pour la Carte Communale.

Localisation des principales activités économiques (source : IGN, cadastre)



Activités administratives

3.4.3 Évolution des activités agricoles

État des lieux dans l'espace picto-charentais

La Carte Communale, compte-tenu de ses objectifs d'aménagement et de mise en œuvre du droit s'appliquant sur les sols, doit accorder une attention particulière aux activités agricoles. Il est utile de préciser que l'agriculture est aujourd'hui le secteur d'activité qui emploie le moins à l'échelle de l'ancienne région (2,6 % de postes salariés au 31 décembre 2012, contre 1,1 % au niveau national).

Depuis les années 1960, le secteur agricole a en effet connu une importante amélioration de son outil productif, qui s'est considérablement enrichi en capital technique au détriment de l'emploi du secteur.

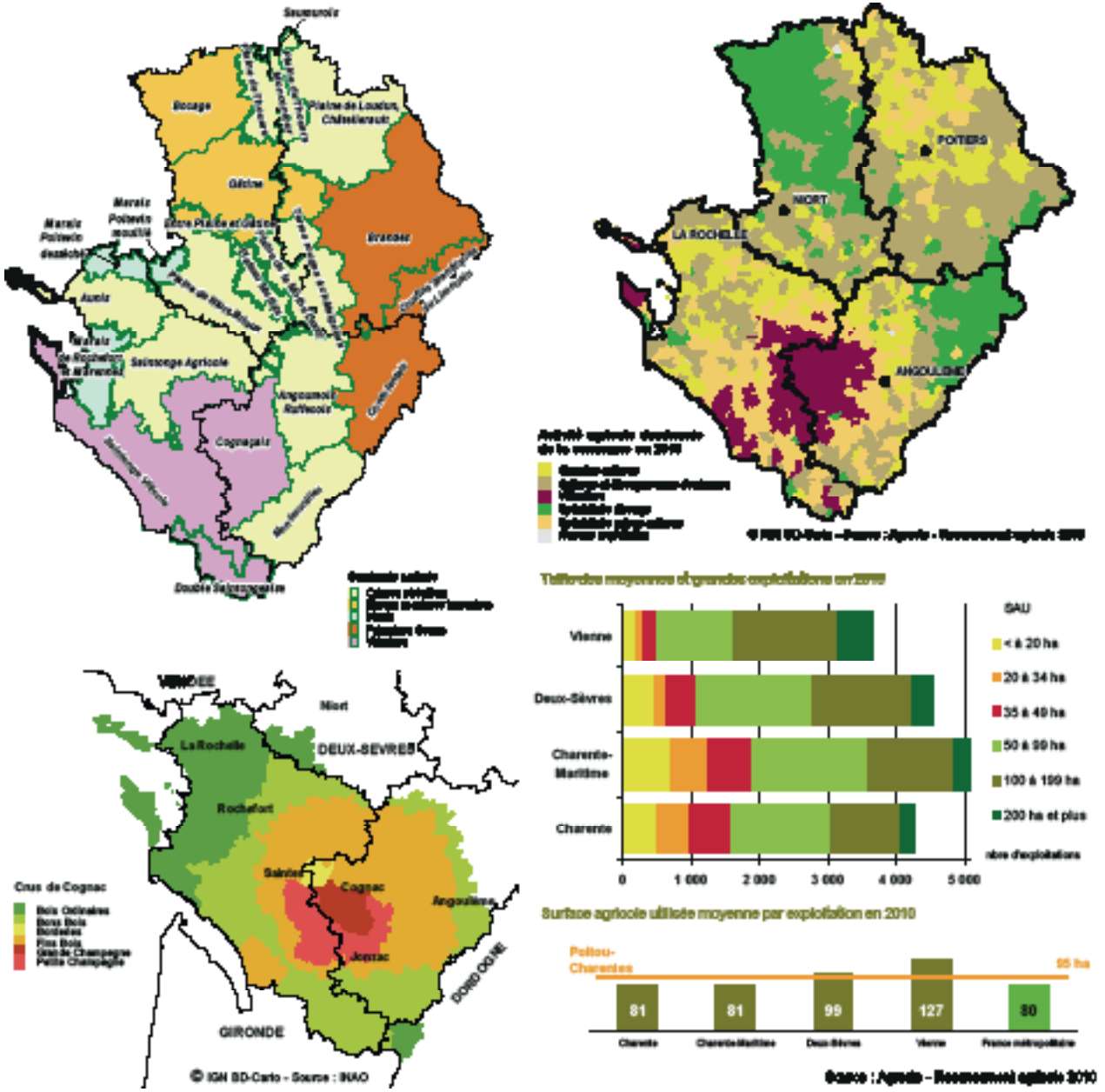
Les mutations du monde agricole se sont également traduites par une concentration de l'activité au sein de grandes exploitations agricoles, et ce jusqu'à une période récente. Ainsi, durant les années 2000, un cinquième des exploitations agricoles a disparu dans l'ancienne région Poitou-Charentes.

Dans cette période, la surface moyenne des exploitations n'a cessé d'augmenter pour atteindre aujourd'hui 91 hectares. Les exploitations individuelles laissent place à des sociétés de type SCEA, EARL ou GAEC.

Les chiffres de l'ancienne région Poitou-Charentes

	Résultats RGA 2010	Évolution RGA 2000
Exploitations agricoles	25 442	- 28 %
Chefs d'exploitations et co-exploit.	31 619	-23 %
Salariés permanents (hors famille)	9 198	-0,1 %
SAU moyenne en hectares	69	+36%
Nombre d'actifs (UTA)	36 409	-2,6 %

Source : RGA 2000 et 2010, Agreste



3.4.4 Le contexte départemental

L'activité agricole a connu une mutation de ses exploitations, prônant les grandes exploitations agricoles de l'ordre des sociétés de type SCEA, EARL et GAEC au détriment des petites exploitations individuelles.

L'agriculture compte désormais 12 819 emplois en Charente-Maritime, ce qui représente 5,5 % des emplois de Charente-Maritime en 2019. C'est 1 627 emplois de moins qu'en 2008. Les entreprises individuelles restent quand même majoritaires aux vues de la faible part de salariés dans ce domaine (47,5 %).

Les espaces agricoles occupent 64 % du territoire départemental, représentant une surface agricole utile (SAU) de plus de 444 000 hectares.

Cette SAU se répartit en trois grandes catégories :

- Les terres arables qui portent des cultures annuelles (blé, tournesol, maïs,...) ou pluriannuelles (prairies temporaires, luzerne...) à hauteur de 348 000 hectares,
- Les surfaces toujours en herbe, présentes surtout en zone de marais, qui couvrent 48 200 hectares,
- Les cultures permanentes pour 41 714 hectares essentiellement consacrés à la vigne.

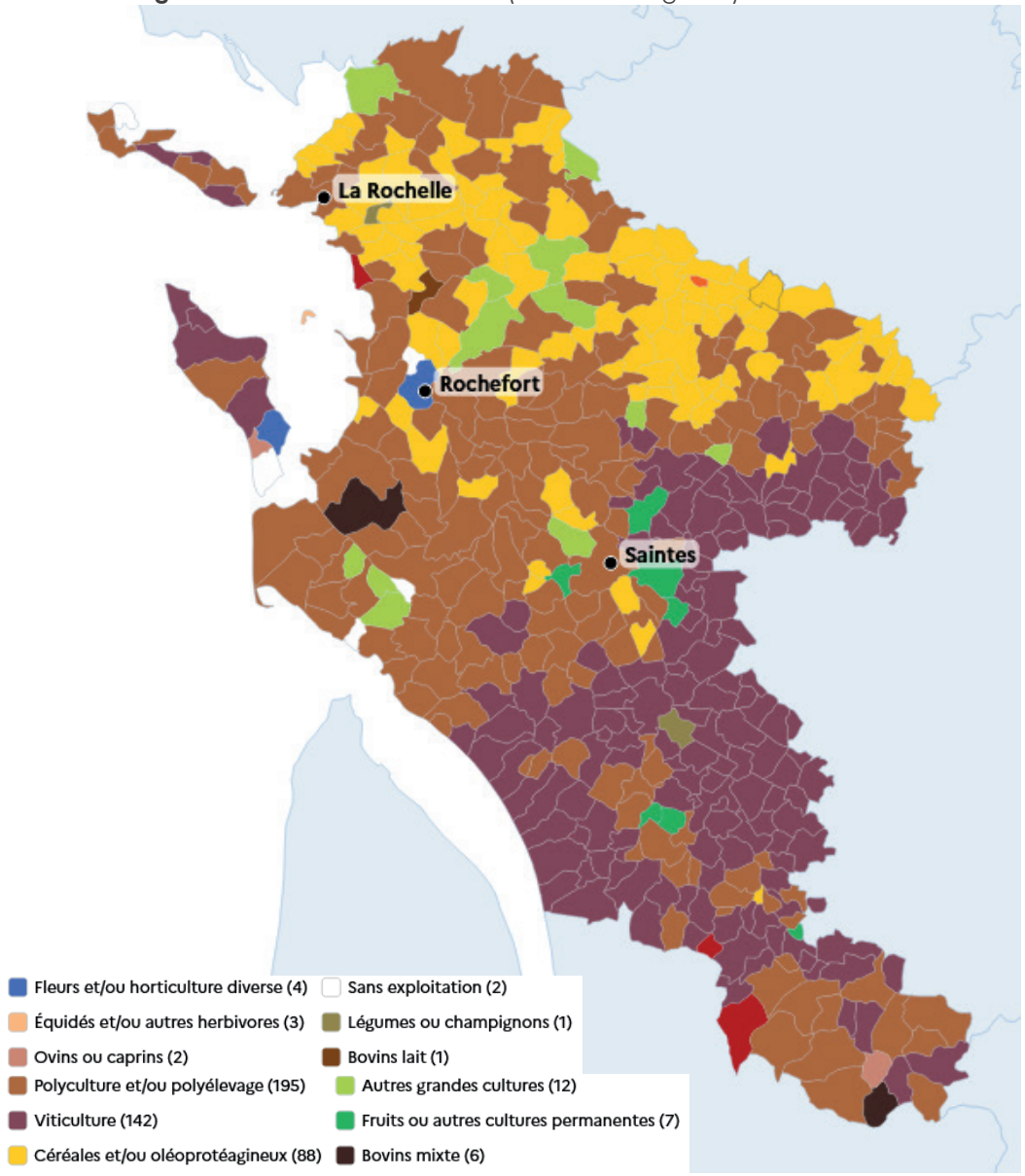
L'ensemble de ces surfaces sont mises en valeur par plusieurs milliers d'exploitations qui occupent, entretiennent et font vivre le territoire départemental.

Le Recensement Général Agricole en Charente-Maritime

	Résultats RGA 2020	Évolution RGA 2010
Exploitations agricoles	5 807	- 24 %
Chefs d'exploitations et co-exploitants	6 057	-23 %
Salariés permanents (hors famille)	9 198	-0,1 %
SAU moyenne en hectares	73,2	+21%
Nombre d'actifs (UTA)	36 409	-2,6 %

Source : RGA 2010 et 2020, Agreste

Les activités agricoles en Charente-Maritime (Source : VizAgreste)



Le diagnostic agricole de Geay

Sur la commune, l'agriculture constitue une composante essentielle de l'occupation des sols et représente un secteur d'importance majeure dans le tissu économique et pour l'identité de la commune.

La Carte Communale réalisera le diagnostic des activités agricoles de la commune en se référant au recensement général agricole de 2020, et en se basant principalement sur une enquête agricole réalisée par la commune en 2024.

Le recensement général agricole de 2020

Selon cette première source de données, les activités agricoles de la commune ont connu d'importantes mutations durant les dernières décennies. Le nombre d'exploitations agricoles a fortement diminué depuis 1988. Les exploitants agricoles sont au nombre de 12 en 2020.

Résultats des différents recensements généraux agricoles

	2000	2010	2020	Évolution 2010-2020
Nombre d'exploitations	27	**23**	**12**	
SAU* moyenne (ha)	43	**60,2**	**138.5 ha**	
SAU* utilisée totale (ha)	1 162	**1 384**	**1800**	
Cheptels (UGB**)	366	351	954	
Orientation technico-économique	Polyculture et polyélevage	Céréales et oléoprotéagineux (COP)	Polyculture et polyélevage	-

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 2010, 2020, AGRESTE - DRAAF | *SAU : Surface Agricole Utilisée | **UGB : Unités Gros Bétail | ***PBS : Production Brute Standard

Selon le Recensement Général Agricole de 2020, les établissements agricoles de la commune exploitaient une moyenne de 138.5 hectares de surface agricole utilisée en 2020, contre 60.2 hectares en 2010. La tendance est donc à la concentration des activités agricoles au sein d'exploitations moins nombreuses et plus grosses.

Tableau 1 - Chiffres clés

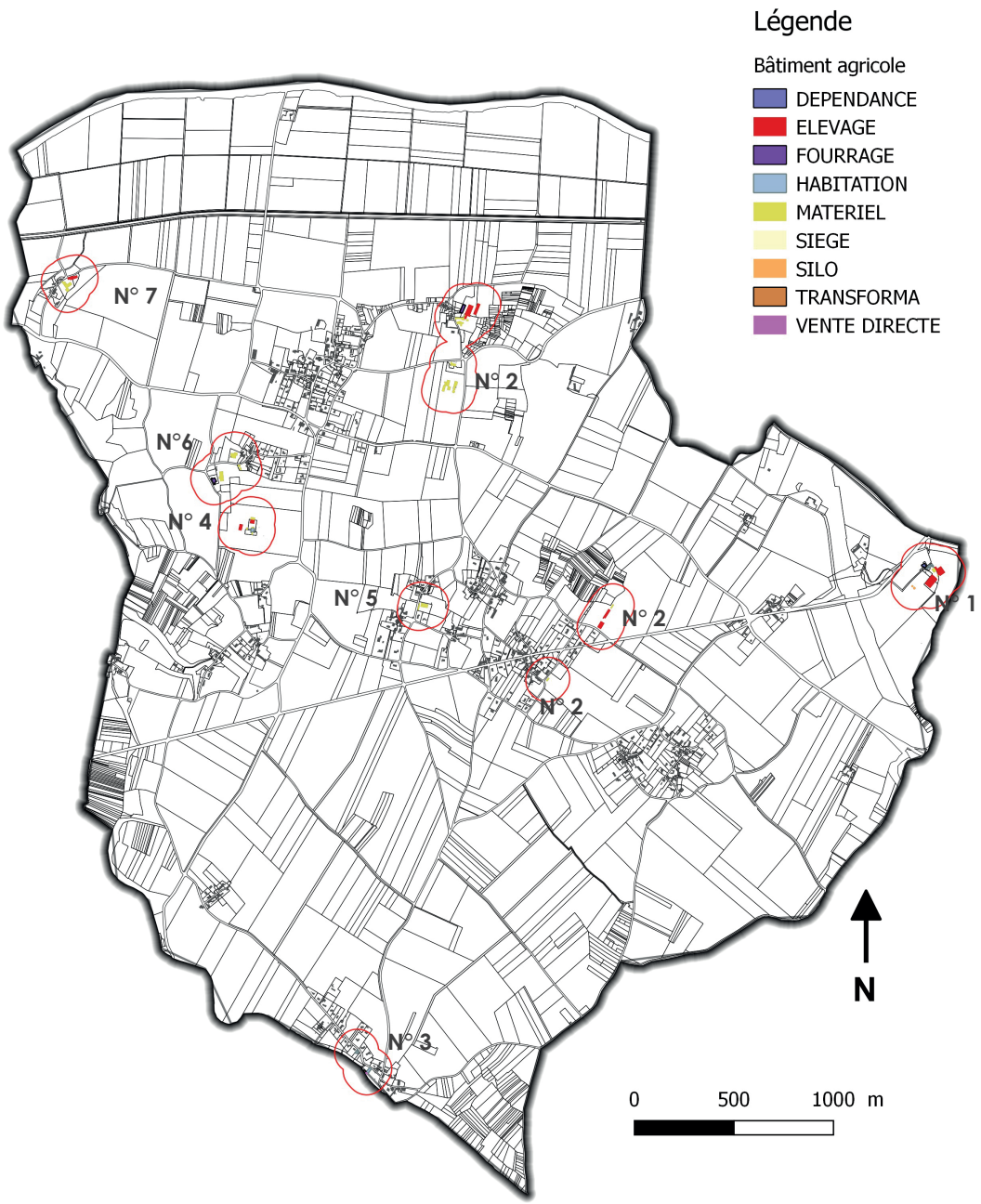
	2000	2010	Évolution 2000/2010 %
Nombre d'exploitations (unités)	481	457	- 21
dont d'exploitations végétale (unités)	223	219	- 4
d'exploitations animale (unités)	201	172	- 25
Exploitants, coexploitants et associés actifs (milliers de personnes)	669	534	- 7
Travail agricole (milliers d'ETP)	757	721	- 8
Nombre moyen d'ETP	1,54	1,69	+ 5
SAU moyenne (hectare)[1]	56	63	+ 12
surface moyenne en terres arables (hectare)[2]	54	60	+ 11
surface moyenne en prairies permanentes (hectare)[2]	29	32	+ 9
surface moyenne en cultures permanentes (hectare)[2]	8	9	+ 12
SAU moyenne des exploitations moyennes et grandes (hectare)[2]	79	86	+ 9

1. Y compris exploitations sans SAU.
2. Exploitations-ci ayant.
Champ: France métropolitaine.

Sources: Agreste - Recensement agricole 2010 et enquête sur la structure des exploitations agricoles 2013

Au regard de l'évolution des pratiques agricoles, on remarquera que la spécialisation des activités agricoles locales vers la céréaliculture et les oléoprotéagineux s'est accentuée, se manifestant par une extension de la SAU totale destinée aux terres labourées. Les prairies naturelles sont toutefois en progression après un tel recul par rapport à 1988, et cela malgré une légère diminution du cheptel total.

	EXPLOITANT	STATUT SOCIETE	LOCALISATION	AGE	TYPE D'ACTIVITE	SAU	INFO. COMPLEMENTAIRES
1	GUILLOT	EARL LA PLANCHE	7, Chemin de la Planche	59 30 +1 salarié	POLYCULTURE ELEVAGE BOVIN (VIANDE) 300 ANIMAUX AU TOTAL	280 ha dont 65 ha sur Geay	ACTIVITE PERENNE AVEC FILS **ICPE**
2	LOURADOUR	EARL LA RIVIERE EARL LA PARTHENAISE	Montauban (hangar matériel et silo isolé) plus au nord à la Rivière bâtiment d'élevage Rue du chardon Frichebois	41 + 4 salariés	POLYCULTURE ELEVAGE BOVIN (VIANDE) ICPE 90 VACHES + GENISSES (300 ANIMAUX) 50 VACHES + GENISSE	200ha sur Geay 80 ha	HABITE A LA MAUVINIERE
3	SOULICE	EXPLOITATION INDIVIDUELLE	30, rue des Moulins à vent, la queue du Marais	36	CEREALES BIO ET TRANSFORMATIONS FARINES AVEC VENTE DIRECTE	60 ha dont 26 sur Geay	
4	COUTANTIN	SCEA L'OMBRIERE	L'Ombrière	69, 28	POLYCULTURE ELEVAGE BOVIN (VIANDE)	120 ha	
5	MAURIN	EARL MV AGRI	Monthérault 17250 Trizay Bâtiment sur les Treuils	50 et 28	POLYCULTURE MARAICHAGE	330ha dont 57ha sur Geay	
6	CHARRPENTIER	EARL	La Boujetterie	39	POLYCULTURE ELEVAGE BOVIN	160 ha	
7	BERGER	EXPLOITATION INDIVIDUELLE	Billoteau (il n'habite pas la commune)	32	POLYCULTURE ELEVAGE BOVIN	142 ha dont 64 ha sur Geay	Cherche une habitation


Légende
Bâtiment agricole
DEPENDANCE
ELEVAGE
FOURRAGE
HABITATION
MATERIEL
SIEGE
SILO
TRANSFORMA
VENTE DIRECTE
N° 7
N° 2
N°6
N° 4
N° 5
N° 2
N° 1
N° 2
N° 3
N
0
500
1000 m

EXPLOITATIONS AGRICOLES

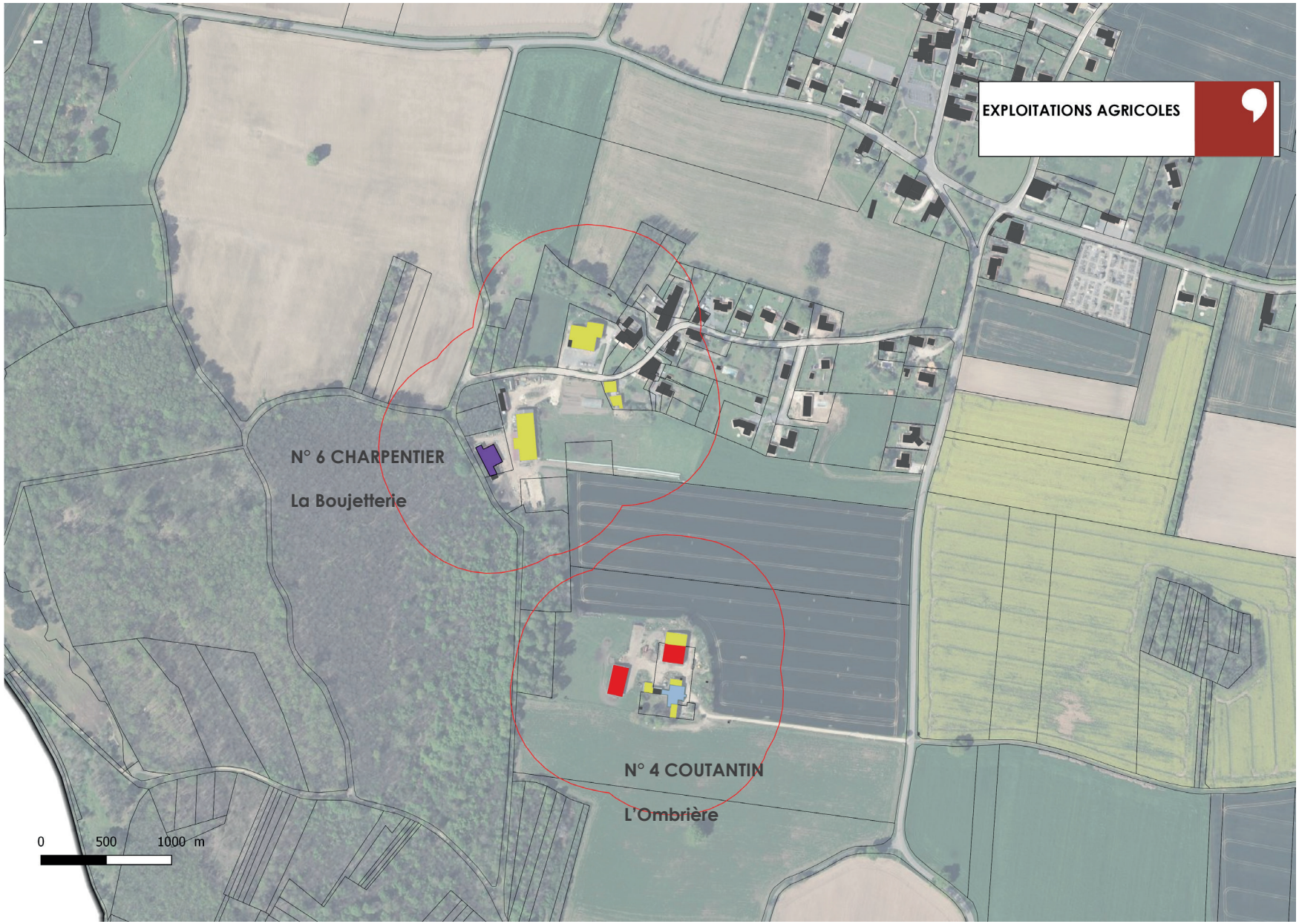
N° 1 GUILLOT

Chemin de la Planche

ICPE

EXPLOITATIONS AGRICOLES
N° 3 SOULICE
La queue du Marais
0
500
1000 m

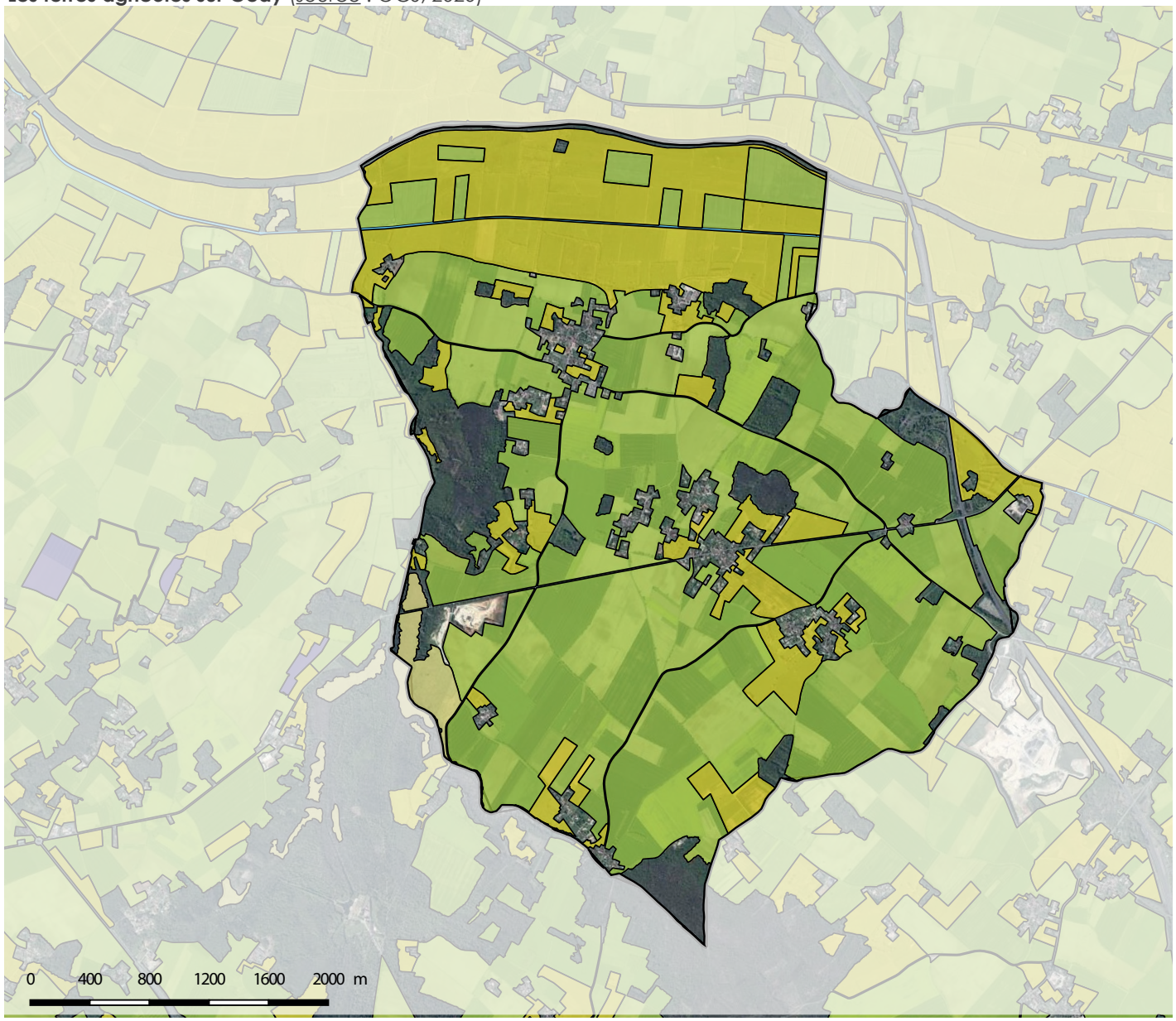
EXPLOITATIONS AGRICOLES
N° 5 MAURIN
Les Treuils
N° 2 LOURADOUR
Frichebois
N° 2 LOURADOUR
Frichebois
0
500
1000 m


EXPLOITATIONS AGRICOLES
N° 6 CHARPENTIER
La Boujetterie
N° 4 COUTANTIN
L'Ombrière
0
500
1000 m

EXPLOITATIONS AGRICOLES
N° 2 LOURADOUR
Mautauban
0
500
1000 m

EXPLOITATIONS AGRICOLES
N° 7 BERGER
Billotteau
0
500
1000 m

Les terres agricoles sur Geay (source : OCS, 2020)



Légende

- Vignobles
- Terres arables hors périmètres permanents d'irrigation
- Prairies
- Landes et broussailles

Les activités agricoles au sein de la Carte Communale

Les cadres légaux et réglementaires

Les dernières avancées légales font des documents d'urbanisme des outils dans la mise en œuvre d'une protection durable des surfaces agricoles au regard du phénomène d'étalement excessif de l'urbanisation.

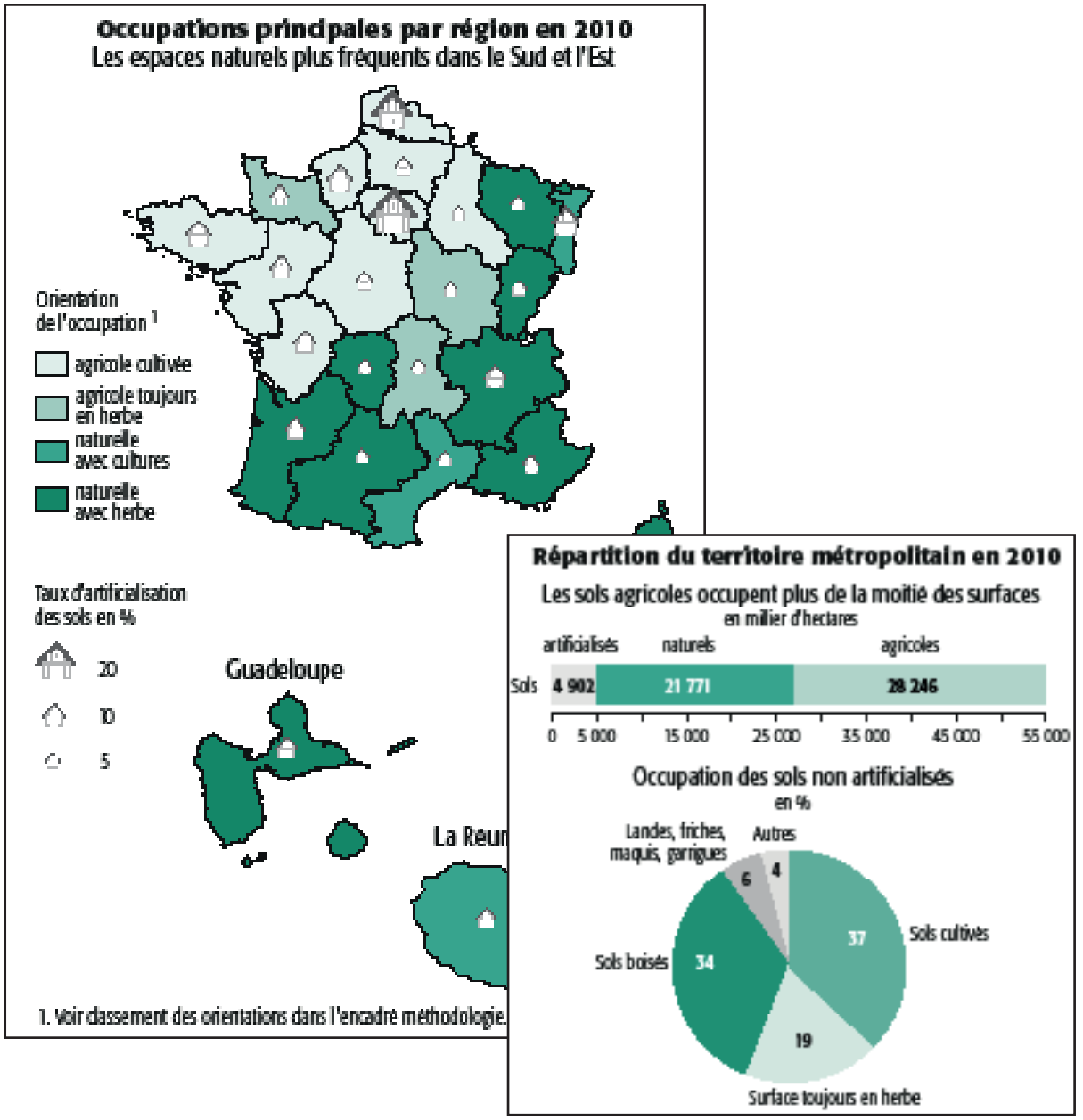
La loi du 27 juillet 2010 souligne l'urgence et l'importance de l'enjeu de préservation du foncier agricole, en créant la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF), chargée d'émettre un avis sur les objectifs de lutte contre l'étalement urbain portés par les documents d'urbanisme.

Cet enjeu est à nouveau soulevé par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Partant du constat d'une progression de l'artificialisation des sols à hauteur de 20 000 à 30 000 hectares tous les 10 ans, celle-ci prévoit une division par 2 de ce rythme à l'échelle nationale pour l'horizon 2030, jusqu'à l'atteinte d'un « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

Au regard des cadres légaux et réglementaires actuellement en vigueur, il convient de retenir que la Carte Communale est soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers. Cet avis porte sur l'appréciation de la compatibilité du plan avec le maintien des activités agricoles et la protection des terres agricoles, ainsi que le rôle joué par le plan dans la préservation des espaces naturels et forestiers.

Par ailleurs, tout document d'urbanisme susceptible d'engendrer la réduction de surfaces agricoles doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et à celui de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, conformément à l'article L112-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime.



La charte « agriculture, urbanisme et territoires » de Charente-Maritime

Outre les dispositions du Code de l'Urbanisme auxquels il doit se conformer, la carte communale est tenu de prendre en compte la charte « agriculture, urbanisme et territoires », qui a été élaborée en 2013 par l'État, en association avec la Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime. Ce document est prévu par la loi du 27 juillet 2010 dans tous les départements.

Cette charte se donne pour « *vocation de convaincre les acteurs locaux de l'intérêt de réduire le rythme de consommation des espaces agricoles. […] Elle propose des grands principes et une démarche pour s'assurer de la prise en compte des enjeux de l'agriculture dans les projets d'aménagement du territoire* ».

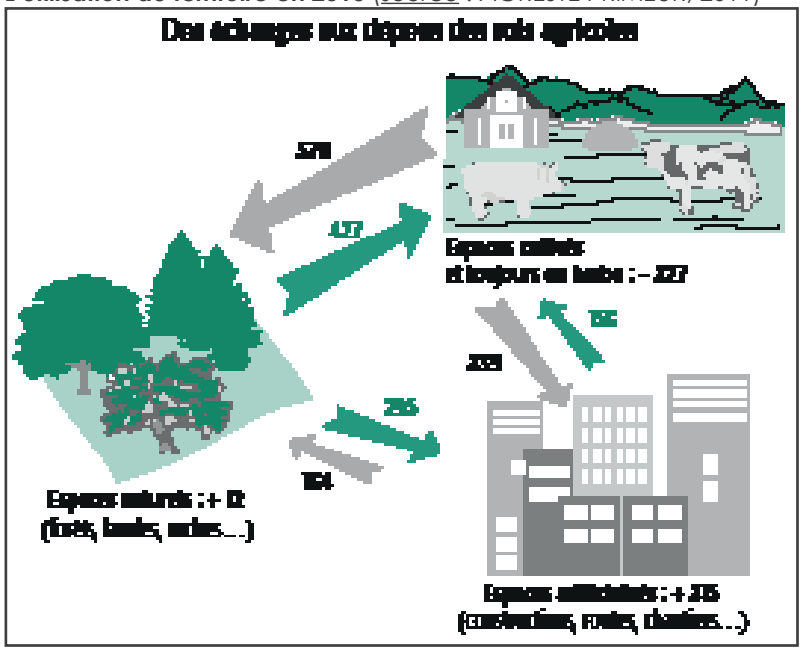
Le document rappelle qu'entre 2004 et 2009, la construction neuve s'est opérée sur une surface totale de près de 3 000 hectares avec une moyenne de 600 hectares par an sur le territoire de Charente-Maritime. Il rappelle également que « *les surfaces allouées pour répondre aux besoins de développement du PLU et de la carte communale sur 10 ans sont en grande majorité surestimées par les collectivités* ». Par ailleurs, la charte précise le degré de détail requis dans l'élaboration du diagnostic des activités agricoles au sein des documents d'urbanisme.

Ces derniers doivent notamment identifier les sièges d'exploitation et bâtiments et la législation s'y appliquant (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental). Les Cartes Communales devront également identifier avec soin les bâtiments accueillant des activités sources de nuisances pour le voisinage (élevage...) ainsi que les installations potentiellement dangereuses, tels que les stockages d'alcool.

Dans certains cas, la législation et/ou la réglementation en vigueur imposeront des distances à respecter entre les bâtiments et installations agricoles vis-à-vis des constructions tierces (habitations...). Néanmoins, **la charte recommande que les documents d'urbanisme identifient de façon systématique des « périmètres de vigilance » d'un rayon de 100 mètres autour de tout site agricole** en vue de justifier leurs traductions réglementaires en matière de protection des activités agricoles. Ces périmètres traduisent les termes de l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, introduisant une logique de distanciation réciproque entre activités agricoles et tiers.

In fine, la cartographie exhaustive de ces périmètres (voir pages suivantes) permettra à la carte communale de définir les zones d'enjeu agricoles et les secteurs où l'urbanisation sera incompatible avec la protection des activités agricoles.

L'utilisation du territoire en 2010 (source : AGRESTE PRIMEUR, 2011)



Occupation 2010	Occupation 2006			
	Sols artificialisés	Sols cultivés et toujours en herbe	Sols naturels	Total 2010
Sols artificialisés	4 268	339	295	4 902
Sols cultivés et en herbe	156	27 662	427	28 245
Sols naturels	164	570	21 088	21 772
Total 2006	4 588	28 572	21 760	54 919

La lecture en ligne indique quelle était l'occupation en 2006 des points qui ont l'occupation X en 2010 (origine). En fin de ligne, on lit la surface totale de l'occupation X en 2010.
La lecture en colonne indique quelle est l'occupation en 2010 des points qui avaient l'occupation X en 2006 (devenir). En bas de colonne, on lit la surface totale de l'occupation X en 2006.
La diagonale indique les surfaces des points qui n'ont pas changé d'occupation.

Les modalités de construction dans l'espace agricole

Par le biais de son corpus réglementaire, la carte communale a vocation à pérenniser la destination agricoles des espaces alloués à des activités de type agricole. Il a donc vocation à autoriser la construction de bâtiments affectés à une activité agricole dans ces espaces. L'article R151-22 du Code de l'Urbanisme permet à la carte communale de définir une zone dite « agricole », définie sur ce principe.

En toute logique, toutes les constructions de nature incompatible avec le maintien des activités agricoles doit donc être interdite dans ces zones, notamment les habitations. On considérera que le logement de l'exploitant agricole est une construction qui peut être nécessaire à l'exercice de l'activité à titre dérogatoire, à condition que des justifications soient apportées par l'exploitant.

Selon l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

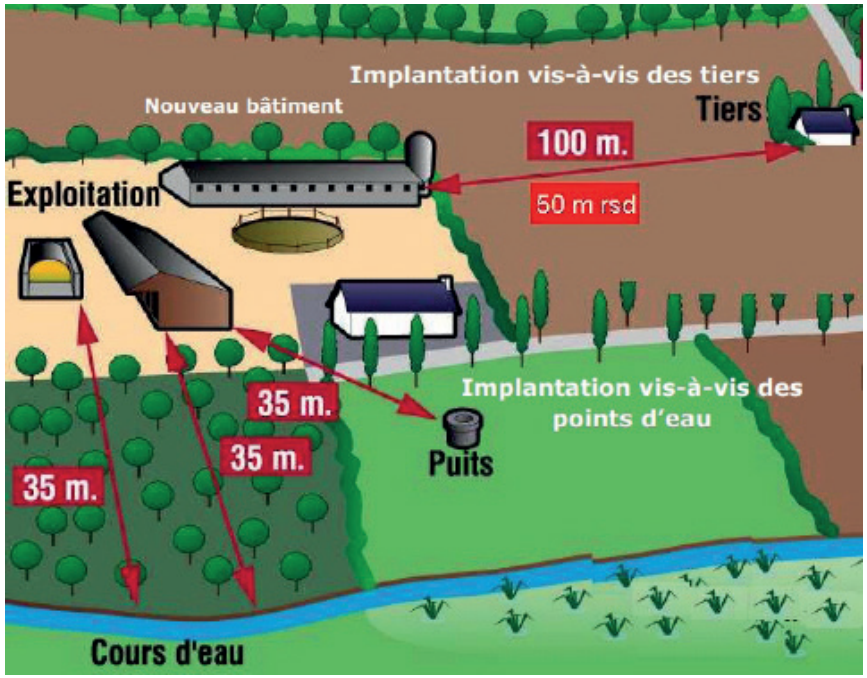
L'une des vocations de la carte communale est également de prévenir tout conflit d'usage entre les activités agricoles et les secteurs d'habitat. Toute personne étrangère à l'exploitation a la qualité de tiers par rapport à l'installation agricole. Vis-à-vis des tiers, **l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime impose le respect de distances dite « de réciprocité » entre ces derniers et les exploitations agricoles.**

Ce dernier indique que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, **la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination** précités à usage non-agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par la carte communale.

Les distance légales et/ou réglementaires évoquées par l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime font principalement référence aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, imposant un retrait de 100 mètres vis-à-vis des tiers, et aux exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental, imposant un éloignement de 50 mètres.

Ces distances sont à prendre en compte par La carte communale. Toutefois, afin de permettre l'évolution des bâtiments agricoles (développement, modernisation, respect de la réglementation...), et de limiter les conflits de voisinage avec des tiers, **il est recommandé par la charte « agriculture, urbanisme et territoires » de Charente-Maritime d'appliquer une distance de réciprocité de 100 mètres** autour de tout bâtiment d'exploitation agricole susceptible de générer une nuisance et/ou de nécessiter une extension.

Cette distance doit entraîner l'éloignement des constructions nouvelles et empêcher le changements de destination de bâtiments existants pour de l'habitat tiers lorsque cela engendre un risque de nuisance et/ou une menace pour la pérennité de l'exploitation voisine. **Cette distance porte sur les bâtiments d'élevage tout comme les bâtiments de stockage agricole (**matériel, récoltes...) dans la mesure où des ré-affectations et transformations sont possibles.



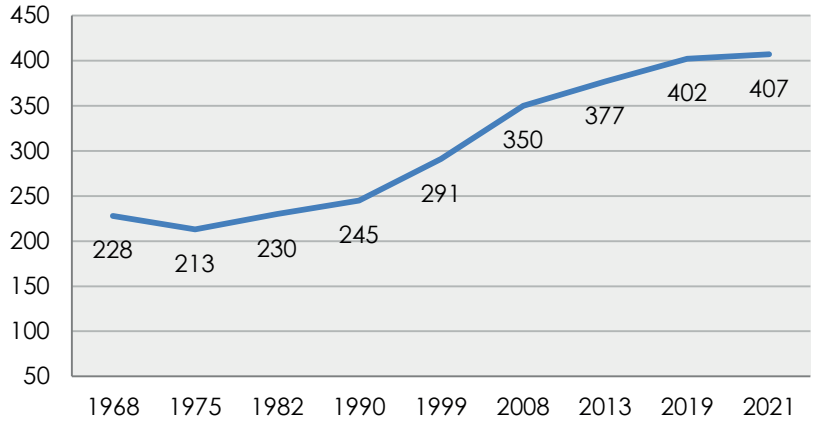
3.5 CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

3.5.1 Évolution et composition du parc de logements

L'évolution du nombre de logements

En 2019, la commune compte 407 logements selon l'INSEE. Le parc de logements de la commune s'est développé très fortement depuis la fin des années 1970. La progression de ce parc est de l'ordre de +4,2 logements/an depuis 1975, pour +194 logements supplémentaires. Comparativement, le rythme de croissance du parc est de +5,2 logements/an en moyenne sur les communes de la Communauté de Communes Cœur de Saintonge.

Evolution du parc de logements de Geay



On observe que le parc de logements de la commune a fortement progressé au cours des deux décennies de 1990 à 2010 de l'ordre de 5,8 logements/an. Depuis, le parc de logement continue à s'agrandir avec un rythme moins soutenu (2,6 logements / an).

La corrélation entre la progression démographique et ce rythme de croissance du parc de logements est relativement moyenne. Ainsi, 1 nouveau logement construit durant la période 2008-2018 a permis d'accueillir +1 personne sur le territoire de la commune.

La composition du parc de logements

En 2019, le parc de logements de la commune est essentiellement constitué de résidences principales, soit 80.4 % des logements.

Les logements vacants sont de l'ordre de 9.4 %. Le stock de logements représenté a considérablement accru en la courte période de 6 ans. Elle est en 2021 de l'ordre d'une quarantaine de logements vacants.

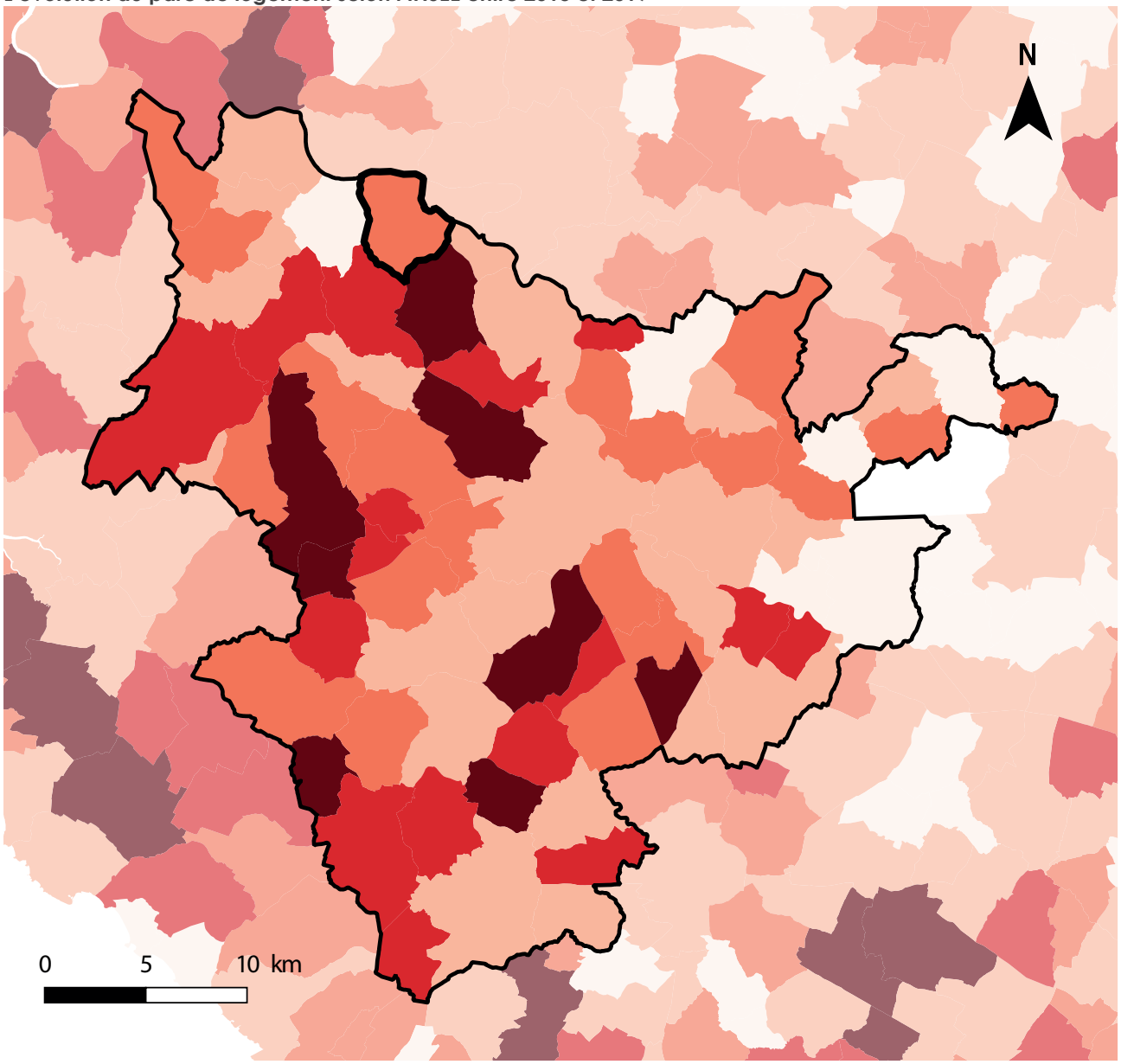
La carte communale doit tenir compte de ce nombre de logements qu'il devra réduire pour tendre vers une quantité de logements vacants raisonnables, soit environ 6 % de la totalité des logements, 24 logements.

Catégories et types de logements

	2015	%	2021	%
Ensemble	**386**	**100,0**	**407**	**100,0**
Résidences principales	304	78.6	327	80.4
Résidences secondaires	45	11.6	41	10.2
Logements vacants	38	9.8	38	9.4

Sources : Insee, RP2015 et RP2021

L'évolution du parc de logement selon l'INSEE entre 2013 et 2019



Légende

Limites administratives

PAYS_SAINTONGE_ROMANE

Geay

Evolution du parc de logement entre 2015 et 2021

- < 0,2 %
- 0,2 % - 0,8 %
- 0,8 % - 1,2 %
- 1,2 % - 1,6 %
- > 1,6 %

Le territoire de la Saintonge Romane a été marqué par une progression importante du parc de logements sur les différentes communes, notamment sur Saintes et sa périphérie, et le long de certains axes de transport. La commune de Geay fait partie des communes qui ont connu un rythme modéré de la construction neuve comparé aux autres communes du Pays.

AGENCE Uh URBANISME & PAYSAGE

Insee Mesurer pour comprendre

L'évolution du parc des logements vacants

Les enjeux relatif à la vacance

La vacance est une problématique importante pour les politiques de logement, d'aménagement et d'urbanisme. En effet, elle démontre la difficulté pour certains territoires de parvenir à l'équilibre entre une offre de logements de qualité et attractive, et la demande des ménages.

La tendance est actuellement à une augmentation de la vacance au niveau national, laquelle affecte plus particulièrement les territoires ruraux situés hors des aires d'attraction métropolitaines.

Le taux de vacance sur le territoire de la Saintonge Romane est de 8.1 % du parc en 2021. Ce chiffre est voisin du niveau national (8,2 %). La vacance est relativement contenue sur le territoire par l'effet des importantes pressions immobilières et foncières liées à une forte demande en logements dans le contexte d'un département littoral.

A travers la nouvelle loi du 22 août 2021, le législateur considère que la vacance doit constituer une offre résidentielle à exploiter en priorité face à la logique de l'étalement urbain.

Ainsi, l'article L161-3 du Code de l'Urbanisme dispose que la Carte Communale *« ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants ».*

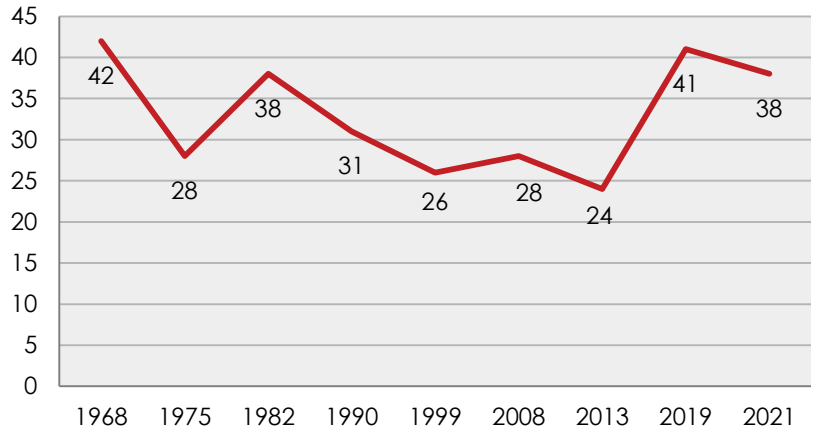
La vacance sur Geay

La commune est marquée par un niveau de vacance de 9.4 % 2021, pour 38 logements vacants. Ce niveau dépasse celui constaté sur le territoire de la Saintonge Romane. Il est nettement supérieur au seuil de vacance « naturelle » (environ 6 %) que l'on pourrait retenir sur le territoire départemental. Ce dernier correspond à la rotation périodique des ménages au sein du parc de logements.

Néanmoins, il est possible que le niveau de vacance soit localement surestimé compte-tenu de l'important niveau de construction constaté sur la commune au cours des années récentes, l'INSEE comptabilisant les logements neufs non-encore habités comme étant vacants.

Il demeure que la Carte Communale ne doit pas négliger cet aspect dans son projet pour le développement communal à l'horizon des 10 ans à venir. La poursuite de l'urbanisation résidentielle sur le territoire devra être pondérée par la mobilisation d'une part substantielle des logements vacants tels qu'ils sont comptabilisés par l'INSEE.

Evolution de la vacance selon l'INSEE

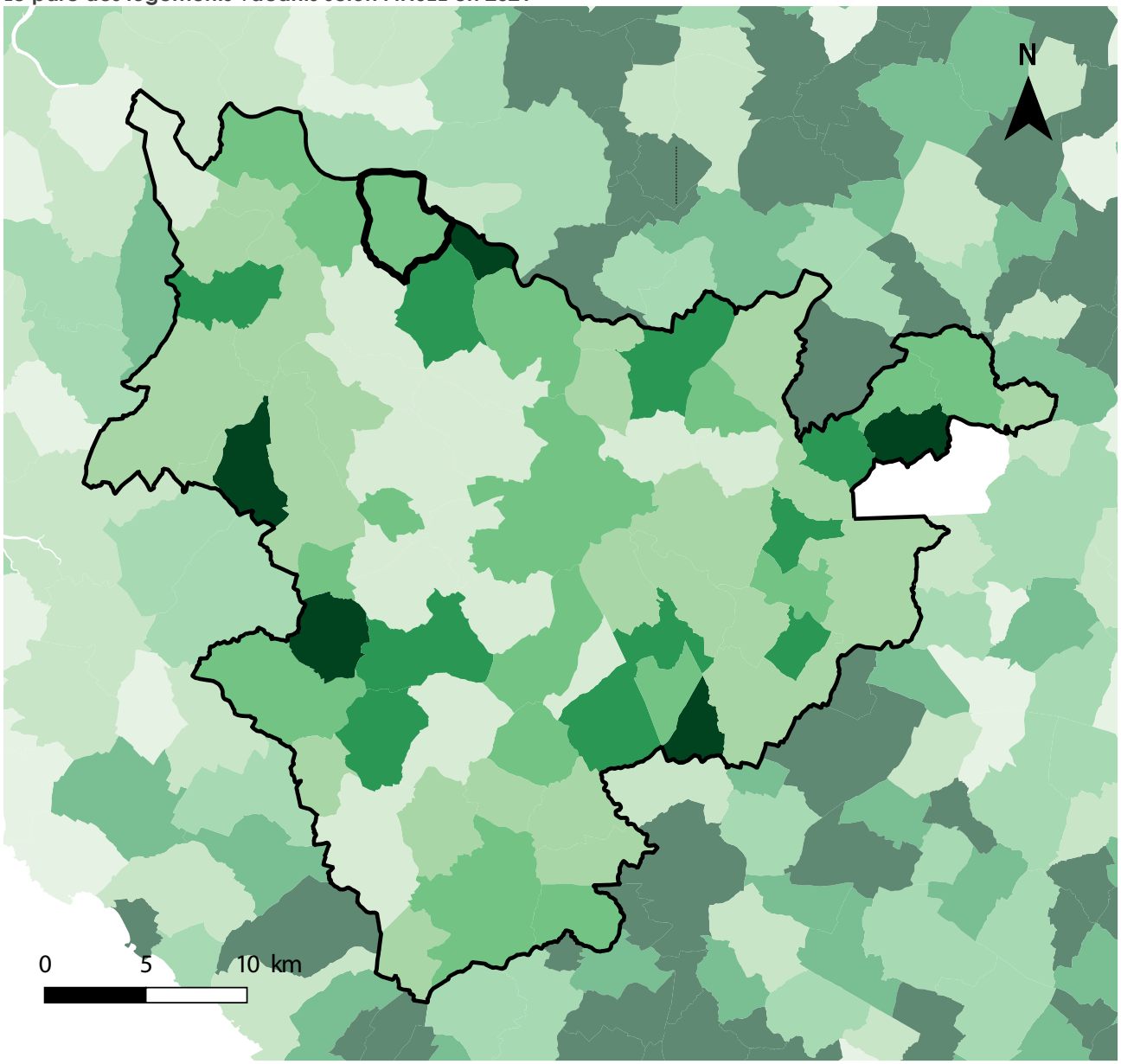


Le projet de Carte Communale pourrait ainsi retenir l'objectif du basculement d'au moins 2 logements vacants/an dans le parc des résidences principales, diminuant ainsi la prévision de construction neuve de - 2 logements/an et permettant de réduire la vacance de 20 logements à l'horizon 2032. Le taux de vacance serait alors ramené à environ 6 %, 7 %.

Le confort des logements

Dans l'ensemble, le parc de logements de la commune présente un bon niveau de confort. 98,2 % des logements disposent d'une salle de bain en 2021. Ce confort important témoigne du bon état du parc de logements de la commune. 6 logements ne seraient pas équipés d'une salle de bain en 2021 sur Geay, selon l'INSEE.

Le parc des logements vacants selon l'INSEE en 2021



Légende

Limites administratives

PAYS_SAINTONGE_ROMANE

Geay

Part de la vacance au sein du parc de logements 2021

- < 6 % (seuil frictionnel)
- 6 % - 8 %
- 8 % - 10 %
- 10 % - 12 %
- > 12 %

Une part de logements vacants élevée sur une commune démontre généralement une commune ancienne où ayant connu une forte migration de ses habitants.

Au sein du Pays Saintonge Romane, La commune de Saintes et quelques communes éparpillées sur le territoire admettent un taux de logements vacants élevé. Geay en fait partie.

AGENCE Uh URBANISME & PAYSAGE

Insee Mesurer pour comprendre

En 2024, les élus de la commune ont réalisés une analyse détaillée de l'état des logements vacants sur leur territoire. Actuellement, Il s'avère qu'il ne reste plus que 12 logements non occupés.

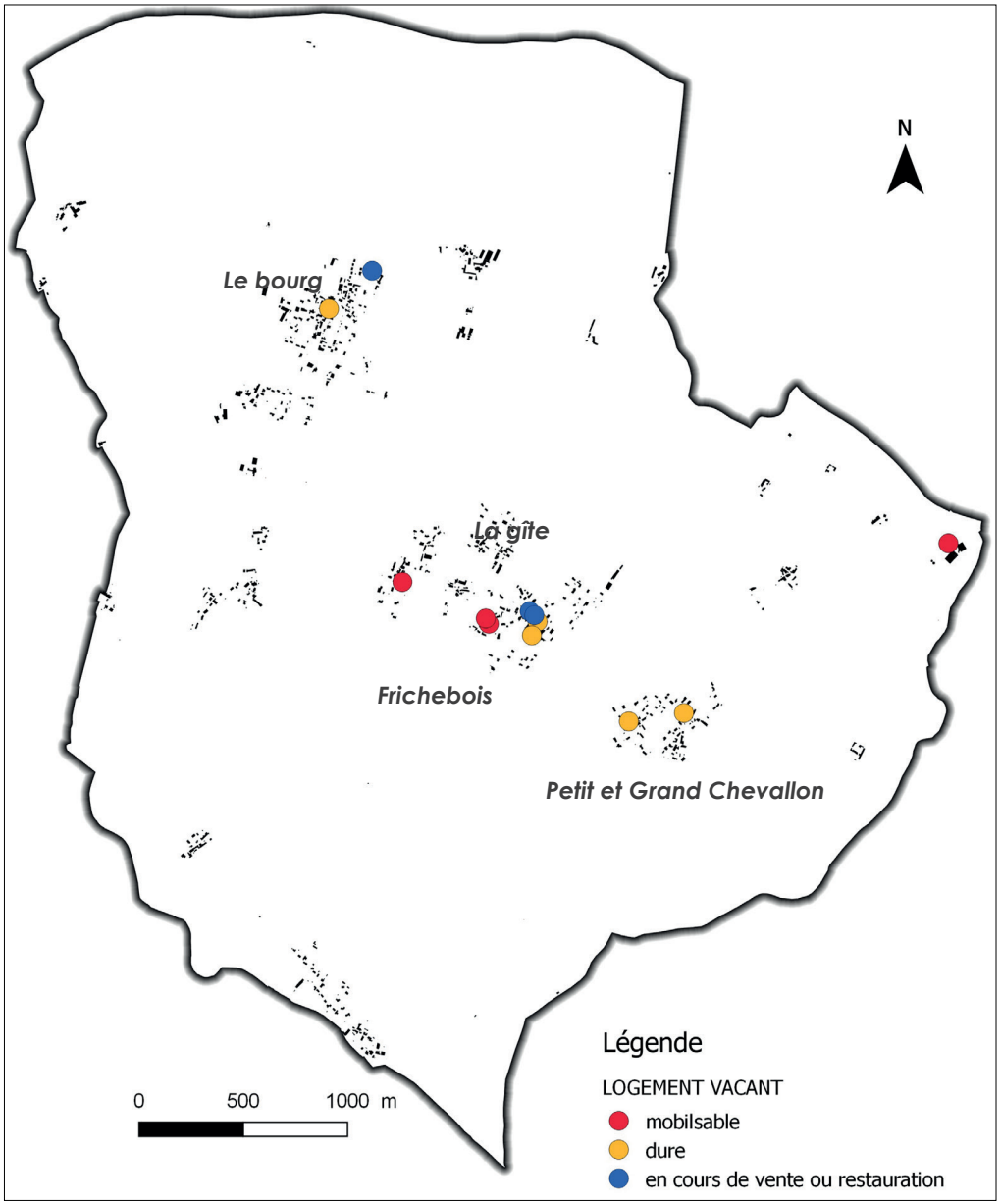
3 logements en cours de vente ou en restauration, correspondent à une vacance conjoncturelle. Cette non occupation est temporaire, elle représente le turn-over normal d'une commune rurale.

5 logements, principalement situés dans les noyaux anciens de la commune sont dans un état de vacance dure pour des raisons de vétusté et d'insalubrité. D'autres sont en cours de succession difficile.

En conclusion, considérant la situation des différentes vacances, **seulement 4 logements pourront être mobilisés dans le potentiel d'intensification de la commune.**

Adresse cadastrale/ logement vacant	Etat de la vacance
Parcelle n°115 / bourg	Bâtiment en vente
Parcelle n°15 / bourg	Bâtiment vétuste, très longue vacance
Parcelle 207 / Pierre Saint Louis	Mobilisable
Parcelle n° 198 / Frichebois	Mobilisable
Parcelle n° 140 / Frichebois	Mobilisable
Parcelle n° 106 / Frichebois	Bâtiment vétuste et insalubre, très longue vacance
Parcelle n° 102 / Frichebois	Bâtiment vétuste et insalubre, très longue vacance
Parcelle n°113 / Frichebois	Bâtiment en vente
Parcelle n°114 / Frichebois	Bâtiment en vente
Parcelle n° 18 / Mauvinière	Mobilisable
Parcelle n° 94 / Petit et Grand Chevallon	Bâtiment vétuste, très longue vacance
Parcelle n° 164 / Petit et Grand Chevallon	En cours de succession difficile

Situation des logements vacants en septembre 2024

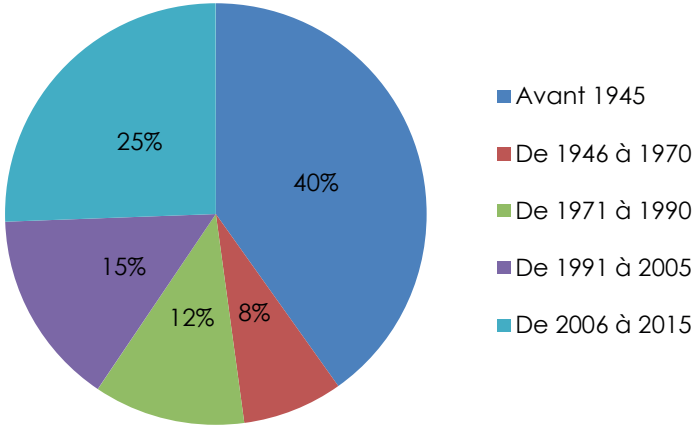


3.5.2 Principales caractéristiques des logements

L'ancienneté du parc de logements

Le parc de logements de la commune comporte une part relativement élevé d'habitations anciennes. Le parc ancien daté d'avant 1946 représente ainsi 40 % des habitations de la commune. Ce parc s'est ensuite doucement rajeuni sous l'effet de la construction neuve. C'est au cours de la dernière décennie que le parc s'est le plus rajeunit. En effet, 25 % des logements sont datés d'après 2005.

Ancienneté des résidences principales sur Geay

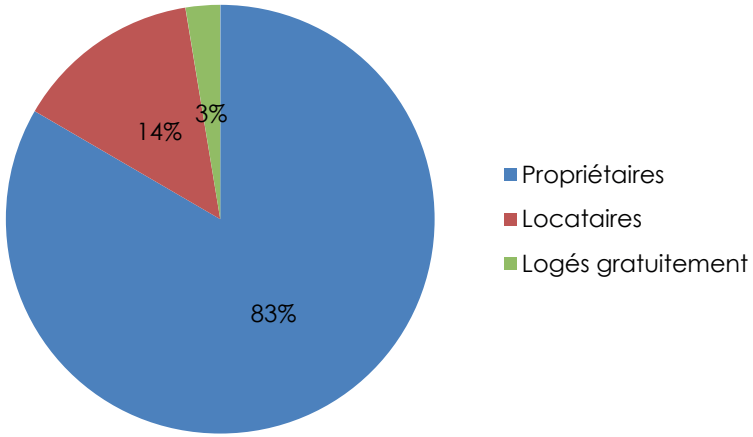


Statut d'occupation des résidences principales

Selon le recensement de l'INSEE de 2021, les résidences principales composant le parc de logements de la commune sont occupées par 83 % de propriétaires. Les locataires représentent 14 % des occupants de résidences principales. Le parc de logements est ainsi principalement orienté vers la propriété.

Le maintien, voire le développement de la part locative au sein du parc des résidences principales permettrait à la commune d'entretenir le renouvellement de sa population au cours des années futures, l'habitat locatif étant généralement plus favorable à une rotation des ménages au sein du parc.

Statut d'occupation des résidences principales en 2021

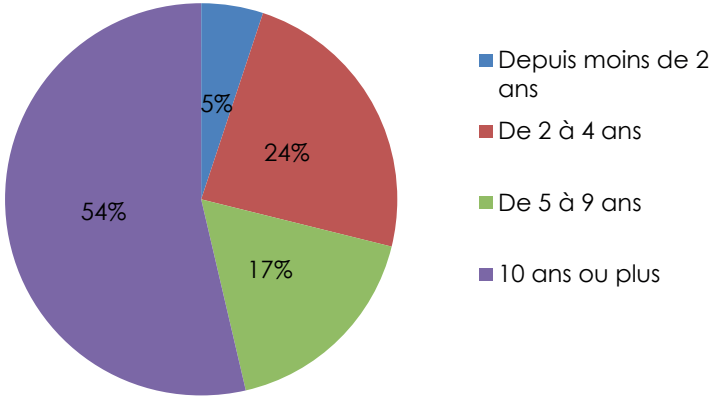


L'ancienneté d'occupation des logements

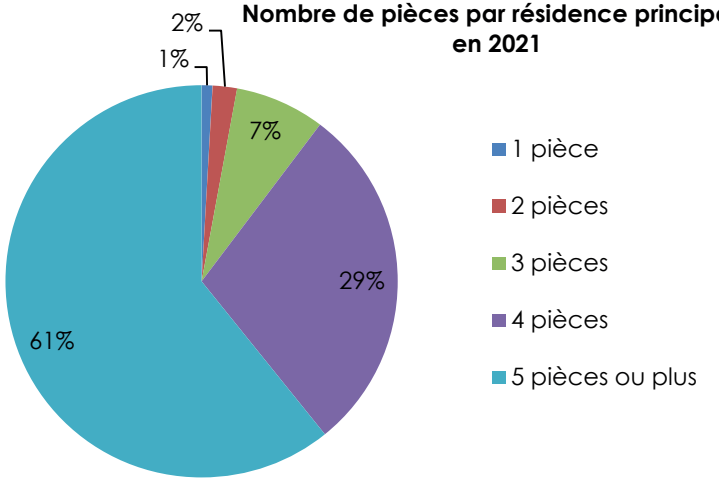
La durée d'emménagement des ménages sur Geay est en moyenne de 15 ans. 54 % des ménages sont emménagés depuis au moins 10 ans. On remarquera que les propriétaires sont emménagés depuis de nombreuses années sur la commune (17.7 ans) par rapport aux locataires (5.8 ans).

Ces chiffres confirment l'importante sédentarité des ménages sur le territoire de la commune. On observe par ailleurs que la rotation des ménages au sein du parc locatif est assez forte.

Durée d'emménagement moyenne des résidents principaux sur Geay en 2021



Nombre de pièces par résidence principale en 2021



La nature des logements

Le parc de logements de la commune se caractérise par la prédominance de la maison individuelle (98.8 % en 2021). Selon l'INSEE, la commune ne compte que 2 appartements. Ces maisons individuelles sont généralement de grande taille. Ainsi, le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 5 sur la commune.

Plus de la moitié des résidences principales ont plus de 5 pièces (61 %). Les logements de 3 pièces ou moins occupent toutefois 10% du parc des résidences principales. Ce chiffre n'est pas négligeable au regard de la qualité rurale du territoire de Geay.

Au regard de l'évolution de la taille des ménages, il serait opportun d'amplifier la dynamique de construction de logements de taille intermédiaire sur la commune au cours de la décennie à venir afin de favoriser une plus grande capacité de réponse du parc de logements aux besoins des ménages, de plus en plus diversifiés. La question sera également de répondre aux besoins des personnes âgées.

Idées essentielles

Il convient de retenir que le parc de logements de Geay est principalement orienté vers la maison individuelle, et est occupé essentiellement par des propriétaires. Ces derniers sont installés durablement sur la commune.

L'offre locative demeure à ce jour modeste et pourrait être davantage développée à l'avenir, afin d'encourager une plus forte rotation des ménage au sein du parc de logements et ainsi permettre à la commune de gérer le phénomène de vieillissement de la population.

3.6 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

3.6.1 Les objectifs nationaux et locaux en matière de lutte contre l'étalement urbain

Les orientations données par le législateur

Les orientations exprimées par la législateur en matière de lutte contre l'étalement urbain sont inscrites au sein de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, qui a été récemment consolidé par la loi du 22 août 201 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Ce dernier énonce que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre *« le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain »*, ainsi que *« la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ».*

En traduction, l'article L161-3 modifié la loi du 22 août 2021 dispose que la Carte Communale doit respecter les principes énoncés à l'article L101-2, en permettant d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), et en l'absence d'un tel document, par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Par ailleurs, la loi dispose que la Carte Communale *« ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants ».*

Ces dispositions légales découlent d'une prise en compte progressive de l'enjeu de lutte contre l'artificialisation des sols dans le droit français. En France, on considère que 20 000 à 30 000 hectares de surfaces diverses sont artificialisés chaque année. Cette artificialisation augmente presque 4 fois plus vite que la population, et a des répercussions directes sur la qualité de vie des citoyens et sur l'environnement.

Il revient donc aux documents d'urbanisme d'exposer les traductions locales de cette lutte contre l'étalement urbain et en particulier l'objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.

L'objectif « zéro artificialisation nette »

Durant ces 30 dernières années, l'artificialisation des sols a conservé un rythme soutenu en dépit des objectifs de lutte contre l'étalement urbain inscrits dans le Code de l'Urbanisme et précédemment explicités.

Compte-tenu de l'ampleur de ce phénomène et de ses effets environnementaux négatifs, le Plan Biodiversité présenté par le Gouvernement le 4 juillet 2018 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à l'horizon 2050. Il s'agit de maîtriser la tendance actuelle à cette artificialisation des sols, qui, projetée à 2030, devrait porter le taux d'artificialisation de 6,7 % en 2018 à 8,1 % en 2030.

Une autre tendance à l'artificialisation des sols est liée à la nature même de l'urbanisation résidentielle. Ainsi, 46 % des sols artificialisés sur la période 2006-2014 ont servi aux logements individuels (dont plus de la moitié pour les jardins privatifs), face à 3 % pour les logements collectifs. Par ailleurs, le nombre de logements vacants a augmenté de 1,9 à 2,7 millions sur la période 2006-2015, soit une hausse du taux de vacance de +25 %, passant de 6,2 % à 7,9 % du parc de logements (INSEE). Les nouvelles surfaces artificialisées se situent pour 37 % dans des communes où le taux de vacance augmente de plus de 50 %.

Face à ces constats, le principe d'un « zéro artificialisation nette » des sols à l'horizon 2050 vise à s'inscrire dans un nouveau mode de développement urbain accompagné de compensations en termes de « renaturation » des sols. Un rapport édité par FRANCE STRATÉGIE en date de juillet 2019, intitulé « Objectif zéro artificialisation nette : quels leviers pour protéger les sols ? », évoque des pistes d'actions pour réaliser cet objectif :

- **Améliorer la connaissance sur le potentiel et le coût de la renaturation des sols, notamment via la mise en place d'un observatoire national de l'artificialisation des sols ;**

- **Favoriser la densification, la rénovation et le recyclage urbains, notamment via des outils réglementaires ou fiscaux, et notamment par l'intermédiaire des documents d'urbanisme ;**

- **Développer des conditions à l'artificialisation des sols, notamment via une démarche « éviter, réduire, compenser » via les politiques d'aménagement.**

Cet objectif « zéro artificialisation nette » est dorénavant traduit par la loi du 22 août 2021. Celle-ci conduira les documents d'urbanisme vers une trajectoire « zéro artificialisation nette » à 2050 via une division par 2 de la consommation d'espace, réactualisé à un rythme décennal lors de leurs nouvelles procédure de révision.

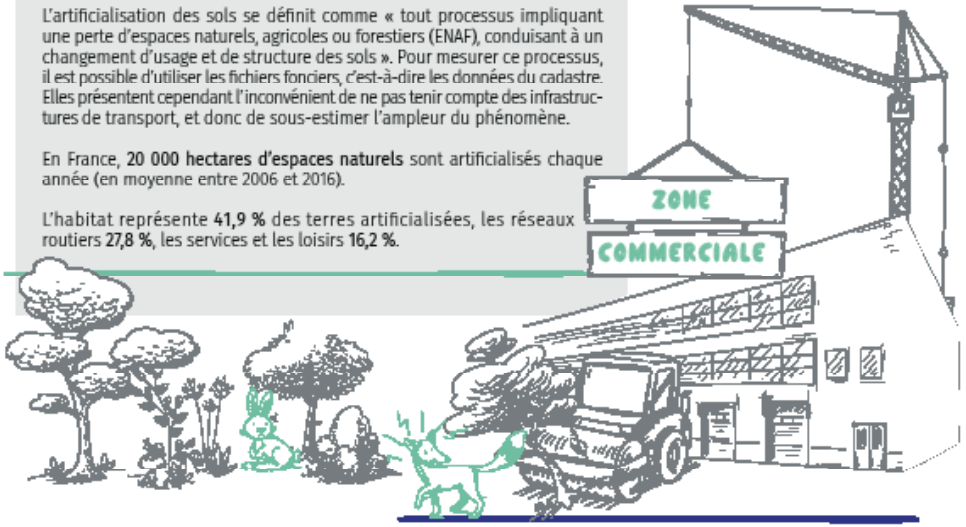
L'artificialisation des sols, c'est quoi ?

La biodiversité connaît aujourd'hui une érosion massive et rapide. L'artificialisation des sols, parce qu'elle détruit les habitats naturels et les continuités écologiques, en est une des principales causes. Il est donc nécessaire de freiner ce phénomène et de renaturer les terres artificialisées lorsque c'est possible. C'est une des ambitions du plan biodiversité, présenté par le gouvernement en juillet 2018, plan qui prévoit notamment d'atteindre à terme le « zéro artificialisation nette ». France Stratégie propose des solutions pour atteindre cet objectif. Au premier rang desquelles : modifier les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, et renaturer les espaces artificialisés laissés à l'abandon.

L'artificialisation des sols se définit comme « tout processus impliquant une perte d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), conduisant à un changement d'usage et de structure des sols ». Pour mesurer ce processus, il est possible d'utiliser les fichiers fonciers, c'est-à-dire les données du cadastre. Elles présentent cependant l'inconvénient de ne pas tenir compte des infrastructures de transport, et donc de sous-estimer l'ampleur du phénomène.

En France, **20 000 hectares d'espaces naturels** sont artificialisés chaque année (en moyenne entre 2006 et 2016).

L'habitat représente **41,9 %** des terres artificialisées, les réseaux routiers **27,8 %**, les services et les loisirs **16,2 %**.



Périurbanisation : les villes s'étalent et empiètent sur la périphérie.

Mitage des territoires : éparpillement divers d'habitats et de constructions sur un territoire initialement rural.

Développement du réseau de transports

Quelles conséquences de l'artificialisation des sols ?

Selon l'IPBES[1], un million d'espèces animales et végétales sont aujourd'hui menacées d'extinction. L'artificialisation détruit les habitats naturels et les continuités écologiques nécessaires à la faune sauvage pour circuler, augmente le ruissellement des eaux et donc les risques d'inondation, et empêche la séquestration de CO_2.

1. Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques

1ère conséquence : la destruction de la biodiversité des sols, des paysages, des habitats et de la biodiversité animale et végétale

Selon sa nature, l'artificialisation des sols peut avoir un impact différent sur l'environnement :

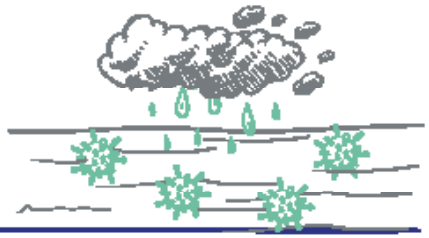
- là où le jardin urbain va préserver voire améliorer la biodiversité des sols, une surface bâtie va au contraire entraîner une destruction élevée de la biodiversité microbienne ;
- là où une carrière réhabilitée va contribuer à la préservation de la biodiversité animale et végétale, une voirie aura un impact très négatif sur le maintien des continuités écologiques.

2ème conséquence : l'augmentation des émissions de CO_2

L'artificialisation des sols, comme les trottoirs et les voieries (imperméabilisés), va également restreindre la capacité des sols à stocker le carbone, augmentant potentiellement les émissions de CO_2. L'agriculture urbaine (ruches, potagers partagés...) et la végétalisation des villes facilitent en revanche le stockage du carbone.

3ème conséquence : la pollution

- Pollution des sols et de l'eau par des substances toxiques d'origine industrielle de type pesticides, composants organiques, métaux lourds...
- Pollution de l'air, liée aux transports et aux activités industrielles, avec une absorption superficielle des particules fines par les arbres et une absorption quasi nulle des particules polluantes.
- Pollution sonore du fait de la faible capacité d'absorption des ondes sonores par les sols artificialisés.

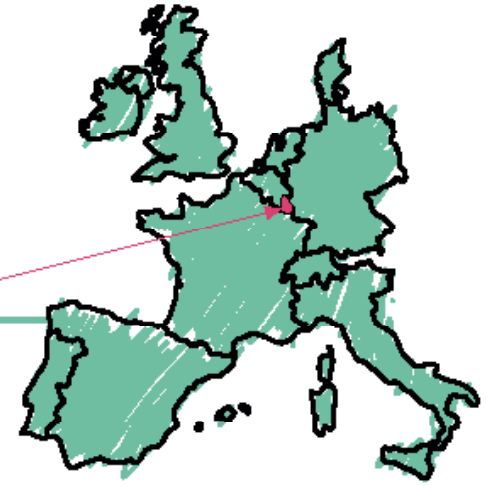


Trois scénarios à horizon 2030

France Stratégie a utilisé un modèle économétrique développé par le Commissariat général au développement durable (CGDD). Ce modèle fait dépendre la consommation d'espaces naturels de trois variables : la surface construite, le taux de renouvellement urbain et la densité de l'habitat (qui correspond à peu près au coefficient d'occupation des sols). Avantage : il permet de projeter des scénarios alternatifs, hors infrastructures de transport.

Le scénario tendanciel

Si on prolongeait les tendances actuelles et qu'aucune mesure n'était prise, l'artificialisation continuerait sur un rythme en légère augmentation autour de 20 000 hectares par an à horizon 2030. Ce sont donc 280 000 hectares d'espaces naturels supplémentaires qui seraient alors artificialisés d'ici 2030, soit un peu plus que la superficie du Luxembourg pour comparaison.



Le scénario « densification forte »

L'augmentation de la densité et du taux de renouvellement urbain pourraient réduire fortement la consommation d'espaces naturels. Ce scénario permettrait de faire baisser la consommation d'espaces naturels à 5 500 hectares par an à horizon 2030 (contre 20 000 dans le scénario tendanciel).

Le scénario « complémentaire »

Dans le scénario complémentaire, on ajoute au durcissement des règles d'urbanisme le renchérissement des terres avec un prix multiplié par 5 et une baisse du taux de vacance des logements – de 8 % (en 2015) à 6 %. Ce scénario permettrait de réduire le nombre d'hectares artificialisés à 3 650 par an à horizon 2030, mais il appellerait concrètement des mesures difficiles à mettre en œuvre.

Objectif « zéro artificialisation nette »

Cet exercice de modélisation suggère qu'atteindre le « zéro artificialisation nette » dès 2030 nécessiterait de réduire de 70 % l'artificialisation brute et de renaturer 5 500 hectares de terres artificialisées par an. Une perspective qui suppose « des mesures ambitieuses », conclut France Stratégie.

Améliorer la connaissance des dynamiques d'artificialisation des sols

Il est indispensable d'assurer un suivi précis de l'artificialisation au niveau local et de compiler au niveau national ces données. Dans cette optique, un enrichissement du cadastre semble la piste la plus prometteuse. Aussi, il faudra assurer l'accès de tous les acteurs aux connaissances nécessaires à la construction de projets de territoires et aux solutions disponibles pour maîtriser l'artificialisation. Cela passe en particulier par l'information et la sensibilisation de l'ensemble des acteurs : administrations, collectivités, ménages... La mise en place d'un observatoire de l'artificialisation des sols pourrait contribuer à ces objectifs.

Favoriser la densification avec des outils réglementaires ou fiscaux

Plusieurs mesures sont possibles pour éviter les incitations à l'artificialisation :

- imposer une obligation de densification par l'instauration dans les PLU d'un plancher de densité et d'un taux plancher de renouvellement urbain dans chaque commune pour les constructions nouvelles ;
- exclure de l'éligibilité au dispositif Pinel et au prêt à taux zéro les constructions sur des terres non artificialisées ;
- exonérer totalement de taxe d'aménagement les projets qui ne changent pas l'emprise au sol bâti (surélévation, rénovation, reconstruction).

Mettre en place une gouvernance de l'artificialisation des sols

Pour mettre en cohérence les instruments de planification, il faut disposer d'une gouvernance adaptée. Ainsi, trois types d'instances peuvent être envisagés :

- à l'échelle des intercommunalités, définir des cibles d'espaces naturels susceptibles d'être artificialisés ainsi que de surfaces à renaturer ;
- à l'échelle des départements, créer un conseil départemental de lutte contre l'artificialisation des terres, ouvert à l'ensemble des parties prenantes concernées et chargé de la délivrance des autorisations d'artificialisation des espaces naturels ;
- à l'échelle nationale, mettre en place un conseil national de lutte contre l'artificialisation des terres, chargé du suivi transversal de l'ensemble des mesures mises en place, auquel serait rattaché l'Observatoire de l'artificialisation des sols.

Combiner renaturation et artificialisation

Pour atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette », il serait pertinent de conditionner l'artificialisation à une renaturation équivalente. Deux dispositifs sont envisageables :

- mettre en place un marché de droits à artificialiser contre renaturation. Cette renaturation devant être labellisée par une autorité garantissant la qualité environnementale de la renaturation ;
- financer la renaturation en ajoutant une composante artificialisation à la taxe d'aménagement et en reversant les recettes pour financer les opérations de renaturation des sols et de densification du foncier bâti existant.

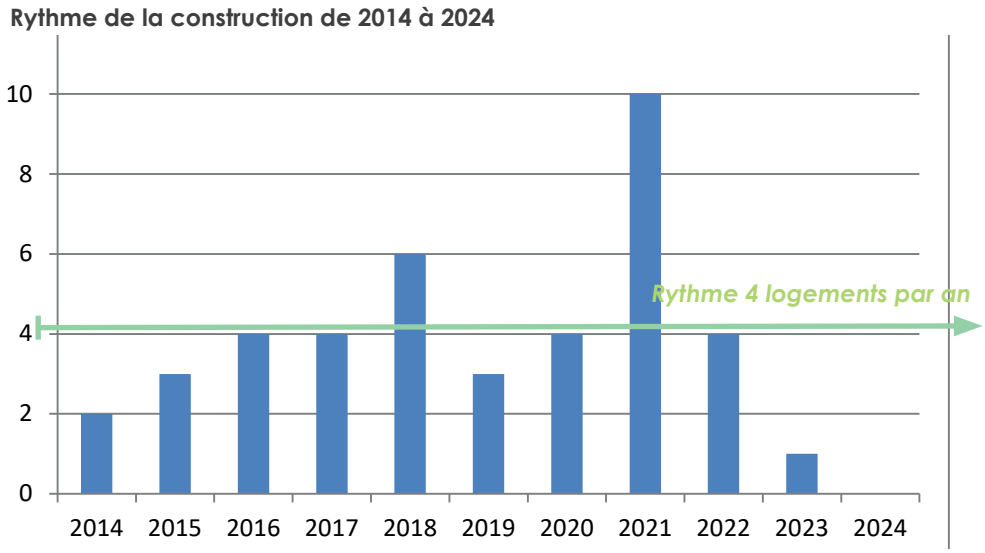
3.6.2 Analyse rétrospective de la construction et de la consommation d'espace entre 2014 à 2024

Entre 2014 et 2024, le rythme a légèrement réduit passant à 4 logements par an. A noter néanmoins, un regain ressenti sur une bonne partie du Pays de Saintonge Romane, suite à la crise sanitaire avec un rythme de la construction qui a bondi à 10.

Force est de constater que la commune de Geay fait partie des communes rurales très attractives et que 4 constructions par an est un rythme très soutenu.

En matière de construction neuve sur cette période de référence, un repérage à la parcelle a conclu que :

- 4.8 ha ont été mobilisés pour l'urbanisation entre 2014 et 2024 (surface des unités foncières) pour 42 nouveaux logements équivalent à une densité de moins de 9 log/ha.
- **L'ensemble des opérations ont consommées environ 4 ha d'espace Naturels, Agricoles et Forestiers.**



DATE	N°	RUES	SECTION	SURFACE
2014	01717114S0002	6 rue des Franches	ZD 273	1266
2014	01717114S0003	18 rue des Moulins à vent	ZN 282	1084

DATE	N°	RUES	SECTION	SURFACE
2015	01717115S0003	22 rue des Moulins à vent	ZN 277	1097
2015	01717115S0006	5 chemin du Chardonneret	ZH 341	2619
2015	01717115S0008	22 rue de l'Amandilière	ZP 262	1000

DATE	N°	RUES	SECTION	SURFACE
2016	01717116S0001	23 Rue des Moulins à vent	ZN 287	2073
2016	01717116S0002	2 impasse des Renaux	AB 154	957
2016	01717116S0003	3 rue de la Perrière	AA 238/239	1239
2016	01717116S0005	11 rue du Soleil couchant	AI 386	1115

DATE	N°	RUES	SECTION	SURFACE
2017	01717117S0001	3 Impasse du Champ de la Vigne	ZP 304	1300
2017	01717117S0005	13 rue des 2 villages	ZP 317	1070
2017	01717117S0007	4 rue du Champs du Lys	ZC 261	1000
2017	01717117S0008	13 rue du Soleil couchant	AI 388	1706

DATE	N°	RUES	SECTION	SURFACE
2018	01717118S0003	5 rue de la Chandelle des Bois	ZL 268	2000
2018	01717118S0008	14 rue des Moulins à Vent	ZN 281	1088
2018	01717118S0011	18 rue des Moulins à Vent	ZN 283	1083
2018	01717118S0012	20 rue des Moulins à Vent	ZN 284	1084
2018	01717118S0014	13 ter rue des deux villages	ZP 298p	1116
2018	01717118S0015	4 rue des Tilleuls	ZC 273	2848
DATE	N°	RUES	SECTION	SURFACE
2019	01717119S0001	2 Chemin de la Routine	ZH 348 (71p)	843
2019	01717119S0005	8 rue de l'Arbre de la Liberté	AB 118	3316
2019	01717119S0009	8 Rue du Champ du Cormier	ZI 54	4483

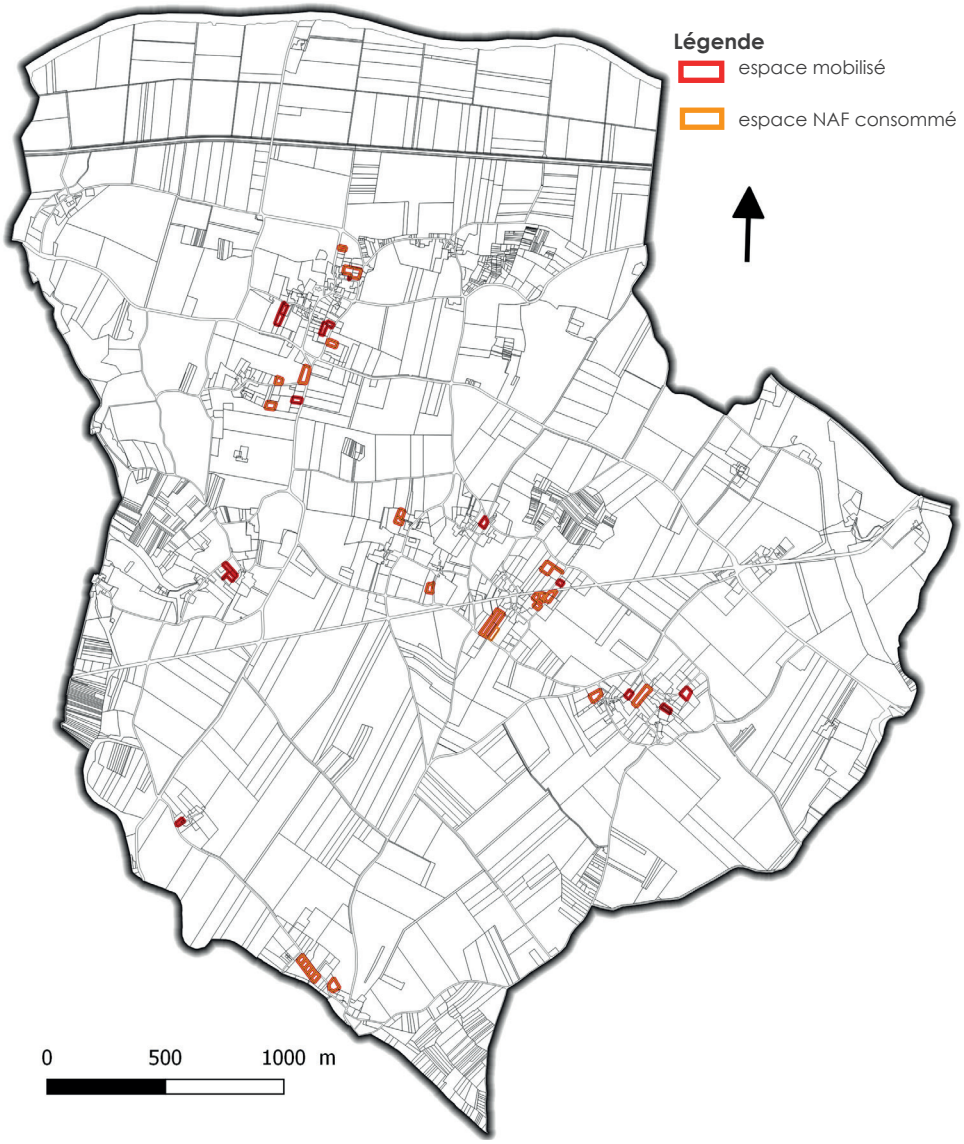
DATE	N°	RUES	SECTION	SURFACE
2020	01717120S0003	12 rue des Tilleuls	ZP 310	1256
2020	01717120S0007	20 rue de l'Amandilière	ZP 323	1154
2020	01717120S0009	7 rue des Lavandières	AI 408	398
2020	01717120S0011	2 Chemin du Chardonneret	AA 242	636

DATE	N°	RUES	SECTION	SURFACE
2021	01717121S0002	11 Rue des Bruyères	ZH 52	3168
2021	01717121S0007	8 Chemin de la Routine	AA 262/264	800
2021	01717121S0008	13 rue de l'Arbre de la Liberté	AB 54/161 ZI 217/216	1171
2021	01717121S0009	7 rue de l'Ancienne Métairie	ZN 201/202/203	797
2021	01717121S0012	9 Rue des Bruyères	ZH 53	3158
2021	01717121S0013	1 Chemin de la Routine	AA 256p	1001
2021	01717121S0014	9 Bis rue des Franches	AI 381/383p	750
2021	01717121S0017	50 rue de l'Eglise Romane	ZC 277	658
2021	01717121S0019	1 rue du Lavoir	AI 406p	875
2021	01717121S0020	4 chemin de la Routine	ZH 347	970

DATE	N°	RUES	SECTION	SURFACE
2022	0171712S0002	17 allée de la haute pouzinerie	ZE 201	321 m²
2022	0171712S0004	13 rue du bois des forgers	AA 180	119 m²
2022	0171712S0005	14 rue du soleil couchant	AI 397	867 m²
2022	0171712S0011	6 chemin de la routine	ZH 350	101 m²

En 2023 et 2024, il n'y a pas eu de création de logement passant par une construction nouvelle.

Localisation des surfaces mobilisées entre 2014-2024
(source : cadastre, données communales)



Rappel des exigences du code de l'urbanisme

Article L151-4 : *Le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».*

Cette analyse s'inscrit dans la logique de l'article L151-5 du code de l'urbanisme fixant le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Article L151-5 : « *Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code,* ***et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».***

Consommation d'espace des dix dernières années et projections de modération

PHASAGE	2014-2024 (ha)	Effort	2024-2034 (ha)
TOTAL (analyse retrospective (source Agence UH + commune)	4ha	50%	2 ha

Source : agence UH

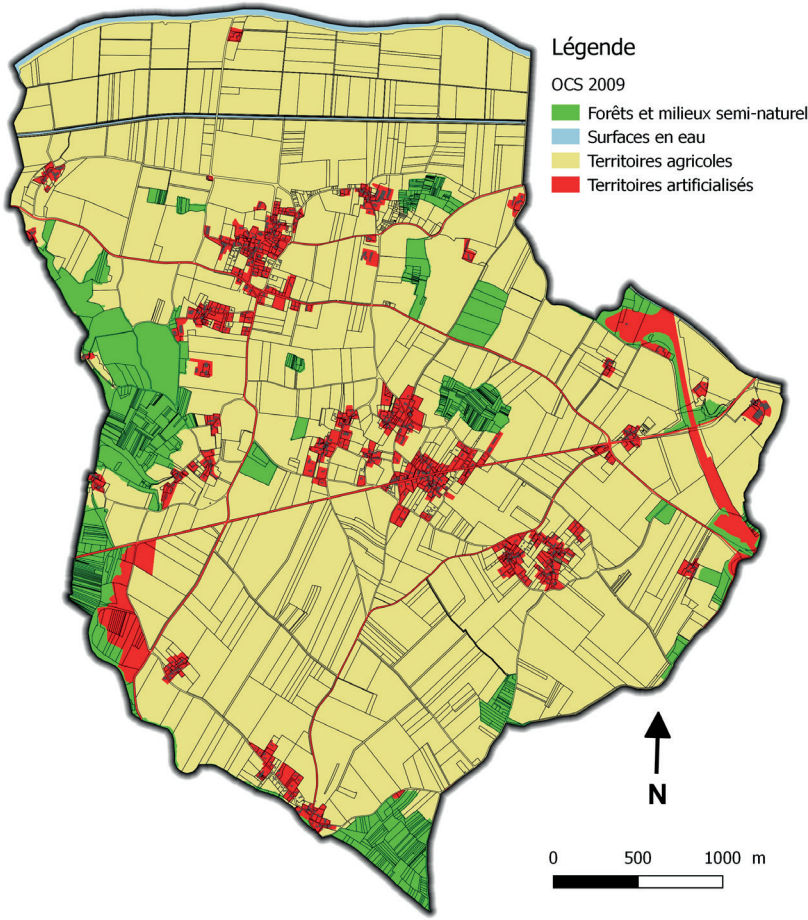
Selon l'OCS, 4000 m² en moyenne chaque année depuis 2014 ont été consommés.

Le projet communal devra afficher un effort de modération de 50 %comparé à la consommation de ces dix dernières années. Cela signifie que le projet de carte communale ne devra pas permettre une consommation de plus de 2 ha sur la période 2024-2034.

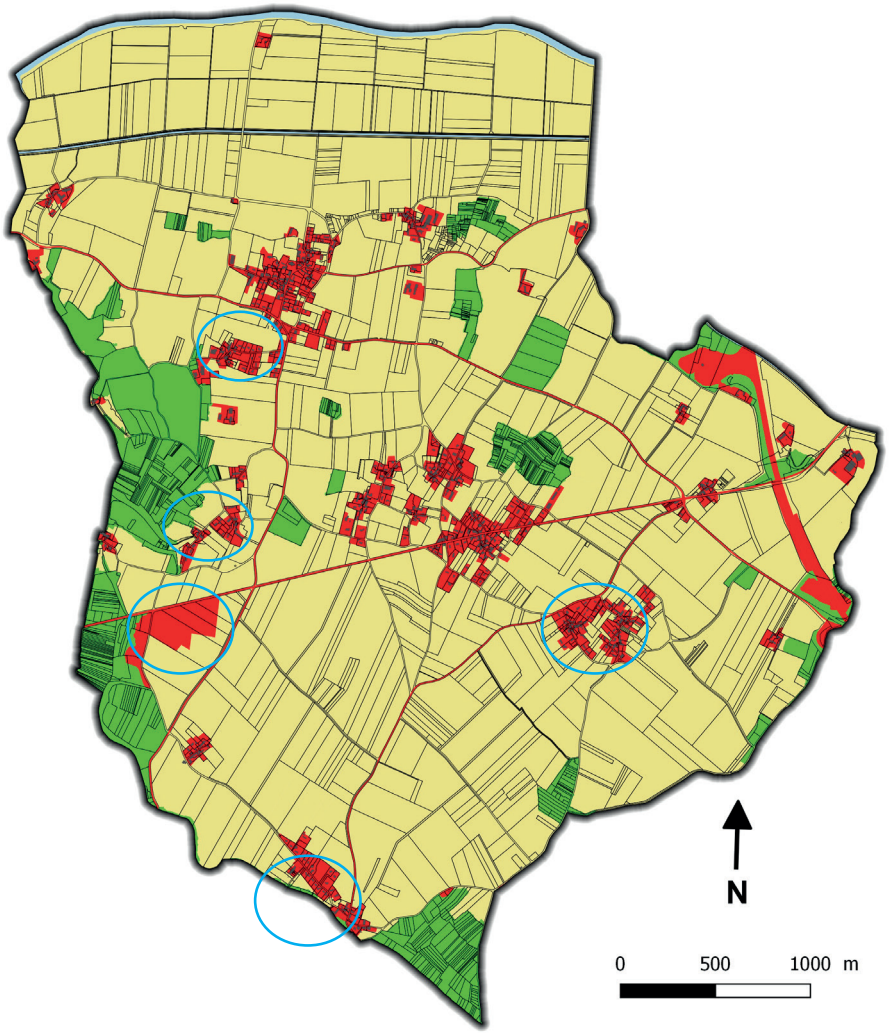
Les données de l'OCS Nouvelle Aquitaine

En comparant l'occupation des sols, donnée créée sur la base d'une photo-interprétation, entre 2009 et 2020, **il a été évalué que 5,2ha d'espaces NAF ont été consommés.**

OCS 2009 (source : observatoire de la consommation d'espac



OCS 2020 (source : observatoire de la consommation d'espace)



Les données de l'observatoire de l'artificialisation

Pour rappel, parmi les principaux objectifs fixés aux collectivités locales par le législateur, figurent : une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels et la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

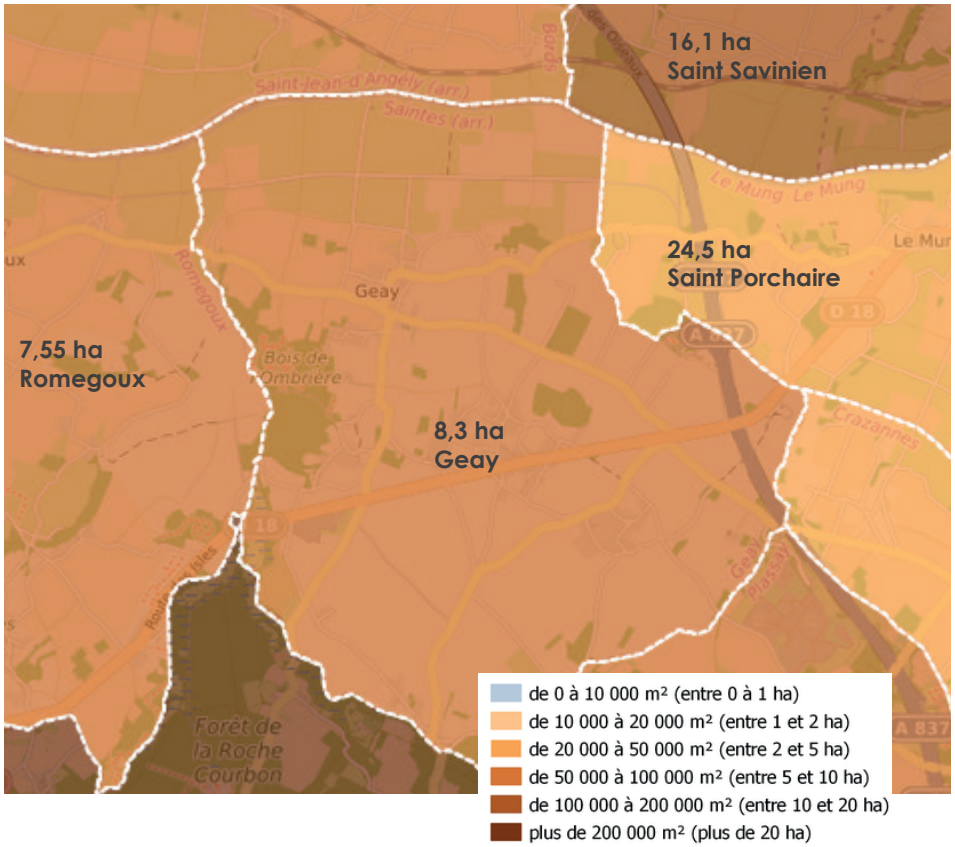
Le projet de carte communale doit donc porter une attention toute particulière aux surfaces qui ont changé de statut et d'occupation ces derniers décennies en vue de réduire les surfaces artificialisées du fait de l'urbanisation.

Selon les données de l'observatoire de l'artificialisation des sols*, de 2011 au 1er janvier 2023, environ 9 ha auraient été artificialisés sur la commune.

Le développement résidentiel aurait mobilisé 8,33 ha sur 10 ans, soit une moyenne de 7570 m² par an.

Force est de constater que la commune s'inscrit dans un secteur géographique sous pression avec des communes qui se sont beaucoup développées et dont l'urbanisation a engendré une forte consommation d'espace.

Les flux de consommation d'espace entre le 1er janvier 2011 au 1er janvier 2022
(source : portail de l'artificialisation - CEREMA)



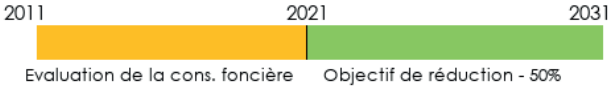
***Le portail de l'artificialisation c'est quoi ?**
Le portail de l'artificialisation présente des données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des analyses de ces données. Ce suivi chiffré de la consommation d'espaces permet d'aider les territoires à répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience », pour atteindre le Zéro artificialisation nette. La loi dispose en effet dans son article 194 : « pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ».

Bilan de la consommation d'espaces NAF depuis 2021 et objectifs 2031

Depuis 2021, la consommation d'ENAF s'élève à 1,3 ha, selon l'analyse, réalisée sur la base des registres des autorisations d'urbanisme, des comparaisons des photos aériennes 2021-2024, et de l'OCS 2020.

Rappels de la Loi Climat et Résilience :

- Objectifs de réduction de la consommation foncière



- Trajectoire du « zéro artificialisation nette » à échéance 2050

Consommation d'espace et objectifs de la loi ZAN

Selon les données OCS

PHASAGE	2009-2020	Objectif 2031	2021-2024 (surface consommée)	2024-3031
OCS - (2009-2020)	*5,2*	*2,6*	*1,3*	*1,3*

Selon les données CEREMA

PHASAGE	2011-2020	Objectif 2031	2021-2024 (surface consommée)	2024-3031
CEREMA (2011- 2020)	*8,3*	*4,6*	*1,3*	3,3

Selon les données OCS

PHASAGE	2009-2020 *(moyen par an)*	2021-2031 Trajectoire ZAN *(moyen par an)*	2021-2034 Surface maxi à consommer pour respect rythme ZAN
OCS - (2009-2020)	*5200 m²*	2600m²	3,6 ha (1,3 ha + **2,3 ha**)

Selon les données Cérema (Portail de l'artificialisation)

PHASAGE	2009-2020 *(moyen par an)*	2021-2031 Trajectoire ZAN *(moyen par an)*	2021-2034 Surface maxi à consommer pour respect rythme ZAN
Cérema - (2009-2020)	*8300 m²*	4150 m²	5,88 ha (1,3 ha + **4,58ha**)

Selon les données OCS, entre 2011 et 2020, la commune de Geay consommait 5200 m² d'espaces NAF en moyenne par an. Afin de respecter un rythme moyen respectant la trajectoire ZAN (2600 m²) la commune ne devrait pas consommer plus de 3,6 ha entre 2021 et 2035.

Selon les données Cérema, entre 2011 et 2020, la commune de Geay consommait 8300 m² d'espaces NAF en moyenne par an. Afin de respecter un rythme moyen respectant la trajectoire ZAN (4150 m²) la commune ne devra pas consommer plus de 6 ha entre 2021 et 2035.

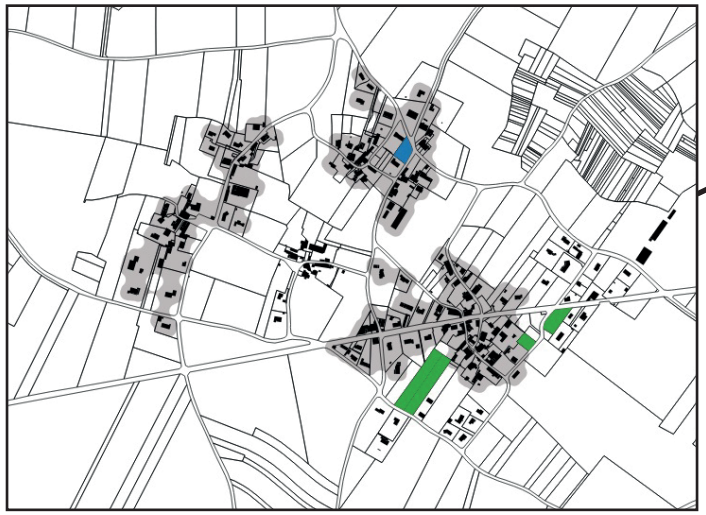
Surfaces consommées entre 2021-2024

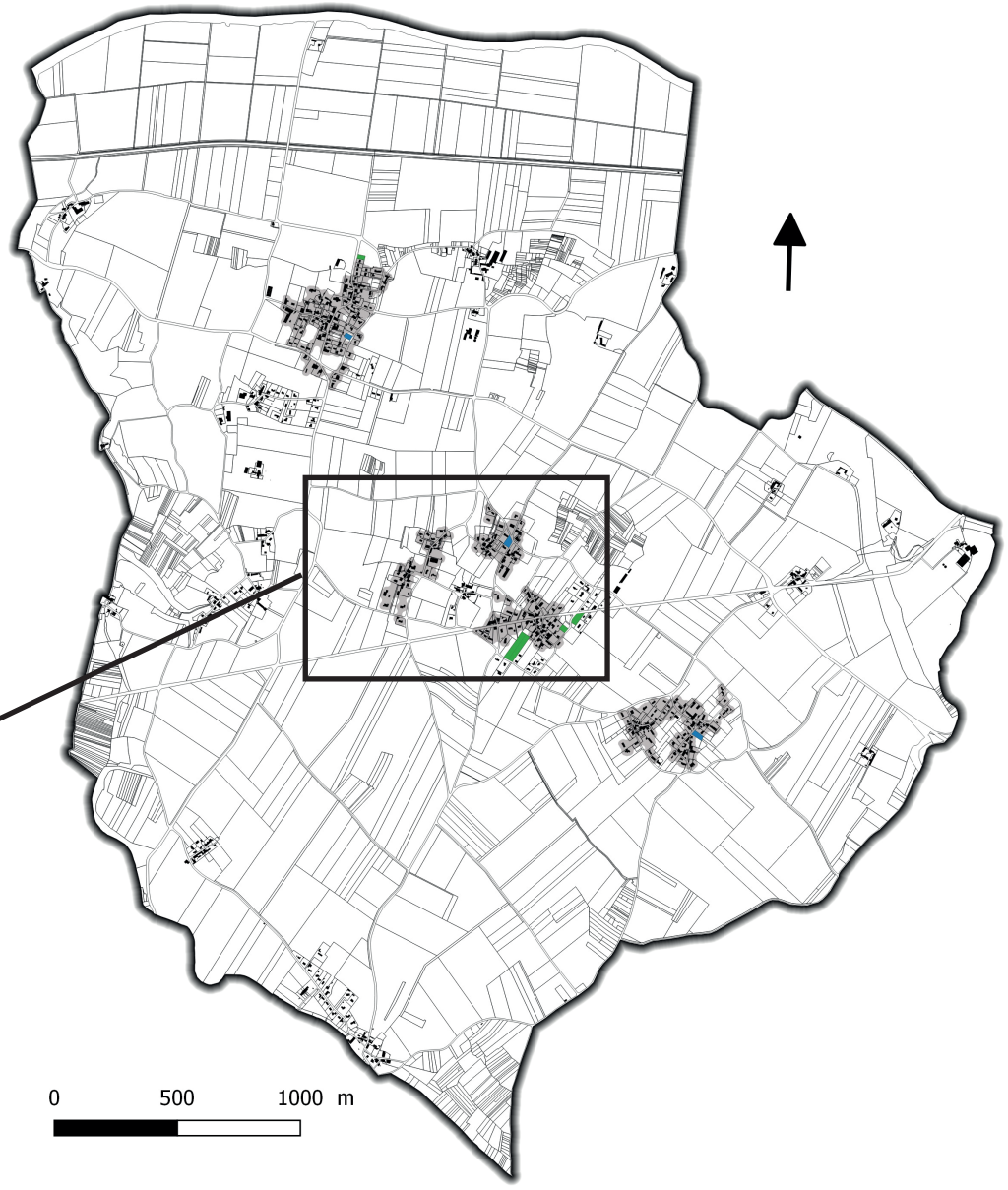
Espaces mobilisés

Espaces NAF consommés

Entre 2021 et 2024, la commune a consommé environ 1,3 ha d'espace NAF.

Surface mobilisé depuis 2021 (source : Agence UH + commune)





3.6.3 Les objectifs du SCOT contre l'étalement urbain

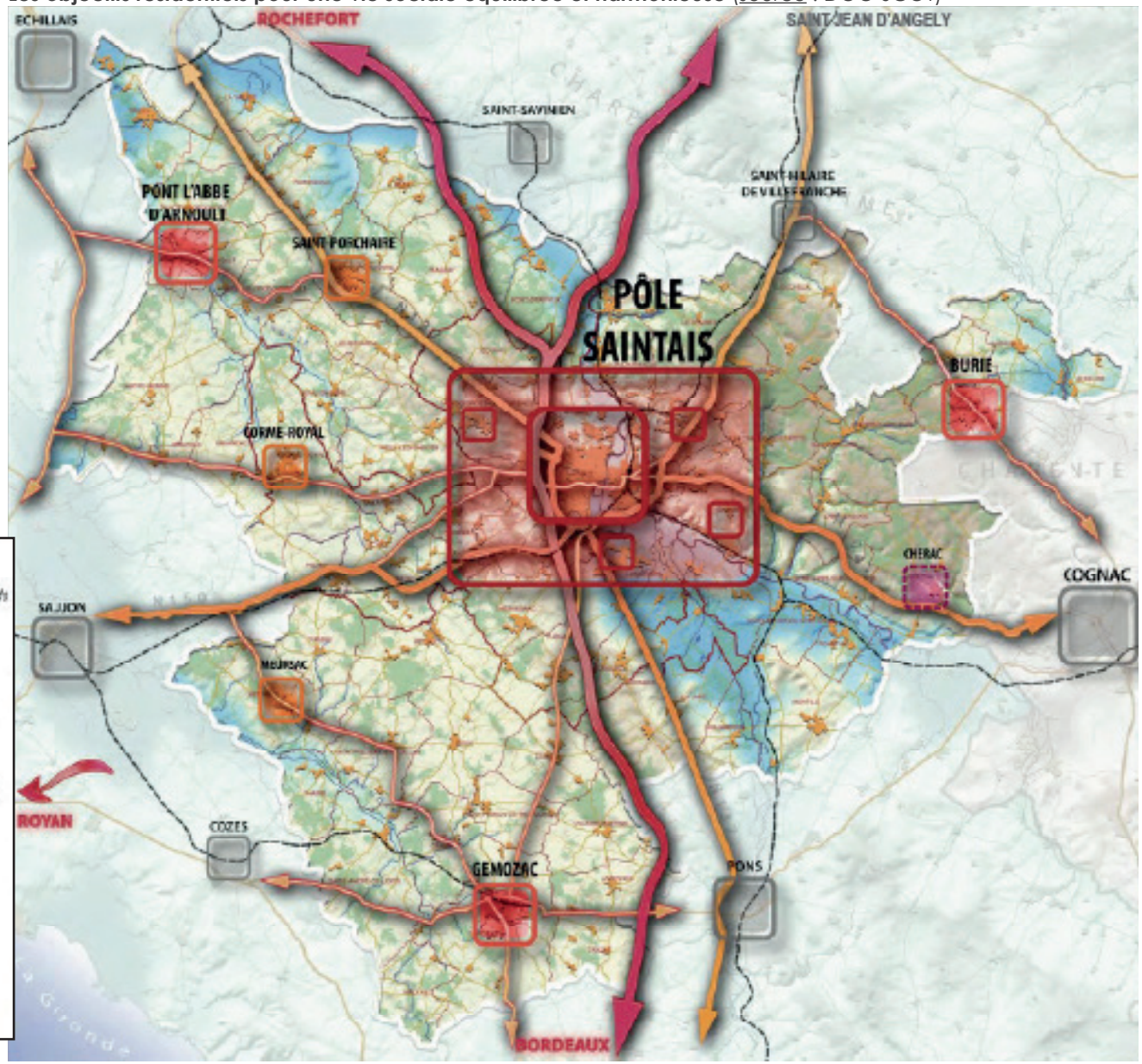
Le SCOT du Pays de Saintonge Romane, approuvé les 11 juillet 2016 et 18 mai 2017, et mis en vigueur le 6 août 2017, fixe des objectifs de développement résidentiel à l'horizon 2030 par l'intermédiaire de son DOO.

Pour précision, ce document nécessite d'être conformé à la loi du 22 août 2021 portant un objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

Pour l'heure, le SCOT porte un objectif global de population d'environ 100 000 habitants à l'horizon 2025. Cet objectif doit être concrétisé par la construction de 6 000 logements.

Ces logements doivent être réalisés sur une enveloppe totale de 310 hectares de foncier. Il tient compte d'un rythme de desserrement des ménages de -0,2 personne/logement

Les objectifs résidentiels pour une vie sociale équilibrée et harmonieuse (source : DOO SCOT)



La commune de Geay est considérée comme un territoire à caractère rural au sein de l'armature résidentielle du SCOT. Cette dernière constitue la référence des objectifs du SCOT en matière de modération de la consommation des sols par l'urbanisation résidentielle.

Les orientations du SCOT pour les « communes rurales »

Les « communes rurales » ont vocation à maintenir au minimum leur population ou à développer celle-ci de manière modérée en tenant compte des capacités d'accueil du territoire sur le plan fonctionnel (équipements, services...).

Le DOO du SCOT indique pour les 59 communes rurales, les objectifs chiffrés résidentiels portent le nombre total d'hectares mobilisables en développement urbain à 148,4. Cela représente 48 % de l'objectif de consommation maximale d'espace à 310 hectare d'ici la prochaine décennie.

Le DOO définit une moyenne de 39 constructions par commune rurale, soit un rythme annuel de 4 constructions/an, pour un maximum de 2,5 hectares de consommation d'espace en extension urbaine.

Néanmoins, il convient d'appliquer une règle de proportionnalité qui doit permettre de préciser la fourchette d'affectation de l'espace à consommer pour chaque commune afin de prendre en compte son contexte et son niveau de développement résidentiel.

Par ailleurs, les prévisions établies par les documents d'urbanisme communaux devront tenir compte des orientations suivantes :

- Le niveau de densité minimum requis pour les extensions nouvelles de l'urbanisation est fixé à 14 logements/hectare pour toute nouvelle opération d'habitat (densité nette, hors espaces publics, équipements et réseaux).

- Au moins 30 % de la production de logements devra s'opérer dans l'enveloppe urbaine des bourgs et des hameaux existants, dans une logique de renouvellement urbain et de lutte contre l'étalement de l'urbanisation.

- Le nombre de constructions pouvant être réalisées durant la prochaine décennie doit être pondéré par les constructions effectivement mises en chantier ou réalisées depuis 2017.

Les objectifs chiffrés de croissance résidentielle (source : DOO SCOT)

Les objectifs chiffrés de croissance de l'habitat

Polarités du SCOT

Pôle structurant	46,25 %	43,29 %	42,77 %	43,05 %	2744
Saintes	36,47 %	33,19 %	32,27 %	31,70 %	1648
Espace d'agglo	9,78 %	10,10 %	10,50 %	11,35 %	1095
Pôles d'équilibre	6,60 %	6,78 %	6,94 %	7,17 %	546
Burie	1,44 %	1,43 %	1,43 %	1,44 %	90
Gémozac	3,12 %	3,42 %	3,51 %	3,64 %	281
Pont l'Abbé d'A.	2,04 %	1,93 %	1,99 %	2,08 %	176
Pôles de proximité	4,73 %	5,13 %	5,26 %	5,56 %	480
Cozes-Royal	1,55%	1,71 %	1,76 %	1,84 %	149
Meursac	1,58%	1,69 %	1,73 %	1,85 %	165
Saint Porchaire	1,67%	1,72 %	1,77 %	1,87 %	164

Communes rurales

Communes rurales (total)	42,42 %	44,80 %	45,04 %	44,22 %	2283
Commune rurale moyenne	0,72 %	0,76 %	0,76 %	0,75 %	39

Enveloppes maximales de consommation d'espace

Polarités du SCOT

Pôle structurant	2 744	/	24	99,8
Saintes	1 648	60 %	25	46,2
Espace d'agglo	1 095	30 %	20	53,7
Pôles d'équilibre	546	30 %	18	29,8
Burie	90	30 %	15	4,8
Gémozac	281	30 %	15	15,3
Pont l'Abbé d'A.	176	30 %	15	8,6
Pôles de proximité	480	30 %	16	29,4
Cozes-Royal	149	30 %	15	8,1
Meursac	165	30 %	15	10,3
St Porchaire	164	30 %	15	10,0
Communes rurales				
Communes rurales (total)	2 283	30 %	14	148,4
Commune rurale moyenne	39	30 %	14	2,5

Déclinaison des orientations du SCoT sur Geay

En partant du niveau de population de la commune établi par l'INSEE en 2015, les orientations du DOO du SCoT se déclinent comme suit :

- Un gain démographique de +51 habitants pour la période 2017-2025 et +78 habitants pour la période 2017-2030 ;

- La construction de 38 nouveaux logements pour la période 2017-2025 et **58 nouveaux logements pour 2017-2030,** dont 30 % minimum en intensification urbaine, soit 12 logements pour 2017-2025 et 18 pour 2017-2030 ;

- Une consommation foncière de 2,5 hectares 2017-2025 et **3,7 hectares pour 2017-2030,** sur laquelle s'appliquera une densité de 14 logements/hectare.

Analyse de la construction depuis le 7 aout 2017

Le SCoT du Pays de la Saintonge Romane entré en vigueur le 7 aout 2017 est venu encadrer le développement urbain dans un souci d'économie d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce dernier a fixé des objectifs de réduction de consommation d'espace, il faut donc s'assurer que ces derniers soient atteints. A cet effet, il est nécessaire d'opérer une analyse rétrospective de la construction depuis 2017.

Ainsi sur le territoire de Geay, en matière de construction neuve sur cette période de référence, un repérage à la parcelle a conclu que :

- 6,2 hectares ont été mobilisés par l'urbanisation entre 2012 et 2021 (surface des unités foncières) pour 42 nouveaux logements équivalent à une densité de moins de 7log/ha.

- **32 logements ont été réalisés entre 2017 et 2024, pour un total en extension de l'ordre de 1.5 ha.**

Au regard du SCoT, la Carte Communale dispose donc des marges de manœuvre suivantes :

- **Un potentiel global de 26 nouveaux logements à créer entre 2025 et 2030 dont 70% maximum en extension (soit 18 logements).**

- **Un maximum de 2,2 ha en extension urbaine.**

Thématiques	Constats	Enjeux
Évolution de la démographie	- Avec un gain de 98 habitants sur la période 2010-2021, Geay a accueilli presque 10 habitants/an sur la base d'un taux de croissance annuel de l'ordre de 1 % . - La croissance découle principalement de l'arrivée de ménages puisque le solde migratoire est plus important que le solde naturel. Néanmoins, on soulignera que la commune profite d'un solde naturel positif. - D'ailleurs la taille des ménages estimée à 2,38 personnes/ménage révèle que le ménage-type de la commune demeure la famille avec enfants, malgré une baisse générale à l'échelle départementale comme nationale. - L'accueil de jeunes ménages a permis à la commune d'assurer son renouvellement et au delà de croître.	- Assurer le renouvellement de la population pour anticiper le vieillissement de la population auquel la commune ne devrait pas échapper : - Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux jeunes ménages mais aussi de conserver les seniors - Promouvoir une offre en logements de qualité et poursuivre les efforts de sa diversification (offre en petits logements et en logements de taille intermédiaire), à même de répondre plus largement aux besoins des ménages dans leur diversité. L'accent pourra être mis sur des réhabilitations de grandes maisons en plusieurs logements et des programmes locatifs mais la carte communale ne propose pas de leviers pour impacter sur ce point. Il conviendrait de penser à adapter la fiscalité par exemple.
Évolution de la population active	- Le niveau du chômage de la commune (7%) demeure inférieur au niveau départemental (9,2 %). - La commune de Geay est particulièrement dépendante en matière d'emploi. 86.2 % des actifs travaillent hors de la commune en 2021, ces derniers se déplaçant en particulier sur le pôle Saintais, et dans une moindre mesure sur Rochefort, pour travailler.	- Maintenir une certaine mixité sociale et générationnelle sur le territoire, notamment par le développement d'une offre variée et susceptible de répondre à différentes classes sociales. - Intégrer que les actifs sont très dépendants de la voiture pour aller travailler. Une certaine tolérance pour le maintien d'activités dans les hameaux et dans le bourg serait possible en vue d'un rapprochement domicile-travail
Évolution des activités économiques	- La commune accueille diverses entreprises réparties aléatoirement sur le territoire communal, dont la majorité est affiliée au secteur de l'artisanat de la construction (menuiserie, maçonnerie...) - Sur la commune, l'agriculture au delà de l'occupation des sols qu'elle forge de manière prépondérante, représente un secteur économique majeur avec la présence de plusieurs exploitations notamment de gros élevages même si leur nombre dans le secteur (abords des marais) n'a cessé de diminuer ces dernières décennies. - La commune est marquée par l'enjeu de mieux accompagner le développement de l'urbanisation afin de pérenniser les activités agricoles et permettre une meilleure cohabitation entre agriculteurs et résidants. - La gestion de l'eau est également au cœur du maintien et développement de l'agriculture.	- Pérenniser les entreprises et activités situées sur le territoire, quelle que soit leur nature, en évitant de générer des troubles du voisinage - Soutenir les activités agricoles, Au delà des emplois qu'elles représentent, elles contribuent à la qualité du cadre de vie communal... Les surfaces agricoles seront davantage protégées vis-à-vis de l'étalement urbain et les exploitations préservées de développement résidentiels à leurs abords immédiats - Faciliter la bonne cohabitation agriculteurs - résidants via des initiatives comme le maintien des jardins en transition des espaces de cultures, la plantations de haies autour des secteurs habités... - Prendre en compte les capacités des réseaux d'eau potable - Prendre en compte toutes les activités qui animent le territoire

Thématiques	Constats	Enjeux
Évolution du parc de logements	- Le parc de la commune a augmenté rapidement ces 20 dernières années - Le parc de logements de Geay est principalement orienté vers la maison individuelle, et est occupé essentiellement par des propriétaires. Ces derniers sont installés durablement sur la commune. - Dans l'ensemble, le parc de logements de la commune présente un bon niveau de confort. 98,2 % des logements disposent d'une salle de bain en 2021. Ce confort important témoigne du bon état du parc de logements de la commune. 6 logements ne seraient pas équipés d'une salle de bain en 2021 sur Geay, selon l'INSEE.	- Poursuivre une croissance plus raisonnée - Diversifier l'offre en logements pour maintenir les seniors sur la commune... - La part de la vacance a déjà diminué mais le projet doit miser sur de nouvelles réhabilitations pour demeurer en dessous des 7%
Construction résidentielle et lutte contre l'étalement urbain	- 4.8 ha ont été mobilisés pour l'urbanisation entre 2014 et 2024 (surface des unités foncières) pour 42 nouveaux logements équivalent à une densité de moins de 9 log/ha. - L'ensemble des opérations ont consommées environ 4 ha d'espace Naturels, Agricoles et Forestiers ont été consommés. - Selon l'analyse de la consommation réalisée, 4000 m² en moyenne ont été consommés chaque année depuis 2014. - Le projet communal devra afficher un effort de modération de 50 %comparé à la consommation de ces dix dernières années. Cela signifie que le projet de carte communale ne devra pas permettre une consommation de plus de 2 ha sur la période 2024-2034. - Entre 2011 et 2020, la commune de Geay consommait 5200 m² d'espaces NAF en moyenne par an. Afin de respecter un rythme moyen respectant la trajectoire ZAN (2600 m²) la commune ne devra pas consommer plus de 3,6 ha entre 2021 et 2035. - Au regard du SCOT, la Carte Communale dispose donc des marges de manœuvre suivantes : - *Un potentiel global de 26 nouveaux logements à créer entre 2025-2030 dont 70% maximum en extension (soit 18 logements).* - *Un maximum de 2,2 ha en extension urbaine.*	- Respecter la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) - Assurer la compatibilité de la carte communale avec le SCoT de Saintonge Romane

4. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT ET DES PERSPECTIVES URBAINES

4.1 ORGANISATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

4.1.1 Une urbanisation diffuse

La commune est marquée depuis ses origines par une trame bâtie éclatée et dispersée. Cet éparpillement est une des caractéristiques des communes saintongeaises composées majoritairement de hameaux et d'écarts d'origine agricole qui à l'époque pratiquaient l'élevage dans les prairies des marais et la polyculture sur le plateau.

Depuis l'origine de la commune, le bourg de Geay n'occupe pas une position centrale. Il s'implante sur les hauteurs au nord d'où il domine les marais de la Charente.

Ces derniers sont impénétrables et forment donc un rempart naturel sur toute la frange nord de la commune.

Les hameaux se sont ainsi développés sur les hauteurs. A l'époque Chevallon se distingue parmi les hameaux les plus importants, et le territoire n'est alors pas traversé par une grande voie de circulation.

La RD 18 qui relie Saint-Savinien, Saint Jean d'Angely à Marennes et l'île d'Oléron est une importante voie de communication qui a participé à structurer l'organisation urbaine du territoire.

En effet, le hameau de Frichebois et celui du Grand Chevallon ont fait l'objet d'un développement résidentiel plus important que le bourg, isolé au nord du territoire.

Carte d'état-major 1860-1866 (source : IGN)

Tache urbaine(source : IGN)

Aujourd'hui, le territoire présente une tache urbaine très diffuse ou éparpillées avec des ensembles discontinues. Dans un contexte à dominante agricole, en l'absence de friche (industrielle ou autre...) ce type de développement est source de consommation et de gaspillage d'espace agricole.

A noter que l'autoroute est un ouvrage qui a également entraîné de l'artificialisation des sols et de la perte d'espace agricole.

4.1.2 La carte communale actuelle

La précédente carte communale date de 2007.

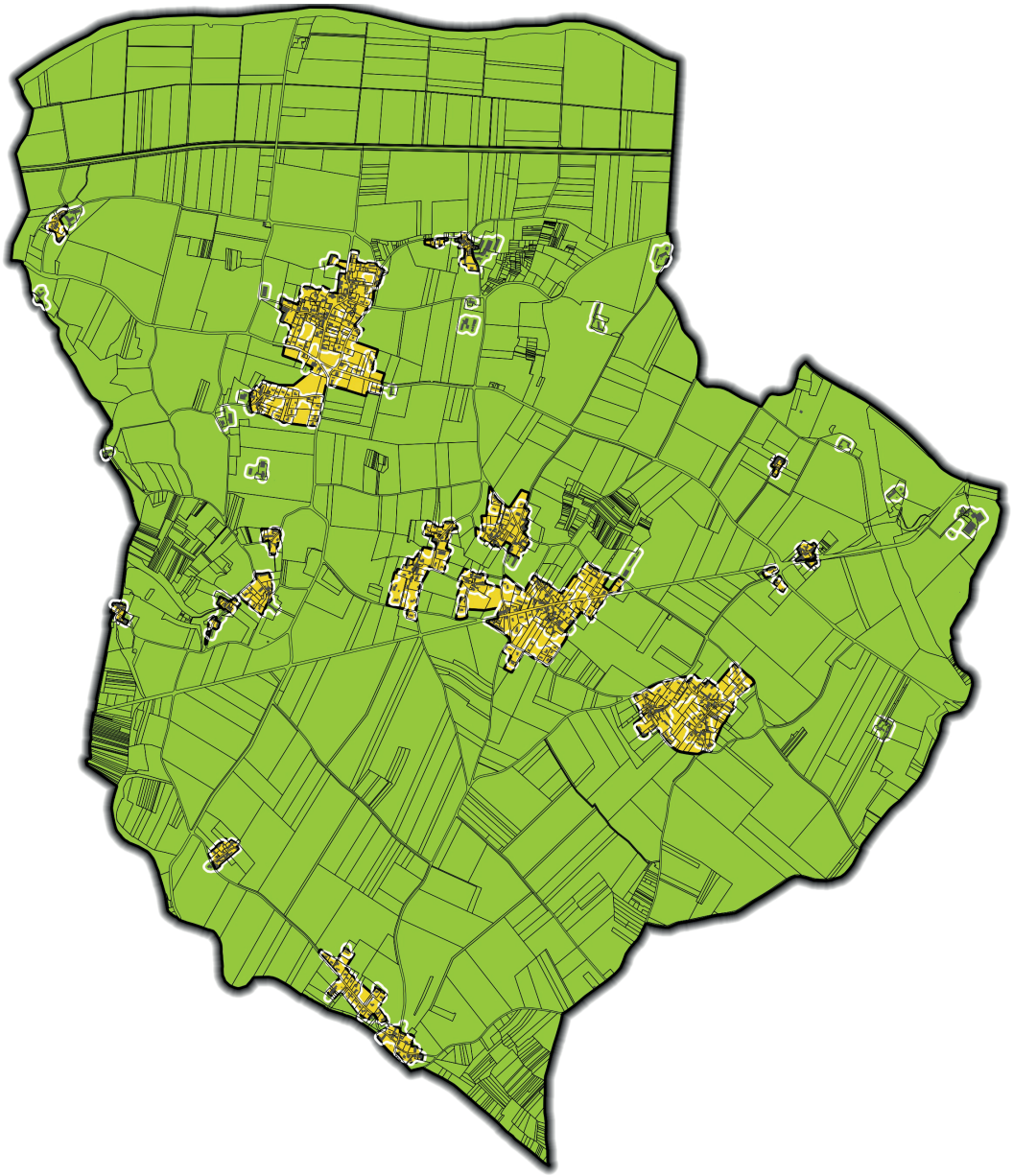
Cette dernière présentait de larges zones urbanisées s'étendant au delà de l'enveloppe urbaine.

Tous les écarts étaient également classés en zone urbanisée.

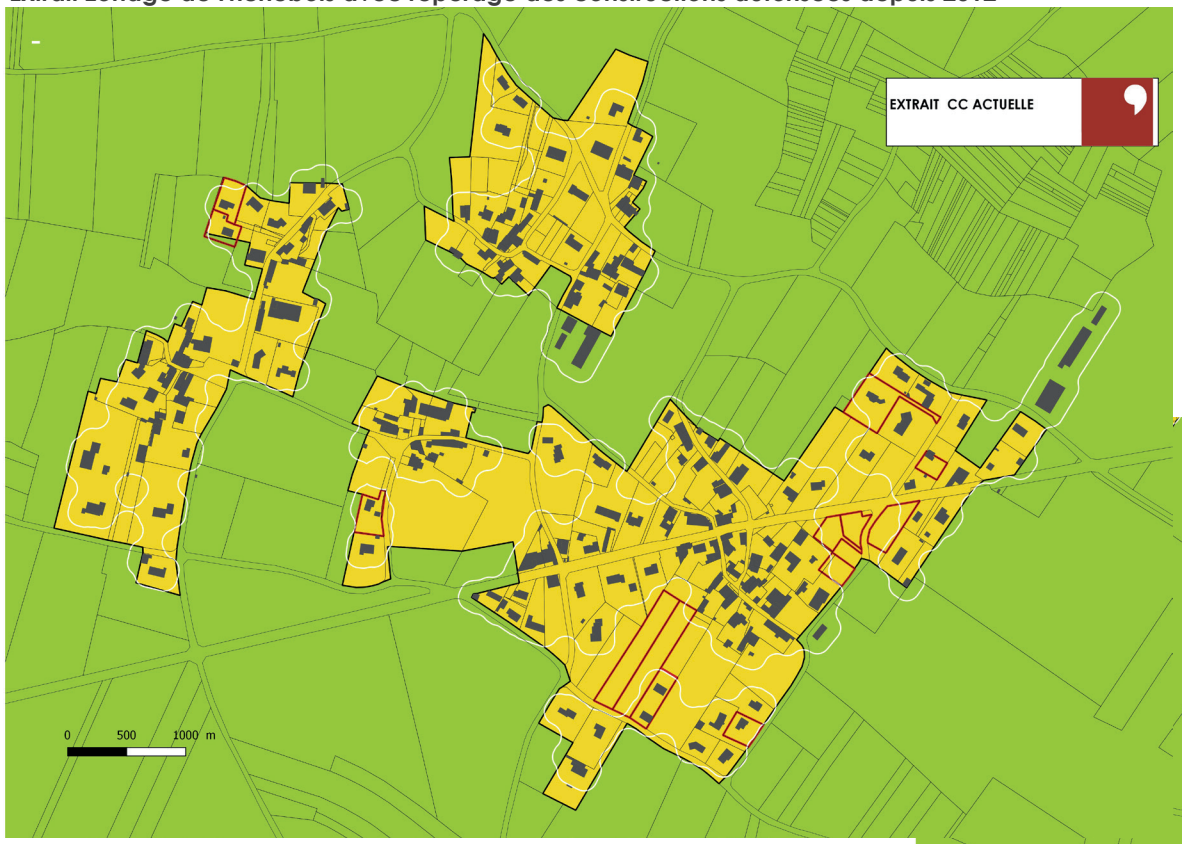
Ce document a donc participé à la diffusion de l'urbanisation sur tout le territoire.

Aujourd'hui, le projet de carte communale doit participer à mieux structurer le développement communale, à le hiérarchiser en faveur d'une centralité incarnée par le bourg de Geay;

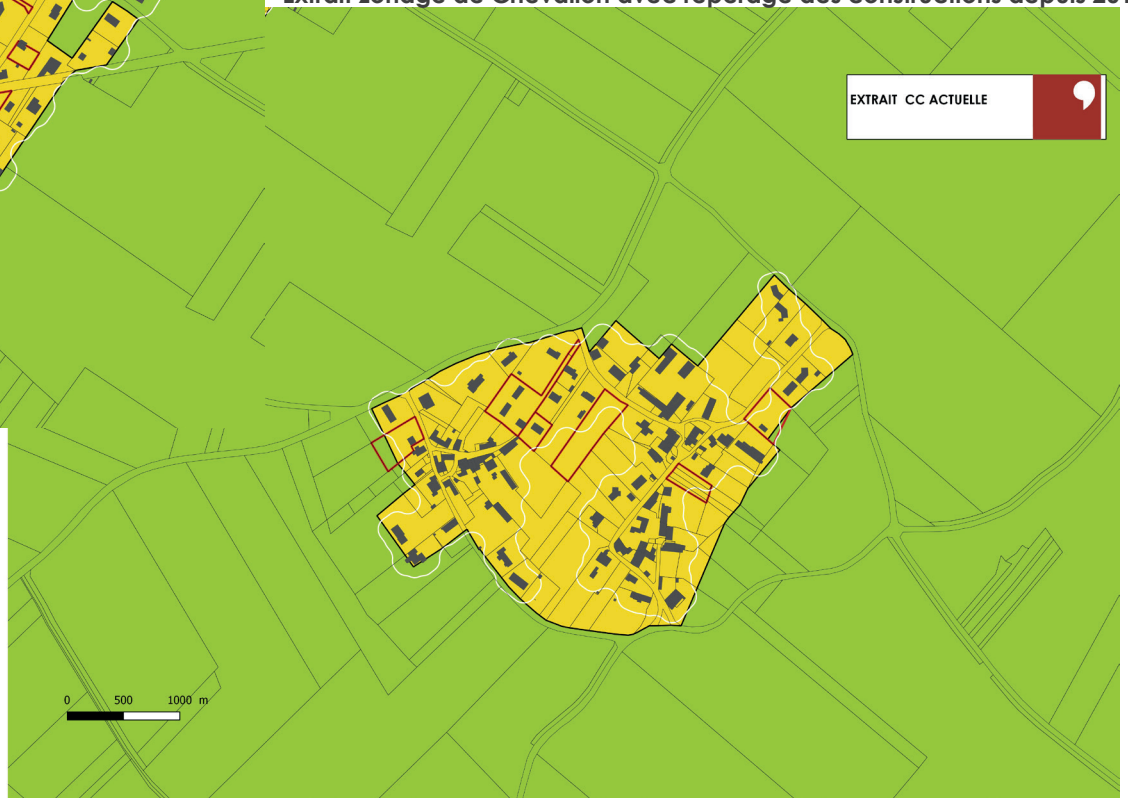
Extrait zonage du bourg avec repérage des constructions depuis 2012



Extrait zonage de Frichebois avec repérage des constructions autorisées depuis 2012



Extrait zonage de Chevallon avec repérage des constructions depuis 2012



4.2 ÉTUDE DES FORMES URBAINES

4.2.1 Les formes de l'urbanisation

La trame bâtie se compose de différentes composantes :

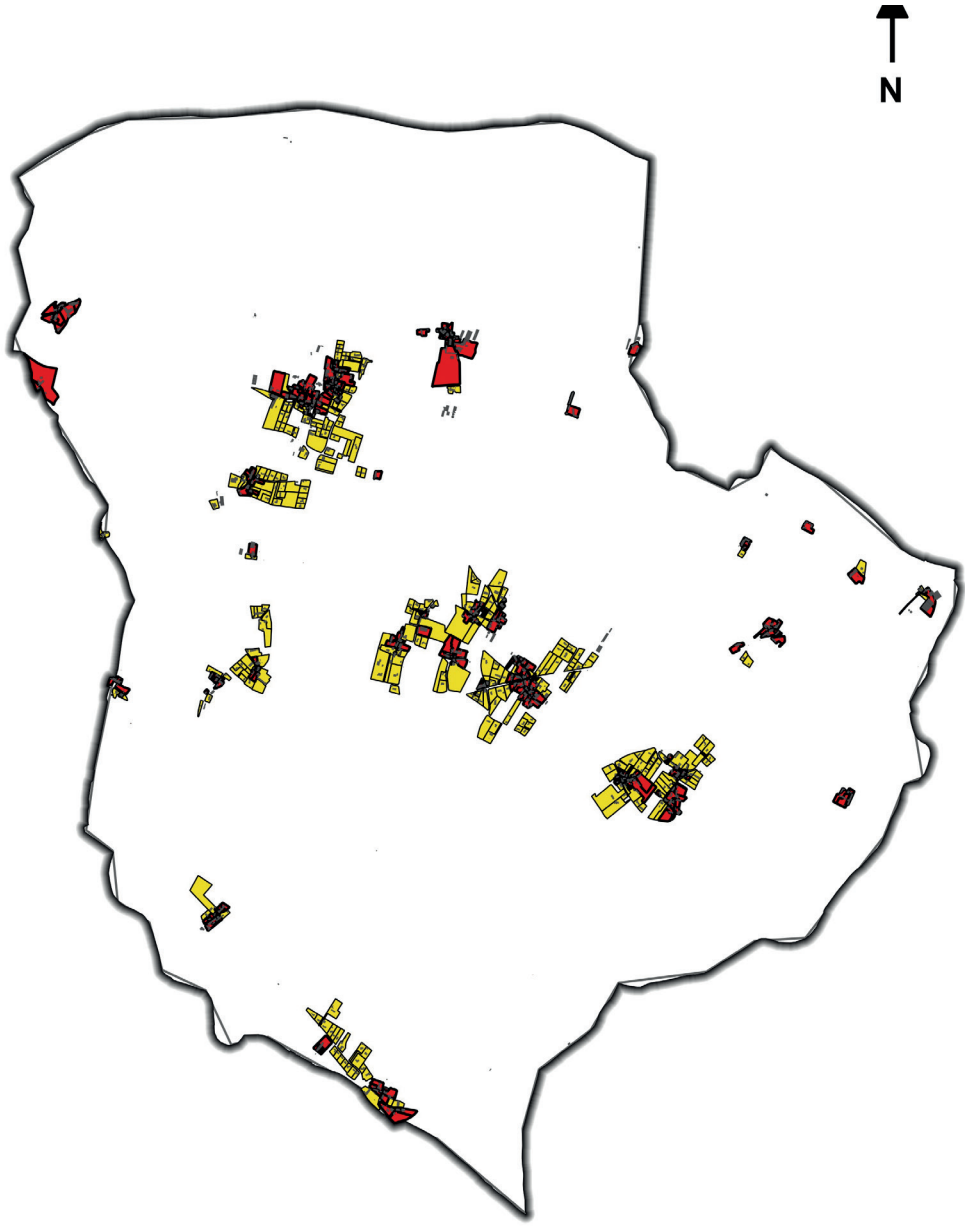
- Le tissu ancien du XIX^{ème} siècle correspondant au cœur de bourg historique de Geay autour de l'église notamment, ainsi que des noyaux des hameaux. Dans le bourg, cet habitat d'inspiration traditionnelle et typique des villages de la Saintonge Romane s'agglomère et compose des fronts de rue et de petits îlots végétalisés en leur centre. Dans les hameaux; il intègre à la fois de maisons charentaises typiques agrémentées de grands jardins et de beaux volumes agricoles en pierre. A noter que dans le bourg, ce tissu très patrimonial a été mis en valeur par l'enfouissement des réseaux et la requalification des voies. Il confère au bourg une image très qualitative.

- L'urbanisation contemporaine de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, correspondant globalement à un tissu résidentiel à dominante pavillonnaire que l'on associe à la démocratisation des déplacements automobiles. Ce tissu ne présente plus de lien avec la terre ni le local et, régi par des codes architecturaux et des matériaux standardisés tend à banaliser les espaces. En outre, il engendre davantage d'étalement de l'urbanisation du fait d'une densité très peu élevée (grande parcelle)...

- Le tissu des activités économiques, formé essentiellement par des exploitations agricoles, disséminées sur l'ensemble du territoire de la commune.

- A noter que la commune ne présente pas d'équipement d'envergure.

Les différents tissus urbains sur la commune (source : cadastre)



Fiche de synthèse - L'habitat ancien

Période	Antérieure au XX^{ème} siècle, habitat ancien généralement constitué au cours du XIX^{ème} siècle.
Forme du parcellaire	Irrégulier et très morcelé.
Occupation de la parcelle	50 à 100 %, correspondant à une forte densité (entre 20 et 40 logements/hectare, rarement en dessous de 15 logements/hectare).
Disposition sur la parcelle	Alignement des façades et/ou murs-pignon sur une ou plusieurs limites séparatives, ou retrait limité (entre 0 et 5 mètre) selon l'exposition solaire.
Rapport à l'espace public	A l'aplomb des voies ou en retrait modéré, constitution de fronts bâtis en bordure de voie dans le cœur de bourg, plusieurs cas de retrait s'expliquant par la recherche d'une optimisation de l'orientation solaire. Murs-pignon fréquents à l'alignement d'une voie publique, pouvant induire une orientation perpendiculaire du bâtiment vis-à-vis de la voie.
Caractéristiques architecturales	Hauteur : bâtiments atteignant régulièrement R+1 et R + 2 sans excéder 8 mètres de hauteur au faîtage, rarement de plain-pied. Volumétrie : régularité des volumes (maison-bloc), généralement de base rectangulaire. Couverture : toiture à deux pans (pente à environ 30 %) couvertes de tuiles-canal artisanales, présence de corniches en pierre de taille sur de nombreuses maisons anciennes, présence de chiens-assis pour les maisons bourgeoises. Ouvertures : percées régulières et fréquentes généralement hautes, encadrées par des linteaux de pierre massive plus ou moins ornementée, avec battants en bois aux coloris variables. Matériaux : usage double de pierre calcaire de taille et de moellons calcaires créant des murs de façade plus ou moins homogènes (usage quasi-exclusif de la pierre de taille pour les maisons bourgeoises), couvertures en tuiles d'argile, canal ou plates selon les périodes de construction.
Clôtures, éléments divers	Présence d'éléments de petit patrimoine (puits, dépendances…), forte délimitation de l'espace privatif vis-à-vis de l'espace public (clôtures minérales en moellons/pierre de taille, ou végétales).
Enjeux	Un bâti à préserver et à réhabiliter pour sa valeur architecturale, favoriser des évolutions dans le respect de l'aspect (énergies renouvelables…).
Potentiel de mutation et de réinvestissement	Faible potentiel de mutation et de réinvestissement urbain de par la forte densité du bâti ancien, ainsi que sa valeur et son unité architecturale méritant bien souvent une préservation « en l'état ». Possibilité de comblement de « dents creuses » au cas-par-cas, qu'il convient de mesurer au regard de la capacité fonctionnelle du bâti en question (réseaux publics...).

Voir légende en pages précédentes.

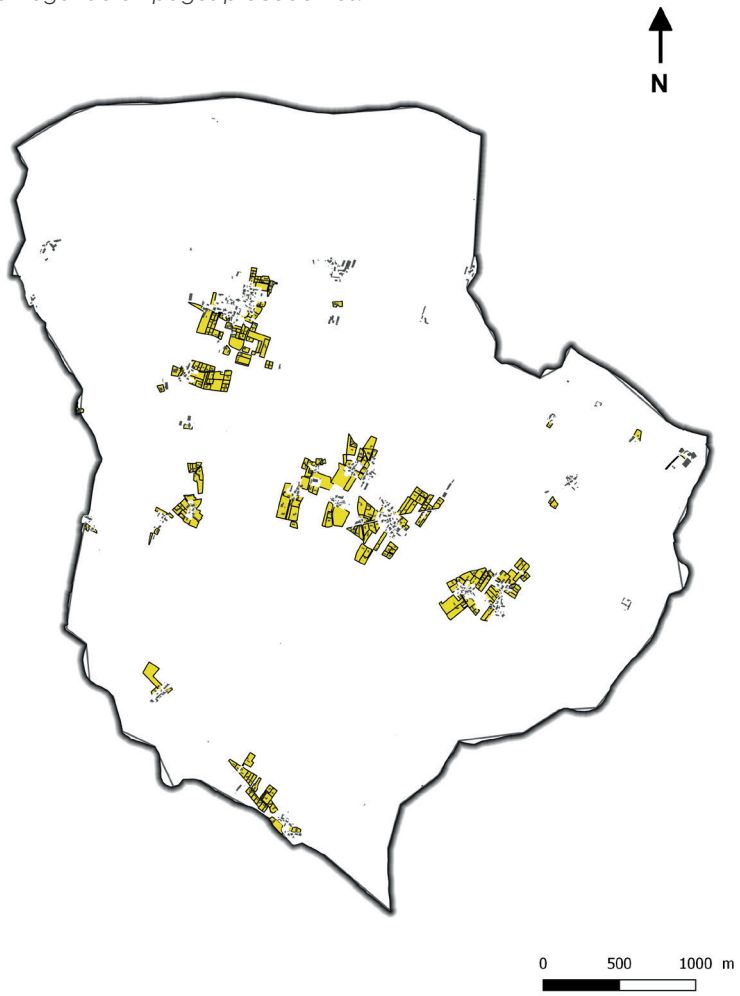
Enjeux à retenir

Il convient de contribuer à la préservation des caractéristiques morphologique de l'habitat ancien du cœur de bourg et des différents lieux-dits anciens extérieurs au bourg.

Fiche de synthèse - L'habitat contemporain

Période	Bâti contemporain datant de la seconde moitié du XX^{ème} siècle et du début du XXI^{ème} siècle.
Forme du parcellaire	Découpage régulier et rationalisé induit par l'apparition de nouvelles logiques d'aménagement (circulation automobile, standardisation de la construction et rationalisation économique…).
Occupation de la parcelle	30 à 70 %, densité faible à moyenne (entre 5 et 15 logements/hectare) laissant entrevoir d'importantes possibilités de densification urbaine.
Disposition sur la parcelle	Implantation généralement en retrait minimum de trois mètres des limites séparatives, voire davantage, avec quelques cas d'implantation à l'alignement de la voie.
Rapport à l'espace public	Généralement en retrait de la voirie induisant une absence de lien avec l'espace public à la différence des tissus d'époque antérieure.
Caractéristiques architecturales	Hauteur : Maison-type de plain-pied, très occasionnellement R+1, hauteur comprise entre 5 et 8 mètres au faîtage. Volumétrie : cas de « maisons-bloc » aux volumes standardisés, ou cas de volumes hétérogènes constitués de découpes et décrochés successifs. Couverture : toitures en tuile canal industrielle, coloris homogènes et/ou coloris multiples visant à imiter l'habitat ancien. Ouvertures : percées régulières et ordonnées, encadrements simples et battants en bois ou plastique aux coloris homogènes. Matériaux : utilisation de matériaux standardisés contemporains (parpaings de béton ou de brique), usage ponctuel de pierre de parement. Utilisation d'enduits de couleurs variées à tonalité naturelle (pierre de pays, sable...) et très homogènes, générant souvent des décalages avec le bâti ancien et des difficultés d'insertion dans le paysage.
Divers	Clôtures disparates et généralement très perméables, présence d'annexes (type garage, abri de jardin, piscine, terrasse...)
Enjeux	Une forme bâtie généralement consommatrice d'espace, qui suscite des problèmes d'intégration au paysages urbains des bourgs anciens de par les volumes mal-agencés et une architecture standardisée en décalage trop important avec le tissu bâti ancien
Potentiel de mutation et de réinvestissement	Potentiel de réinvestissement urbain théoriquement fort, compte-tenu de la faible densité caractéristique de l'habitat pavillonnaire. Toutefois, l'agencement du bâti existant et son rapport à l'espace public génère bien souvent des freins quant au réinvestissement urbain. Les possibilités de densification et de mutation urbaine seront à observer au cas-par-cas en veillant à étudier finement chaque contexte.

Voir légende en pages précédentes.



Enjeux à retenir

L'habitat pavillonnaire récent à des logiques industrielles et standardisées. A l'avenir, l'enjeu sera de sensibiliser les futurs porteurs de projets à la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction de qualité, à inscrire dans la continuité des formes bâties anciennes.

4.2.2 Analyse du bourg

Caractéristiques urbaines générales

Le cœur historique du bourg est structuré autour de la rue de l'église Romane (RD 122) au carrefour de la rue des Franches et la rue du Lavoir. . L'emprise du bourg ancien est relativement limitée se concentrant à hauteur de deux îlots principaux.

Le Bourg de Geay regroupe l'église, la mairie, l'école, la poste, la salle des fêtes... et le GR360 « Tour de Saintonge» traverse le bourg.

Geay profite d'un vrai bourg dont l'attractivité repose dans la qualité du cadre de vie.

Éléments de morphologie du bâti

Le bourg de Geay domine les marais qui s'étendent au nord. Il s'inscrit sur les hauteurs en transition entre prairie et plaine de grande culture.

Les constructions du bourg ancien adoptent une typologie typique des villages de la Saintonge. Le parcellaire est complexe et morcelé. Il accueille des constructions à l'alignement de l'espace public profilant de petites rues et présente une certaine compacité. Il convient toutefois de souligner qu'il y a peu de mitoyenneté. La continuité est en fait assurée par la présence de mur de clôture. L'ambiance du bourg est d'ailleurs assez minérale rappelant que localement, la pierre est omniprésente et un héritage précieux.

Le bourg ne profite pas d'un réseau de voies et de chemins très dense. Il s'organise ainsi en deux, trois îlots originels marqués en leur centre par de beaux jardins.

Force est de constater que le bourg a fait l'objet de constructions plus récentes à ses entrées nord et sud allant même aujourd'hui à rejoindre le hameau de la Bougetterie (suite notamment à une construction au coeur de la parcelle entre les deux entités). Le tout forme désormais le bourg.

4.3 DÉPLACEMENTS, MOBILITÉS ET ÉQUIPEMENTS

4.3.1 Réseau routier et trafic

Caractéristiques du réseau routier

La commune est traversée par plusieurs routes départementales ainsi que par une autoroute.

Il convient ainsi de signaler la traversée du territoire par l'autoroute A 837 (Rochefort - Saintes) sur une petite portion à l'Est du territoire. Aménagée à la fin des années 1990, cette autoroute ne dessert pas la commune mais y propose une aire de repos. Les échangeurs les plus proches se situent à Saint-Georges des Coteaux et Tonnay-Charente.

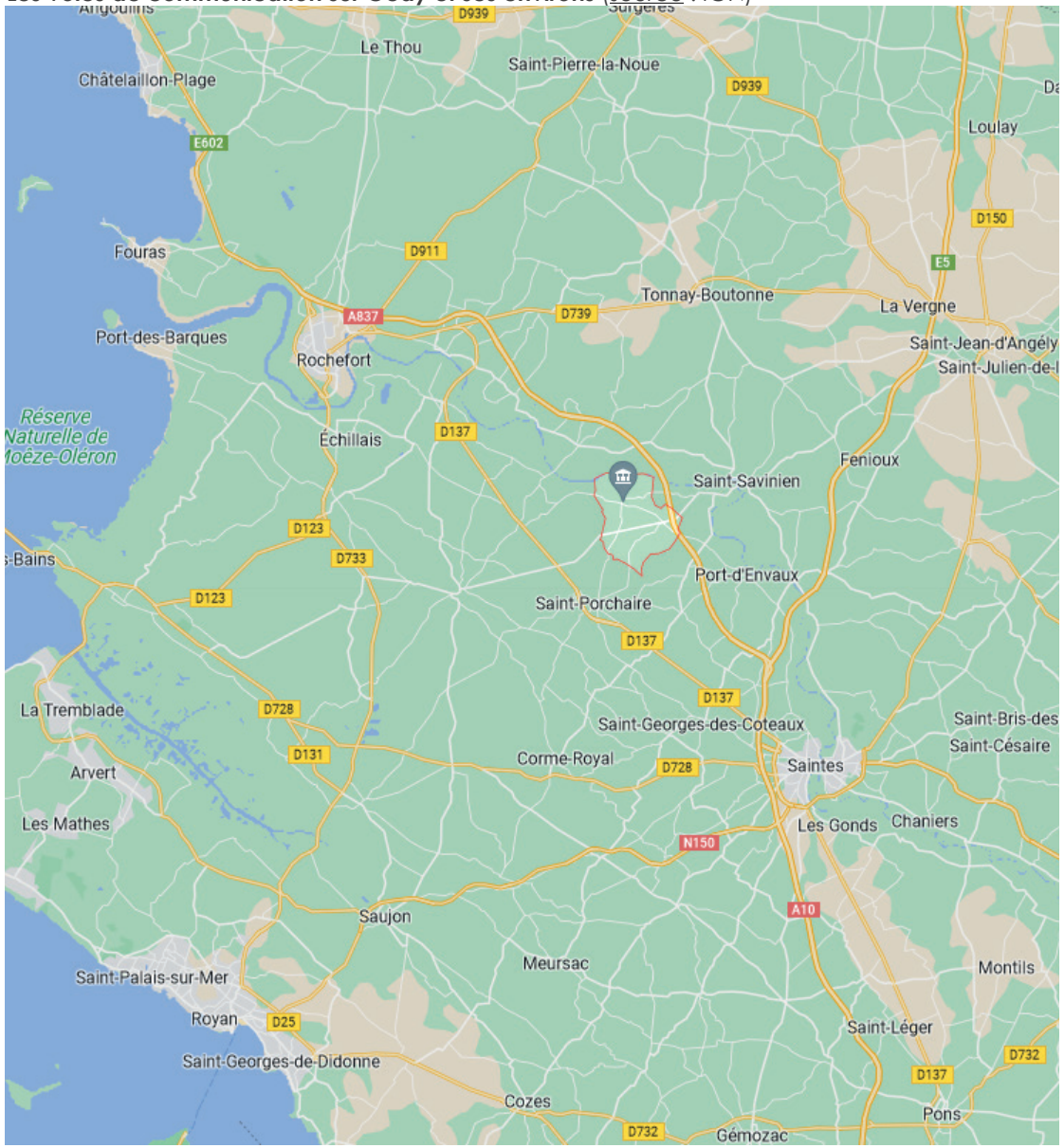
La commune est ensuite traversée d'Est en Ouest par la RD 18 qui relie Saint-Jean d'Angély à Marennes. Cette voie départementale correspond notamment à l'axe A10-île d'Oléron, il s'agit donc d'une voie particulièrement importante en termes de flux saisonniers.

Cet axe recoupe vers l'Ouest, la RD 137 qui permet de rallier rapidement Saintes et Rochefort, une voie quant à elle importante pour les flux journaliers (résidence-travail).

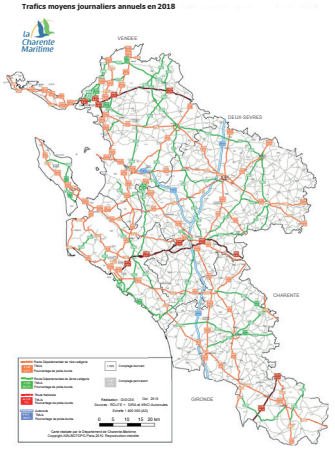
Le reste du territoire est desservi par des voies secondaires et force est de constater que le réseau est bien interrompu à hauteur des marais qui incarnent une frontière naturelle infranchissable.

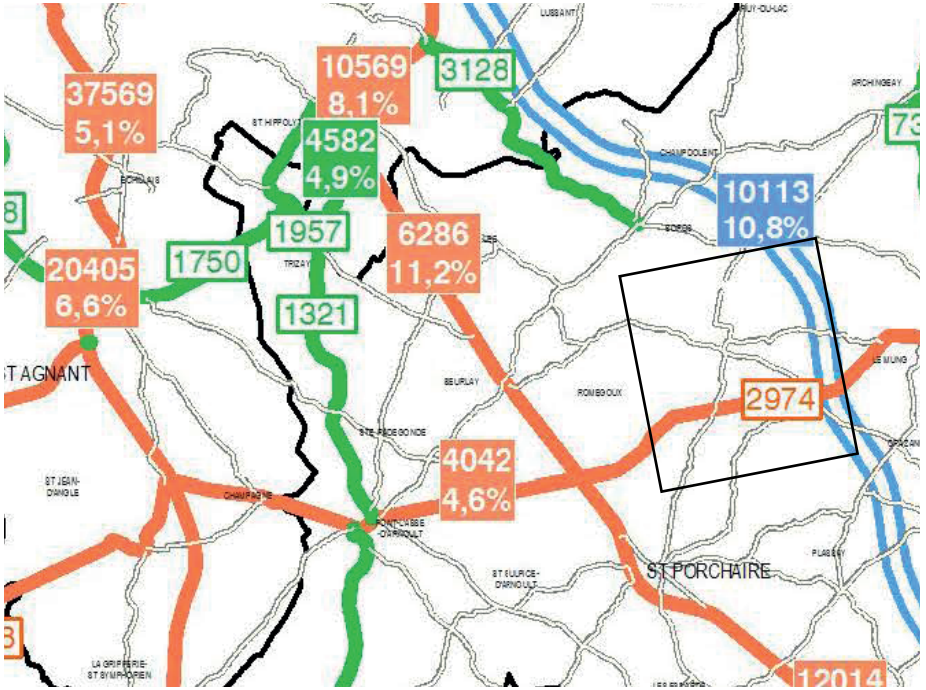
Les voies de communication à l'échelle communale (source : cadastre, IGN)

Les voies de communication sur Geay et ses environs (source : IGN)



Les flux routiers en 2018 (source : DEPARTEMENT)





4.3.2 Mobilités et accessibilité

Les déplacements sont une préoccupation majeure pour les politiques d'aménagement et d'urbanisme. L'étude des modes de déplacement permet de mieux appréhender les habitudes de la population tout en décelant certaines problématiques sur le territoire. La question des déplacements est par ailleurs étroitement associée à celle de la lutte contre les pollutions et nuisances, ainsi que le changement climatique.

La voiture, un mode de déplacement hégémonique sur la commune

Geay est un territoire à caractère rural, où l'automobile est prépondérante et essentielle. En effet, la commune est particulièrement dépendante des pôles de Saintes et de Rochefort en termes d'emplois, de commerces et d'équipements, situés tous deux, en voiture, à moins de 20 minutes. Or il n'existe pas d'autres alternatives sur la commune (pas de desserte ferroviaire, peu de bus...).

En témoigne le taux de motorisation des ménages très élevé puisque 96,2 % ont au moins une voiture, tandis que 56,1 % déclarent posséder au moins 2 voitures. .

Le législateur incite au développement des mobilités alternatives à l'automobile et à la mutualisation des déplacements, dans un souci de préservation de l'environnement mais la Carte Communale ne dispose pas de leviers directs pour agir sur ces enjeux, et doit donc être relayée par des politiques plus adaptées, au niveau intercommunal ou régional.

Les réseaux de transports collectifs

L'organisation des transports collectifs est placée sous la responsabilité de la région Nouvelle-Aquitaine depuis le 1er septembre 2017. Celle-ci dispose de plusieurs services, à savoir le train (via l'offre en Trains Express Régionaux), les transports interurbains et les transports scolaires par cars, ainsi que le transport à la demande.

En Charente-Maritime, le réseau de lignes régulières de cars interurbains est constitué de 20 lignes quotidiennes d'autocars configurées en étoile autour de La Rochelle, Rochefort et Saintes.

L'offre de transports en commun (source : Région Nouvelle Aquitaine)

Cette offre est localement complétée par des ligne TER, notamment la ligne de Nantes-Orléans à Saintes, via la gare de Bords, située à environ 8 kilomètres du bourg de Geay.

Ainsi résumée, l'offre en transports collectifs apparaît limitée sur la commune, bien qu'il faille souligner l'existence d'une ligne régionale de bus. Il semble difficile pour la commune d'envisager le développement de cette offre en transports collectifs, dans le contexte rural qui la caractérise.

Le covoiturage, une solution de mutualisation des déplacements

Le covoiturage est une solution pertinente en matière de mutualisation des déplacements individuels. Au niveau local, le Conseil Départemental de Charente-Maritime a développé une offre de services ainsi que des aménagements destinés à l'incitation au covoiturage.

Ainsi, 63 aires de covoiturage d'intérêt départemental sont actuellement réparties sur le département. L'aire de covoiturage la plus proche de Geay se situe au carrefour des RD 18 et 137 (carrefour de l'axe Saintes Rochefort et de la route de l'île d'Oléron). La commune en elle-même ne possède pas d'aire officielle de covoiturage.

Les mobilités « douces »

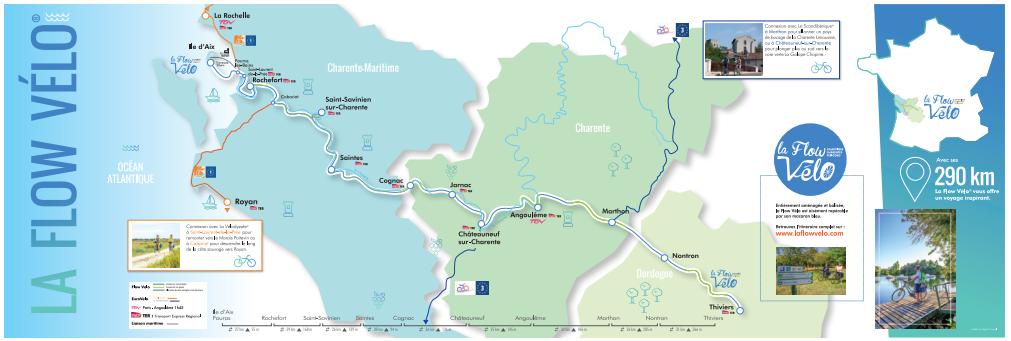
Les déplacements ou mobilités « douces » désignent les déplacements non-motorisés (piétons, cyclistes…). Compte-tenu de leur absence d'impact sur le plan environnemental, ils sont aujourd'hui encouragés en alternative à l'automobile.

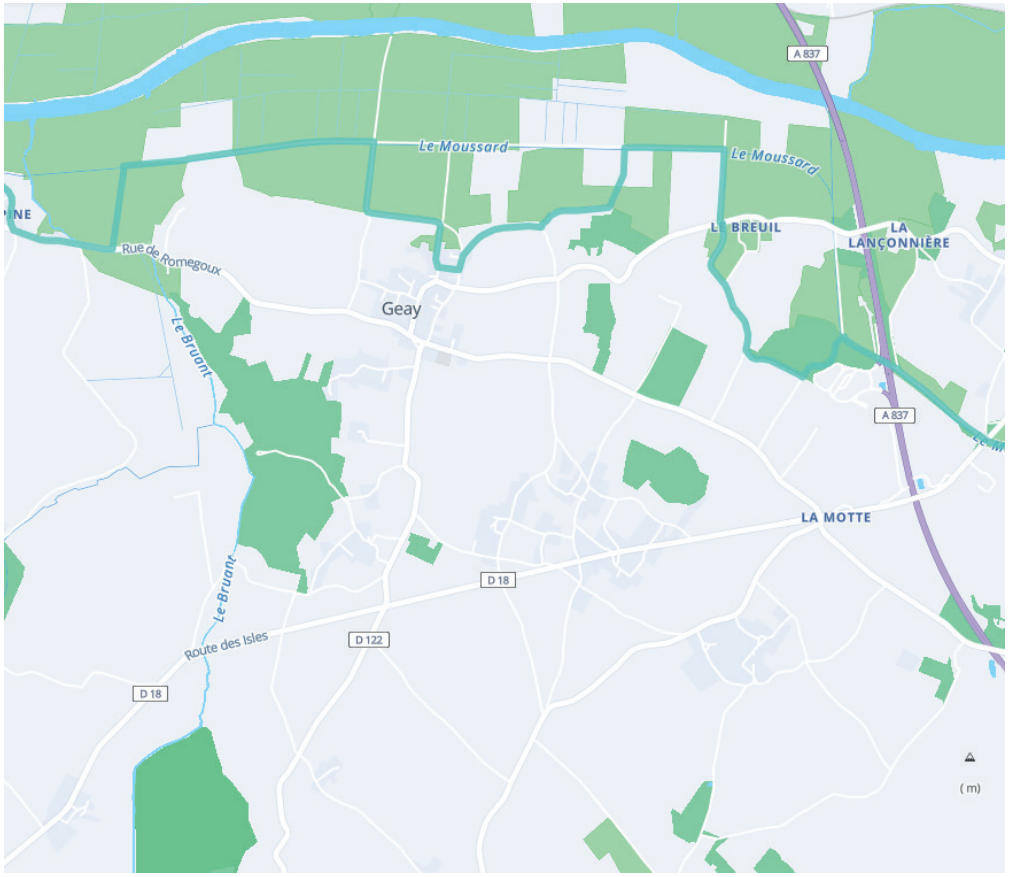
A cet effet, il convient d'orienter le développement résidentiel au plus près des équipements notamment des écoles ou des commerces de proximité, pour les trajets du quotidien et d'améliorer la place des cyclistes, piétons et des personnes à mobilité réduite au sein des espaces publics. Au final,il faut ainsi promouvoir les modes doux pour les déplacements de courte-distance car ils participent à valoriser et dynamiser un bourg !

Sur la commune, la problématique des déplacements doux doit être analysée au regard de la configuration des espaces urbains et de l'implantation des diverses fonctions générant une fréquentation publique. A cet égard, le bourg constitue le principal espace à enjeu.

A noter en parallèle que la commune est traversée par la Flow Vélo, itinéraire de randonnée pour les vélos, très tourisitique qui relie la cote à la Dordogne et que cet itinéraire pourrait mettre en valeur et animer le bourg.

La Flow Vélo





4.3.3 Équipements, espaces publics et stationnements

L'offre d'équipements collectifs du territoire répond aux besoins élémentaires du quotidien de la population. Cette offre est plus diversement complétée par les équipements du cœur d'agglomération de Saintes, notamment en matière d'enseignement et de santé.

L'offre actuelle d'équipements du territoire est regroupée dans le bourg de Geay, ce dernier rassemblant la mairie et son agence postale, l'école publique et son aire de jeux, la salle-des-fêtes, une salle des associations et un atelier.

L'actuelle école accueille les classes de maternelle du Regroupement Pédagogique Intercommunal n°017016, totalisant 42 élèves sur l'année scolaire 2021-2022.

Parmi les autres équipements du bourg, il convient de noter la présence d'un parc attenant à la salle-des-fêtes, d'un grand jardin agrémenté de jeux pour les enfants en entrée du bourg ancien (à proximité de l'école), de l'église et son cimetière. A cela s'ajoute un boulodrome.

Dans l'ensemble, cette offre d'équipements répond aux besoins élémentaires de la population et a su s'adapter à la forte croissance démographique de ces 2 dernières décennies. Du point de vue du foncier, tous les terrains communaux sont investis pour les équipements publics (loisirs, stationnement...). La commune ne dispose pas d'autres réserves foncières.

Quant à l'offre en stationnements, elle aussi se concentre dans le cœur de bourg aux abords des équipements principaux que sont l'école et la salle des fêtes.

Le bourg comptabilise une cinquantaine de places au total réparties à hauteur des principaux équipements, (abords mairie, salle des fêtes, école); A ce jour, il n'est pas fait mention d'une insuffisance de places sur l'espace public.

En outre, la commune ne propose pas de borne de recharge électrique et que peu d'espaces dédiés au stationnement vélo.

Plan du bourg (source : commune)

La mairie

Maison des associations

L'école

Zoom sur le bourg

Les équipements d'intérêt collectif à l'échelle du bourg (source : IGN, commune)

1. Mairie, poste
2. École + jeux
3. Église
4. Maison des associations
5. Salle-des-fêtes
6. Cimetière,

4.3.4 Réseaux publics et communications numériques

Assainissement et eau potable

L'assainissement des eaux usées

Le territoire communal n'est équipé d'aucun réseau d'assainissement collectif.

L'alimentation en eau potable

Sur Geay, l'alimentation en eau potable est assurée par le syndicat départemental Eau 17. La gestion du réseau d'alimentation en eau potable est déléguée à la Régie d'Exploitation des Services d'Eau de Charente-Maritime dite « Les Estuaires » (RESE).

La commune est alimentée par l'unité de distribution d'eau potable dite « R. de Geay-Beurlay », qui est alimenté par 2 captages : Les Couasses F2 et Lucérat.

Réseau de défense incendie

La gestion du risque d'incendie constitue un enjeu majeur pour la sécurité des biens et des personnes. Celle-ci relève de la responsabilité du maire au titre de la sécurité publique. Dans le cadre de la Carte Communale, il convient donc d'analyser finement l'état du réseau de défense contre l'incendie afin de répondre aux exigences légales et réglementaires en vigueur.

Ainsi, il convient ainsi de ne pas aggraver l'exposition de la population au risque d'incendie en proscrivant tout développement de l'urbanisation dans les parties urbanisées insuffisamment ou non-desservies par la défense incendie.

Cadres légaux et réglementaires de la défense extérieure contre l'incendie

Conformément aux dispositions prévues par l'article L2212-2, 5° du Code Général des Collectivités Territoriales, la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est placée sous l'autorité du maire en vertu de son pouvoir de police.

La loi du 17 mai 2011 et le décret du 25 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie, abrogeant les circulaires du 10 décembre 1951, du 20 février 1957 et du 9 août 1967, ont clarifié le cadre législatif et réglementaires des obligations faites aux communes. Ce dernier se décline en 3 niveaux.

- Au niveau national, l'arrêté ministériel du 15 décembre 2015 fixe un référentiel national ;

- Au niveau départemental, l'arrêté préfectoral du 17 mars 2017 crée le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

Facultativement, la commune peut se doter d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie, afin de préciser les différents risques sur son territoire, de dresser un état des lieux exhaustif du réseau DECI existant et de définir les besoins et priorités en matière de renforcement de ce réseau.

La qualification du risque d'incendie

Dans le cadre du nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie, l'analyse des risques est dorénavant placée au cœur de la définition des ressources nécessaires aux missions des sapeurs-pompiers. Ces risques, ainsi qualifiés, permettent de définir les exigences en matière d'équipement du territoire par des moyens de défense extérieure contre l'incendie.

Elles peuvent se traduire par la mise en place de poteaux ou bouches d'incendie branchées sur le réseau public d'eau potable, soit par des réserves d'eau naturelles disposant d'un accès aménagé à cet effet, ou artificielles, telles que des citernes posées sur le sol ou enterrées.

L'importance des ouvrages doit être appréciée en tenant compte notamment de la nature et de l'importance des constructions, définissant le niveau d'enjeu, lequel, croisé aux effets d'un incendie, permet de qualifier le risque de « courant » ou « particulier ».

Le référentiel national de DECI identifie 3 risques « courants » :

- Le risque « courant faible ». Il peut être défini comme un risque d'incendie dont l'enjeu est limité en terme patrimonial, isolé, à faible potentiel calorifique ou à risque de propagation aux bâtiments environnants quasi nul. Il peut s'agir de maisons ou de bâtiments agricoles isolés.

- Le risque « courant ordinaire ». Il peut être défini comme un risque d'incendie à potentiel calorifique modéré et à risque de propagation faible ou moyen. Il peut

s'agir par exemple d'un ensemble de maisons individuelles ou groupées partiellement, de faible envergure, d'un établissement recevant du public de faible envergure, ou d'activités tertiaires.

- Le risque « courant important ». Il peut être défini comme un risque d'incendie à fort potentiel calorifique et/ou à risque de propagation fort. Il s'agit d'agglomérations urbaines denses, de coeur de bourgs, d'activités économiques artisanales ou industrielles, ou d'un établissement recevant du public de taille conséquente.

Le risque particulier qualifie un événement dont l'occurrence est faible (contrairement aux différents risques courants), mais dont les enjeux humains, économiques ou patrimoniaux peuvent être importants. Les bâtiments relevant du risque particulier nécessitent une approche spécifique basée sur une analyse locale des risques.

Les quantités d'eau et distances de référence

Selon le règlement départemental de DECI, la quantité d'eau nécessaire pour traiter un incendie est établie pour une durée totale moyenne de référence de 2 heures. Cette durée est limitée à 1 heure concernant le risque « courant faible ». Pour les risques particuliers, la durée de référence peut être augmentée au vu des conclusions de l'analyse particulière des risques.

Concernant les habitations, s'agissant de la principale destination des constructions sur la commune, la détermination du risque correspond à des niveaux « courant faible » à « courant important », selon la nature du tissu urbain. Les quartiers anciens et/ou à forte densité sont sujets aux risque le plus important, par opposition aux zones d'habitat diffus. Au regard de ces risques, les normes retenues sur le département de Charente-Maritime sont les suivantes :

- Concernant l'habitat isolé ou aux groupes d'habitations de taille modeste, le débit peut être limité à 30 mètres^3/heure pour une durée d'extinction de référence d'une heure et une quantité d'eau minimale de 30 mètres^3, tandis que la distance maximale du point d'eau incendie ne doit pas être supérieure à 400 mètres des bâtiments à défendre. La quantité d'eau requise passe à 60 mètres^2 en cas de surface d'habitat jumelée supérieure à 250 mètres^2 (pour une durée d'extinction de 2 heures), s'agissant du besoin le plus couramment identifié sur la commune.

- Concernant l'habitat de centre-bourg, le débit est défini entre 60 et 120 mètres^3/heure selon le degré de densité urbaine (maisons mitoyennes, habitat individuel non-mitoyen...), pour des capacités situées entre 60 et 120 mètres^3 (durée d'extinction de 2 heures) et une distance comprise entre 200 et 400 mètres entre les bâtiments à défendre et le premier point d'eau incendie.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'habitat d'envergure importante, de la construction de bâtiments industriels, artisanaux ou d'établissements recevant du public, l'avis du SDIS sera exigé au préalable de toute autorisation, et pourra donner lieu à la création d'ouvrages nécessaires à la lutte contre l'incendie selon les caractéristiques des projets en question.

La gestion de la DECI dans le cadre de la Carte Communale

On rappellera que conformément aux dispositions de l'article L421-2-1 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune, qui en tant qu'autorité de police, doit prévenir par des précautions convenables et faire cesser, par la distribution de secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux tels que les incendies.

En outre, selon l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Cet aspect de sécurité publique renvoie notamment au risque d'incendie.

En l'absence de moyen de défense extérieure contre l'incendie, le maire expose sa responsabilité juridique personnelle en cas de sinistre consécutif à la délivrance d'une autorisation de construire.

A cet effet, il convient donc que la Carte Communale veille à ne pas encourager l'urbanisation dans les secteurs de la commune ou les carences du réseau de défense incendie s'avéreraient difficiles à résorber, qui s'en trouveraient ainsi aggravées par les effets du plan.

Précisions techniques sur les équipements de défense incendie

Selon le règlement départemental de DECI, on entend par « point d'eau incendie » tout dispositif spécifiquement conçu ou aménagé pour permettre aux sapeurs-pompiers d'alimenter les engins-pompes, que ce soit à partir du réseau d'eau public, du réseau privé, d'une réserve naturelle ou artificielle, de façon à éliminer la manifestation d'un risque d'incendie.

La DECI permanente est constituée d'aménagements fixes. L'emploi de dispositifs mobiles ne peut être que ponctuel et exceptionnel, ou consécutif à une indisponibilité temporaire des équipements. Ne peuvent être intégrés dans la DECI que les réserves d'eau d'une capacité égale ou supérieure à 30 mètres^3 de volume minimal utile, et les points d'eau incendie alimentés par un réseau susceptible de délivrer au minimum 30 mètres^3/heure.

Normes de couverture des zones habitées (source : RDDECI)

Grille de couverture pour le risque habitations

Risques à défendre	Surface développée (isolement REI 60 ou de + de 5 m de tout autre risque)	Besoin minimal en eau			Points d'eau incendie	
		Débit ou volume horaire	Durée d'extinction de référence	Quantité d'eau totale	Nombre minimal de ressources	Distance maximale (mètres)
Habitat dispersé en milieu rural (1 seule habitation habitable de la 1ère famille, d ≥ 1000 m de toute autre construction par des chemins praticables)	≤ 100 m²	Pas de prescription de Défense extérieure contre l'incendie				
	>100 m²	30 m³/h	1 h	30 m³	1	400 m
Habitations individuelles isolées ou jumelées de la 1ère famille situées dans des quartiers, lotissements, hameaux, écarts	≤ 50 m² en simple RdC	Pas de prescription de Défense extérieure contre l'incendie				
	< 250 m² (sauf cas précédent)	30 m³/h	1 h	30 m³	1	400 m
	> 250 m²	30 m³/h	2 h	60 m³	1	400 m
Centres-bourgs contenant majoritairement des habitations de la 1ère famille	<250 m²	30 m³/h	2 h	60 m³	1	400 m
	>250 m²	60 m³/h	2 h	120 m³	1	400 m
Habitations de la 1ère famille en bande, habitations de la 2e famille, centres-bourgs et centres-villes contenant majoritairement des habitations de la 2e famille	Toutes surfaces	60 m³/h	2 h	120 m³	1	200 m
3e famille A	Toutes surfaces	120 m³/h	2 h	240 m³	2	200 m (60 m pour la première si CS*)
3e famille B	Toutes surfaces	120 m³/h	2 h	240 m³	2	100 m (60 m pour la première si CS*)
4e famille	Toutes surfaces	120 m³/h	2 h	240 m³	2	60 m
Quartiers saturés d'habitations, rues étroites, accès difficiles	Étude au cas par cas à proposer à l'avis du SDIS 17					
Établissement sensible	Étude au cas par cas à proposer à l'avis du SDIS 17					

*CS : colonne sèche

La défense extérieure contre l'incendie sur Geay

Selon le SDIS, le réseau de défense extérieure contre l'incendie de la commune est à ce jour constitué de 14 points d'eau incendie, dont :

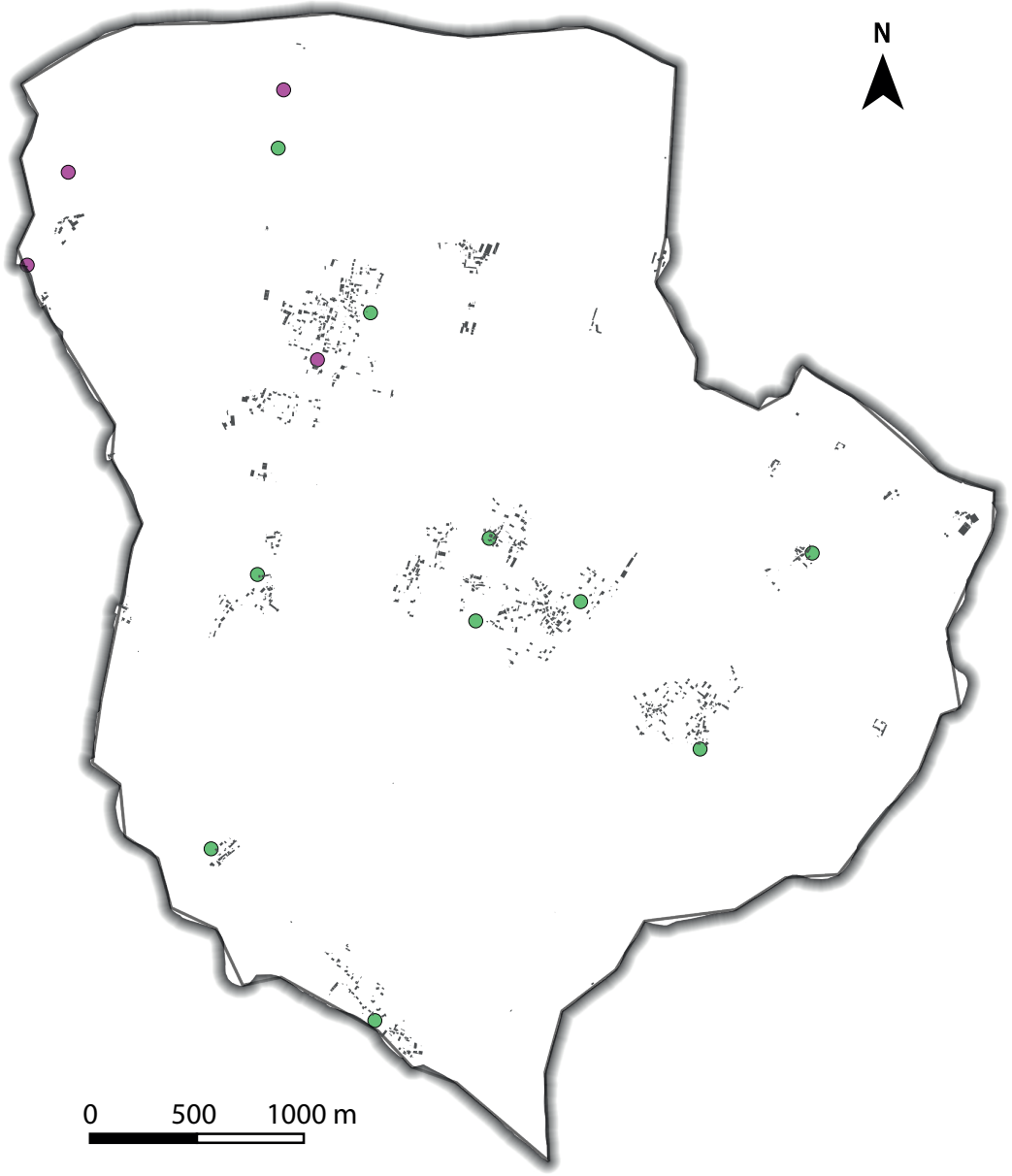
- 10 réserves en eau alimentées

- 4 aires d'aspiration permanentes.

Tous les hameaux sont globalement protégés, demeure juste quelques constructions en bout de réseau ou en limite pour lesquelles la commune s'interroge et attend si la législation évolue.

Cet état des lieux conduira la Carte Communale à éviter toute ouverture à l'urbanisation au contact des lieux-dits qui ne pourraient être rapidement desservis par le réseau de défense incendie, afin de ne pas exposer de nouveaux habitants au risque et de réduire les frais d'investissement de la collectivité.

Localisation des points d'eau incendie actuels (source : cadastre, SDIS 17)



Les communications numériques

Les communications numériques ont aujourd'hui une importance majeure dans l'aménagement du territoire. Elles constituent un critère de plus en plus déterminant dans les stratégies d'implantation des entreprises comme dans les stratégies résidentielles.

Selon la loi du 12 juillet 2010, les documents d'urbanisme doivent concourir au développement des communications numériques.

Un réseau numérique actuellement structuré autour de l'ADSL

L'Asymmetric Digital Subscriber Line (ADSL) est aujourd'hui la technologie dominante des accès à internet haut débit. L'ensemble des abonnements haut débit sur le territoire de la commune sont des abonnements ADSL.

Le débit de la connexion ADSL, l'accès au dégroupage et la télévision par ADSL dépendent du niveau d'équipement du Nœud de Raccordement Abonné (NRA) sur lequel les logements sont raccordés. S'ajoutent également les caractéristiques du réseau téléphonique.

A terme, l'ADSL sera progressivement relayé par le réseau de fibre optique. Utilisés pour transmettre de grands volumes de données sur de longues distances, les câbles à fibre optique sont constitués de fils de verre souples regroupés et protégés par un boîtier isolé.

Traditionnellement, la connexion finale d'un système de fibre optique entre pays à chaque domicile ou entreprise était réalisée via des câbles coaxiaux, ou des lignes téléphoniques. Celles-ci sont toutefois moins efficaces que les câbles à fibres optiques, car générant des débits internet plus lents. Il est maintenant devenu plus courant de compléter un réseau à fibres optiques en remplaçant la ligne téléphonique ou le câble coaxial par un câble à fibre optique.

Le réseau de fibre optique est en cours de déploiement à l'échelle du territoire national. Il s'agit d'une compétence confiée aux départements. L'ADSL, encore majoritaire en France avec 17,8 millions d'inscrits, va donc progressivement laisser place à cette nouvelle technologie au cours de la décennie 2020. Il s'agit d'un effort majeur en termes d'aménagement numérique du territoire, répondant aux enjeux suscités par la qualité de la desserte numérique pour le développement de l'économie locale, et l'attractivité du cadre de vie résidentiel.

La perspective de desserte du territoire par le très haut-débit numérique

Le Département de la Charente-Maritime s'est associé à la société 17-NUMERIQUE en 2006 pour desservir en haut-débit l'intégralité de son territoire (2 Mb/seconde au minimum). Dans le cadre de ce programme, la société 17-NUMERIQUE a réalisé le dégroupage de la plupart des centraux téléphonique ADSL (ou Nœuds de Raccordement Abonné), ouvrant le réseau à la concurrence pour les opérateurs et permet la réception par les foyers d'offres « Triple Play » (internet, téléphone, télévision).

En parallèle, a été construit un réseau « WIMAX » qui a permis l'accès au haut-débit par voie hertzienne jusqu'à 10 Mb/seconde dans les « zones blanches », non-desservies par l'ADSL. Enfin, pour les cas isolés non-éligibles au « WIMAX » et à l'ADSL, le Département et 17-NUMERIQUE ont contribué au financement d'une solution de desserte haut-débit par satellite.

Ce réseau haut-débit a été rendu possible grâce à l'installation d'infrastructures de collecte en fibre optique de plus de 1 350 kilomètres, qui irrigue tout le territoire du Département et qui permet également aux entreprises d'accéder au haut-débit via les offres sur boucle optique dédiée de 17-NUMERIQUE.

Ce réseau de fibre optique doit maintenant se prolonger vers toutes les habitations sur le territoire du Département. En effet, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) de Charente-Maritime, approuvé par le Département le 25 juin 2015, prévoit le raccordement de l'ensemble du territoire à la fibre optique jusqu'à l'habitant. Ce déploiement sera réalisé par les opérateurs privés dans les 56 communes du territoire départemental où la rentabilité économique est la plus forte.

Pour les 401 communes restantes, le Conseil Départemental de Charente-Maritime a confié en 2018 à la société CHARENTE-MARITIME TRÈS HAUT-DÉBIT, filiale de la société ORANGE, la mission de déployer un réseau de fibre optique pour desservir tous les logements avant fin 2022. La commune est située dans ce cas de figure.

Selon le calendrier prévisionnel retenu, le déploiement de ce réseau de fibre optique était prévu à partir de 2020 et s'est finalisé en 2022. Ce nouveau réseau permet des débits pouvant atteindre 1 Gb/seconde (soit 1 000 Mb/seconde), soit l'équivalent des débits actuellement disponibles dans les grandes métropoles.

Sur la commune, le réseau fibre optique emprunte principalement les infrastructures existantes, qu'elles soient enterrées, sur appuis aériens où en façade.

Le réseau numérique actuel sur Geay

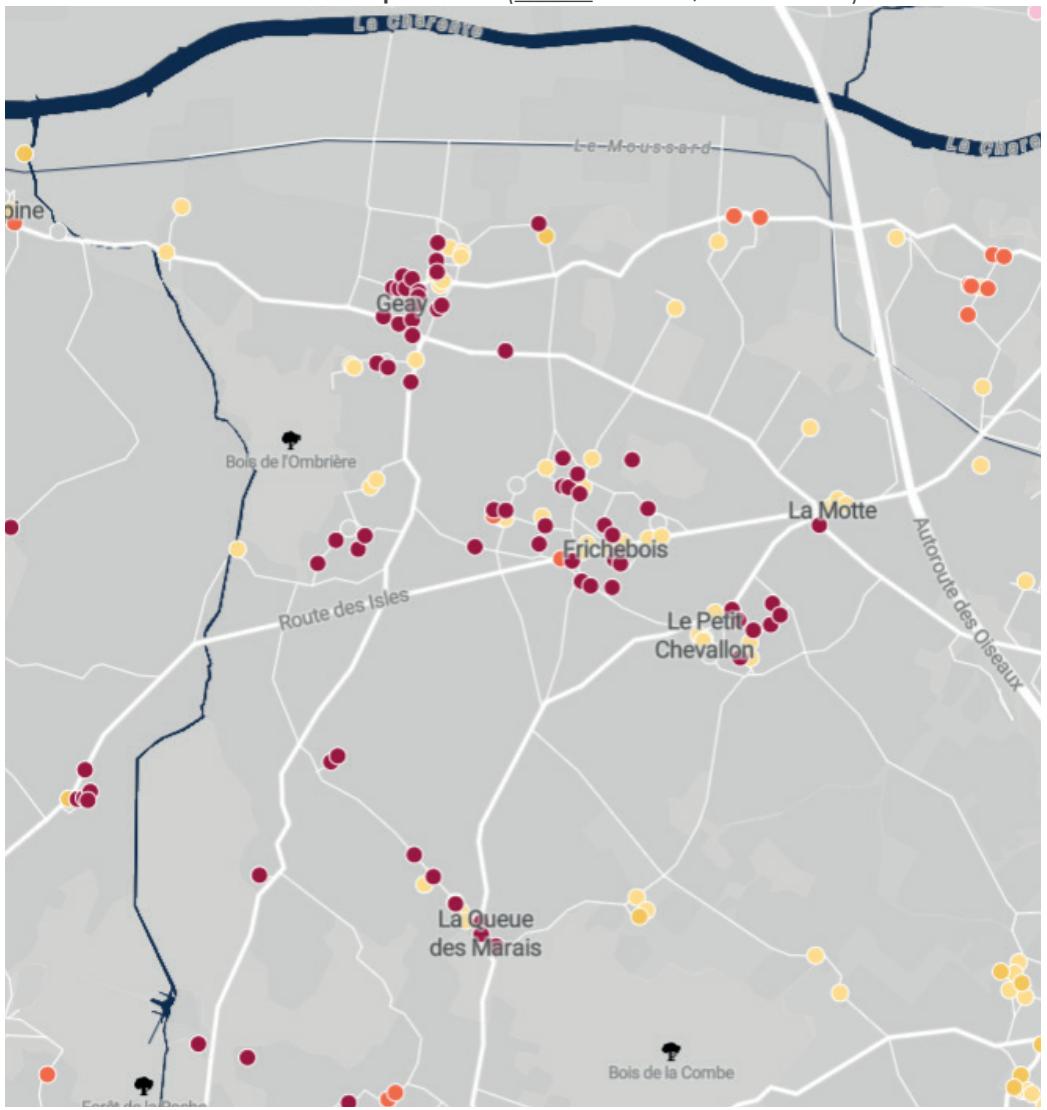
Actuellement, la commune est desservie par :

- Le répartiteur 17387SPO du réseau ADSL de Saint-Porchaire ;

- Le répartiteur 17397SSA du réseau ADSL de Saint-Savinien.

Actuellement, les bâtiments de la commune disposent pour 8,4 % d'entre-eux d'une connexion située à plus de 500Mb/s. La grande majorité de la commune (69,5%) possède un réseau délivrant moins de 3 mégabits/seconde. La desserte du territoire par le réseau ADSL est donc de faible qualité.

La desserte actuelle du territoire par l'ADSL (source : ARIASE/BEMOVE SAS)



Connexion Internet

- Débit inconnu
- Moins de 3 Mb/seconde
- Entre 3 et 8 Mb/seconde
- Entre 8 et 30 Mb/seconde
- Entre 30 et 100 Mb/seconde

4.4. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés

4.4.1. Préalable à l'analyse

Contexte légal et méthodologie

Une lutte contre l'étalement urbain réaffirmée par le législateur

Selon les termes du Code de l'Urbanisme consécutifs à la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, les documents d'urbanisme doivent analyser la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales les caractérisant.

Éléments de méthodologie

Cette analyse vise à identifier les capacités des parties urbanisées de la commune, pouvant donner lieu à de la densification urbaine au bénéfice de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Elle sera réalisée en plusieurs étapes :

- **L'identification et la caractérisation préalable des parties actuellement urbanisées** selon leur importance sur la commune, afin d'en établir la hiérarchie ;

- **L'identification des contraintes pouvant s'opposer à la densification des parties actuellement urbanisées** (activités et installations incompatibles avec l'habitat résidentiel telles que les exploitations agricoles, servitudes particulières, risques naturels et technologiques, sensibilités de certains milieux semi-naturels...) ;

- **L'analyse du potentiel de densification du foncier vacant au sein des parties actuellement urbanisées,** en vue de déterminer une part de réinvestissement urbain qui limitera les besoins en matière d'extension de l'urbanisation.

L'analyse du potentiel de mutation du parc bâti de la commune ne sera pas réalisée, car jugé non-pertinente au regard du caractère rural du territoire et de la très faible dynamique de mutation immobilière sur le territoire. Ainsi, la carte communale se concentrera essentiellement sur les opportunités de densification par mutation foncière.

4.4.2. Définition des parties actuellement urbanisées

L'expression « parties urbanisées » est utilisée en référence à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme. C'est au sein de ces parties urbanisées que le tissu urbain existant pourra se densifier via de nouvelles constructions.

La première étape de cette analyse vise à **définir l'enveloppe urbaine de référence.** La seconde étape vise à **identifier, au sein de cette enveloppe, ce qui relève de la définition de « partie actuellement urbanisée » t**elle que prévue dans le Code de l'Urbanisme au regard du contexte urbain et de l'occupation des sols...

Pour précision, les espaces non-éligibles à densification urbaine seront voués à demeurer en zone non constructible. Ils ne pourront accueillir de nouvelles constructions d'habitation. Toutefois, ils seront éligibles à des opérations d'extension limitée, des annexes, voire de changement de destinations de bâtiments existants comme le prévoit le RNU..

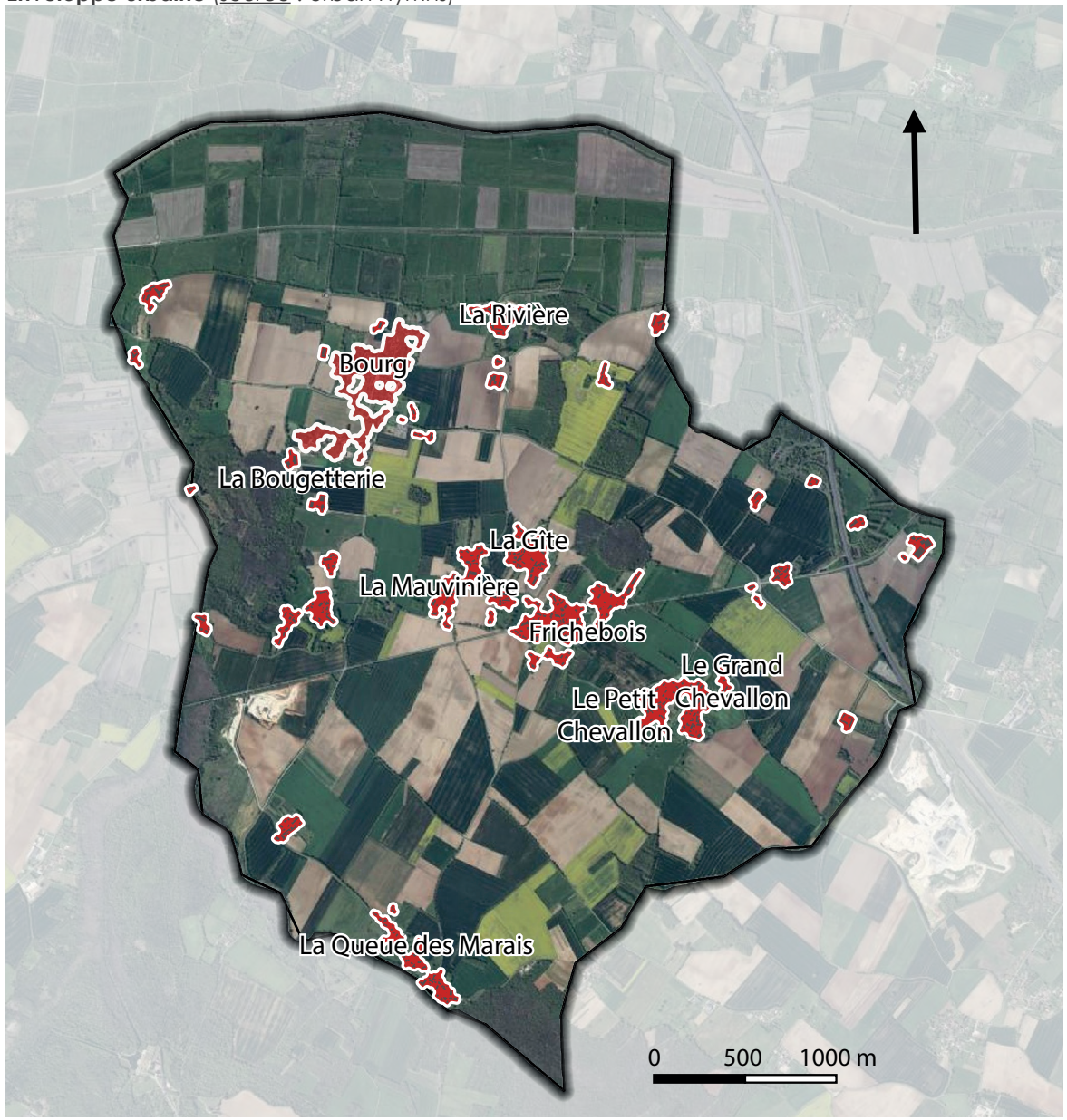
Définition de l'enveloppe urbaine de référence

La représentation graphique de **l'enveloppe urbaine de référence** sera effectuée selon la méthode de « dilatation-érosion » inspirée par les travaux du Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA). Cette méthode consiste à générer par traitement géomatique une zone-tampon d'environ 40 mètres autour de chaque bâtiment du cadastre, érodée de 25 mètres.

La juxtaposition de ces différentes zones-tampon fait apparaître les enveloppes bâties de la commune, que l'on peut considérer comme étant constitutives de « l'enveloppe urbaine de référence ».

Sur le territoire, force est de constater que cette enveloppe dessine une emprise urbaine diffuse sur tout le territoire. Les îlots urbains se retrouvent principalement autour de la RD 18. Le Bourg et quelques autres hameaux tels que La Queue des Marais, La Rivière, La Bougeterie sont davantage isolés.

Enveloppe urbaine (source : Urban Hymns)



Les critères de définition des parties urbanisées

C'est au sein de l'enveloppe que se trouvent les parties urbanisées qui seront classées en zone « urbaine » (U), et dans lesquels le potentiel de densification urbaine, en surface et nombre de logements réalisables, doit être évalué. Pour caractériser ces parties urbanisées éligibles à densification urbaine, plusieurs critères cumulatifs sont établis par la carte communale :

- L'importance des entités de l'enveloppe urbaine, définie selon un critère de surface de 3 hectares au minimum ;

- Une composition bâtie structurée s'opposant aux logiques d'étalement urbain linéaire ou diffus (développement pavillonnaire d'un coté de voie, tissu très aéré avec une distance de plus de 40 mètres entre chaque construction...) ;

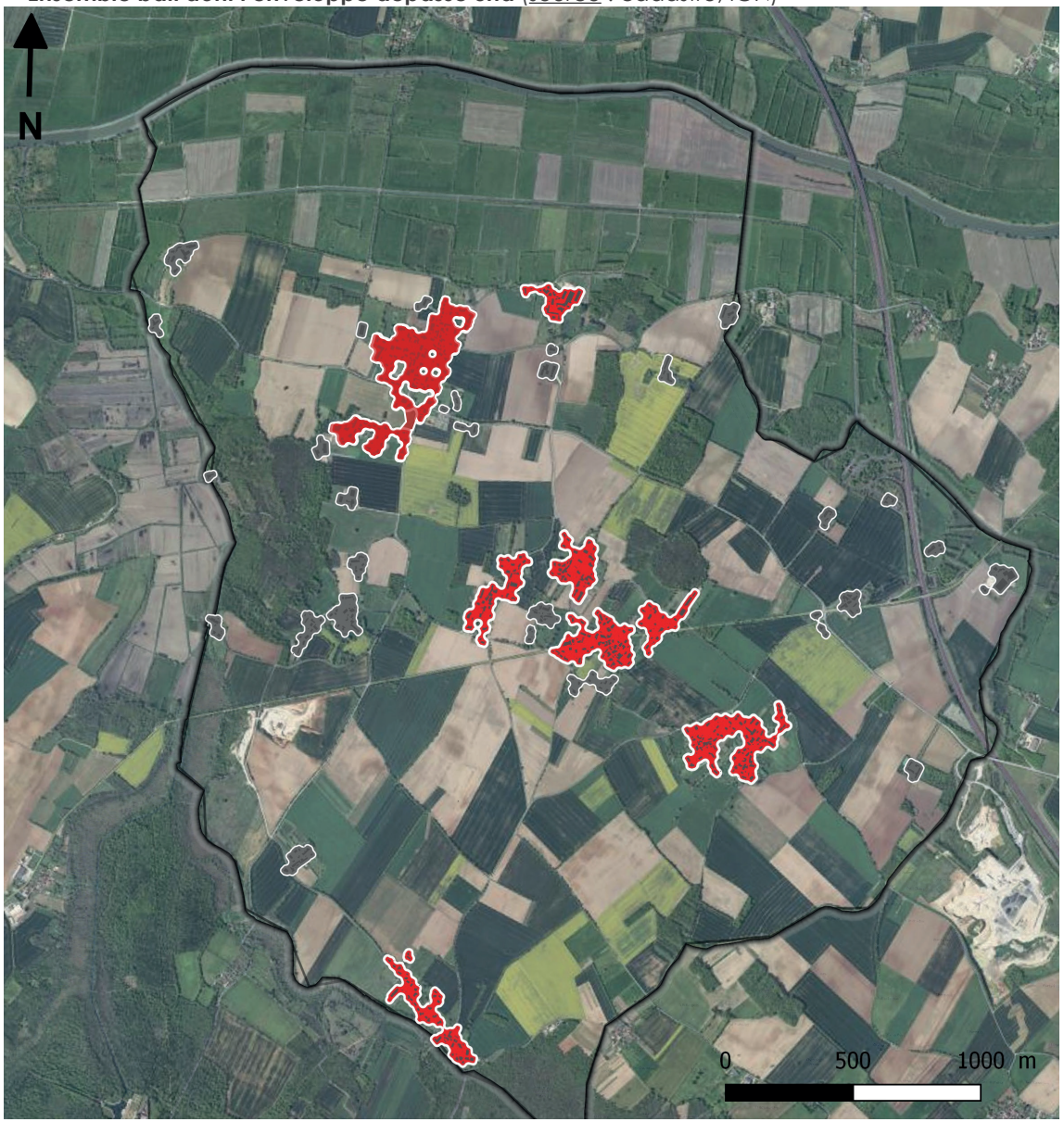
- Le nombre de constructions composant l'entité de l'enveloppe urbaine, soit un minimum d'une vingtaine de bâtiments ;

Dès lors, si le bourg de Geay peut revêtir à l'égard de ces critères la qualité d'espace urbanisé, tous les lieux-dits (« La Rivière », « La Queue des Marais », Est de « Frichebois ») de plus de 3 ha intégrant une vingtaine de constructions comme sur la carte suivante, ne remplissent pas pour autant tous les critères.

La forme linéaire de la Queue de l'Ane interpelle...

En revanche, les autres éléments bâtis sont des écarts isolés qui ne peuvent en aucun cas revêtir la qualité de partie urbanisée.

Ensemble bâti dont l'enveloppe dépasse 3ha (source : cadastre, IGN)



Légende
- Hameaux dont l'enveloppe est supérieure à 3ha
- Hameaux dont l'enveloppe est inférieure à 3ha

Les contraintes et obstacles au classement en zone urbanisée

Certains enjeux sont supérieurs au développement résidentiel et peuvent entraîner la non constructibilité de terrain.

Il s'agit notamment de tous les sites à enjeux écologiques et plus précisément des sites NATURA 2000 où le principe est l'inconstructibilité sauf il n'est pas possible de faire autrement...

Il en est de même pour toutes les zones exposées au risque d'inondation et qui correspondent à des zones d'expansion des crues. Comme les sites NATURA 2000, ces terrains méritent d'être protégés strictement et ne peuvent intégrer la zone Urbanisée de la carte communale. Ainsi sur la commune toute la frange nord et ouest est figée justifiant de ne pas intégrer le lieu dit «La Rivière» en zone constructible.

Enfin, sur la commune la présence d'activités spécifiques et notamment d'exploitations agricoles justifient de ne pas intégrer certains hameaux en zone Urbanisée.

Au regard de la répartition des exploitations agricoles, certains lieux-dits seront soit contraints dans leurs possibilités d'extension urbaine, soit appelés à être classés intégralement en zone non-constructible.

A noter que les nuisances sonores telles que générées par l'autoroute ne contraignent pas la constructibilité mais méritent bien d'être intégrées dès lors qu'il est possible d'éviter d'exposer de nouveaux habitants à la nuisance.

La capacité des réseaux

Il est impératif que les futures zones Urbanisées de la carte communale soient correctement desservies par les réseaux : eau, défense contre l'incendie, électricité.

Sur ce point demeure une incertitude sur une partie du Petit Chevallon (frange Nord-Ouest) s'agissant de sa couverture contre le risque incendie.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique à l'image des Plans de Prévention des Risques (PPR) peuvent générer des zones inconstructibles.

Ci-dessous, la liste des servitudes d'utilités publiques présentes sur la commune. Aucune n'affectera les capacités de densification ou de mutation au sein de l'enveloppe urbaine puisqu'elles sont à l'écart des hameaux à priori. Il convient de souligner que les lignes de haute tension ne génèrent pas d' inconstructibilité mais qu'il est opportun de conserver des distances avec les habitations.

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
Servitudes relatives à la conservation du patrimoine				
Patrimoine naturel – Eaux				
AS1	Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau et de la retenue alimentant l'usine de production d'eau potable Lucien Grand (commune de Saint-Hippolyte)	AP 26/07/2007	ARS
Patrimoine culturel – Monuments historiques				
AC1	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits	Eglise priorale de l'Assomption (commune de Geay) – immeuble classé au titre des monuments historiques	AM 29/01/1907	UDAP
		Château – Façades, toitures, escalier du logis principal, cheminée de la pièce du rez-de-chaussée au Sud de l'escalier du logis principal, fuie du château (commune de Geay) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques	AP 31/12/1986	UDAP
AC1	Abords des monuments historiques	Périmètre de 500 m autour de l'Eglise priorale de l'Assomption – immeuble classé au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 29/01/1907	Art. L. 621-30 du code du patrimoine	UDAP
		Périmètre de 500 m autour du Château – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 31/12//1986		
		Périmètre de 500 m autour du Logis de l'Hôpiteau (commune de Bords) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrpeté préfectoral du 08/02/2005		
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements				
Énergie – Électricité et gaz				
I4	Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine	Ligne de transport d'énergie électrique – HT 90 KV La Farradière / Saintes		RTE
		Ligne de transport d'énergie électrique – HT 90 KV Saintes – Archingeay / La Farradière		
Communications – Cours d'eau				
EL3	Servitude de halage et de marchepied	Servitude de marchepied – La Charente (entre la limite avec le département de la Charente, port du Lys, et le pont suspendu de Tonnay-Charente)	Art. L. 2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques	CD17
Communications – Réseau routier				
EL11	Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomérations	Autoroute A837	Article L. 122-2 du code de la voirie routière	DIRA
Communications – Circulation aérienne				
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	Article 6352-1 du code des transports	DGAC - SNIA
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques				
Salubrité publique – Cimetières				
INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Cimetière : route de la Saintonge	Article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales	Commune

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
Sécurité publique				
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles et plan de prévention des risques miniers - Document valant PPRN	Plan de prévention des risques naturels d'inondation – Fleuve Charente	AP 05/08/2013	DDTM 17

Le cas des activités agricoles

Selon la réglementation relative aux installations d'élevage classées ICPE, des distances d'éloignement s'appliquent entre les constructions, installations agricoles, et constructions tierces, notamment les habitations.

De plus, la charte « agriculture, urbanisme et territoires » de Charente-Maritime consacre le principe de périmètres de vigilance de 100 mètres de rayon autour de tous les bâtiments et installations agricoles, toutes activités confondues, qu'ils soient ICPE ou non, dans lesquels l'urbanisation résidentielle doit être évitée.

La Rivière tout comme la Mauvinière qui renferme en son centre une exploitation agricole se retrouvent donc en dehors des parties urbanisées.

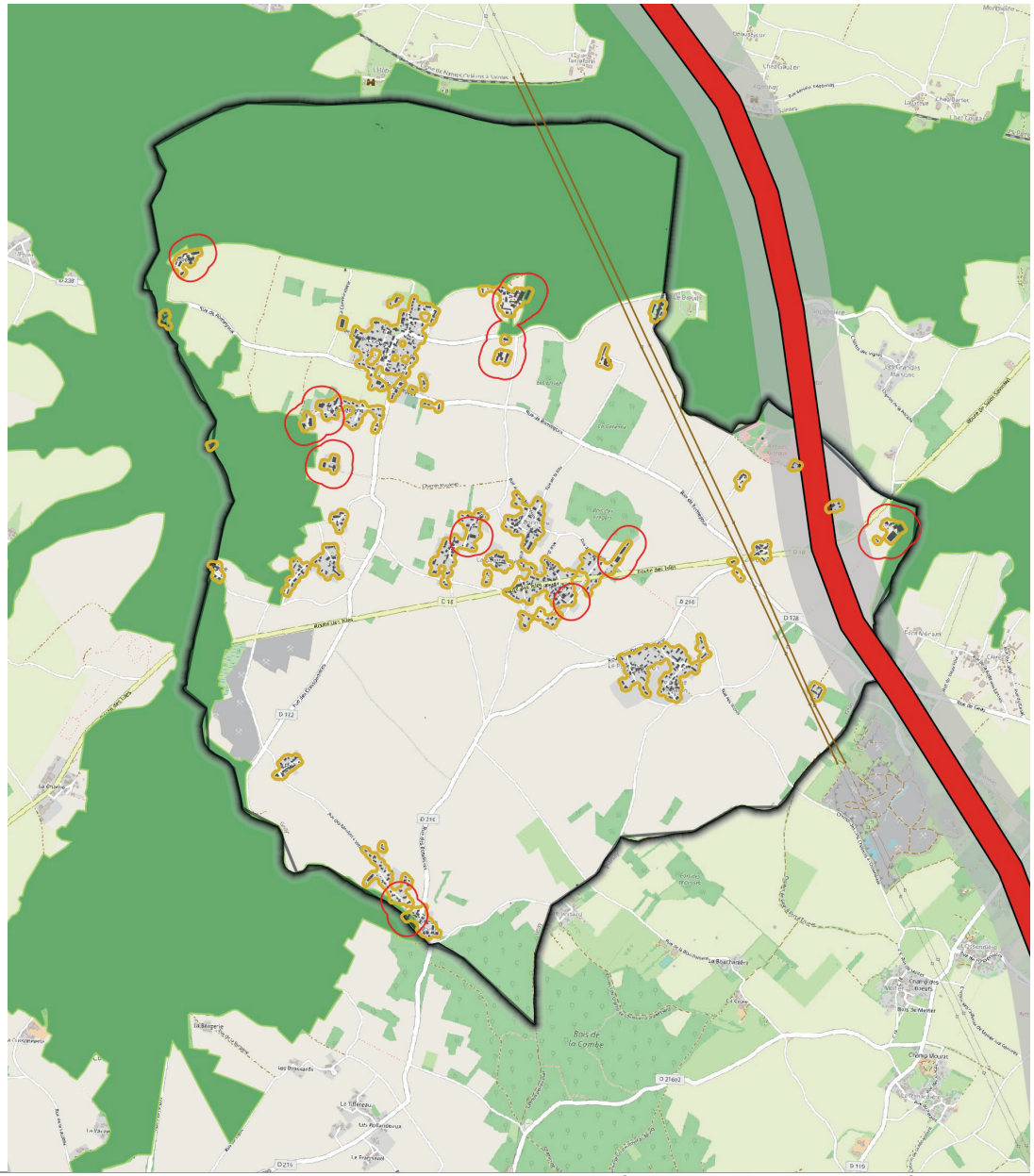
Le fonctionnement de la commune

Dernier critère mis en avant par la commune, la distance des hameaux du bourg. Le projet communal, consiste bien à conforter le bourg au sein de l'armature communale. Or à ce jour, il a été fortement concurrencé par le développement des hameaux. Force est de constater que La Queue des Marais situées à l'extrémité sud de la commune présente une forme linéaire peu structurée, qu'il a donné lieu à de nombreuses constructions ne présentant plus à ce jour de «dents creuses» et qu'enfin sa distance par rapport au bourg fait obstacle à de réels échanges si bien que les habitants de la Queue des Marais sont plus en lien avec la commune voisine de Saint-Porchaire. Pour toute ces raisons, le projet de carte communale n'intègre pas ce hameau dans les parties urbanisées.

Légende

- Périmètre retrait de 100 m de l'autoroute
- Périmètre prévention des risques « Inondations »
- Périmètre de 100 m autour des exploitations agricoles
- Enveloppe urbaine
- Ouvrage électrique (I4)

Carte des contraintes (source : cadastre, IGN)



4.4.2. Secteurs retenus pour l'analyse des capacités de densification urbaine

A partir des critères précédemment énoncés, il ressort que, peuvent être considérées comme « parties urbanisées » sur le territoire de Geay, les lieux-dits suivants :

- Le bourg de Geay associé à «la Bougetterie» (quartier d'entrée sud) , dont l'envergure et les caractères centraux justifient des possibilités de densification

- Le lieux-dit « La Gîte » associé à « Frichebois», ainsi que « Le Petit Chevallon » et « Le Grand Chevallon ».

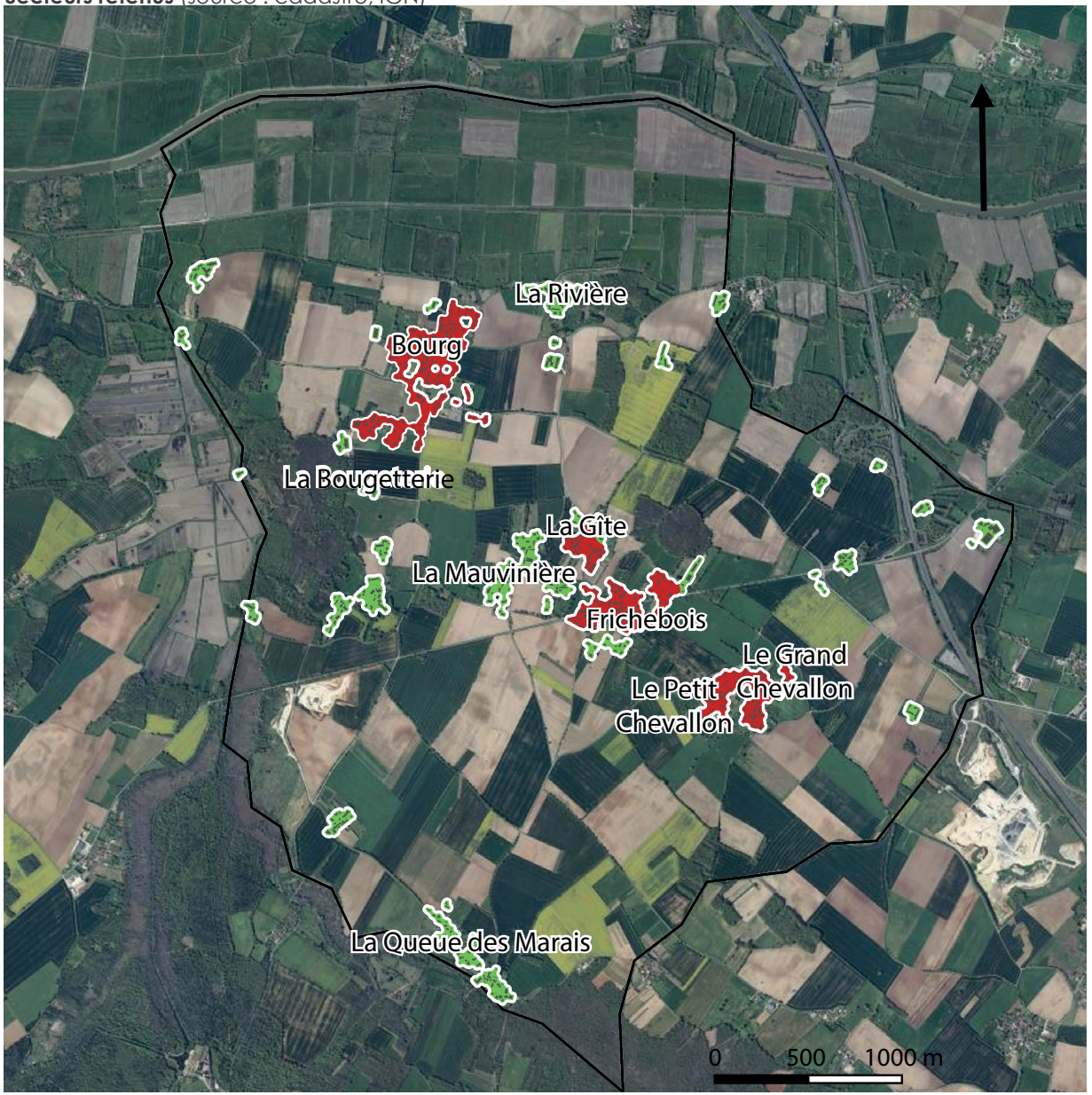
Les contraintes précédemment étudiées (risques majeurs, activités agricoles...) ont conditionné le classement en zone urbanisée.

Légende

- Hameaux répondant aux critères d'un classement en zone constructible (densité > 20 constructions, surface > 3 ha)

- Lieux-dits isolés, mircro-hameaux et écarts insuffisamment denses, non structurés, peu équipés ou comportant des bâtiments ou installations agricoles, à exclure des parties actuellement urbanisées et à valoriser

Secteurs retenus (source : cadastre, IGN)



La densité parcellaire

En outre, en toute logique, les potentiels de densification peuvent être très différents en fonction du parcellaire et de la composition du tissu urbain.

En effet, plus les parcelles sont grandes et le tissu relâché, plus le potentiel de densification est censé être important via notamment de nouvelles divisions. Sur le territoire au regard du contexte, on peut ainsi considérer que les parcelles de plus de 1500m² peuvent présenter un réel potentiel.

C'est une situation qui caractérise davantage le tissu d'habitat contemporain. A l'inverse, le tissu ancien est beaucoup plus compact et les espaces libres sont souvent de beaux jardins d'agrément voire des parcs qu'il convient de préserver.

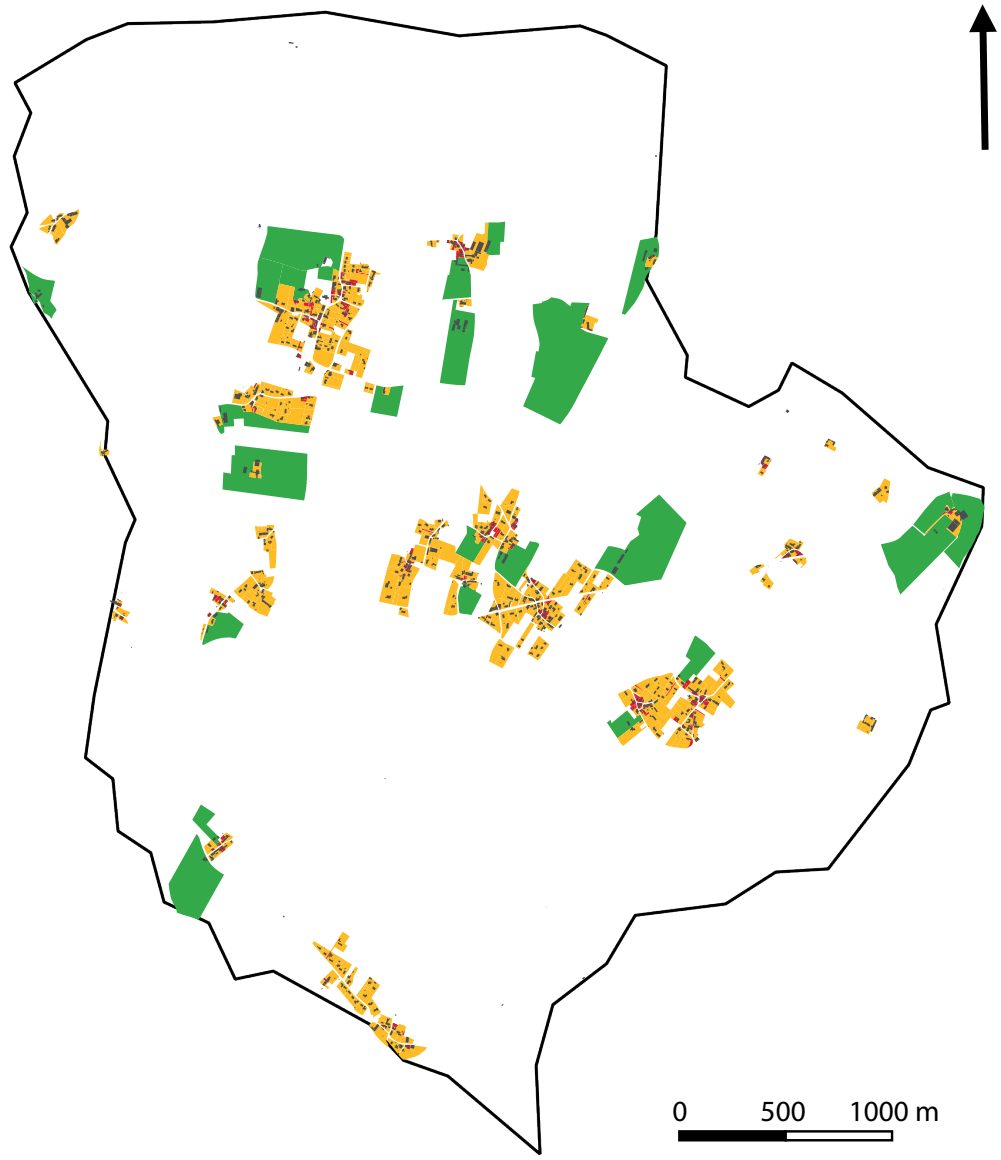
Mais cette logique de densification a toutefois des limites.

En effet, en dépit d'une taille de parcelle conséquente, l'implantation des constructions compte. Si la maison est en plein cœur de parcelle, il sera compliqué de mobiliser de nouvelles surfaces pour construire intelligemment. En outre, construire en double rideau ne peut être envisageable qu'au sein de l'enveloppe urbaine dans une logique de densification, en dehors cela participerait à étendre de nouveau l'enveloppe urbaine dans la profondeur et dans tous les cas, cela peut susciter des difficultés d'accès et de vis à vis.

Densité parcellaire sur la commune

A l'échelle de la commune, le tissu urbain est marqué par des îlots diffus de zones urbanisées. Le plus important, le bourg, est marqué par sa forme dense, ronde, comportant les caractéristiques d'un véritable centre bourg. De manière générale, tous les hameaux possèdent une centralité ancienne qui correspond aux parcelles urbanisées les plus denses sur la carte. Sur le reste du territoire, le tissu est relativement lâche, constitué de grandes parcelles.

Analyse de la densité parcellaire (source : cadastre)



- Surface inférieure à 500 mètres² (> 15 log./hectare)
- Entre 500 et 1 000 mètres² (10 à 15 log./hectare)
- Entre 1 000 et 1 500 mètres² (10 à 7 log./hectare)
- Entre 1 500 et 2 000 mètres² (7 à 5 log./hectare)
- Surface supérieure à 2 000 mètres² (< 5 log./hectare)

Potentiel de logements en densification dans le bourg de Geay		
Nombre logements	**Surface [hectare]**	**Densité [logements par hectare]**
9	**0,89**	**10,1**

L'enveloppe urbaine du bourg présente une forme atypique avec des «trous». L'entrée du bourg ancien est marquée par de grands espaces ouverts dont certains sont communaux. En effet, la commune dispose d'une aire de jeux, d'une aire de stationnement (devant l'école), d'un boulodrome et prochainement d'un jardin public (arboretum). Or ces terrains n'ont pas du tout vocation à être bâtis, la commune entend bien les préserver de toute construction pour les consacrer aux besoins des habitants et notamment à leurs loisirs.
A noter par ailleurs qu'il existe aussi un large terrain au sud du bourg au carrefour d'entrée principale (depuis la RD18). Ce terrain privé est aujourd'hui dégagé et composé pour partie d'un jardin. Là encore, cet espace ne figure pas dans l'enveloppe urbaine et forme une enclave (comme les terrains communaux). Néanmoins leur situation en coeur de bourg interpelle (cf développement sur les choix de développement de la commune).

Au delà de ces grandes enclaves, il convient de souligner la qualité patrimoniale du bourg ancien qui découle du bâti mais aussi des jardins en cœur d'îlot. Ainsi un bon nombre de jardins (qui seraient parfois difficiles à desservir d'ailleurs) sont repérés sur les cartes d'analyse et ne peuvent être considérés comme du potentiel de densification.

Les terrains à potentiel, sont finalement plutôt situés à la périphérie du bourg ancien sur les hauteurs et sur des parcelles assez larges, et correctement desservies le long des voies.

Légende

Potentiel de densification :
- Fort
- Parcs et jardins
- Construction en cours
- Équipement
- Enveloppe urbaine

Potentiel de densification bourg de Geay (source : cadastre, IGN)

Potentiel de logements en densification dans le lieu-dit Frichebois		
Nombre logements	**Surface [hectare]**	**Densité [logements par hectare]**
4	**0,5**	**8**

Le secteur de Frichebois ne présente pas de contraintes majeurs à la densification à l'exception d'une exploitation agricole à son entrée Est.

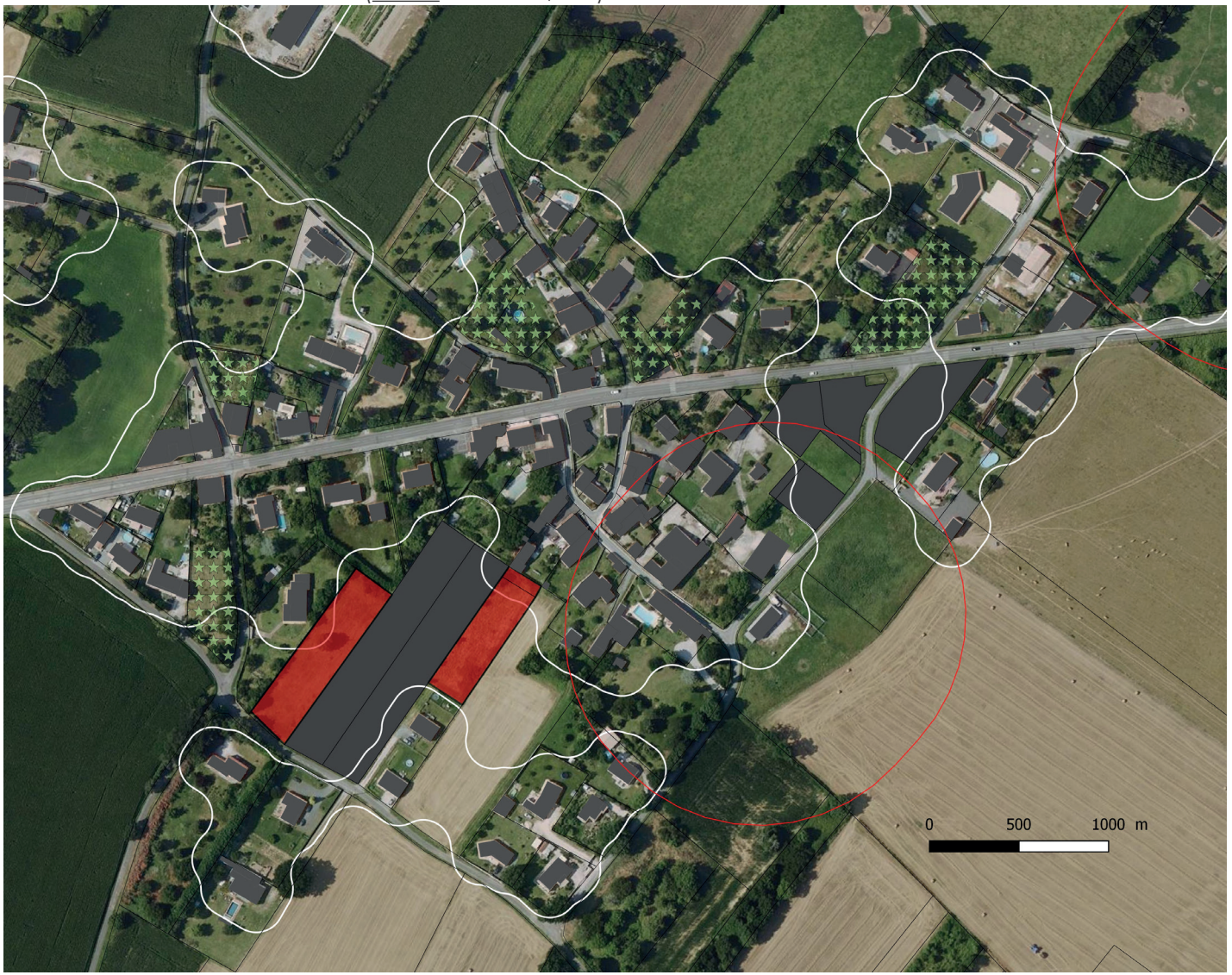
A noter : le secteur a donné lieu à plusieurs autorisations d'urbanisme courant 2022. Les habitations sont en cours de construction et ne figurent donc pas dans l'enveloppe urbaine.

Le potentiel de densification se focalise sur des terrains récemment divisé ou aujourd'hui enclavés du fait de constructions récentes.

Légende

Potentiel de densification :
- Fort
- Parcs et jardins
- Construction en cours
- Équipement
- Enveloppe urbaine

Potentiel de densification Frichebois (source : cadastre, IGN)



Potentiel de logements en densification dans le lieu-dit La Gîte		
Nombre logements	**Surface [hectare]**	**Densité [logements par hectare]**
1	**0,1**	**10**

Le hameau de la Gîte est aujourd'hui un quartier à dominante résidentielle. Il ne présente néanmoins qu'une petite surface de terrain potentiellement densifiable. Les autres espaces «libres» correspondent à des jardins «occupés» (piscines, potager...).

Légende

Potentiel de densification :

- Fort
- Parcs et jardins
- Construction en cours
- Équipement
- Enveloppe urbaine

Potentiel de densification La Gîte (source : cadastre, IGN)

Potentiel de logements en densification dans les lieux-dits Le Petit et Le Grand Chevallon			
	Nombre logements	**Surface [hectare]**	**Densité [logements par hectare]**
Fort	**4**	**0,3**	**13**

Le secteur du Petit et du Grand Chevallon a connu une importante évolution ses 10 dernières années avec plusieurs opérations pavillonnaires notamment en double rideau. Il en résulte des espaces interstitiels difficilement mobilisables (car très profonds et difficile à desservir).

Légende

Potentiel de densification :

- Fort
- Parcs et jardins
- Construction en cours
- Équipement
- Enveloppe urbaine

Potentiel de densification Le Petit et Le Grand Chevallon (source : cadastre, IGN)

	Nombre logements	Surface [hectare]	Densité [logements par hectare]
Bourg Geay	**9**	**0,89**	**10,1**
Frichebois	**4**	**0,5**	**8**
La Gîte	**1**	**0,1**	**10**
Le Petit et Le Grand Chevallon	**4**	**0,4**	**10**
Total	**18**	**1.79**	**10**

Au total, les capacités de densification dans les parties urbanisées actuelles sont évaluées à 18 logements. Le tout mobilise 1,8 ha de surface de terrain répartie sur le bourg et les principaux hameaux de la commune. Les élus craignent toutefois une forte rétention foncière soulignant que bon nombre de propriétaires ne sont pas favorables à la densification sur la commune.

La densité des opérations individuelles serait donc de l'ordre de 10 log/ha ce taux demeure relativement bas mais est toutefois plus important que la densité actuelle observée sur la commune, de seulement 7 log/ha.

Pour les élus, l'absence d'assainissement collectif est l'une des justifications de ce faible taux.

Thématiques	Constat	Enjeux
Gestion des formes urbaines	- Le tissu urbain présente deux typologies très distinctes : le bâti traditionnel saintongeais et l'habitat pavillonnaire. - Les développements plus récents de l'urbanisation se sont ainsi établis principalement sous la forme d'opérations pavillonnaires au coup par coup. Il s'agit d'une forme d'urbanisation plus consommatrice d'espace et d'une architecture plus banale. - Le bourg ancien de Geay présente une forte valeur patrimoniale. Son noyau ancien se compose d'un tissu traditionnel de grande qualité mis en valeur récemment par les aménagements sur les espaces publics. - Il se compose notamment de belles maisons saintongeaises accompagnées de parcs et jardins - Le bourg n'a pas pour autant été polarisant ces derniers décennies, le développement urbain s'opérant dans tous les hameaux quasiment de la commune et en particulier à hauteur de Frichebois le long de la RD 18.	- Préserver le patrimoine architectural saintongeais - Réduire le développement pavillonnaire source de consommation d'espace, d'aération des paysages... - Hiérarchiser et prioriser le développement résidentiel
Déplacements, équipements et centralités	- Le bourg prend la forme d'un village carrefour, mais n'est pas traversé par de grandes voies de circulation - La principale voie de circulation sur la commune est une voie de transit à l'échelle départementale s'agissant de la RD18 qui relie Saint Jean d'Angely à Marennes (île d'Oléron). Cette dernière vient recouper la RD 137 (Saintes-Rochefort) sur la commune voisine de Saint-Porchaire. La commune se trouve ainsi située entre plusieurs agglomération (Rochefort et Saintes) desquelles elle n'est distante que de 20 minutes en voiture. - Les habitants sont très dépendants à l'automobile, il n'existe pas d'alternative sur la commune - L'autoroute ne fait que traverser le territoire. - Le bourg renferme plusieurs équipements : mairie, église, école, salle des fêtes, boulodrome aire de jeux pour les enfants, atelier et cimetière - La commune dispose de plusieurs grands terrains dans le cœur de bourg. Tous sont affectés aux équipements publics (aire de jeux, boulodrome, aire de stationnement de l'école).	- Se donner les moyens de renforcer les capacités d'accueil résidentiel du bourg pour y assurer le maintien de l'offre en équipements. - Intégrer la problématique de dépendance à l'automobile et tenter de promouvoir les déplacements doux pour les trajets de courtes distances en regroupant les constructions à hauteur du bourg - Maintenir l'offre en équipements et la conforter
Hiérarchisation et organisation des entités urbaines	- Force est de constater que l'urbanisation ces dix dernières années s'est encore réalisée dans une logique de dilution de l'urbanisation concernant un bon nombre de hameaux. - Or certains hameaux de par leur composition, le nombre réduit de constructions, leur situation ou encore les activités en place (agricoles...) n'ont pas vocation à se développer davantage. - Le bourg grâce à ses équipements et notamment son école a vocation à incarner la centralité du territoire. - La commune compte néanmoins plusieurs gros hameaux qui pourront faire de constructions nouvelles en densification - Aujourd'hui demeurerait un potentiel de 18 constructions nouvelles d'habitation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des principaux hameaux (future zone U).	- Hiérarchiser le développement urbain au profit du bourg, seul à pouvoir donner lieu à d'éventuelles extensions - Privilégier la densification des hameaux mais seuls les hameaux structurés et peu contraints ont vocation à accueillir de nouvelles constructions en densification - Le projet doit en effet, mobiliser les capacités de densification estimées à un moins d'une vingtaine de logements sur la commune

5. LE PROJET

5.1 LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE

5.1.1 Rappel des objectifs fixés par le législateur

La Carte Communale est un document d'urbanisme simplifié mais au même titre que le Plan Local d'Urbanisme, elle est soumises à la poursuite des objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme lequel stipule :

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

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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

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

5.1.2 Un document simplifié

La carte communale s'articule autour d'un rapport de présentation comprenant le diagnostic et la justification des incidences du document d'urbanisme sur l'environnement, ainsi que le plan de zonage, permettant in fine l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Selon l'article L161-4 du code de l'urbanisme, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolon

gement de l'acte de production ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Elle s'accompagne enfin d'annexes comprenant notamment les servitudes d'utilité publiques.

La Carte Communale ne matérialise pas formellement de projet d'urbanisme, à la différence d'un Plan Local d'Urbanisme. Cependant, il convient d'expliquer les orientations du projet soutenu par la Carte Communale.

5.1.3 Les enjeux de la présente carte communale

Préserver le patrimoine naturel et architectural du territoire

La Carte Communale se doit d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que de l'ensemble des éléments naturels revêtant une valeur écologique notable (haies, systèmes de boisements, prairies humides couvrant les combes et dépressions). A cet effet, la Carte Communale n'engendrera aucune autorisation d'urbanisme dans ces secteurs d'intérêt écologique identifiés au sein de la « trame verte et bleue ».

La Carte Communale favorisera un développement cohérent et équilibré du territoire par la protection des grands paysages et des équilibres architecturaux de l'habitat ancien. A cet effet, la Carte Communale favorisera une urbanisation misant beaucoup sur l'intensification urbaine (densification de l'enveloppe et réinvestissement de l'existant), qui n'affectera pas les perspectives sensibles notamment les entrées de bourg.

La Carte Communale contribuera à protéger les grands paysages de la plaine céréalière de toute urbanisation « diffuse ». A ce titre, la Carte Communale interdira toute urbanisation ex-nihilo au sein de l'espace agricole, à l'exception des aménagements relatifs au développement des activités agricoles.

Par ailleurs, la Carte Communale participera activement à la protection des activités agricoles contribuant à la gestion des paysages de Geay. La Carte Communale préviendra également les zones habitées des nuisances, en empêchant tout développement de l'habitat au contact des bâtiments et sièges d'activités agricoles dès lors qu'il ne s'agit pas d'habitations affiliées à l'activité.

A ce titre, la Carte Communale matérialise dans son rapport de présentation des périmètres de réciprocité correspondant à la mise en application de l'article L111-1-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Ces périmètres graphiques doivent permettre à la Carte Communale d'orienter ses choix en matière d'urbanisation.

De même, aucun projet de développement résidentiel n'est envisagé aux abords de l'autoroute A 837 et le développement le long de la RD 18 est limité à la densification.

Le projet mise surtout sur le développement du bourg en densification et en extension mais uniquement via de petites opérations. Le projet ne donne pas la possibilité de réaliser de grande opération d'ensemble, la commune ne maîtrisant pas le foncier.

Enfin, la révision de la carte communale est l'occasion de repérer des éléments de patrimoine en vue de les protéger dans le cadre de l'application de l''article L111-22 du Code de l'urbanisme. En effet, ce dernier prévoit que sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au Code de l'Environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique. Il peut définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du Code de l'Urbanisme complète ces dispositions en stipulant que doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

L'article R421-28 précise également que doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article..

Assurer un développement urbain équilibré et hiérarchisé

La Carte Communale aura pour première mission de clarifier l'application du Règlement National d'Urbanisme sur le territoire communal.

Par ailleurs, la Carte Communale doit également permettre à la commune de répondre aux besoins des ménages en matière de logements tout en modérant la consommation d'espace agro-naturels.

Elle favorisera donc un développement résidentiel mesuré, à l'appui de nouvelles constructions, mais aussi de réinvestissements du bâti existant, permettant d'assurer un renouvellement de la population et au delà d'assurer une croissance en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT de Saintonge Romane.

La carte communale organisera le développement urbain selon une hiérarchisation des parties actuellement urbanisées favorable au développement prioritaire du bourg de Geay qui pour rappel, concentre les équipements et notamment une école.

A l'appui de cette hiérarchisation, la Carte Communale proscrira tout développement de l'urbanisation à l'extérieur des parties actuellement urbanisées, excluant l'habitat isolé, dans les écarts et les micro-hameaux, évitant ainsi le mitage et réduisant le risque de consommation d'espace.

En parallèle, l'instauration d'un Droit de Préemption urbain dans les secteurs urbanisés devrait permettre à la municipalité d'exercer un droit de regard sur le devenir de ces secteurs.

Au-delà, la Carte Communale privilégie une urbanisation économe en espace, au travers le comblement des « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine, la résorption de la vacance qui a d'ores et déjà «naturellement» commencé depuis la crise sanitaire, et les changements de destination ou d'affectation de vieilles dépendances en pierre, présentant un fort intérêt patrimonial et des volumes intéressants...

5.2 SCÉNARIO DE DEVELOPPEMENT

Au travers de sa carte communale, la commune de Geay a pour ambition de poursuivre son développement résidentiel tout en intégrant les objectifs notamment de lutte contre l'étalement urbain du législateur et du SCoT de Saintonge Romane.

La commune qui se situe sur l'axe Saintes-Rochefort, est très attractive et a enregistré un rythme moyen de la construction de 4 log/an ces 10 dernières années.

Aujourd'hui, la commune n'échappe toutefois pas au phénomène de vieillissement de la population et la pression sur le territoire s'accentue. En effet, la demande en logements est plus importante que l'offre, comme en témoigne le peu de terrains et de maisons en vente sur le territoire, il convient donc de bien maîtriser les ouvertures à l'urbanisation.

Du point de vue comptable, les projections misent donc sur la poursuite d'un développement résidentiel qui permettent d'assurer une croissance démographique de l'ordre de +0.50% par an (plus bas que ces dernières années et en cohérence avec les chiffres de production de logements du SCoT). Il s'agit de tenir compte que la commune est très attractive de par sa situation géographique entre deux des agglomérations principales du département, Saintes et Rochefort mais néanmoins, le projet consiste à réguler la construction.

Au regard des dynamiques démographiques et résidentielles ainsi que des projections du SCoT, le projet consiste à produire entre 3 logements par an d'ici 2035 (cf tableaux pages suivantes avec le calcul du point mort).

Parallèlement, près de 70% de ces logements découleraient soit du réinvestissement de bâtiments existants (résorption de la vacance, changement de destination) soit de constructions en densification.
Cela signifie que l'étalement urbain serait considérablement réduit.

Le projet consiste ainsi à privilégier le comblement des dents creuses du bourg et des principaux hameaux (cf étude de densification) pour une production à hauteur de 18 logements.

Quant aux projets en extension, ils se concentrent sur le bourg de Geay. La commune ambitionne ainsi de mobiliser environ 1 ha au contact du bourg

Données de référence pour le calcul du point mort

Données	**2021**	**2010**	
Variation logements	407	362	45
Population	778	680	98
Taille des ménages	2,38	2,37	0,01
Logements vacants variations	38	25	13
Résidences secondaires	41	50	-9
Chiffre de la construction (analyse commune)			59
Résidences principales	327	287	40

Résultat du point mort

Renouvellement	Desserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements Vacants	Total	**Production de logements annuelle**
19	-1	4	**22**	**2,18**

Au regard des données (INSEE et Sit@del) observées sur la période 2010 - 2021 le point mort pour la commune de Geay a pu être évalué à hauteur de 20 constructions pour 10 ans (cf tableau n°1 page suivante). Cela signifie qu'en prenant en compte la taille des ménages, l'évolution du nombre de logements, et les chiffres de la construction, pour maintenir la population communale à hauteur de 778 habitants, il serait à minima nécessaire de construire 30 logements.

Attention, ces données datent d'avant la crise sanitaire, ne permettant pas d'appréhender les tendances exactes du moment notamment du fait de l'évolution de la vacance.

Néanmoins, de prime abord, la réduction du nombre de logements vacants se retrouverait compenser par la hausse des résidences secondaires. En effet, sur le secteur, de futurs retraités des métropoles régionales voire de Paris, ont acheté des biens immobiliers, en vue de s'installer ultérieurement. Quant à la construction, la commune présentant moins de terrain à bâtir, les chiffres de la construction n'ont pas explosé.

Calcul des perspectives de développement démographique et incidences sur les surfaces à mobiliser

COMMUNE DE GEAY

1. Calcul du point mort sur la base de la période 2009-2020						
	Renouvellement	Desserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements Vacants	Point mort 2009-2020	**Projection annuel**	**Projection 10 ans**
Nombre de logements	19	-1	4	**22**	**1,98**	**20**

2. Projection de croissance démographique					
Projections pour la commune	Gain projeté	Pop. 2023	Pop. Projetée 2034	Période de référence	**TCAM**
Scénario de croissance faible	20	778	798	11	**0,23%**
Scénario de croissance projeté	40	778	818	11	**0,46%**
Scénario de croissance fort**	90	778	868	11	**1,00%**

3. Projection du nombre de résidences principales à produire pour soutenir la croissance démographique						
		Nbre d'habitants supp. Échéance 2034	Nbre moyen de pers/ménage	**Besoin d'ici 2034**		
Scénario de desserrement des ménages		40	2,3	17		
Scénario intermédiaire		40	2,4	17		
Scénario de resserrement		40	2,5	16		

4. Projection du nombre total de logements à produire pour soutenir le projet communal d'ici 2034						
	Point d'équilibre	Objectif de croissance	**Total**			
	20	17	**36**		**36**	

5. Capacité d'intensification urbaine (renouvellement et réinvestissement)					
	Changement de destination/ Mutation	Résorption de la vacance	Capacité de densification	**Total réinvestissement**	**Reste à produire**
	2	4	18	**24**	**12**

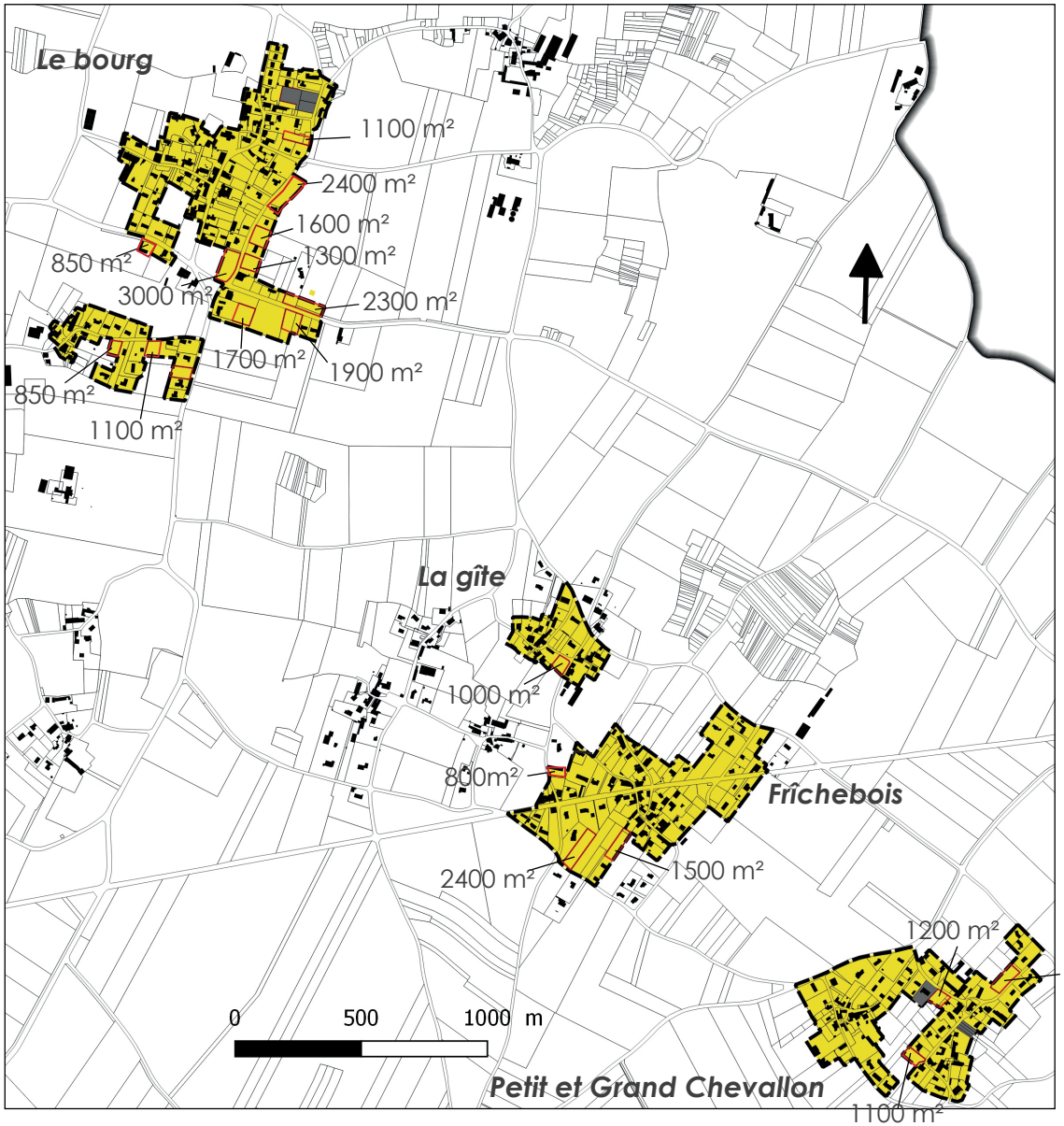
6. Projection des surfaces à mobiliser pour le projet communal au regard des logements à construire en extension de l'urbanisation					
	Nbre de log. à construire	Taux de densité brute log/ha	Surf. Moy/Log (m²)	**Surface consommée (ha)**	
Scénario de densification forte	12	12	833	1,04	
Scénario de densification SCOT	12	**10**	1000	**1,25**	
Scénario de densité faible	12	8	1250	1,56	

* Scénario effectué sur la base d'un ralentissement du rythme enregistré entre 2015 - 2021

**Projection effectuée sur la base du TCAM enregistré entre 2015 - 2021

5.3 LE PROJET DE ZONAGE

Extrait du projet de zonage



Secteurs réglementaires

- Secteur constructible (U) où les constructions sont autorisées
- Secteur non-constructible (N) où les constructions nouvelles ne sont pas admises, à l'exception des travaux réalisés sur des constructions existantes ou des constructions et réalisations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la mise en valeur des ressources naturelles.

Potentiel constructible

- Potentiel constructions nouvelles (densification + extension)

Hameau vocation résidentielle (secteur U)	Surface secteur urbanisé (ha)	Surface totale à construire (m²)	potentiel constructions nouvelles
Bourg	19.1	18 600	19
Frichebois	11,7	4700	5
La Gîte	2,7	1000	1
Petit et Grand Chevallon	10,8	4100	4
Total	**44.3**	**28400**	**28**

5.4 LES PISTES D'EXTENSION SUR LE BOURG

Extrait du plan de zonage - BOURG

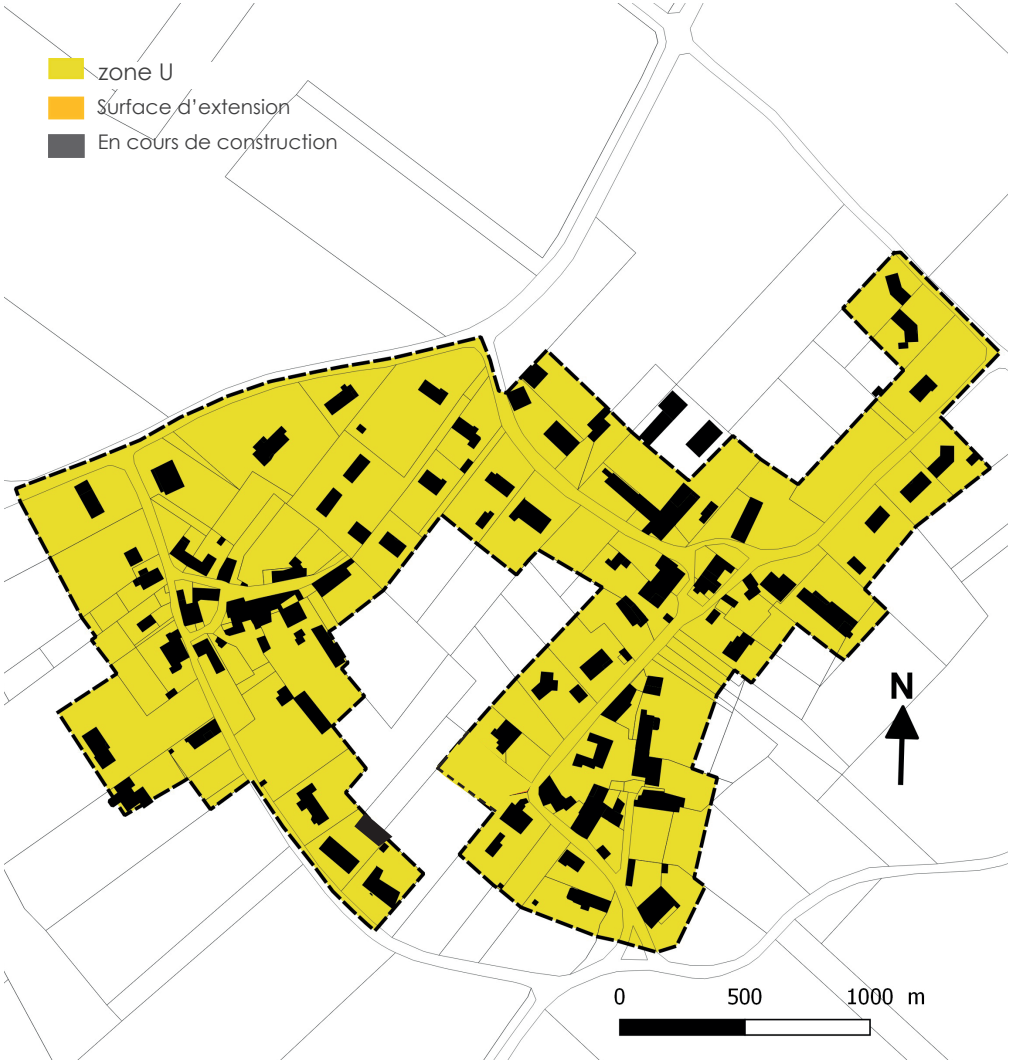
Le contexte - BOURG

Hameau vocation résidentielle (secteur U)	Surface secteur U (ha)	Surface à construire en extension (m²)
Bourg	19.1	9400

Le zonage ceinture le bâti et intègre les équipements notamment l'école, le cimetière et la salle des fêtes. La zone contourne en revanche les espaces naturels publics existants tels que l'aire de jeux, devant l'école, le boulodrome ainsi que le futur parc et préserve l'entrée du bourg ancien.

5.5 LE ZONAGE SUR LES HAMEAUX

Extrait du plan de zonage - Le Petit et Le Grand Chevallon



Vue sur la photo aérienne - Le Petit et Le Grand Chevallon

Hameau vocation résidentielle (secteur U)	Surface secteur U (ha)	Surface à construire en extension (m²)
Petit et grand Chevallon	10,8	0

Deux hameaux à dominante résidentielle. Les constructions sont ceinturées dans la zone U, préservant l'espace naturel entre les 2 secteurs.

Extrait du plan de zonage La gîte et Frîchebois

Le contexte - La gîte et Frichebois

Hameau vocation résidentielle (zone U)	Surface zone U (ha)	Surface à construire en extension (m²)
La Gîte	2,7	0
Frichebois	11,6	800
Deux hameaux à dominante résidentielle. Les constructions sont ceinturées dans la zone constructible qui n'intègre pas les bâtiments agricoles conservés en zone non constructible.		

5.6 ANALYSE DES LOGEMENTS VACANTS

A l'occasion de la révision de la carte communale, la collectivité a entamé l'inventaire des logements vacants.

La vacance d'un bien peut avoir des causes temporelles (délai entre deux locations), être liée à l'état du bien (en cours de travaux ou en attente de destruction) ou encore sociale (manque de finances pour effectuer des travaux, succession difficile).

On distingue ainsi deux types de vacance :

- La vacance conjoncturelle (ou frictionnelle) est principalement liée à la conjoncture du marché et désigne une période de transition pour le logement. C'est une vacance à court terme.

- La vacance structurelle (ou dure) concerne les logements dans une situation de blocage administratif ou d'indivision par exemple, les logements « hors marché » (vacance d'obsolescence liée à la vétusté) et les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier (mal situés, trop grands, trop petits, trop chers, énergivores ou sur un territoire peu attractif). Elle est considérée comme la plus problématique, car elle s'inscrit sur une temporalité longue et difficilement résorbable.

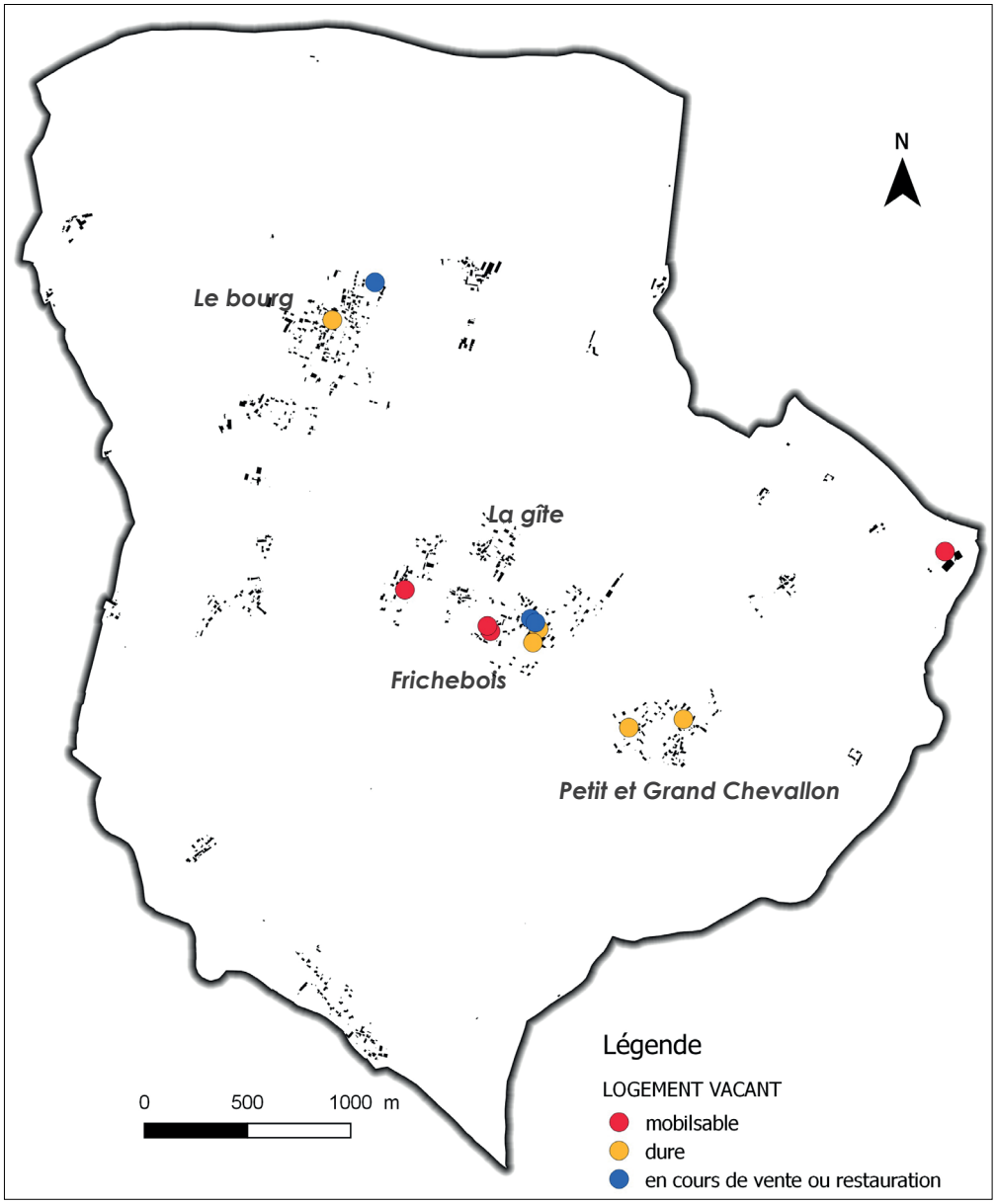
Les élus de la commune ont réalisé une analyse détaillée de l'état des logements vacants sur leur territoire. Il s'avère que 12 logements ne sont actuellement pas occupés.

3 de ces logements sont en cours de vente ou en restauration. Situés au cœur du bourg, et à l'ouest de la commune, ils correspondent à une vacance conjoncturelle donc temporaire. Cette non occupation correspond au turn-over naturel et ne laisse pas entrevoir de potentiel pour le projet de carte communale.

5 logements, principalement situés dans les noyaux anciens de la commune sont dans un état de vacance dure pour des raisons de vétusté et d'insalubrité. Certains sont d'ailleurs en cours de succession mais dans une situation de blocage ne laissant pas entrevoir de solution à court et moyen terme.

En conclusion, considérant la situation des différentes vacances, **seulement 4 logements pourraient être mobilisés et intégrer les capacités de réinvestissement dans les prochaines années.**

Situation des logements vacants sur la commune



Adresse cadastrale/ logement vacant	Etat de la vacance
Parcelle n°115 / bourg	Bâtiment en vente
Parcelle n°15 / bourg	Bâtiment vétuste, très longue vacance
Parcelle 207 / Pierre Saint Louis	Mobilisable
Parcelle n° 198 / Frichebois	Mobilisable
Parcelle n° 140 / Frichebois	Mobilisable
Parcelle n° 106 / Frichebois	Bâtiment vétuste et insalubre, très longue vacance
Parcelle n° 102 / Frichebois	Bâtiment vétuste et insalubre, très longue vacance
Parcelle n°113 / Frichebois	Bâtiment en vente
Parcelle n°114 / Frichebois	Bâtiment en vente
Parcelle n° 18 / Mauvinière	Mobilisable
Parcelle n° 94 / Petit et Grand Chevallon	Bâtiment vétuste, très longue vacance
Parcelle n° 164 / Petit et Grand Chevallon	En cours de succession difficile

5.5.1 Le bilan chiffré

Force est de constater que la commune de Geay a enregistré un rythme de la construction de 4 logements par an sur ces dix dernières années et que quasiment tous les hameaux ont fait l'objet d'extensions. Le présent projet s'inscrit donc dans un souci de maîtrise de l'urbanisation et de croissance raisonnée au service du dynamisme communal.

Les élus n'ont pas pour ambition de poursuivre une croissance soutenue. Misant sur un taux de croissance annuel de l'ordre de +0.50% pour gagner près de 40 habitants, le projet de carte communale affiche un objectif de production de l'ordre de 34 logements (cf 5.1).

En 2024, 32 logements ont déjà été réalisés (constructions en cours prises en compte) depuis l'entrée en vigueur du SCoT en aout 2017. L'objectif de production ne s'élèverait donc plus qu'à une trentaine de logements d'ici 2030 (26 précisément).

Alors que le SCoT prévoit à minima que 30% des logements soient produits en réinvestissement et intensification urbaine, le projet de carte communale dépasse les 60%. Les logements vacants mobilisables sont au nombre de 4, les changements de destination sont évalués à 2 et les constructions nouvelles en densification s'élèvent à 18. Le tout correspond ainsi à un potentiel de 24 logements soit 71% de l'ensemble des logements projetés.

Le projet consiste ensuite à permettre un développement résidentiel via de petites extensions à hauteur du bourg de Geay. Les élus souhaitent en renforcer les capacités d'accueil résidentiel dans un souci de dynamisme et de vitalité.

Le choix de ces secteurs découlent ainsi de la volonté de conforter des sites plus proches des équipements (école, mairie), correctement desservis, facile à intégrer sur le plan paysager et qui ne présentent pas de contraintes (état des sols, passage d'eau...).

Le projet de carte communale maintient en zone constructible quelque terrain en entrée de bourg et le long de voie dont la requalification est d'ores et déjà prévue. Leur classement en zone constructible devrait permettre d'y optimiser les réseaux et de constituer de réelles rues (rue des Franches).

Le projet a néanmoins pris soin de préserver de toute urbanisation l'entrée principale sud du bourg. Il s'agit d'un espace de nature très qualitatif marquant l'entrée du bourg et surtout préservant l'entrée dans le bourg ancien (Rue de l'église Romane). Ce dernier dont la traverse a été requalifiée avec l'enfouissement des réseaux, est remarquable et à ce titre il mérite d'être préservé. Une zone non constructible se dessine donc au contact immédiat du noyau ancien du bourg intégrant des espaces communaux dédiés aux loisirs (aire de jeux, boulodrome, terrains de sport et projet d'arboretum) et le jardin de l'habitation au carrefour des RD 128 et de la RD 122 (rue de l'église romane).

La crainte serait d'altérer la perspective d'entrée et de l'obstruer par de nouvelles constructions le long de la Rue de l'église romane.

Projection Carte Communale Intensification / Extension				
	Type	Quantité	Total	
Intensification	Vacance	4	**24**	**71%**
	Changement de destination	2		
	Densification	18		
Extension	Surface de 1,1ha²	10	**10**	**29%**
TOTAL		**34**	**34**	**100%**

5.5.2 Les évolutions principales au regard de l'ancienne carte communale

Depuis 2007, le droit des sols sur la commune de Geay était régi par une carte communale et l'application du règlement national d'urbanisme.

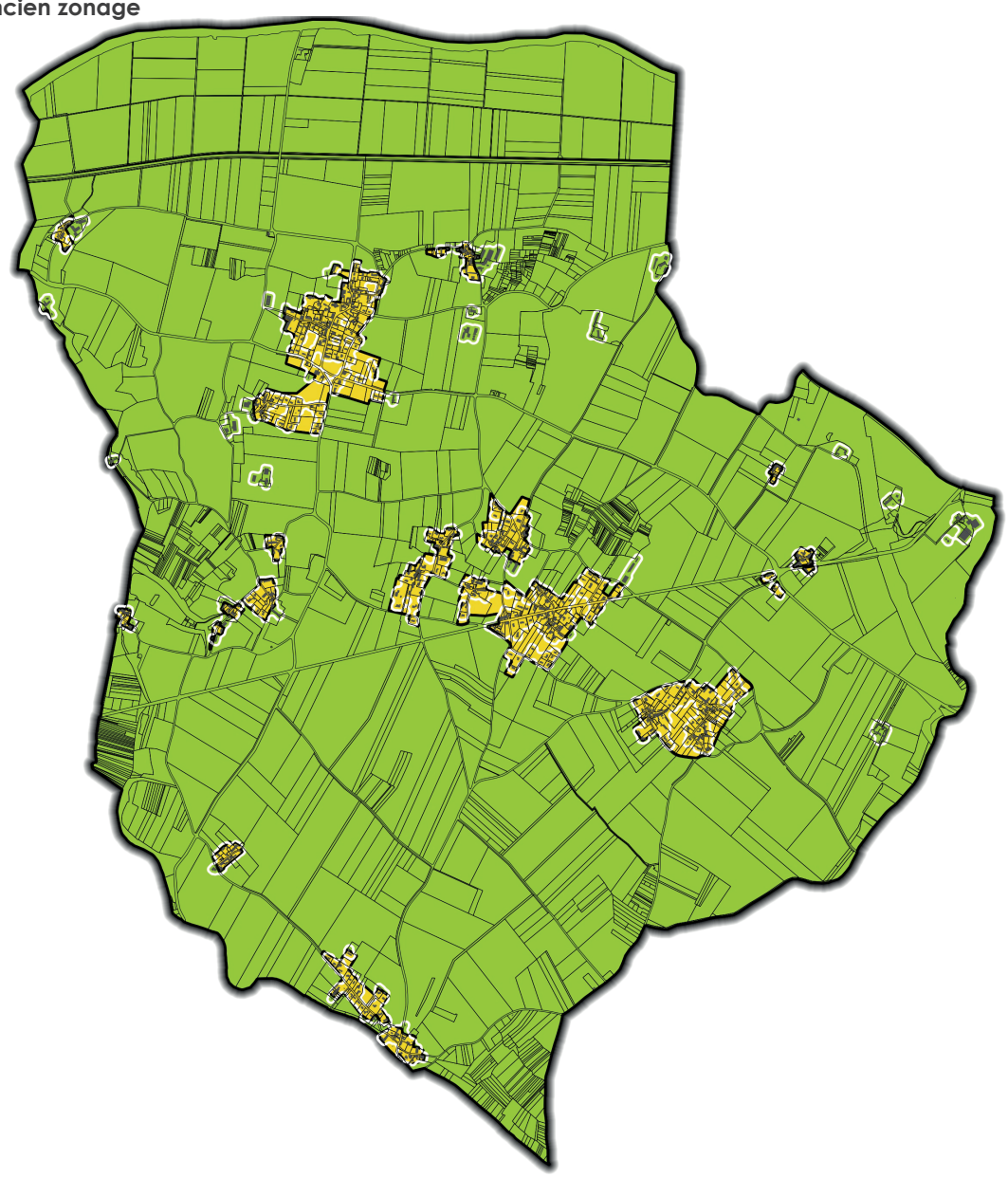
Or force est de constater que l'ancienne carte communale offrait des possibilités de construire dans tous les hameaux et dans une logique d'extension. Tous à l'exception des écarts (constructions isolées correspondant à des corps de ferme) étaient ainsi classés en zone U de la carte communale.

Le présent projet vise à mieux encadrer le développement résidentiel au profit du bourg et le tout dans une logique de densification plutôt que d'étalement.

Les hameaux sont ainsi hiérarchisés pour distinguer ceux présentant les qualités de secteurs urbanisés et sont ensuite ceinturés pour en éviter l'étalement. Seules quelques terrains au sein ou à cheval de l'enveloppe urbaine sont intégrés et offrent des possibilités de constructions nouvelles.

Ainsi les hameaux de La Queue des Marais, Le Petit Chevallon, La Mauvinière, La Rivière, La Bougéterie, Billoteau, La Turpinerie, soit ne présentent pas suffisamment de constructions, soit conservent une dominante agricole et se retrouvent en secteur non constructible (cf analyse des capacités de densification).

Ancien zonage



Nouvelles limites du secteur urbanisé sur le plan de zonage de l'ancienne CC

Le nouveau projet de carte communale redéfinit clairement le développement du bourg.

Dans la précédente carte communale, le projet avait pour ambition d'étoffer le tissu du bourg en direction du Nord, du Sud et de l'Est. Le projet envisageait également de connecter le bourg et la Bougetterie. Au final, la frange nord du bourg s'est épaissi en revanche les autres secteurs ouverts à l'urbanisation n'ont finalement pas été ou peu été mobilisés. Il convient de souligner que les surfaces ouvertes à l'urbanisation étaient pourtant particulièrement conséquentes notamment entre le bourg et la Bougetterie.

Les élus ont pris conscience des nouveaux enjeux en présence et ont donc pour ambition dans le cadre de ce nouveau projet de carte communale de redéfinir les limites dans le sens d'une plus grosse économie d'espace. Ainsi, au niveau du bourg, la zone constructible représente aujourd'hui 18,8 hectares contre 26,2 hectares dans l'ancienne carte communale.

Il s'est ainsi avéré opportun de préserver les grandes parcelles d'équipements et de jardins à l'entrée du bourg ancien. L'objectif est de préserver le dégagement actuel (cône de vue sur le bourg ancien) à hauteur du carrefour des RD 122 et 128.

Des terrains constructibles ont également été retirés sur la partie Sud Est du bourg en raison des difficultés de desserte du périmètre et de la profondeur de ces terrains. Les surfaces mobilisées étaient significatives et leur aménagement n'aurait pu s'envisager que par l'intermédiaire d'une opération d'aménagement d'ensemble. Or en l'absence de maîtrise du foncier, dans le cadre de la carte communale, il n'existe pas de moyen d'imposer une opération d'ensemble.

Il convient de souligner qu'aujourd'hui une construction entre le bourg et la Bougetterie s'est réalisée. Cette dernière au cœur de sa parcelle occupe l'ancienne coupure d'urbanisation. Pour autant, le projet ne l'intègre pas en zone constructible souhaitant limiter les nouvelles constructions le long de la RD 122.

En outre, le projet maintient quelques possibilités de constructions aux entrées Ouest et Est, notamment le seul terrain communal situé le long du cimetière.

A noter que la seule extension envisagée au regard du projet de carte communale antérieure correspond à une partie d'un terrain le long de la rue des Franches.

5.5.3 Bilan des surfaces

Bilan chiffré de l'ancienne carte communale

ZONE	SURFACE (ha)
U	84.2
N	1514.1
TOTAL	1598.3

Bilan chiffré de la nouvelle carte communale

ZONE	SURFACE (ha)
U	39.1
N	1559.2
TOTAL	1598.3

La zone U constructible, est réduite de plus de 55 % au bénéfice des espaces à vocation naturelle et agricole.

5.6 L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE

5.6.1 Le cadre réglementaire et les motivations

L'article L111-22 du Code de l'urbanisme indique que sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au Code de l'Environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique. Il peut définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du Code de l'Urbanisme complète ces dispositions en stipulant que doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

L'article R421-28 précise également que doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L111-22, par une dé-libération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Cet inventaire du patrimoine appuie les intentions de mise en valeur et de protection des éléments architecturaux, des constructions et des éléments ou espaces naturels contribuant à l'identité communale, portées par la Carte Communale approuvée sur la commune. Cet inventaire est ainsi une traduction réglementaire concrète des intentions de l'autorité responsable de la Carte Communale de protéger durablement ces éléments dans les paysages de la commune.

5.6.2 Les effets

L'application de l'article L111-22 du Code de l'Urbanisme par le présent document se concrétise par un inventaire des éléments de patrimoine justifiant une protection par intérêt patrimonial. Chaque élément identifié est repéré graphiquement sur le plan de zonage de la Carte Communale.

Par le biais de cette identification, les demandeurs d'autorisations d'occuper le sol se verront soumis par l'autorité responsable de la Carte Communale l'obligation d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir pour tous travaux de nature à modifier les éléments de patrimoine inventoriés. L'inventaire du patrimoine peut préciser certaines prescriptions à l'encontre des dits travaux.

Prescriptions s'appliquant aux constructions et aux éléments particuliers des constructions

Les travaux de démolition partielle, les travaux de modification de façade, ainsi que les travaux de restauration, agrandissement, surélévation et extension de constructions existantes devront être réalisés de façon à assurer le respect strict des caractéristiques architecturales et de l'état initial des dites constructions.

Il est ainsi interdit de détruire un édifice identifié par le présent document, excepté dans le cas où le pétitionnaire envisage sa reconstruction à l'identique en un autre lieu de la commune. L'autorité compétente peut alors autoriser une telle opération, dès lors que ses conditions de mise en œuvre sont scrupuleusement décrites et respectées.

Par ailleurs, plusieurs prescriptions d'ordre général seront opposées en fonction des caractéristiques et de la valeur de l'édifice :

- Tous travaux de rénovation seront tenus de respecter strictement le volume, la pente, les ouvertures si existantes, les matériaux et éléments de modénature caractéristiques de l'état originel des couvertures.

- Les remplacements ou les compléments des façades constituées de pierres de taille ou de moellons seront réalisés dans le même matériau initial. Les pierres de taille ou moellons composant les façades des constructions, si apparentes, seront conservées dans leur aspect, sans être enduites, ni peintes, ni sablées. Le rejointoiement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Le remplacement ou la restauration d'un enduit traditionnel existant devra être réalisé affleurant, sans sur-épaisseur, par l'emploi d'un matériau d'aspect proche de la pierre de pays.

- Les détails et modénatures des façades et des couvertures seront conservés et dans le cas d'une restauration, restitués dans leur état originel.

- Les pierre de taille ou moellons constituant les murs de clôture, si apparentes, seront conservées dans leur aspect. Le remplacement ou la restauration d'un enduit traditionnel existant devra être réalisé affleurant, sans sur-épaisseur, par l'emploi d'un matériau d'aspect proche de la pierre de la pays.

- Les travaux portant sur les petites édifices tels que les puits, murets... viseront à leur restituer leur état initial connu dans leur aspect et si possible matériaux et techniques de constructions originelles.

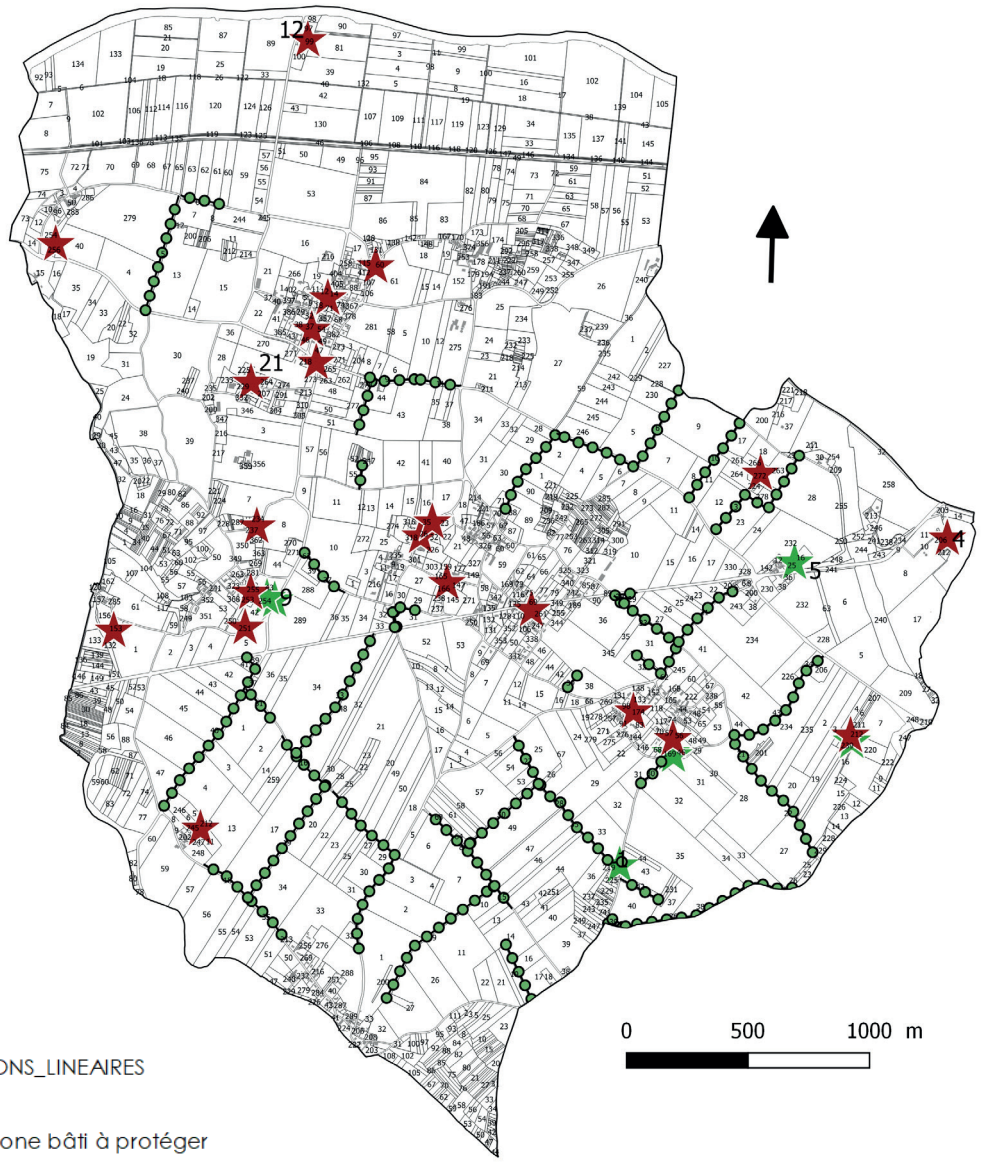
Prescriptions s'appliquant aux éléments végétaux

- L'arrachage des éléments végétaux ponctuels ou linéaires identifiés au titre de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable. Celle-ci ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

- La réduction partielle d'un alignement végétal (haies bocagères, ripisylves) sera également autorisée pour la création d'un accès rendu indispensable, ou pour l'aménagement d'une voirie ouverte à la circulation, à condition que ce type d'intervention soit le plus limité possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par cette prescription

1	Mare
2	Mare
3	Corps de bâtiment à Civrac
4	Moulin à la Planche
5	Fontaine - lavoir de la Motte et son écoulement
6	Puits à jambage à la haute Pouzinerie
7	Moulin de Tressauze
8	Tombeau de Beauséjour
9	Cèdre du liban
10	Allée de Laurier à la Turpinerie
11	Maison de maître à la Turpinerie et porche
12	Chapelle de l'Hôpiteau
13	Arbre de la liberté
14	Moulin de Billoteau

Inventaire du patrimoine bâti et naturel à protéger



6. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 RAPPEL DU CONTEXTE

6.1.1 Principes légaux et réglementaires de l'évaluation environnementale

L'obligation d'analyse des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement est posée par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains », rendant obligatoire l'étude des incidences de la Carte Communale sur l'environnement, intégrée au rapport de présentation.

Le champ d'application de l'étude des incidences est renforcé par la traduction en droit français de la directive européenne du 27 juin 2001 dite « Évaluation Stratégique des Incidences sur l'Environnement », à travers l'ordonnance du 3 juin 2004, s'accompagnant de deux décrets en date du 27 mai 2005.

Ces nouveaux cadres réglementaires instaurent le régime particulier de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Cette étude est dorénavant soumise à l'avis d'une « Autorité Environnementale », définie par le décret du 28 avril 2016, que la Carte Communale est tenue de prendre en compte.

L'évaluation environnementale constitue une véritable démarche au sein de la Carte Communale visant à garantir une qualité environnementale du projet d'urbanisme au regard des sensibilités du territoire. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont précisées par le Code de l'Urbanisme.

En l'espèce, le projet de carte communale est soumis à évaluation environnementale puisque la commune est concernée par un site Natura 2000.

6.1.2 Principes méthodologiques animant la démarche

Les documents d'urbanisme visés par la procédure d'évaluation environnementale sont soumis à un niveau d'exigence supérieur en matière de prise en compte de l'environnement, se traduisant notamment par une analyse de l'état initial de l'environnement plus approfondie, et des éléments d'explication plus détaillés sur le projet porté par la Carte Communale.

Par ailleurs, le rapport de présentation intègre une analyse des incidences notables probables de la Carte Communale sur l'environnement, et adopte en conséquence des mesures d'évitement, réduction et compensation en cas de probabilité avérée d'incidences négatives.

Ces mesures doivent permettre de rendre acceptable le niveau d'incidence de la Carte Communale sur l'environnement. Cette démarche d'évaluation environnementale repose sur les principes suivants :

- **La proportionnalité de l'analyse** des caractéristiques environnementales du territoire, en fonction des enjeux environnementaux et socio-économiques propres au territoire étudié et à la nature du projet d'urbanisme ;

- **L'itérativité,** consistant en une élaboration conjointe du document d'urbanisme et de l'évaluation environnementale. Cette démarche ne doit pas être opérée à la suite de l'élaboration du projet, mais doit être en toute logique intégrée à celui-ci dès son origine ;

- **L'objectivité, la sincérité et la transparence,** consistant à produire une analyse de l'environnement et une évaluation conformes à la réalité des incidences probables du document d'urbanisme sur l'environnement ; par ailleurs, l'analyse doit exposer les incidences de façon claire, dans un langage compréhensible.

7.1.3 Contexte de l'évaluation environnementale

Le territoire de Geay s'inscrit dans le contexte environnemental riche et sensible, avec une proximité directe de zones classés.

Le territoire est également couvert d'une trame boisée appartenant à une continuité écologique à l'échelle du Pays de la Saintonge Romane (trame verte du SCOT).

7.1.4 Méthode de l'évaluation environnementale

Les compétences mobilisées dans le cadre de l'étude

Les inventaires habitat/faune/flore conduits pour l'évaluation environnementale ont été effectuées par le bureau d'études LES SNATS. Cette expertise a ensuite été intégrée à la carte communale par le bureau d'études Agence UH (6, rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT) qui s'est chargé de conduire la démarche auprès des élus et de formaliser l'évaluation environnementale.

L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'évaluation environnementale du projet de carte communale s'est inscrite dans le cadre d'une démarche itérative. L'analyse de l'état initial de l'environnement a été particulièrement approfondie pour expliciter l'ensemble des enjeux environnementaux sur la commune.

Le scénario d'aménagement élaboré dans le cadre de la carte communale a été modifié afin de tenir compte des probabilités d'incidences sur l'environnement. La méthode itérative qui constitue l'essence de l'évaluation environnementale s'est traduite par la recherche permanente d'un évitement ou d'une réduction des probabilités d'incidence de la carte communale sur l'environnement. En ont découlé plusieurs enrichissements du diagnostic environnemental durant l'étude.

L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est par ailleurs appuyée sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Poitou-Charentes ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane.

Néanmoins, en l'absence d'inventaires écologiques précis sur le territoire, des prospections de terrain relatives aux habitats naturels, à la flore et à la faune ont été menées dans le cadre des réflexions relatives à la carte communale. Ces éléments ont permis de lever toutes présomptions d'incidences du projet de carte communale sur l'environnement.

Caractérisation des probabilités d'incidences du projet de carte communale

L'évaluation environnementale a été abordée dès le diagnostic du territoire de la commune. La municipalité a ainsi pu acter très rapidement son intention de protéger les grands espaces constituant la trame verte et bleue locale.

Cette démarche s'est pleinement concrétisée durant l'élaboration du PADD, dont les orientations ont été étudiées en lien étroit avec les enjeux déterminés au cours du diagnostic. Sur chaque site et pour chaque paramètre environnemental, les probabilités d'incidences ont été déterminées à partir du rapport entre enjeux et effets de la carte communale sur l'environnement.

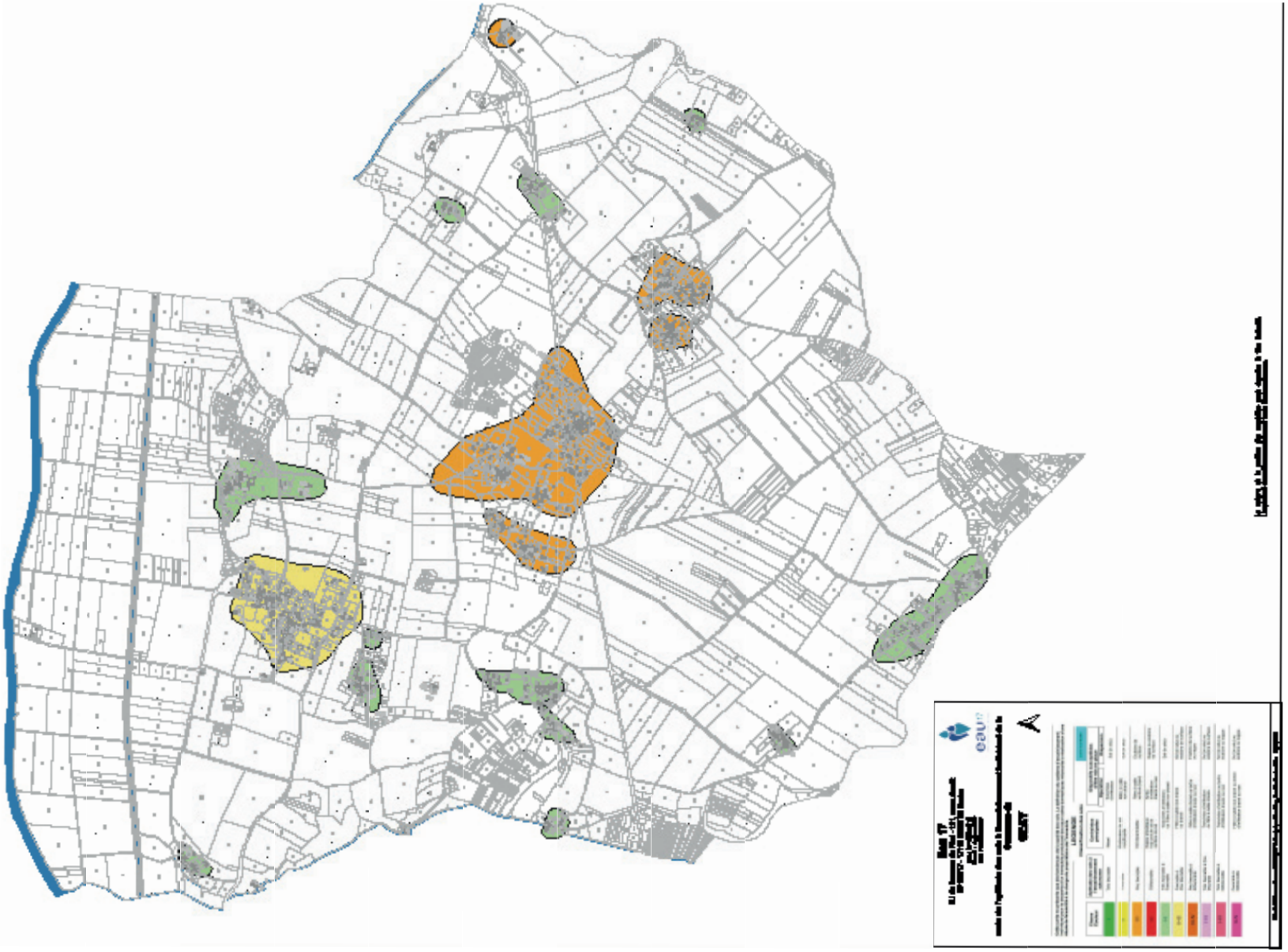
Afin de réduire ces probabilités d'incidences à un niveau acceptable pour l'environnement, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été intégrées à chaque étape de la révision de la carte communale, du PADD à sa déclinaison réglementaire.

Une première analyse thématique permettra de déterminer exhaustivement les probabilités d'incidences de la carte communale sur l'environnement ayant été constatées durant l'étude. Cette analyse rend compte de la démarche d'évaluation environnementale de la carte communale durant toute son élaboration, et répond donc aux attentes du législateur.

6.2 ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	THEME	ENJEUX		INCIDENCE
LE MILIEU NATUREL	la trame verte et bleue les continuités et les réservoirs les zones humides les espaces naturels		Le projet n'impacte pas le fonctionnement écologique du territoire. Les grands réservoirs et les zones d'inventaires comme les espaces forestiers demeurent tous préservés de l'urbanisation en zone non constructible. Les secteurs de la vallée de la Charente (basse vallée), du marais du Moulin du champ et le bois de l'Ombrière sont situés en zone non constructible. Les haies tout comme les mares et les arbres isolés qui jouent un rôle de corridors et/ou d'habitat sont par ailleurs inventoriées à l'occasion de la carte communale en vue de les protéger.	
LE MILIEU PHYSIQUE	Les sols La gestion des eaux /la ressource en eau Imperméabilisation des sols Le climat		Le projet n'impactera que peu les sols, ne mobilisant que 1,7ha au total contre plus de 6.2ha entre 2013 et 2022. La carte n'a pas de levier sur l'emprise au sol et l'imperméabilisation qui pourrait s'estimer)à 7000m² (28 constructions x 250m²)mais il convient de rappeler que tous les projets devront se conformer aux exigences de la loi sur l'eau et au principe de gestion autonome des eaux à la parcelle. Les passages d'eau connus, ont néanmoins été pris en compte les préservant de toute urbanisation. La commune n'est pas desservi par un réseau publique d'assainissement non-collectif. L'accueil d'une trentaine de nouveaux ménages, ne devrait pas avoir d'incidence notable sur la consommation d'eau potable. La carte communale de Geay n'aura que peu d'incidence sur le climat.	
LES RISQUES	Les risques naturels Les risques technologiques Les nuisances		Le projet ne prévoit pas de développer l'urbanisation sur les secteurs à risques ou contraints (notamment aux abords de l'autoroute A837 et de la RD 18) source à la fois de nuisances sonores et de pollutions...	
LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES	Qualité de l'air Le bruit Les déchets		Le projet intègre les nuisances sonores et leurs faisceaux de bruit générés par les infrastructures de transport terrestre, affichés au plan de zonage. Il n'existe pas de site pollué sur le territoire à la connaissance des élus ni de l'administration. L'augmentation de production de déchets pour l'accueil d'une trentaine de nouveaux foyers n'aura pas d'incidence sur le fonctionnement et la gestion actuels du services de collecte et de tri des déchets.	
LES ENERGIES	Les économies d'énergie Production d'énergies renouvelables		Le projet misant essentiellement sur un développement en intensification du bourg devrait participer à lutter contre le gaspillage énergétique. Le projet n'intègre pas de projet de dispositifs de production d'énergie renouvelable d'envergure (parc photovoltaïque, parc éolien...)	
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Les surfaces agricoles Les surfaces naturelles et forestières		Plus de 70% des futurs logements découleront d'une logique d'intensification urbaine. Le projet ne devrait engendrer que la perte d'environ 1,5ha de surface agro-naturel dont seulement 5000 m² de terres cultivés (RPG), et 4900 m² de terrains enclavés dans les zones résidentielles ne facilitant pas leur exploitation.	

Carte aptitude des sols de la commune de Geay



EAU	Eau potable		Le volume de prélèvement maximum autorisé est de 540 m3/par jour, selon l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2009. En considérant qu'en France, la consommation moyenne d'eau potable est d'environ 0,15 m³ par jour et par jour, que la commune de Geay ambitionne d'atteibdre les 818 habitants en 2034, la commune consommerait 122,7 m3 par jour en moyenne.	

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	THÈME	ENJEUX		INCIDENCE
LE PAYSAGE	Les grands paysages Le patrimoine architectural Le petit patrimoine		La carte communale participe à réguler l'urbanisation dans le sens d'une lutte contre l'étalement urbain et le mitage qui altèrent les paysages. Les futures constructions n'ont plus vocation à s'implanter le long de toutes les entrées de hameaux et de bourg mais principalement au sein même de l'enveloppe urbaine dans des contextes déjà urbanisés facilitant leur insertion paysagère. La carte communale est l'occasion d'inventorier les haies, les éléments de petit patrimoine comme les fours et puits qui jalonnent le territoire et surtout caractéristique identitaire locale, les murets de pierre afin de les protéger Le projet de carte communale mise sur le réinvestissement du bâti, notamment du bâti ancien au travers des changements de destination et la résorption de logements vacants. 7% des futurs logements pourraient donc participer à valoriser ou à minima entretenir le bâti existant dont une partie correspond sans aucun doute à du bâti traditionnel.	

LES INCIDENCES SUR L'HUMAIN	THÈME	ENJEUX		INCIDENCE
LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE	La mixité générationnelle et sociale		Le projet de carte communale a pour ambition de permettre le renouvellement générationnel avec l'accueil de jeunes ménages.	
LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE	L'activité agricole Les autres activités		Les sites d'exploitation ont tous été inventoriés en vue de préserver l'outil agricole, de faciliter le développement de l'activité et d'éviter d'exposer les exploitants au risque de conflit de voisinage. Ils demeurent ainsi en zone non constructible. Les surfaces agricoles quant à elles sont préservées autant que possible de l'urbanisation. Aucune surface protégée ou AOC, n'a été mobilisée dans le présent projet. La commune accueille des carrières encore en cours d'exploitation, le projet de carte communale est sans incidence	
LES DÉPLACEMENTS	Déplacements doux Flux / trafic routier		La carte communale participe à concentrer le résidentiel au profit du bourg aux abords des équipements pour privilégier le recours aux modes doux (courtes distances) pour les activités du quotidien (école). Plus d'une nouvelle construction sur 2 (54%) s'implantera dans le bourg ce qui n'a pas été le cas sur les 10 dernières années. Le projet n'aura que peu d'incidence sur le trafic, l'arrivée de nouveaux ménages s'accompagnera de nouvelles voitures mais cela sera partiellement compensé là encore du fait du vieillissement de la population qui s'accompagne d'une réduction du nombre de voiture par ménage.	
LES EQUIPEMENTS	Cadre de vie Equipements/services		Le projet de carte communale doit permettre à la commune de conserver son école, ainsi que le dynamisme de son bourg. L'espace public à l'entrée sud du bourg est conforté.	

7.2.5 Analyse des incidences de la carte communale sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

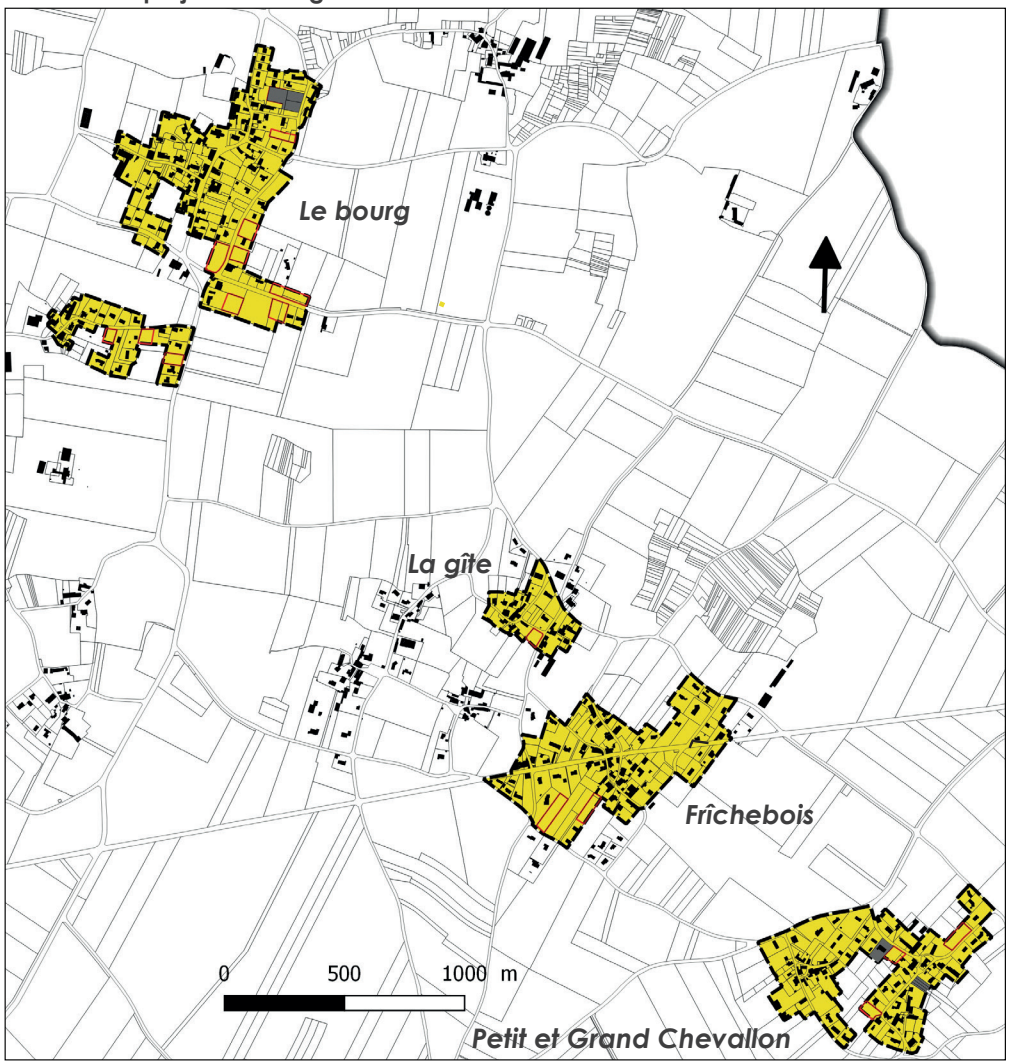
La consommation d'espaces est définie par la loi « Climat et résilience » (article 194) qui dispose que « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

Afin d'étudier les incidences du projet de carte communale sur la commune de Geay, il est opportun d'analyser les limites des zones constructibles au regard de la base de données géographiques servant de référence à la politique agricole commune (RPG)

Il conviendra également d'analyser les incidences du zonage au regard de la base de donnée de l'OCS (Occupation des Sols) qui est également une source référence.

En réalisant un zoom sur chaque hameau situé en zone U, nous pouvons concrètement nous rendre compte de l'impact du document sur les surfaces agricoles.

Extrait du projet de zonage

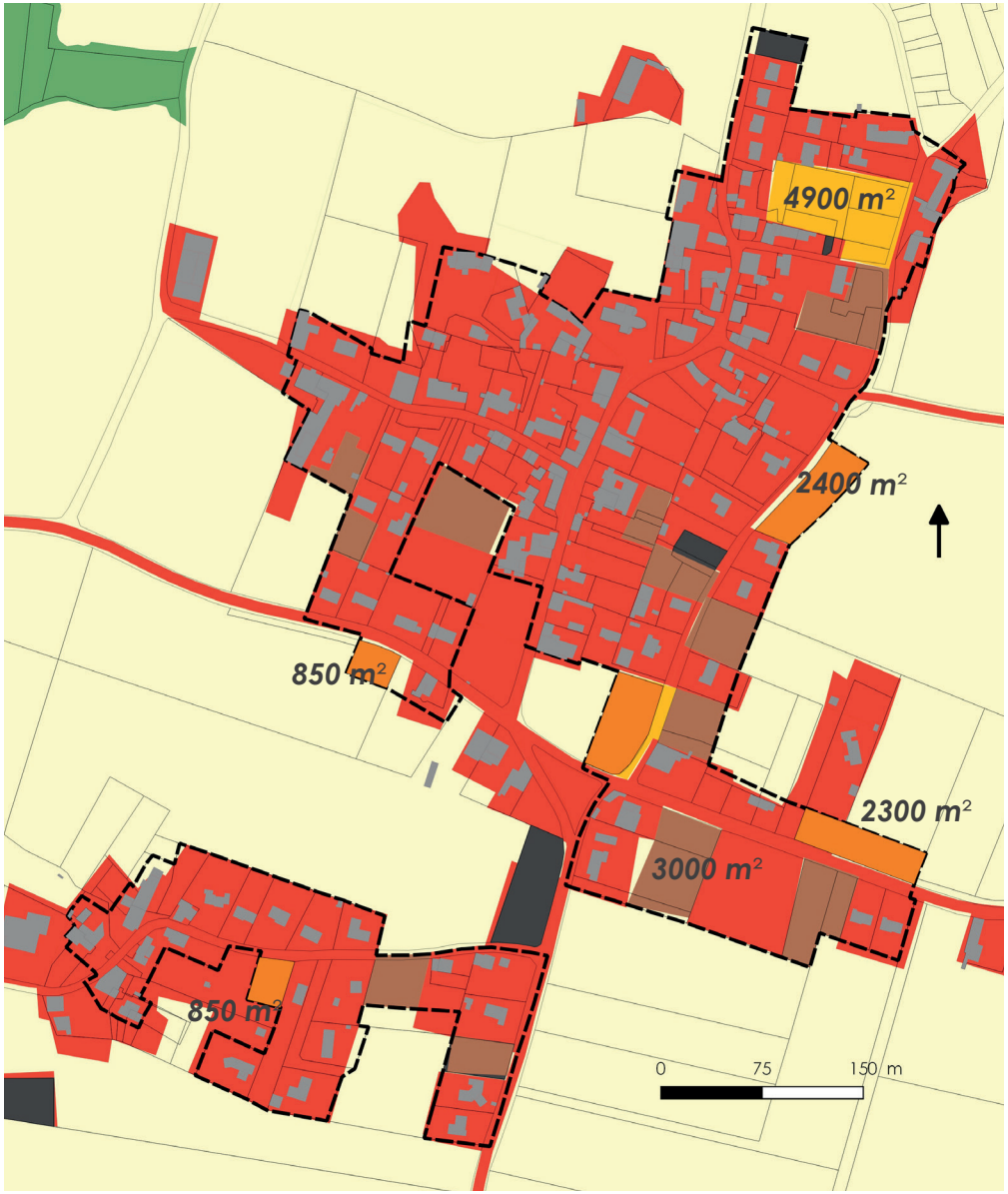


Extrait du plan de zonage du Bourg

Extrait du plan de zonage du bourg au regard du RPG 2021

Incidence sur les terres cultivées

Extrait du plan de zonage du Bourg au regard de l'OCS



Secteur	Surface en extension de l'enveloppe Urbaine	Surface NAF au sein de l'enveloppe urbaine
Bourg	9400	4900

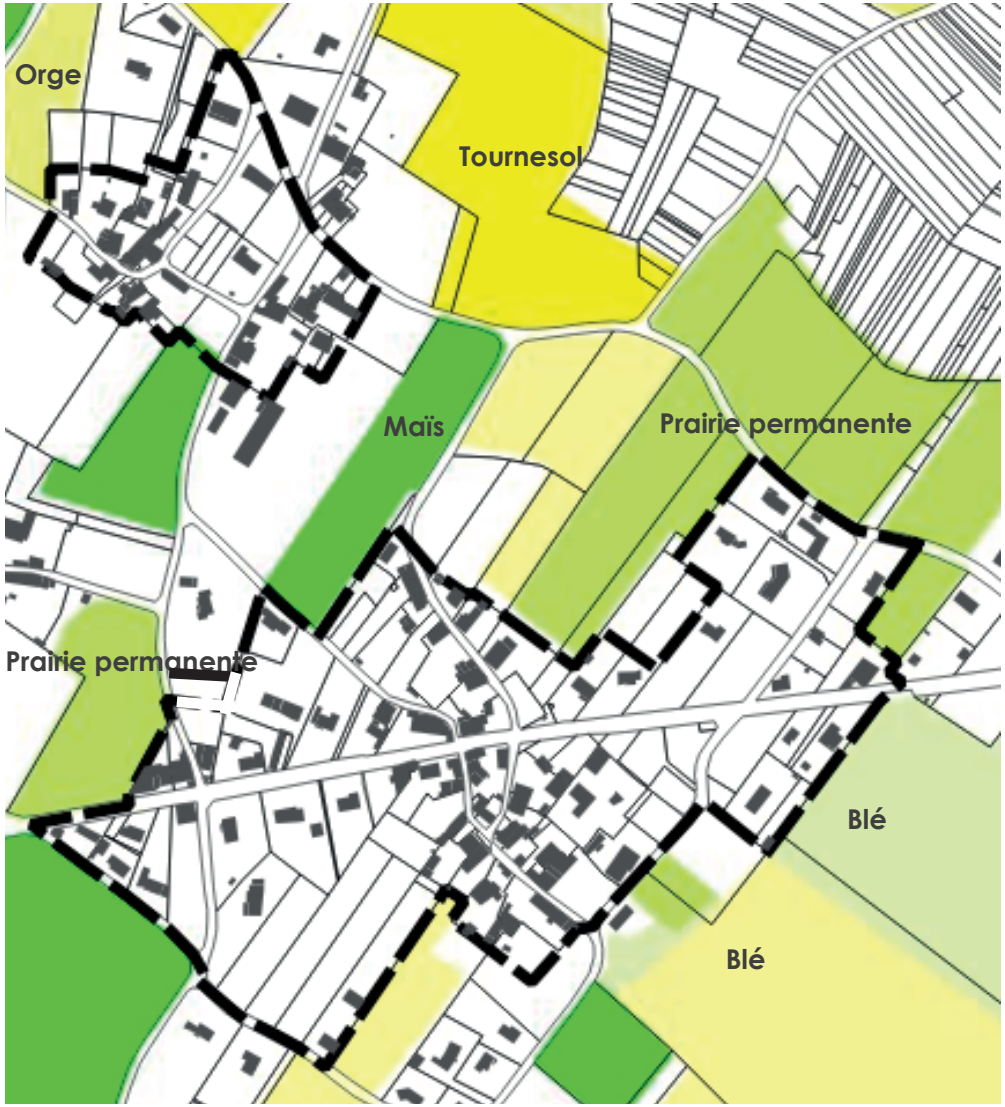
Au regard de l'OCS, le secteur U du bourg pourrait consommer 1,43 ha

Les terrains inférieurs à 2500m² au sein de l'enveloppe urbaine ne constituant pas des réservoirs écologiques, ne participant pas aux fonctionnalités écologiques et ayant perdu de leur potentiel agricole au regard de leur configuration d'enclave, ne sont pas comptabilisés en consommation d'ENAF.

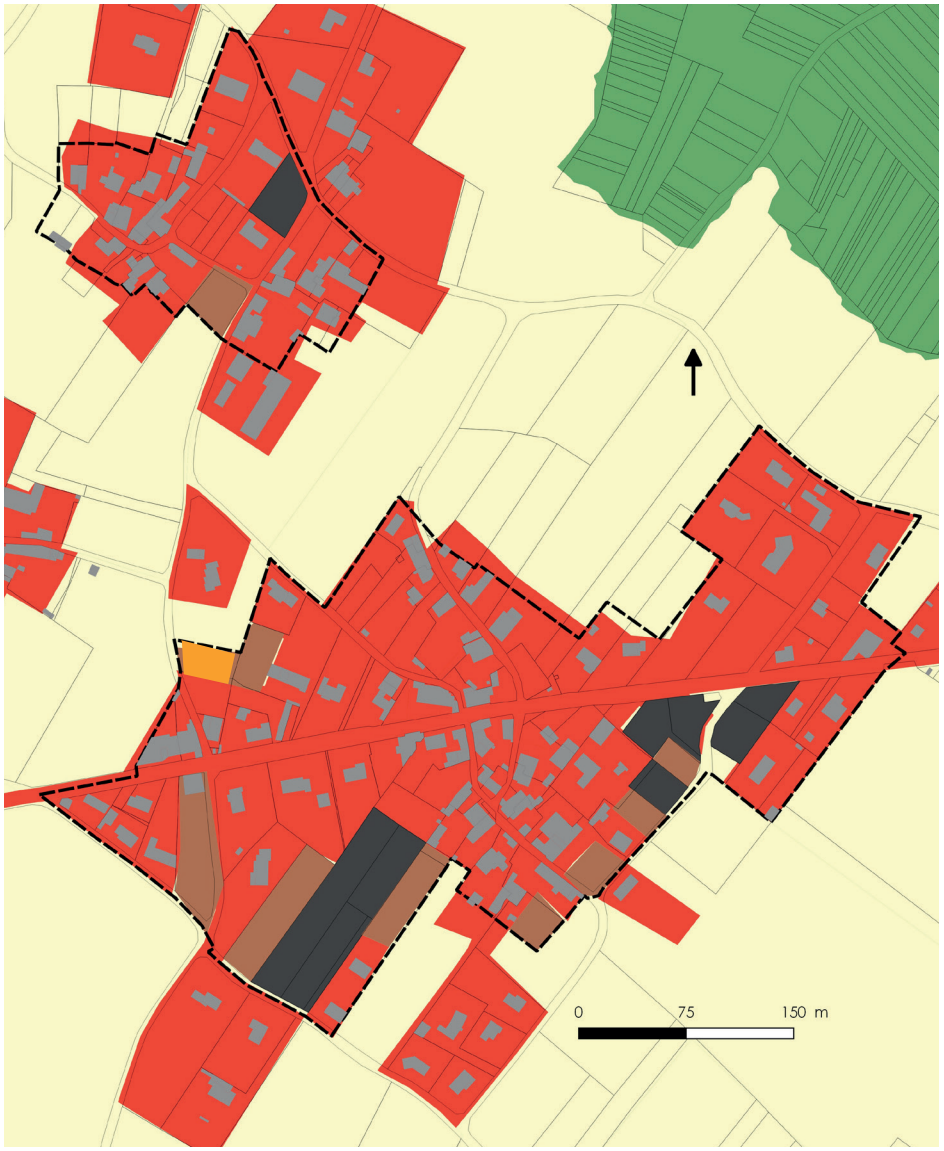
- Surface agricole
- Prairie
- Espace forestier
- Zone artificialisée
- Terrain consommant des espaces NAF
- Terrain inférieur à 2500 m²
- Bâti ou en cours de construction

Extrait du plan de zonage La gîte et Frîchebois

Extrait du plan zonage de Frichebois au regard du RPG



Extrait du plan de zonage de la Gite et Frichebois au regard de l'OCS



Secteur	Surface en extension de l'enveloppe Urbaine	Surface NAF au sein de l'enveloppe urbaine
La Gite et Frichebois	800 m²	0 m²

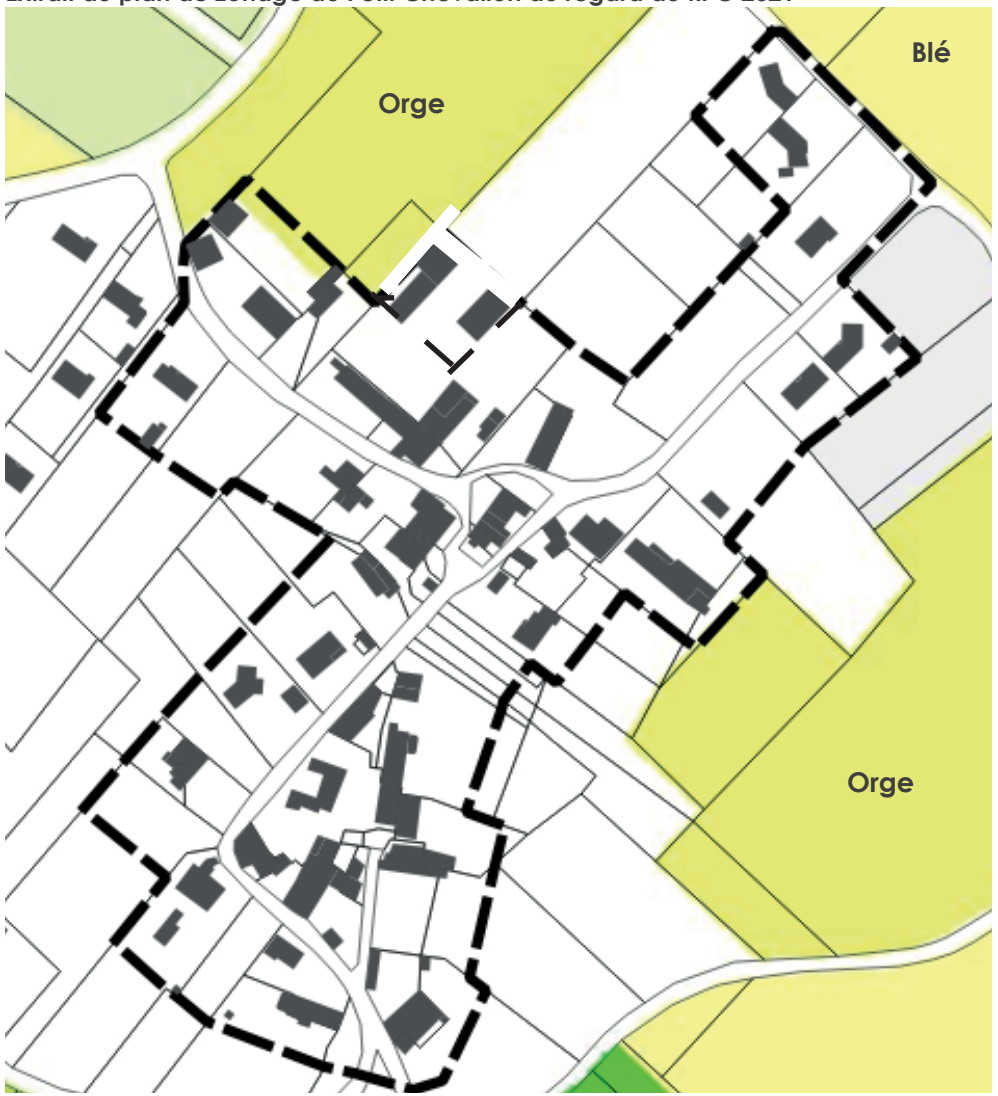
Au regard de l'OCS, le secteur U du bourg consommerait 0,8 ha d'espace NAF

Les terrains inférieurs à 2500m² au sein de l'enveloppe urbaine ne constituant pas des réservoirs écologiques, ne participant pas aux fonctionnalités écologiques et ayant perdu de leur potentiel agricole au regard de leur configuration d'enclave, ne sont pas comptabilisés en consommation d'ENAF.

- Surface agricole
- Prairie
- Espace forestier
- Zone artificialisée
- Terrain consommant des espaces NAF
- Terrain inférieur à 2500 m²
- Bâti ou en cours de construction

Extrait du plan de zonage - Le Petit et Le Grand Chevallon

Extrait du plan de zonage du Petit Chevallon au regard du RPG 2021



Extrait du plan de zonage du Petit et Grand Chevallon au regard de l'OCS

Secteur	Surface en extension de l'enveloppe Urbaine	Surface NAF au sein de l'enveloppe urbaine
Petit et grand Chevallon	0	0

Au regard de l'OCS, le secteur U du bourg pourrait consommer 0 ha d'ENAF

Les terrains inférieurs à 2500m² au sein de l'enveloppe urbaine ne constituant pas des réservoirs écologiques, ne participant pas aux fonctionnalités écologiques et ayant perdu de leur potentiel agricole au regard de leur configuration d'enclave, ne sont pas comptabilisés en consommation d'ENAF.

Surface agricole

Prairie

Espace forestier

Zone artificialisée

Terrain consommant des espaces NAF

Terrain inférieur à 2500 m²

Bâti ou en cours de construction

Tableau récapitulatif de l'analyse de la consommation potentiel

Hameau	Potentiel de constructions	Potentiel en extension	Surface mobilisée (ha)	Surface en extension de l'enveloppe urbaine (ha)	Occupation de sol		
					Surface naturel,(généralement enherbé)	Surface agricole (m²)	Prairie/forêt (m²)
Bourg	18	9	1,86	9300	4900	5000	1500
Frichebois	5	1	0,47	800	0	800	0
La Gîte	1	0	0,1	0	0	0	0
Le Grand Chevallon	4	0	0,41	0	0	0	0
Total	**28**	**10**	**2,84**	**1,1**	4900	5800	1500

Le bourg de la commune est le seul secteur qui comptabilise un potentiel de construction impactant des terrains agricoles. Selon les données RPG, le zonage impacte 6500 m² de terres agricoles.

Au regard de l'OCS, le zonage de la carte communale permettrait une consommation de **1,59 ha d'espace agricoles, naturels et forestiers entre 2025 et 2034.** Cette surface correspond, à l'ensemble des surfaces constructibles créés en dehors de l'enveloppe urbaine **soit 1,1 ha et les surfaces constructibles situées au sein de l'enveloppe urbaine (plus de 2500 m²) soit 4900 m².**

Sur l'ensemble de la commune la grande majorité du potentiel de construction se situe sur des espaces déjà artificialisés. Les terrains représentent généralement des espaces enherbés ou des espaces délaissés en attente de construction.

Bilan de la consommation d'espace

Selon les fichiers fonciers du Cerema issus des données MAJIC (Mise A Jour de l'Information Cadastrale) de la DGFIP (millésime min : 2009, millésime max : 2022), entre 2011 et 2020 (compris), 8,7ha d'ENAF ont été consommés sur la commune de Geay (cf tableaux ci-joints) équivalent à une moyenne de 8700 m² par an.

Les projections annualisées jusqu'en 2031, suivant la trajectoire de modération de 50% fixent un objectif de l'ordre de 4,3 ha soit **4300 m² en moyenne par an.**

Sachant que depuis 2021, 1,3 ha a été consommé, le projet de la carte communale pourrait donc engendrer au maximum une consommation de 3 ha jusqu'en 2031.

Cependant,ce dernier couvre une période plus longue. En termes de trajectoire, cela signifie qu'entre 2021 et 2034 (inclus), 6ha pourraient être consommés, **soit 4300 m² par an.**

Dans le détail :

- Consommation entre 2021 et 2024 : 1,3 ha a déjà été consommé.

- Projection consommation entre 2021 et 2034 : 1,3 ha + 1,59 ha = 2,98 ha (soit 2150 m² par an)

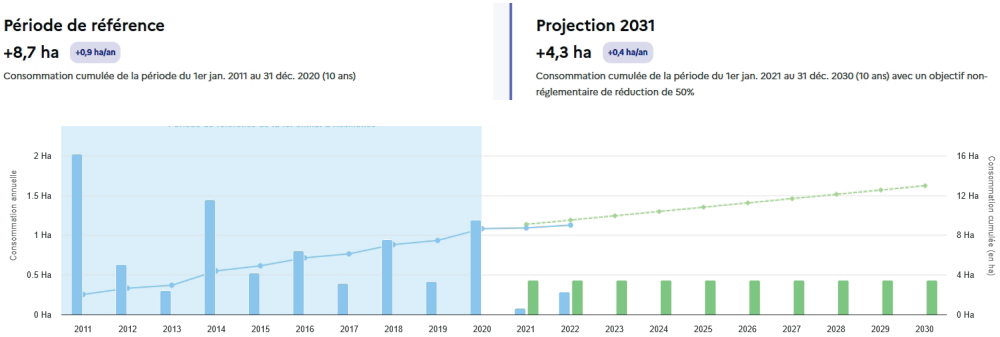
- Projection entre 2021 et 2034 : 4300 m² x 14 années = 60 000 m² soit 6 ha d'espace NAF pourrait être consommés.

Grâce à la nouvelle carte communale, **Geay respecte la trajectoire ZAN en projetant une consommant maximum de 2150 m² par an au lieu des 4300 m² attendue par le législateur.**

D'ici 2031, la consommation d'ENAF totale pourrait être évaluée au maximum à 2,98 ha (1,3 ha + 1.59 ha) équivalent à une modération de 65 % comparée au 8,7ha de la période de référence.

Les déclinaisons des orientations du SCOT, prévoyait une consommation foncière (en extension) de 3,7 ha pour 2017-2030. Sachant que Geay a enregistré une consommation foncière de 1,5 ha entre 2017 et 2024, **d'ici 2030, elle consommera au maximum 3,10 ha. Le projet de la commune s'avère donc compatible avec les objectifs du SCoT du pays de Saintonge Romane.**

Extrait de la plateforme mon diagnostic artificialisation



6.4 ÉTUDE D'INCIDENCE PAR SECTEUR

Le projet de carte communale a conduit à analyser plus en détail les qualités des habitats ainsi que la faune et la flore sur les principaux secteurs de développement envisagé dans le projet de carte communale en vue de garantir l'absence d'incidence significative du projet sur l'environnement.

Un inventaire habitat/faune/flore a donc été réalisé par un bureau d'études spécialisé, Les SNATS Environnement de Taillebourg (17).

Les études ont été conduites en juin 2022 (cf tableau ci-contre).

Les investigations ont permis de confirmer que ces sites n'étaient pas au cœur d'enjeux forts et qu'ils ne présentaient pas de sensibilité particulière. Les aménagements envisagés n'auront pas d'incidence significative en la matière.

Passages de l'ingénieur écologique sur site (les SNATS)

Passage N°	Date	Heure début	Heure fin	Période	Nature des prospection	Météo	Conditions d'observation
1	22/06/2022	14h00	15h30	après-midi	multigroupe	Beau temps; nuages 5/8; vent F2 de l'W; 26°C	Favorables
1'	22/06/2022	22h00	23h00	soirée	multigroupe nocturne	Beau temps; nuages 0/8; vent nul; 17°C	Favorables
1"	23/06/2022	11h20	11h40	matinée	avifaune	Beau temps; nuages 2/8; vent F1 du S; 24°C	Favorables

Synthèse des inventaires habitat/faune/flore

Groupe	Nombre d'espèces (habitats)	Patrimoine ER3	Patrimoine ER2	Patrimoine ER1	niveau d'exhaustivité des inventaires	Appréciation qualitative / potentialités	Recommandations / mesures
Habitat	4	0	0	0	Bon	Habitats de très faible naturalité. La partie accessible du site correspond à une grande culture céréalière. Le reste du site correspond à une maison et son jardin (privé et clôturé). Quelques linéaires de haies (supports pour la biodiversité).	Conserver les haies.
Flore	91	0	0	1	Assez bon	Diversité faible avec une majorité d'espèces communes des zones péri-urbaines cultivées. Une espèce peu commune (Prunier mahaleb) mais probablement introduite (non cartographiée). Présence de quelques espèces invasives dans la culture et sur les bords de route.	Pas de mesures particulière
Mammifères	10	2	1	3	Assez bon	Diversité faible, y compris pour les chiroptères. Axe de chasse sur les haies et de transit sur le reste de la zone d'étude. Présence du Minioptère de Schreibers en transit sur la zone d'étude. Pas de potentialités de gîte en dehors des zones de bâti pour les espèces anthropophiles (Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Sérotine commune, Oreillard gris...).	Conserver les haies.
Oiseaux	20	0	1	6	Assez bon	Diversité assez faible avec la majorité des espèces nicheuses en dehors des emprises du projet. Intérêt ponctuel des haies pour la nidification de quelques passereaux.	Conserver les haies.
Amphibiens	0	0	0	0	Assez bon	Aucune espèce recensée. Le site ne présente pas de potentialités pour ce groupe (absence de masse d'eau). Pas d'enjeu pour ce groupe.	
Reptiles	0	0	0	0	Assez bon	Aucune espèce recensée. Le site présente peu de potentialités du fait des habitats présents. Intérêt ponctuel limité aux haies pour la thermorégulation, la dispersion et éventuellement pour l'hivernage.	Conserver les haies.
Odonates	1	0	0	0	Moyen	Une seule espèce recensée en dispersion. Pas de potentialité sur le site en raison de l'absence de masse d'eau. Pas d'enjeu pour ce groupe.	Pas de mesures particulière
Rhopalocères	5	0	0	0	Moyen	Diversité très faible en lien avec les habitats du site. Pas d'enjeu pour ce groupe.	Pas de mesures particulière
Orthoptères	8	0	0	0	Moyen	Diversité très faible en lien avec les habitats du site. Pas d'enjeu pour ce groupe.	Pas de mesures particulière
Autres	2	2	0	0	Non significatif	Présence de deux espèces d'intérêt communautaire : l'écaille chinée (papillon de nuit en dispersion sur le site) et le Grand Capricorne, aussi protégé (indices de présence sur un vieux chênes en dehors des emprises du projet). Potentialités limitées aux haies pouvant à terme présenter quelques micro-habitats pour le Grand Capricorne (arbres anciens).	Conserver les haies.
Total:	**141**	**4**	**2**	**10**	**Assez bon**	**Site de très faible naturalité composé de deux principales entités : une grande culture et un jardin avec une maison récente. Présence de quelques haies sur les bordures sud et est (incluse dans le jardin pour cette dernière). Potentialités limitées aux haies, servant de support pour la faune (transit, alimentation, éventuellement hivernage pour les reptiles).**	**Conserver les haies.**

La modération de l'étalement, le choix des secteurs d'extension au contact immédiat du bourg sur des terrains de moindre enjeux écologiques, et la conservation des haies qui sera assurée en relais de la carte communale via l'inventaire du patrimoine, sont des facteurs favorables qui conduisent à éviter le risque d'incidence significative sur l'environnement du présent projet de carte communale.

Caractéristiques des habitats sur les sites à enjeux (les SNATS)

Zone d'étude

Arbre remarquable

Haie

Culture

Jardin

6.5 INDICATEURS DE SUIVI DE LA CARTE COMMUNALE

Indicateurs retenus	Objectif poursuivi par la Carte Communale	Mode d'évaluation	Échéance
Évaluation des objectifs de la Carte Communale sur le plan démographique et urbain			
Mesure de la consommation des sols par l'urbanisation	- Mobilisation d'une enveloppe constructible de : - 2,8 hectare pour le développement résidentiel - Nombre moyen de 3 à 4 autorisations de construire délivrées chaque année pour de l'habitat, pour un objectif d'une trentaine de constructions à l'échéance de 10 ans	- Suivi du registre des permis de construire, comparaison avec les objectifs initiaux de la Carte Communale - Analyse de l'évolution de la consommation d'espace et de la densité moyenne des constructions à partir du cadastre exploité par un système d'information géographique, comparaison avec les objectifs initiaux de la Carte Communale	10 ans/ révision
Mesure de l'évolution du parc de logements	- Projection d'une trentaine de résidences principales supplémentaires d'ici 2035 - Stabilisation du parc de logements vacants, soit 12 logements en 2024,	- Étude de terrain relative à l'évolution du parc de logements sur la commune pour juger de l'atteinte de l'objectif lors de la révision de la Carte Communale.	10 ans/ révision
Efficacité de la Carte Communale au regard de la protection de la trame verte et bleue			
Qualité des milieux naturels, des surfaces forestières, des zones humides et des systèmes bocagers	- Maintien, par le biais des prérogatives réglementaires de la Carte Communale, des surfaces d'habitats naturels participant au maillage de la trame verte et bleue locale	- Analyse de l'évolution de l'occupation des sols à partir de l'état initial dressé par la Carte Communale par la réalisation une nouvelle cartographie de l'occupation des sols à la parcelle cadastrale, à partir de l'analyse de photographies aériennes de l'IGN - Quantification des classes d'occupation des sols à l'aide d'un système d'information géographique pour établir une comparaison chiffrée (se reporter au tableau figurant dans l'analyse de l'état initial de l'environnement)	10 ans/ révision

Il sera conseillé à l'autorité compétente de mettre en place un fichier informatique unique, de type tableur, afin de suivre efficacement ces indicateurs.

6.6 COMPATIBILITÉ DE LA CARTE COMMUNALE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le cadre légal en vigueur

L'article L131-4 du Code de l'Urbanisme expose que les PLU et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- Les Schémas de Cohérence Territoriale prévus à l'article L141-1 ;
- Les Schémas de Mise en Valeur de la Mer prévus par la loi du 7 janvier 1983 ;
- Les Plans de Déplacements Urbains prévus à l'article L1214-1 du Code des Transports ;
- Les Programmes Locaux de l'Habitat prévus à l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L112-4.

En outre, l'article L131-7 précise qu'en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, les PLU, les documents en tenant lieu et les Cartes Communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L131-1.

Les documents en question sont les suivants :

- Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne ou les modalités d'application de ces dispositions lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une Directive Territoriale d'Aménagement (article L172-1) ;
- Les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires prévu à l'article L4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France prévu à l'article L123-1 ;
- Les Schémas d'Aménagement Régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L4433-7 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse prévu à l'article L4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Les chartes des Parcs Naturels Régionaux prévues à l'article L333-1 du Code de l'Environnement ;
- Les chartes des Parcs Nationaux prévues à l'article L331-3 du Code de l'Environnement ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévus à l'article L212-1 du Code de l'Environnement ;
- Les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévus à l'article L212-3 du Code de l'Environnement ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les Plans de Gestion des Risques d'Inondation pris en application de l'article L566-7 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article.

Documents s'imposant à la carte communale

Localement, on rappellera que la commune s'inscrit dans le territoire de la Communauté de Communes de Cœur de Saintonge, couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Saintonge Romane approuvé en 2017.

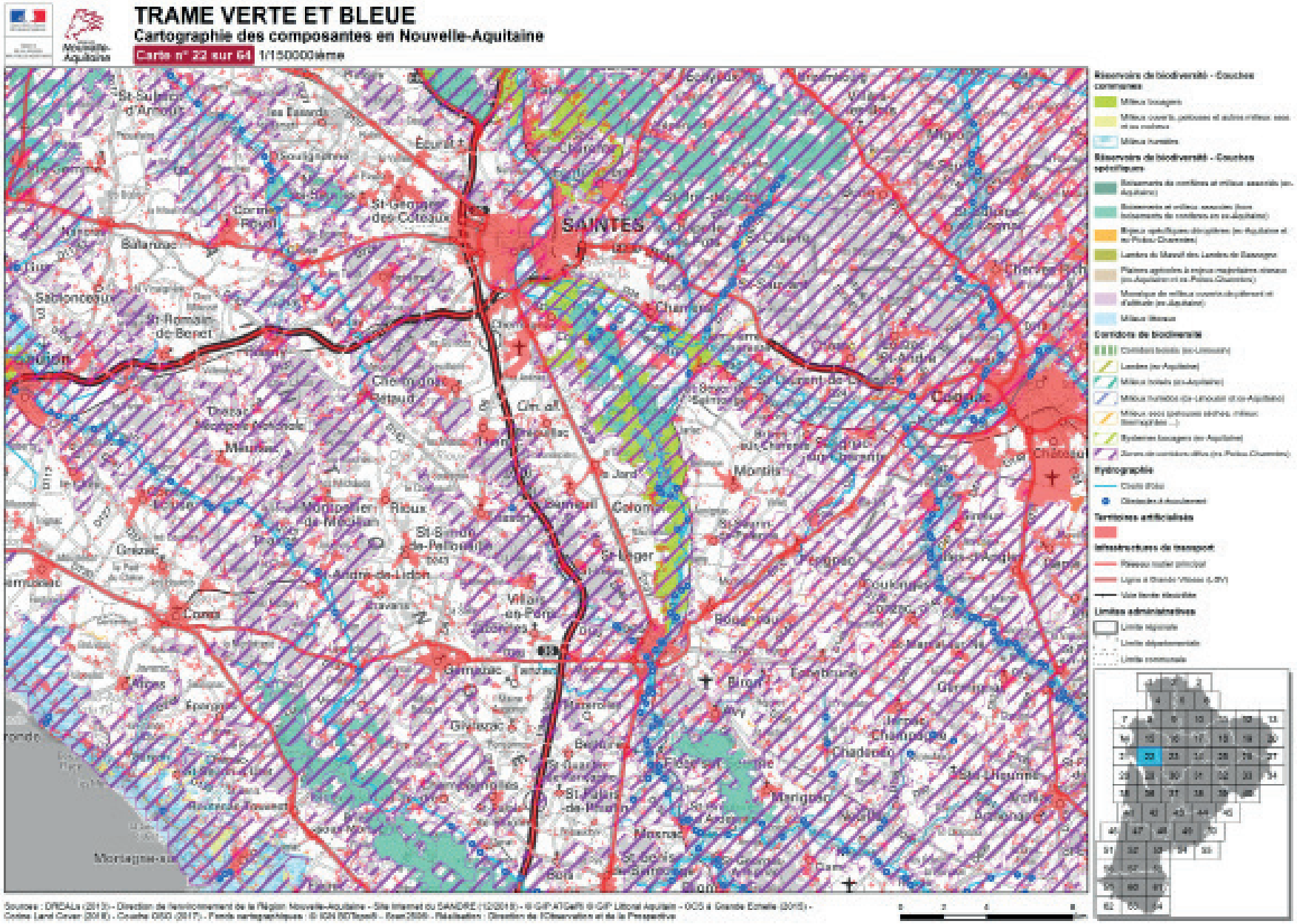
Parmi les documents supra-commnaux, il faut aussi signaler l'existence du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Nouvelle Aquitaine de 2020, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne ainsi que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du fleuve Charente.

Enfin, pour précision, le territoire n'est pas couvert par un Plan de Déplacements Urbains ni un Programme Local de l'Habitat.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant à la Carte Communale	Traduction au sein de la Carte Communale
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	***Document en vigueur*** - SRADDET Nouvelle Aquitaine adopté le 16 décembre 2019 en séance du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine, et approuvé par l'État le 27 mars 2020	
	I – Développement urbain durable et gestion économe de l'espace	
	RG1 – Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes *Il est recommandé que le SCOT donne la priorité aux espaces et gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante, propose des éléments de définition partagée permettant aux PLU(i) de dessiner in fine l'enveloppe urbaine, développe les critères de justification en cas de développement hors enveloppe. Il est recommandé que le PLU(i) traduise ces orientations à travers une définition opérationnelle de l'enveloppe urbaine.*	La Carte Communale a déterminé ses prévisions de consommation d'espace selon une analyse progressive qui s'est déclinée comme suit : - Définition de l'enveloppe urbaine du territoire selon une méthode géomatique de « dilatation-érosion », à partir des bâtiments du cadastre ; - Hiérarchisation des entités de l'enveloppe urbaines et identification des ensembles éligibles à densification et/ou extension urbaine. - Étude des gisements de vacance foncière dans les parties de l'enveloppe urbaine éligibles à densification, ayant conduit la Carte Communale à identifier 1,8 ha de potentiel foncier, soit la construction de 18 logements. En rajoutant les logements vacants à réinvestir et changements de destination, **71% des futurs logements projetés ne généreront pas d'étalement** au delà de l'enveloppe urbaine. - Le projet parvient à réduire par plus de 3 la consommation d'espaces agro-naturels passant ainsi passant ainsi à moins de 0,8 ha contre plus de 6 ha sur la précédente décennie.
	RG2 – Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes	La Carte Communale n'a pas retenu d'objectif de développement commercial
	RG4 – Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif	Le territoire ne comprend pas d'offre structurante en matière de transports collectifs urbain en dehors des transports scolaires qui passent dans chaque hameau retenus en secteur constructible.
	RG5 – Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés	La Carte Communale a procédé à une analyse fine des gisements fonciers au sein des parties urbanisées qualifiées de polarisantes. A partir de cet objectif, le document concourra à la reconquête de 1,8 ha.
	II – Cohésion et solidarités sociales et territoriales	
	RG7 – Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs	La Carte Communale ne présente aucune disposition contraire à cet objectif. Elle recentre le développement urbain sur les parties urbanisées structurantes de la commune, à savoir le bourg, et empêche tout étalement urbain susceptible de contribuer à la dévitalisation de ce dernier.
	RG8 – Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs	La Carte Communale ne présente pas d'orientation ou disposition réglementaire incompatible avec cette règle.
	RG9 – L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme	La Carte Communale ne présente pas d'orientation ou disposition réglementaire incompatible avec cette règle.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant à la Carte Communale	Traduction au sein de la Carte Communale
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	RG10 – Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme *Il est recommandé de […] promouvoir/mettre en œuvre en matière de consommation des espaces agricoles une démarche « éviter - réduire- compenser », privilégiant avant tout l'évitement […].*	La Carte Communale prévoit de limiter fortement la consommation d'espace agricole **La consommation d'espace agro-naturel est estimée à 1,5 ha.**
	III – Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports RG18 – Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en œuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens	Cette règle n'entre pas dans les prérogatives de la Carte Communale mais la commune avec la Communauté de Communes et le Département s'est emparée de cette thématique avec un réseau local dense et dynamique en lien avec les sites patrimoniaux du territoire et la flow-vélo le long de la Charente.
	IV – Climat, Air et Énergie RG22 – Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante	La Carte Communale, conforme à l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, ne s'opposera aucunement à la réalisation de projets de constructions dites bioclimatiques.
	RG23 – Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses *Le règlement d'urbanisme peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer, également, au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.*	La Carte Communale ne dispose pas d'outil en mesure de traduire cette règle.
	RG24 – Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons *Il est recommandé que les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et quantité par la réduction des ruissellements en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration […].*	La Carte Communale formule, dans l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune, les ordres de grandeur permettant d'apprécier les incidences de ses prévisions de développement urbain sur la ressource en eau (alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées).
	RG27 – L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments est facilitée	La Carte Communale n'empêchera pas l'isolation des bâtiments par l'extérieur.
	RG28 – L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée	La Carte Communale n'empêchera pas l'équipement des constructions existantes et nouvelles par des dispositifs de production d'energie renouvelable.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant à la Carte Communale	Traduction au sein de la Carte Communale
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	RG29 – L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture RG30 – Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces RG31 – L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée *<u>V – Protection et restauration de la biodiversité</u>* RG33 – Les documents de planification et d'urbanisme doivent procéder à l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle 1. *Intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance* 2. *Caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000ème (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.* Les prescriptions du DOO, les OAP, le règlement, les documents graphiques, peuvent notamment être mobilisés pour répondre aux objectifs de préservation et de restauration des continuités écologiques. RG34 – Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000ème	La Carte Communale ne crée pas de freins à l'optimisation des installations solaires sur toitures. La Carte Communale ne dispose pas des leviers réglementaires permettant d'agir sur cette question. La Carte Communale ne s'opposera pas au développement de ces installations lors des nouveaux projets d'aménagement. La Carte Communale est pleinement compatible avec les dispositions du SRADDET, concernant la trame verte et bleue. Ainsi, la Carte Communale a procédé graduellement à : - La cartographie de l'occupation des sols à la parcelle, à partir de l'analyse d'ortho-photo-plans de l'IGN et du Registre Parcellaire Graphique de l'Agence de Services et de Paiement ; - La caractérisation des milieux patrimoniaux à l'origine de réservoirs locaux de biodiversité, et à la description de leurs enjeux ; - La représentation des grands axes de déplacement potentiels de la faune, et des ruptures de la trame verte et bleue locale (espaces urbanisés, autoroute) ; La Carte Communale n'ouvre aucun secteur à l'urbanisation dans ou au contact de réservoirs de biodiversité en l'occurrence des marais de la Charente.


TRAME VERTE ET BLEUE
Cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine
Carte n° 22 sur 64 1/150000ième
SAINTES
Réservoirs de biodiversité - Couches communes
Réservoirs de biodiversité - Couches spécifiques
Corridors de biodiversité
Hydrographie
Territoires artificialisés
Infrastructures de transport
Limites administratives

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant à la Carte Communale	Traduction au sein de la Carte Communale
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	***Document en vigueur*** - SAGE de la Charente approuvé par arrêté inter-préfectoral le 19 novembre 2019	
	Disposition B15 – Protéger le maillage bocager via les documents d'urbanisme Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont encouragés à identifier, localiser et délimiter les secteurs bocagers à protéger.	Un inventaire exhaustif des haies a été réalisé parallèlement à la Carte Communale, via un document cartographique au 1/5 000ème identifiant les linéaires de haies les plus significatifs de la commune. Cet inventaire, mené au titre de l'article L111-22 du Code de l'Urbanisme, est assorti de prescriptions. Ainsi, tout arrachage devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité, en application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
	Disposition C25 – Identifier et protéger les zones humides via les documents d'urbanisme Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents protègent les zones humides dans leurs documents d'urbanisme. 2 niveaux de précisions sont préconisés selon les secteurs, à savoir : - Ceux qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation, où la méthode réglementaire sera préconisée notamment en application de l'arrêté du 24 juin 2008 - Ceux exclus de l'urbanisation, où une méthode participative peut être mise en œuvre, s'appuyant sur la fonctionnalité des zone humides ainsi que les connaissances à disposition sur la commune.	La Carte Communale concourt à la protection de l'enveloppe des zones humides prévisibles de la commune, qui a été cartographiée dans le cadre d'un travail mené par la DREAL Nouvelle Aquitaine. La carte en question est intégrée au rapport de présentation de la Carte Communale, et se traduit par l'absence de superposition de secteurs ouverts à l'urbanisation avec ces zones humides prévisibles. Cette démarche répond pleinement à la disposition C25 du SAGE, qui sollicite la protection de l'ensemble des zones humides du territoire.
	Disposition D45 – Protéger les zones d'expansion des crues via les documents d'urbanisme Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont invités à réaliser un inventaire des zones d'expansion de crues dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement des documents d'urbanisme. Cet inventaire pourra être élaboré selon une méthode participative. Pour atteindre l'objectif de préservation, les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont notamment encouragés à classer ces champs de crue en zone ou secteur à caractère non-constructible. Les documents d'urbanisme peuvent également adopter des règles de protection particulières concernant ces espaces.	Le territoire de Geay est concernée par le risque d'inondation. La Carte Communale intégrera les zones inondables identifiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 05/08/2013. Le règlement écrit et graphique du PPRI sera annexé à la Carte Communale.

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE SAINTONGE ROMANE

Plans et programmes	Orientations et objectifs	Le Projet communal
Schéma de Cohérence Territoriale	***Document en vigueur*** - SCOT du Pays de Saintonge Romane approuvé en 2017, s'imposant dans un rapport de compatibilité à la carte communale. ***Dispositions s'imposant à la carte communale dans un rapport de compatibilité*** et à enjeux sur le territoire de Geay. - Préserver / reconquérir les cœurs de biodiversité/ Garantir leur mise en réseau (notion de corridor et de fonctionnement des milieux)/ Inscrire la Trame Verte et Bleue en cohérence avec les paysages et l'agriculture - Considérer l'espace agricole comme élément majeur de structuration économique et paysagère du territoire - Optimiser densité, compacité, configuration des parcelles et formes des développements urbains. Au minimum 30% de la production totale de logements devra être réalisée au sein de l'enveloppe d'intensification urbaine. Un objectif de densité est fixé pour les opérations en extension à hauteur de 14 log/ha minimum. - Diversifier les typologies d'habitat - Mise en scène et insertion paysagère du développement urbain - Le dynamisme du tissu rural doit être assuré par le renforcement des centres bourgs qui permettra le maintien des populations et la consolidation des services publics et marchands fragilisés dans une logique de renforcement de l'économie résidentielle locale et de valorisation du cadre de vie. - Le développement des équipements et des services est le corolaire du projet au service d'une attractivité renforcée. Cela implique une amélioration de l'offre de services (en termes d'accessibilité et de niveau d'irrigation des communes environnantes) pour soutenir un lien social fort sur l'ensemble du territoire. - une utilisation optimale du tissu urbain existant ... permettre une forte diminution de l'espace consommé au regard de la dernière période, soit une division par trois des surfaces prélevées à l'agriculture et aux espaces. Ce « facteur 3 » constitue une moyenne à l'échelle du SCoT et traduit une politique de préservation des espaces naturels, des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, une politique de protection des sites, des milieux et des paysages - construire une politique foncière - Garantes du lien social, les communes rurales constituent un espace de vie à part entière. C'est pourquoi la préservation de leurs acquis en termes de services et de cadre de vie implique un **développement mesuré et maîtrisé** qui assure le renouvellement de leur population / s'inscrire en cohérence et valoriser ce cadre de vie, - Vers une gestion plus attentive des risques	La carte communale s'inscrit dans la poursuite des orientations du SCOT et va même au delà : - Classement en zone N, les secteurs correspondant à la trame verte et bleue locale couvrant à la fois les milieux naturels inventoriés (ZNIEFF) et les milieux «ordinaires» participant au fonctionnement écologique du territoire le tout en compatibilité avec les trames telles que définies dans le SCOT + Inventaire des haies au titre de l'article L111-22 du Code de l'Urbanisme - Classement en zone N toutes les terres agricoles du plateau et des grands champs enclavés au cœur des bois sur le territoire - Un projet misant sur plus de 70% de renouvellement (intensification urbaine et réinvestissement) - Une extension de l'urbanisation n'engendrant que 0,8 ha de consommation d'espaces agro-naturels - Respect d'un taux de densité de 14 log/ha via le ceinturage de la zone U (les grandes parcelles sont scindés). - - - - Un développement résidentiel principalement concentré à hauteur du bourg. Les futurs constructions permettront de conforter le bourg. - Le projet consiste à maintenir un minimum d'offre d'équipements sur le territoire pour que le bourg demeure un espace de rencontre, de lien social... - Un projet qui ne suscite que très peu d'étalement urbain et de consommation d'espace (0,8ha) en respectant l'objectif du SCOT avec en parallèle une protection des espaces naturels et agricoles affirmée comparé à l'ancienne carte communale - La poursuite d'un projet visant à garantir la vitalité du bourg avec de nouveaux habitants, un bourg vivant grâce à des équipements et des espaces publics de qualité. - - Intégration du facteur risque en retirant les zones de développement résidentiel des secteurs exposés aux risques...

CONCLUSION

Le présent projet de carte communale, s'inscrit dans un objectif global de maîtrise du développement urbain et de lutte contre la consommation d'espace agricole, naturel et forestier tout en limitant les risques d'incidences sur l'environnement.

Dans le prolongement du SCoT, la commune entend faire des efforts dans le sens d'un développement raisonné contrastant avec le développement de ces 20 dernières années. Durant lesquelles, la commune a fait l'objet de nombreuses constructions dans ses hameaux notamment du fait d'une carte communale qui présentait plus de 84,2ha de zone U et 15,53ha de terrains constructibles, répartis un peu partout sur la commune.

Aujourd'hui, le projet acte d'une volonté de privilégier le développement du bourg qui a vocation à conserver et renforcer son rôle de centralité (école, mairie, salle des fêtes...) et offrir un cadre de vie de qualité.

Il a ainsi été pris soin de réduire la consommation d'espace, le présent projet aboutissant à une consommation totale d'environ 1,5 ha de surfaces agricoles ou naturelles.

7. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

7.1 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

7.1.1 Le contexte de l'évaluation environnementale

En vertu de l'article L104-1 du code de l'urbanisme « font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.»

Par ailleurs, l'article L 122-2 du code de l'environnement vient préciser les plans faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

8.1.2 Les compétences mobilisées

Les expertises de terrain relatives à l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'étude d'incidence ont été effectuées par URBANHYMNS et le bureau d'études les SNATS spécialisé en ingénierie environnementale.

7.1.2 Elements de méthode

Le recueil de données bibliographiques

Cette étape a eu pour objet de rassembler les informations préalablement à la phase de terrain, afin de guider les investigations entreprises. Les dossiers concernant la zone d'étude et disponibles auprès des services de l'État et des collectivités ont été pris en compte (Porter-à-Connaissance, DOCOB Natura 2000…).

Concernant l'étude du milieu naturel, de la faune et de la flore, plusieurs sources bibliographiques locales, régionales et nationales ont été consultées, et notamment les fiches d'inventaire écologique de l'Institut National de Protection de la Nature (INPN) ou encore le SCOT du Pays de Saintonge et le SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine.

Les investigations de terrain

Les informations recueillies lors de l'étape documentaire ont permis de disposer d'une bonne connaissance des enjeux du territoire. Néanmoins, des prospections de terrain relatives aux habitats naturels, à la flore et à la faune ont été menées, d'une part pour actualiser les connaissances littéraires recueillies, et d'autre part pour préciser les enjeux des zones identifiées comme particulièrement sensibles d'un point de vue environnemental.

Des inventaires habitat/faune/flore complémentaires ont été conduits à hauteur de tous les sites à projet. Ils ont été réalisés en juillet 2022 par le bureau d'études les SNATS.

7.2 ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

7.2.1 L'état initial de l'environnement

Le milieu physique

La commune de Geay se localise dans le contexte du Bassin Aquitain, sur un bas-plateau dont les formations géologiques sont principalement de nature calcaire. Celles-ci sont essentiellement datées du Crétacé.

Le territoire a pour particularité de prendre place sur plusieurs formations correspondant au Santonien, Coniacien et Turonien, lesquelles se superposent les unes sur les autres et apparaissent selon la déclivité du plateau, qui échoue au Nord (hors de la commune) sur le fond de vallée de la Charente. **Ces formations sont de nature calcaire, et enrichies en matériaux sableux détritiques.**

On signalera que ces formations sont localement percées par un réseau de combes sèches, via lequel gravitent naturellement les eaux de ruissellement du plateau, qui alimentent un petit ru temporaire. Ses eaux alimentent l'affluent du Bruant, s'écoulant sur la commune voisine de Saint-Porchaire.

Au sein de ces formations géologiques, on retrouve plusieurs carrières qui exploitent la formation du Turonien, dite « Saint Loup » et appartenant à la société CARRIERES MOUSSET. L'exploitation de nouvelles ressources géologiques demeure limitée par les différentes contraintes du territoire (exploitation agricole, environnement...). **Néanmoins, la Carte Communale ne s'opposera au développement éventuel de ces carrières existantes dès lors que l'activité répond aux exigences du code de l'environnement.**

Le relief de la commune correspond à un bas-plateau qui vient s'échouer sur la vallée de la Charente, au Nord. Le relief communal observe une déclivité générale Ouest - Nord - Est, allant progressivement vers le fond de vallée de la Charente.

Les points culminants sont localisés au Sud, au droit de buttes situées vers le « Bois des Bouzons » (Sud - 30 mètres) et le «Bois de la Queue des Marais » (Sud - 28 mètres). Le point bas naturel initial de la commune est situé au Nord, du fait de la présence de la vallée de la Charente et de ses marées, proche du niveau de la mer.

La commune de Geay est située dans le bassin versant du fleuve Charente. Ce fleuve s'écoule sur les limites de la commune, au Nord. Il trace un cours de 386 kilomètres de long entre Chéronnac (Haute-Vienne) et son exutoire, localisé entre Port-des-Barques et Fouras (Charente-Maritime).

On signalera que ce bassin versant est également drainé par les eaux des canaux de l'UNIMA* et du Moussard, dérivant les eaux de la Charente entre les Communes de Saint-Savinien et Saint-Hippolyte. Les eaux de ruissellement en provenance du bassin versant amont (incluant la commune de Geay) sont donc pour parties interceptées par ce canal.

La Carte Communale devra s'assurer de ne créer aucune incidence sur ces différentes composantes locales du réseau hydrographique.

Le milieu naturel

La trame verte et bleue communale est essentiellement constitué de surfaces boisées (24 % du territoire, soit 396 hectares). Ces emprises forestières assurent des possibilités de déplacement importantes pour la faune. Les habitats en question demeurent relativement ordinaires.

On remarquera toutefois, au sein de ces derniers, la présence d'un espace forestier délimité au sein d'une Zone Naturelle d'Inventaire Écologique Faunistique et Floristique de type 1, dite « Bois de la Combe Brune », attestant sa patrimonialité.

La trame verte et bleue locale est complétée par d'autres type de milieux susceptibles d'être attractifs pour la faune et la flore, s'agissant en particulier de prairies naturelles (7,8 % du territoire, soit 129 hectares) et de landes arbustives (3,5 % du territoire, soit 57,5 hectares).

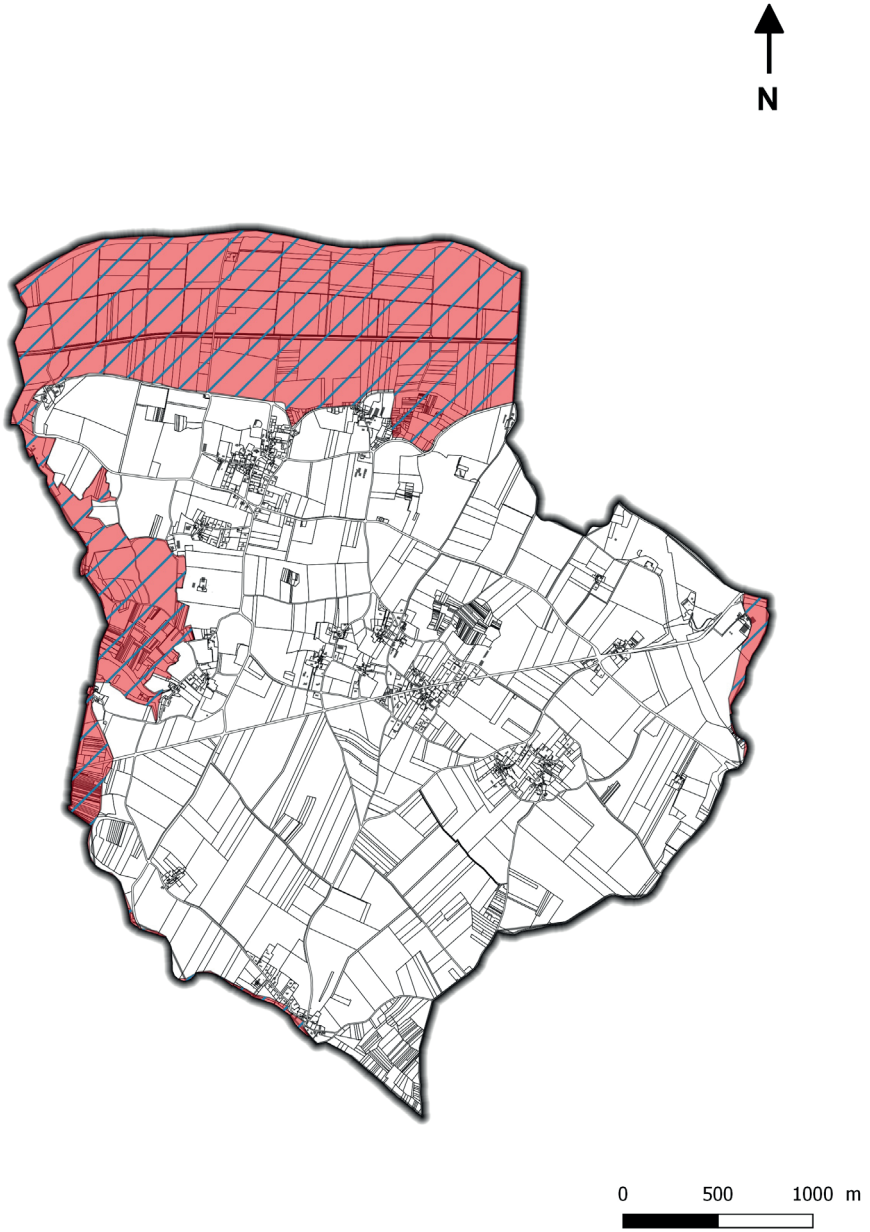
Concernant les landes, il convient de cibler 2 cas particulier ; ces espaces recouvrent par exemple des éclaircies forestières liées à l'exploitation sylvicole, ainsi que des coupes régulières réalisées au droit du passage de réseaux électriques.

Par ailleurs, il s'agit de landes identifiées en bordure de l'autoroute A 837 et en particulier au niveau des anciennes carrières de Plassay - Crazannes. L'ancienne activité extractive, a donné lieu à la formation d'habitats semi-naturels d'intérêt patrimonial, s'agissant de fourrés calcicoles et de pelouses sèches sur roche calcaire affleurante.

La commune est essentiellement occupée par des cultures céréalières (51,8 %, soit 856,3 hectares). Ces occupations diverses de cultures sont relativement peu attractives au plan de la biodiversité. Ces habitats ne suscitent pas d'enjeu écologique particulier. S'y ajoutent les prairies temporaires, ou artificielles (1 % du territoire, soit 17,2 hectares)

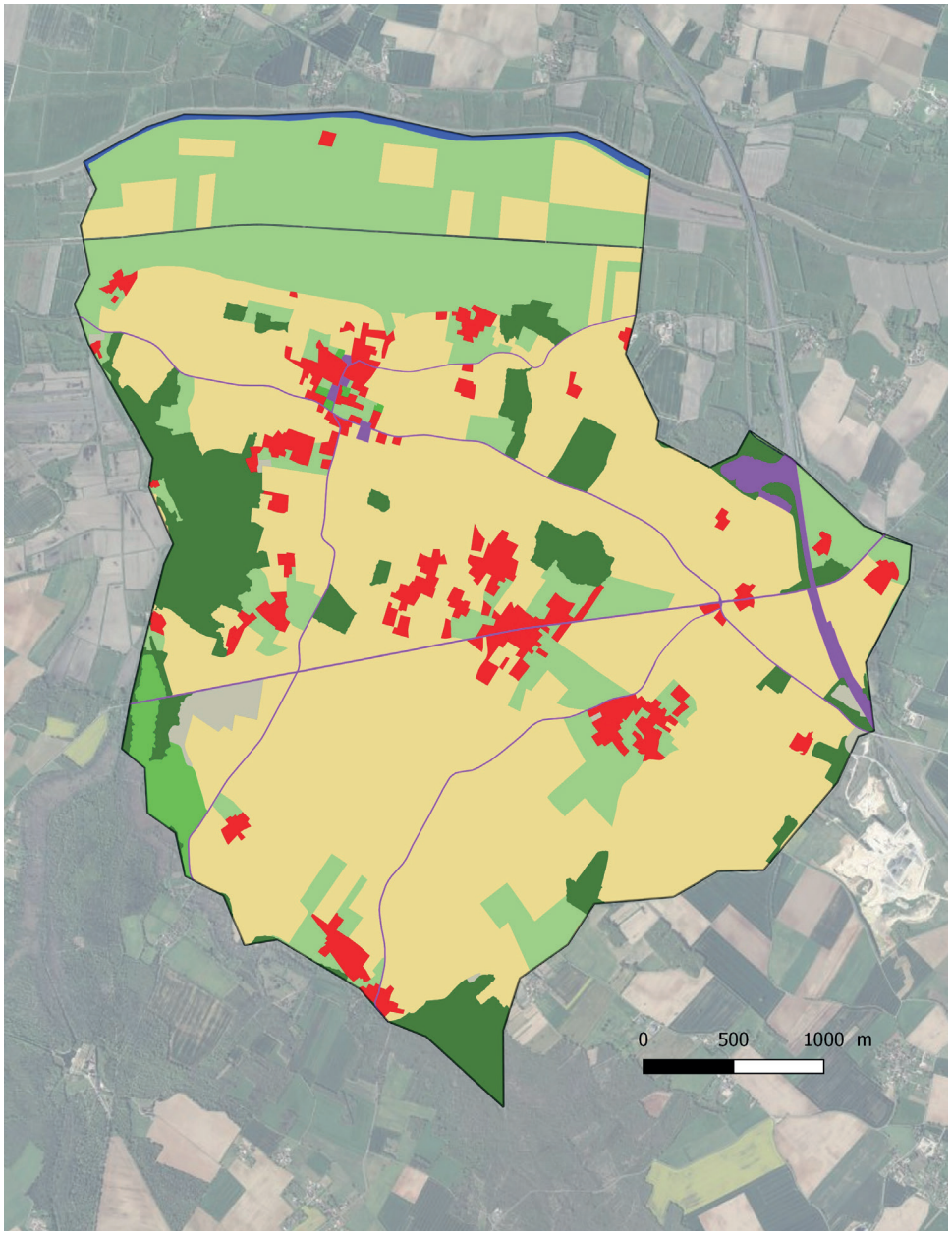
Les inventaires ZNIEFF / ZICO (source : INPN, IGN)

Le réseau NATURA 2000 sur la commune(source : INPN, IGN)



Occupations du sol à l'échelle parcellaire (source : cadastre, IGN)

Types d'occupation du sol	Correspondance EUNIS
Occupations à dominante naturelle	
Forêts caducifoliées non-humides et leur formations pré-forestières associées	G1.8 Boisements acidiphiles dominés par *Quercus* G1.A Boisements mésotrophes et eutrophes à *Quercus, Carpinus*...
Milieux ouverts à dominante naturelle (surfaces en herbe permanentes, friches herbeuses...)	E2.1 Pâturages permanents mésotrophes E2.2 Prairies de fauche
Landes forestières, autres formations arbustives pré-forestières	F3 Fourrés tempérés et méditerranéo-montagnards
Occupations semi-artificielles	
Grandes cultures indifférenciées et leurs marges de végétation spontanée	I1.1 Monocultures intensives X07 Cultures intensives parsemées de bandes de végétation naturelle
Friches herbeuses déclarées en jachère, autres friches post-culturales	I1.5 Friches, jachères ou terres arables récemment abandonnées
Prairies temporaires	E2.6 Prairies améliorées, ré-ensemencées et fortement fertilisées
Occupations artificielles	
Surfaces urbanisées mixtes	J1 Bâtiments des villes et des villages J2 Sites industriels ruraux
Espaces contigus aux surfaces urbanisées (jardins, friches...)	I2.2 Jardins ornementaux/domestiques X24 Jardins domestiques des villages
Exploitations de carrière	J3 Sites industriels d'extraction
Grandes infrastructures et leurs abords ainsi que leurs équipements (bassins pluviaux...)	J4.2 Réseaux routiers



Représentation graphique de la trame verte et bleue

Cartographie des grandes continuités écologiques

La carte ci-contre présente les principaux éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale sur Geay. Cette cartographie a été réalisée à l'appui des photographies aériennes les plus récentes mises à disposition par l'IGN, ayant permis d'identifier les grandes formes de l'occupation des sols ainsi que de grandes familles d'habitats et des inventaires et sites protégés.

Cette analyse par photo-interprétation a permis d'identifier des continuités écologiques représentées sous forme de flèches, identifiant des relations fonctionnelles entre les sous-trames forestières et aquatiques, ainsi que les sous-trames des milieux ouverts (surfaces en herbe). Ces continuités sont :

- Représentées en trait continu pour les grands ensembles naturels ;

- Représentées en traits en pointillés pour les milieux discontinus, agencés en « pas japonais ».

L'enjeu de la Carte Communale est de concourir à la préservation des réservoirs biologiques, dont principalement les formations forestières. Il convient parallèlement de porter un intérêt à l'ensemble des biotopes-relais susceptibles de créer des connexions secondaires au sein de la trame verte et bleue (haies, bosquets, prairies...).

Au plan réglementaire, la Carte Communale assurera principalement l'absence de possibilité de construire sur ces sites participant à l'armature structurante de la trame verte et bleue locale, via les dispositions des articles L161-4 et R161-4 du Code de l'Urbanisme.

Représentation de la trame verte et bleue (source : cadastre, IGN)

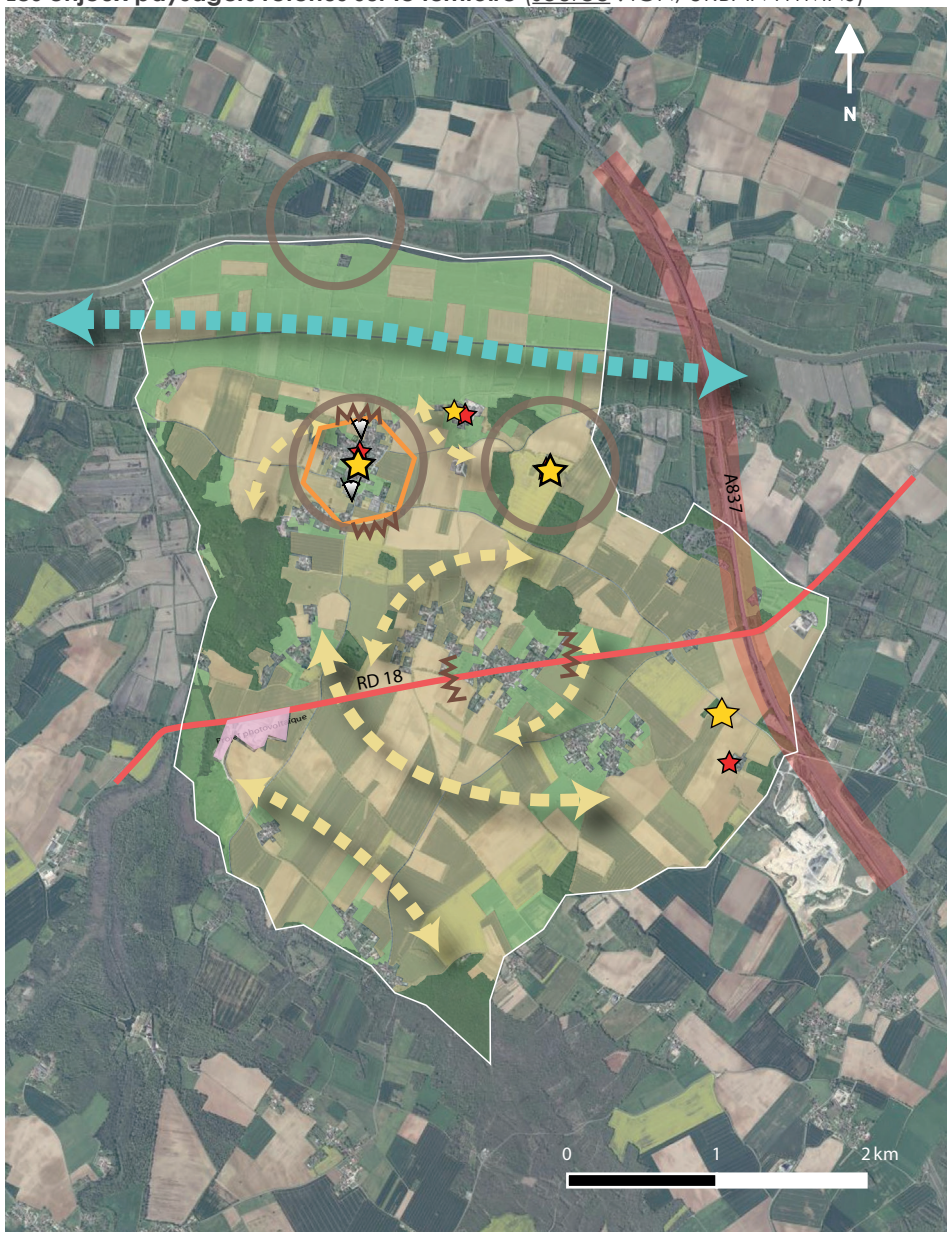
Éléments de connaissance

- Carrière en activité
- Les surfaces bâties
- Les surfaces forestières et de landes
- Les surfaces agricoles ou naturelles ouverte
- Les marais
- Les périmètres de protection des monuments historiques

Éléments d'occupation des sols

- Préserver les grandes coupures d'urbanisation agricoles
- Protéger les marais
- Maintenir voire conforter la trame végétale (boisements, haies, arbres isolés)
- Privilégier le développement résidentiel du bourg en limitant l'étalement urbain
- Mettre fin à l'étalement linéaire de l'urbanisation
- Participer à la valorisation du patrimoine
- Prendre en compte les contraintes générées par l'A 837

Les enjeux paysagers retenus sur le territoire (source : IGN, URBAN HYMNS)

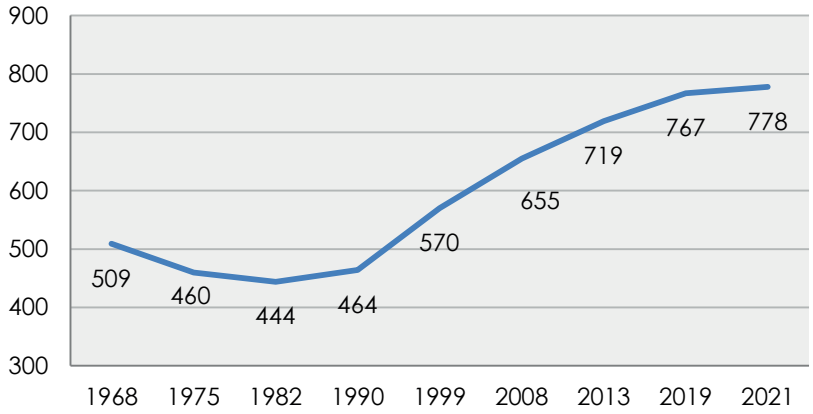


7.2.2 Les dynamiques socio-économiques du territoire

'évolution de la population

L'évolution de la population du territoire de la commune est positive depuis le début des années 1980. Globalement, la commune a gagné 269 habitants entre 1968 et 2019, soit une croissance moyenne de +5 habitants/an sur la période. La population a ainsi varié de +66 %. Le taux de croissance annuel moyen sur la période est de +1,0 %.

Évolution de la population de Geay (INSEE, 2021)



Au cours de ces dernières décennies, la croissance de la population s'est fortement intensifiée. Elle s'est montrée particulièrement forte entre 1990 et 1999 (+2,3 %). Sa croissance est depuis cette date de moins en moins soutenu. Elle reste cependant élevé comparé au reste du territoire.

La croissance démographique est en moyenne de 98 habitants sur la période 2010-2021, soit presque +10 habitants/an. Il en découle une croissance lissée à +1.23% sur la période 2010-2021.

La population de la Communauté de Communes Cœur de Saintonge connaît une croissance particulièrement forte depuis 1999 qui tend ralentit sur la dernière période censitaire, jouissant de sa position d'interface entre Saintes et Rochefort, ainsi que Saint-Jean-d'Angély. La croissance annuelle moyenne sur ce territoire est de +0.4 %, contre +1.4% entre 2010 et 2015.

Évolution des activités économiques

Au 31 décembre 2019, la commune de Geay compte 46 entreprises selon l'INSEE (répertoire SIRENE). Ces établissements sont essentiellement associés aux activités de la construction (11 établissements, soit 23,9 % du total des établissements). Ces données ont toutefois pour limite d'exclure les entreprises agricoles, qui sont assez nombreuses sur la commune.

Précisions sur les activités économiques de la commune

L'économie communale est essentiellement marquée par les activités agricoles. En 2021, un recensement conduit par la commune a permis d'identifier une quinzaine d'exploitations agricoles, qui sont essentiellement orientées vers la céréaliculture et l'élevage.

La commune accueille diverses entreprises réparties aléatoirement sur le territoire communal, dont la majorité sont affiliées au secteur de l'artisanat de la construction (menuiserie, maçonnerie...). Ces activités n'ont pas d'incidences pour la Carte Communale.

Repérage des sites d'exploitation et des bâtiments agricoles

Sur la commune, l'agriculture constitue une composante essentielle de l'occupation des sols et représente un secteur d'importance majeure dans le tissu économique et pour l'identité de la commune.

La Carte Communale réalisera le diagnostic des activités agricoles de la commune en se référant au recensement général agricole de 2010, et en se basant principalement sur une enquête agricole réalisée par la commune en 2021.

Le diagnostic agricole de Geay

Sur la commune, l'agriculture constitue une composante essentielle de l'occupation des sols et représente un secteur d'importance majeure dans le tissu économique et pour l'identité de la commune.

La Carte Communale réalisera le diagnostic des activités agricoles de la commune en se référant au recensement général agricole de 2010, et en se basant principalement sur une enquête agricole réalisée par la commune en 2021.

Le recensement général agricole de 2010

Selon cette première source de données, les activités agricoles de la commune ont connu d'importantes mutations durant les dernières décennies. Le nombre d'exploitations agricoles a fortement diminué depuis 1988. Les exploitants agricoles sont au nombre de 23 en 2010.

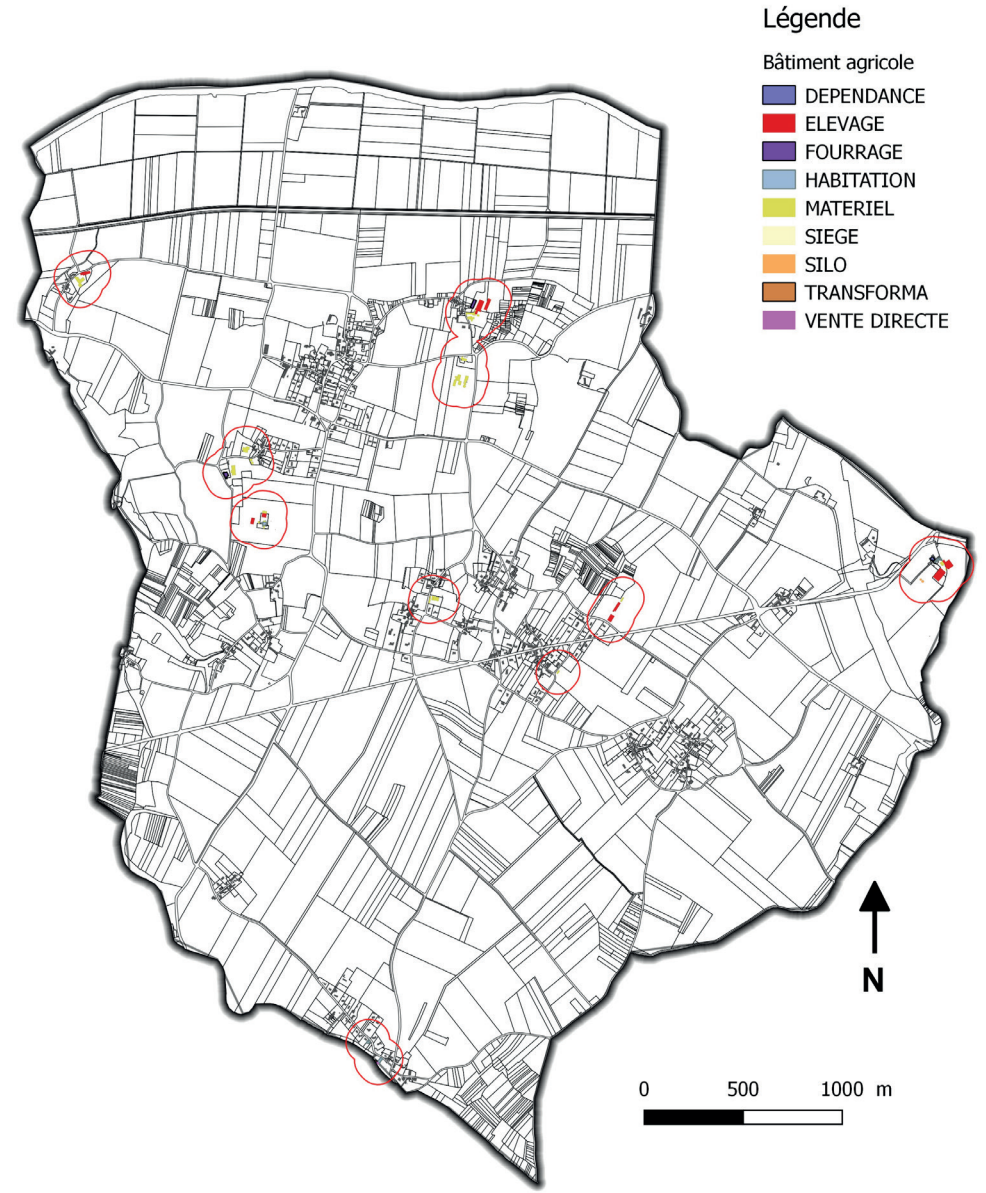
Résultats des différents recensements généraux agricoles

	1988	2000	2010	Évolution 2000-2010
Nombre d'exploitations	48	27	**23**	-14,8 %
SAU* moyenne (ha)	26,4	43	**60,2**	+40 %
SAU* utilisée totale (ha)	1 271	1 162	**1 384**	+19,1 %
Cheptels (UGB**)	585	366	351	
Orientation technico-économique	-	Polyculture et polyélevage	Céréales et oléoprotéagineux (COP)	-
Sup. terres labourables	937	926	1 132	+22,2 %
Sup. cultures permanentes	16	5	2	-60 %
Sup. toujours en herbe	310	229	247	+7,8 %

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988, 2000, 2010, AGRESTE - DRAAF | *SAU : Surface Agricole Utilisée | **UGB : Unités Gros Bétail | ***PBS : Production Brute Standard

Selon le Recensement Général Agricole de 2010, les établissements agricoles de la commune exploitaient une moyenne de 60,2 hectares de surface agricole utilisée en 2010, contre 43 hectares en 2000. La tendance est donc à la concentration des activités agricoles au sein d'exploitations moins nombreuses et plus grosses.

Cartographie des activités agricoles et leurs périmètres de vigilance de 100 mètres
(source : cadastre, URBAN HYMNS)

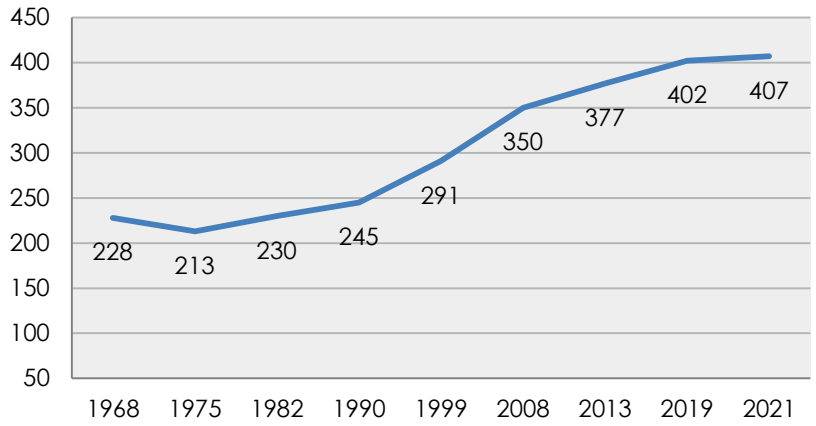


	EXPLOITANT	STATUT SOCIETE	LOCALISATION	AGE	TYPE D'ACTIVITE	SAU	INFO. COMPLEMENTAIRES
1	GUILLOT	EARL LA PLANCHE	7, Chemin de la Planche	59 30 +1 salarié	POLYCULTURE ELEVAGE BOVIN (VIANDE) 300 ANIMAUX AU TOTAL	280 ha dont 65 ha sur Geay	ACTIVITE PERENNE AVEC FILS **ICPE**
2	LOURADOUR	EARL LA RIVIERE EARL LA PARTHENAISE	Montauban (hangar matériel et silo isolé) plus au nord à la Rivière bâtiment d'élevage Rue du chardon Frichebois	41 + 4 salariés	POLYCULTURE ELEVAGE BOVIN (VIANDE) ICPE 90 VACHES + GENISSES (300 ANIMAUX) 50 VACHES + GENISSE	200ha sur Geay 80 ha	HABITE A LA MAUVINIERE **projet de nouveaux bâtiments de stockage**
3	SOULICE	EXPLOITATION INDIVIDUELLE	30, rue des Moulins à vent, la queue du Marais	36	CEREALES BIO ET TRANSFORMATIONS FARINES AVEC VENTE DIRECTE	60 ha dont 26 sur Geay	PROJET D'UN HANGAR PHOTOVOLTAIQUE DE 600M²
4	COUTANTIN	SCEA L'OMBRIERE	L'Ombrière	69, 28	POLYCULTURE ELEVAGE BOVIN (VIANDE)	120 ha	
5	MAURIN	EARL MV AGRI	Monthérault 17250 Trizay Bâtiment sur les Treuils	50 et 28	POLYCULTURE MARAICHAGE	330ha dont 57ha sur Geay	BESOIN DE DESENCLAVER LES BATIMENTS (PAS D'ACCES) + Projet de dépôt feu d'artifice
6	CHARRPENTIER	EARL	La Boujetterie	39	POLYCULTURE ELEVAGE BOVIN	160 ha	
7	BERGER	EXPLOITATION INDIVIDUELLE	Billoteau (il n'habite pas la commune)	32	POLYCULTURE ELEVAGE BOVIN	142 ha dont 64 ha sur Geay	Cherche une habitation

Caractéristiques du parc de logements

En 2019, la commune compte 407 logements selon l'INSEE. Le parc de logements de la commune s'est développé très fortement depuis la fin des années 1970. La progression de ce parc est de l'ordre de +4,2 logements/an depuis 1975, pour +194 logements supplémentaires. Comparativement, le rythme de croissance du parc est de +5,2 logements/an en moyenne sur les communes de la Communauté de Communes Cœur de Saintonge.

Evolution du parc de logements de Geay



On observe que le parc de logements de la commune a fortement progressé au cours des deux décennies de 1990 à 2010 de l'ordre de 5,8 logements/an. Depuis, le parc de logement continue à s'agrandir avec un rythme moins soutenu (2,6 logements / an).

La corrélation entre la progression démographique et ce rythme de croissance du parc de logements est relativement moyenne. Ainsi, 1 nouveau logement construit durant la période 2008-2018 a permis d'accueillir +1 personne sur le territoire de la commune.

La composition du parc de logements

En 2019, le parc de logements de la commune est essentiellement constitué de résidences principales, soit 77,9 % des logements.

Les logements vacants sont de l'ordre de 10,2 %. Le stock de logements représenté a considérablement accru en la courte période de 6 ans. Elle est en 2019 de l'ordre d'une quarantaine de logements vacants.

La carte communale doit tenir compte de ce nombre de logements qu'il devra réduire pour tendre vers une quantité de logements vacants raisonnables, soit environ 6 % de la totalité des logements, 24 logements.

Catégories et types de logements

	2013	%	2019	%
Ensemble	**377**	**100,0**	**402**	**100,0**
Résidences principales	303	80,4	313	77,9
Résidences secondaires	50	13,2	48	11,9
Logements vacants	24	6,4	41	10,2

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008-2013-2019

8.2.3 Fonctionnement urbain du territoire

La commune est marquée depuis ses origines par une trame bâtie éclatée et dispersée. Cet éparpillement est une des caractéristiques des communes saintongeaises composées majoritairement de hameaux et d'écarts d'origine agricole qui à l'époque pratiquaient l'élevage dans les prairies des marais et la polycutlure sur le plateau.

Depuis l'origine de la commune, le bourg de Geay n'occupe pas une position centrale. Il s'implante sur les hauteurs au nord d'où il domine les marais de la Charente.

Ces derniers sont impénétrables et forment donc un rempart naturel sur toute la frange nord de la commune.

Les hameaux se sont ainsi développés sur les hauteurs. A l'époque Chevallon se distingue parmi les hameaux les plus importants, et le territoire n'est alors pas traversé par une grande voie de circulation.

La RD 18 qui relie Saint-Savinien, Saint Jean d'Angely à Marennes et l'île d'Oléron est une importante voie de communication qui a participé à structurer l'organisation urbaine du territoire.

En effet, le hameau de Frichebois et celui du Grand Chevallon ont fait l'objet d'un développement résidentiel plus important que le bourg, isolé au nord du territoire.

Déplacements, mobilités et équipements

Déplacements et mobilités

La commune est traversée par différentes voies de transit.

Il convient ainsi de signaler la traversée du territoire par l'autoroute A 837 (Rochefort - Saintes) sur une petite portion à l'Est du territoire. Aménagée à la fin des années 1990, cette autoroute ne dessert pas la commune mais y propose une aire de repos. Les échangeurs les plus proches se situent à Saint-Georges des Coteaux et Tonnay-Charente.

La commune est ensuite traversée d'Est en Ouest par la RD 18 qui relie Saint-Jean d'Angély à Marennes. Cette voie de transit départementale correspond à l'axe A10-île d'Oléron, il s'agit donc d'une voie particulièrement importante en termes de flux saisonniers.

Cet axe recoupe vers l'Ouest, la RD 137 qui permet de rallier rapidement Saintes et Rochefort, une voie quant à elle importante pour les flux journaliers (résidence-travail).

Le reste du territoire est desservi par des voies secondaires et force est de constater que le réseau est bien interrompu à hauteur des marais.

Équipements

L'offre d'équipements collectifs du territoire répond aux besoins élémentaires du quotidien de la population. Cette offre est plus diversement complétée par les équipements du coeur d'agglomération de Saintes, notamment en matière d'enseignement et de santé.

L'offre actuelle d'équipements du territoire est principalement regroupée dans le bourg de Geay, ce dernier rassemblant notamment la mairie et son agence postale, l'école publique et son aire de jeux, la salle-des-fêtes et salle des associations ou encore la boulangerie « Frichebois ».

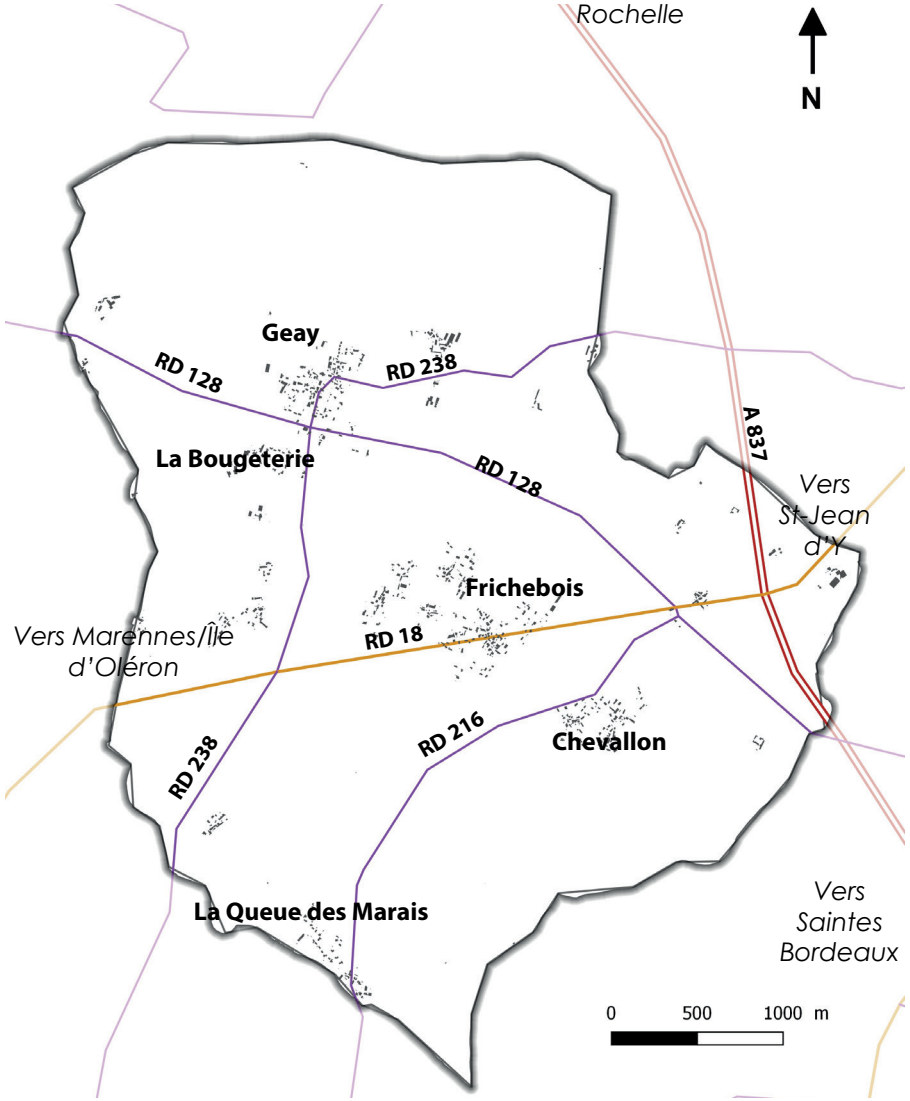
L'actuelle école accueille les classes de maternelle du Regroupement Pédagogique Intercommunal n°017016, totalisant 42 élèves sur l'année scolaire 2021-2022.

Parmi les autres équipements de la commune, il convient de noter la présence d'un parc attenant à la salle-des-fêtes, d'un grand jardin public dans le bourg, de l'église et son cimetière.

Dans l'ensemble, cette offre d'équipements répond aux besoins élémentaires de la population et a su s'adapter à la forte croissance démographique dont a profité la commune au cours de ces 2 dernières décennies.

Quant à l'offre en stationnements, elle aussi se concentrent dans le coeur de bourg aux abords des équipements.

Cartographie des enjeux retenus sur le bourg



Estimation du potentiel de densification

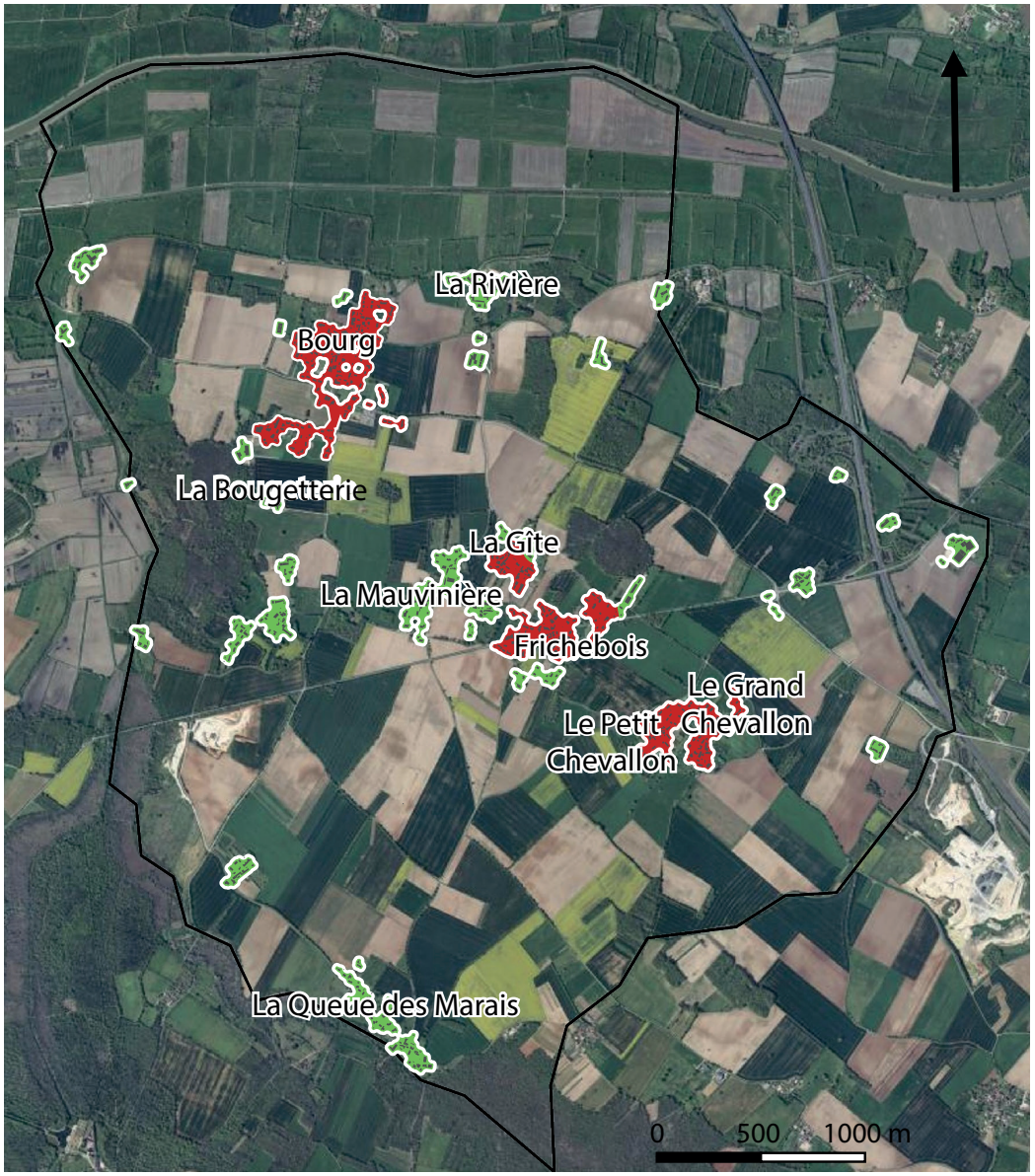
	Nombre logements	Surface [hectare]	Densité [logements par hectare]
Bourg Geay	**9**	**0,89**	**10,1**
Frichebois	**4**	**0,5**	**8**
La Gîte	**1**	**0,1**	**10**
Le Petit et Le Grand Chevallon	**4**	**0,4**	**10**
Total	**18**	**1.79**	**10**

Au total, les capacités de densification dans les parties urbanisées actuelles sont évaluées à 18 logements. Le tout mobilise 1,8 ha de surface de terrain répartie sur le bourg et les principaux hameaux de la commune. Les élus craignent toutefois une forte rétention foncière soulignant que bon nombre de propriétaires ne sont pas favorables à la densification sur la commune.

La densité des opérations individuelles serait donc de l'ordre de 10 log/ha ce taux demeure relativement bas mais est toutefois plus important que la densité actuelle observée sur la commune, de seulement 7 log/ha.

Pour les élus, l'absence d'assainissement collectif est l'une des justifications de ce faible taux.

Hiérarchisation urbaine du territoire de Geay (source : cadastre)



Thématiques	Constat	Enjeux
Milieu physique	- La commune appartient au bassin versant de La Charente du confluent de la Seugne (incluse) au confluent de la Boutonne et compte 6.7 km de cours d'eau, le Bruant en limite Ouest du territoire constituant le principal cours d'eau.	- Protéger les combes et autres fonds vallonnés des méfaits de l'étalement urbain afin de garantir la protection des milieux récepteurs. - Contribuer à l'atteinte du « bon état » des masses d'eau en imposant un bon assainissement des eaux usées domestiques et en assurant une gestion des eaux pluviales à la parcelle à l'occasion de toute nouveau projet d'aménagement.
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Le territoire du fait des marais de la Charente fait l'objet de plusieurs inventaires (ZNIEFF de la Vallee de la charente entre bords et rochefort, des Bois et marais de la rochecourbon, de la Prairie de montalet...) et de protection puisqu'il est couvert par 4 sites NATURA 2000 sur 24% de sa surface s'agissant des ZPS de la Vallée de la Charente moyenne et Seugnes et de l'Estuaire et basse vallée de la Charente et des SIC de la Vallée de la Charente (basse vallée) et de la Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran. Ces sites structurent la trame verte et bleue de la commune - La trame verte et bleue locale est complétée par des éléments boisés diffus (arbres, haies...) qu'il convient de pérenniser. - La Carte Communale doit faire référence à une trame verte et bleue établie à l'échelle régionale (SRADDET Nouvelle Aquitaine) et locale (SCOT du Pays de Saintonge Romane).	- Préserver les éléments structurants de la trame verte et bleue locale de toute forme d'artificialisation du sol, s'agissant principalement des espaces boisés et des structures végétales linéaires ou isolées. - Assurer la bonne prise en compte par la Carte Communale du SRADDET et du SCOT, en préservant en particulier les espaces boisés caractéristiques de la « mosaïque de l'Ouest » (entre Gémozac et Pont-l'Abbé-d'Arnoult).
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- Les grands équilibres paysagers de la commune sont fondés sur l'alternance de grands espaces agricoles ouverts, de la plaine jusqu'aux marais - Les paysages locaux sont plutôt bien préservés au regard de l'évolution de l'urbanisation. à l'exception du secteur de Frichebois et son développement opportuniste le long d'un axe de circulation principal à l'échelle communale - La Carte Communale doit contribuer à pérenniser le patrimoine architectural de la commune (église, petit patrimoine...). - Le territoire est concerné par les contraintes imposées par le Code de l'Urbanisme aux abords de l'autoroute A 837).	- Utiliser la Carte Communale comme un outil de régulation de l'urbanisation diffuse et l'artificialisation des paysages de la commune, en poursuivant la logique d'un développement recentré sur le bourg. - Protéger les grands panoramas ouverts sur les grands espaces agricoles de la commune vis-à-vis de tout étalement urbain afin de préserver l'identité paysagère locale. - Dans le bourg, encourager un développement urbain plus compact et lisible, privilégiant des formes d'habitat denses et permettant de préserver l'esprit architectural du bâti ancien typique du terroir de la Saintonge Romane. - Traduire les restrictions à l'urbanisation autour des voies à grande circulation (article L111-6 du Code de l'Urbanisme) dans la Carte Communale.
Gestion de l'eau et des ressources naturelles	- Il convient de poursuivre une gestion cohérente de l'assainissement des eaux usée. La commune n'est pas desservi collectivement - Il convient de garantir la protection des ressources en eau potable et d'assurer la sécurisation de l'approvisionnement du territoire en eau potable, en veillant à l'adéquation des objectifs d'urbanisation de la Carte Communale avec les capacités du réseau existant.	- Veiller à garantir la bonne desserte de toutes les futures zones constructibles de la carte communale - Tenir compte des contraintes s'imposant à l'assainissement non-collectif par la mise en œuvre des filières adaptées aux caractéristiques des sols selon leur aptitude à l'auto-épuration.
Gestion de la contrainte énergie - climat	- Il convient de promouvoir la sobriété énergétique dans les pratiques d'aménagement et de limiter progressivement l'ensemble des énergies émettrices en gaz à effet de serre (habitat, déplacements...) - Au-delà de la lutte contre le changement climatique une adaptation nécessaire du territoire, à intégrer dans les pratiques d'aménagement	- Parallèlement à la Carte Communale, favoriser le développement des énergies décarbonées (suppression des chaudières fioul...) et le développement d'un habitat plus sobre en demande énergétique. - Engager une réflexion sur l'adaptation du territoire au changement climatique, notamment à l'échelle intercommunale - Promouvoir les rénovations (réinvestir les vieux bâtiments plutôt que constuire du neuf)
Risques majeurs, pollutions et nuisances	- Parmi les risques majeurs, le risque inondation et le risque de transport de marchandises dangereuses seront les principaux risques devant influer sur les choix réglementaires de la Carte Communale en matière d'urbanisation nouvelle. - Le territoire n'est pas significativement affecté par des sources de nuisances ou de pollution, à l'exception des abords de l'autoroute	- Préserver tous les espaces exposés au risque inondation - Proscrire le développement résidentiel autour de l'A 837, générant du bruit et un risque de transport de matières dangereuses.

Thématiques	Constats	Enjeux
Évolution de la démographie	- Avec un gain de 98 habitants sur la période 2010-2021, Geay a accueilli presque 10 habitants/an sur la base d'un taux de croissance annuel de l'ordre de 1 % . - La croissance découle principalement de l'arrivée de ménages puisque le solde migratoire est plus important que le solde naturel. Néanmoins, on soulignera que la commune profite d'un solde naturel positif. - D'ailleurs la taille des ménages estimée à 2,38 personnes/ménage révèle que le ménage-type de la commune demeure la famille avec enfants, malgré une baisse générale à l'échelle départementale comme nationale. - L'accueil de jeunes ménages a permis à la commune d'assurer son renouvellement et au delà de croître.	- Assurer le renouvellement de la population pour anticiper le vieillissement de la population auquel la commune ne devrait pas échapper : - Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux jeunes ménages mais aussi de conserver les seniors - Promouvoir une offre en logements de qualité et poursuivre les efforts de sa diversification (offre en petits logements et en logements de taille intermédiaire), à même de répondre plus largement aux besoins des ménages dans leur diversité. L'accent pourra être mis sur des réhabilitations de grandes maisons en plusieurs logements et des programmes locatifs mais la carte communale ne propose pas de leviers pour impacter sur ce point. Il conviendrait de penser à adapter la fiscalité par exemple.
Évolution de la population active	- Le niveau du chômage de la commune (7%) demeure inférieur au niveau départemental (9,2 %). - La commune de Geay est particulièrement dépendante en matière d'emploi. 86.2 % des actifs travaillent hors de la commune en 2021, ces derniers se déplaçant en particulier sur le pôle Saintais, et dans une moindre mesure sur Rochefort, pour travailler.	- Maintenir une certaine mixité sociale et générationnelle sur le territoire, notamment par le développement d'une offre variée et susceptible de répondre à différentes classes sociales. - Intégrer que les actifs sont très dépendants de la voiture pour aller travailler. Une certaine tolérance pour le maintien d'activités dans les hameaux et dans le bourg serait possible en vue d'un rapprochement domicile-travail
Évolution des activités économiques	- La commune accueille diverses entreprises réparties aléatoirement sur le territoire communal, dont la majorité est affiliée au secteur de l'artisanat de la construction (menuiserie, maçonnerie...) - Sur la commune, l'agriculture au delà de l'occupation des sols qu'elle forge de manière prépondérante, représente un secteur économique majeur avec la présence de plusieurs exploitations notamment de gros élevages même si leur nombre dans le secteur (abords des marais) n'a cessé de diminuer ces dernières décennies. - La commune est marquée par l'enjeu de mieux accompagner le développement de l'urbanisation afin de pérenniser les activités agricoles et permettre une meilleure cohabitation entre agriculteurs et résidants. - La gestion de l'eau est également au cœur du maintien et développement de l'agriculture.	- Pérenniser les entreprises et activités situées sur le territoire, quelle que soit leur nature, en évitant de générer des troubles du voisinage - Soutenir les activités agricoles, Au delà des emplois qu'elles représentent, elles contribuent à la qualité du cadre de vie communal... Les surfaces agricoles seront davantage protégées vis-à-vis de l'étalement urbain et les exploitations préservées de développement résidentiels à leurs abords immédiats - Faciliter la bonne cohabitation agriculteurs - résidants via des initiatives comme le maintien des jardins en transition des espaces de cultures, la plantations de haies autour des secteurs habités... - Prendre en compte les capacités des réseaux d'eau potable - Prendre en compte toutes les activités qui animent le territoire

Thématiques	Constats	Enjeux
Évolution du parc de logements	- Le parc de la commune a augmenté rapidement ces 20 dernières années - Le parc de logements de Geay est principalement orienté vers la maison individuelle, et est occupé essentiellement par des propriétaires. Ces derniers sont installés durablement sur la commune. - Dans l'ensemble, le parc de logements de la commune présente un bon niveau de confort. 98,2 % des logements disposent d'une salle de bain en 2021. Ce confort important témoigne du bon état du parc de logements de la commune. 6 logements ne seraient pas équipés d'une salle de bain en 2021 sur Geay, selon l'INSEE.	- Poursuivre une croissance plus raisonnée - Diversifier l'offre en logements pour maintenir les seniors sur la commune... - La part de la vacance a déjà diminué mais le projet doit miser sur de nouvelles réhabilitations pour demeurer en dessous des 7%
Construction résidentielle et lutte contre l'étalement urbain	- 4.8 ha ont été mobilisés pour l'urbanisation entre 2014 et 2024 (surface des unités foncières) pour 42 nouveaux logements équivalent à une densité de moins de 9 log/ha. - L'ensemble des opérations ont consommées environ 4 ha d'espace Naturels, Agricoles et Forestiers ont été consommés. - Selon l'analyse de la consommation réalisée, 4000 m² en moyenne ont été consommés chaque année depuis 2014. - Le projet communal devra afficher un effort de modération de 50 %comparé à la consommation de ces dix dernières années. Cela signifie que le projet de carte communale ne devra pas permettre une consommation de plus de 2 ha sur la période 2024-2034. - Entre 2011 et 2020, la commune de Geay consommait 5200 m² d'espaces NAF en moyenne par an. Afin de respecter un rythme moyen respectant la trajectoire ZAN (2600 m²) la commune ne devra pas consommer plus de 3,6 ha entre 2021 et 2035. - Au regard du SCOT, la Carte Communale dispose donc des marges de manœuvre suivantes : - *Un potentiel global de 26 nouveaux logements à créer entre 2025-2030 dont 70% maximum en extension (soit 18 logements).* - *Un maximum de 2,2 ha en extension urbaine.*	- Respecter la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) - Assurer la compatibilité de la carte communale avec le SCoT de Saintonge Romane

Thématiques	Constat	Enjeux
Gestion des formes urbaines	- Le tissu urbain présente deux typologies très distinctes : le bâti traditionnel saintongeais et l'habitat pavillonnaire. - Les développements plus récents de l'urbanisation se sont ainsi établis principalement sous la forme d'opérations pavillonnaires au coup par coup. Il s'agit d'une forme d'urbanisation plus consommatrice d'espace et d'une architecture plus banale. - Le bourg ancien de Geay présente une forte valeur patrimoniale. Son noyau ancien se compose d'un tissu traditionnel de grande qualité mis en valeur récemment par les aménagements sur les espaces publics. - Il se compose notamment de belles maisons saintongeaises accompagnées de parcs et jardins - Le bourg n'a pas pour autant été polarisant ces derniers décennies, le développement urbain s'opérant dans tous les hameaux quasiment de la commune et en particulier à hauteur de Frichebois le long de la RD 18.	- Préserver le patrimoine architectural saintongeais - Réduire le développement pavillonnaire source de consommation d'espace, d'aération des paysages... - Hiérarchiser et prioriser le développement résidentiel
Déplacements, équipements et centralités	- Le bourg prend la forme d'un village carrefour, mais n'est pas traversé par de grandes voies de circulation - La principale voie de circulation sur la commune est une voie de transit à l'échelle départementale s'agissant de la RD18 qui relie Saint Jean d'Angely à Marennes (île d'Oléron). Cette dernière vient recouper la RD 137 (Saintes-Rochefort) sur la commune voisine de Saint-Porchaire. La commune se trouve ainsi située entre plusieurs agglomération (Rochefort et Saintes) desquelles elle n'est distante que de 20 minutes en voiture. - Les habitants sont très dépendants à l'automobile, il n'existe pas d'alternative sur la commune - L'autoroute ne fait que traverser le territoire. - Le bourg renferme plusieurs équipements : mairie, église, école, salle des fêtes, boulodrome aire de jeux pour les enfants, atelier et cimetière - La commune dispose de plusieurs grands terrains dans le cœur de bourg. Tous sont affectés aux équipements publics (aire de jeux, boulodrome, aire de stationnement de l'école).	- Se donner les moyens de renforcer les capacités d'accueil résidentiel du bourg pour y assurer le maintien de l'offre en équipements. - Intégrer la problématique de dépendance à l'automobile et tenter de promouvoir les déplacements doux pour les trajets de courtes distances en regroupant les constructions à hauteur du bourg - Maintenir l'offre en équipements et la conforter
Hiérarchisation et organisation des entités urbaines	- Force est de constater que l'urbanisation ces dix dernières années s'est encore réalisée dans une logique de dilution de l'urbanisation concernant un bon nombre de hameaux. - Or certains hameaux de par leur composition, le nombre réduit de constructions, leur situation ou encore les activités en place (agricoles...) n'ont pas vocation à se développer davantage. - Le bourg grâce à ses équipements et notamment son école a vocation à incarner la centralité du territoire. - La commune compte néanmoins plusieurs gros hameaux qui pourront faire de constructions nouvelles en densification - Aujourd'hui demeurerait un potentiel de 18 constructions nouvelles d'habitation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des principaux hameaux (future zone U).	- Hiérarchiser le développement urbain au profit du bourg, seul à pouvoir donner lieu à d'éventuelles extensions - Privilégier la densification des hameaux mais seuls les hameaux structurés et peu contraints ont vocation à accueillir de nouvelles constructions en densification - Le projet doit en effet, mobiliser les capacités de densification estimées à un moins d'une vingtaine de logements sur la commune

5.1.1 Rappel des objectifs fixés par le législateur

La Carte Communale est un document d'urbanisme simplifié mais au même titre que le Plan Local d'Urbanisme, elle est soumises à la poursuite des objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme lequel stipule :

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

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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

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

5.1.2 Un document simplifié

La carte communale s'articule autour d'un rapport de présentation comprenant le diagnostic et la justification des incidences du document d'urbanisme sur l'environnement, ainsi que le plan de zonage, permettant in fine l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Selon l'article L161-4 du code de l'urbanisme, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolon

Calcul des perspectives de développement démographique et incidences sur les surfaces à mobilise

COMMUNE DE GEAY

1. Calcul du point mort sur la base de la période 2009-2020

	Renouvellement	Desserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements Vacants	Point mort 2009-2020	**Projection annuel**	**Projection 10 ans**
Nombre de logements	19	-1	4	**22**	**1,98**	**20**

2. Projection de croissance démographique

Projections pour la commune	Gain projeté	Pop. 2023	Pop. Projetée 2034	Période de référence	**TCAM**
Scénario de croissance faible	20	778	798	11	**0,23%**
Scénario de croissance projeté	40	778	818	11	**0,46%**
Scénario de croissance fort**	90	778	868	11	**1,00%**

3. Projection du nombre de résidences principales à produire pour soutenir la croissance démographique

		Nbre d'habitants supp. Échéance 2034	Nbre moyen de pers/ménage	**Besoin d'ici 2034**		
Scénario de desserrement des ménages		40	2,3	17		
Scénario intermédiaire		40	2,4	17		
Scénario de resserrement		40	2,5	16		

4. Projection du nombre total de logements à produire pour soutenir le projet communal d'ici 2034

	Point d'équilibre	Objectif de croissance	**Total**			
	20	17	**36**		**36**	

5. Capacité d'intensification urbaine (renouvellement et réinvestissement)

	Changement de destination/ Mutation	Résorption de la vacance	Capacité de densification	**Total réinvestissement**	**Reste à produire**
	2	4	18	**24**	**12**

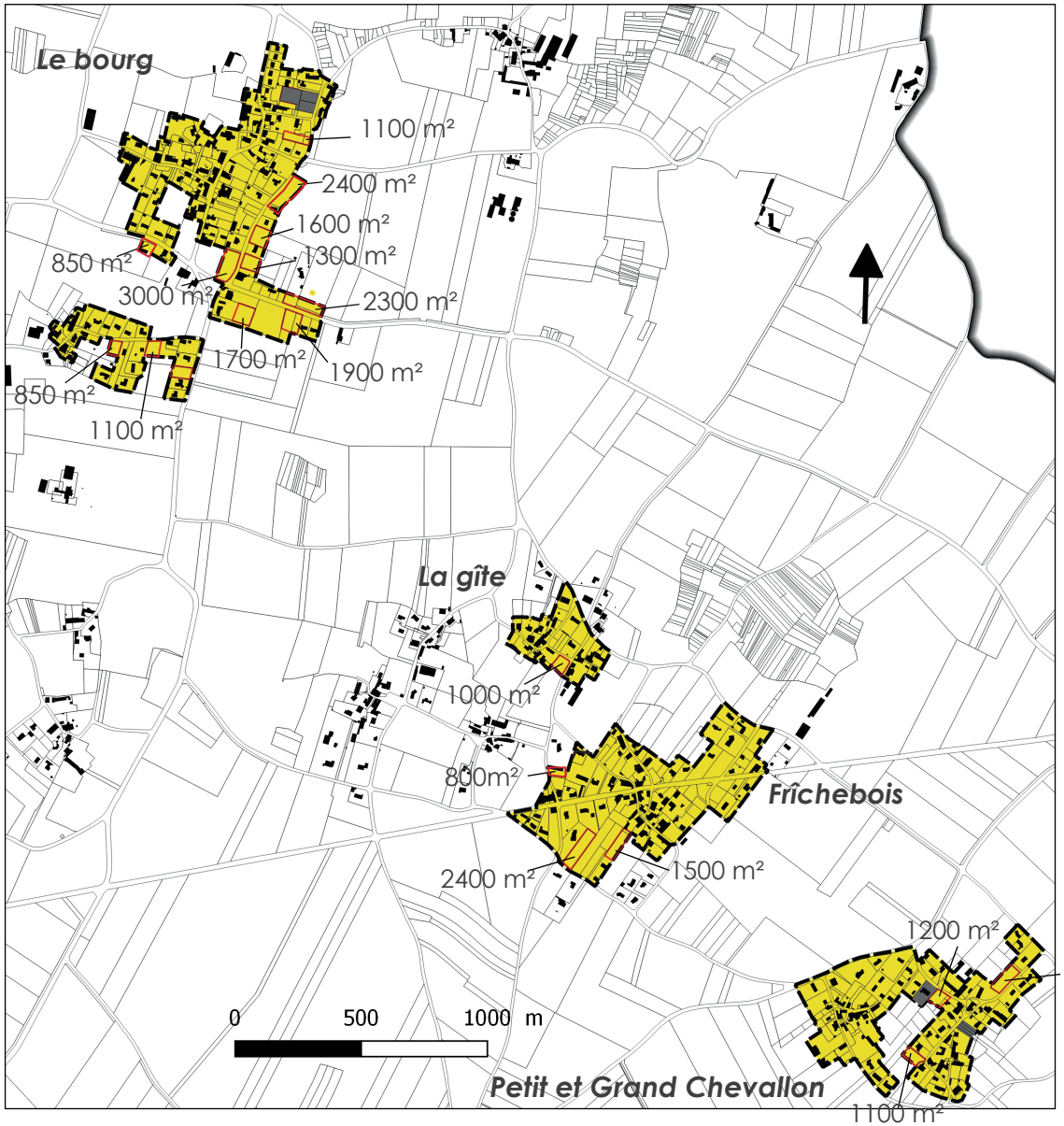
6. Projection des surfaces à mobiliser pour le projet communal au regard des logements à construire en extension de l'urbanisation

	Nbre de log. à construire	Taux de densité brute log/ha	Surf. Moy/Log (m²)	**Surface consommée (ha)**	
Scénario de densification forte	12	12	833	1,04	
Scénario de densification SCOT	12	**10**	1000	**1,25**	
Scénario de densité faible	12	8	1250	1,56	

* Scénario effectué sur la base d'un ralentissement du rythme enregistré entre 2015 - 2021

**Projection effectuée sur la base du TCAM enregistré entre 2015 - 2021

Extrait du projet de zonage



Secteurs réglementaires

- Secteur constructible (U) où les constructions sont autorisées
- Secteur non-constructible (N) où les constructions nouvelles ne sont pas admises, à l'exception des travaux réalisés sur des constructions existantes ou des constructions et réalisations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la mise en valeur des ressources naturelles.

Potentiel constructible

- Potentiel constructions nouvelles (densification + extension)

Hameau vocation résidentielle (secteur U)	Surface secteur urbanisé (ha)	Surface totale à construire (m²)	potentiel constructions nouvelles
Bourg	19.1	18 600	19
Frichebois	11,7	4700	5
La Gîte	2,7	1000	1
Petit et Grand Chevallon	10,8	4100	4
Total	**44.3**	**28400**	**28**

Zonage du bourg au regard des différents habitats (source : SARL LES SNATS, 2021

Zone d'étude

Arbre remarquable

Haie

Culture

Jardin

7.4 BILAN CHIFFRE DU PROJET

5.5.1 Le bilan chiffré

Force est de constater que la commune de Geay a enregistré un rythme de la construction de 4 logements par an sur ces dix dernières années et que quasiment tous les hameaux ont fait l'objet d'extensions. Le présent projet s'inscrit donc dans un souci de maîtrise de l'urbanisation et de croissance raisonnée au service du dynamisme communal.

Les élus n'ont pas pour ambition de poursuivre une croissance soutenue. Misant sur un taux de croissance annuel de l'ordre de +0.50% pour gagner près de 40 habitants, le projet de carte communale affiche un objectif de production de l'ordre de 34 logements (cf 5.1).

En 2024, 32 logements ont déjà été réalisés (constructions en cours prises en compte) depuis l'entrée en vigueur du SCoT en aout 2017. L'objectif de production ne s'élèverait donc plus qu'à une trentaine de logements d'ici 2030 (26 précisément).

Alors que le SCoT prévoit à minima que 30% des logements soient produits en réinvestissement et intensification urbaine, le projet de carte communale dépasse les 60%. Les logements vacants mobilisables sont au nombre de 4, les changements de destination sont évalués à 2 et les constructions nouvelles en densification s'élèvent à 18. Le tout correspond ainsi à un potentiel de 24 logements soit 71% de l'ensemble des logements projetés.

Le projet consiste ensuite à permettre un développement résidentiel via de petites extensions à hauteur du bourg de Geay. Les élus souhaitent en renforcer les capacités d'accueil résidentiel dans un souci de dynamisme et de vitalité.

Le choix de ces secteurs découlent ainsi de la volonté de conforter des sites plus proches des équipements (école, mairie), correctement desservis, facile à intégrer sur le plan paysager et qui ne présentent pas de contraintes (état des sols, passage d'eau...).

Le projet de carte communale maintient en zone constructible quelque terrain en entrée de bourg et le long de voie dont la requalification est d'ores et déjà prévue. Leur classement en zone constructible devrait permettre d'y optimiser les réseaux et de constituer de réelles rues (rue des Franches).

Le projet a néanmoins pris soin de préserver de toute urbanisation l'entrée principale sud du bourg. Il s'agit d'un espace de nature très qualitatif marquant l'entrée du bourg et surtout préservant l'entrée dans le bourg ancien (Rue de l'église Romane). Ce dernier dont la traverse a été requalifiée avec l'enfouissement des réseaux, est remarquable et à ce titre il mérite d'être préservé. Une zone non constructible se dessine donc au contact immédiat du noyau ancien du bourg intégrant des espaces communaux dédiés aux loisirs (aire de jeux, boulodrome, terrains de sport et projet d'arboretum) et le jardin de l'habitation au carrefour des RD 128 et de la RD 122 (rue de l'église romane).

La crainte serait d'altérer la perspective d'entrée et de l'obstruer par de nouvelles constructions le long de la Rue de l'église romane.

Projection Carte Communale Intensification / Extension				
	Type	Quantité	Total	
Intensification	Vacance	4	**24**	**71%**
	Changement de destination	2		
	Densification	18		
Extension	Surface de 1,1ha²	10	**10**	**29%**
TOTAL		**34**	**34**	**100%**

Bilan des surfaces

Bilan chiffré de l'ancienne carte communale

ZONE	SURFACE (ha)
U	84.2
N	1514.1
TOTAL	1598.3

Bilan chiffré de la nouvelle carte communale

ZONE	SURFACE (ha)
U	39.1
N	1559.2
TOTAL	1598.3

La zone U, à vocation d'habitation, est réduite de près de 50 % au bénéfice des espaces à vocation naturelle et agricole.

7.5 RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION DES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	THEME	ENJEUX		INCIDENCE
LE MILIEU NATUREL	la trame verte et bleue les continuités et les réservoirs les zones humides les espaces naturels		Le projet n'impacte pas le fonctionnement écologique du territoire. Les grands réservoirs et les zones d'inventaires comme les espaces forestiers demeurent tous préservés de l'urbanisation en zone non constructible. Les secteurs de la vallée de la Charente (basse vallée), du marais du Moulin du champ et le bois de l'Ombrière sont situés en zone non constructible. Les haies tout comme les mares et les arbres isolés qui jouent un rôle de corridors et/ou d'habitat sont par ailleurs inventoriées à l'occasion de la carte communale en vue de les protéger.	
LE MILIEU PHYSIQUE	Les sols La gestion des eaux /la ressource en eau Imperméabilisation des sols Le climat		Le projet n'impactera que peu les sols, ne mobilisant que 1,7ha au total contre plus de 6.2ha entre 2013 et 2022. La carte n'a pas de levier sur l'emprise au sol et l'imperméabilisation qui pourrait s'estimer)à 7000m² (28 constructions x 250m²)mais il convient de rappeler que tous les projets devront se conformer aux exigences de la loi sur l'eau et au principe de gestion autonome des eaux à la parcelle. Les passages d'eau connus, ont néanmoins été pris en compte les préservant de toute urbanisation. La commune n'est pas desservi par un réseau publique d'assainissement non-collectif. L'accueil d'une trentaine de nouveaux ménages, ne devrait pas avoir d'incidence notable sur la consommation d'eau potable. La carte communale de Geay n'aura que peu d'incidence sur le climat.	
LES RISQUES	Les risques naturels Les risques technologiques Les nuisances		Le projet ne prévoit pas de développer l'urbanisation sur les secteurs à risques ou contraints (notamment aux abords de l'autoroute A837 et de la RD 18) source à la fois de nuisances sonores et de pollutions...	
LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES	Qualité de l'air Le bruit Les déchets		Le projet intègre les nuisances sonores et leurs faisceaux de bruit générés par les infrastructures de transport terrestre, affichés au plan de zonage. Il n'existe pas de site pollué sur le territoire à la connaissance des élus ni de l'administration. L'augmentation de production de déchets pour l'accueil d'une trentaine de nouveaux foyers n'aura pas d'incidence sur le fonctionnement et la gestion actuels du services de collecte et de tri des déchets.	
LES ENERGIES	Les économies d'énergie Production d'énergies renouvelables		Le projet misant essentiellement sur un développement en intensification du bourg devrait participer à lutter contre le gaspillage énergétique. Le projet n'intègre pas de projet de dispositifs de production d'énergie renouvelable d'envergure (parc photovoltaïque, parc éolien...)	
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Les surfaces agricoles Les surfaces naturelles et forestières		Plus de 70% des futurs logements découleront d'une logique d'intensification urbaine. Le projet ne devrait engendrer que la perte de 0.5 ha de terrains cultivés (RPG), parmi lesquels, se trouvent des terrains d'ores et déjà pour partie enclavés dans les zones résidentielles ne facilitant pas leur exploitation à long terme (risque conflit d'usage). Le projet devrait engendrer la consommation de 0.49 ha de terrains naturels (OCS). Il s'agit d'espace enherbé entourée habitations.	

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	THÈME	ENJEUX		INCIDENCE
LE PAYSAGE	Les grands paysages Le patrimoine architectural Le petit patrimoine		La carte communale participe à réguler l'urbanisation dans le sens d'une lutte contre l'étalement urbain et le mitage qui altèrent les paysages. Les futures constructions n'ont plus vocation à s'implanter le long des entrées de hameaux et de bourg mais principalement au sein même de l'enveloppe urbaine dans des contextes déjà urbanisés facilitant leur insertion paysagère. La carte communale est l'occasion d'inventorier les haies, les éléments de petit patrimoine comme les fours et puits qui jalonnent le territoire et surtout caractéristique identitaire locale, les murets de pierre afin de les protéger Le projet de carte communale mise sur le réinvestissement du bâti, notamment du bâti ancien au travers des changements de destination et la résorption de logements vacants. 7% des futurs logements pourraient donc participer à valoriser ou à minima entretenir le bâti existant dont une partie correspond sans aucun doute à du bâti traditionnel.	

LES INCIDENCES SUR L'HUMAIN	THÈME	ENJEUX		INCIDENCE
LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE	La mixité générationnelle et sociale		Le projet de carte communale a pour ambition de permettre le renouvellement générationnel avec l'accueil de jeunes ménages.	
LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE	L'activité agricole Les autres activités		Les sites d'exploitation ont tous été inventoriés en vue de préserver l'outil agricole, de faciliter le développement de l'activité et d'éviter d'exposer les exploitants au risque de conflit de voisinage. Ils demeurent ainsi en zone non constructible. Les surfaces agricoles quant à elles sont préservées autant que possible de l'urbanisation. Aucune surface protégée ou AOC, n'a été mobilisée dans le présent projet. La commune accueille des carrières encore en cours d'exploitation, le projet de carte communale est sans incidence	
LES DÉPLACEMENTS	Déplacements doux Flux / trafic routier		La carte communale participe à concentrer le résidentiel au profit du bourg aux abords des équipements pour privilégier le recours aux modes doux (courtes distances) pour les activités du quotidien (école). Plus d'une nouvelle construction sur 2 (54%) s'implantera dans le bourg ce qui n'a pas été le cas sur les 10 dernières années. Le projet n'aura que peu d'incidence sur le trafic, l'arrivée de nouveaux ménages s'accompagnera de nouvelles voitures mais cela sera partiellement compensé là encore du fait du vieillissement de la population qui s'accompagne d'une réduction du nombre de voiture par ménage.	
LES ÉQUIPEMENTS	Cadre de vie Équipements/services		Le projet de carte communale doit permettre à la commune de conserver son école, ainsi que le dynamisme de son bourg. L'espace public à l'entrée sud du bourg est conforté.	

Bilan de la consommation d'espace

Selon les fichiers fonciers du Cerema issus des données MAJIC (Mise A Jour de l'Information Cadastrale) de la DGFIP (millésime min : 2009, millésime max : 2022), entre 2011 et 2020 (compris), 8,7ha d'ENAF ont été consommés sur la commune de Geay (cf tableaux ci-joints) équivalent à une moyenne de 8700 m² par an.

Les projections annualisées jusqu'en 2031, suivant la trajectoire de modération de 50% fixent un objectif de l'ordre de 4,3 ha soit **4300 m² en moyenne par an.**

Sachant que depuis 2021, 1,3 ha a été consommé, le projet de la carte communale pourrait donc engendrer au maximum une consommation de 3 ha jusqu'en 2031.

Cependant,ce dernier couvre une période plus longue. En termes de trajectoire, cela signifie qu'entre 2021 et 2034 (inclus), 6ha pourraient être consommés, **soit 4300 m² par an.**

Dans le détail :

- Consommation entre 2021 et 2024 : 1,3 ha a déjà été consommé.

- Projection consommation entre 2021 et 2034 : 1,3 ha + 1,59 ha = 2,98 ha (soit 2150 m² par an)

- Projection entre 2021 et 2034 : 4300 m² x 14 années = 60 000 m² soit 6 ha d'espace NAF pourrait être consommés.

Grâce à la nouvelle carte communale, **Geay respecte la trajectoire ZAN en projetant une consommant maximum de 2150 m² par an au lieu des 4300 m² attendue par le législateur.**

D'ici 2031, la consommation d'ENAF totale pourrait être évaluée au maximum à 2,98 ha (1,3 ha + 1.59 ha) équivalent à une modération de 65 % comparée au 8,7ha.

Les déclinaisons des orientations du SCOT, prévoyait une consommation foncière (en extension) de 3,7 ha pour 2017-2030. Sachant que Geay a enregistré une consommation foncière de 1,5 ha entre 2017 et 2024, **d'ici 2030, elle consommera au maximum 3,10 ha. Le projet de la commune s'avère donc compatible avec les objectifs du SCoT du pays de Saintonge Romane.**

Extrait de la plateforme mon diagnostic artificialisation

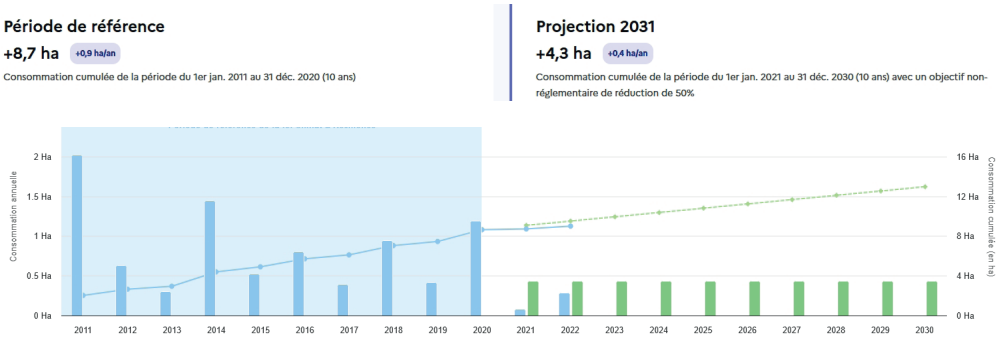


Tableau récapitulatif de l'analyse de la consommation potentiel

Hameau	Potentiel de constructions	Potentiel en extension	Surface mobilisée (ha)	Surface en extension de l'enveloppe urbaine (ha)	Occupation de sol		
					Surface naturel,(généralement enherbé)	Surface agricole (m²)	Prairie/forêt (m²)
Bourg	18	9	1,86	9300	4900	5000	1500
Frichebois	5	1	0,47	800	0	0	0
La Gîte	1	0	0,1	0	0	0	0
Le Grand Chevallon	4	0	0,41	0	0	0	0
Total	**28**	**10**	**2,84**	**1,1**	4900	5000	1500

Le bourg de la commune est le seul secteur qui comptabilise un potentiel de construction impactant des terrains agricoles. Selon les données RPG, le zonage impacte 6500 m² de terres agricoles.

Au regard de l'OCS, le zonage de la carte communale permettrait une consommation de 1,59 ha d'espace agricoles, naturels et forestiers entre 2025 et 2034. Cette surface correspond, à l'ensemble des surfaces constructibles créés en dehors de l'enveloppe urbaine soit 1,1 ha et les surfaces constructibles situées au sein de l'enveloppe urbaine (plus de 2500 m²) soit 4900 m².

Sur l'ensemble de la commune la grande majorité du potentiel de construction se situe sur des espaces déjà artificialisés. Les terrains représentent généralement des espaces enherbés ou des espaces délaissés en attente de construction.

CONCLUSION

Le présent projet de carte communale, s'inscrit dans un objectif global de maîtrise du développement urbain et de lutte contre la consommation d'espace agricole, naturel et forestier tout en limitant les risques d'incidences sur l'environnement.

Dans le prolongement du SCOT, la commune entend faire des efforts dans le sens d'un développement raisonné contrastant avec le développement de ces 20 dernières années, durant lesquelles, la commune a fait l'objet de nombreuses constructions dans ses hameaux notamment du fait d'une carte communale qui présentait plus de 84,2ha de zone U et 15,53ha de terrains constructibles, répartis un peu partout sur la commune.

Aujourd'hui, le projet acte d'une volonté de privilégier le développement du bourg qui a vocation à conserver et renforcer son rôle de centralité (école, mairie, salle des fêtes...) et offrir un cadre de vie de qualité.

Il a ainsi été pris soin de réduire la consommation d'espace, le présent projet aboutissant à une consommation d'environ 1,5 ha de surfaces agricoles ou naturelles (au regard des données OCS).