Plan Local d'Urbanisme

Commune de

SAINT-QUANTIN-DE-RANCANNES

PIÈCE N° 1

Rapport de Présentation partie 2 : justifications du projet et évaluation environnementale

	Prescription	Arrêt	Approbation	Publication
Élaboration PLU	26/08/2022	05/12/2025	23/09/2026	

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du :

Le maire :

SAINT QUANTIN DE RANCANNE
10 Rue des Marchegays
17800

AGENCE UH
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT

AGENCE uh
URBANISME & PAYSAGE

SOMMAIRE

5. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 241

5.1 DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS DU PADD 242

5.2 JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES247

5.3 LES HYPOTHÈSES DE CROISSANCE 251

5.4 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 253

6. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET 262

6.1 JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) 263

6.2 JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS AFFICHÉES AU PLAN DE ZONAGE 280

6.3 BILAN CHIFFRE DU PROJET 288

6.4 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 290

6.5 JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT ECRIT 293

7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 318

7.1 CONTEXTE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU 319

7.2 ANALYSE THÉMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 321

7.3 ANALYSE DES INCIDENCES DU SECTEUR 1AUh SUR L'ENVIRONNEMENT 333

7.4 SYNTHÈSE DES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION 341

7.5 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 343

7.6 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/PROGRAMMES 344

5. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5.1 DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC AUX ORIENTATIONS DU PADD

L'élaboration du PADD s'appuie sur les enjeux mis en lumière par le diagnostic du territoire de Pons.

Il s'agit pour la collectivité de se positionner au regard de ces enjeux, qui ont été hiérarchisés (enjeu fort, moyen ou faible) pour ensuite apporter des réponses adaptées sous forme d'orientations qu'elle souhaiterait poursuivre au travers de son PLU.

Il peut s'agir d'actions concrètes ou de mesures particulières qui vont pouvoir être traduites dans le règlement, le zonage et/ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Il convient de souligner que le projet de la commune se doit de répondre aux enjeux du territoire mais également de poursuivre les objectifs fixés par législateur (cf article L 101-2 du code de l'urbanisme) ou encore ceux des documents stratégiques supra-communaux comme le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat.

Les objectifs fixés par le législateur (article L101-2 du Code de l'Urbanisme)

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

1° L'équilibre entre :

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

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain 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.

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeu
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Saint -Quantin-de-Raçannes est une commune au relief plat, ce qui génère deux enjeux à prendre en compte dans le PLU: **un enjeu paysager et un enjeu en matière de gestion des eaux pluviales** (écoulement des eaux de pluie). - L**es terres agricoles couvrent 68.3% . L'enjeu du PLU sera de préserver les activités agricoles de toute urbanisation** à des fins paysagères et en vu de prévenir les conflits d'usages (résidentiels/agricoles). - Les surfaces boisées couvrent 25.7% du territoire. Ces surfaces constituent **des enjeux en matière de préservation des continuités écologiques, de protection paysagère, de constructibilité...** - En matière de risques, la commune est concernée par le risque de tempête, retrait et gonflement des argiles (sécheresse) et transport de matières dangereuses au abord de l'autoroute A 10. L'identification de ces aléas, de source naturelle ou anthropique, **permettra de définir des règles encadrant l'occupation des sols au sein du PLU**. - La commune appartient au bassin versant de la Seugne et affluents créant ainsi **des enjeux paysagers et écologiques** (gestion de la trame verte et bleue).	- Protéger les surfaces agricoles et boisées en favorisant une gestion économe de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain (densification, réinvestissement...). - Définir et prioriser les zones d'urbanisation nouvelles au regard du fonctionnement physique du territoire et de ses risques et nuisances (inondation tempêtes, nuisances liées aux exploitations agricoles, au trafic routier...).	
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Au regard de l'OCS, malgré une forte présence de terres boisées, elles restent minoritaires. **Indispensables au fonctionnement écologique et paysager, l'un des enjeux du PLU sera de les préserver**. - Les haies, arbres isolés et ripisylves jouent un rôle écologique majeur. Pour autant, ceux-ci ont fait l'objet de replantation ces dernières décennies. **Le PLU permettra d'identifier ce bocage en vu de le préserver et de reconstituer les éléments de la trame verte et bleue morcelés, dits en pas japonais.**	- Maintenir la biodiversité en identifiant et préservant les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, surfaces boisées, espaces verts des bourgs). - Participer à la restauration des continuités écologiques.	
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- **L'artificialisation est éparpillée en plusieurs hameaux sur le territoire** générant des enjeux en matière d'insertion urbaine, constructibilité et de lutte contre le mitage agricole. - S'inscrivant dans l'entité paysagère de la campagne de Pont l'Abbé-Gémozac, **ces larges étendues pourront faire l'objet d'une préservation dans le PLU. La protection de l'activité viticole sera aussi essentielle**. Au sein de ces grandes fenêtres paysagères, les espaces végétalisés « tampon » entre les terrains de grande culture et les zones urbanisées résidentielles et économiques ont tout leur intérêt. - **L'Eglise Saint Quantin est protégée au titre des monuments historiques**. Ce périmètre constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. La commune bénéficie aussi d'un patrimoine non-protégé riche et varié: puits, moulins, portails... méritant d'être préservé.	- Mettre en valeur le patrimoine paysager rural, propre à la commune, en préservant de toute urbanisation les éléments naturels et patrimoniaux, bâtis ou non et les cônes de vue remarquables, d'intérêt paysager.	
Gestion des ressources naturelles et des énergies	- La commune n'est pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, ce qui peut constituer un point bloquant pour son développement. **Le PLU devra être vigilant sur la justification des zones choisies pour être ouvertes à l'urbanisation.** - La gestion des eaux pluviales doit être pris en compte dans le PLU. Aujourd'hui, l'enjeu est l'infiltration directe de l'eau dans les sols. **Via une carte d'écoulement des eaux de pluie, le zonage pourra être adapté pour éviter tout blocage.** - A ce jour, il n'existe pas de dispositifs de production locale d'énergie renouvelable sur la commune, ni de projet.	- Veiller à limiter l'imperméabilisation des sols pour les futurs projets d'aménagement - Encourager les projets de désimperméabilisation des sols sur l'existant - Favoriser la transition énergétique du territoire en encourageant le développement d'un mix énergétique - Réduire la dépense des énergies fossiles et encourager l'utilisation des énergies renouvelables	

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Évolution de la démographie	- Selon l'INSEE en 2021, la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes affichait 252 habitants, et 276 habitants selon le recensement 2024. Sur la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes, **on constate que la variation annuelle de la population est nettement négative sur la période de 2015-2021 (-2,3 %),** traduisant une baisse de la population**.** Cette réduction s'explique par la diminution du solde migratoire (-1,3%) et du solde naturel (- 1,0%) sur cette même période. Ces données mettent en évidence le **vieillissement de la population de la commune.** Au final, entre 2009 et 2021, la commune a enregistré une perte moyenne de l'ordre de **2 habitants par an correspondant à un taux de croissance de - 0,70%.** - L'évolution de la population sur la commune dépend pour beaucoup du solde migratoire. **L'accueil de ménages constitue toujours un levier essentiel pour le renouvellement de la population.** - La population communale est marquée par une pyramide des âges dominée par **les 45-59 ans, suivis des 60-74 ans**, **témoignant d'une population communale plutôt âgée.** - Le nombre de personnes par ménage est passé de 3.72 en 1968 à **2.07 en 2020**. Ce phénomène associé au vieillissement de la population sur le territoire est donc à bien considérer car il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logements à adapter (localisation, taille et fonctionnalité).	- Garantir le renouvellement générationnel via l'accueil de jeunes ménages. - Établir des prévisions de croissance démographique raisonnées et en compatibilité avec le SCoT. L'ambition de la commune serait de relancer la croissance sur la base de la projection du SCot soit un taux de 0,40%.	
Évolution de la population active	- La commune est principalement habitée par des individus actifs, disposant de bons revenus au regard de la situation de la CDCHS. Il s'agit d'un facteur de dynamisme essentiel pour le territoire. - Saint-Quantin-de-Rançannes est une commune rurale où la **concentration d'emploi est faible**. Elle n'accueille pas de grandes entreprises. L'activité principale demeure l'agriculture. - La commune est, en matière d'emploi, dépendante du pôle de **Pons (8km).** - Les trajets domicile-travail sont donc importants pour les actifs de la commune et la voiture individuelle reste le premier moyen de locomotion.	- Travailler avec la CDCHS au déploiement de nouvelles offres en transport en alternative à l'usage de la voiture individuelle notamment pour les liaisons du quotidien avec Pons.	
Les activités économiques	- La commune ne présente pas de commerces et services au sein du bourg. - Elle accueillait encore **6 exploitations agricoles,** en 2023**.** Ces dernières sont essentiellement destinées à la culture de la vigne. - Saint-Quantin-de-Rançannes appartient au secteur labellisé AOC et **AOP du « Fin Bois », vignoble de Cognac.** - Plusieurs exploitants pratiquent la vente directe à la ferme.	- Faire que le projet de PLU favorise l'arrivée des commerces et services dans le bourg. - Poursuivre les efforts pour développer le tourisme vert source de dynamisme (randonnées, camping, circuits-courts...) - Soutenir l'activité agricole : Ne pas consommer de surface agricole, retirer les secteurs de développement résidentiel des sites d'exploitation, traiter les futurs franges urbaines au contact des terrains agricoles... - Promouvoir les initiatives de diversification de l'activité agricole dés lors qu'il s'agit de mettre en valeur les ressources locales et dynamiser la commune. - Soutenir les entreprises existantes sur le territoire.	

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Pistes d'Orientations pour le PADD	Enjeux
Évolution du parc de logements	- Entre 2010 et 2021, Saint-Quantin-de-Rançannes a enregistré **une hausse de l'ordre de 1,2 log/an** aboutissant à une perte de **21 habitants en 11 ans.** - En 2020, le parc de logements est constitué de **71.2% de résidences principale**s, 17.7% de résidences secondaires, et 11.2% de logements vacants. - Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants a diminué passant de 24 en 2010 contre 19 logements en 2021. - En 2022, 19 logements vacants étaient inventoriés sur la base LOVAC. - Les logements vacants ont donné lieu à un inventaire plus détaillé. En 2024, la commune a comptabilisé au total 8 logements vacants dont 7 relèveraient d'une vacance structurelle et 1 d'une vacance conjoncturelle. Parmi la vacance structurelle, **4 logements sont vacants depuis plus de 2 ans et considérés mobilisables.** - **La taille des logements interpelle**. En 2020, les résidences principales comptent 4,8 pièces en moyenne**, ce qui est très peu adapté aux besoins de plus petits ménages.** - La commune ne compte que 8.5% de locataires**.** - **Environ 44% des résidences principales ont été construites avant 1919** (s'agissant de grandes maisons traditionnelles principalement).	- Saint-quantin-de-Rançannes est une commune attractive de par son cadre de vie agréable. Elle est également très bien située, à proximité de Pons. - La commune présente peu de potentiel de réinvestissement (résorption de la vacance). Pour rappel, les objectifs du SCoT sont de passer sous la barre des 9% de logements vacants au sein du parc. - Faciliter les projets de rénovation en pensant sobriété et performance énergétique. - Diversifier l'offre en logements c'est-à-dire produire plus de petits logements adaptés aux personnes âgées ou encore aux jeunes couples en début de parcours résidentiel et surtout continuer d'accroître l'offre en logements locatifs.	
Construction résidentielle et lutte contre l'étalement urbain	- Entre 2013 et 2023, **le rythme de la construction** observé sur la commune s'élevait à **0,6 logement/an.** - La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers dédiée aux logements sur ces dix dernières années (2013-2023) s'élève à environ 2ha. - Selon les données du portail de l'artificialisation, du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2022, la consommation d'ENAF est estimée à 5,9ha et selon les données de l'OCS Régionale, entre 2009 et 2020, 2,8ha auraient été consommés. Les données du SCOT entre **2010 et 2020 font également état de 2,8ha de surfaces ENAF consommées (dont 2,34ha destiné à des projets résidentiels).** - Depuis 2021, **0,65ha d'espaces ENAF a été consommé correspondant à des projets résidentiels.**	- Aboutir à un rythme raisonné de la construction **de l'ordre de 2 logements/an.** - S'inscrire dans la poursuite des orientations du SCoT et du législateur dans le sens d'une modération de la consommation d'espace, en misant notamment sur le réinvestissement et la densification (comblement des dents creuses + taux de densité plus élevé). - En intégrant l'objectif de modération de 50% d'ici 2031 et en se projetant au delà jusqu'en 2034, **le projet ne devra pas mobiliser plus de 1,2ha.**	

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Gestion des formes urbaines	- L'empreinte du bâti sur le territoire témoigne comme sur l'ensemble de l'espace de vie de Pons d'une **trame urbaine historiquement diffuse** et composée de **nombreux écarts d'origine agricole**. - Le village de Saint Quantin-de-Rançanne se compose d'un habitat rural traditionnel de qualité semblable à ceux d'un hameaux, assimilé à un **parcellaire complexe et un bâti compacté et aligné à la voie publique.** - On remarque **peu d'évolution depuis les années napoléonienne** cependant quelques constructions contemporaines s'expriment le long des voies de communications communales, au Nord et à l'est du bourg	- Passer d'un urbanisme d'opportunité à un urbanisme raisonné - Parvenir à hiérarchiser le développement de l'urbanisation et mettre fin à la dilution de l'urbanisation en vue d'économiser (économie d'espace, de réseaux, de déplacements...) - Privilégier le développement résidentiel du bourg pour préserver sa fonction et sa vitalité. - Encourager le réinvestissement du bâti ancien dont la valeur patrimoniale et architecturale est avérée, - Faciliter le déploiement de nouvelles formes urbaines en alternative au modèle pavillonnaire dominant très consommateur d'espace, d'énergie et banalisant les paysages...	
Déplacements, équipements et centralités	- **Le bourg est bordé par la RD 144E, reliant Pons à Champagnolles et la RD 248 reliant Givrezac à Fléac sur Seugne.** Il se situe à moins de **9 minutes de Pons** . - Le réseau communal est dense laissant entrevoir des possibilités de liaisons entre les hameaux et le bourg et au delà avec les communes voisines comme Mazerolles et Belluire. - Le bourg de Saint-Quantin-de-Rançannes abrite un magnifique **jardin communal d'agrément situé en face de la mairie**. - Au coeur du bourg de Saint-Quantin-de-Rançannes, les aménagements voiries sont moyennement à peu favorables aux déplacements doux. Il existe cependant un chemin parfaitement adapter au déplacement à pied ou vélo qui permet de rejoindre la salle des fêtes en partant de la mairie. - En matière de stationnement, la commune dispose de 2 parkings (voiture) situés en cœur de bourg, représentant une capacité totale de 60 places dont 1 PMR.	- Faire de la situation géographique du bourg un atout. - Engager une réflexion poussée sur les déplacements doux en milieu rural - Privilégier le développement du bourg comme pôle résidentiel, d'équipements et de services - Soutenir l'amélioration de l'offre en transports locales en partenariat avec la CDCHS - Assurer la pérennité des équipements et services de la commune en accueillant de nouveaux ménages notamment des jeunes avec enfants.	
Analyse des capacités de densification	- A part la présence de terres agricoles, Les hameaux ne sont pas trop contraints par un contexte environnemental complexe. Cependant le territoire est concerné par : • **la zone humide** • **les boisements** - La commune se caractérise aussi par une activité agricole très présente. **Plusieurs hameaux accueillent encore des sites d'exploitations.** - **Les capacités de densification qui doivent être mobilisées** en priorité pour économiser de l'espace, comme le prévoit le législateur sont évaluées à 15 logements. Pour rappel, l'objectif du SCOT consiste à produire 45% des futurs logements dans l'enveloppe urbaine.	- Poursuivre le renforcement du bourg qui incarne la centralité du territoire. Il s'agit là de se donner les moyens de conserver ses équipements et ses services et d'offrir à ses habitants un cadre de vie de qualité (vie de quartier, réduisant la dépendance à la voiture au profit des vélos et piétons, notamment pour les déplacements de courtes distances...). - Mobiliser les capacités de densification (soit 5 logements) et le réinvestissement (4 logements vacants) pour réaliser plus de 45 % des futurs logements et s'inscrire ainsi en compatibilité avec les objectifs du SCOT.	

Le PADD constitue le « cœur » du PLU. Il s'agit de la pièce stratégique du dossier qui définit le projet de territoire avec lequel toutes les autres pièces doivent être cohérentes. Le PADD est ainsi souvent qualifié de « clef de voûte » du PLU.

Concrètement, il dresse les grands objectifs de développement du territoire dans divers domaines fixés par le code de l'urbanisme dans le respect du concept de développement durable, c'est à dire en se préoccupant dès aujourd'hui des impacts du projet dans le temps : environnement, cadre de vie, patrimoine, logement, économie, déplacements, offre commerciale, communications numériques…

L'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic de la population, de l'économie, du logement ont permis d'identifier une série d'enjeux stratégiques pour le devenir du territoire. C'est au regard de ces derniers que la municipalité est venue définir les grandes orientations suivantes :

1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial

2. Animer le territoire et valoriser le cadre de vie : Le défi humain

Ces deux orientations majeures structurent l'organisation interne du PADD et visent à répondre aux attendus du législateur ainsi que du Schéma de Cohérence Territoriale tout en exprimant le projet d'urbanisme porté par la municipalité.

5.2.1 Protéger et transmettre

Sauvegarder les ressources naturelles et la biodiversité

L'urbanisation telle qu'elle s'est opérée ces dernières décennies sur le territoire a participé à un allongement des déplacements au quotidien, a abouti à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à la régression et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols. Il est donc aujourd'hui demandé aux collectivités de produire un effort au travers de projets plus ambitieux engageant un véritable combat contre l'étalement urbain et pour la préservation des ressources naturelles et du patrimoine naturel comme paysager...

Par conséquent, le PLU affiche dans un premier temps l'ambition de **proscrire tout développement urbain susceptibles d'impacter le fossé de Pradelle, affluent de la Seugne.**

Dans la même logique, une attention particulière doit être accordée au milieux humides qui composent le territoire communal et qui constituent des habitats essentiels pour la faune et la flore. En cohérence avec les objectifs fixés dans les documents supracommunaux (SAGE Charente, PCAET et du SCOT de la CDCHS...), le projet communal prévoit donc de **préserver de l'urbanisation les zones humides**. A travers cet objectif, la commune s'engage, à l'appui d'expertises techniques, à n'impacter aucune zone humide dans son PLU.

25% de la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes est couvert par des boisements, s'agissant de bois, boqueteaux et bosquets éclatés sur le territoire (ce qui tend a les fragiliser). L'accent sera mis sur leur protection au sein du PLU sans pour autant faire obstacle au développement des filières «bois-énergie», «bois-constructions».

Dans le prolongement de la préservation de ces grandes continuités, le PLU entend également **inventorier et protéger les éléments naturels relais au sein de la trame verte et bleue, que sont les haies, les ripisylves, les arbres isolés, les mares...** Ces corridors secondaires et micro-habitats pourtant essentiels au maintien de la petite faune, ont largement diminués ces dernières décennies. C'est la raison pour laquelle la commune entend protéger l'existant et imposer de nouvelles plantations, en particulier sur les terrains directement en contact avec l'espace agricole.

Concernant les espaces urbanisés, **la promotion de la « nature en ville » et de « la biodiversité »** tient une place essentielle dans le projet. Le PLU est l'occasion de rappeler que le végétal ne devra pas être négligé. Les espaces verts devront participer à apporter une réelle plus-value écologique aux futurs quartiers : îlot de fraîcheur, ombre, espace nourricier... ce qui implique de planter. Évidemment il s'agira de planter des essences locales et non invasives. En outre, le projet prendra soin de consacrer les espaces verts du coeur de bourg (espace vert communal) et les arbres (les plus beaux sujets) seront également protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme les haies.

Parallèlement, le PLU souhaite **imposer une gestion des eaux usées de qualité.** La commune n'étant pas desservie par le réseau d'assainissement collectif, il s'agira d'autoriser l'aménagement de dispositifs individuels tout en veillant à l'adapter à la qualité et aux caractéristiques du terrain.

Quant à la gestion des eaux pluviales, il convient d'insister sur **la réflexion des futurs aménagement et opérations dans le respect du cycle naturel et de l'eau et sur la lutte contre l'imperméabilisation au sein du PLU.** Pour rappel, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier dans les projets (pour les réhabilitations comme les constructions neuves).

Participer à la lutte contre le changement climatique

Il s'agit là d'un impératif qui se traduit, dans le présent projet, par plusieurs orientations.

La première consiste à encourager le réinvestissement du bâti existant. La commune entend miser aussi bien sur la résorption de la vacance que sur les changements de destination des anciens bâtiments d'activités, qui ont perdu leur attrait économique et présentent une forte valeur patrimoniale (granges isolées, anciens ateliers ou chais dans le tissu urbain).

Le PLU a été l'occasion d'inventorier ces constructions afin de mieux appréhender leur potentiel. Il en ressort que le réinvestissement du bâti traditionnel ne constitue pas un levier majeur pour la commune, puisque les élus estiment que seuls quatre logements vacants pourraient être réinvestis d'ici les dix prochaines années, les autres étant trop vétustes ou intégrés à un contexte agricole trop contraignant.

En outre, un ancien bâtiment agricole susceptible de faire l'objet d'un changement de destination a été identifié sur la commune.

Hormis le potentiel de réinvestissement, le projet entend également miser sur la construction neuve tout en limitant son impact sur les terres agricoles et naturelles. Pour ce faire le projet a nécessité de **hiérarchiser l'enveloppe urbaine, dans l'objectif de mettre fin à l'urbanisation diffuse.** En effet, au regard du SCOT, seul le bourg et les principaux hameaux ont vocation à être renforcés tandis que les micro-hameaux ou encore les hameaux agricoles ne sont plus destinés à accueillir de nouveaux logements au profit de la valorisation de l'existant.

A travers ce travail de hiérarchisation de l'enveloppe urbaine, l'objectif consiste à **densifier les parties actuellement urbanisées.** Autrement dit, il s'agit de privilégier la construction en « dents creuses », c'est à dire sur les terrains libres (ou potentiellement libres suite à un découpage parcellaire...) déjà correctement desservis et dont l'aménagement ne générera pas d'étalement urbain. Dans le présent projet, 14 constructions nouvelles pourraient être produites à minima en densification de l'enveloppe urbaine. Là aussi, ce potentiel demeure limité au regard de la morphologie des ensembles bâtis de la commune, qui correspondent davantage à des noyaux anciens éclatés sur le territoire et caractérisés par un parcellaire déjà dense.

La collectivité s'inscrit bien dans les objectifs du SCOT voire au-delà, puisque **75% des besoins en logements seront couverts en intensification.**

S'agissant des projets d'extension, il s'agira de privilégier les opérations d'ensemble et d'y imposer un taux de densité, toujours dans une logique d'économie des sols. Il s'agira de s'inscrire un compatibilité avec les objectif du SCOT qui fixe un taux de densité de 10 logements/ha pour les communes rurales.

Au final, le projet affiche clairement pour objectif de **modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et de s'engager dans la lutte contre l'artificialisation,** en réduisant de plus de 50% la consommation observée entre 2011 et 2021 pour l'habitat.

Dans un objectif de lutte contre le changement climatique, le PADD relaye l'ambition communale de relever le défi énergétique. Il rappelle que les futurs projets doivent tous **penser sobriété et efficacité énergétique**. En cela, l'écriture du PLU ne doit pas faire obstacle aux projets bioclimatique impliquant de ne pas fixer des normes trop strictes (implantations, aspect...) au profit de normes qualitatives. De même, le projet prendra soin de **ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables tant pour les constructions nouvelles que pour les restaurations**, la seule limite consistant à insérer au mieux les dispositifs dans son environnement. **A ce titre la commune envisage d'installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture de la mairie et de la salle des fêtes.**

La commune entend même soutenir **le développement des réseaux d'énergies locaux** dès lors qu'ils s'insèrent correctement du point de vue paysager et environnemental et n'altèrent pas le fonctionnement du territoire.

Il s'agit aussi de **mettre en œuvre les principes de l'économie circulaire** à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement, notamment en matière du choix des matériaux (naturels, recyclés...), de l'adoption de modes alternatifs de construction et/ou d'aménagement, ou encore par la réaffectation des constructions et espaces existants à de nouveaux usages.

Enfin, la commune entend au travers du PLU **promouvoir les modes doux de déplacement.** Il s'agit de contribuer à la réduction de l'usage individuel de l'automobile en particulier **pour accéder aux services et équipements communaux** et favoriser le développement des mobilités alternatives aux véhicules thermiques, dont l'usage généralisé sur le territoire constitue l'une des principales sources d'émissions locales de gaz à effet de serre. Pour cela, Le projet entend sécuriser les liaisons douces (création, requalification de la traverse...) communales et intercommunales.

Intégrer le facteur risques et les nuisances

Saint-Qantin-de-Rançannes est traversée par l'autoroute A10. Il s'agit d'infrastructures de transport terrestre qui génère des risques au regard du transport de matières dangereuses ainsi que des nuisances sonores. Les zones impactées ne présentent donc pas d'intérêt pour le développement résidentiel.

Quant aux exploitations agricoles, il a été pris soin de **les maintenir en retrait des zones de développement résidentiel et de traiter les franges urbaines.** Afin d'éviter d'éventuels conflits de voisinage, et dans le respect des préconisations des Chartes départementales « Agriculture, Urbanisme et Territoires » et « Riverains », le projet veille à ne pas implanter de nouvelles habitations à proximité immédiate des exploitations agricoles. Par ailleurs, la commune encourage les démarches visant à traiter les zones de contact entre espaces agricoles et zones résidentielles.

Conserver l'identité rurale du territoire

Le PLU se veut également le garant des paysages emblématiques du territoire **à travers la préservation des ambiances paysagères de la commune, à savoir les paysages de plaines viticoles** (ambiances ouvertes), les espaces forestiers, **la dentelle de boisements** (ambiances fermées, plus intimes). Il s'agit surtout de **préserver les cônes de vues et perspectives identitaires.**

Outre ces grandes ambiances paysagères, **la protection de la trame de haies ainsi que de l'ensemble des éléments de patrimoine naturel (arbres remarquables, jardins...) s'impose aussi comme une orientation phare du PADD.**

D'ailleurs, il peut être souligné que la protection de ces éléments naturels et les nouvelles plantations ont pour intérêt d'**assurer l'insertion des constructions à leur environnement**, ce qui est vivement encouragé à travers l'outil PLU.

De surcroît, le **projet vise à prendre garde à l'étalement linéaire de l'urbanisation aux entrées du bourg et des hameaux**. Il s'agit d'éviter de banaliser les paysages avec une juxtaposition de pavillons sans cohérence avec leur environnement. Privilégier la densification doit participer à préserver les entrées.

Le projet est aussi l'occasion de conserver et de valoriser le patrimoine bâti. Il est affiché l'ambition de **préserver la qualité du bâti traditionnel dans les bourgs, comme dans les écarts et de permettre son évolution dans le sens d'une valorisation.** Le PLU au travers de son règlement et de ses orientations d'aménagement, est l'opportunité de guider et sensibiliser sur le respect des codes architecturaux locaux.

De même, du point de vue de la forme urbaine, le projet dans un souci d'économie des sols, des énergies... mise sur **un développement urbain plus compact, privilégiant des formes d'habitat plus denses et plus cohérentes au regard de l'esprit architectural du tissu ancien, notamment du bourg.**

De manière générale, le PLU entend **inventorier et protéger les constructions emblématiques et le petit patrimoine pour les protéger** via la mise en place d'un dispositif de « permis de démolir ». Sur le territoire, cela concerne en particulier des puits, des calvaires...

Enfin, il est rappelé que **la préservation des chemins de randonnée** est une action concrète pour découvrir le territoire communal et apprécier le patrimoine local, tant naturel que bâti.

5.2.2 Animer le territoire et valoriser de le cadre de vie

Saint-Quantin-de-Rançannes est une petite commune rurale située dans l'aire d'attraction de Pons avec pour principal atout son cadre de vie que les élus tiennent à garantir. Le projet consiste à assurer la vitalité de la commune pour que les habitants soient acteurs de leur territoire et ainsi éviter de revêtir le profil de commune «dortoir».

Opter pour un projet de croissance raisonnée compatible avec les objectifs supra-communaux

Pour ce faire, la commune entend **maintenir une croissance positive pour atteindre les 285 habitants en 2035**, correspondant à un gain de 1 habitant par an, soit à un taux de croissance de +0.40%. Elle a enregistré une baisse de sa population entre 2009 et 2020 cependant depuis la crise sanitaire la tendance serait plus positive, avec un gain d'une vingtaine d'habitant en 4 ans. Le projet qui prend en compte le calcul du point mort se fixe donc un objectif de production globale de **2 à 3 logements par an d'ici 2035.**

Dans l'idée d'accueillir de nouveaux habitants, le projet communal prévoit de produire 26 logements au total, aussi bien en intensification (changements de destination, résorption de la vacance, et densification) qu'en extension.

S'agissant du potentiel en intensification, ce dernier demeure limité sur la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes. **Il a été identifié que 4 logements vacants et un ancien bâtiment agricole pourraient être réinvestis et que 14 logements pourraient être produits en densification**. La commune affiche donc un besoin de construire de nouveaux logements en extension de l'enveloppe urbaine. En comptabilité avec le SCOT, la commune veille dans son PLU à **hiérarchiser le développement résidentiel au profit**

du bourg et à y privilégier une opération d'ensemble à la fois pour des économies d'espaces, de déplacements, d'énergies et de réseaux. Par conséquent, la commune envisage la construction de 6 logements sur un terrain d'environ 0.6 ha,

Qu'il s'agisse des projets de construction nouvelle ou de réinvestissement, les élus souhaitent se donner les moyens de **diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous et objectifs de mixité sociale définis par le SCOT**. Cette orientation cible aussi bien les jeunes ménages qui débutent dans leur parcours résidentiels que les seniors pour lesquels l'offre en logements, très homogène sur le territoire (grands logements de 4 à 5 pièces, peu de locatifs) n'est pas toujours adaptée.

Animer le bourg et y promouvoir le cadre de vie de qualité

Saint-Quantin-de-Rançannes souhaite **répondre aux besoins des Saint-Quantinois** et des associations. Il s'agit de pérenniser voire développer les équipements du bourg (parc public, salle des fêtes), mais également de maintenir la dynamique associative de la commune. Saint-Quantin-de-Rançannes accueille plusieurs associations parmi lesquelles le comité des fêtes, et l'Association Communale de Chasse. **Ces associations sont précieuses pour la vitalité de la commune** qui compte bien les soutenir en assurant l'entretien des équipements communaux.

La promotion du cadre de vie implique aussi **de sécuriser les déplacements. La commune entend donc promouvoir les déplacements doux**. Il s'agit de privilégier les modes doux (piétons et cycles) pour les déplacements de courtes distances en assurant l'accessibilité aux équipements.

De manière générale, les élus affichent leur volonté de soutenir les alternatives au « tout automobile » et **d'encourager le déploiement des transports partagés ou collectifs à l'échelle de l'espace de vie**.

Enfin, Saint-Quantin-de-Rançannes se distingue par la présence d'un magnifique jardin communal d'agrément. **Le but est d'assurer la pérennité et la fonctionnalité du site au travers du PLU.**

Pérenniser les activités sur la commune

L'agriculture constitue la première activité de l'économie locale. Il convient par conséquent d'**assurer la pérennité des exploitations agricoles**, en évitant tout risque de conflits de voisinage avec de futurs résidents.

Le projet s'inscrit aussi dans la poursuite de la **lutte contre l'artificialisation des surfaces agricoles** en contenant le développement urbain au maximum sans empiéter sur les terrains agricoles.

La commune souhaite aussi apporter une attention particulière au **traitement des franges agricoles** pour qu'elles soient valorisées et permette d'éviter les conflits dans une logique de zone de non traitement. Concrètement, la commune entend imposer en guise de clôtures des haies pour jouer le rôle de pare-vent pour toutes les habitations au contact de terrains non bâti de la zone agricole ou naturelle.

Enfin, les élus entendent **soutenir les projets de diversification.** Plusieurs exploitations se sont d'ores et déjà lancées dans des activités «annexes», comme la vente à la ferme, qui peuvent profiter au développement touristique. Il est entendu que le règlement du PLU tolérera notamment les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que les projets de tourisme à la ferme. Les élus envisagent notamment **d'encourager la mise en place et le développement de « circuits courts ».**

Enfin, le projet vise aussi à **soutenir les activités en lien avec le tourisme et les loisirs**, dans la mesure où les projets ont vocation à investir le bâti existant en vue d'économiser l'espace et de valoriser l'existant ! Il est rappelé que **la promotion de la randonnée** sur le territoire est un support pour capter les visiteurs.

5.3.1 Le besoin en logement

Comprendre et satisfaire les besoins en logements et y répondre territoire par territoire est une nécessité pour accompagner le développement urbain et répondre aux attentes des habitants.

L'évaluation des besoins en logements est une démarche questionnant l'ensemble des politiques publiques (habitat, aménagement, transports, économie et emploi, services et équipements…).

Elle permet, à un horizon lointain :

- D'approcher globalement, puis par type de territoire, le niveau de besoin en logement

- D'orienter quantitativement et qualitativement la production nouvelle pour réduire les dysfonctionnements constatés et intégrer les évolutions pressenties ;

La notion de « point mort » ou «point d'équilibre » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes.)

Elle permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le r**enouvellement du parc de logements** (R = Total construction neuve entre 2009 et 2020* - variation du nombre de logements (2020-2009)

- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement**. Si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants (D = Population en 2009/taille des ménages en 2020 - population en 2020/taille des ménages en 2009).

- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché** (RSVLV = Variation du nombre de résidences secondaires 2020-2009 + variation du nombre de logements vacants 2020-2009)

Le cumul de ces besoins endogènes est appelée « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

Point Mort = R+D+RSLV

Sur le territoire de Saint-Quantin-de-Rançannes, le point mort est évalué à 23 logements au regard de la période 2009-2020 ce qui signifie que pour ne pas perdre d'habitants, il conviendrait de produire 2,1 logements par an pendant la période du futur PLU (10 ans).

1. Calcul du point mort (période 2009-2020)

	Renouvellement	Desserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements Vacants	Total
Période 2009-2020	1	15	7	**23**

Les objectifs de croissance démographique

Le projet communal a pour ambition de garantir le renouvellement des générations mais aussi au delà l'accueil de jeunes ménages.

Il s'agit donc de poursuivre un taux de croissance de l'ordre de **+0.40%.** Au total, sur les 10 prochaines années, le PLU affiche pour ambition de produire **25 logements** pour accueillir environ **10 habitants** et ainsi se rapprocher des 286 habitants à l'échéance 2035. A noter que cette projection se réalise au regard du résultat du recensement communal, qui nous informe qu'en 2024, la commune accueille 276 habitants.

Cette projection ne se traduira pas exclusivement par de la construction neuve et de l'étalement urbain. En effet, elle intègre **1 changement de destination de bâtiments existants ainsi que la résorption de 4 logements vacants**.

En outre, les capacités de densification c'est à dire de constructions nouvelles dans l'enveloppe urbaine actuelle ont été évaluées avec attention et représente **un potentiel de 14 logements**.

77% des futurs logements ne généreront pas d'étalement urbain.

En outre, il convient de préciser que les extensions seront concentrées au sein du bourg avec pour objectif de mobiliser un terrain isolé entre des bâtiments d'habitation et la route départementale.

En termes de surface, le PLU ne prévoit d'ouvrir à l'urbanisation que **0,6 ha pour produire 6 logements**.

Le bourg devrait ainsi accueillir 86% des futures constructions résidentielles. 14% des constructions résidentielles seront construites par densification, au sein de l'enveloppe urbaine des hameaux.

1. Calcul du point mort sur la base de la période 2009-2020

	Renouvellement	Desserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements	Point mort 2009-2020	Projection annuel	Projection 10 ans
Nombre de logements	1	15	7	**23**	**2,10**	**21**

2. Projection de croissance démographique

Projections pour la commune	Gain projeté	Pop. 2024	Pop. Projetée 2034	Période de référence	**TCAM**
Tx de croissance quasi nul	0	276	276	10	**0,00%**
Tx de croissance projeté*	8	276	284	10	**0,29%**
Tx du scénario fort	20	276	296	10	**0,70%**

3. Projection du nombre de résidences principales à produire pour soutenir la croissance démographique

		Nbre d'habitants supp. Échéance 2040	Nbre moyen de pers/ménage	**Besoin d'ici 2034**		
Scénario de desserrement des ménages		8	1,6	5		
Scénario intermédiaire		8	2	4		
Scénario de resserrement		8	2,2	4		

4. Projection du nombre total de logements à produire pour soutenir le projet communal d'ici 2034

	Point d'équilibre	Objectif de croissance	**Total**			
	21	4	**25**		**25**	

5. Capacité d'intensification urbaine (renouvellement et réinvestissement)

	Changement de destination/ Mutation	Résorption de la vacance	Capacité de densification	**Total réinvestissement**	**Reste à produire**
	1	4	14	**19**	**6**

5.4.1 Le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) constituent le relais pré-opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du PLU.

Celles-ci ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 qui leur avait octroyé un caractère facultatif. Depuis la loi du 12 juillet 2010, elles sont devenues obligatoires et sont confortées dans leur dimension opérationnelle.

Elles ont ainsi pour mission de détailler les orientations du PADD sur des thèmes ou sur des secteurs...

L'objet des OAP

Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme. « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* » (article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » (article L.151-7 du code de l'urbanisme).

La portée des OAP

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre le contenu des OAP et toute occupation et utilisation du sol. « *Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* » (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cela signifie que les projets ne peuvent remettre en cause les orientations d'aménagement retenues et au contraire doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

Articulation avec le PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales. Conformément aux orientations définies par le PADD, les OAP du PLU portent sur le secteur à enjeux.

Articulation avec le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage). Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Le contenu de la règle d'urbanisme (règlement écrit et plan de zonage) est défini pour permettre de mettre en œuvre le projet dont le parti d'aménagement est exprimé dans l'OAP et encadrer les modalités de réalisation dudit projet.

Il existe deux type d'orientations. Les orientations de secteurs, propres à un site et les orientations thématiques.

5.4.2 Les orientations de secteurs

Le contenu des OAP de secteur

L'orientation de secteur présente :

- **Le contexte du site,** ses principales caractéristiques et ses enjeux en matière d'aménagement et d'urbanisme ;
- **La description du parti d'aménagement accompagnée d'un schéma d'aménagement (illustration de principe) ;**
- **L'objectif de densité ;**
- **Un échéancier.**

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation aborde trois thèmes fondamentaux :

- Les principes de composition et morphologie urbaines

Leur contenu exprime l'organisation urbaine générale et la qualité architecturale recherchées; les OAP peuvent détailler :

+ L'organisation du bâti par rapport aux espaces publics (alignement, recul, etc.) ou aux autres constructions (sens de faîtage, etc.) ;

+ La composition architecturale et les principes constructifs.

A noter, en fonction des secteurs et de leur configuration parcellaire, les OAP rentrent plus ou moins dans le détail afin de ne pas figer les projets au moment de la phase opérationnelle.

- Les principes de qualité paysagère et environnementale

+ L'organisation de la trame verte à l'échelle de l'opération, la place des espaces verts

+ La gestion des eaux pluviales

+ Le traitement paysager et l'aménagement de l'espace public et des franges

+ Le dégagement de vues vers les espaces naturels ou paysagers (si des enjeux sont en présence)

- Les principes d'organisation viaire et déplacements :

Leur contenu localise et détaille les tracés de principe des voies organisant la desserte et les déplacements dans le secteur. Ces tracés de principe s'inscrivent dans le maillage viaire existant et devraient participer à la mise en œuvre de continuités pour désenclaver les secteurs et faciliter les déplacements. Ils peuvent concerner :

+ La préservation, la création et l'aménagement de cheminements en mode doux, piétons et/ou vélos,

+ La création de nouvelles voies, le prolongement et l'aménagement des voies existantes,

+ L'organisation du stationnement automobile

A noter que le projet contient également une OAP sur le bourg et sur l'ensemble de la commune portant sur les continuités écologiques car en vertu de l'article L.151-6.2 du code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques*. » . Cette dernière s'entend en complémentarités avec les orientations thématiques relatives à la gestion des eaux, aux plantations et aux clôtures.

L'OAP SUR LE BOURG

L'orientation d'aménagement porte sur l'ensemble de la zone AU.

LE SITE ET LE PROGRAMME

La zone AU

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) porte sur un secteur de 0,54 hectare, regroupant trois parcelles distinctes. Ces dernières sont aujourd'hui classées comme terrain agricole mais ne sont plus exploitées. Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2023 les identifie comme des espaces de prairie ou de jachère, confirmant leur inactivité agricole.

Le site se situe en prolongement immédiat du tissu bâti du bourg, dans une logique de greffe urbaine. Il bénéficie d'une proximité directe avec les équipements publics, notamment le jardin communal, la mairie, la salle des fêtes. Cette localisation renforce la cohérence d'un développement résidentiel de proximité, en lien étroit avec le cœur de village.

Le terrain est inclus dans le périmètre de protection des abords de l'Église de Saint-Quantin-de-Rançannes, classée monument historique. À ce titre, toute intervention devra faire l'objet d'une attention particulière quant à l'intégration paysagère et architecturale du projet,

Le site est de moindre intérêt du point de vue de la biodiversité (terrain enherbé). Il ne constitue pas une zone de protection environnementale. La commune ne compte pas de zone Natura 2000. De plus, il n'appartient pas aux continuités écologiques locales.

Le tout a vocation à s'inscrire dans une recherche à la fois d'optimisation des sols, d'économie d'énergie et de valorisation globale du cadre de vie. Il s'agit là de garantir le meilleur aménagement possible et pour cela, l'OAP rappelle que le site ne devra pas faire l'objet de plusieurs petites opérations. Par souci de cohérence d'ensemble, il conviendra de l'aménager en une opération d'ensemble.

Extrait des OAP- Contexte de l'OAP sectorielle du bourg



Point d'eau incendie

Périmètre des abords de l'église Saint Quantin de Rançanne

Échéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



0 à 3ans à 6ans et plus

1 **Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements :** Afin de garantir la sécurité des usagers et de préserver la fluidité de la circulation, l'accès au site se fera exclusivement par un point d'entrée unique, regroupé, situé sur la rue de la Pointe. Ce choix permet d'éviter toute desserte directe depuis la route départementale, dont l'accès présente des contraintes en matière de sécurité et de visibilité (se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements). Par ailleurs, l'aménagement du site intégrera une trame de cheminements doux, lisibles et sécurisés, favorisant les déplacements piétons et cyclistes en lien avec les voies existantes et les équipements environnants***(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements).***

2 **Garantir de la mixité en travaillant sur la composition urbaine** : Optimiser l'espace afin de respecter une densité intéressante tout en favorisant une diversité de taille de lots voire de typologie des logements ***(se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines).***

3 **Opter pour une gestion durable des eaux pluviales :** Le projet devra prendre en compte en amont la gestion des eaux pluviales en limitant au maximum le ruissellement et faire en sorte que les aménagements dédiés valorisent les projets en les associant notamment aux espaces verts ***(se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).***

4 **Végétaliser l'opération :** Il s'agira, d'une part, de préserver les haies existantes dans la mesure du possible, et d'autre part, d'en implanter de nouvelles afin d'assurer une transition végétale qualitative avec les habitations voisines. Une attention particulière sera portée à la création d'une haie bocagère le long de la route départementale, constituant une interface paysagère et écologique efficace, permettant à la fois de renforcer l'intégration du projet dans son environnement et de limiter les nuisances visuelles et sonores liées à la voie ***(se référer aux orientations d'aménagement relatives aux plantations et aux clôtures).***

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)			
Zone AUh	**Surface (ha)**	**Taux de densité Brute Minimum projeté**	**Nombre de logements projeté**
Secteur AUh	0.54	10 log/ha	5 à 6

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Légende

Contexte :
- Voie principale
- Voie secondaire
- Haie bocagère à conserver
- Haie basse à conserver

Destination :
- Zone à dominante résidentielle

Desserte :
- Accès groupé
- Voie de desserte interne
- Cheminement doux

Paysage :
- Espace vert
- Haie bocagère
- Clôture végétale, haie basse

L'OAP SUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (COMMUNE ET BOURG)

Elle permet de visualiser et mieux appréhender le fonctionnement écologique de la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes et de son bourg. Chaque continuité, réservoir de biodiversité identifié sera traduits par des mesures dans le PLU (OAP, règlements écrit et graphique), pour en assurer leur protection et leur valorisation.

Ces OAP mettent l'accent sur les grandes continuités et coupure agricoles à préserver, sur le rôle important des haies, des arbres isolés, des parcs de coeur de bourg...

Contexte

Empreinte bâtie

Espace à dominante végétale, boisée

Préserver et remettre en état la trame verte et bleue

Continuité aquatique

Continuité terrestre

Restaurer les continuités écologiques fragilisées par l'urbanisation diffuse.

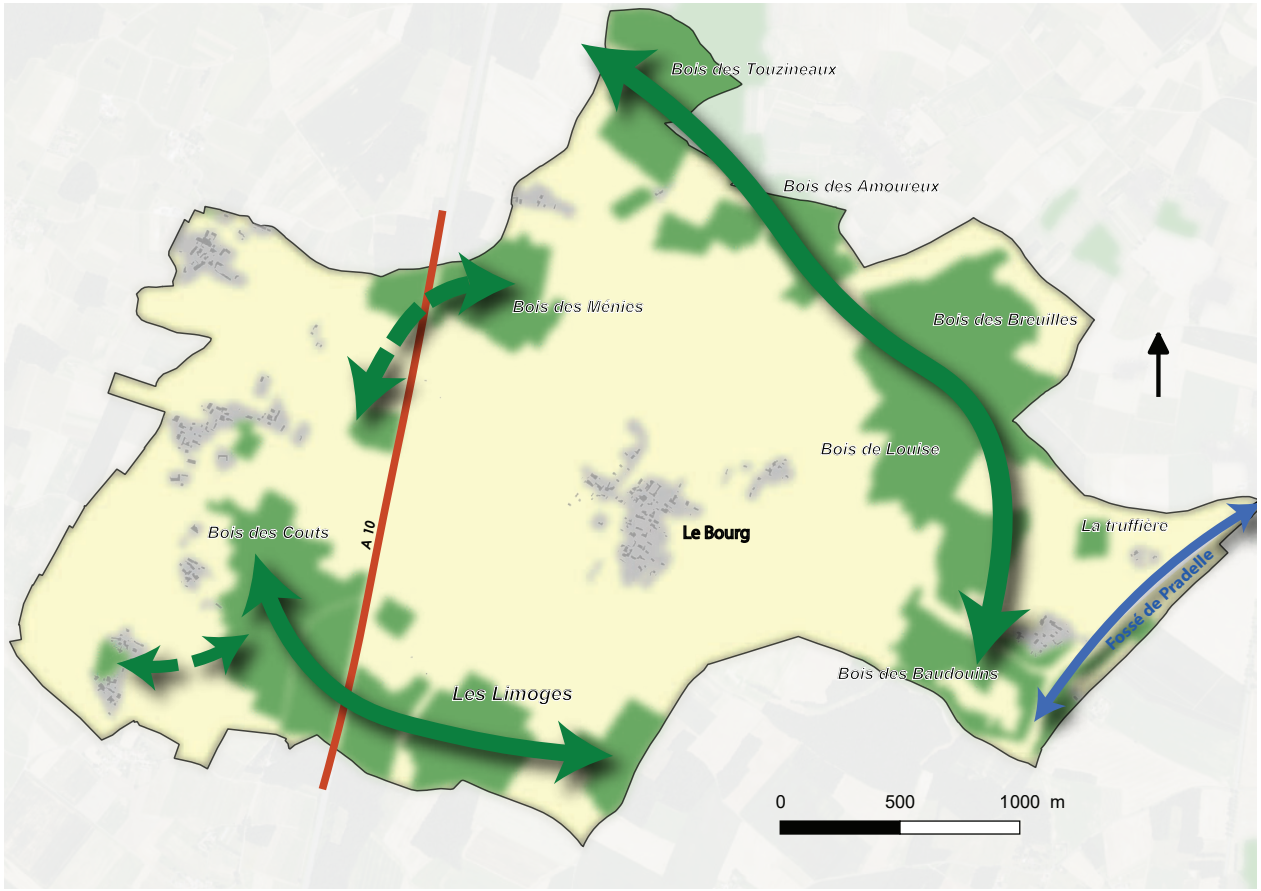
Trame boisée (réservoirs)

Matrice agricole et ses haies, arbres isolés

Intégrer le facteur risques et les nuisances

Retirer les zones de développement résidentiel des abords de la A10

Orientation d'Aménagement et de Programmation relative aux continuités écologiques à l'échelle de la commune



5.4.3 Justification des orientations thématiques

Il est proposé de développer certains thèmes sensibles au regard des enjeux locaux. L'objectif consiste à accompagner un peu plus l'aménageur, le constructeur ou l'habitant, à l'éclairer et l'orienter pour garantir un maximum de qualité.

Ces OAP ont donc pour intérêt de définir les objectifs à atteindre ou encore la philosophie des projets, il ne s'agit pas de prescrire à la lettre mais bien de guider au cas par cas. Elles permettent d'illustrer,

Le projet de PLU compte sept orientations thématiques.

Thématiques	Orientations du PADD poursuivies
La gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques	• Penser les futurs aménagements et opérations dans le respect du cycle naturel de l'eau et lutter contre l'imperméabilisation des sols
Mobilité et déplacement	• Promouvoir les modes doux de déplacements
Densité et formes urbaines	• Densifier les parties actuellement urbanisées
Les clôtures	• Assurer l'insertion des constructions à leur environnement
Le bâti traditionnel	• Encourager le réinvestissement du bâti existant • Préserver la qualité du bâti traditionnel dans les bourgs comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation
Les plantations	• Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité » • Inventorier, protéger et renforcer les éléments naturels relais au sein de la trame verte et bleue, que sont les haies, les ripisylves, les arbres isolés, les mares...
Le défi énergétique	• Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations • Mettre en œuvre les principes de l'économie circulaire à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement,

1. Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les zones U et AU, c'est à dire tous les secteurs susceptibles d'être urbanisés et de faire l'objet d'opérations (individuelles ou groupées) générant de l'imperméabilisation des sols.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- *Penser les futurs aménagements et opérations dans le respect du cycle naturel de l'eau*

- *Prendre en compte l'écoulement naturel des eaux*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit définit des dispositions communes à toutes les zones du PLU, il définit les principes sur le fond et impose le maintien d'un minimum de surfaces de pleine terre (dont il précise la définition dans ses annexes), l'OAP prend donc le relais en indiquant notamment les précautions à prendre et les dispositifs à privilégier.

Contenu et justification : Les nouvelles constructions entraînent une imperméabilisation des sols, qui tend à augmenter avec la densification des espaces urbains, entraînant un ruissellement des eaux de pluies... Elles peuvent s'accumuler et provoquer des inondations. Cette OAP thématique rappelle les objectifs à atteindre et décrit donc les techniques à privilégier dans les futures opérations afin de récolter au mieux les eaux pluviales. Il convient de rappeler que la commune dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales par ailleurs et que ce dernier annexé au PLU devra être consulté pour tout projet.

2. Mobilité et déplacements

Application sur le territoire : Cette OAP concerne la zone AU du présent PLU. Il s'agit d'orienter les aménagements des futurs quartiers.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Mobilité et déplacements » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- *Promouvoir les modes doux de déplacements*
- *Soutenir l'ensemble des alternatives au « tout automobile »*
- *Adapter l'offre en stationnement*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement présente des dispositions communes à toutes les zones. Il encadre les accès et voies nouvelles dans une approche avant tout sécuritaire. Il rappelle également l'obligation de stationnement vélos dans certaines opérations en fonction des destinations. L'OAP thématique s'inscrit surtout en relais des orientations de secteurs au sein desquels un effort pour réduire la place de la voiture au profit du piéton est systématiquement demandé.

Contenu et justification : L'OAP fixe des recommandations allant dans le sens d'une réduction de la place de la voiture (réduction des surfaces de voirie, limitation des impasses, regroupement et mutualisation des aires de stationnements...). Elle préconise d'ailleurs une hiérarchisation de la voirie avec un traitement propre à chaque voie en fonction de sa fonction (voie de desserte principale, voie de desserte interne). L'OAP porte également sur le stationnement et la mobilité électrique dans la mesure où elle rappelle l'importance de prévoir des bornes de rechargement électrique dans les futurs aménagement d'ensemble.

3. Densité et formes urbaines

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les secteurs U et AU du présent PLU. En effet, elle porte expressément sur les secteurs à enjeux en termes d'urbanisation notamment résidentielle.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Forme urbaine et densité » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- *Densifier l'enveloppe urbaine en priorité*
- *Encourager le réinvestissement du bâti existant*
- *Inciter à un développement urbain plus compact, privilégiant des formes d'habitat plus denses et plus cohérentes au regard de l'esprit architectural du tissu ancien notamment du bourg*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit lève un certain nombre d'obstacles à la densité comme des normes de retraits obligatoires en termes d'implantation ou encore des règles d'emprise au sol maximum...

L'OAP thématique s'inscrit aussi en relais des orientations de secteurs au sein desquels sera systématiquement demandé un effort quant à la densité et à la forme urbaine avec notamment un taux de densité moyen fixé et en relais du règlement qui introduit la notion d'implantation en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols...

Contenu et justification : Pour commencer, l'OAP rappelle l'intérêt de la densité qui est notamment une arme pour lutter contre l'étalement urbain, véritable défi des années à venir. Elle précise comment on parvient à densifier, les précautions à prendre et attire l'attention des aménageurs sur l'importance des espaces publics au sein des quartiers denses. Elles rappellent qu'ils jouent un rôle en termes de composition, ils structurent les aménagements et au delà ils ont vocation à valoriser les futurs quartiers. Les espaces verts en particulier dans les quartiers denses doivent être traités avec une attention particulière pour offrir aux habitants des espaces de nature et de lien social. L'OAP aborde ensuite la question de l'implantation des maisons avec précision pour qu'elle soit pensée en fonction du tissu environnant et offrent des perspectives d'évolutions.

4. Le bâti traditionnel

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les constructions traditionnelles anciennes sur l'ensemble du territoire. Elle vise ainsi à encadrer les projets de restauration des maisons saintongeaises qu'elles soient en zone U, A ou N.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Le bâti traditionnel » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- *Encourager le réinvestissement du bâti existant*
- *Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit fait bien référence aux constructions traditionnelles typiques de la Saintonge, il en donne la définition mais renvoie à l'OAP thématique qui la décrit avec davantage de précisions. Il fixe des prescriptions, alors que l'OAP fixe surtout des recommandations. Cette OAP est également un relais de l'inventaire du patrimoine qui contient quelques bâtiments remarquables.

Contenu et justification : La fiche « Le bâti traditionnel » fournit des renseignements concernant l'implantation des maisons rurales et de bourg par rapport à l'espace public mais également des informations sur les bonnes pratiques à adopter quant à la réfection des toitures et des façades ou à la création de vérandas et d'ouvertures. Par ailleurs, elle avertit sur les éléments à éviter lors d'une rénovation. L'objectif étant de préserver et de valoriser l'habitat traditionnel en respectant les codes architecturaux originaux.

5. Le défi énergétique

Application au territoire: Cette OAP concerne toutes les zones du PLU, les projets à la fois de construction, de rénovation ou restauration...

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Le défi énergétique » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- *Penser sobriété et efficacité énergétique*
- *Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations*
- *Soutenir le développement des réseaux d'énergies locaux*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit exige dans toutes les zones que « *Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.»*

L'OAP thématique précise donc comment intégrer ces dispositifs.

Contenu et justification : L'OAP alerte sur tous les facteurs à prendre en compte pour recourir à des dispositifs exploitant les énergies renouvelables. Elle opère également des recommandations pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques par les particuliers : orientation, visibilité, etc.

6. Les clôtures

Application sur le territoire : Cette OAP concerne toutes les zones du PLU

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Les clôtures » contribue à la mise en oeuvre d'une orientation du PADD :

- *Assurer l'insertion des constructions à leur environnement*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit comprend des dispositions spécifiques aux clôtures dans toutes les zones du PLU.

L'OAP thématique se retrouve également en lien avec l'OAP de secteur en ce qui concerne le traitement à la fois des clôtures intérieures et extérieures dans les futures opérations d'ensemble...

Contenu et justification : L'OAP est l'occasion d'attirer l'attention de tous sur l'importance des clôtures. Les clôtures assurent une transition entre les différents espaces, elles participent à la lecture des paysages et en milieu urbain participent à structurer l'espace public. L'OAP thématique « Les clôtures » établit des préconisations et des précautions insistant sur le fait qu'il faut bien prendre en compte l'environnement dans lequel on se trouve. Une clôture au coeur d'une zone urbaine ne sera pas la même que la clôture au contact de champs... En zone urbaine, il faut prêter attention aux matériaux (limiter l'emplois de matériaux d'aspect différents, prendre en compte les clôtures existantes ou originelles) et la hauteur notamment le long des rues pour éviter de cloisonner l'espace.

La clôture au contact des terrains nus des espaces agricoles et naturels participent aussi à la gestion des franges urbaines et à ce titre mérite une attention particulière. Elle a vocation à se composer d'une haie d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage. Le mur plein est bien prohibé ! En effet, elle doit permettre le passage de la petite faune.

7. Les Plantations

Application au territoire : Cette OAP concerne toutes les zones du présent PLU.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Les plantations » contribue à la mise en oeuvre des orientations du PADD :

- *Assurer l'insertion des constructions à leur environnement*
- *Inventorier et protéger les éléments naturels relais au sein de la trame verte et bleue, que sont les haies, les ripisylves, les arbres isolés, les mares...*
- *Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit définit des dispositions communes à toutes les zones du PLU en matière de plantations. Deux paragraphes abordent expressément le thème des plantations et des haies : « prescriptions végétales » et « clôtures».

Le règlement graphique quant à lui inventorie un linéaire de haies ainsi que des arbres à protéger pour leur intérêt écologique et paysager. A cela s'ajoute des espaces à planter le long des espaces de grandes cultures.

Quant aux OAP de secteur, elles imposent des plantations nouvelles.

Contenu et justification : L'OAP permet d'interpeller les particuliers comme les aménageurs sur l'importance de bien végétaliser.

Elle apporte en outre des informations sur l'utilité et la composition de la haie, d'un point de vue structurel ainsi que les essences qu'elle doit comporter. Elle informe aussi sur les essences à préconiser pour le fleurissement notamment des pieds de murs.

6. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

6.1 JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

6.1.1 Nomenclature des zones et secteurs du règlement

Les zones, secteurs et sous-secteurs du PLU

Destination des zones		Destination des zones/secteurs	
Zone « urbaine » (U)	Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18)	**Ua**	Secteur urbanisé mixte du bourg, centralité de la commune
		Ub	Secteur urbanisé à dominante résidentielle
Zone « à urbaniser » (AU)	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou à long terme (article R151-20)	**1AUh**	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel
Zone « agricole » (A)	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22)	**A**	Zone agricole
Zone « naturelle et forestière » (N)	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de la prévention des risques majeurs (article R151-24)	**N**	Zone naturelle
		Ne	Secteur naturel dédié aux équipements collectifs ou à des services publics

6.1.2 La zone « urbaine » et ses secteurs

La définition des zones « urbaines » est précisée à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme en vertu duquel « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

La zone U est donc une zone qui peut admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire communal, elle comprend 4 secteurs. Ces secteurs découlent de choix liés à la morphologie du tissu et ses qualités architecturales, et surtout à la destination des constructions et aux activités en présence.

C'est par ailleurs, une zone dont les dispositions réglementaires visent à atteindre les objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme comme la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, la sécurité et la salubrité publiques, la qualité urbaine, architecturale et paysagère...

- **Le secteur Ua,** correspond au **bourg de la commune** qui se caractérise par un tissu principalement compact et dense et du bâti d'intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et valoriser. Il accueille une mairie, une salle des fêtes et incarne donc la centralité du territoire. Ce secteur est donc dédié à la fois au développement résidentiel, aux équipements et aux commerces/services... tout ce qui caractérise la vie d'un bourg.

- **Le secteur Ub,** concerne **le secteur pavillonnaire en périphérie du coeur de bourg et les principaux hameaux de la commune**. Ce secteur Ub est principalement orienté vers l'habitat avec moins de mixité qu'en Ua. Il s'agit de préserver les qualités résidentielles de ces secteurs et de ne pas concurrencer la centralité qu'incarne le bourg.

Le secteur Ua

Les critères de définition du secteur Ua



- Le secteur Ua incarne **la centralité du territoire**, c'est à dire le bourg qui se caractérise par une **concentration des activités et des fonctions.** Il s'agit ainsi **d'espaces mixtes** à dominante résidentielle mais qui revêtent également de multiples fonctions regroupant généralement les équipements structurants et parfois des commerces et services.

- Du point de vue morphologique, le secteur Ua correspond souvent aux quartiers historiques, recouvrant **un tissu compact et des espaces publics structurants (places centrales).**

- Il présente **de l'habitat relativement ancien** (majoritairement du XIXème siècle, à la première moitié du XXème siècle) et se caractérise par son **intérêt architectural.** Il peut aussi comprendre des maisons de ville ou de notables avec de beaux jardins d'agrément (plantés de vieux sujets) et présente donc une valeur patrimoniale.

Les enjeux du secteur

Le secteur Ua désigne des **parties urbanisées** où les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés, ce sont des **espaces structurants dans l'organisation urbaine dont le bâti doit pouvoir évoluer et être mis en valeur.**

Ce sont des quartiers **mixtes** visant à accueillir de l'habitat, des services et petits commerces (mairie, école, commerces...), une caractéristique essentielle à la qualité de centralité, et au cadre de vie que le PLU doit bien entendu défendre.

Le potentiel constructible en densification offert en secteur Ua est quant à lui limité. En effet, ils recoupent des quartiers assez denses et compacts et s'il existe quelques terrains « résiduels libres » (que l'on peut qualifier de « des dents creuses »), ces espaces « non bâtis » sont le plus souvent des jardins ou des parcs d'agrément d'interêt patrimonial, paysager et même écologique (îlot de fraicheur dans un tissu souvent dense...). Quant aux capacités de mutation, Ils peuvent présenter du potentiel compte tenu de l'existence d'anciens bâtiments d'activités à l'image d'anciens ateliers artisanaux, commerces... mais ce potentiel peut avoir déjà été mobilisé.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ua

Le règlement du secteur Ua et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,** lequel prévoit de :

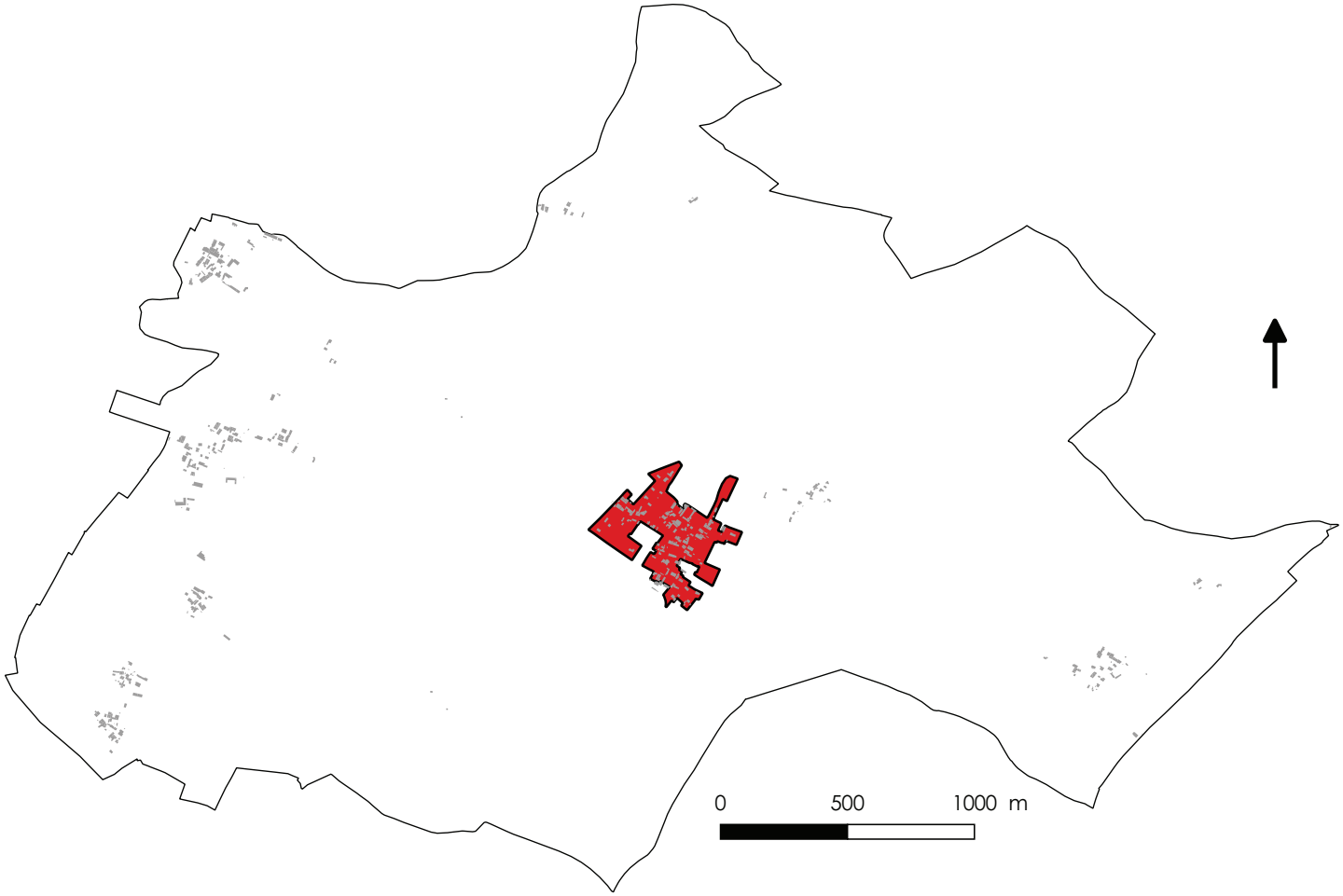
- **Assurer le renouvellement générationnel voire tendre vers les 285 habitants**
- **Encourager le réinvestissement du bâti existant**
- **Densifier les parties actuellement urbanisées**
- **Hiérarchiser le développement résidentiel au profil du bourg**
- **Modérer la consommation d'ENAF et s'engager dans la lutte contre l'artificialisation des sols**
- **Assurer les besoins des associations et des habitants en équipements**

Le secteur Ua découle de la prise en compte des caractéristiques du tissu urbain notamment **son ancienneté, sa composition compacte** pour ses parties résidentielles et surtout **sa mixité.**

C'est un secteur par définition très identitaire qui incarne l'image de la commune regroupant ses « espaces publics » emblématiques ainsi que ses équipements (mairie, salle des fêtes).

L'emprise du secteur Ua s'étend sur 13,5 ha et concerne le bourg de Saint-Quantin-de-Rançannes.

Délimitation du secteur Ua (source : Zonage du PLU)

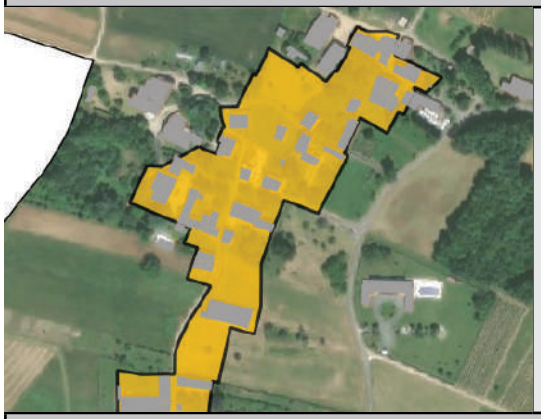


Extrait du règlement graphique

Secteur Ua, secteur urbanisé mixte

Le secteur Ub

Les critères de classification en secteur Ub



- Le secteur Ub est un secteur **très largement résidentiel.**
- Il correspond **aux quartiers plus récents à la périphérie du secteur Ua (centralité) et/ou aux principaux hameaux.**
- Il englobe ainsi de petits noyaux anciens (ayant souvent perdus leur caractère agricole) et des constructions d'habitation qui découlent d'opérations individuelles ou groupées (lotissement) formant un **tissu à dominante pavillonnaire** de **faible à moyenne densité**.
- Il présente d'un point de vue architectural et urbain une **moindre valeur patrimoniale bien qu'il puisse renfermer de bâtisses traditionnelles aujourd'hui enserrées dans l'urbain.**

Les enjeux du secteur

Le secteur Ub désigne des parties urbanisées où **les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés.** Le potentiel constructible offert dans ce secteur est plus important que dans le secteur Ua compte tenu du caractère plus aéré du tissu urbain, de la taille des parcelles.

Au regard des caractéristiques morphologiques, **les extensions ont vocation à être plus horizontales que verticales, la hauteur des constructions** existantes se limitant principalement à du R+1. (référence pour le règlement).

Le secteur Ub peut contenir un **tissu assez « banalisé »** sans véritable caractère ni attrait architectural. **Il s'agit également d'habitations parfois de moyenne qualité énergétique.** Le PLU a donc vocation à faciliter leurs évolutions dans une logique de valorisation ou encore de performances énergétiques.

S'il n'existe que peu de contraintes par exemple en termes de réseaux, la densification de ce secteur sans précaution pourrait toutefois engendrer des difficultés ou dysfonctionnements. Il est donc important d'y encadrer la gestion des eaux pluviales, le stationnement...

Ce secteur peut comprendre des activités notamment des services avec l'accueil d'une clientèle (cabinet médical, maison d'assistantes maternelles...) voire des artisans.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ub

- **Assurer le renouvellement générationnel voire tendre vers les 285 habitants**
- **Hiérarchiser l'enveloppe urbaine et mettre fin à l'urbanisation diffuse**
- **Encourager le réinvestissement du bâti existant**
- **Densifier les parties actuellement urbanisées**
- **Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et s'engager dans la lutte contre l'artificialisation des sols**
- **Prendre garde à l'étalement urbain et notamment au développement linéaire de l'urbanisation aux entrées de bourg et des hameaux**

Sur Saint-Quantin-de-Rançannes, l'urbanisation est très diffuse et se compose surtout de micro-hameaux et d'écarts agricoles.

En l'espèce, le projet communal a pris soin de hiérarchiser l'enveloppe urbaine afin de retenir, **avec le bourg, le hameaux de Rançannes et Chez Guichard.** En effet, ils constituent les principaux hameaux de la commune, sont desservis par les réseaux et se situent à distance de sites d'exploitations agricoles.

Il convient de souligner que ces hameaux abritent quelques dents creuses, permettant de produire du logement sans consommer d'espace agro-naturel.

Le secteur Ub recouvre au total 4 ha.

Au travers du zonage, le projet a consisté à **ceinturer ces secteurs** afin d'éviter un étalement linéaire le long des voies. Comme le prévoit le PADD, ce zonage privilégie donc la production de logement en intensification plutôt qu'en extension.

Délimitation du secteur Ub (source : Zonage du PLU)



Extrait du règlement graphique

Secteur Ub : secteur urbanisé à dominante résidentielle

6.1.3 Délimitation de la zone « à urbaniser »

Critères généraux de délimitation

La définition des zones « à urbaniser » repose sur l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier énonce que les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le Code de l'Urbanisme précise que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :

a) Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

b) Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP et, le cas échéant, le règlement.

Le présent projet affiche un secteur 1AUh dédié au développement résidentiel sous forme d'opération d'ensemble et au développement économique en donnant la possibilité à un commerce/service de s'y implanter.

Eléments de justification relatifs au secteur AU

Le PADD détermine des objectifs de hiérarchisation du développement résidentiel ou encore de rationalisation qui se traduisent par l'instauration d'une zone AU dans le bourg de Saint-Quantn-de-Rançannes, accompagnée d'orientations d'aménagement et de programmation.

Le terrain d'assiette de la zone AU couvre une superficie de 0,54 hectare et regroupe trois parcelles distinctes. Ce secteur est une prairie laissée en jachère depuis plusieurs années. Il ne fait donc plus l'objet d'une activité agricole effective.

Son urbanisation ne saurait être considérée comme un étalement urbain, dans la mesure où le site s'inscrit dans une logique de greffe urbaine : il est directement connecté au tissu bâti existant du bourg, dans le prolongement naturel de son développement.

Ce positionnement s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment celles qui visent à :

- Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg,

- Préserver les espaces agricoles périphériques et lutter contre l'étalement urbain, en particulier aux entrées de bourg et au sein des hameaux.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur répond à une logique de sobriété foncière, de cohérence territoriale et de maîtrise de la croissance urbaine, en accord avec les objectifs du SCOT et du PADD.

Le secteur 1AUh

Les critères de classification en zone AU



- Le secteur 1AUh vise à **conforter les capacités d'accueil résidentiel** de la commune à court terme
- Il s'inscrit en principe dans **l'épaisseur ou dans la continuité du tissu des bourgs**.
- Il correspond le plus souvent à des **emprises stratégiques** de par leur situation, la proximité des équipements et services, leur facilité de desserte...
- Il s'agit d'**emprises conséquentes dont l'aménagement nécessite une réflexion d'ensemble** s'accompagnant en principe d'espaces communs, d'extension ou création de réseaux... Les projets seront donc à réaliser via des **opérations d'ensemble** (lotissement, ZAC...).
- Son aménagement peut participer à la recomposition du tissu urbain dans un souci d'optimisation et de valorisation de l'espace et/ou à la redéfinition durable des franges urbaines.

Les principaux enjeux

Le site se situe en prolongement immédiat du tissu bâti du bourg, dans une logique de greffe urbaine. Il bénéficie d'une proximité directe avec les équipements publics, notamment le jardin communal, la mairie, la salle des fêtes. Cette localisation renforce la cohérence d'un développement résidentiel de proximité, en lien étroit avec le cœur de village.

Ce terrain a vocation à faire l'objet d'aménagements d'ensemble pour y optimiser l'espace et les réseaux. Un aménagement rationnel qui devra également répondre à des exigences de qualité environnementale, paysagère et urbaine. Les futures constructions devront ainsi s'intégrer harmonieusement à leur environnement, respecter l'identité locale, sans impacter le fonctionnement écologique du territoire et répondre aux enjeux d'économie des sols. A cet effet, le règlement de la zone 1AUh renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation qui s'imposeront dans un rapport de compatibilité, aux aménageurs (se référer aux justifications des orientations d'aménagement). Ces dernières portent une attention particulière à la forme urbaine (mixité et densité) ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales, aux déplacements et à l'insertion paysagère des futures opérations.

Les futures constructions devront ainsi s'intégrer harmonieusement à leur environnement, respecter l'identité locale, sans impacter le fonctionnement écologique du territoire et répondre aux enjeux d'économie des sols. A cet effet, le règlement de la zone AU renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation qui s'imposeront dans un rapport de compatibilité, aux aménageurs (se référer aux justifications des orientations d'aménagement). Ces dernières portent une attention particulière à la forme urbaine (mixité et densité) ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales, aux déplacements et à l'insertion paysagère des futures opérations...

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur 1AUh

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- **Assurer le renouvellement générationnel voire tendre vers les 285 habitants**
- **Privilégier les opérations d'ensemble pour les extensions et y imposer un taux de densité minimum**
- **Hiérarchiser l'enveloppe urbaine et mettre fin à l'urbanisation diffuse**
- **Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg**
- **Modérer la consommation d'ENAF et s'engager dans la lutte contre l'artificialisation des sols**
- **Diversifier les activités du bourg**

Le projet communal prévoit une seule zone AU.

Elle profite d'une situation stratégique, en étant située en greffe du tissu urbain du bourg, à proximité des réseaux et équipements publics (mairie, jardin communal...) et aux abords de la RD 144E, voie longeant l'ouest du bourg.

Le choix de ce secteur vise également à compenser les capacités de mutation et de densification qui sont limitées sur la commune, par une opération d'ensemble. Il s'agit de répondre aux objectifs de croissance fixée dans le PADD.

La zone AU s'étend sur 0,54 ha.

Délimitation du secteur AU (source : Zonage du PLU)

Extrait du règlement graphique

Secteur 1AUh destiné au développement résidentiel



6.1.4 La zone agricole dite « A »

Critères généraux de délimitation et règles de la zone A.

Selon l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans le cas du présent PLU, le document graphique s'est donc appuyé sur l'analyse de l'occupation des sols de la commune produite au cours de l'analyse de l'état initial de l'environnement afin de déterminer précisément les terrains à usage agricole relevant de la définition établie par l'article R151-22, sur le diagnostic agricole réalisé en concertation avec les exploitants en place et sur les données du RPG.

L'article R151-23 du Code de l'Urbanisme précise que peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Le dit article précise également que peuvent également être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements.

Les changements de destination

Le présent projet comporte 1 changement de destination en zone A, s'agissant d'un ancien bâtiment agricole (cf justifications des autres prescriptions).

La commune a orienté son choix sur **d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural**, qui ont **perdu leur usage agricole depuis plusieurs années et ne peuvent être réinvestis pour l'activité** et dont le changement de destination ne mettrait **pas en péril l'activité agricole.**

Les extensions et les annexes en zone A

Compte tenu du caractère diffus de l'urbanisation sur la commune, les habitations isolées ou groupements restreints et/ou diffus d'habitations sont classés en zone A. En effet, ceux-ci ne peuvent être qualifiés de partie actuellement urbanisée au sens du code de l'urbanisme (cf analyse des capacités de densification).

Toutefois, ces bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sont encadrées par le règlement :

a)L'extension des constructions à usage d'habitation, en une ou plusieurs fois, sera limitée à 50 m² d'emprise au sol au total, comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU.*

b)Les nouvelles annexes des constructions d'habitation (construites après l'approbation de la révision générale du PLU et piscine comprise), n'excéderont pas 60 m² d'emprise au sol au total et devront être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.*

Ces dispositions ont vocation à permettre la valorisation des habitations en évitant d'accroître les effets de mitage.

La zone A

Les critères de classification en A



- La zone A recouvre les espaces de la commune voués au développement agricole ainsi que toutes les constructions et installations nécessaires à cette activité. Elle vise ainsi la protection de **l'outil agricole** (terrains + bâtiments...). Des bâtiments agricoles qui ne serviraient plus à un exploitant en exercice mais qui présentent du potentiel (bâtiments récents et aux normes) sont à classer en zone A.

- Il peut exister au sein de la zone A des activités qui ne relèvent pas de l'activité agricole au sens du code de l'urbanisme et qu'il convient en conséquences de distinguer au sein de STECAL si besoin.

- La zone A intègre également des **constructions sans lien avec l'activité agricole** mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (micro-hameaux, écarts isolées au cœur de l'espace agricole ou habitat diffus et peu dense...).

- Les grandes coupures agricoles qui caractérisent le territoire ont vocation à être préservés de toute urbanisation et justifient un classement en secteur Agricole «protégé» pour leur sensibilité paysagère en plus de leur intérêt agronomique.

Les principaux enjeux

La zone A présente un caractère très restrictif puisqu'elle ne tolère que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et certains équipements publics techniques (réseaux...). Cela justifie de bien appréhender l'activité sur la commune ainsi que l'avenir des exploitations en place. Les exploitants ont par conséquent été consultés au cours de la procédure.

Le classement en zone A des sites d'exploitation est une garantie pour l'exploitant de pouvoir poursuivre son activité, se développer et pour prévenir des conflits de voisinage avec les résidents.

La zone A intègre aussi des habitations de tiers qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole. Ces dernières ne doivent pas risquer d'être abandonnées. Il convient d'en garantir l'entretien voire la valorisation via l'autorisation d'extensions et d'annexes comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Les orientations du PADD poursuivies au travers de la zone A et ses secteurs Ap

Le règlement de la zone A et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- **Lutter contre l'artificialisation des surfaces agricoles**
- **Assurer la pérennité des exploitations agricoles**
- **Maintenir les exploitations agricoles en retrait des zones de développement résidentiel et traiter les franges urbaines**
- **Protéger les cônes de vue et perspectives identitaires.**
- **Préserver les ambiances paysagères de la commune, à savoir les paysages de plaine viticole, la dentelle de boisements et les vallons.**
- **Modérer la consommation d'ENAF et s'engager dans la lutte contre l'artificialisation des sols.**
- **Traiter les franges au contact des espaces cultivés**
- **Soutenir les projets de diversification**

La zone A et ses secteurs **recouvrent 609.7 ha, soit 66% du territoire communal**. Il s'agit de la zone la plus étendue, traduisant bien l'identité très agricole de la commune.

Délimitation de la zone A (source : zonage du PLU)

Extrait du règlement graphique



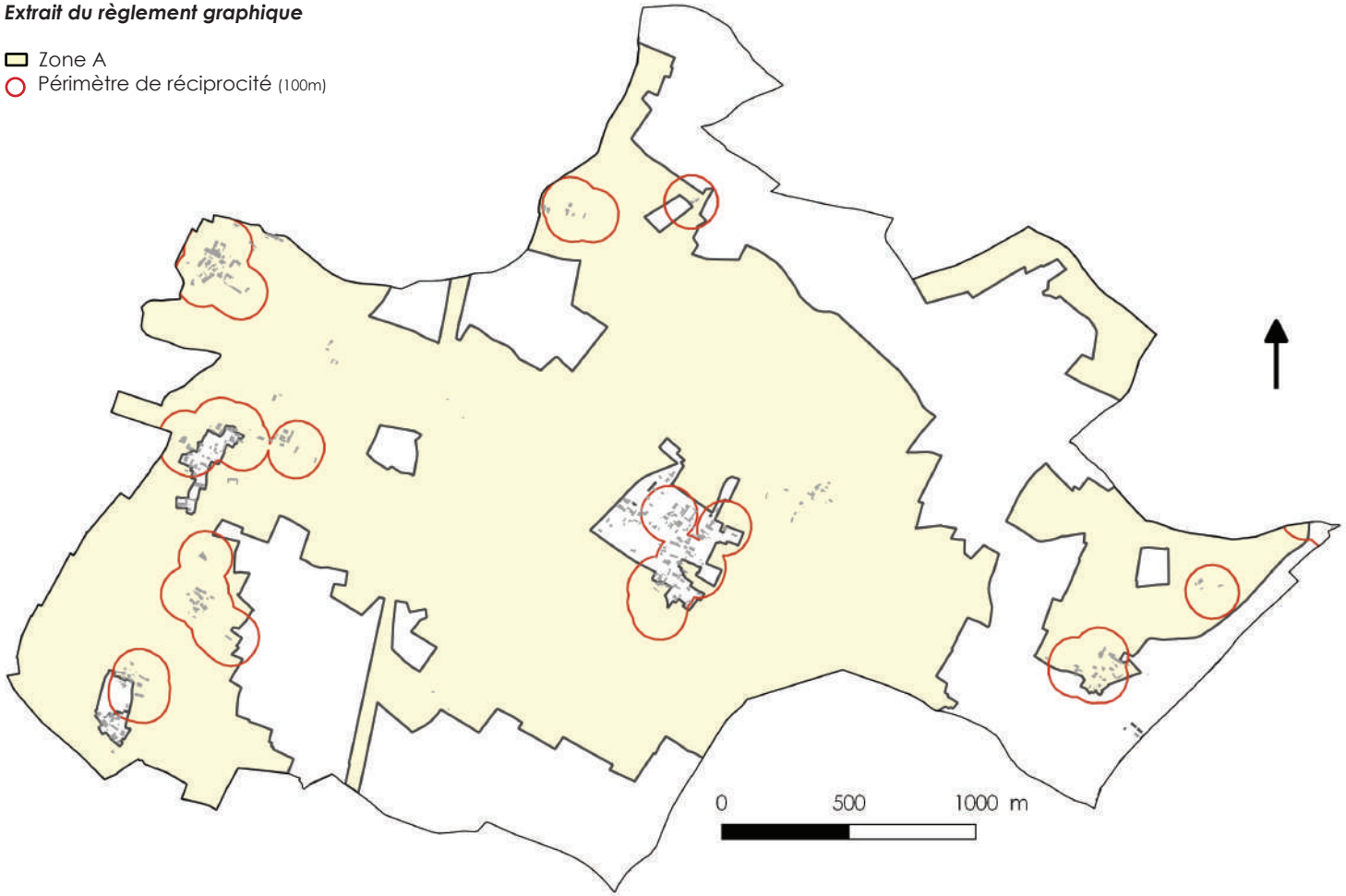
La zone A intègre tous les sièges d'exploitation agricole implantés sur la commune ainsi que tout ce qui relève de l'outil agricole c'est à dire les bâtiments (qui ont gardé leur qualité de stockage...) et les installations.

La commune abrite un grand nombre d'exploitations agricoles, implantés de manière diffuse sur l'ensemble du territoire.

Il a été pris soin de limiter au maximum l'urbanisation aux abords des sites d'exploitation, Quelques bâtiments agricoles sont implantés au contact du bourg et de Rançannes. Le projet communal a fait attention à bien ceinturer les zones urbanisées et de maintenir ce bâti agricole en zone A.

Les exploitations agricoles au regard de la zone A (source : Zonage du PLU)

Extrait du règlement graphique



6.1.5 La zone naturelle dite « N »

Critères généraux de délimitation et règles de la zone N.

Selon l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Par ailleurs, l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme précise que peuvent être autorisées en zone N, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Peuvent également être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. Il est nécessaire de préciser certaines dispositions du Code de l'Urbanisme afin de comprendre la finalité et les objectifs légaux attribués au PLU et son règlement.

- L'article L151-11 précise que le règlement peut autoriser, en zone « naturelle et forestière », les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cet article précise également que le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- L'article L151-12 précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Doivent être précisées la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les changements de destination

La zone N ne contient aucun bâtiment inventorié pour changer de destination

Les extensions et les annexes en zone N

Mêmes dispositions que dans la zone A.

La zone N et son secteur Ne

Les critères de classification



- La zone N identifie des espaces caractérisés par leur vocation naturelle et/ou forestière à protéger en raison de leur valeur naturelle ou forestière.
- La zone N recouvre les continuités écologiques du territoire afin de les protéger et de les restaurer. Elle intègre ainsi les composants de la trame verte et bleue locale.
- La zone N intègre également des passages d'eau et exutoires qui jouent un rôle dans la régulation des eaux.
- La zone N intègre également les anciennes carrières associées à un risque de mouvement de terrain.
- Elle englobe des constructions qui ne peuvent revêtir le caractère de secteur urbanisé (micro hameaux, habitations isolées dans les bois...).
- Le secteur «naturel protégé» permet de mieux appréhender les sites naturels à enjeux (coteaux calcicoles, combes humides...)
- Le secteur « naturel de loisirs et d'équipements » Ne, identifie plus spécifiquement des terrains dédiés aux activités de loisirs de plein air au sein de la zone Naturelle ou encore aux équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics.

Les principaux enjeux

Le règlement de la zone N et sa représentation graphique intègre le fonctionnement écologique du territoire à la fois en terme de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques. , Les bosquets, les fonds humides, les prairies... forment des ensembles qui relèvent de la zone Naturelle.

Comme dans la zone A, il pourrait exister des parcelles bâties, au coeur de la zone Naturelle lesquelles de par leur faible densité, leur caractère retirée de la zone urbanisée et leur desserte limitées ne peuvent revêtir la qualité de partie urbanisée. Pour autant, ces constructions méritent une attention particulière pour ne pas les dévaloriser...

3 sites sont classés en secteur Ne, s'agissant du cimetière, du château d'eau et la station de captage située au hameau Pradelle.

Les orientations du PADD poursuivies au travers de la zone N et son secteur Ne

Le règlement de la zone N et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- **Proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter les habitats et espèces associés au fossé de Pradelle.**
- **Protéger les espaces forestiers et la dentelle de boisement du territoire**
- **Préserver de l'urbanisation les zones humides**
- **Préserver les ambiances paysagères, à savoir les paysages de plaine viticole, la dentelle de boisements et les vallons**

La zone N protège les grandes continuités écologiques du territoire communal identifiées dans le PADD.

La zone N et ses secteurs recouvrent 32% du territoire.

La zone N recouvre les prairies, les vallons et les bois, les zones humides auxquels s'ajoutent les espaces naturels, tampon entre la zone urbanisée et la zone agricole ainsi que les lisières et les champs fermés. Il s'agit bien de prendre en compte tout ce qui participe au fonctionnement écologique du territoire.

En outre, deux secteurs Ne sont identifiés sur la commune, s'agissant du cimetière, du château d'eau et la station de captage située à Pradelle. Ce zonage doit garantir la valorisation et le bon fonctionnement de ces équipements qui s'insèrent dans un cadre naturel.

La zone N recouvre 298,7 ha au total dont 0,8 ha en secteur Ne.

Délimitation de la zone N et de son secteur Ne (source : zonage du PLU)



Extrait du règlement graphique

Zone Naturelle
Zone Naturelle dédiée aux équipements

Délimitation de la zone N au regard de la Trame Verte et Bleue (source : PADD - Agence UH)

La zone N vise à préserver les continuités écologiques présentes sur son territoire. Il est donc important de considérer ce zonage au regard de la trame verte et bleue. En interdisant l'urbanisation notamment à proximité des cours d'eau, la zone N permet de préserver la qualité de l'eau ruisselant jusqu'aux rivières.

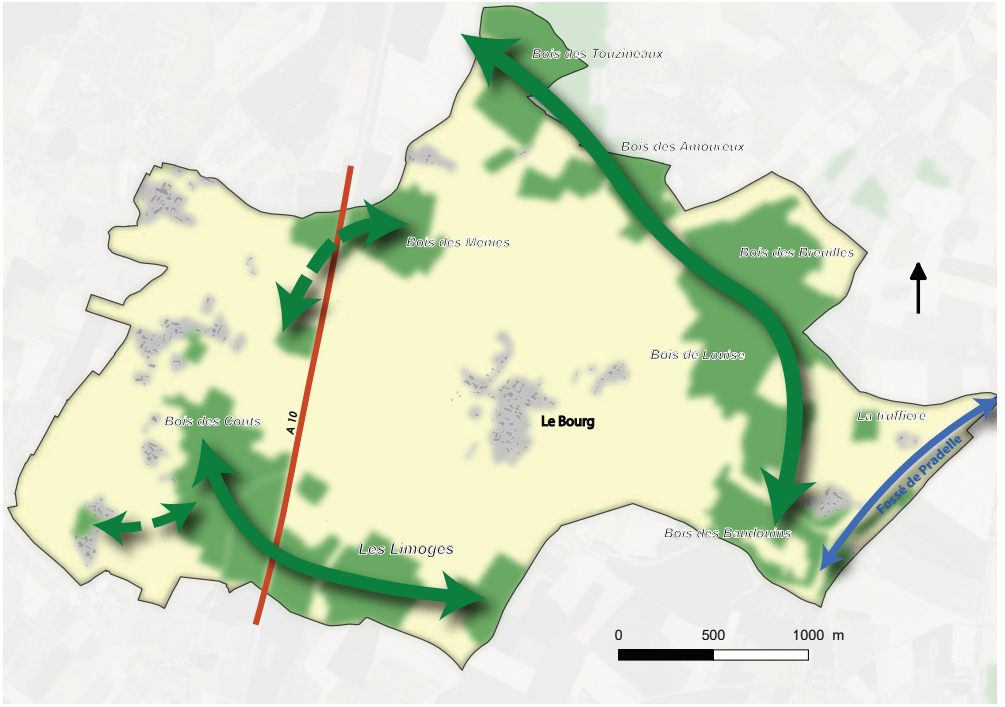
Délimitation de la zone N(source : zonage du PLU)



Extrait du règlement graphique

Zone Naturelle
Zone Naturelle dédiée aux équipements

Continuité écologiques de la commune(source :Agence UH



Contexte

Empreinte bâtie
Espace à dominante végétale, boisée

Intégrer le facteur risques et les nuisances

Retirer les zones de développement résidentiel des abords de la A10

Préserver et remettre en état la trame verte et bleue

Continuité aquatique
Continuité terrestre
Restaurer les continuités écologiques fragilisées par l'urbanisation diffuse.
Trame boisée (réservoirs)
Matrice agricole et ses haies, arbres isolés

6.2 JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS AFFICHÉES AU PLAN DE ZONAGE

6.2.1 Les éléments d'intérêt patrimonial inventoriés au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme

Le Code de l'Urbanisme permet au PLU d'identifier et localiser les éléments et sites susceptibles de revêtir un intérêt patrimonial, et dont la protection relève d'un intérêt général. Par cet outil, le PLU doit ainsi constituer un levier contribuant à la préservation de tous les éléments qui relèvent du patrimoine locale.

En outre, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration...»

L'intérêt particulier de cet outil est d'instaurer un droit de regard pour la collectivité et plus précisément un permis de démolir au delà des secteurs protégés aux abords des Monuments Historiques. Pour rappel, l'ensemble du bourg figure en périmètre protégé.

•**Le petit patrimoine** : Il s'agit de porches, de piliers (caractéristiques des terroirs viticoles) ou encore de croix qui constituent des repères locaux et un héritage du passé. Ils ont vocation à être préservés durablement. Les prescriptions sont donc de l'ordre de l'entretien en l'état dans le respect des formes et des aspects d'origine.

•**Les bâtiments d'intérêt patrimonial :** Les éléments repérés au PLU sont tous des éléments d'intérêt architectural et paysager. Il s'agit notamment de maisons bourgeoises traditionnelles, de corps de fermes ou d'anciens châteaux. Le règlement fixe alors des principes en matière d'aspect extérieur (toitures, façades, menuiseries extérieures, clôtures). L'essentiel de ces prescriptions sont des interdictions visant à préserver les spécificités des constructions repérées. Dans la même philosophie, le présent PLU contient en outre, une orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel.

Inventaire du patrimoine (source : zonage du PLU)



Les orientations du PADD poursuivies

- **Inventorier et protéger les constructions emblématiques et les éléments de petit patrimoine tels que les moulins, les puits, les porches**

L'inventaire concerne aussi toutes les entités qui forgent la trame verte et bleue locale et participent à la biodiversité.

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

Le projet de PLU a donc été l'occasion de recenser toutes les haies qui participent au fonctionnement écologique du territoire ainsi que les jardins et parcs en cœur de village ou encore les mares et les arbres isolés. Il convient bien de préciser que cet inventaire ne peut être exhaustif !

• **Les arbres et les haies :** Compte tenu de leurs multiples rôles les haies constituent un élément phare en termes de fonctionnement écologique sur le territoire. Le principe est donc l'interdiction d'arracher les haies et les arbres repérés sauf exceptions justifiées (sécuritaires, fonctionnelles...).

Le PLU assure la préservation de 7,5 km de linéaire végétal, contribuant à la qualité paysagère et écologique du territoire.

• **Les parcs et jardins** : Ces espaces arborés repérés se situent dans les zones urbanisées là où la pression foncière peut se montrer la plus forte. Ils se composent souvent d'arbres de haut jet parfois très anciens et accompagnent généralement de belles demeures Saintongeaises. Ils peuvent également correspondre à des vergers ou potagers. Ils constituent des aérations dans l'espace urbain ainsi que des espaces perméables, précieux pour la gestion des eaux pluviales. Ils apportent également de la nature en ville, de la biodiversité...Dès lors, la collectivité souhaite les préserver. Les abattages y sont donc en principe interdits, les constructions nouvelles d'habitation également. Seuls des annexes sont tolérées ainsi que les aires de stationnement mais à condition de conserver la qualité de jardins et des sols perméables. Ces parcs et jardins ne pourront pas être imperméabilisés.

Cela concerne 2500 m² au sein de la zone U.

Inventaire des haies et des jardins (source : zonage du PLU)



parcs arborés identifié comme continuitéécologique du bourg



Jardin d'agrément lié à une demeure ancienne d'intérêt patrimonial.



Cet inventaire comprend également les mares. Il n'est pas exhaustif et vise à protéger mais aussi sensibiliser sur ces éléments identitaires qu'ils soient publics ou privés.

Le principe est l'interdiction de leur comblement car ces dernières jouent un rôle dans la collecte des eaux et constituent des niches écologiques.

Frêne et chêne



Quelques éléments identitaires protégés (source : Pièce 4.3 du PLU)



Tilleuls



Les orientations du PADD poursuivies

- **Inventorier et protéger les éléments naturels relais au sein de la trame verte et bleue, que sont les haies, les arbres isolés et les mares...**
- **Assurer l'insertion des constructions à leur environnement**
- **Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »**

6.2.2 Les espaces boisés classés

En vertu de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Dans le PLU de Saint-Quantin-de-Rançannes, cet outil vise à garantir la protection durable des bois, jusqu'aux boqueteaux à la fois pour leur intérêt paysager et écologique. Ce classement permet ainsi de conforter la pérennité des continuités écologiques structurante. En l'espèce, la trame boisée appartient à la trame verte du SCOT et de la Région Nouvelle Aquitaine.

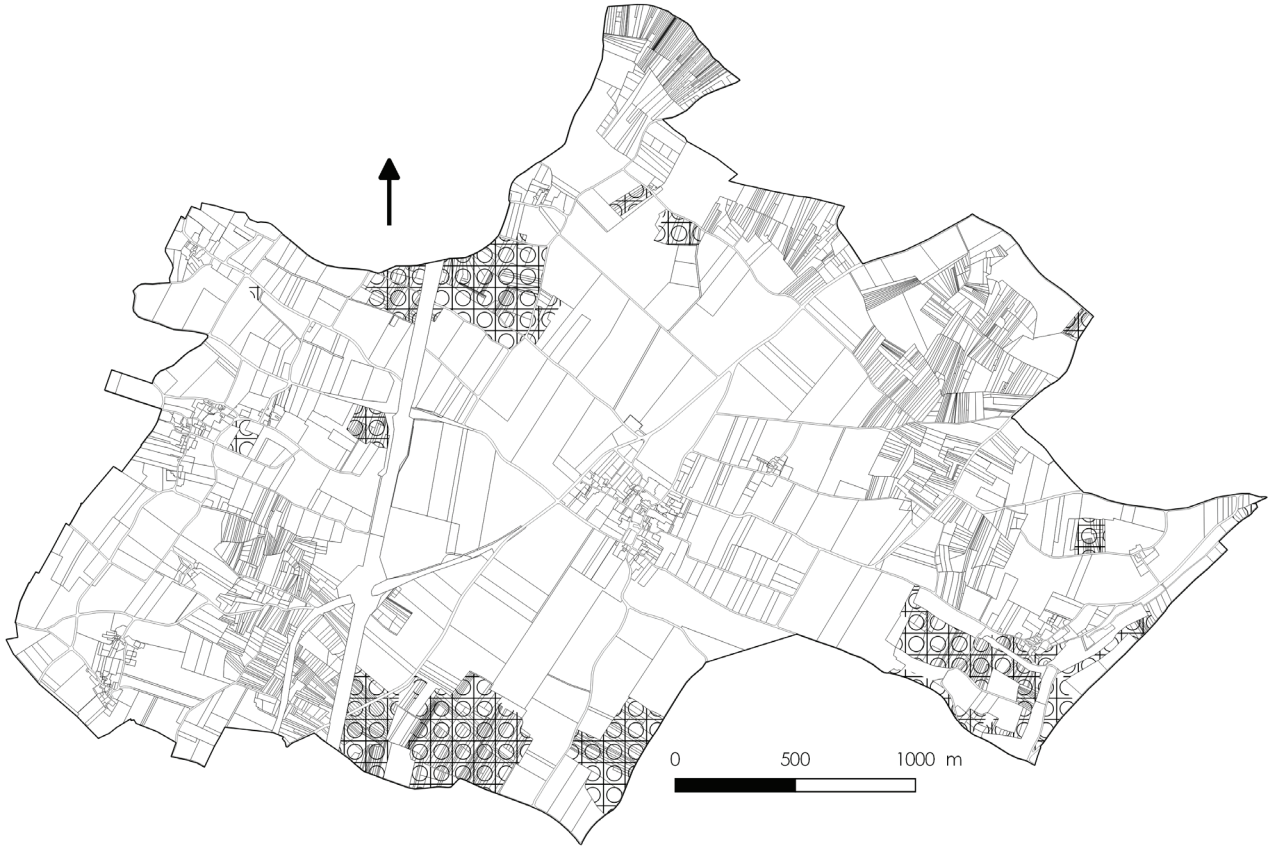
Il convient de rappeler qu'un arrêté préfectoral permet déjà d'assurer la protection des boisements de plus d'un hectare. Ainsi, conformément aux objectifs du SCOT, le classement en Espace Boisé Classé ne doit pas être systématique, afin de ne pas entraver la gestion et l'exploitation de la ressource forestière. Cependant, le contexte local, marqué par un morcellement important des surfaces boisées (composé d'un grand nombre de petites parcelles et de propriétaires) ainsi que par une configuration en « dentelle », avec des boisements isolés et dispersés sur le territoire, appelle à la plus grande vigilance afin de préserver ces espaces de toute forme de grignotage.

La conservation de cette trame boisée est relayée par la protection du linéaire végétal inventorié dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

A noter que le projet a bien pris en compte les réseaux (routiers, électricité...) incompatibles avec les Espaces Boisés Classés.

Les espaces boisés classés recouvrent 78 ha.

Repérage des Espaces Boisés Classés (source : zonage du PLU)



6.2.3 Les emplacements réservés

La commune a inscrit un emplacement réservé de 1 300 m² dans son PLU pour répondre à deux besoins prioritaires :

- Création d'un parking : lors des événements accueillis au sein de la salle des fêtes ou d'autres manifestations, les élus ont constaté que le stationnement actuel est insuffisant. Ce nouvel espace permettra d'**accueillir davantage de véhicules et de désengorger la voirie.**

- Élargissement de la voie : Le chemin rural existant actuellement trop étroit, ne permet pas d'assurer une véritable connexion entre le nord du bourg et son centre, notamment en ce qui concerne l'accès au parc municipal. Son élargissement apparaît donc nécessaire, d'une part pour renforcer cette liaison stratégique, et d'autre part pour desservir efficacement les terrains situés en deuxième rideau. Cette amélioration contribuera à terme à faciliter la construction de logements, dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé et cohérent.

Cet emplacement réservé permet à la commune de prévoir les aménagements nécessaires à la qualité de vie et au développement futur du bourg

N°	OBJET	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE
ER 1	Création d'un parking et élargissement de la voie	1300 m²	Commune



Les orientations du PADD poursuivies

- **Se donner les moyens de pérenniser, voire développer l'offre en équipements**
- **Assurer le renouvellement générationnel voire tendre vers les 285 habitants d'ici 2034**

Repérage de l'emplacement réservé n°1 (source : zonage du PLU)





6.2.4 Les marges de recul au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme (la loi Barnier)

Le territoire communal de Saint Quantin de Rançannes est traversé par l'autoroute A10 à l'ouest du territore. Ainsi, en dehors des espaces déjà urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A10. Pour rappel, cette interdiction ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le présent projet n'a pas donné lieu à de dérogations (dossier loi Barnier).

Limite loi Barnier (source : zonage du PLU)



Les orientations du PADD poursuivies

- **Contenir le développement résidentiel des abords de l'autoroute A 10**

6.2.5 Les changements de destination

Selon l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone « agricole », à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone « naturelle et forestière », à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Conformément au projet, il s'agit d'encourager le réinvestissement d'anciens bâtiments agricoles de qualité. En effet, le territoire compte d'ancien corps de fermes avec des dépendances souvent d'intérêt patrimonial. Ces dernières méritent une attention particulière pour ne pas tomber à l'abandon. N'ont toutefois été retenus que **des bâtiments d'intérêt architectural** (en pierre, matériaux nobles, il ne s'agit pas d'hangar en tôle ondulée...), qui **ont perdu leur vocation agricole** et **ne présentent plus d'intérêt pour l'activité agricole** (impossibilité de mises aux normes...) et **dont le changement de destination ne fera pas obstacle aux activités agricoles en place** au contraire.

Il convient en outre de bien distinguer le changement de destination et le changement d'affectation. En effet, les annexes et locaux accessoires des habitations existantes peuvent être réinvestis d'office sans nécessairement déposer de permis.

Le projet initial comptabilisait un seul changement de destination. Toutefois, à la suite d'une requête formulée lors de l'enquête publique, le document final en prévoit désormais 2.

Les changements de destination (source : zonage du PLU)



Les orientations du PADD poursuivies
• **Réinvestir autant que possible les anciens bâtiments d'activités et les friches**
• **Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation**

LOCALISATION : CHEZ CHOLLET



Parcelle : ZL 251

Zone : A



LOCALISATION : Rançannes



Parcelle : D 1967, D 378

Zone : A



6.3 BILAN CHIFFRE DU PROJET

TABLEAU DES SURFACES DU PLU		ANCIENNE CARTE COMMUNALE		NOUVEAU PLU	
Destination des zones/secteurs		Ha	%	Ha	%
Ua	Secteur urbanisé du bourg mixte, centralité de la commune	36.80		13.5	
Ub	Secteur urbanisé à dominante résidentielle			4	
TOTAL	ZONE U	36.80	5.19%	17.5	1.88
1AUh	Secteur à urbaniser à court terme			0.54	
TOTAL	ZONE AU	0	0	0.54	0.05
A	Zone agricole	878.91	94.8 %	609.7	
TOTAL	ZONE A			609.7	98.07 %
N	Zone naturelle			297.9	
Ne	Secteur naturel dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif			0.8	
TOTAL	ZONE N			298.7	
TOTAL		927	100	927	100

Saint-Quantin-de-Rançannes est une commune de 927 hectares dont le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettra de conserver le profil rural et agricole.** La **zone urbaine (U)** restera très limitée, mobilisant **seulement 1,9 % de la superficie communale**. **La zone à urbaniser (AU)**, quant à elle, se restreindra à un seul secteur, **représentant à peine 0,05 %** du territoire. En parallèle, la zone agricole (A) sera prédominante, couvrant **près de 66 %** de la commune, confirmant la vocation agricole du territoire.

La zone naturelle (N) **représentera environ 32 %** de la superficie totale. Elle concernera principalement des espaces sensibles du point de vue écologique, notamment les espaces forêstiers et les petits massifs boisés. Ce zonage traduit **une volonté claire de maîtriser l'urbanisation, tout en protégeant les espaces à forte valeur environnementale et en maintenant l'équilibre entre développement mesuré et préservation des paysages.**

Bilan chiffré des capacités des secteurs Ua et Ub en densification

Localisation	Potentiel fort et Médian	surf (m²)	Densité log/ha
Bourg	10	0.9	11
Rançannes	2	0.2	10
Chez Guichard	2	0.14	14.2
TOTAL	**14**	**1.24**	**11.3**

Bilan chiffré des capacités d'intensification

CAPACITÉS D'INTENSIFICATION	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Constructions nouvelles en densification	14
Mutation / Changement de destination	1
Résorption de la vacance	4
TOTAL	19

Sur la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes, l'urbanisation est diffuse et limite par conséquent le potentiel de densification. Au regard de l'étude, 14 logements pourraient être produits au sein de l'enveloppe urbaine.

En sus, il convient de souligner que le réinvestissement du bâti traditionnel ne constitue pas un levier pour la commune. En effet, il résulte de l'inventaire des logements vacants que seuls 4 logements pourraient être réinvestis d'ici les dix prochaines années, les autres étant trop vétustes ou intégrés à un contexte agricole trop contraignant. En outre, un changement de destination a été identifié sur la commune. Ainsi au total, **19 logements pourraient être produits en intensification.**

La commune prospecte un taux de croissance de 0.4% correspondant à un gain d'un habitant par an. Pour maintenir une croissance démographique positive, le projet qui prend en compte le calcul du point mort se fixe un objectif de production globale de 25 logements, soit 2 à 3 logements par an.

Par conséquent, **le projet s'inscrit bien dans les objectifs du SCOT, voire au delà, puisque 76 % des logements seront produits en intensification de l'enveloppe urbaine.**

*Bilan chiffré des capacités du secteur 1AUh en extension * a compter de l'entrée en vigueur du PLU*

CAPACITÉS DE LA ZONE 1AUh				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE / ASSIETTE (ha)	DENSITE BRUTE	POTENTIEL DE LOGEMENTS
1AUh	Bourg	0.56	10	5 à 6

Bilan global

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A ÉCHÉANCE 2034	POTENTIEL DE LOGEMENTS	%
Logements produits en intensification	19	76
Logements produits en extension à court terme	6	22
TOTAL	25	100

À noter qu'un bâtiment agricole susceptible de faire l'objet d'un changement de destination a été ajouté au document à la suite de l'enquête publique.

6.4 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Selon les données de l'Observatoire de la consommation d'espace (OCS) et **l'Observatoire du SCot Haute Saintonge**, la consommation d'espace observée sur la commune de Saint Quantin de Rançannes entre 2010 et 2021 **serait évaluée à 2,47 ha, équivalent à une moyenne de 0,25 ha par an.**

Estimation consommation foncière du projet PLU

CAPACITÉS DE LA ZONE 1AUh				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE / ASSIETTE (ha)	DENSITE BRUTE	POTENTIEL DE LOGEMENTS
1AUh	Bourg	0.56	10	5 à 6

Entre 2025 et 2035, le PLU limite la consommation des espaces agro-naturels **à un maximum de 0.56 ha.**

Consommation d'espace au regard de la décennie précédente.

Entre 2014 et 2024, la consommation foncière liée aux nouvelles constructions a atteint 1.8 ha, **dont 1.7 ha d'espaces agricoles et naturels**. Ce chiffre résulte d'un repérage précis, fondé sur l'analyse des registres d'autorisations d'urbanisme, des photographies aériennes, des cadastres de 2014 et 2024, ainsi qu'une visite de terrain.

Ainsi, avec un potentiel de consommation d'espace ENAF **de 0.56 ha**, l'affichage et l'application du PLU permet de réduire la consommation d'espace agro-naturel de 67% par rapport à celle constatée sur la période 2014-2024.

Consommation d'espace au regard des objectifs de trajectoire du Scot.

À l'échelle du territoire de la Haute-Saintonge, le DOO du SCoT impose une réduction de **50 % de la consommation d'espace agro-naturel destinée à la construction de nouveaux logements entre 2020 et 2030, par rapport à la période 2010-2020.**

Selon les données de l'observatoire du SCoT, la commune **a consommé 2,47 ha sur la période 2010-2020** soit une consommation annuelle moyenne constatée de **2470 m² par an à destination de l'habitation**.

le PLU projeté de Saint-Quantin-de-Rançannes prévoit un potentiel de consommation de **0.56 ha** d'espaces agro-naturels entre 2025 et 2035 pour l'accueil de nouveaux logements.

Par ailleurs, entre 2020 et 2025, le développement résidentiel a déjà entraîné la consommation de **0.65 ha**.

Ainsi, sur l'ensemble de la **période 2020-2035, le potentiel de consommation d'ENAF maximal est de 1.21 ha destinés aux nouveaux logements,** soit une consommation moyenne annuelle d'environ 800 m².

Observatoire Scot	Objectif ScoT		Potentiel maximum PLU	
Consommation résidentielle entre 2010 et 2020	Consommation résidentielle ENAF : -50%	Consommation annuelle ENAF : -50%	Consommation résidentielle annuelle entre 2020 et 2035	Consommation résidentielle annuelle prévue dans le PLU
2.47 ha	1.23 ha	0.24 ha	1.21 ha	0.08 ha

Ainsi, sur la période **2020-2035,** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettra **de réduire de 50 %** la consommation d'espace par rapport à **celle observée entre 2010 et 2020**. Plus précisément, le document engage la commune dans **une trajectoire tendancielle de réduction de la consommation annuelle** d'espaces agricoles et naturels d**e l'ordre de 70 %** par rapport à la période de référence 2010-2020.

Consommation d'espace au regard de l'objectif de trajectoire ZAN (Zéro Artficialisation Nette)

Dans le cadre de la transition écologique, l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) vise à stopper progressivement l'artificialisation des sols. L'étape clé 2021-2031 constitue une phase de réduction de moitié du rythme de la consommation ENAF observé lors de la décennie précédente. Durant cette période, les collectivités doivent adapter leurs documents d'urbanisme pour favoriser la densification, la réhabilitation et la reconversion des espaces déjà urbanisés. Ce palier intermédiaire prépare l'objectif final de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Selon les données de l'observatoire du SCoT, la **consommation ENAF constatée était de 2.8 ha entre la période 2010 et 2020** (toutes destinations comprises), soit une consommation annuelle moyenne de **0.28 ha par an.**

le PLU projeté de Pons prévoit un potentiel de consommation de **0.56 ha** d'espaces agro-naturels entre 2025 et 2035

Par ailleurs, entre 2020 et 2025, l'ensemble des constructions a déjà entraîné la consommation de **0.65 ha.**

Ainsi, sur l'ensemble de la période 2020-2035, le potentiel de consommation d'ENAF maximal est de 1.21 ha destinés aux nouvelles constructions, soit une consommation d'espace moyenne annuelle **d'environ 0.08 ha**.

Observatoire Scot	Objectif ZAN		Potentiel maximum PLU	
Consommation entre 2010 et 2020	Consommation ENAF : -50%	Consommation annuelle ENAF : -50%	Consommation annuelle entre 2020 et 2035	Consommation annuelle prévue dans le PLU
2.8 ha	1.4 ha	0.14 ha	1.21 ha	0.08 ha

Le PLU permettra à la commune d'**engager une trajectoire de réduction de la consommation d'espace agro-naturel annuelle de 57%** par rapport à la période de référence 2010-2020.

Consommation d'espace ENAF à l'échelle de l'espace de vie de Pons

Suite à l'élaboration du SCOT, **plusieurs communes se sont engagées simultanément** dans la procédure de révision/élaboration de leur PLU. Dans ce cadre, **une coordination territoriale** s'est progressivement mise en place.

Bien que cette approche ne débouche pas sur un PLU intercommunal formel, l'élaboration simultanée et concertée des PLU permet **une approche harmonisée en lien avec les objectifs du SCOT.**

Dans ce contexte, il a été jugé pertinent de produire une note visant à anticiper la consommation d'espace agricole et naturel (ENAF) résultant du développement résidentiel à l'échelle des bassins de vie notamment celui de Pons. Cette analyse s'inscrit dans **une logique de suivi de la consommation foncière et de respect des objectifs de sobriété** imposés par les documents de rang supérieur.

Bien que les documents d'urbanisme ne soient pas encore tous arrêtés à ce jour, les projections de développement résidentiel élaborées depuis trois ans permettent déjà de formuler des prévisions. Le tableau présenté ci-dessous permet de :

- Présenter les objectifs démographiques des communes, tels qu'exprimés dans leurs PLU en cours d'élaboration ;

- Identifier le potentiel de production de logements (densification, changement de destination, réutilisation du bâti vacant, logements résultant des coups partis et extension urbaine) ;

- Quantifier les surfaces agricoles ou naturelles (ENAF) susceptibles d'être consommées dans le cadre du développement résidentiel de l'ensemble des communes.

- Intégrer les consommations d'espace observées entre 2020 et 2025, qui, bien qu'antérieures à l'approbation des nouveaux PLU, contribuent à l'évaluation globale de la consommation foncière, selon les périodes définies par le SCOT (2020 - 2040).

Il est essentiel de souligner que **la période 2025–2035** correspond à la période couverte par les futurs PLU. **Par conséquent, le cadre réglementaire nous assure un plafond maximum de consommation foncière qui ne pourra être dépassé en aucun cas.**

C'est pourquoi il semble pertinent de comparer la période 2010–2020 avec la période 2020–2035, en calculant la **consommation ENAF moyenne par an**. Cette comparaison permet d'**évaluer si la trajectoire des communes respecte l'objectif** de trajectoire de réduction de la consommation foncière, à savoir une réduction de 50% comme l'impose le SCOT. Cette approche permettra de **vérifier l'adéquation des projections des communes de l'espace de vie de Pons avec les objectifs de sobriété foncière et de développement durable.**

Tableau de synthèse – Consommation foncière projetée et production de logements par commune (2020–2035)

Bassin de vie de PONS	Objectifs démographiques		Production de logements 2025-2035												
Communes	Nbre habitant supplémentaire	% de croissance	Résorption de la vacance	changement destination/mutation	Potentiel PA accordé entre 2020-2023	Densification	Extension	TOTAL	Conso foncière ENAF 2010-2020 (ha)	Conso moyenne/an 2010-2020 (ha)	Dév Résidentiel (ha) 2020-2025	Dév Résidentiel (ha) 2025-	Conso foncière ENAF 2020-2035 (ha)	Conso moyenne/an 2020-2035	Réduction % conso moyenne /an trajectoire
Pons	160	0,35	40	7	14	121	68	250	5,89	0,59	1,90	4,20	6,10	0,41	-31%
Avy	34	0,68	1	3	13	39	0	56	3,33	0,33	1,30	0,00	1,30	0,09	-74%
Belluire	14	0,63	5	0	0	8	6	19	1,88	0,19	0,30	0,70	1,00	0,07	-65%
Biron	23	0,82	4	3	14	5	0	26	0,68	0,07	1,40	0,00	1,40	0,09	37%
Bougneau	38	0,50	6	2	10	43	0	61	5,15	0,52	1,60	0,70	2,30	0,15	-70%
Celles	22	0,60	3	5	15	4	0	27	1,59	0,16	2,10	0,00	2,10	0,14	-12%
Chadenac	70	1,16	4	1	11	19	9	44	4,64	0,46	1,70	0,90	2,60	0,17	-63%
Cierzac	25	0,69	3	1	0	11	8	23	2,98	0,30	0,10	1,50	1,60	0,11	-64%
Coulonges	20	0,75	3	0	6	2	6	17	0,67	0,07	0,60	0,70	1,30	0,09	29%
Echebrune	4	0,07	4	1	0	33	2	40	1,51	0,15	0,10	0,20	0,30	0,02	-87%
Fléac-sur Seugne	8	0,22	1	2	0	11	7	21	0,62	0,06	0,50	0,70	1,20	0,08	29%
Germignac	10	0,15	4	2	0	19	16	41	5,64	0,56	1,00	1,60	2,60	0,17	-69%
Lonzac	28	0,90	3	0	0	4	7	14	1,16	0,12	0,30	1,00	1,30	0,09	-25%
Marignac	30	0,64	1	2	19	16	0	38	3,05	0,31	2,20	0,50	2,70	0,18	-41%
Mazerolles	3	0,12	2	1	0	16	13	32	1,24	0,12	0,10	1,20	1,30	0,09	-30%
Saint-Quantin de R	10	0,36	4	1	0	15	6	26	2,47	0,25	0,65	0,55	1,20	0,08	-68%
Saint -Seurin de P	0	0,00	2	2	0	9	0	13	1,10	0,11	1,30	0,00	1,30	0,09	-21%
Salignac	14	0,21	4	2	8	14	10	38	2,40	0,24	1,65	1,00	2,65	0,18	-26%
TOTAL	513	0,49	94	35	110	389	158	786	46,00	4,60	18,80	15,45	34,25	2,28	-50%

*** L'analyse des perspectives de développement résidentiel à l'échelle de l'espace de vie de Pons**, fondée sur les projections exprimées dans les projets de PLU des communes, montre que l'objectif de réduction de la consommation d'espace agricole et naturel (ENAF) est respecté.

En effet, si l'on compare la consommation foncière moyenne annuelle observée sur la période de référence 2010–2020 avec la consommation moyenne annuelle projetée pour la période 2020-2035, **on constate une nette baisse, conforme à l'objectif fixé par le SCOT de réduire de 50 % le rythme de consommation d'espace.**

** On observe que durant la phase transitoire 2020–2024, les marges de manoeuvre pour encadrer efficacement la consommation foncière été réduites. En effet, les documents d'urbanisme alors en vigueur sur les communes offraient encore des possibilités d'ouverture à l'urbanisation assez larges, souvent héritées d'une planification antérieure moins contraignante.

Face à ce constat, les élus du bassin de vie de Pons ont engagé, dans le cadre de l'élaboration des PLU, une réorientation signifi cative de leur stratégie d'aménagement. Ainsi, la consommation moyenne annuelle d'ENAF projetée pour la période 2025–2035 (encadrée réglementairement par les nouveaux documents) est **3 fois inférieure à celle observée sur la décennie 2010–2020.**

Cette inflexion nette traduit un engagement fort des communes à infléchir durablement la trajectoire d'artificialisation, en cohérence avec les orientations du SCOT et les objectifs de la planification Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

L'analyse démontre également que **65 % des logements seront créés par intensification**, ce qui, là encore, est conforme aux objectifs du SCoT, qui fixent un minimum de 50 % de la production à l'échelle du territoire.

6.5 JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT ECRIT

6.5.1 La nouvelle écriture du règlement

Rappelons que le présent PLU intègre les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. Ainsi, par le décret du 28 décembre 2015, le législateur a souhaité recentrer le règlement sur ces orientations exprimées par le PLU afin de conduire les collectivités et leurs groupements à **simplifier les règles à partir desquelles sont instruites les autorisations d'occuper le sol.**

Le règlement écrit accompagné de ses documents graphiques doit être considéré comme une émanation réglementaire des orientations prises par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Selon l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3

Sur le fond, le législateur a exprimé sa volonté d'orienter le règlement vers des règles exprimées sur un plan qualitatif, en vue de soumettre à davantage d'interprétation l'application des règles adoptées par le PLU, au bénéfice des projets d'aménagement. Ce principe est exprimé par l'article R151-12 du Code de l'Urbanisme, énonçant que les règles du PLU peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. Ces règles qualitatives doivent ainsi exprimer davantage des objectifs que des normes chiffrées, souvent difficiles à adapter à la complexité des projets d'aménagement.

Cette volonté du législateur a pour but de modérer le caractère normatif du règlement dans sa version antérieure aux dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015, et notamment au regard des nombreux retours d'expérience issus de l'application des anciens Plans d'Occupation des Sols.

En outre, le Code de l'Urbanisme, par son article R151-13, précise que les règles générales exprimées par le PLU peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. La conformité du règlement du PLU envers cette disposition doit conduire ce dernier à envisager des règles adaptées aux caractéristiques du territoire (urbaines, architecturales, fonctionnelles, environnementales...).

Toutefois, ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L152-4 à L152-6. Le présent PLU adaptera donc le règlement aux objectifs poursuivis par le législateur en matière de simplification des procédures d'urbanisme, et de promotion d'un « urbanisme de projet » en réactions aux rigidités des précédentes générations de documents d'urbanisme.

Du point de vue de la forme, conformément au titre V du livre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, le règlement peut adopter différentes règles organisées en trois parties dites « destination des constructions, usages des sols et natures d'activité », « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », « équipement et réseaux ».

Ces trois parties réglementaires peuvent comporter différentes règles que le PLU peut choisir ou non de déterminer au regard des enjeux du territoire et des orientations prises par le PADD.

6.5.2 Le règlement du PLU

Le règlement du PLU de Saint-Quantin-de-Rançannes, contient un préambule, deux titres et deux annexes.

Le préambule définit le champ d'application du règlement, précise les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire (articles d'ordre public), décrit le contenu du document graphique auquel il se réfère, indique les dispositions relatives aux éléments de patrimoine inventoriés au titre des articles L 151-19 et 23 du code de l'urbanisme, présente la forme des règles écrites et rappelle la notion d'adaptations mineures.

Le corps du règlement se compose de **deux titres, l'un reprenant les dispositions communes applicables dans toutes les zones, l'autre présentant les dispositions particulières applicables aux différentes zones.**

Le titre relatif aux dispositions particulières applicables aux différentes zones comprend 3 chapitres, un pour la zone U, un pour la zone AU et un pour la zone A et N. Chacun d'entre eux est structuré en **trois sections** en cohérence avec les parties du code :

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Enfin, le règlement contient **deux annexes.** Un rappel des destinations et des sous-destinations ainsi qu'un lexique qui indique les définitions des termes employés dans le règlement (reprenant également le lexique national).

Extrait du préambule rappelant les dispositions d'ordre public qui s'appliquent en toute zone

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU conformément aux termes de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, un 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.

- Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. En application du décret du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction.

- Conformément à l'article R.111-25 pour le stationnement « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux »

- Conformément à l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme, un permis ou une décision prise sur une déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Organisation du règlement de chaque zone

Règlement selon le décret du 28-12-2015		Règlement antérieur au décret du 28-12-2015
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	Qualification des destinations et sous-destinations Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Mixité fonctionnelle et sociale	Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières *Absence de dispositions relatives à la mixité fonctionnelle/sociale*
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Stationnement	Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article 9 : emprise au sol des constructions Article 10 : hauteur maximale des constructions Article 11 : aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords, et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger Article 12 : hauteur maximale des constructions Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Section 3 Équipement et réseaux	Desserte par les voies publiques ou privées Desserte par les réseaux	Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

6.5.2 L'affectation des sols et la destination des constructions (section 1)

La section I se formalise systématiquement par un article **(Article 1)** qui fixe les usages des sols et les destinations des constructions. Pour rappel, les destinations des constructions sont régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et les sous-destinations par l'article R.151-28 du même code. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016 annexé au règlement. Par ailleurs, pour des raisons de sécurité ou salubrité, ou de cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut interdire dans le respect de la vocation générale des zones certains usages et affectations des sols ainsi que certaines activités ou certaines destinations ou sous-destinations (article R151-30 du code de l'Urbanisme). Le règlement peut également soumettre à conditions particulières certaines activités, destinations ou constructions. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions. Quant aux changements de destination, il convient de rappeler que le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

Destinations définies par l'article R151-27	Sous-destinations définies par l'article R151-28
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
Habitation	Logement, hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de activités de services où s'effectue l'accueil d'une clien hébergement hôtelier et touristique, cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administra publiques et assimilés, locaux techniques et industriels administrations publiques et assimilés, établissem d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art e spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevar public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Zone U et ses secteurs Ua, Ub					
U	Définition	La zone Urbaine, dite « zone U », englobe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.			
U1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ua **Ub**	Secteurs mixtes à dominante résidentielle	*Habitation*	*Logement et Hébergement*	Le secteur Ua qui recoupe le coeur de bourg présente par définition un profil mixte puisqu'il correspond au principal pôle résidentiel sur le territoire et concentre les équipements. Ce secteur a ainsi vocation à incarner la centralité du territoire et à pouvoir éventuellement accueillir tout ce qui participe à la qualité d'un bourg et du cadre de vie, des commerces et des services de proximité. L'objectif est aussi de pérenniser voire de conforter l'offre d'équipements (mairie, salle des fêtes). Le secteur Ub présente, quant à lui, une dominante résidentielle. Il englobe les opérations individuelles qui se sont développées après 1950. Ils forment des quartiers résidentiels où peuvent être implantées des professions qui se pratiquent au plus près des habitants ou ne génèrent pas des nuisances (infirmiers, maisons d'assistantes maternelles...). Le secteur Ub ne peut en revanche accueillir de commerces de détail ni d'artisans (boulangers, épicerie...). Ces derniers ont vocation à animer la vie des bourgs car ils génèrent des flux. Le projet vise également à autoriser l'implantation des artisans du bâtiment qui recherchent à s'installer en zone rurale. Par conséquent, la destination Industrie est autorisée en zone Ua comme en zone Ub.	• **Assurer les besoins des associations et des habitants en équipements** • **Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg**
		Commerce et activités de services	*En Ua, Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique,* *En Ub, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de cultes, autres équipements recevant du public*		
		Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	*Industrie*		

Zone U et ses secteurs Ua, Ub					
U1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
Ua **Ub**	Secteurs mixtes à dominante résidentielle	*En secteur Ua et Ub, toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations.* *Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.* *Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme.* *Le stationnement de caravane et l'installation de résidence mobile de loisirs* utilisées en habitat permanent.* *Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres ² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux nécessaires, aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone et ses secteurs, aux aménagements d'infrastructures routières, de distribution d'eau potable ou d'assainissement collectif, aux fouilles archéologiques ou encore à la restauration du milieu naturel.*	*Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers.* *Les dépôts et stockage sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.* *Les constructions à usage industriel sous réserve qu'il s'agisse d'activités artisanales du bâtiment.*	Le projet consiste à interdire tous les aménagements et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des secteurs, qui pourraient nuire au cadre de vie, à la qualité des sites, occasionner des nuisances et d'éventuels conflits de voisinage ou enfin gaspiller de l'espace. Il s'agit parallèlement de prévenir des risques d'atteinte à la salubrité, la sécurité ou à la tranquillité publique. Tel est le cas des terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs (qui de par les flux qu'ils génèrent et leur activité peuvent être sources de nuisances notamment sonores...) ou encore des dépôts sauvages. S'agissant des habitations légères de loisirs, il est rappelé qu'elles n'ont pas vocation à s'implanter dans les zones hors camping, parc résidentiel de loisirs. En Ub, il sera toléré la construction d'une activité artisanale du bâtiment. Il s'agit de prendre en compte l'activité artisanale qui est très présente à l'échelle du territoire.	• **Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg** • **Assurer les besoins des associations et des habitants en équipements**

<table>
<tr><th colspan="6">Zone AU</th></tr>
<tr><td>AU1</td><td>Définition</td><td colspan="4">La zone A Urbaniser, dite « zone AU », correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5">SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td colspan="2">DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES</td><td colspan="2" rowspan="2">COHÉRENCE AVEC LE PADD</td></tr>
<tr><td>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</td><td>UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES</td></tr>
<tr><td rowspan="3">1AUh</td><td rowspan="3">Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel</td><td>Habitation</td><td>Logement et Hébergement</td><td rowspan="3">Le secteur 1AUh est voué au développement résidentiel à court terme. Au même titre que le secteur Ub, il peut présenter une certaine mixité en accueillant des activités compatibles avec le résidentiel à l'image des professions libérales...

Ils peuvent également accueillir des installations techniques comme des transformateurs électrique si besoin dés lors que cela relève de services publics et équipements d'intérêt collectif.</td><td rowspan="3">• Conforter la croissance démographique de la commune
• Parvenir à diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous
• Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble afin d'y fixer des objectifs de qualité et d'y encadrer la densité</td></tr>
<tr><td>Commerce et activité de services</td><td>Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td></tr>
<tr><td>Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,</td></tr>
</table>

Zone AU					
AU1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
1AUh	Secteur voué à un aménagement d'ensemble à court terme	*Toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations.* *Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur et sans lien avec une activité autorisée,* *Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.* *Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme.* *Le stationnement de caravane et l'installation de résidence mobile de loisirs* utilisées en habitat permanent ;* *Les exploitations de carrières.* *Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres ² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux nécessaires, aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone et ses secteurs, aux aménagements d'infrastructures routières, de distribution d'eau potable ou d'assainissement collectif, aux fouilles archéologiques ou encore à la restauration du milieu naturel.*	*Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.*	Les interdictions ont donc principalement pour objectif de conserver l'intégrité des terrains. - Sont ainsi expressément interdites les activités susceptibles de faire obstacle à l'aménagement du site (état du terrain, stabilité du sol) comme l'exploitation de carrière, les aires de stockage, les décharges, les exhaussement et les affouillements. Néanmoins le règlement prévoit bien évidemment les travaux portant sur la réalisation de réserves incendie ou de bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires à l'aménagement du secteur. - En zone 1AUh, les secteurs ont vocation à être aménagés dans une logique d'ensemble (via notamment des opérations de lotissement) avec des objectifs en termes de composition, de densité et de production de logements fixés par les OAP. Ces secteurs ne peuvent donc donner lieu à une succession d'opérations de petites tailles qui risqueraient de mettre en péril la cohérence des aménagements (démultiplication des accès, risque d'imperméabilisation du tissu, incohérence dans le traitement des espaces communs, de la voirie ou encore des eaux pluviales et gaspillage d'espace...).	• **Assurer le renouvellement générationnel voire tendre vers les 285 habitants d'ici 2034** • **Privilégier les opérations d'ensemble pour les extensions et y imposer un taux de densité minimum** • **Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et s'engager dans la lutte contre l'artificialisation des sols.** • **Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg**

Zone A et ses secteurs Ap et At					
A1	Définition	La zone agricole, dite « zone A », recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.			
	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES		**COHÉRENCE AVEC LE PADD**	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
A	Zone Agricole	*Exploitation agricole et forestière* *Équipements d'intérêt collectif et services publics*	*Activité agricole et forestière* *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	La zone agricole est la zone la plus exclusive du PLU puisqu'elle est expressément vouée aux constructions à usage agricole. Le code vient préciser que peuvent être autorisées en zone A « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;» Par défaut, toutes les autres destinations, hormis les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (réseaux divers indispensables au fonctionnement du territoire ou d'intérêt général...) y sont interdites. En termes de projet, la zone ne peut être une zone de développement résidentiel, la destination habitation n'est donc pas mentionnée même s'il existe des habitations existantes qui sont bien entendu tolérées et pourront donner lieu à des extensions et des annexes après avis de la CDPENAF comme le prévoit la loi. La difficulté relève de la notion de «nécessaire à l'activité agricole»... En outre, le règlement autorise des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs comme le prévoit le code de l'urbanisme, mais cible les locaux et installations techniques des administrations publiques et assimilés. A noter, un parc photovoltaïque entre dans la catégorie des « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ». Mais l'implantation d'un tel équipement en zone agricole est conditionnée à ne pas compromettre les activités agricoles, pastorales ou forestières sur le terrain où elles doivent être implantées et à l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf autorisation sous conditions).	• **Assurer la pérennité des exploitations agricoles** • **Lutter contre l'artificialisation des surfaces agricoles** • **Soutenir les projets de diversification de l'activité agricole** • **Encourager le réinvestissement du bâti existant** • **Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation** • **Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et s'engager dans la lutte contre l'artificialisation des sols**

Zone A et ses secteurs Ap et At					
A1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
A	Zone Agricole	*Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.* *Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme.* *Le stationnement de caravane et l'installation de résidence mobile de loisirs* utilisées en habitat permanent.* *Les exploitations de carrières.* *Les dépôts de matériaux non liées à une activité autorisée dans la zone.* *Les aires d'accueil des gens du voyage.* *Les centrales photovoltaïques au sol à l'exception des projets relevant de l'agrivoltaïsme définis par le décret du 8 avril 2024, et des projets photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole définis dans le document-cadre.* *Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres ² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux nécessaires, aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone et ses secteurs, aux aménagements d'infrastructures routières, de distribution d'eau potable ou d'assainissement collectif, aux fouilles archéologiques ou encore à la restauration du milieu naturel.*	*• Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve :* *- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site* *- qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants* *- que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère* *- que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée.* *• Les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'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 et des paysages.* *• Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.* *• Les rénovations, les réhabilitations et les extensions de constructions à usage d'habitation existantes régulièrements édifiées et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions de l'article 2.* *• Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*	La zone A doit être préservée, le principe est l'inconstructibilité et l'urbanisation n'y est qu'exceptionnelle. En principe, elle se doit d'être nécessaire à l'activité agricole sauf cas particuliers mentionnés par le code de l'urbanisme aux articles L151-11. et suivants. L'habitation de l'exploitation peut ainsi être tolérée dans **une logique de «logement de fonction»** et sous réserve de répondre à plusieurs critères d'implantation, de volumétrie... Le projet vise toujours à préserver l'outil agricole du développement résidentiel (risque de conflits de voisinage...) ainsi que le profil paysager de la commune. Comme le prévoit le code, le règlement fixe des règles spécifiques pour tenir compte à la fois : - des projets de diversification que les exploitants agricoles peuvent entreprendre dans la continuité de leur activité. Cette disposition, introduite dans le cadre des débats parlementaires de la loi Elan, vise expressément et exclusivement les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne sont pas strictement « nécessaires à l'exploitation agricole et forestière » au sens de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme mais contribuent à la diversification des activités agricoles. Il convient d'entendre par activités se situant « dans le prolongement de l'acte de production » les opérations se situant après le cycle biologique, en aval de la production, à condition toutefois que ces activités n'apparaissent pas distinctes ou autonomes vis-à-vis de l'acte de production en cause. - des changements de destination qui permettent de préserver et d'entretenir le patrimoine, certains anciens bâtiments agricoles revêtant de réelles qualités architecturales notamment... - des habitations de tiers qui peuvent évoluer (extension, annexes) même si elles n'ont aucun lien avec l'activité agricole Enfin les constructions et installations relatives aux réseaux sont également tolérées sous réserve...	• **Assurer la pérennité des exploitations agricoles** • **Lutter contre l'artificialisation des surfaces agricoles** • **Soutenir les projets de diversification de l'activité agricole** • **Encourager le réinvestissement du bâti existant** • **Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation** • **Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et s'engager dans la lutte contre l'artificialisation des sols**

Zone N et son secteur Ne					
	Définition	La zone naturelle et forestière, dite « zone N », identifie les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.			
N1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		**COHERENCE AVEC LE PADD**	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
N	Zone Naturelle	*Équipements d'intérêt collectif et services publics* *Exploitation agricole et forestière*	*Locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* *Exploitation agricole et forestière*	La zone Naturelle est par définition une zone où les enjeux d'urbanisation sont moindre voire nuls. Le principe est là encore l'inconstructibilité. Le PLU a ainsi vocation à préserver les continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité ou encore tous les milieux sensibles (comme les zones humides, les espaces boisés...) ainsi que les espaces à caractère naturel comme certaines zones de pâture, des champs fermés, des coupures d'urbanisation au travers un zonage N. La protection de ces espaces a également un intérêt paysager. En terme de constructions nouvelles, seules sont autorisées les locaux et installations techniques assimilables à des constructions nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics. Le règlement tolère également les bâtiments agricoles et forestiers afin de permettre l'exploitation des ressources naturelles mais ceux-ci sont cadrés et soumis à conditions puisque par principe une zone leur est déjà dédiée.	• **Proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter le fossé de Pradelle, affluent de la Seugne** • **Protéger la couverture boisée et assurer sa mise en valeur durable** • **Préserver de l'urbanisation des zones humides** • **Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »** • **Préserver les ambiances paysagères, à savoir les paysages de plaine viticole, la dentelle de boisements et les vallons**
Ne	Secteur naturel vocation d'équipement et service d'intérêt public	*Équipements d'intérêt collectif et services publics*	*Locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	La zone Ne correspond à un secteur spécifique permettant de pérenniser voire valoriser le cimetière, le château d'eau et la station de captage d'eau implantés sur la commune.	• **Répondre aux besoins des Saint-Quantinois et des associations**

Zone N et son secteur Ne					
N1	**SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		**COHÉRENCE AVEC LE PADD**	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
N	Zone Naturelle	*Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.* *Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme.* *Le stationnement de caravane et l'installation de résidence mobile de loisirs* utilisées en habitat permanent.* *Les exploitations de carrières.* *Les dépôts de matériaux non liées à une activité autorisée dans la zone, les décharges.* *Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.* *Les centrales photovoltaïques au sol à l'exception des projets relevant de l'agrivoltaïsme définis par le décret du 8 avril 2024, et des projets photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole définis dans le document-cadre.* *Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres ² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux nécessaires, aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone et ses secteurs, aux aménagements d'infrastructures routières, de distribution d'eau potable ou d'assainissement collectif, aux fouilles archéologiques ou encore à la restauration du milieu naturel.*	*• Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* *• Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en logement ou en hébergement touristique sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes.* *• Les rénovations, les réhabilitations et les extensions de constructions à usage d'habitation existantes régulièrements édifiées et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions de l'article 2* *• Les constructions nécessaires à l'activité agricole pastorale ou forestière sous réserve :* *- de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol, sauf pour les serres de plein champ,* *- de ne pas être destinée à du logement,* *- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages.*	La zone N par définition est une zone à préserver de l'urbanisation et du développement résidentiel. Il est donc pris soin de rappeler que les habitations légères de loisirs tout comme les résidences mobils de loisirs ne sont pas autorisées dans la zone en dehors des activités de camping ou parcs résidentiels de loisirs. - La construction est dérogatoire : - Les aménagements et installations nécessaires aux réseaux divers et notamment les installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables, - Les constructions de taille limitée nécessaires à l'activité agricole notamment pastorale ou forestière de moins de 50 m² (ex : toit à bêtes, serres dont la taille n'est d'ailleurs pas limitée). La zone N n'a pas vocation à accueillir de grands bâtiments d'activité. - L'évolution des constructions existantes isolées (écarts ou urbanisation diffuse) via des extensions et des annexes. Comme dans la zone A, il s'est avéré important au regard de la présence de nombreux écarts et constructions diffuses sur la commune de tolérer les extensions et les annexes pour que ces biens ne partent pas en désuétude et puissent au contraire être entretenus et valorisés. S'agissant des grands dispositifs de production d'énergies renouvelables, le principe consiste à ne pas les implanter dans la zone Naturelle pour préserver autant que possible les milieux naturels et le fonctionnement écologique du territoire. La zone N recouvre les continuités écologiques, aucun dispositif ne devrait les perturber.	• **Encourager le réinvestissement du bâti existant** • **Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation**
Ne	Secteur naturel vocation d'équipement et service d'intérêt public		*En secteur Ne, ne sont autorisés que, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :* *• Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs* *•Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* *• Les installations de sports et de loisirs de plein air et les aménagements s'y afférent sous réserve de leur caractère démontable ou réversible.*	Le secteur Ne a vocation à préserver le cadre naturel dans lequel les équipements s'insèrent, tout en permettant leur évolution, voire nouvelles installations et constructions liées aux équipements publics. Ces emprises naturelles ont une utilité publique	• **Répondre aux besoins des Saint-Quantinois et des associations**

6.5.3 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (section 2)

La section II concerne en premier lieu la qualité urbaine, elle permet donc d'aborder la volumétrie des constructions c'est-à-dire leur hauteur, leur densité ainsi que leur implantation **(Article 2)**.

Il peut s'avérer nécessaire pour des raisons de cohérence urbaine d'imposer des alignements ou d'imposer ou limiter des hauteurs. Elle peut également porter sur la qualité architecturale et environnementale des constructions **(Article 3)** c'est à dire l'aspect extérieur des constructions. Enfin, elle permet d'aborder la qualité environnementale et paysagère des abords des constructions **(Article 4)** ce qui signifie que l'on peut imposer des plantations, ou encore des espaces éco-aménageables et non imperméabilisés dans certains secteurs ce qui peut présenter un fort intérêt pour gérer les eaux pluviales... Cette section peut également encadrer le stationnement dont les enjeux diffèrent beaucoup en fonction des zones **(Article 5).**

Le présent règlement distingue les constructions neuves et existantes uniquement pour l'article relatif à la qualité urbaine, architecturale et environnementale afin de valoriser le bâti traditionnel. Cela concerne ainsi les secteurs Ua et Ub ainsi que les zones A et N qui comportent aussi du bâti traditionnel qui peut faire l'objet de projets de rénovation et d'extension. La municipalité a souhaité préserver autant que possible les caractéristiques de l'architecture locale. Le contenu du règlement est ainsi très lié aux caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti telles qu'elles ont été mises en exergue dans le diagnostic du présent PLU.

ZONE U/AU				
U 2 / AU2	**ARTICLE 2 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**			
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT		**NÉCESSITE AU REGARD DU PADD**	
	RÈGLES	RÈGLES ALTERNATIVES OU QUALITATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU	**1.HAUTEUR** *Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, la hauteur des constructions mesurées à partir terrain naturel* avant aménagement à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder :* *• Dans les secteurs Ua, Ub* *7 mètres pour les constructions principales* et 4.50 mètres pour les annexes*.*	*des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées :* *a) pour l'extension* à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;* *b) lorsque le faîtage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne* de plus grande hauteur. Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère.* *c) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications…) ;* *d) pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...) ;*	Le projet vise à respecter les caractéristiques morphologiques des constructions existantes sur la commune. Il s'agit ainsi de garantir la meilleure insertion paysagère possible des constructions ou extensions. Quant aux annexes, elles sont par définition plus petites que les constructions principales et apportent une certaine diversité en évitant des volumes trop impactant. A noter, qu'une disposition prévoit tout de même, dans une logique d'harmonisation, de permettre l'extension à la même hauteur d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et prend en compte les éventuels dispositifs techniques...	• **Assurer l'insertion des constructions à leur environnement** • **Faciliter la densification des parties actuellement urbanisées**
U/AU	*2.1 IMPLANTATION vis à vis des espaces publics* *Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation pour les sites concernés (pièce 3.0 du présent PLU) et sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, ou risque de gêne pour la sécurité, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie :* *• En secteur Ua,* *- à l'alignement* ou en respectant le même retrait* qu'une des constructions principales implantée sur une parcelle adjacente*, afin d'assurer l'intégration urbaine et la continuité visuelle du bâti*,* *• En secteurs Ub,* *- dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols et de performance énergétique* (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines, pièce 3.0 du présent PLU).*	*• des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :* *a) pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;* *b) pour les annexes* ;* *c) pour les piscines dont les bassins peuvent s'implanter en retrait minimum de 1 mètre ;* *d) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;* *e) pour l'isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante ;* *f) dans le secteur Ua, en cas de configuration parcellaire particulière (parcelle en drapeau, parcelle à l'angle de deux voies…) ,* *g) en cas de retrait* dans le secteur Ua, la continuité bâtie en limite de voie et emprise publique par un mur de clôture pourra être imposée pour préserver une continuité visuelle et un effet de rue.*	Là encore, le projet a pour objectif de respecter la morphologie actuel du tissu tout en levant les obstacles à la densification et au comblement des dents creuses. En secteur Ua qui correspond au bourg ancien, le principe consiste à respecter la composition actuelle du tissu à savoir l'alignement et les continuités qui profilent les rues et les places publiques. Pour les secteurs Ub, le règlement fait appel au bon sens, et fait référence aux orientations d'aménagement thématiques. Il attire l'attention de l'aménageur sur la recherche d'économie des sols, et de performance énergétiques dans toutes les futures opérations. Quant aux règles alternatives, elles visent à faciliter la densification en assouplissant la norme pour les annexes... tout en préservant l'harmonie du tissu urbain existant.	

ZONE U/AU				
U 2 / AU2	**ARTICLE 2 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**			
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT		**NÉCESSITE AU REGARD DU PADD**	
	RÈGLES	RÈGLES ALTERNATIVES OU QUALITATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU	**2.2 IMPLANTATION vis à vis des limites séparatives** *• En secteurs Ua, Ub* *Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.*	*• Des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées :* *En secteurs Ua, Ub,* *a)dans les secteurs Ua et Ub,* *o pour les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1.50 mètres de la limite séparative ;* *o pour les piscines non couvertes dont les bassins peuvent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives ;* *b) pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;* *c) pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ;* *d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;* *e) des implantations plus contraignantes peuvent aussi être imposées dans le cadre d'application d'autres réglementations afférentes aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)...*	Le règlement permet systématiquement la continuité du bâti dans une logique d'optimisation des sols comme d'économie énergétique... En cas de retrait, le règlement applique la norme H/2 et il préserve une distance minimale de 3 mètres dans le tissu existant. Cette distance permet de limiter les problèmes de prospect et permet aussi l'accès au fond de parcelle ou encore l'entretien des murs et annexes... Pour les petites annexes des habitations et les piscines, le retrait exigé est d'ailleurs même moins important en vue là encore de faciliter les projets d'évolution du bâti et de gagner de l'espace. (ex pour les cabanes de jardins, le retrait de 3 mètres n'est pas forcément justifié). Il s'agit de permettre de mieux optimiser l'espace	• **Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et s'engager dans la lutte contre l'artificialisation des sols** • **Penser sobriété et efficacité énergétique**

ZONE A/N			
A2/N2	**ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	**NÉCESSITE AU REGARD DU PADD**	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
A/N	***1. EMPRISE AU SOL**** *•Dans les zones A et N,* *a) L'extension* des constructions à usage d'habitation, en une ou plusieurs fois, sera limitée à 50 m² d'emprise au sol au total, comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU.* *b) Les nouvelles annexes* des constructions d'habitation (construites après l'approbation de la révision générale du PLU et piscine comprise), n'excéderont pas 60m² d'emprise au sol au total et devront être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale* existante.*	Le territoire se caractérise par une urbanisation diffuse, et plusieurs écarts et hameaux qui ne répondent pas à la définition des espaces urbanisés, se voient classés en zone A ou N selon l'environnement dans lequel ils s'implantent. Le projet consiste alors à tenir compte de ces constructions et d'éviter leur abandon et au delà de permettre leur évolution. Il s'agit ainsi de tolérer les extensions et les annexes, ce qui participera à valoriser le bien mais comme le prévoit le code de l'urbanisme, ces extensions et annexes sont encadrées afin notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la préservation des milieux et des paysages... Le règlement consiste ainsi à permettre l'évolution des habitations en présence via la création d'une pièce supplémentaire notamment ou encore d'un garage mais il encadre cette constructibilité en termes de surface et d'implantation pour éviter d'accentuer l'effet de mitage.	• **Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement**
A/N	***2. HAUTEUR**** *• Dans les zones A et N, pour les constructions à usage agricole* *La hauteur est limitée à 11 mètres, mesurée du terrain naturel avant travaux au faîtage.* *b) Pour les autres constructions* *La hauteur mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* est limitée :* *- à 7.00 mètres pour les constructions principales ;* *- à 4,50 mètres pour les annexes et locaux accessoires.* *•Toutefois, des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées :* *a) pour l'extension* à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;* *b) lorsque le faîtage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne* de plus grande hauteur. Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère.* *c) dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière.* *d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, antennes de téléphonie et télécommunications…) ;* *e) pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...).*	Pour les constructions agricoles, il a été fixé une hauteur de 11 mètres maximum, ce qui garantit aux exploitants des bâtiments fonctionnels et permet de tolérer par ailleurs les toitures photovoltaïques. La hauteur des autres constructions notamment d'habitation se cale sur celle des constructions résidentielles en zone Ua et Ub (secteur le plus étendu sur le territoire communal) dans un souci de cohérence et homogénéisation. A noter que l'article 2 comprend quelques normes particulières et dérogations, pour l'extension de constructions existantes de plus grande hauteur ou encore pour s'aligner sur le faîtage d'une construction mitoyenne, ce qui peut être le cas s'agissant d'anciennes constructions et pour les équipements techniques des constructions agricoles et les installations ou locaux techniques et industriels des administrations publiques dont le fonctionnement peut justifier de plus grandes hauteurs.	

ZONE A/N			
A2/N2	**ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	**NÉCESSITE AU REGARD DU PADD**	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
A/N	***3. IMPLANTATION*** *3.1 Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies* et de l'emprise publique** *a) Pour les constructions à usage agricole et forestier,* *Les constructions, les extensions de constructions* et annexes* doivent être implantées :* *- En retrait minimum de 20 mètres des limites d'emprise de la RD 699.* *- En retrait minimum de 5 mètres, des limites des autres voies et emprises publiques existantes.* *b) Pour les autres constructions dans les zones A et N et leurs secteurs,* *Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, ou risque de gêne pour la sécurité, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées dans un souci d'insertion paysagère et de performance énergétique*.* *c) des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :* *- pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;* *- pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications…);*	Les implantations sont réglementées dans une logique de cohérence, fonctionnalité et de sécurité routière (cf demande du Conseil Départemental). L'extension dans la continuité est néanmoins tolérée dès lors qu'elle ne génère pas une gêne (visibilité,accessibilité...) pour la sécurité routière. Il convient de rappeler que pour tous les projets le long des routes départementales, le conseil départemental devra être systématiquement solliciter pour avis.	• **Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et s'engager dans la lutte contre l'artificialisation des sols** • **Penser sobriété et efficacité énergétique**
A/N	***3.2. Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives*** *a) Pour les constructions à usage agricole dans les zones A et N* *L'implantation des constructions devra respecter un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois en limite des secteurs Ua et Ub, la construction doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.* *b) Pour les autres constructions dans les zones A et N et leurs secteurs,* *Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.* *c) Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées* *-- pour les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,50 mètre de la limite séparative.* *- pour les piscines non couvertes dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives ;* *- pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;* *- pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ;* *- pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications…)* *;*	Pour les constructions agricoles, le principe est le retrait pour des raisons de fonctionnalité du bâtiment ou encore de protection incendie... Pour les autres constructions en A et N, comme dans les secteurs Ua et Ub et toujours dans un souci d'économie des sols et d'énergie, l'implantation est libre soit en continuité soit en retrait minimum en respectant le H/2 et un minimum de 3 mètres. Il s'agit du retrait classique permettant l'accès au fond de parcelle. Des dérogations sont toutefois envisageables pour les petites annexes qui n'engendreront pas de problématique d'ombres portées sur les terrains voisins. Dans ce cas, pour les annexes notamment cabanes de jardin, elles pourront s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètres seulement assurant ainsi le passage autour pour l'entretien. Dans un souci d'équité, l'écriture de cet article est similaire à celui de la zone U.	

ZONE U/AU/A/N			
U3/AU3 A3/N3	**ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	**NÉCESSITE AU REGARD DU PADD**	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU/ A/N	**Les constructions*, extensions* ou rénovations* doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs dispositifs recourant aux énergies renouvelables. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU).** **Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des styles architecturaux contemporains et bioclimatiques*. De tels projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessous exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions* nouvelles, d'extensions* ou de rénovations*.** **1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE** *Les constructions neuves doivent s'adapter au mieux au terrain naturel*. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites;*	Le projet communal affiche clairement la volonté de préserver l'équilibre paysager actuel. En outre, le tissu est très homogène, il est donc préférable de prévoir quelques cadres dans une logique de «garde fou» pour en garantir l'harmonie comme par exemple d'interdire les projets s'inspirant d'une architecture d'autres régions comme les chalets... Dans tous les secteurs, le règlement rappelle que les dispositifs basés sur les énergies renouvelables sont tolérés mais qu'ils doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et donc correctement s'insérer au projet. Les règles de cet article sont donc à dominante qualitative et visent à respecter les grandes caractéristiques architecturales du tissu existant (forme des ouvertures, type et pente de toitures, couleurs des enduits et des menuiseries). Le règlement porte une attention tant à l'insertion des nouvelles constructions qu'à la qualité des rénovations.	• **Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement** • **Préserver la qualité du bâti traditionnel**
U/AU A/N	**2. ASPECT EXTÉRIEUR ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS** *Pour la construction principale* comme pour les annexes*, les clôtures et les extensions*, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc) est interdit.* ***• Les constructions à usage d'habitation en Ua et Ub et 1Auh, A et N (pour les constructions traditionnelles se référer également à l'orientation d'aménagement thématique dédiée, pièce 3.0 du présent PLU) :*** *a) Les constructions nouvelles ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.* *b) Le volume et la pente d'origine doivent être conservés et la réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou d'aspect similaire. Les chiens assis sont interdits.* *c) Hormis en cas de toiture terrasse*, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. La pente est comprise entre 27% et 33%.* *d) En façade sur rue*, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales doivent être respectés ; les nouvelles ouvertures doivent être plus hautes que larges sauf sur les portes de garage.* *e) Les façades enduites des constructions, adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires.* *f) Pour les menuiseries, les couleurs vives et incongrues sont interdites.* *g) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement c'est-à-dire ni en applique, ni sous linteau extérieur.* *h) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible (intégrés dans le bâtiment ou à la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux…).* ***• Les constructions à usage économique en Ua et Ub et 1AUh, respecter les dispositions ci-dessous :*** *a) Les règles précédemment édictées s'appliquent aux constructions à usage économique à l'exception des constructions industrielles.*		

ZONE U/AU/A/N			
A3/N3	**ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	**NÉCESSITE AU REGARD DU PADD**	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
A/N	**2. ASPECT EXTÉRIEUR ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS** ***• Les constructions à usage agricole et forestier, respecter les dispositions ci-dessous :*** *a) Un effort doit être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles (choix du site, implantation, volumétrie, couleur, plantations).* *b) Les constructions doivent se rapprocher des constructions agricoles environnantes lorsqu'elles existent (sauf réglementation spécifique).* *c) Il est par ailleurs essentiel d'intégrer le relief dans le choix d'implantation du bâti (en évitant les points hauts) et de respecter la pente naturelle du terrain d'assiette (en limitant les mouvements de terrain).* *d) De même, la végétation en place doit servir à l'insertion des constructions ou à défaut des plantations d'accompagnement s'imposent pour jouer le rôle de filtre paysager (haie bocagère).* *e) Les volumes doivent être le plus simples et compacts possible pour en facilité l'insertion et leur aspect extérieur discret voire naturelle (pas de teintes criantes, pas d'effet de brillance).* *f) Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillissement, teinte, aspect).*	Les constructions agricoles se doivent de s'insérer au mieux à leur environnement. Les plantations doivent faciliter cette insertion. Le règlement instaure un cadre pour une simplicité de volumes, un travail sur l'aspect en portant l'attention sur le choix des matériaux, des couleurs...	• **Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement**

ZONE U/AU/A/N			
U3/AU3 A3/N3	**ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	**NÉCESSITE AU REGARD DU PADD**	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU/ A/N	**3. CLÔTURES (se référer également à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).** *La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité et de dangerosité pour la circulation routière.* *Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).* *Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche…) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…).* *• Dans les secteurs Ua, Ub, 1AUh, A et N* *La hauteur maximale des clôtures est fixée à :* *- 1.60 mètres le long des voies* et emprises publiques,* *- 2.00 mètres le long des limites séparatives,* *- Une hauteur supérieure peut être admise pour la réfection de clôtures existantes de plus grande hauteur, pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.* *• Dans tous les secteurs* *Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :* *- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux sont à proscrire (se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).* *- et éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.*	Le règlement comprend également un paragraphe sur les clôtures. Il limite la taille de ces dernières en façade sur rue à 1.60 mètres. Ces dispositions ont vocation à garantir une certaine homogénéité et éviter d'imperméabiliser les rues. Une hauteur plus élevée est toutefois tolérée pour les activités économiques pour des raisons de protection contre les vols notamment. Quant aux clôtures au contact des espaces agricoles ou naturels, il est important à la fois d'un point de vue paysager qu'hydraulique de proscrire les murs pleins imperméables et opaques au profit d'une haie jouant le rôle de filtre paysager, hydraulique, corridor écologique...	• **Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement**

ZONE U/AU/A/N			
U4/AU4 A4/N4	**ARTICLE 4 TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	**NÉCESSITE AU REGARD DU PADD**	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU A/N	**1. SURFACES ECO-AMENAGEABLES** *A l'issue de chaque nouvelle opération de construction ou aménagement (aire de stationnement…), l'unité foncière* du projet devra conserver un minimum de :* *- - 25 % de surface de pleine terre*, dans le secteur Ub et pour les constructions à usage d'habitation en zone A et N* *- 15% de surface de pleine terre*, dans les secteurs 1AUh,* *Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.*	*Cette règle a pour objectif de lutter contre une trop forte imperméabilisation des sols à l'occasion des nouveaux projets de constructions.* *Il est indispensable de conserver des surfaces minimum à la fois pour végétaliser et ainsi garantir une certaine valorisation paysagère et surtout pour traiter (infiltrer...) les eaux pluviales sur la parcelle. Pour autant cette disposition ne doit pas faire obstacle à la densification. Les valeurs imposées demeurent donc raisonnables afin de permettre des opérations denses tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain (tissu plus lâche en secteur Ub).*	• **Penser les futurs aménagements et opérations dans le respect du cycle naturel de l'eau et lutter contre l'imperméabilisation des sols**
U/AU/ A/N	**2.PRESCRIPTIONS VEGETALES** *Les espaces libres* de toute construction ou de circulation (aire de stationnement, aire de jeux...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui peut inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.* *Les arbres existants doivent être préservés autant que possible ou remplacer par des plantations équivalentes.* *Pour le stationnement, il convient de prendre en compte le cycle de l'eau et de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement ou encore à privilégier les circulations douces (piétons et cyclistes).* *Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quant elle est dans la continuité du bâti.* *Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. L'observatoire de la Flore Sud Atlantique dispose de données de référence à consulter sur leur site https://obv-na.fr/ notamment la « Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle Aquitaine ».* *En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec plusieurs essences locales.* *Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite (se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU).* *En outre, les arbres et haies nouvellement plantés devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales (une distance de 7 mètres est à rechercher) et à une distance minimum de 7 mètres du bord de la chaussée pour toute nouvelle infrastructure.*	*Il est rappelé l'importance de végétalisation et de gérer les eaux en lien notamment avec les espaces publics comme les aires de stationnement, les aires de jeux qui peuvent remplir plusieurs fonction.* *Si une parcelle est arborée, il sera exigé de limiter les arrachages en conservant des sujets sur la parcelle et en replantant. Il s'agit d'évaluer au cas par cas en fonction de l'existant mais il est essentiel de végétaliser* *Ainsi pour les aires de stationnement il est pris soin de préciser que les plantations auront vocation à apporter une véritable plus-value aux projets d'aménagements en évitant d'implanter un arbre isolé au milieu des places (peu d'intérêt paysager, écologique et de chance de survie...) au profity de linéaire, de boqueteaux...* *Pour les plantations, le recours à des essences végétales adaptées aux sols et au climat local est imposé et les espèces invasives ou allergisantes proscrites.* *Ces essences évoluant progressivement du fait du réchauffement climatique, le règlement fait référence aux travaux de l'observatoire de la flore Sud Atlantique qui met à jour des listes de plantes chaque année.* *A la demande du département, quelques normes de plantations sont rappelées aux abords des voies départementales.*	• **Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »**

ZONE U/AU/A/N			
U4/AU4 A4/N4	**ARTICLE 4 TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	**NÉCESSITE AU REGARD DU PADD**	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU/ A/N	**3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES** *Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés*	Le secteur du bâtiment représente une part importante des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. Dans un contexte de transition écologique et de lutte contre le changement climatique, la règle encourage des pratiques de construction plus durables, respectueuses de l'environnement et moins énergivores.	• **Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les rénovations** • **Penser sobriété et efficacité énergétique**
ARTICLE 5 STATIONNEMENT			
U/AU/ A/N **U/AU**	*Pour toute construction le nombre de places de stationnement doit être adapté aux destinations et sous destinations autorisées dans chaque secteur, aux besoins des usagers et aux activités.* *Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et traité autant que possible dans une logique de mutualisation*.* *Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.* *Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés, peuvent être imposées par l'autorité administrative.* *• Dans les secteurs : Ub, 1AUh, A et N :* *- Habitat individuel : 2 places par logement créé* *• stationnement vélo :* *Pour rappel, en cas de constructions à destination d'habitat collectif et de construction à destination de bureaux... un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.* *Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied, soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être couverts.* *• La mobilité électrique :* *Pour répondre au déploiement progressif des véhicules électriques et contribuer à la lutte contre les pollutions atmosphériques, il est rappelé que chaque projet d'ensemble est invité à antiiciper et proposer des systèmes permettant la mise en place de bornes ou points de recharge électrique (puissance, dimensionnement, mise en place de fourreaux...). En fonction de la destination et du nombre des constructions celles-ci peuvent même être imposées (code de la construction).*	Il n'existe pas de dispositions d'ordre public en la matière, il est donc légitime de préciser dans le cadre de PLU des règles de «bon sens» fixant un minimum l'attention des aménageurs dans toutes les zones sur le besoin en stationnement. Au regard du taux de motorisation des foyers, de leur forte mobilité et de la densité moyenne du tissu, il est exigé un minimum de deux places par nouveau logement. S'agissant des stationnements vélo, il est essentiel de prévoir dans les opérations d'habitat collectif à minima des espaces dédiés de qualité.	• **Promouvoir les modes doux de déplacements**

6.5.4 Les équipements et les réseaux

Enfin la section III, est relative aux équipements et aux réseaux. Il s'agit d'une partie plus technique faisant référence implicitement au règlement national d'urbanisme et au delà à d'autres législations et réglementations que celles du code de l'urbanisme.

En effet, en l'absence d'articles d'ordre public, cette section permet de fixer les principes d'aménagement sur la voirie **(Article 6)** et sur les réseaux **(Article 7)** des critères particulièrement importants pour accorder de nouvelles constructions ou autres réhabilitations sur l'ensemble du territoire. **Ces articles sont donc communs aux quatre zones U, AU, A et N.**.

ZONES U/AU/A/N			
	ARTICLE 6 DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	**NÉCESSITE AU REGARD DU PADD**	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Conditions de desserte des terrains	*L 1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* *La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.* *Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.* *Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.* *En outre, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales. Pour des raisons de sécurité, lorsqu'une unité fonicère est riveraine d'une voie communale et d'une route départementale, l'accès devra être réalisé sur la voie communale sauf impossibilité technique.*	Cet article a pour but de : – prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, – assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, Ces notions de bon sens ne sont pas d'ordre public.	• **Promouvoir les modes doux de déplacements**
Obligations relatives aux voies de circulation	*2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION* *Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.* *L'ouverture d'une voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à une voie existante peut constituer un danger pour la circulation.* *Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions.* *Les voies doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...*		

ZONES U/AU/A/N			
U7/AU7/ A7/N7	**ARTICLE 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX**		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	**NÉCESSITE AU REGARD DU PADD**	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Eau potable	*Toute construction ou installation qui, de par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.* *Conformément au schéma de distribution d'eau potable (délibération en annexe du PLU), approuvé le 6 décembre 2024 par le Comité syndical d'Eau 17, à qui la CDC Haute Saintonge a transféré la compétence en matière de distribution d'eau potable, il convient de rappeler qu'EAU 17 peut refuser un raccordement dans la mesure où l'immeuble à desservir est situé hors du schéma de distribution. La zone de distribution est définie 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 (cout, intérêt public, conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation potable…).* *Toutefois en l'absence de réseau public d'eau potable et sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée.*	Il convient de rappeler qu'il n'existe pas de dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme qui soient directement applicables en matière de réseaux, ce qui justifie de créer une norme. Par ailleurs, le règlement ne peut pas déroger aux dispositions techniques régissant les réseaux et les modalités de raccordement aux constructions en matière d'assainissement, d'eau potable et d'électricité. Le contenu de cet article est donc largement encadré par les réglementations autres que celles d'urbanisme. Le PLU reprend ce minima et le complète notamment pour la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées. Le règlement rappelle que le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe. Mais il est convenu de tolérer des dispositifs non collectifs notamment sous réserve qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur... De même, il est rappelé dans le cadre de la gestion des eaux pluviales que les eaux seront prioritairement résorbées sur la parcelle à l'aide de techniques dites alternatives. Le principe consiste à réduire autant que possible l'impact des projets de construction nouvelle ou de réhabilitation sur le milieu naturel...	• **Imposer une gestion des eaux usées de qualité** • **Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols**
Assainissement	*a) Eaux usées* *L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.* *Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.* *En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.* *b) Eaux pluviales* *Il convient de se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la gestion des eaux pluviales, pièce 3.0 du présent PLU.* *Le principe est la gestion des eaux à la source, et de limiter les phénomènes de ruissellement pour éviter les risques en termes d'inondation.* *Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération sur l'unité foncière.* *Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.*		

ZONE U/AU			
U7/AU7/A7/N7	**ARTICLE 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX**		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	**NÉCESSITE AU REGARD DU PADD**	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Déchets ménagers	*Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Ainsi toute opération d'ensemble vouée à de l'habitat doit disposer d'un espace commun ou d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir la collecte de déchets ménagers (ensemble des conteneurs nécessaires...), aisé à desservir et correctement inséré sur le plan paysager ou architectural.*	La nécessité d'un dispositif de gestion des déchets ne doit pas entrer en contradiction avec les mesures d'intégration des bâtiments dans leur environnement.	• **Continuer à étoffer le réseau de défense contre l'incendie** • **Assurer les besoins des associations et des habitants en équipements**
Défense incendie	*Tout projet d'aménagement doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.* *La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé conforme aux exigences du SDIS, lorsque le réseau public est insuffisant*		
Télécommunications numériques	*Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications doit se réaliser en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.*	Il s'agit là d'ajouter au principe de raccordement une contrainte esthétique visant à réduire l'impact des réseaux sur les paysages de la commune d'une part et de garantir l'accès aux télécommunications numériques d'autre part (lorsqu'ils existent).	
Réseaux divers	*La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.*		

7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

7.1 CONTEXTE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

7.1.1 Quelques repères légaux

L'évaluation environnementale des plans et programmes a été introduite en droit français par la directive européenne du 27 juin 2001 dite « Évaluation Stratégique des Incidences sur l'Environnement », traduite par l'ordonnance du 3 juin 2004, s'accompagnant de deux décrets du 27 mai 2005.

L'article 40 de la loi ASAP du 7 décembre 2020 élargit le champ d'application de l'évaluation ajoutant les plans locaux d'urbanisme (PLU) dans la liste, fixée à l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme, des plans et programmes qui sont soumis à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive européenne du 27 juin 2001. Les révisions des PLU et PLUi y sont donc désormais assujettis au même titre que les SCoT et les schémas régionaux que sont le SDRIF, le PADDUC et les SAR des régions d'outre-mer.

L'évaluation environnementale constitue une démarche visant à garantir la soutenabilité environnementale des objectifs et traductions réglementaires du PLU. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont précisées par le Code de l'Urbanisme.

En outre, d'après l'article L104-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit décrire et évaluer les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement. Il doit aussi présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Enfin, il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

L'article L104-6 quant à lui prévoit que la personne publique qui élabore le PLU transmette pour avis à l'autorité environnementale le projet de document et son rapport de présentation. Cette autorité environnementale est définie par le décret du 28 avril 2016. Sa compétence est exercée par localement par la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable de la Nouvelle Aquitaine (MRAE).

7.1.2 Principes animant la démarche

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il convient de conduire une analyse approfondie de l'état initial de l'environnement pour appréhender tous les enjeux et les sensibilités en présence. Cette dernière se retrouve dans le rapport de présentation qui intègre ensuite une analyse des incidences du PLU sur l'environnement. Une fois le risque d'incidence évalué, et en cas de présomption d'incidence notable, il s'agit de présenter toutes les adaptations qui ont été prises s'agissant plus précisément des mesures d'évitement, réduction et compensation en cas de probabilité d'incidences négatives.

Ces mesures doivent permettre de rendre acceptable le niveau d'incidence du PLU sur l'environnement. Cette démarche d'évaluation environnementale que l'on peut qualifier d'aire à la décision, repose sur les grands 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. Celle-ci ne doit pas intervenir à posteriori du projet, mais doit être intégrée à celui-ci ;

- **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 Saint-Quantin-de-Rançannes se distingue par une forte présence de massifs forestiers, qui couvrent plus d'un quart de sa superficie.

Ces espaces, inscrits dans la trame verte et bleue du SCOT, jouent un rôle majeur dans la préservation de la biodiversité et la gestion durable des milieux naturels.

7.1.4 Méthode de l'évaluation environnementale

Les compétences mobilisées dans le cadre de l'étude

Les expertises de terrain relatives à l'analyse de l'état initial de l'environnement et à l'évaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement ont été effectuées par la SARL LES SNATS, ingénieur-écologue indépendant de Taillebourg(17). Cette expertise a été intégrée au PLU par la SARL Agence UH (6, rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT) en tant que maître d'œuvre de l'étude du PLU.

L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'évaluation environnementale du projet de PLU 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 de la commune.

Le scénario d'aménagement élaboré dans le cadre du PLU a été plusieurs fois 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 du PLU sur l'environnement. En ont découlé plusieurs enrichissements du diagnostic environnemental durant l'étude.

Les différentes ressources bibliographiques existantes sur la commune ont été intégrées à l'analyse de l'état initial de l'environnement, telle que le DOCOB. 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 SRADDET de la région Nouvelle Aquitaine.

Ces analyses complétées par l'étude des incidences des projets sur les eaux, sur les déchets, les énergies... ont permis de lever toute présomption de risque notable d'incidence sur l'environnement.

Caractérisation des probabilités d'incidences du projet de PLU

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 du PLU 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 d'élaboration du PLU, du PADD à sa déclinaison réglementaire.

Passage N°	Intervenant	Date	Heure début	Heure fin	Période	Nature des prospections	Météo	Conditions d'observation
1	Loup Carrière	24/06/2024	11h30	00h30	Journée + soirée	ltigroupe + flore	Beau temps; nuages 0/8; vent F2 du SW à nul le soir; 26°C à 19°C	Favorables
2	Marc Carrière	11/10/2024	13h00	22h30	Journée + soirée	Multigroupe	Assez beau; nuages 3/8; vent F2 de l'W; 18° à 13h, 13° à 22h30	Favorables
2	Loup Carrière	11/10/2024	17h00	21h00	Après-midi + soirée	Multigroupe	Assez beau; nuages 3/8; vent F2 de l'W; 18° à 17h, 14° à 21h00	Favorables
3	Loup Carrière	10/04/2025	11h45	00h00	Journée + soirée	Multigroupe	Beau temps; nuages 0/8; vent F2 du SE à nul; 26°C à 14°C	Très favorables

7.2.1 Analyse des probabilités d'incidences du PLU sur le milieu physique

Les incidences du PLU sur le relief, le sous-sol et les aquifères

On précisera d'emblée que le PLU n'autorise pas d'activités ou d'installations susceptibles de provoquer des décaissements et/ou des remblaiements importants sur la commune. Au travers son secteur Ne, il prend en compte la présence d'équipement relevant de l'intérêt général.

Le PLU ne détermine en outre, aucun secteur voué à l'exploitation de carrières. A ce jour, aucun projet ne justifie une telle disposition par le PLU. Il a par ailleurs été pris soin par l'intermédiaire du règlement écrit, d'encadrer strictement les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols au sein des zones A et N, vouées à la protection des espaces agricoles et naturels de la commune. Le plan ne génère donc aucune probabilité d'incidence notable sur la topographie communale.

Concernant la ressource en eau souterraine, les probabilités d'incidences du PLU sur les aquifères ne sont pas avérées. En effet, le PLU ne prévoit pas d'autoriser des activités ou installations susceptibles de générer ce type d'incidence.

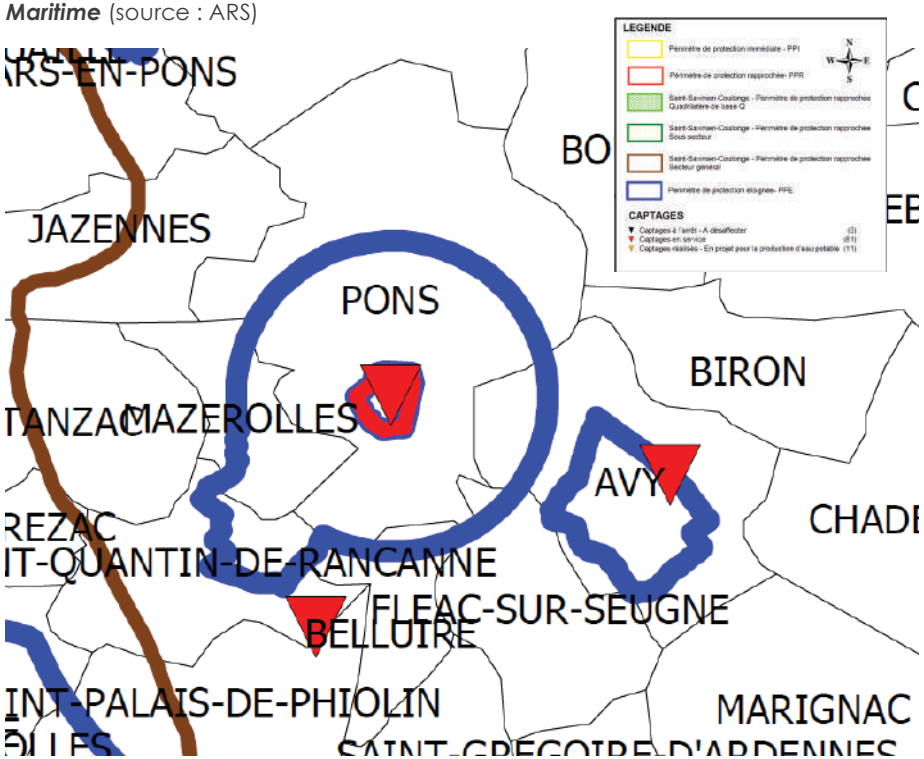
Le fossé de Pradelle comporte une station de pompage (Pradelle F2) autorisé par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008 avec un périmètre de protection immédiat et rapproché (moins de 1 ha). Cette emprise est très limitée car elle se justifie au regard des pompages dans les aquifères profonds. Néanmoins la commune est concernée par le périmètre de protection éloignée du captage de «Fondurant» située sur le territoire de Pons.

Ce secteur n'englobe pas de zone U. Le centre urbain et les zones de développement demeurent en retrait des périmètres de protection.

Il peut être précisé que le PLU prévoit en outre des mesures visant à éviter des probabilités d'incidences notables sur l'environnement du fait de l'accroissement de l'imperméabilisation des sols et du ruissellement pluvial, dans les conditions prévues par l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme. Ces mesures allant de l'obligation de maintenir un minimum d'espaces éco-aménageables (plus précisément le PLU fait le choix, d'imposer des espaces de pleine terre) dans tous les secteurs U et AU, de préserver des parcs et jardins, de privilégier le développement des secteurs raccordables au réseau de collecte public des eaux usées. Toutes ces dispositions réglementaires sont de nature à éviter les risques d'incidence du PLU sur les aquifères souterrains par effet de pollution par infiltration.

S'agissant des incidences sur la consommation en eau potable, aucun projet ne devrait engendrer de sur-consommation et les capacités d'approvisionnement sont bonnes sur le territorie (CF étude prospective EAU 17, etat initial de l'environnement).

Zoom sur le territoire concerné «captage périmètre protection de la Charente Maritime (source : ARS)



Pons abrite un périmètre de protection rapproché (PPR).

Les communes de Saint Quantin de Rançannes, Avy et Pons accueillent un captage d'eau actuellement en service.

Les incidences en termes d'eau potable

A **Saint Quantin de Rançannes**, **169 abonnés** sont raccordés au réseau d'eau potable. Depuis 2018, ce nombre d'abonnés connait une légère hausse puisque celui-ci s'élevait à 161 abonnés cette même année. **La consommation en eau potable a augmenté en passant de 15 211 m3 d'eau potable prélevés en 2018 à 14 558 m3 en 2022.** En 2022, un abonné consomme en moyenne 87L d'eau contre 89L en 2018.

Le projet de PLU misant sur l'accueil d'environ 26 nouveaux habitants laisse présager aucune incidence sur la consommation future.

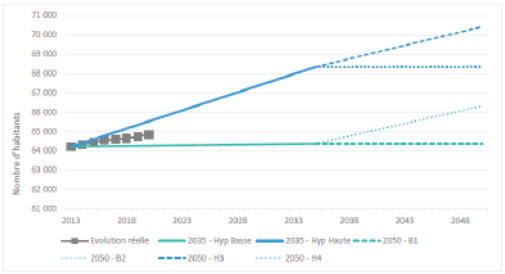
En outre, Eau 17 a réalisé en juillet 2024 une étude prospective du bilan besoins-ressources en eau potable à l'echelle d'un territoire regroupant 5 EPCI. L'étude prospective menée par Eau 17 vise à évaluer si les ressources en eau potable disponibles sur un territoire seront suffisantes pour répondre aux besoins futurs de la population, dans un contexte de développement urbain et d'évolution climatique. Elle repose sur une analyse croisée de la capacité actuelle d'alimentation en eau potable et des prévisions de consommation à moyen et long terme.

Dans un premier temps, l'étude dresse un état des lieux des ressources disponibles : elle identifie les captages et forages en service, mesure les volumes prélevés, et évalue les usages actuels de l'eau, qu'ils soient domestiques, agricoles ou industriels. En parallèle, elle recense les consommations actuelles et les rendements des réseaux.

Ensuite, l'étude se projette dans l'avenir, en intégrant les **perspectives d'évolution démographique projeté par le Scot** et les besoins potentiels en eau induits par ces évolutions. Cela permet d'estimer les volumes d'eau qui seront nécessaires à l'horizon de dix à vingt ans.

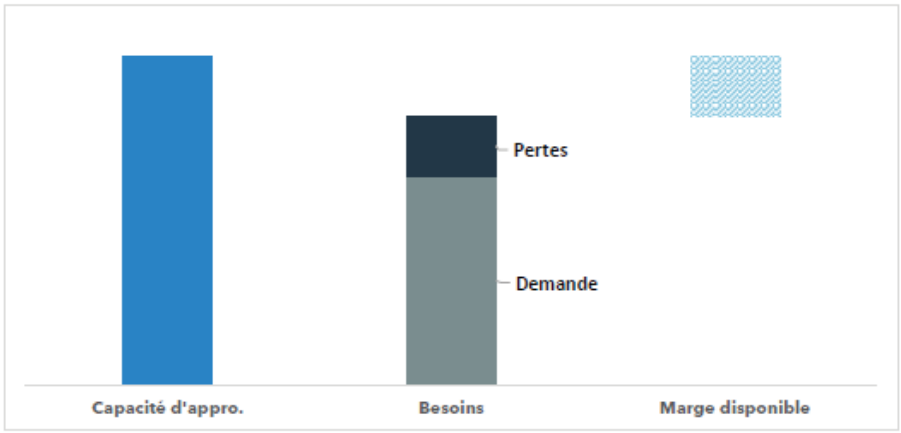
Enfin, l'étude compare les ressources mobilisables avec les besoins futurs estimés. Lorsque des déséquilibres sont identifiés, elle propose des pistes d'optimisation : amélioration des rendements, économies d'eau, mobilisation de nouvelles ressources, ou interconnexions entre réseaux.

▶ Figure 5. Illustration des projections de population pour la communauté d'agglomération Haute Saintonge

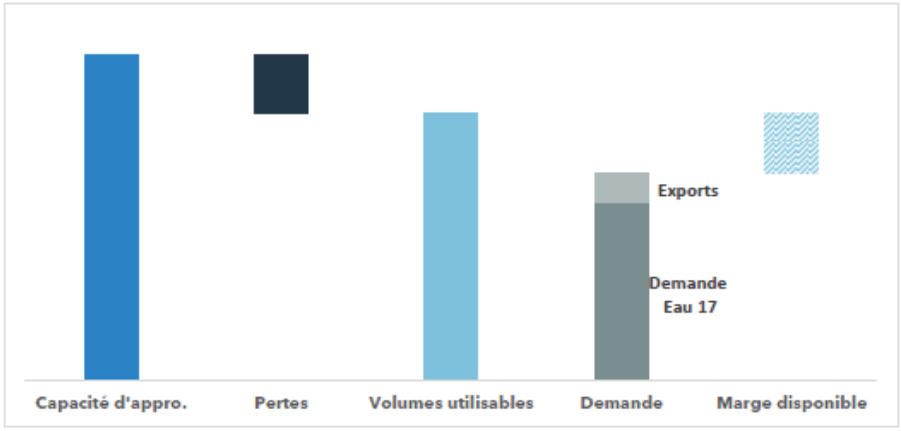


Bilan Besoins -ressources de la prospective réalisé en par Eau 17 (Eau 17)

▶ **Figure 14. Illustration des termes du bilan « simple »**



▶ **Figure 15. Illustration des termes du bilan « détaillé »**



Pour mémoire, la **capacité d'approvisionnement** est définie comme la quantité d'eau potable (ou potabilisable via dilution) qui peut être injectée dans le système d'approvisionnement ; elle est fonction de la disponibilité de la ressource et de la capacité du système.

Les **volumes utilisables** correspondent aux volumes disponibles pour répondre à la **demande**, c'est-à-dire permettre la satisfaction des usages de l'eau potable ; on distingue la composante de demande interne à Eau17 et celle qui donne lieu à des exports.

Le bilan est élaboré :

• Pour la période estivale, avec prise en compte :

- De la demande de pointe

- De la ressource disponible à l'étiage

• Hors période de pointe, avec prise en compte :

- De la demande de base à laquelle s'ajoute une surconsommation (hypothèse conservatrice d'une journée chaude qui interviendrait hors période touristique)

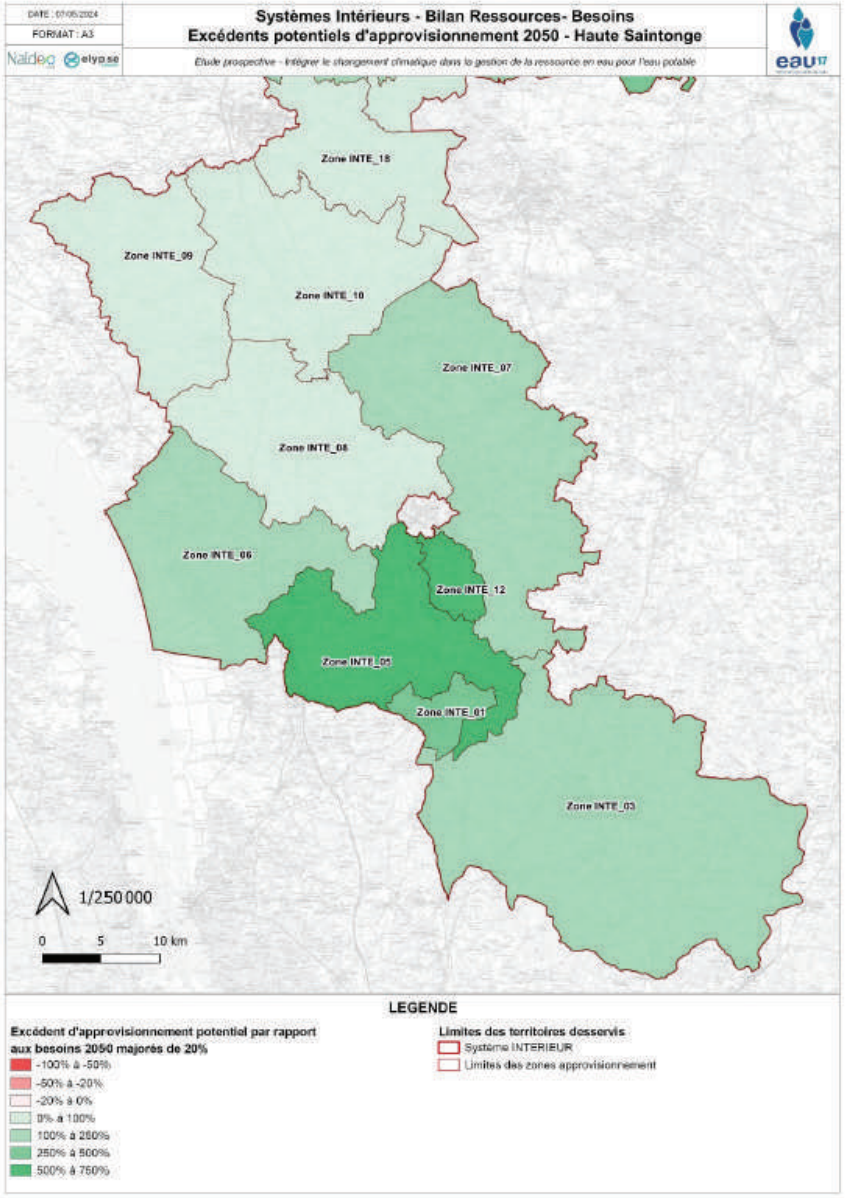
- De la ressource disponible « en hautes eaux »

Les résultats mettent en évidence que le bilan hors période estivale est largement excédentaire pour les systèmes Intérieurs, dans leur ensemble et pour chacun des sous-secteurs, quels que soient les scénarios : cela signifie qu'Eau 17 dispose d'une marge importante pour l'approvisionnement de la population permanente présente sur le territoire (NB. Il s'agit d'une marge « structurelle » ne tenant pas compte des aléas sur le fonctionnement des ouvrages ou de l'impact d'une dégradation de la qualité de l'eau hors nitrates : ces deux risques – qui peuvent être gérés avec des solutions techniques/d'infrastructure -n'ont volontairement pas été intégrés dans la réflexion visant en priorité les enjeux de la disponibilité quantitative des ressources face au changement climatique).

Pour la période de pointe estivale, la situation est également très excédentaire, avec une marge de l'ordre de 56 000 m3/j dans le cas le plus défavorable : c'est-à-dire avec une croissance démographique forte, une augmentation des consommations individuelles, et le scénario de changement climatique le plus pénalisant sur les ressources.

Ainsi, le projet de PLU, compatible avec les projections démographiques du SCoT, confime qu'il n'aura qu'un impact limité sur les consommations futures en eau.

▶ **Carte 11. Equilibre du bilan à 2035 selon les scénarios - Haute Saintonge**

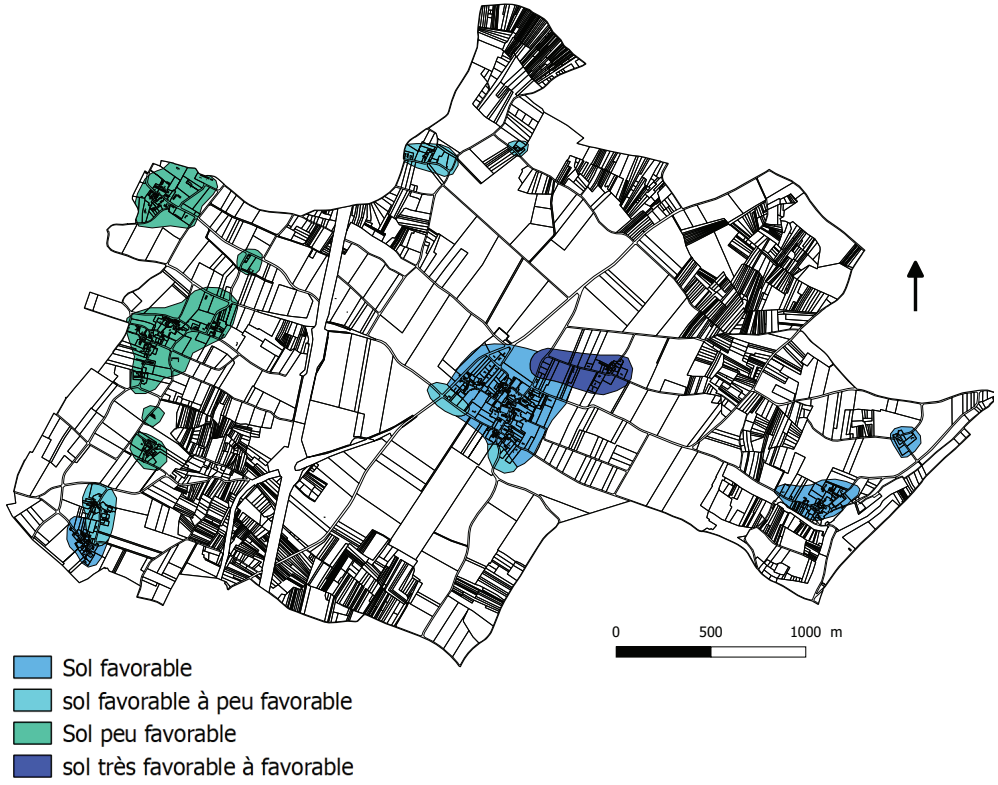


Les incidences du PLU sur la gestion des eaux usées

La commune n'étant pas desservie par le réseau public de collecte, les futures constructions seront desservies par un dispositif d'assainissement individuel. Au regard des données de 2022, transmises par EAU17, il convient de souligner que la zone 1AUh, tout comme les hameaux «Rançannes» et «Chez Guichard» se situent dans une zone favorable à ce type d'installation.

A noter aussi qu'il existe aujourd'hui des solutions techniques appropriées aux caractéristiques du terrain (type de sols, surfaces disponibles)... permettant de limiter les incidences sur l'environnement. .

Carte d'aptitudes des sols à l'assainissement non-collectif, (source : EAU17)



Les incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales

Probabilités d'incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales

La maîtrise des écoulements pluviaux et de l'imperméabilisation des sols constitue un impératif pour le PLU. C'est la raison pour laquelle il a été fait le choix dans le règlement du PLU d'imposer dans la rubrique des espaces éco-aménageables un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées, en surface de pleine terre.

Le lexique annexé au règlement écrit vient alors apporter des précisions sur la notion de surface de pleine terre :

« Une surface est dite de « pleine-terre » lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable permettant la libre circulation des eaux.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- *son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),*
- *sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),*
- *il doit pouvoir recevoir des plantations.*

Au niveau du sol : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement, quelque soit le revêtement (dalles engazonnées, béton…), ainsi que leurs accès, sont exclus des surfaces de pleine terre.

Au niveau du tréfonds : Une surface est considérée comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.»

Le règlement distingue les secteurs en fonction de leur densité actuelle et de leur destination. Le secteur Ub, à dominante résidentielle se voit ainsi imposer pour chaque pro-

jet de constructions d'habitation nouvelle, **25% minimum d'espaces de pleine terre.** Il s'agit du taux le plus élevé imposé dans le règlement car le secteur Ub cumule les plus gros enjeux à la fois de potentiel de densification et de gestion des eaux pluviales pour mieux collecter les eaux, nourrir les nappes phréatiques et éviter les risques d'inondation par ruissellement.

Dans le secteur 1AUh, le taux passe à 15% s'agissant des espaces verts à l'échelle de chaque nouvelle opération (construction et aménagement). Ils sont également soumis à des exigences de lutte contre l'imperméabilisation et de végétalisation et devront respecter les OAP thématiques relatives aux plantations et à la gestion des eaux pluviales.

L'orientation d'aménagement et de programmation de secteur, attire également l'attention des aménageurs sur la gestion des eaux pluviales et la lutte contre l'imperméabilisation des sols (peu importe la surface de l'opération). D'ailleurs, on rappellera aussi que les aménageurs devront se conformer aux dispositions du Code de l'Environnement en matière de gestion des eaux pluviales. Ainsi, pour toute nouvelle opération d'aménagement sur la commune quelle que soit sa nature, une étude technique pourra être requise pour déterminer les caractéristiques des équipements pluviaux nécessaires, conformément aux cadres légaux et réglementaires.

A noter que la commune ne dispose pas de schéma directeur des eaux pluviales.

S'agissant des surfaces imperméabilisées par hypothèse, en comptabilisant une moyenne haute d'imperméabilisation de 200m² par nouvelle construction (habitation + annexe + aménagements extérieurs), la surface imperméabilisée totale issue des projets intégrés au présent PLU soit **21 constructions d'habitation nouvelles,** peut être évaluée à **0.42 ha en zones U et AU.**

A cela s'ajoutent les voies nouvelles ainsi que les aires de stationnement même si ces dernières pourront être pour tout ou partie perméables. En considérant 20% des surfaces ouvertes à l'urbanisation, cela correspond à **environ 0.12 ha**.

Au total, **le développement résidentiel tel que prévu dans le présent projet de PLU pourrait donc générer l'imperméabilisation de 0.54 ha**.

Enfin, le PLU recourt également à des dispositifs favorables à la gestion des écoulements pluviaux sur l'ensemble du territoire en assurant la protection des bois et des haies drainant le territoire réciproquement, via des **Espaces Boisés Classés et un inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**. Or ce couvert végétal participe au fonctionnement hydrographique du territoire, à la fois à la collecte et au drainage des eaux. Le projet prévoit même de nouvelles plantations pour densifier le réseau de haies.

Plus généralement, le PLU limite formellement le développement de l'urbanisation sur

Les probabilités d'incidences du PLU au regard des risques naturels

Les problématiques de gestion et de prévention des risques naturels majeurs ne sont pas à négliger sur la commune, qui est concernée par plusieurs risques comme l'inondation, le transport de matières dangereuses...

La prévention du risque d'inondation

La commune est traversée par un affluent dr la Seugne, à savoir le fossé de Pradell, néanmoins, ils n'est pas repérés au titre de l'Atlas départemental des zones inondables.

Ce cours d'eau ainsi que les terrains exposés au risque inondation intègrent la zone Naturelle «N», qui interdit les constructions nouvelles d'habitation.

La prévention des autres risques majeurs

Sur le territoire communal, il convient de signaler l'existence d'un potentiel risque de transport de matières dangereuses à hauteur de l'autoroute A10. Néanmoins la distance des zones résidentielles et des projets de développement ne laisse présager aucun risque d'incidence.

L'autoroute A10 constitue un axe de transit qui en termes de fonctionnement forment des couloirs sans lien fonctionnel avec le territoire qu'ils traversent. Compte tenu du risque et des nuisances générés par le trafic, le présent projet a pris soin de retirer les secteurs de développement de l'urbanisation et plus précisément résidentiel des abords de ces deux axes.

7.2.2 Analyse des incidences du PLU sur le milieu naturel

L'analyse de l'état initial de l'environnement a souligné l'existence de nombreux enjeux quant à la préservation de la biodiversité sur la commune, compte-tenu de son contexte naturel.

A noter que la commune ne compte pas de zones Natura 2000, ni de ZNIEFF.

Les incidences du PLU sur les zones humides

Il n'existe pour le moment pas d'inventaire de zones humides sur l'ensemble du territoire de la CDCHS.

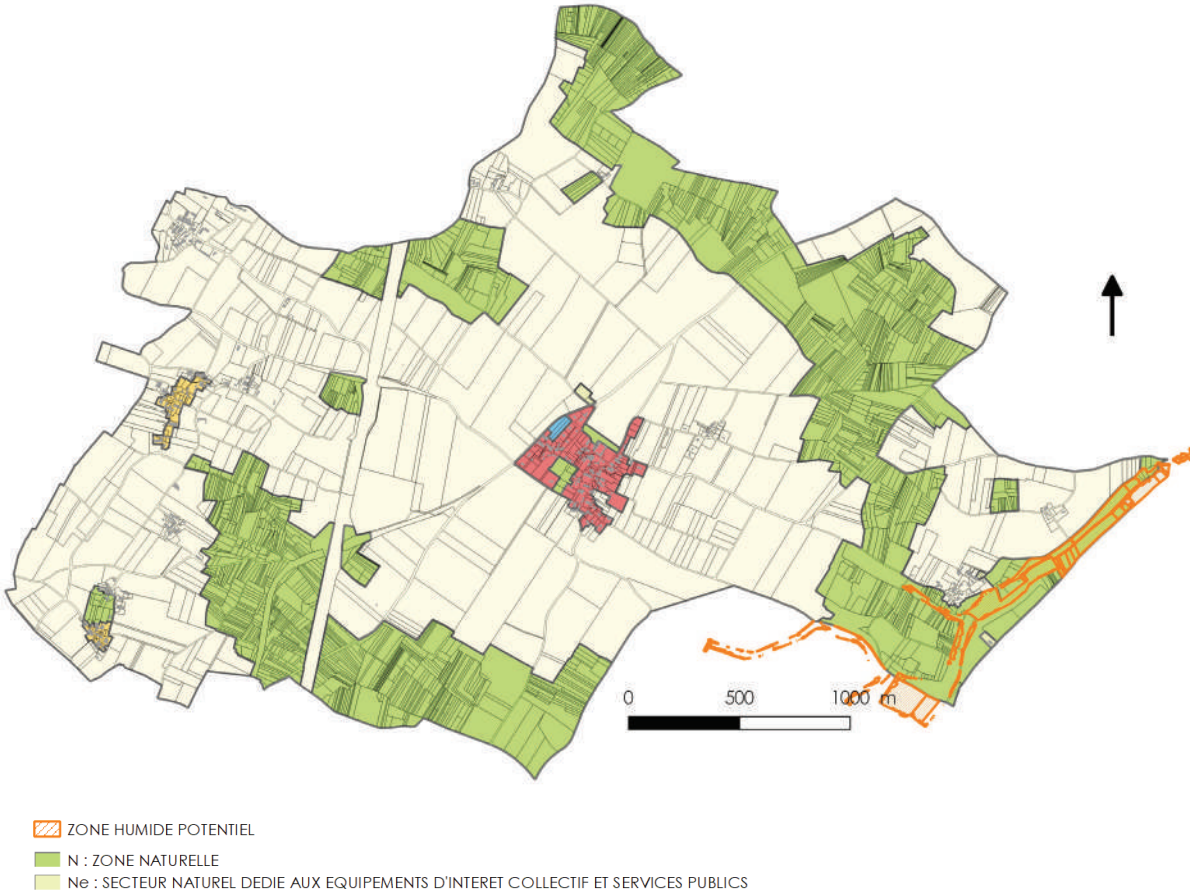
Afin de limiter au maximum les incidences du PLU sur les zones humides, le PLU a donc classé en zone N, la plupart des terrains identifiés par la **donnée de prélocalisation de zones humides de la DREAL Nouvelle Aquitaine.**

Toutefois, il convient de souligner que cette prélocalisation s'appuie sur une analyse géomatique et non sur un travail de terrain. Cette donnée n'a donc pas de valeur réglementaire.

La CDCHS a également mené en priorité un inventaire des zones humides sur les zones à projet. **Il en résulte que la zone 1AUh ne constitue pas une zone humide.**

Les zones humides s'accompagnent régulièrement d'un réseau de haies. Un inventaire des haies a été réalisé à l'échelle communale et donne également lieu à des prescriptions particulières visant à leur sauvegarde, dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Zones humides au regard du zonage



Les incidences du PLU sur les milieux forestiers

Selon les données de l'OCS, la commune est couverte d'environ 237 ha de forêt de feuillus.

La principale trame boisée se compose du bois des Breuilles, les bois des Baudoins situés à l'Est de la commune et les bois du cout à l'Ouest.

S'agissant de petites surfaces boisées, morcelées et diffuses, elles sont d'autant plus fragiles et méritent une protection au sein du PLU qui est assurée par la zone Naturelle. Seuls les plus petits motifs isolés demeurent en zone Agricole mais ils sont alors protégés par le biais des espaces boisés classés.

Pour l'ensemble des boisements, le projet a consisté à recourir aux espaces boisés classés (EBC). Un outil permettant de figer la destination boisée de ces motifs dans le temps et dotant la commune d'un outil de dissuasion fort contre tout défrichement. L'objectif consiste notamment à éviter le grignotage de ces petits bois sur des surfaces de moins de 1ha échappant à toute réglementation.

A noter que les peupleraies n'ont pas été protégées mais intègrent néanmoins la zone Naturelle «N»..

Les Espaces Boisés Classés au regard du zonage N



Les incidences du PLU sur le fonctionnement écologique du territoire

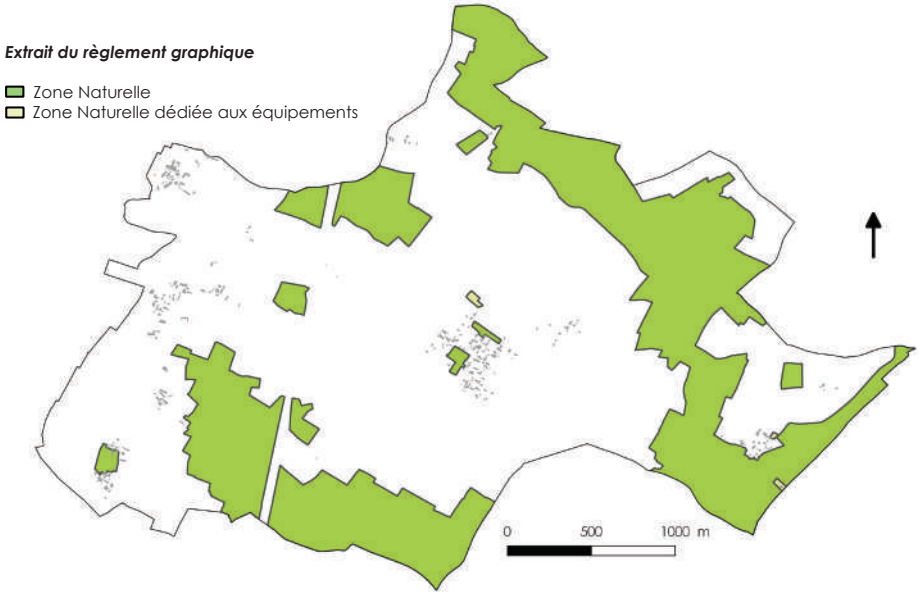
Les continuités écologiques sur le territoire se traduisent par un **classement en zone Naturelle (N)** s'agissant des sites à préserver strictement de l'urbanisation et de ses effets.

La trame bleue correspond aux abords du fossée de Pradelle.

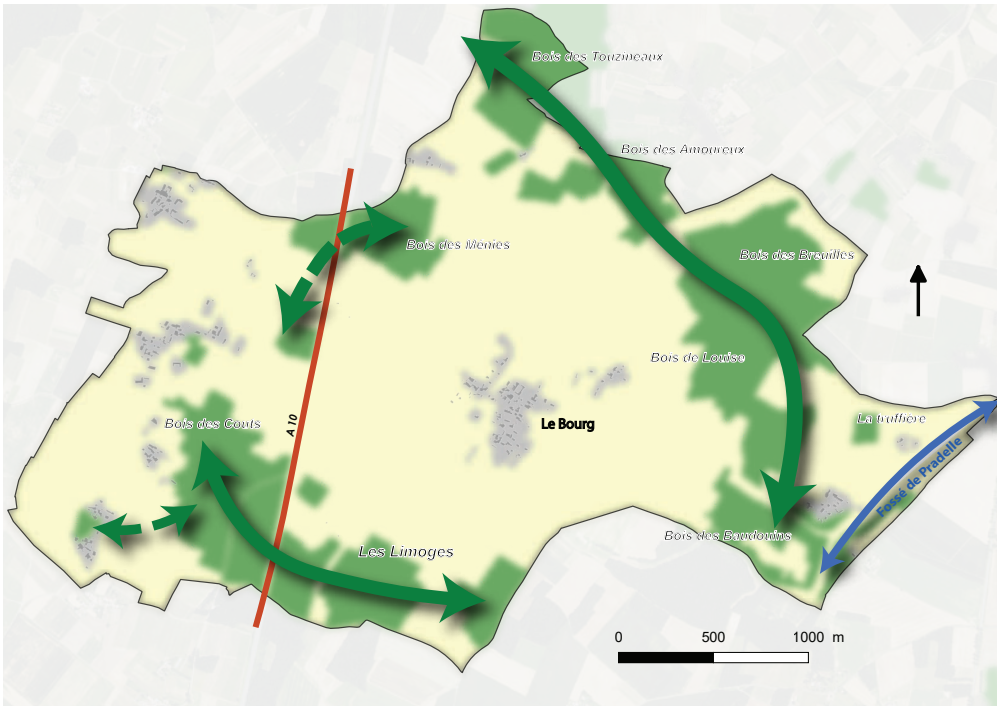
La trame verte quant à elle est structurée par le bois des Breuilles, le bois des Baudoins situés à l'Est et le bois du Cout à l'Ouest du territoire.

En découle une trame verte et bleue bien répartie qui couvre près de 27% du territoire communal.

Délimitation de la zone N(source : zonage du PLU)



Continuité écologiques de la commune(source :Agence UH



Contexte

- Empreinte bâtie
- Espace à dominante végétale, boisée

Intégrer le facteur risques et les nuisances

- Retirer les zones de développement résidentiel des abords de la A10

Préserver et remettre en état la trame verte et bleue

- Continuité aquatique
- Continuité terrestre
- Restaurer les continuités écologiques fragilisées par l'urbanisation diffuse.
- Trame boisée (réservoirs)
- Matrice agricole et ses haies, arbres isolés

Les incidences du PLU sur le paysage

Le PLU a pour objectif de préserver l'équilibre paysager du territoire s'agissant de paysages ouverts de plaine viticoles, rythmés par les nombreux boisements et par les paysages ouverts et semi-ouverts.

Or dans le prolongement des orientations du PADD, le projet modère les risques d'incidence sur les grands paysages en prévoyant :

- La préservation de la trame boisée via leur classement en zone N et les espaces boisés classés (EBC),

- La préservation des continuités aquatiques via leur classement en zone N,

- Le maintien de la trame des haies via le recours au dispositif de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,

Il vise également à protéger et mettre en valeur tout ce qui participe à l'identité du territoire et à cet effet recourt à différents dispositifs en vue de :

- La protection des parcs et jardins dans le bourg ou encore des arbres isolés via le dispositif de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,

- Le réinvestissement du bâti existant en résorbant un peu de vacance et en changeant de destination d'anciens bâtiment d'activité,

- La préservation de tous les édifices forgeant le patrimoine paysager de la commune : Logis, maisons traditionnelles , petit patrimoine,... via le recours au dispositif de l'article L151-21 du code de l'urbanisme (et la mise en place d'un permis de démolir). En outre, le projet mise sur le respect des caractéristiques architecturales de ces éléments et du bâti traditionnel (règlement et OAP thématique).

Des projets d'urbanisation sans incidence sur les grands paysages

La principale présomption d'incidence pouvant être suscitée par le projet de PLU sur les paysages de la commune porte donc sur la non insertion des futures constructions s'agissant de leur localisation, de leur volumétrie et de leur aspect.

Du point de vue de la localisation, le projet concentre les extensions à hauteur du bourg.

Le PLU ne prévoit plus d'étalement à hauteur des hameaux.. Les constructions nouvelles ne devraient donc pas impacter les paysages dés lors qu'elles s'insèreront dans l'enveloppe actuelle du bourg. Seul un secteur en extension est défini dans le présent projet s'agissant d'une zone AU dont l'aménagement sera encadré par une orientation d'aménagement, et donnera lieu à un accompagnement paysager.

Si le choix des secteurs de développement est déterminant, l'encadrement de la volumétrie, est tout aussi important. En l'occurrence, le règlement du PLU contient la hauteur des futures constructions. Le projet consiste à ne tolérer que des constructions nouvelles en R+1 maximum, en cohérence avec le bâti déjà existant. Dans la mesure où la zone AU s'ouvre sur l'espace vert et au delà sur la plaine agricole, les constructions en R+2 ne seront pas tolérées pour ne pas perturber les perspectives extérieures sur le bourg.

Le règlement prévoit par ailleurs la recherche d'une simplicité de volume et l'insertion des constructions vis à vis de l'existant en termes d'implantation. Le tracé du zonage permet d'ailleurs d'éviter les constructions en double rideau qui peuvent là encore faire intrusion dans l'espace agricole et naturel. Quant au règlement écrit, il prévoit bien de respecter l'alignement dans le bourg ancien en Ua et dans les autres secteurs d'implanter les constructions dans un souci d'insertion paysagère. Il renvoie alors à une orientation d'aménagement thématique, en vue de s'adapter à chaque cas de figure, en se préoccupant du tissu existant.

S'agissant de l'aspect extérieur, si les projets d'architecture contemporaine sont tolérés c'est toujours avec comme préoccupation de correctement s'insérer à l'existant non pas dans une logique d'uniformisation mais de cohérence. Pour les constructions neuves classiques, les codes de l'architecture locale sont repris (pans, aspect et couleurs des couvertures, ordonnancement et formes des ouvertures, teintes des enduits...). Il est également pris soin d'encadrer un minimum les clôtures qui sont souvent le premier contact visuel avec les constructions neuves. La commune a ainsi souhaité contenir leur hauteur et privilégie le végétal au contact des franges agricoles...

D'ailleurs, lorsque de nouvelles plantations sont requises, ces dernières au delà de leur intérêt écologique, ont vocation à filtrer les vues et agrémenter les constructions.

Toutes ces dispositions sont bien favorables à l'insertion paysagère des constructions.

7.2.3 Les incidences du PLU sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

Au regard des données de l'OCS régionale

Selon les données de l'OCS régionale, la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes a consommé 2.8 ha entre 2010 et 2020 dont 2.47 ha découlent de la construction résidentielle, et 0.33 ha de la construction agricole. Entre 2020 et 2025, les constructions réalisées sur la commune a consommé 0.65 ha d'ENAF.

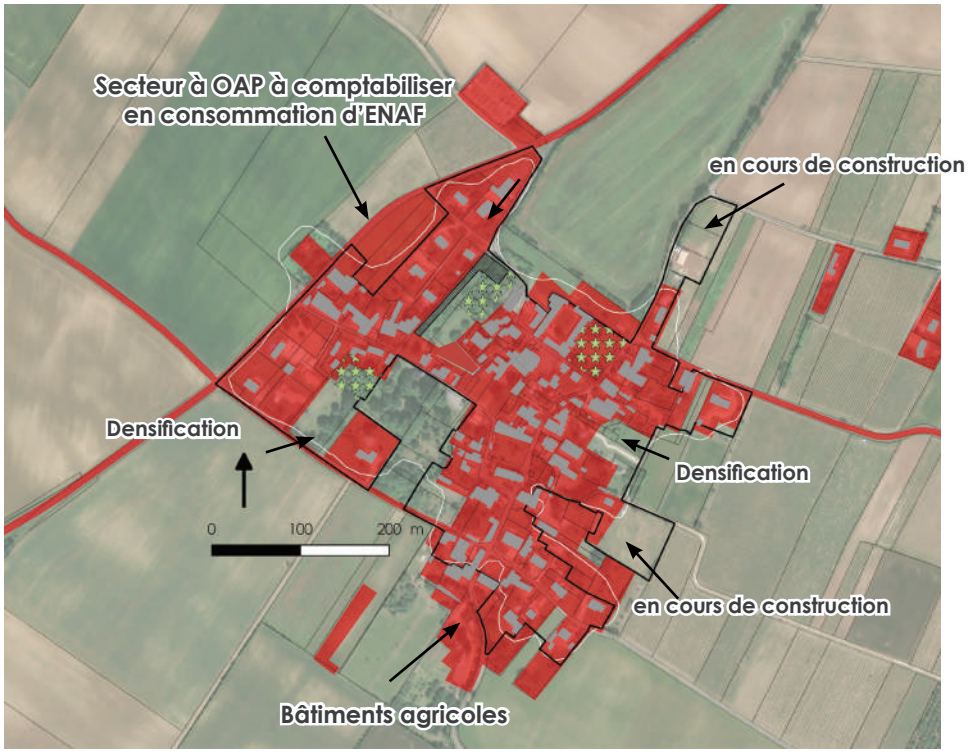
Zoom sur le bourg (zone Ua)

La commune a pris soin de bien délimiter aux droits des constructions existantes les contours de la zone U du bourg afin de proscrire tout étalement linéaire. A noter que certains espaces sont affichées comme non artifialisés au regard de l'OCS faisant apparaître des incohérences de traitement. La consommation d'espace s'entend par la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. Il sera retenu que les espaces situés en au sein de l'enveloppe urbain, au coeur du tissu, entouré de voies publiques ou de maisons, correctement desservis, n'étant pas cultivés, ne figurent pas dans le calcul de la consommation d'espace.

On notera que l'OCS n'identifie pas de surfaces boisées au sein du bourg.

Par conséquent, malgré ce que dit l'OCS, le secteur à OAP n'intègre pas l'enveloppe urbaine et génère de la consommation d'espace (0.56 ha). Il fera l'objet d'une zone 1AUh dans le PLU.

Le projet du bourg au regard de l'OCS 2020



OCS : surfaces artificialisées
OCS : surfaces boisées
OCS : Autres surfaces dont agricoles
Parcs et jardins à protéger

Enveloppe urbaine
Limite de la zone Ua

Site à projet



Zoom sur les hameaux Rançannes et Chez Guichard (Zones Ub)

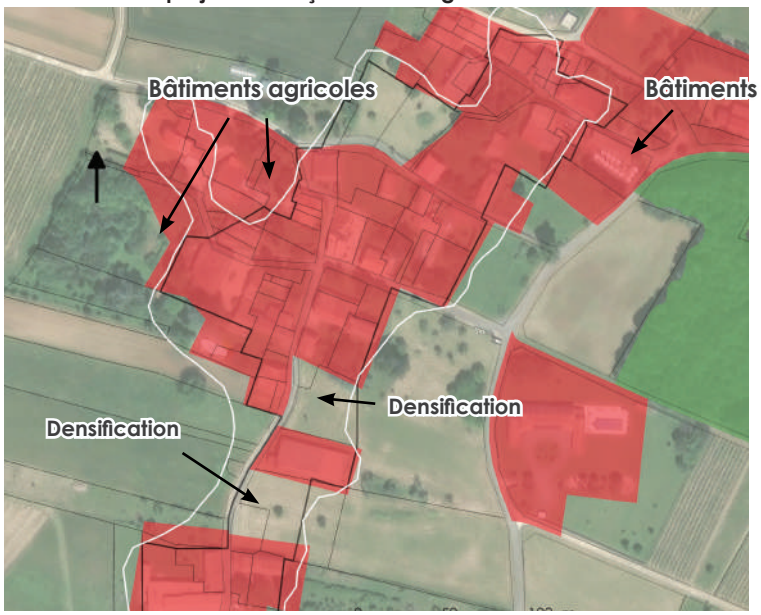
Comme pour le bourg, la zone U des deux secteurs a été tracée au droit des constructions existantes dans l'objectif de lutter contre l'urbanisation linéaire aux entrées des hameaux.

Par conséquent, seule la construction en comblement de dents-creuses y est autorisée.

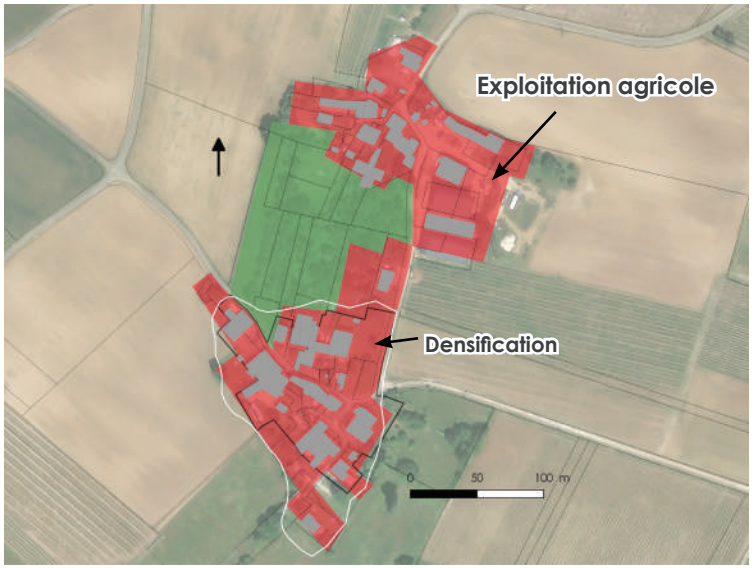
En compatibilité avec le SCOT, les projets d'ensemble sont uniquement localisés à hauteur du bourg.

OCS : surfaces artificialisées
OCS : surfaces boisées
OCS : Autres surfaces dont agricoles
Enveloppe urbaine
Limite de la zone Ub

Le projet de Rançannes au regard de l'OCS



Le projet de Chez Guichard au regard de l'OCS



Les incidences du PLU sur les surfaces agricoles cultivées

Dans le détail, et pour mieux appréhender les incidences du PLU sur l'activité agricole, il convient de rappeler que le projet s'est attaché à classer les terres agricoles en zone « agricole » (A). Ainsi, la zone A interdit les destinations et sous-destinations ne relevant pas de l'activité agricole. **La zone Agricole est ainsi préservée de tout développement résidentiel,** elle n'a pas vocation à accueillir de la population. Le règlement y tolère par ailleurs les équipements d'intérêt collectif et de services publics, mais seulement ceux réservés à des opérations de viabilisation primaire et de réseaux.

En outre, en misant sur la densification du centre urbain, le projet participe à limiter le risque de nouveaux grignotages des espaces agricoles.

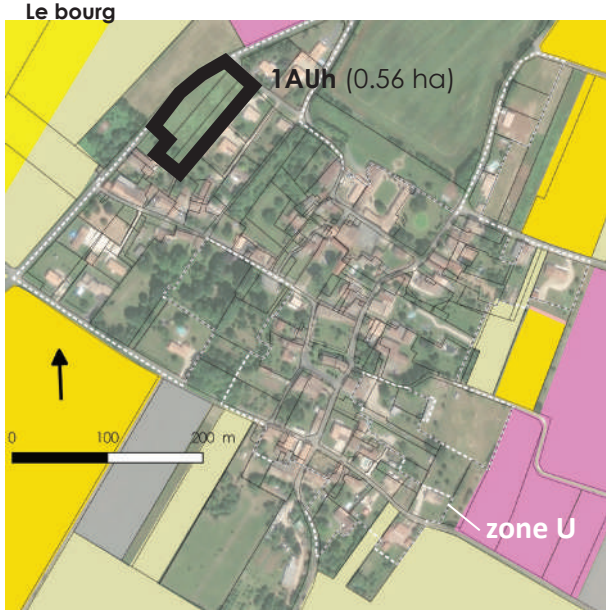
Parallèlement, toutes les haies au sein des espaces agricoles sont inventoriées dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Au regard du recensement parcellaire graphique, il apparaît que le projet communal devrait ne pas avoir d' impact sur les surfaces et les activités agricoles déclarées à la PAC.

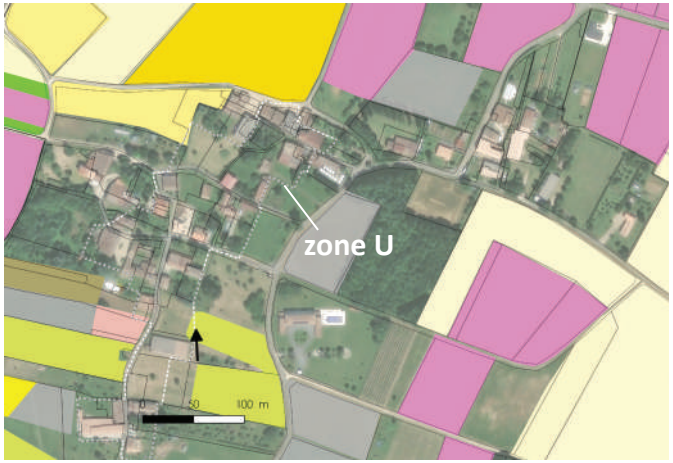
Le zonage au regard du recensement parcellaire graphique 2020



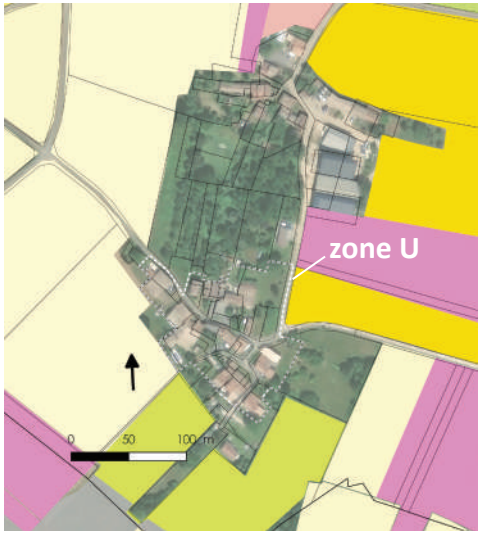
Le bourg



Rançannes



Chez Guichard



7.3.1 Incidences de la secteur 1AUh sur l'environnement

Principe de l'analyse des incidences

Le site soumis à étude d'incidence

Sur la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes, la zone à urbaniser dédiée au développement résidentiel (secteur 1AUh) regroupe trois parcelles formant un terrain d'une superficie de 0,56 ha. Celui-ci, enherbé et non déclaré à la PAC, est situé le long de la départementale à l'entrée du bourg.

De par sa situation géographique, ce terrain présente un intérêt particulier pour le projet communal : il bénéficie d'une desserte aisée grâce à une amorce de voie communale et se situe au contact immédiat du bourg.

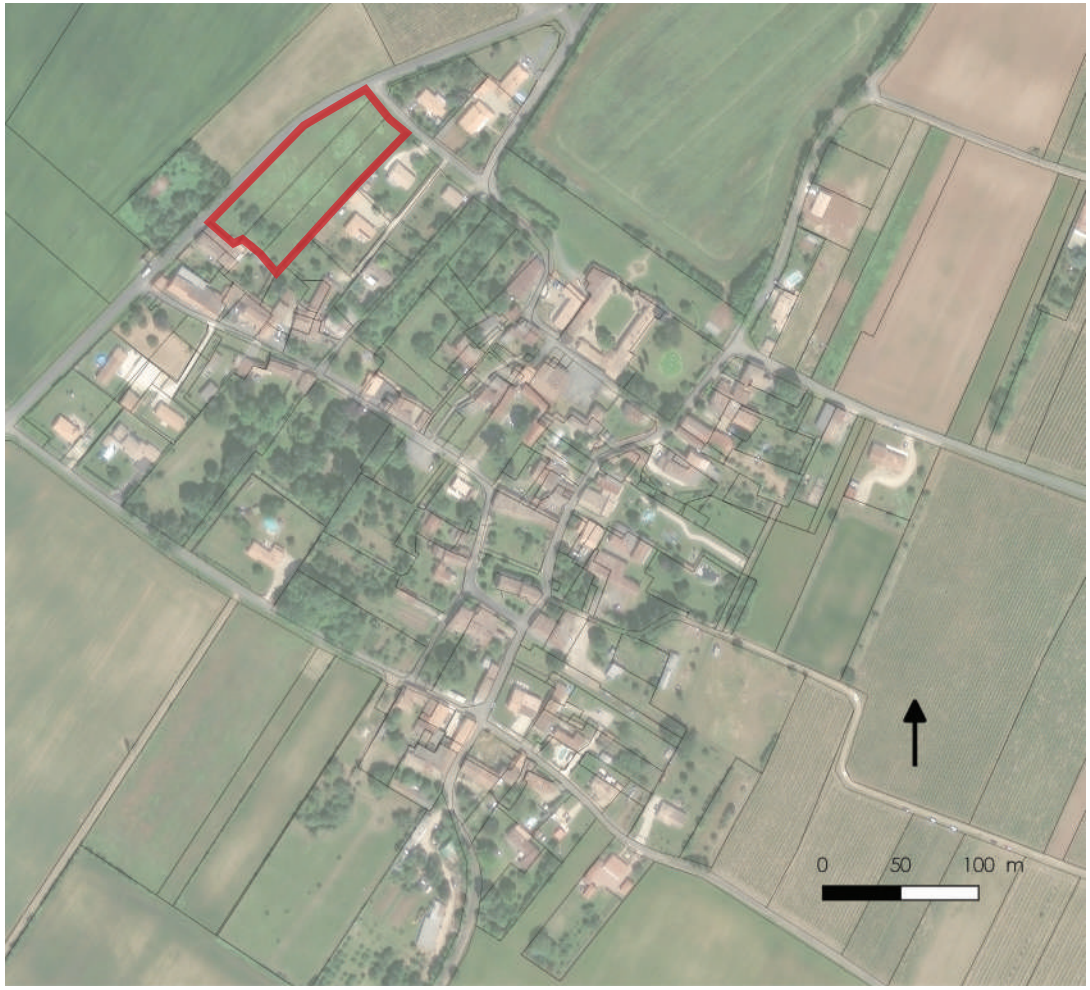
Par ailleurs, ce site n'est pas inventorié en zone humide, n'appartient à aucun périmètre de protection ou inventaire environnemental, et ne présente pas de contraintes majeures (relief, pollution des sols, etc.).

En conséquence, il a été identifié comme la zone privilégiée pour le développement de l'urbanisation communale. Ce choix a été confirmé à l'issue des études d'incidences menées sur la base d'inventaires naturalistes, présentées aux pages suivantes.

Le site soumis à étude d'incidence

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, la commune a souhaité étudier un secteur en priorité recouvrant une surface de 0.62 ha (correspondant aux limites de la zone AU intégrant les milieux de voies).

Site soumis à étude d'incidences



Secteur du centre bourg - Analyse des enjeux

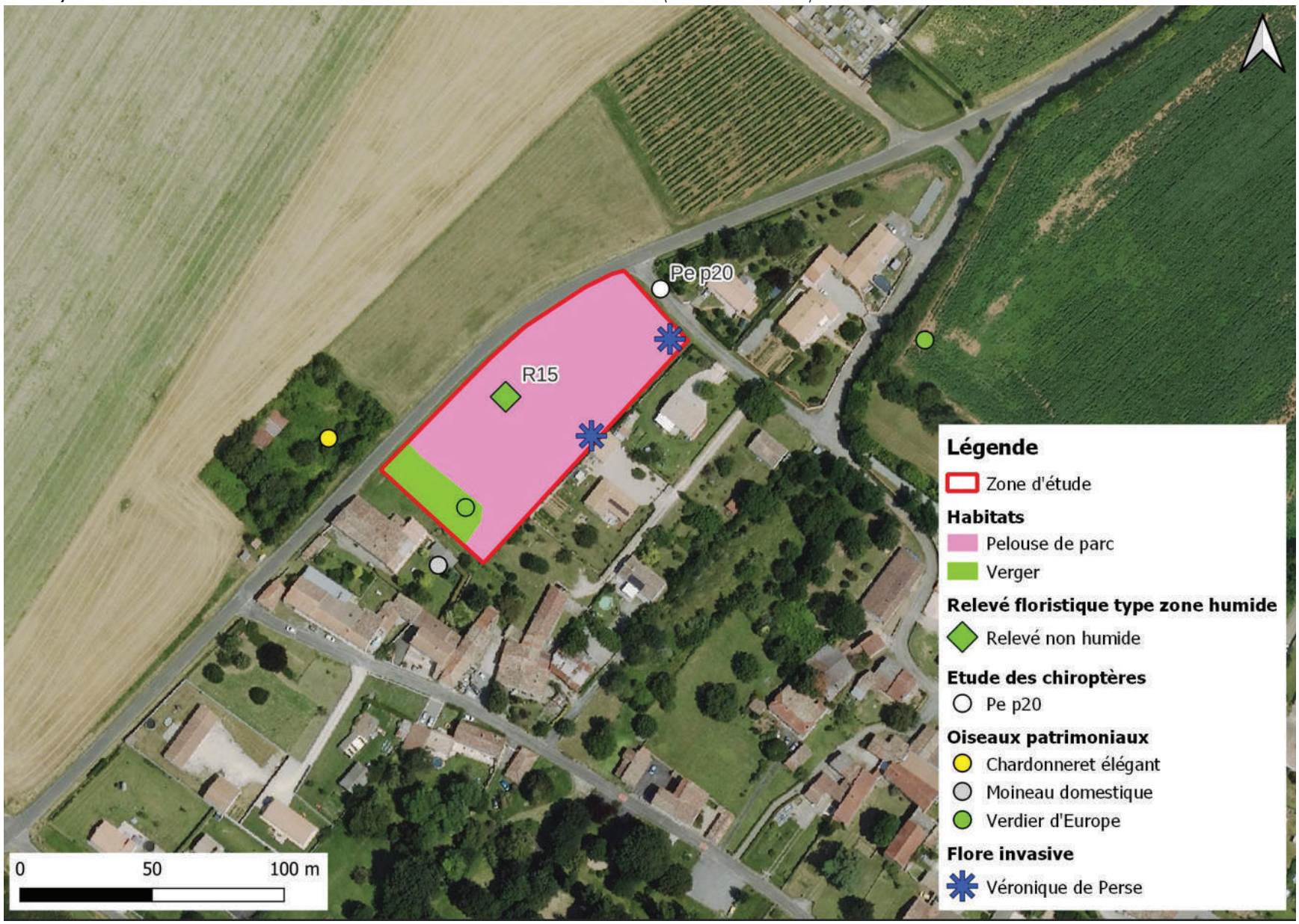
Objet et surface initiale : projet de développement résidentiel - 0.62 ha - secteur 1AUh

Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains		Échelle d'enjeu
	**Environnement physique et naturel**	- La commune ne fait l'objet d'aucune zone Natura 2000. Le site à projet se situe à distance des zones Natura 2000 existantes sur les communes voisines, - L'essentiel du site correspond à une prairie en jachère, plus déclaré à la PAC . - Absence de zone humide, - Aucune présomption de sols pollués, - Absence de risque naturel, - Terrain plan	**Enjeux Faibles**
	Environnement paysager et patrimoine	- Co-visibilité avec le clocher de l'église protégée au titre des MH, - Terrain qui marque l'entrée nord du bourg, - Présence d'un verger, partie sud du terrain - Terrain bordé par la route départementale RD144E - espace ouvert vers l'est avec des perspectives sur la plaine agricole, - Absence de sensibilité archéologique au stade de l'étude (terrain hors zone de présomption au regard du zonage archéologique),	**Enjeux moyen**
	Environnement humain	- Possibilité de desservir par une amorce communale - Le terrain est constitué de trois parcelles appartenant à des propriétaires différents. - Raccordement possible à l'ensemble des réseaux, à l'exception de l'assainissement collectif (la commune n'étant pas desservie par un tel réseau). - Le site est couvert par un point d'eau incendie. - aucune nuisance majeure n'est identifiée, hormis la proximité avec la route départementale.	**Enjeux Faibles**
	➔ Les enjeux en termes d'aménagement de ce secteur sont avant tout paysagers. Il s'agit de garantir à la fois l'insertion paysagère de ces aménagements voués à un usage résidentiel.		

Inventaire espèces remarquables réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale (source : LES SNATS)



Sythèse de l'inventaire réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale (source : LES SNATS)



Pelouse de parc (source : LES SNATS)



Verdier d'Europe



Véronique de Perse



Verger (source : LES SNATS)



Saint-Quantin-de-Rançanne (P2							
Groupe	**Nombre d'espèces (habitats)**	**Patrimoine ER3**	**Patrimoine ER2**	**Patrimoine ER1**	**Niveau d'exhaustivité des inventaires**	**Appréciation qualitative / potentialités**	**Recommandations / mesures**
Habitats et zones humides	2	0	0	1	Assez bon	Site de très faible naturalité, dont la majorité est rattachée à une pelouse de parc, du fait de l'entretien fréquent par tonte rase. Un petit verger est inclus dans la zone d'étude, ce dernier présent un enjeu peu significatif du fait de sa surface très	Pas de mesure particulière
Flore	66	0	0	0	Assez bon	Diversité faible en lien avec l'entretien fréquent. Les potentialités restent très limitées et concernent surtout des espèces rudérales communes des parcs et	Pas de mesure particulière
Mammifères	3	0	0	2	Moyen	Potentialités de gîtes pour les chiroptères dans le village de Saint-Quantin-de-Rançanne (espèces anthropophiles). Sur le site, les potentialités sont quasi nulles (seulement du transit ponctuel). Pour les autres mammifères, les potentialités sont	Pas de mesure particulière
Oiseaux	13	0	0	4	Moyen	Potentialités limitées au petit verger où la nidification d'un ou deux couples de passereaux est possible. Cependant, les potentialités sont plus significatives dans	Eviter la période de nidification pour le démarrage des travaux (01/03 - 31/07)
Amphibiens	0	0	0	0	Moyen	Aucune espèce recensée. Potentialités nulles sur le site du fait de l'absence de	Pas de mesure particulière
Reptiles	0	0	0	0	Moyen	Aucune espèce recensée. Potentialités quasi-nulles sur le site (dispersion très occasionnelle possible), mais limitées par le contexte péri-urbain et l'axe de	Pas de mesure particulière
Odonates	0	0	0	0	Moyen	Aucune espèce recensée. Potentialités nulles sur le site du fait de l'absence de	Pas de mesure particulière
Rhopalocères	2	0	0	0	Moyen	Seulement deux espèces notées lors des inventaires. Potentialités très limitées du fait de l'entretien fréquent de la végétation, et du contexte péri-urbain.	Pas de mesure particulière
Orthoptères	3	0	0	0	Moyen	Trois espèces communes ne présentant pas d'enjeu particulier. Comme pour les rhopalocères, les potentialités restent très limitées.	Pas de mesure particulière
Autres	0	0	0	0	Non significatif	Aucune espèce recensée. Pas de potentialités pour la faune saproxylophage	Pas de mesure particulière
Total:	**89**	**0**	**0**	**7**	**Moyen**	**Potentialités très faibles à nulles pour la plupart des groupes étudiés. Le petit verger peut accueillir un ou deux couples nicheurs de passereaux, mais les potentialités de nidification sont plus importantes dans les jardins environnants. Le site constitue surtout une zone de dispersion**	**Eviter la période de nidification pour le démarrage des travaux (01/03 - 31/07)**

Bourg de Saint-Quantin-de-Rançannes - Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet de développement résidentiel de 0.62 ha

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur des ressources géologiques d'intérêt économique ou scientifique, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation importante des sols du site	**Présomption d'incidence moyenne**	- **E** : dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/ résorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération - **R** : prévoir l'entretien régulier des dispositifs éventuellement à créer (réseau de noues herbeuses) et assurer une veille sur le bon fonctionnement de ces équipements - **E** : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre au sein des espaces commune et de chaque opération individuelle (15% minimum en zone 1AUh (règlement))	**Incidence peu significative**
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue - Présence d'un verger	**Présomption d'incidence moyenne**	- **E** : réduire la zone à urbaniser au profit du maintien du verger (nature en ville) - **C** : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation.	**Incidence peu significative**
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine historique, culturel, urbain	- Effet d'emprise modéré sur les grands paysages de par le contexte du projet, en greffe du tissu urbain - Absence de présomption d'effet sur le patrimoine archéologique au stade de l'étude - Le long de la RD 144E, à hauteur du site à projet, effet de vis à vis sur l'église protégée au titre des Monuments Historiques.	**Présomption d'incidence moyenne**	- **E** : opter pour une composition urbaine en cohérence avec le tissu environnant, en encadrant la densité (OAP) et la hauteur (règlement) - **E** : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude - **R** : Dans l'OAP sectorielle, prévoir des principes de plantations et notamment le long de la RD 144E pour limiter l'impact paysager de l'aménagement	**Incidence peu significative**

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux. - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des rejets en eaux usées	**Présomption d'incidence modérée**	- **R** : Viser des projets exemplaires avec des implantations bien réfléchies au regard des apports solaires, des constructions bien isolées (règlement en relais de la RE 2020 avec moins de contraintes quantitatives) - **R** : Prévoir des dispositifs d'assainissement non collectif en adéquation avec les besoins des activités à venir et conformes à la réglementation en vigueur (règlement) - **E** : rappeler les obligations en matière de traitement des eaux pluviales + Exiger le maintien d'espaces de pleine terre : 15% en zone 1AUh	**Incidence peu significative**
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques - Pollutions et nuisances	- Absence de présomption d'incidence au regard des risques dans la mesure où le site n'est affecté par aucun risque naturel ou technologique majeur - Effet d'artificialisation susceptible de générer des écoulements pluviaux mais le sens d'écoulement des eaux ne présage de risque d'inondation par ruissellement de constructions existantes avoisinantes. - Risque lié à la circulation sur la traverse de bourg	**Présomption d'incidence faible**	- **R** : Garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs (fossés environnants...) cf mesures précédente - **E** : Imposer un accès à minima via l'amorce communale aboutissant sur la RD 144E	**Incidence peu significative**
Enjeux socio-économiques - Agriculture - Autres activités - Vie sociale	- Effet d'emprise sur une friche, d'anciennes prairie, plus déclaré à la PAC. - Effet induit (positif), lié au dynamisme communal - Effet induit (positif), lié à l'accueil de nouvelles populations, facteur de dynamisme démographique	**Présomption d'incidence faible**	- se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants, principalement dans le bourg et donc à proximité de l'offre en équipements	**Incidence peu significative**
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	**L'ouverture à l'urbanisation de ce site est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux :** - Maîtriser les incidences sur la gestion des eaux (pluviales et usées) et l'insertion paysagère (OAP et règlement écrit) - Imposer des plantations pour favoriser la nature en ville			

7.4 SYNTHÈSE DES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION

Lorsque l'évaluation environnementale du projet de PLU a établi une présomption d'incidence de ce dernier sur l'environnement, ont été proposées des mesures visant, dans un ordre chronologique :

- A **E**viter les effets engendrant l'incidence sur l'environnement (ex : suppression d'une zone à urbaniser pressentie pour l'accueil d'activités à la source d'une pollution identifiée, classement en zone N…) ;

- A **R**éduire les effets engendrant l'incidence si leur suppression est impossible (ex : réduction de la surface de zones à urbaniser, éloignement des zones à urbaniser, protection des haies…) ;

- A **C**ompenser les effets sur l'environnement afin de garantir la compatibilité du projet avec la préservation de l'environnement (ex : restauration de milieux naturels lorsqu'une zone à urbaniser prévoit l'artificialisation d'un habitat naturel, plantations nouvelles…).

Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Effet fonctionnel lié à un surcroît d'écoulement des eaux pluviales généré par l'imperméabilisation des sols	- **E** : préserver les espaces naturels jouant un rôle de régulation des eaux pluviales en les classant en zone N « naturelle et forestière » - **R** : protéger les haies qui drainent les eaux, via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme - **E** : réduire les surfaces de voirie imperméables et prévoir des emprises suffisantes pour la collecte des eaux pluviales dans toutes les futures opérations en compatibilité avec les OAP - **E** : imposer dans le règlement le maintien d'un minimum de surfaces non imperméables plus précisément des espaces de pleine terre, à l'échelle de chaque opération de construction nouvelle pour traiter les eaux (15% dans les lotissements + 25% au sein du secteur Ub)
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Effet d'emprise sur certains milieux favorables à la biodiversité ou de gêne sur certaines espèces protégées	- **E** : classer en zone N tous les éléments de la trame verte et bleue locale - **R** : protéger les jardins arborés, les arbres isolés et les haies via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ainsi que l'intégrité des boisements via leur classement en Espace Boisé Classé - **C** : imposer au travers des OAP et du règlement la réalisation d'espaces verts à vocation d'agrément, de « nature » en ville avec des essences adaptées au climat et substrat local (OAP thématique relative aux plantation) et prévoir des espaces de gestion hydraulique au sein de chaque opération d'aménagement afin de compenser l'artificialisation des sols (OAP thématique relative à la gestion des eaux)

Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine urbain	- Effet structurel, incidence visuelle sur l'appréhension des paysages de la commune - Effet structurel sur la perception du bourg (coeur et entrée de bourg)	- **E :** mettre fin à l'étalement linéaire des constructions aux entrées du bourg et des hameaux via un zonage U qui ceinture les dernières constructions - **E :** protéger strictement la ceinture nord arborée du bourg via un classement en zone Naturelle - **E :** choisir des zones à urbaniser en greffe du tissu urbain pour limiter au maximum l'impact paysager dans le bourg - **R** : protéger les jardins arborés, les arbres isolés et les haies via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ainsi que l'intégrité des boisements via leur classement en Espace Boisé Classé - **R :** protéger le patrimoine bâti via l'inventaire au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme - **R** : par le biais du règlement et des OAP et du zonage assurer l'insertion paysagère des futures constructions et la cohérence des aménagements - **R :** limiter la taille des constructions pour ne pas perturber les perspectives lointaines sur le bourg et les hameaux - **R** : constituer de nouvelles trames végétales en frange et à l'intérieur des sites de projet en vue de favoriser leur bonne intégration aux paysages de la commune
Ressources et énergies - Sols - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	- Effet d'emprise des futures constructions engendrant de la consommation d'espace NAF - Effet fonctionnel lié à l'accroissement des besoins en matière d'assainissement des eaux usées - Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre	- **E** : réduire autant que possible l'étalement urbain au profit de la densification et du réinvestissement (zonage des hameaux en A ou N en vue de leur valorisation mais pas de leur extension) - **E** : contenir les extensions de l'urbanisation à hauteur du bourg en projetant un développement raisonné permettant d'optimiser l'espace et de limiter le gaspillage (projet de zone AU, OAP) - **E** : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en aval des projets d'aménagement par l'intermédiaire des dispositions du règlement du PLU et des OAP - **R** : favoriser l'aménagement d'un habitat économe en énergie par le biais du règlement et des OAP (densité, mitoyenneté...)
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques - Pollutions et nuisances	- Effet induit sur le risque de pollutions des eaux	- **E :** retirer les zones de développement résidentiel (U et AU) des terrains à proximité du fossé de Pradelle, qui pourraient être exposés au risque inondation. - **E :** retirer les zones de développement résidentiel (U et AU) des terrains les plus impactés par les nuisances sonores issues des infrastructures de transports routières qui traversent le territoire (A 10). - **E :** maintenir dans des zones dédiées et isolées, les sites d'activités qui peuvent générés des nuisances (distillerie professionnelle, coopérative agricole).
Enjeux socio-économiques et urbains - Activités économiques - Fonctions urbaines - Transports, mobilité	- Effet sur les activités agricoles, se traduisant par la disparition de surfaces cultivées au profit de l'urbanisation - Effet induit sur l'accroissement des déplacements domicile-travail	- **R** : Miser en partie sur la production de logements en intensification dans l'enveloppe urbaine / modérer la consommation d'espace en mobilisant des terrains en greffe du tissu du bourg et dont l'intérêt agricole du fait de leur caractère enclavé au cœur de la zone résidentielle a disparu - **R** : améliorer et développer les circulations douces à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement et d'opération d'habitat groupé dans le cadre des OAP

7.5 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Indicateurs retenus	Mode d'évaluation	Etat initial/Objectif	Période
Évaluation des objectifs du PADD sur le plan démographique et urbain			
Mesure de la consommation des sols par l'urbanisation	- Analyse croisées des données de la base nationale SITADEL et du registre des permis de construire de la municipalité, comparaison avec les objectifs initiaux du PLU - Analyse de l'évolution de la densité moyenne des constructions au regard des constructions réalisées	- Nombre de permis de construire accordés par année et par destination - Surface mobilisée en zone U et nombre de logements produits - Surface mobilisée en zone AU et densité (rappel du taux de 10 logements/hectare)	3 ans
Mesure de l'évolution du parc de logements	- Étude croisée des chiffres de l'INSEE visant à déterminer l'évolution du parc de logements sur la commune	- Projection de l'ordre de 26 nouvelles résidences principales, pour un total de 156 résidences principales d'ici 2035 - Réinvestissement de minimum 4 logements vacants (inventaire communal) d'ici 2035 - Réduction du taux de vacance (INSEE) à 9% à l'horizon 2035 au lieu de 11%. - 1 changements de destination. A ne pas comptabiliser dans la production de logement	6 ans
Mesure de l'évolution de la population depuis le diagnostic du PLU et du dynamisme économique	- Analyse des recensements de la population à partir des données de l'INSEE, analyse du vieillissement de la population	- Projection d'une croissance démographique de l'ordre de 1 nouveau-habitants par an pour atteindre 286 habitants à l'horizon 2035 (objectif PADD)	6 ans
Efficacité du PLU 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	- Évolution de l'occupation des sols comparée à l'état initial dressé par le PLU, à l'aide des photographies aériennes de l'IGN - Analyse de l'évolution des surfaces en boisements protégées par le PLU (article L113-1, article L151-23), suivi des demandes d'autorisation de coupe, abattage et/ou arrachage	- Se référer à l'OCS Régionale pour évaluer la Part des surfaces naturelles agricoles et naturelles (%) - Évaluer l'évolution de la surface boisée et sa part à l'échelle communale	6 ans
Efficacité du PLU dans la protection du patrimoine paysager et architectural			
Suivi de l'évolution des éléments et sites inventoriés par le règlement au titre du Code de l'Urbanisme	- Analyse photographique des éléments de patrimoine protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme en vue de vérifier la bonne application du règlement - Évolution des espaces boisés classés selon l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme et des linéaires boisés et parcs protégés au titre de l'article L151- 23 du Code de l'Urbanisme	- Exigence du maintien des éléments de patrimoine protégés sauf dans le cas de demandes de modification/démolition acceptées par la municipalité (se reporter au document réglementaire de protection du patrimoine) - Conservation de 7.5 km de linéaire de haies - Contrôle de l'interdiction stricte de tout défrichement des EBC au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme - Bilan de l'état des parcs et jardins protégés	6 ans
Suivi des autorisations d'occuper le sol et leur respect des règles d'aspect extérieur	- Bilan des autorisations délivrées et critique des règles prescrites par le PLU à l'encontre des permis de construire et d'aménager	- Protection des bâtiments d'habitation relevant de l'habitat traditionnel saintongeais, maîtrise de l'aspect extérieur des constructions pavillonnaires récentes	6 ans

7.6 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/PROGRAMMES

Le Code de l'Urbanisme oblige le PLU à porter un intérêt aux plans ou programmes existant à des échelles territoriales de niveau géographique supérieur à la commune. Ces plan et programmes déterminent des orientations et des objectifs en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement que le PLU ne doit pas ignorer. Seuls seront traités dans ce sous-chapitre, les plans et programmes exerçant un effet significatif sur les dispositions du PLU en termes de compatibilité ou de prise en compte.

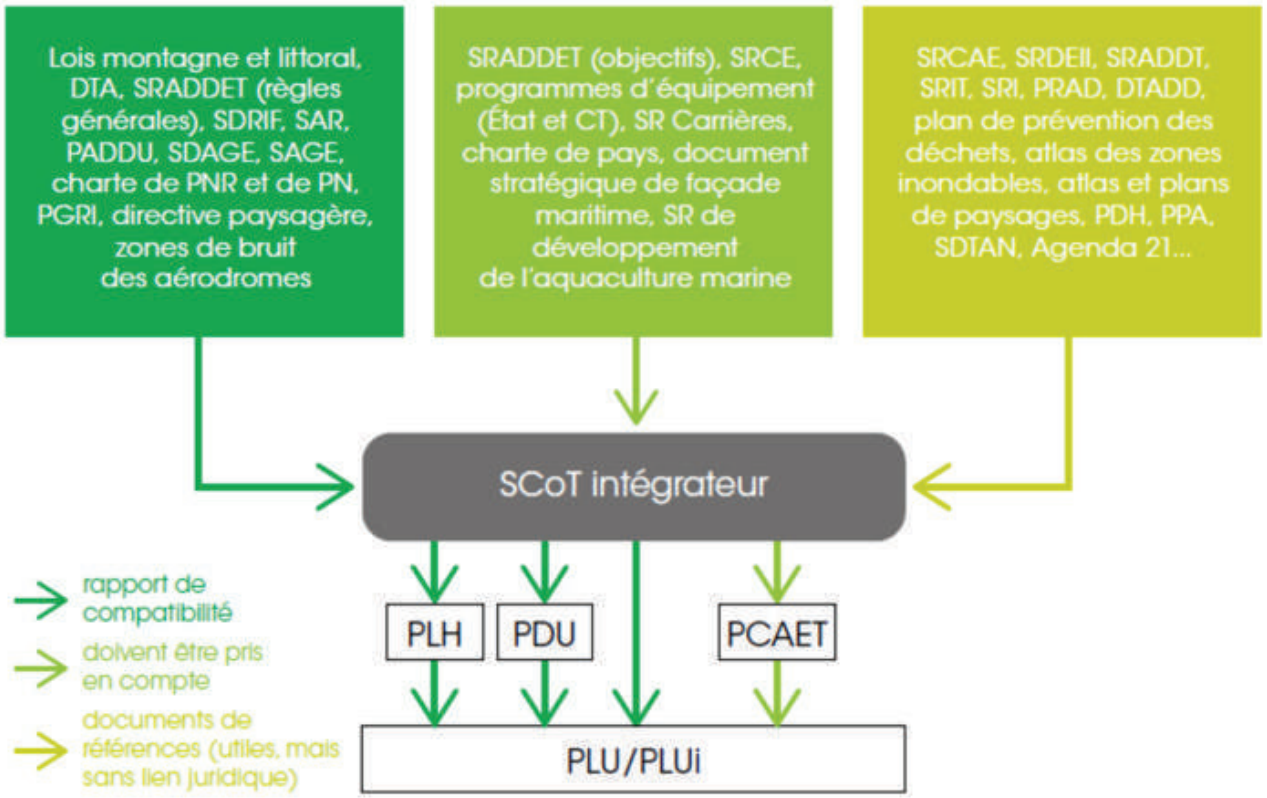
On rappellera que la commune d'Arthenac s'inscrit dans le territoire de la Communauté de Communes de Haute Saintonge. Sur ce territoire, un **Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 19 février 2020.** Il s'agit d'un SCoT intégrateur. Il intègre notamment les orientations du SRADDET Nouvelle Aquitaine.

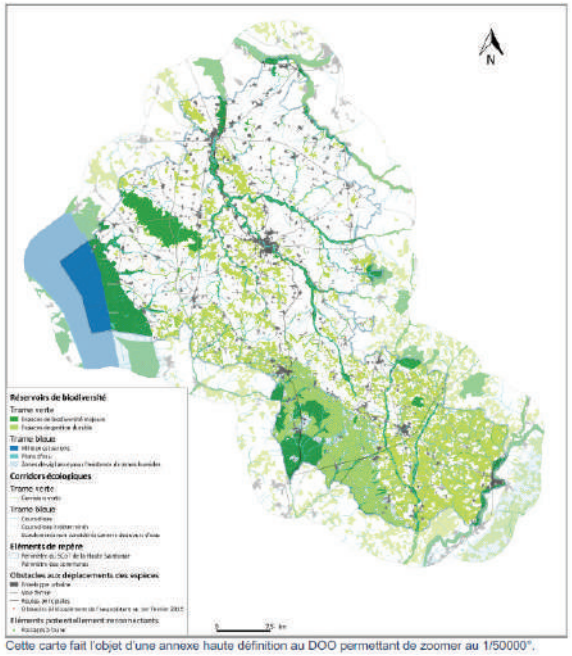
En effet, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de Nouvelle Aquitaine, a été adopté en séance du Conseil Régional 16 décembre 2019 et approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020. Il est aujourd'hui en cours de modification.

Enfin, le territoire communal est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne dont la dernière version porte sur la période 2022-2027 et fera donc l'objet d'une analyse de compatibilité avec le présent plan.

A noter que la Communauté de Communes n'est pas à ce jour dotée d'un Programme Local de l'Habitat ni de plan de déplacement urbain... Elle est en revanche dotée d'un Plan Climat Air Energie Territorial arrêté le 19 février 2020 et approuvé le 31 mars 2021. Ce document a été réalisé en parallèle avec le SCOT.

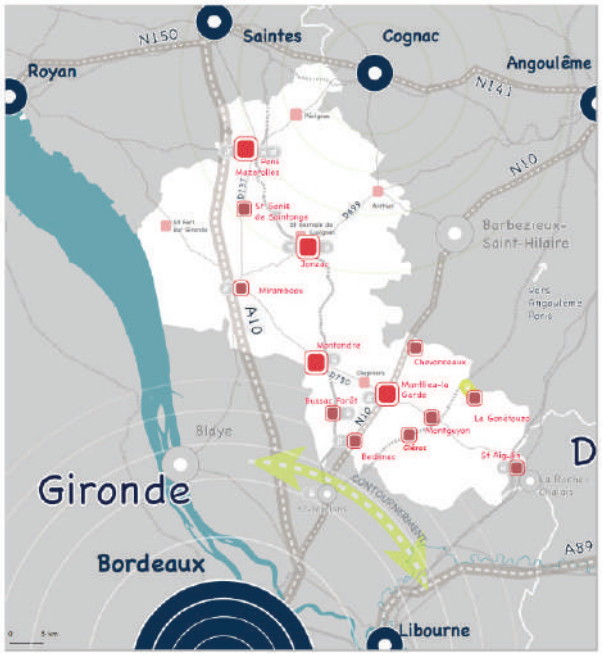
Schéma exposant l'articulation du PLU avec les plans et programmes



Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
	Document en vigueur SCOT de la Haute-Saintonge, approuvé le 19 février 2020 / ***Rapport : compatibilité avec le PLU.*** *L'analyse porte sur les prescriptions ayant une incidence sur le PLU*	
Schéma de Cohérence Territoriale **1.cadre environnemental : Valoriser la qualité du territoire par une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement.** ***1.1 Préserver et valoriser le cadre paysager.*** ***1.2 Préserver la biodiversité tout en mobilisant de façon durable les ressources.***	*Objectif 1.1.1 - Valoriser les paysages remarquables et variés* Protéger et mettre en scène les paysages emblématiques et identitaires de la Haute Saintonge/Maintenir et entretenir les points de vue remarquables *Objectif 1.1.2 - Favoriser une urbanisation cohérente avec la qualité des paysages* Définir des limites à l'urbanisation et développer des lisières agro-paysagères Éviter les développements urbains linéaires et préserver des coupures vertes, Favoriser l'insertion paysagère de l'urbanisation/Respecter la qualité urbaine des entrées de villes et villages *Objectif 1.1.3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti.* Préserver la qualité urbaine et architecturale des villes et villages de la Haute Saintonge Identifier et protéger le patrimoine vernaculaire *Objectif 1.1.4 - Sensibiliser et éduquer à l'environnement* Pérenniser les équipements en faveur de l'éducation à l'environnement *Objectif 1.2.1 - Préserver les continuités écologiques en définissant la Trame Verte et Bleue et les niveaux de sensibilité et protection appropriées* Décliner la composition de la trame verte et bleue du SCOT Protéger les espaces de biodiversité majeurs Concilier les usages au sein des espaces naturels de gestion durable Prendre en compte les éléments de connaissance les plus récents sur les réservoirs bleus, pour mieux les préserver Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques Valoriser les espaces de nature ordinaire et de nature en ville	- Pour commencer, la concentration des futures constructions dans le bourg ou dans les hameaux Raçannes et Chez Guichard, via le classement en zone Agricole ou Naturelle des hameaux participera à préserver les paysages de la commune. Le territoire est ainsi désormais préserver du risque de dilution de l'urbanisation qui peut impacter lourdement l'équilibre des paysages actuels en banalisant les entrées de bourgs et de hameaux notamment. - Les éléments naturels qui constituent des repères paysagers (arbres remarquables, mares, haies...) et participent à l'insertion paysagères des constructions, ont été préservés. - Les nouvelles zones de développement urbain devront être accompagnée d'un traitement paysager imposé dans les orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières sont relayées par des espaces à planter affichés au sein des secteurs concernés sur le plan de zonage - Au contact de franges agricoles, le PLU impose que les clôtures soient constituées d'une haie pour favoriser l'insertion des constructions. Carte de la Trame Verte et Bleue:  Cette carte fait l'objet d'une annexe haute définition au DOO permettant de zoomer au 1/50000e. - En vue de préserver la qualité urbaine et architecturale des villes et villages, le PLU classe le coeur du bourg en secteur Ua imposant des implantations à l'alignement pour la continuité des rues et reprenant les grands codes de l'architecture locale comme l'ordonnancement des ouvertures en façade sur rue, les hauteurs... - Le PLU est aussi l'occasion d'identifier les principaux éléments de patrimoine (petit patrimoine notamment) en vue de les préserver et surtout de communiquer sur leur intérêt d'héritage. - S'agissant des continuités écologiques, le projet intègre les trames vertes et bleues telles que définies à plus grande échelle (SRADDET, SCOT) et vient les préciser à l'échelle de la commune. - Structurent ainsi le fonctionnement écologique du territoire, le fossé de Pradelle, affluents de la Seugne, ainsi que les boisements situés au coeur du territoire communal. - Le PLU protège également le réseau de haies, les arbres isolés et les mares qui constituent des habitats pour la biodiversité. - Quant aux espaces de nature en ville, le PLU préserve également des parcs privés (agrémentant de belles propriétés) de la construction de nouveaux logements.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale ***1.3 Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et nuisances.***	*Objectif 1.2.3. : Assurer la préservation et la valorisation des ressources en eau et des milieux aquatiques.* Gérer durablement la ressource en eau Protéger les zones de captage en eau potable et leurs périmètres associés Subordonner le développement urbain à la capacité de la ressource et des réseaux Poursuivre la reconquête d'une bonne qualité de l'eau *Objectif 1.3.1 - Intégrer la gestion des risques naturels en amont du développement* Prendre en compte la connaissance la plus récente des risques Aménager durablement les territoires par une meilleure prise en compte des risques d'inondation dans le but de réduire leur vulnérabilité Gérer les espaces forestiers pour réduire le risque de feux de forêt Prendre en compte les risques de mouvements de terrains *Objectif 1.3.2 - Prendre en compte les risques technologiques* Limiter l'exposition des populations aux risques industriels *Objectif 1.3.4 - Limiter les nuisances* Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores	Le captage d'eau de Fondurant constitue une servitude d'utilité publique, opposable au document d'urbanisme. La commune n'étant pas desservie par un réseau d'assainissement collectif. Le PLU précise qu'en l'absence d'assainissement collectif, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel En maîtrisant davantage l'urbanisation, en imposant le maintien de surface de pleine terre dans les opérations privées ainsi que la création d'espaces verts dans les espaces commun des opérations d'ensemble, le PLU participe à la reconquête de la qualité de l'eau. S'agissant du risque inondation, les cours d'eau de la commune ne font pas l'objet d'une reconnaissance au titre de l'Atlas des Zones Inondables. Toutefois, les terrains sensibles sont connus et il a été pris soin de ne pas y développer l'urbanisation. Le risque industriel sur la commune pourrait être lié au transport de marchandises dangereuses sur l'Autoroute A10. Or le PLU maintient en retrait de l'A10 tous les secteurs de développement résidentiel.

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale **2. le cadre énergétique : Poursuivre les objectifs d'adaptation au changement climatique et les actions en faveur de la transition énergétique** ***2.1 Réduire la consommation énergétique tout en répondant aux besoins de la population et des activités.*** ***2.2 Accompagner le développement de la filière énergétique et le développement des énergies renouvelables.***	*Objectif 2.1. - Réduire la consommation énergétique* *Objectif 2.1.2 -Favoriser secteurs propices au développement ou au raccordement aux énergies renouvelables* Privilégier le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par un réseau d'énergie existant ou potentiel dans les documents d'urbanisme. Favoriser la performance énergétique des nouvelles constructions *Objectif 2.2.1 : Poursuivre le développement du potentiel énergétique.* Le photovoltaïque et dispositifs solaires : Le SCoT prévoit au minimum 500 ha pour le développement de fermes solaires photovoltaïques. Cibler dans leur document d'urbanisme les principaux espaces compatibles et favorables à l'accueil de fermes photovoltaïques. Valoriser les surfaces de toitures des bâtiments en encourageant l'installation de dispositifs de production d'électricité photovoltaïque. *Objectif 2.2.2 - Encourager une gestion intelligente de l'énergie* Penser l'organisation spatiale des activités en fonction des infrastructures de production et de transport d'énergie existantes ou à venir *Objectif 2.2.3 - Articuler le développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et de l'environnement* Encadrer le développement des équipements de production d'énergie	Le PLU prend soin de ne pas entraver les projets visant à améliorer la performance énergétique de toutes les constructions. Pour les constructions nouvelles, il encourage les projets exemplaires et bioclimatiques. La posture visant à ne pas figer les règles d'implantation des futures constructions notamment ou encore à imposer une densité minimum dans les OAP va dans ce sens. Pour rappel, la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit la mise en place de zones d'accélération sur le territoire communal. La commune de Saint-Quantin-de-Rançannes a d'ores et déjà identifié des secteurs à privilégier, transmis à la préfecture. Toutefois, le projet de PLU n'affiche pas à ce stade de réserves foncières spécifiques dédiées à la production d'énergie renouvelable, dans l'attente des avis de la CDCHS et de la Chambre d'Agriculture. En application de l'article 15 de la loi « Accélération de la Production d'Energies Renouvelables » publiée le 10 mars 2023, le ministère de la Transition énergétique a mis en place un portail afin de mettre à disposition des collectivités les données relatives aux énergies renouvelables sur leur territoire ainsi qu'au potentiel de développement de telles EnR. Grâce à cette loi, les communes peuvent désormais définir, après concertation avec leurs administrés, des zones d'accélération, où elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter. Ces zones d'accélération peuvent concerner toutes les énergies renouvelables : le photovoltaïque, le solaire thermique, l'éolien, le biogaz, la géothermie, etc. Tous les territoires sont ainsi concernés et pourront personnaliser leurs zones d'accélération en fonction de la réalité de leur territoire et de leur potentiel d'énergies renouvelables. Afin de faciliter le lien entre ces zones et les documents de planification du territoire concerné, les collectivités pourront inclure ces zones dans leurs documents d'urbanismes via la procédure de modification simplifiée. S'agissant des autres types de production comme la biomasse, aucun projet n'a pour le moment émerger sur le territoire communal.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale **3. Le cadre économique : Renforcer l'attractivité économique pour un territoire entreprenant et innovant.** ***3.1 Diversifier et renforcer la lisibilité économique du territoire.***	*Objectif 3.1.1 - S'appuyer sur les infrastructures de transport et numérique pour structurer le développement économique dans une armature lisible* **Définir une armature économique lisible.** Les pôles d'irrigation ont vocation à conforter leur rôle de relai économique. Ils se répartissent sur le territoire dans une logique d'équilibre territorial et de renforcement de l'emploi local en complémentarité des pôles stratégiques. Les collectivités prévoient les espaces nécessaires au renforcement des polarités économiques du territoire dans le respect de l'enveloppe maximale fixée au sein du SCoT soit 20ha pour soutenir à l'échelle des bassins de vie l'entreprenariat et l'artisanat local en permettant l'adaptation et la qualification des zones existantes... *Objectif 3.1.2 - Développer une offre foncière et immobilière répondant aux parcours des entreprises et attentes des porteurs de projet* **Programmation économique du SCoT:** Déployer de nouvelles offres foncières et immobilières au sein des zones d'activités économiques, en offrant notamment de nouvelles disponibilités foncières et des perspectives d'évolution (le taux de remplissage actuel étant de 90%). Sur la base de l'armature économique et de la programmation économique présentées, les documents d'urbanisme locaux définissent plus précisément les localisations et conditions du développement de l'offre économique sur leur commune, à savoir notamment : - Les parcs à créer, étendre ou à développer ; - La programmation des zones affectées pour ces parcs ; - L'aménagement des voiries répondant aux enjeux de gestion des flux ; - Le cas échéant, un phasage de l'ouverture à l'urbanisation ; Conforter les entreprises isolées dans leurs besoins éventuels de développement et prendre en compte les besoins de ces entreprises existantes, notamment dans leur recherche d'optimisation de leurs process de production par exemple. Pour cela, le SCoT fixe une enveloppe de 45 hectares.	La commune de Saint-Quantin-de-Rançannes est une commune rurale où l'activité économique demeure faible. Aucune zone d'activités n'est recensée sur la commune. Elle ne constitue donc pas un pôle dans l'armature urbaine du SCOT.  **Extrait du DOO** | Armature économique	Programmation économique	Enjeux et objectifs d'aménagement	
---	---	---	---
Pôle stratégique Jonzac / St Germain de Lusignan Pons-Mazerolles Montendre Montlieu-la-Garde / Orignolles	50	Renforcer l'offre économique du territoire, en permettant l'évolution et la qualification des zones stratégiques dont les disponibilités foncières sont aujourd'hui faibles.	55
	5	Renforcer l'activité économique autour de l'aérodrome de Jonzac	
Pôle d'irrigation Saint Aigulin Bussac Forêt Chevanceaux Clérac La Genétouze / La Fouilloux Mirambeau Montguyon /St Martin d'Ary Saint Genis de Saintonge	20	Soutenir à l'échelle des bassins de vie, l'entreprenariat et l'artisanat local en permettant l'adaptation et la qualification des zones existantes en complément du développement de l'immobilier d'entreprises (pépinières, hôtels, coworking...)	55
	25	Offrir une nouvelle offre économique au Sud en créant un nouvel espace économique qui capitalise sur la proximité des échangeurs routiers du Jarrudel et de Pierre Brune,et optimise la voie de fret Clérac/St Martiens	
	10	Pôle Mécanique - Pôle de la Genétouze (et le Fouilloux)	
Pôle de proximité Archiac Cheniers Jarnac Champagne Pérignac Saint-Fort-Sur-Gironde	7	Déployer une offre de proximité répondant aux besoins locaux des artisans,	7
Entreprises locales hors ZAE	45	Accompagner les entreprises dans leurs parcours de vie et permettre le développement des activités annexes à la filière agricole et vinicicole (chais, distillerie...)	45	 **Extrait du DOO**

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale ***3.2 Amplifier l'offre thermale et diversifier les activités éco-touristiques.*** ***3.3 Soutenir les filières économiques existantes et émergentes.***	*Objectif 3.1.3 - Favoriser le développement des activités économiques dans le tissu urbain* Favoriser l'accueil d'activités artisanales dans le tissu urbain et faciliter le parcours des entreprises artisanales - Le tissu urbain constitue, sauf exception, la localisation préférentielle des activités économiques notamment tertiaires (santé, commerce, services..). - Pour cela les documents d'urbanisme locaux devront favoriser la mixité fonctionnelle dans leurs règlements afin de permettre la création d'activités non nuisantes dans le tissu urbain mixte. Pour cela, ils identifient les secteurs les plus appropriés à cette mixité. *Objectif 3.1.4. : Adapter et qualifier les zones économiques.* Affirmer des exigences environnementales, paysagères et architecturales fortes au sein des e paces économiques, afin de garantir l'attractivité et l'image du territoire *Objectif 3.2.2 : Mettre en réseau les différents attracteurs touristiques* Prévoir dans les documents d'urbanisme les possibilités de valorisation ou d'aménagement améliorant la connexion entre les différents itinéraires, en organisant des boucles de découverte du territoire depuis les itinéraires existants notamment la voie verte, low vélo, le canal des deux mers à vélo, le long de l'estuaire de la gironde… *Objectif 3.2.3 : Consolider et diversifier l'offre d'hébergements* Développer et structurer l'offre d'équipements d'accueil touristique, notamment des hôtels, campings, hébergements insolites, gites. *Objectif 3.3.1 - Pérenniser la filière viticole et agricole* Préserver et valoriser les espaces agricoles par la maîtrise de la consommation foncière Favoriser le bon fonctionnement des exploitations agricoles Encourager le développement et la diversification agricole *Objectif 3.3.2. : Poursuivre la valorisation des ressources locales du sol et du sous-sol au service du développement économique.* Maintenir les activités d'extraction sur le territoire *Objectif 3.3.4 - Valoriser la filière bois* Développer la filière bois énergie dans une démarche de gestion globale de la forêt Faciliter la gestion et l'exploitation de la ressource en bois, issue des haies et des milieux forestiers, en excluant un recours systématique au classement en Espace Boisé Classé.	Le PLU au travers son secteur Ua consacre la mixité du coeur de bourg tandis que les secteurs à dominante résidentielle classé en Ub (Chez Guichard, Rançannes) ne pourront pas accueillir d'activités commerciales et des services de proximité. Dans le secteur Ua comme Ub, l'implantation et l'extension de nouveaux artisans seront autorisées. Le PLU autorise également les projets de gîtes en zone U et aussi en zone A et N (pour ces deux dernières zones, uniquement dans le cadre d'une rénovation d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination.) Le PLU classe en zone agricole tout ce qui relève de l'outil agricole, tous les bâtiments, installations qui sont nécessaires à l'activité ainsi que la plaine agricole. L'ensemble de la Zone A couvre 609.7 ha. La zone 1AUh n'affecte pas de terres cultivés. La zone 1AUh n'est pas en contact direct avec la zone Agricole. Tous les bâtiments agricoles toujours utilisés ou potentiellement utilisables ont été identifiés dans le diagnostic et le projet prend soin de maintenir les exploitations agricoles en retrait des zones de développement résidentielles et de ne pas faire obstacle aux projets de développement ou de diversification. Le projet de PLU protège l'ensemble des espaces boisés classés (EBC), à l'exception des peupleraies. De manière générale, les boisements ne sont pas exploités et ne présentent que peu du potentiel du fait notamment de leur morcellement.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale **4. Le cadre spatial : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire** ***4.1 Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles.***	*Objectif 4.1.1 - Offrir des solutions de mobilité pour les habitants à toutes les échelles* **Organiser les déplacements grâce à une armature de noeuds de mobilité :** Les noeuds de mobilité locaux (à l'échelle des espaces de vie) Il s'agit de noeuds de mobilité offrant un potentiel d'intermodalité ou de multimodalité. Leurs situations en font des lieux de convergence des flux, offrant une opportunité de rabattement à l'échelle des espaces de vie, et le développement d'une offre alternative à la voiture individuelle carbonée. On retrouve ainsi : - les gares et haltes ferroviaires - les carrefours routiers disposant d'une offre de covoiturage, ou un potentiel de développement d'une telle offre. *Objectif 4.1.2. – Concevoir une politique de mobilité cohérente avec l'aménagement du territoire et la stratégie de déploiement des activités économiques et de l'emploi.* **Renforcer l'interaction entre développement et transport** Privilégier le développement de l'urbanisation dans les centralités, plus particulièrement dans les espaces urbains desservis par un arrêt ou une halte ferroviaire. Intensifier ses espaces urbains pour participer à l'amélioration de la qualité de l'air, à la réduction des déplacements contraints et à la maitrise des dépenses énergétiques du territoire. **Poursuivre le maillage d'équipements et de services** Implanter prioritairement les équipements, services publics (enseignement, culture, loisirs...) et les activités économiques au sein de l'enveloppe urbaine (Cf. Objectif 3.1.3) ou dans les secteurs d'extension en continuité du tissu urbain, en fonction des besoins identifiés, des contraintes d'insertion urbaine, d'accessibilité et de stationnement. - Rechercher l'articulation entre le maillage de liaisons douces et l'implantation des équipements, notamment scolaires et sportifs. *Objectif 4.1.3 - Accompagner le développement de l'éco-mobilité* Encourager la mutualisation des déplacements et le développement de l'intermodalité. Encourager les mobilités douces et actives Capitaliser sur les mobilités touristiques	De manière générale, le projet consiste à favoriser le développement résidentiel de la centralité principale de la commune à savoir le bourg qui concentre tous les équipements et services. Il mise sur l'intensification de ce dernier via des constructions en densification, des reconquêtes de logements vacants et de nouvelles opérations d'ensemble en vue parallèlement d'optimiser les flux, de faciliter l'accès aux services, aux équipements et aux autres modes de transports (co-voiturage, transport collectif). Les hameaux, à l'exception de Chez Guichard et Rançannes demeurent ainsi en zone Agricole ou Naturelle au profit de leur valorisation. Le PLU fait apparaître sur son plan de zonage un itinéraire de randonnée à préserver, permettant de découvrir une partie de la commune.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	
Schéma de Cohérence Territoriale **4. Le cadre spatial : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire** ***4.2 Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles***	*Objectif 4.2.1 - S'appuyer sur l'armature urbaine multipolaire pour garantir un équilibre territorial* Permettre un développement équilibré du territoire. Tableau des objectifs démographiques à l'échelle des espaces de vie: Ces espaces de vie sont le fruit d'une organisation multipolaire illustrant un fonctionnement interne (habitats, services, emplois, mobilités) du territoire, qui se décline selon l'armature urbaine suivante.	Assurer la vitalité du bourg est bien l'une des priorités du projet communal et se traduit par la création d'un secteur Ua, mixte, tolérant l'habitat, le commerce et l'artisanat de proximité, les services, les équipements... dans le coeur de bourg.
4.2 Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles	*Objectif 4.2.2 – Redynamiser les centres et les centre-bourgs.* Favoriser la fréquentation par le renforcement des usages et la mixité fonctionnelle dans les centres et centre-bourgs	Des possibilités de densification ont été identifiées dans le bourg. Une opération d'ensemble permettant de créer de nouveaux logements favoriseront le dynamisme du bourg et développement résidentiel sur la commune.

Espace de vie	Estimation POP 2020	Objectif POP 2040	Evolution population 2020-2040	Evolution population 2020-2040 (/an)	Taux occupation des résidences principales
JONZAC	18 815	21 285	2 470	123	2,00
PONS	14 011	15 136	1 125	56	2,20
MONTENDRE	10 718	14 104	3 386	169	2,10
MIRAMBEAU -ST GENIS DE SAINTONGE	11 731	15 738	4 007	200	2,10
MONTGUYON -MONTLIEU LA GARDE	11 780	15 480	3 700	185	2,25
SAINT AIGULIN	3 545	4 257	712	36	2,20
TOTAL	70 601	86 000	15 399	770	2,12

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale ***4.3 Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement.***	*Objectif 4.3.1 - Satisfaire l'ambition démographique du territoire par une production de logements cohérente.* Renforcer l'armature urbaine Objectifs minimaux de logements à créer et/ou remobiliser à l'échelle des espaces de vie :	Le projet communal s'est basé sur le taux démographique projeté par le SCOT et prévoit une croissance démographique de l'ordre de +0.4%, correspondant à un gain d'un habitant/an. Pour répondre à ces projections la commune prévoit de produire environ 28 logements.. L'élaboration du PLU a été l'occasion de conduire un inventaire précis des logements vacants. Avec la résorption de 4 logements vacants, le projet prévoit une réduction du taux de vacance (INSEE) à 9% à l'horizon 2035 au lieu de 11%.

Espace de vie	Accueil population 2020-2040	Taux occupation des résidences principales	Besoin en résidences principales 2020-2040	Besoin résidences principales /an	Objectif logements supplémentaires (2020-2040)	Objectif logements /an
JONZAC	2 470	2,00	1 808	90	2 562	128
PONS	1 125	2,20	914	46	1 194	60
MONTENDRE	3 386	2,10	1 643	82	1 912	96
MIRAMBEAU -ST GENIS DE SAINTONGE	4 007	2,10	1 537	77	1 923	96
MONTGUYON -MONTLIEU LA GARDE	3 700	2,25	1 531	77	1 598	80
SAINT AIGULIN	712	2,20	309	15	310	16
TOTAL	15 399	2,12	7 741	387	9 499	475

	Objectif 4.3.2 - Engager une politique volontariste de re-mobilisation du parc ancien et de rénovation urbaine Réinvestir le parc de logements vacants est une priorité pour la qualité et le dynamisme urbain de la Haute-Saintonge. Pour cela, le SCoT se fixe pour objectif de passer de 11 % de logements vacants à 9% d'ici 2040, soit la remise sur le marché d'au moins 250 log, les documents d'urbanisme locaux devront identifier le potentiel de résorption de la vacance... Les documents d'urbanisme locaux chercheront à identifier les opportunités de valorisation et de reconversion du patrimoine rural et agricole, notamment les changements de destination des bâtiments agricoles.	Dans le même sens, pour valoriser l'existant, le projet identifie un ancien bâtiment agricoles, qui pourront faire l'objet d'un changement de destination. Au final, en comptabilisant les logements vacants réinvestis (4) et les constructions dans l'enveloppe urbaine (8), **76% des logements projetés dans le PLU ne généreront pas de consommation d'espace.**
	Objectif 4.3.3 - Limiter la consommation d'espace Privilégier une urbanisation dans l'enveloppe urbaine Délimiter l'enveloppe urbaine plus finement dans les documents d'urbanisme locaux. Déterminer dans les documents d'urbanisme locaux les capacités de mutation et les perspectives de densification au sein de l'enveloppe urbaine dans le temps à court, moyen et long termes, en fonction de la dureté foncière, l'état du marché, les perspectives paysagères, gestion des risques… Objectifs minimaux de logements à créer et/ou remobiliser au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle des pôles :	**Rappel des projections du PLU**

ARMATURE URBANE	objectif logements supplémentaires 2020- 2040	Besoins logements* /an	part au sein de l'enveloppe	Logements au sein de l'enveloppe	Part en extension	Logements hors l'enveloppe
CENTRALITE PRINCIPALE	800	40	65%	520	35%	280
CENTRALITES SECONDAIRES	428	21	65%	278	35%	150
CENTRALITE D' EQUILIBRE	1 074	49	65%	698	35%	376
CENTRALITE RELAIS	70	8	55%	39	45%	32
COMMUNES RELAIS	1 085	54	45%	488	55%	597
communes rurales	6 042	302	45%	2 719	55%	3 323
Total	9 499	475	50%	4 742	50%	4 757

** la notion de besoin en logement s'entend au regard du lien entre objectif de population et implication en logement nécessaires pour répondre à cet objectif. Toutefois il s'agit d'un indicateur qui dépend du niveau de desserrement à une échelle locale et de la capacité d'accueil de chaque commune. Il peut être adapté à l'échelle communale dès lors que les objectifs de consommation d'espace sont respectés.*

CAPACITÉS D'INTENSIFICATION	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Constructions nouvelles en densification	14
Mutation / Changement de destination	1
Résorption de la vacance	4
TOTAL	19

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale ***4.3 Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement.***	*Objectif 4.3.3 - Limiter la consommation d'espace* Limiter la consommation d'espace et protéger les espaces agricoles Evaluer les impacts de l'urbanisation sur l'espace et les activités agricoles **Limiter le développement des hameaux.** Développer prioritairement les centres bourgs et villages, afin de limiter les déplacements contraints. Hors STECAL, en zone A ou N, les bâtiments d'habitation existants pourront faire l'objet d'une extension limités et définie dans les documents d'urbanisme locaux. Les annexes pourront être implantées pour ces constructions à condition qu'elles soient situées à proximité, dans un périmètre que les documents d'urbanisme détermineront en fonction du contexte d'implantation **Optimiser les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation** S'appuyer sur les objectifs chiffrés de densité (tableau ci-dessous) *Objectif 4.3.4. Proposer une offre de logements variés pour répondre aux exigences plurielles des ménages.* Développer une offre de logements pour tous Répondre aux besoins des gens du voyage	Le projet communal limite les extensions et donc la consommation d'espace agricoles, naturels, et forestiers au strict minimum. Pour rappel, le développement résidentiel n'aboutit qu'à la consommation de 0.56 ha tous concentrées dans le tissu du bourg. Pour le développement résidentiel, entre 2020 et 2030, le projet permet bien d'aboutir à une réduction de 50% de la consommation réalisée sur la décennie 2010-2020. (cf. page précédente). Le projet s'inscrit donc bien en compatibilité avec les objectifs fixés dans le SCOT. Le PLU prévoit de privilégier le bourg pour le développement résidentiel. Les hameaux Chez Guichard et Rançannes pourront également accueillir de nouveaux logements mais seulement en comblement de dents-creuses. Pour les hameaux qui demeurent en zone A ou N, le projet consiste surtout à assurer leur valorisation en permettant des évolutions du bâti existant : rénovations, extensions, annexes. Le SCOT fixe un taux de densité minimum à imposer dans les futures opérations d'aménagement résidentiel. Dès lors, il a été pris soin au travers les orientations d'aménagement et de programmation d'imposer une densité moyenne de 10 log/ha (taux de densité brute). La commune souhaite se donner les moyens d'accueillir de jeunes ménages et de conserver ses seniors. Dès lors, au travers son PLU, la commune affiche ue zone 1AUh dédiée au développement résidentiel dans le bourg. En concentrant les nouvelles constructions dans les secteurs situés à proximité des équipements, le projet à vocation à soutenir cette tendance favorable là encore aux plus jeunes ménages et aux anciens. A l'échelle de la CDCHS, la commune n'est pas identifiée pour accueillir une structure pour les gens du voyage.

Niveau d'armature urbaine	Densité (logement /ha)
Centralité principale	17
Centralité secondaire	17
Centralité d'équilibre	15
Centralité relais	15
Commune rurale relais	13
Commune rurale	10
TOTAL	**11**

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	***Document en vigueur*** - SDAGE Adour-Garonne sur la période 2022-2027, approuvé le 10 mars 2022. ***Rapport : compatibilité avec le PLU***	
	Dispositions s'imposant au PLU <u>Orientation A - Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE</u> *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.	***Dispositions du PLU*** - Le PLU est compatible avec cette disposition du SDAGE en prévoyant une ouverture maîtrisée à l'urbanisation nouvelle progressive visant à construire 18 log/an dans les conditions suivantes : - *Respect des prescriptions du règlement du PLU en faveur d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, sur le principe d'une résorption des eaux in situ, obligeant les aménageurs à réaliser l'ensemble des ouvrages nécessaires dans les zones AU.* - *L'obligation du raccordement, pour toute nouvelle construction, au réseau d'assainissement collectif desservant le bourg,* - Le PLU garantit la protection des champs d'expansion des eaux, en intégrant les zones inondables telles que cartographiées dans l'atlas des zones inondables. Ces zones d'aléa sont identifiées sur la partie graphique du règlement au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme. - Le règlement du PLU incitera à la mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant leur infiltration in situ. Ce principe entraînera l'obligation pour les aménageurs de mettre en œuvre les moyens appropriés en proportion de l'opération. Le règlement est complété par une OAP thématique relative à la gestion des eaux pluviales, précisant les attentes de la collectivités auprès des aménageurs, complétées par des illustration et d'une disposition réglementaire imposant pour chaque nouvelle construction le maintien d'un minimum d'espaces de pleine terre sur le terrain d'assiette de l'opération. - Le PLU a étudié, dans le cadre de son évaluation environnementale, les besoins induits en matière de protection de la ressource en eau : - *Les besoins induits en matière d'assainissement des eaux usées n'auront pas pour conséquence d'entraîner l'extension des capacités de la station d'épuration.* - *En zone AU, les coûts induits en matière d'élimination des eaux de ruissellement pluvial seront à la charge de l'aménageur.*

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	*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. <u>Orientation D - Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques</u> *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.	- - Eau 17 a réalisé en juillet 2024 une étude prospective du bilan besoins-ressources en eau potable. Les résultats mettent en évidence que le bilan hors période estivale et en période estivale est largement excédentaire pour les systèmes Intérieurs, dans leur ensemble et pour chacun des sous-secteurs, quels que soient les scénarios - Tous les documents existants en la matière ont bien été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune. - Le PLU est compatible avec cette disposition dès lors que le cours d'eau et ses abords intégrant toutes les zones d'expansion des crues sont classés en zone Naturelle (N). A cela s'ajoute un repérage de l'ensemble du réseau de haies en vue de les protéger grâce à l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	
	Document en vigueur PCAET Communauté de Communes de la Haute Saintonge approuvé le 31 mars 2021 ***Rapport : compatibilité avec le PLU***	
Plan Climat Air Energie Territorial *Axe 1 : Vers un territoire exemplaire qui pilote le PCAET* *Axe 2 : Vers un territoire sobre et qui développe ses énergies renouvelables* *Axe 3 : Vers un territoire qui développe un nouveau mode de mobilité*	**LES ACTIONS** ***2.01 Établir un diagnostic énergétique du patrimoine bâti dans les collectivité***s *Objectifs :* Réduire les consommations et les factures énergétiques *Actions :* Exemplarité de la collectivité ***Accompagner les particuliers dans la rénovation des logements*** ***2.04 Favoriser l'autonomie des logements neufs et existants*** *Objectifs :* Limiter les consommations d'énergie, favoriser la mise en place d'EnR. *Actions :* Réalisation du guide des bonnes pratiques à inclure dans les PLU Nombre de PLU incluant des réglementations favorables à l'autonomie énergétique des bâtiments. ***3.01 Poursuivre le déploiement des bornes de recharge électrique*** *Objectifs :* Équiper les différents bassins de vie pour favoriser les déplacements Apporter une réponse à l'enjeu de la mobilité en milieu rural ***3.02 Promouvoir les déplacements à vélo*** Objectifs : Développer / favoriser la pratique du vélo pour les déplacements ***3.03 Promouvoir l'auto-stop organisé et sécurisé*** *Objectifs :* Faciliter, sécuriser et organiser l'autostop pour augmenter son usage, diminuer le nombre de véhicules sur les routes et apporter une nouvelle solution de mobilité ***3.04 Développement de l'usage du covoiturage et des solutions d'auto-partage*** *Objectifs :* Limiter le nombre de voiture par le co-voiturage et le télétravail Apporter une réponse à l'enjeu de la mobilité en milieu rural	Le projet de PLU participe à encourager les projets de rénovation de l'habitait existant en les autorisant sur l'ensemble de la commune. Le PLU s'inscrit dans la logique de simplifier les normes au profit de projets bioclimatique. Il ne fait pas obstacle non plus au recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables pour les particuliers... Le PLU est l'occasion au travers notamment ses Orientations d'aménagement thématiques de rappeler l'importance d'accompagner les projets visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments ou à recourir aux énergies renouvelables. De même, le PLU alerte sur les besoins d'équiper les espaces communs de bornes de recharges électriques et dans le cadre des projets d'aménagements d'ensemble, le règlement invite les aménageurs à prévoir des dispositfs pour la recharge des véhicules électriques. Le PLU contient une orientation d'aménagement sur les déplacements doux. Elle met l'accent sur l'importance de créer de nouvelles liaisons douces dans une logique de maillage dense pour inciter aux déplacements vélos pour les courtes distances notamment. Le PLU prend acte du «rézo pouce» mis en place à l'échelle de la CDCHS.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	
Plan Climat Air Energie Territorial *Axe 4 : Vers un territoire qui s'adapte au changement climatique*	***4.01 Réaliser un diagnostic des potentiels d'adaptation du territoire*** *Objectifs :* Répertorier les grandes zones et types de productions (agriculture, pêche, industries, forêt). Connaître forces et faiblesses du territoire. Définir des plans d'action localisés ***4.02 Végétaliser les espaces publics avec des essences locales et adaptées au futur climat*** *Objectifs :* Améliorer le confort d'été, s'adapter à la hausse des températures et éviter les îlots de chaleur Favoriser la biodiversité et les corridors écologiques ***4.03 Économiser la ressource en eau*** *Objectifs :* Réduire les risques des aléas climatiques Économiser la ressource Préserver et améliorer le cycle de l'eau *Indicateur / évaluation :* Prise en compte dans les prescriptions et documents d'urbanisme (coefficient de biotope, obligation de gestion) 4.04 Faire évoluer les pratiques agricoles pour limiter la consommation en eau 4.05 Sensibiliser et proposer des formations aux agriculteurs et aux jeunes agriculteurs sur les nouvelles pratiques culturales 4.06 Favoriser le stockage carbone dans les sols agricoles 4.07 Communiquer, sensibiliser le grand public sur le stockage carbone 4.08 Structurer une filière bois durable (filière bois d'oeuvre, bois industrie et bois énergie) Objectifs : Mettre en valeur le patrimoine forestier 4.09 Communiquer et former les artisans et les maîtres d'œuvre sur les éco-matériaux	Le PLU impose de nouvelles plantations dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble et le maintien d'espace de pleine terre dans les opérations individuelles. Il participe à la préservation des parcs et jardins au coeur de la zone urbanisée. Il insiste sur l'importance des plantations et préconise des essences locales et adaptées au substrat local (OAP thématique). L'obligation de maintenir des espaces de pleine terre dans chaque opération de construction découle de l'ambition de limiter l'imperméabilisation des sols et de gérer les eaux à la parcelle. Il s'agit en outre de respecter au mieux le cycle naturel de l'eau en traitant au plus près d'où l'eau tombe (OAP Thématique).

8. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

8.1 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

8.1.1 Contexte de l'évaluation environnementale

Le territoire communal de Saint Quantin de Rançannes s'inscrit dans un cadre environnemental particulièrement sensible et diversifié, qui nécessite une attention particulière dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a souligné l'existence de nombreux enjeux quant à la préservation de la biodiversité sur la commune, compte-tenu de son contexte naturel. La commune est traversée par le fossé de Pradelle affluent de la vallée de la Seugne, qui constitue à la fois un réservoir de biodiversité et un axe de continuité écologique.

La principale trame boisée se compose du bois des Breuilles, les bois des Baudoins situés à l'Est de la commune et les bois du cout à l'Ouest.

S'agissant des petites surfaces boisées, morcelées et diffuses, elles sont d'autant plus fragiles et méritent une protection au sein du PLU qui est assurée par la zone Naturelle. Seuls les plus petits motifs isolés demeurent en zone Agricole mais ils sont alors protégés par le biais des espaces boisés classés.

8.1.2 Les compétences mobilisées

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 au PLU 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.

8.1.3 Méthode de l'évaluation environnementale

L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'évaluation environnementale du projet de PLU 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 de la commune.

Le scénario d'aménagement élaboré dans le cadre du PLU a été plusieurs fois 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 du PLU sur l'environnement. En ont découlé plusieurs enrichissements du diagnostic environnemental durant l'étude.

Les différentes ressources bibliographiques existantes sur la commune ont été intégrées à l'analyse de l'état initial de l'environnement, telle que le DOCOB. 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 SRADDET de la région Nouvelle Aquitaine.

Ces analyses complétées par l'étude des incidences des projets sur les eaux, sur les déchets, les énergies... ont permis de lever toute présomption de risque notable d'incidence sur l'environnement.

Caractérisation des probabilités d'incidences du projet de PLU

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 dia gnostic. Sur chaque site et pour chaque paramètre environnemental, les probabilités d'incidences ont été déterminées à partir du rapport entre enjeux et effets du PLU 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 d'élaboration du PLU, du PADD à sa déclinaison réglementaire.

Passage N°	Intervenant	Date	Heure début	Heure fin	Période	Nature des prospections	Météo	Conditions d'observation
1	Loup Carrière	24/06/2024	11h30	00h30	Journée + soirée	ltigroupe + flore	Beau temps; nuages 0/8; vent F2 du SW à nul le soir; 26°C à 19°C	Favorables
2	Marc Carrière	11/10/2024	13h00	22h30	Journée + soirée	Multigroupe	Assez beau; nuages 3/8; vent F2 de l'W; 18° à 13h, 13° à 22h30	Favorables
2	Loup Carrière	11/10/2024	17h00	21h00	Après-midi + soirée	Multigroupe	Assez beau; nuages 3/8; vent F2 de l'W; 18° à 17h, 14° à 21h00	Favorables
3	Loup Carrière	10/04/2025	11h45	00h00	Journée + soirée	Multigroupe	Beau temps; nuages 0/8; vent F2 du SE à nul; 26°C à 14°C	Très favorables

8.2.1 L'état initial de l'environnement

Le milieu physique

Les communes de Pons, Mazerolles, Saint Quantin de Rançannes, Belluire, Fléac sur Seugne, Avy, Bougneau, Saint Seurlin de Palenne se situent dans **le contexte du Crétacé**. Les différentes couches géologiques caractérisant le territoire dessinent deux grands ensembles.

Le premier, dominant, est formé des différentes **couches calcaires du plateau de la Saintonge**.

Les vallées forment un second ensemble s'agissant des espaces alluviaux, dont la formation géologique principale est celle des **alluvions fluviatiles** récentes à actuelles de l'Holocène.

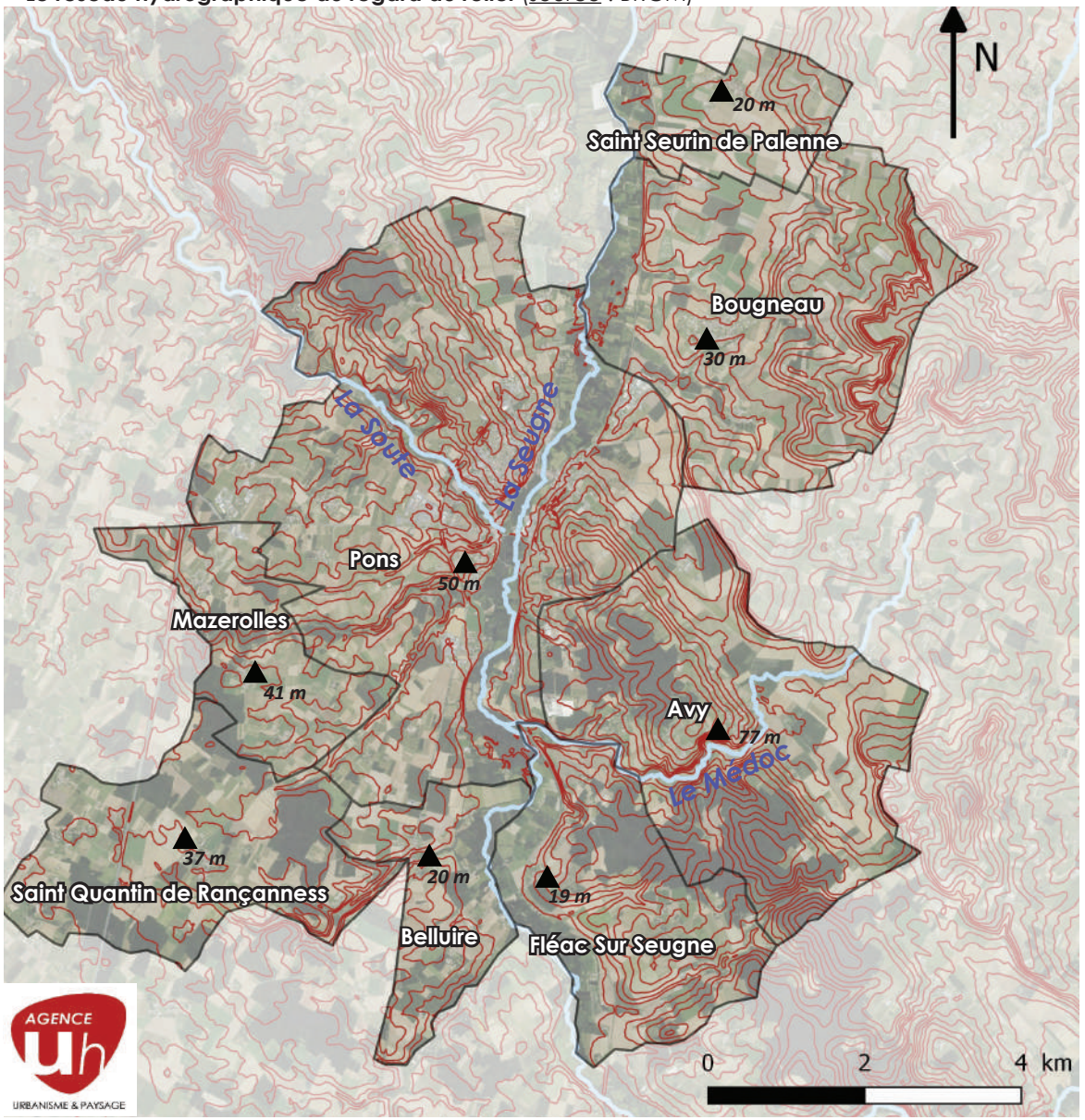
e relief oscille ainsi entre moins 20 mètres NGF aux points les plus bas, au cœur des vallées et à plus de **100 mètres NGF sur les coteaux entre Echebrune et Chadenac.**

Le bassin versant de la Seugne situé au cœur de l'espace de vie se caractérise par des reliefs peu marqués et des altitudes relativement faibles.

A noter toutefois la présence de plis et de faille, l'anticlinal de Pons et le synclinal de Saintes-Barbezieux encadrent une faille principale qui coupe la Seugne selon une orientation sud-ouest / nord-est.

Ce relief ne génère que ponctuellement des contraintes en termes de constructibilité. En revanche, il est source de grandes perspectives qui rythment les paysages.

Le réseau hydrographique au regard du relief (source : BRGM)



Le milieu naturel

Des milieux agricoles dominants

Le territoire est, pour l'essentiel, recouverte par des terres de cultures. Les terres labourées, supportant diversement céréales et oléo-protéagineux et **le vignoble, représentent 72 % de l'espace du territoire** (6 365 hectares).

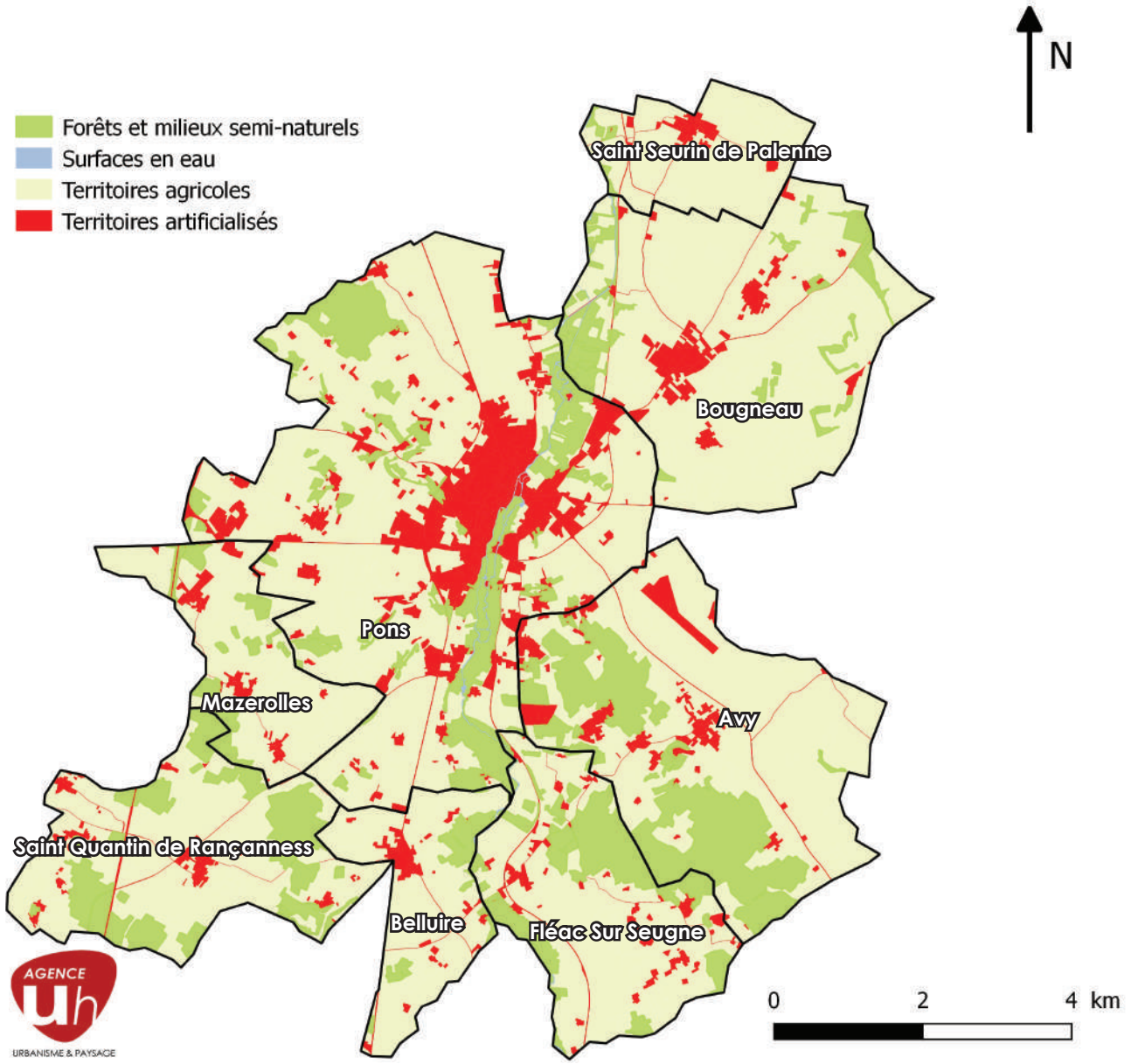
Ces occupations ont un effet variable sur la biodiversité. Très artificialisées, les terres dévolues aux grandes cultures sont faiblement contributrices en biodiversité, à l'exception du cas spécifique de certaines espèces telles que les oiseaux de plaine. **Au contraire, les prairies ont une forte contribution envers la biodiversité et font partie des éléments structurants de la trame verte et bleue locale.**

Les occupations structurant la trame verte et bleue locale

Les espaces principalement supports de la biodiversité sur la commune sont les surfaces boisées et les milieux herbeux ouverts, telles que les prairies, friches et landes. Les surfaces boisées occupent 11,3 % du territoire (1007,5 hectares). Elles se concentrent essentiellement au Sud-Est du territoire, sous la forme d'une dorsale forestière s'étirant sur les hauteurs à la ligne de séparation des eaux entre la Seugne, le Médoc et la Soute, et correspondant à la Forêt de Pons et d'Avy.

SAINT QUANTIN DE RANCANNE	Surface (ha)	%
Forêt et milieux semi naturel	237.2	25.7
Terres agricoles	630.5	68.3
Surface artificialisée	55.5	6

Occupations du sol à l'échelle parcellaire (source : OCS 2020 département 17)

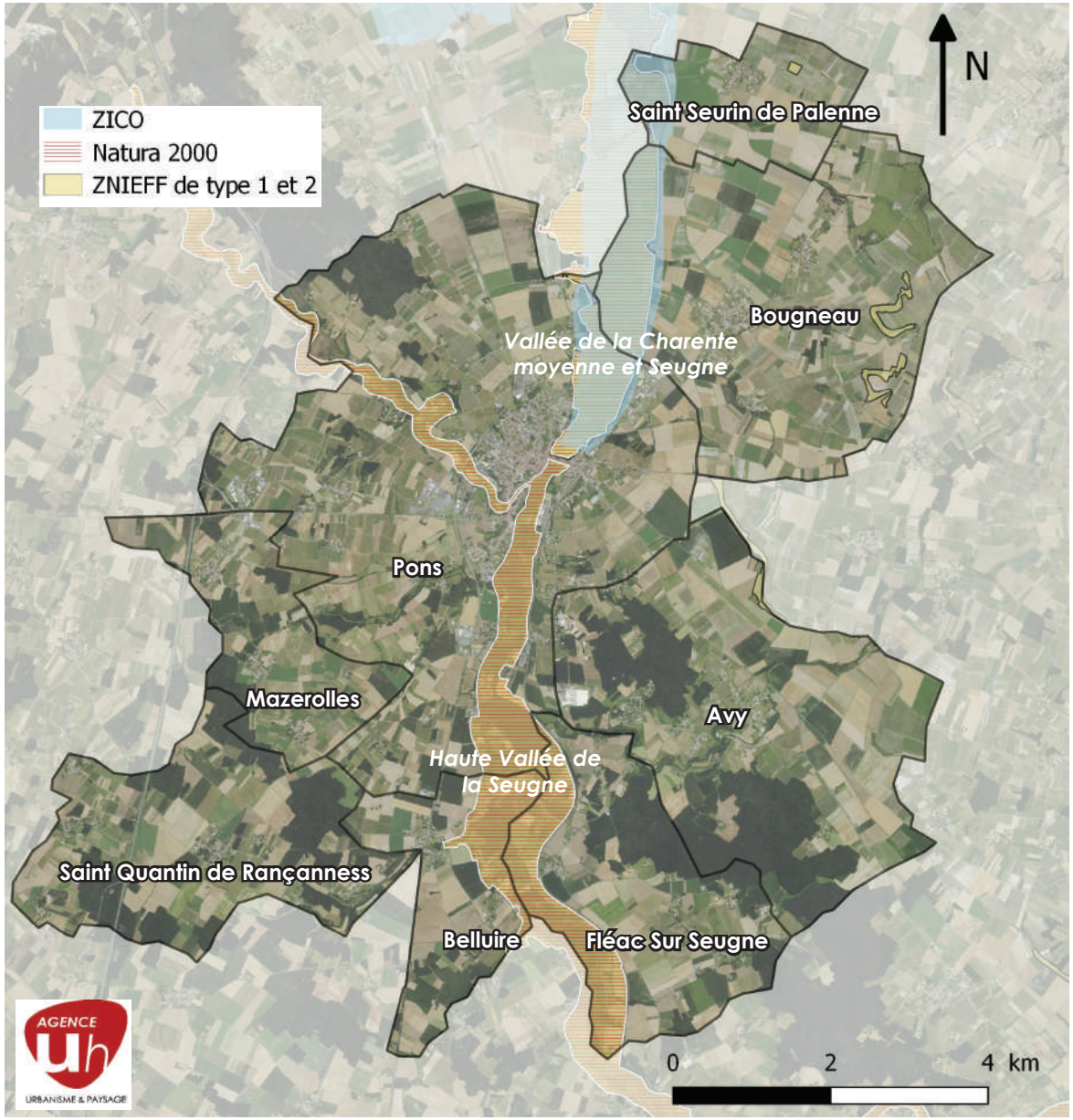


Deux site à la fois Natura 2000 et ZNIEFF de type 2 se situent au droit du territoire dans sa partie Nord pour la zone spéciale de conservation de la Moyenne vallée de la Charente et Seugne et Coran et la zone de protection spéciale de la vallée moyenne de la Charente et Seugne et dans sa partie Sud pour la zone spéciale de conservation de la Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents. Celle-ci remonte la vallée de La Soute sur la partie ouest de la commune de Pons

La ZNIEFF de type 1 de La Flotte à Bougneau et celle du Renclos à cheval sur les communes de Biron et Avy protège des landes et des broussailles à flanc de côteau qui sont des réservoirs exceptionnels pour la biodiversité et des éléments structurants de la trame verte et bleue. La ZNIEFF de type 1 du Fief d'Orville de Saint-Seurin de Palenne y protège les cultures de vignes du côteau.

On notera que Saint Quantin de Rançannes n'est pas concerné par un zonage de protection d'inventaire de la biodiversité

Les zonages de protection et d'inventaire de la biodiversité (source : INPN, IGN)



Les zones humides

C'est la loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » qui 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 ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

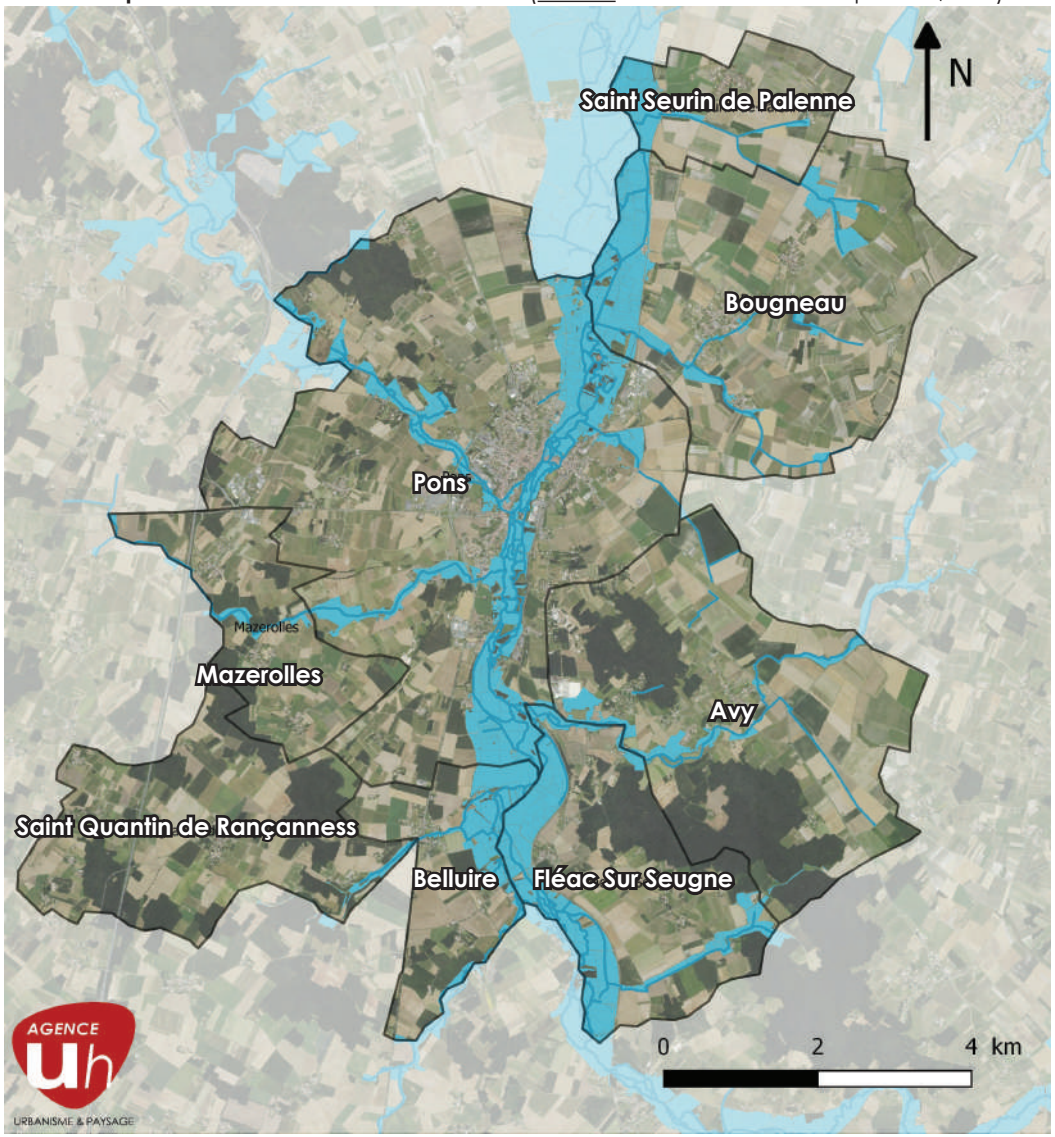
La préservation de ces zones humides constitue un enjeu majeur en termes de protection, au vu notamment de la régression constatée de ces milieux spécifiques sur la seconde moitié du XX^{ème} siècle (rapport Bernard, 1994). Cette régression est en essentiellement imputable à la progression de l'urbanisation et à l'intensification des pratiques agricoles.

Or leur rôle est précieux *« entre terre et eau, les milieux humides présentent de multipes facettes et se caractérisent par une biodiversité exceptionnelle. Par leurs différentes fonctions, ils jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues. Les milieux humides rendent également divers services en matière d'atténuation des effets du changement climatique et d'adaptation à ses conséquences. Compte tenu des enjeux environnementaux, économiques et sociaux, ces milieux menacés par les activités humaines et les changements globaux font l'objet d'une attention particulière » Source : Site du ministère de la Transition écologique.*

En outre, l'intégralité de l'espace de vie est concerné par la **disposition C25 du SAGE Charente visant à *identifier et protéger les zones humides via les documents d'urbanisme :***

« Pour cela, les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont encouragés à mettre en œuvre, sur le territoire, la possibilité offerte par les dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, d'identifier, de localiser et de délimiter les sites et secteurs à protéger.

Carte de prélocalisation des zones humides (source : DREAL Nouvelle Aquitaine, IGN)

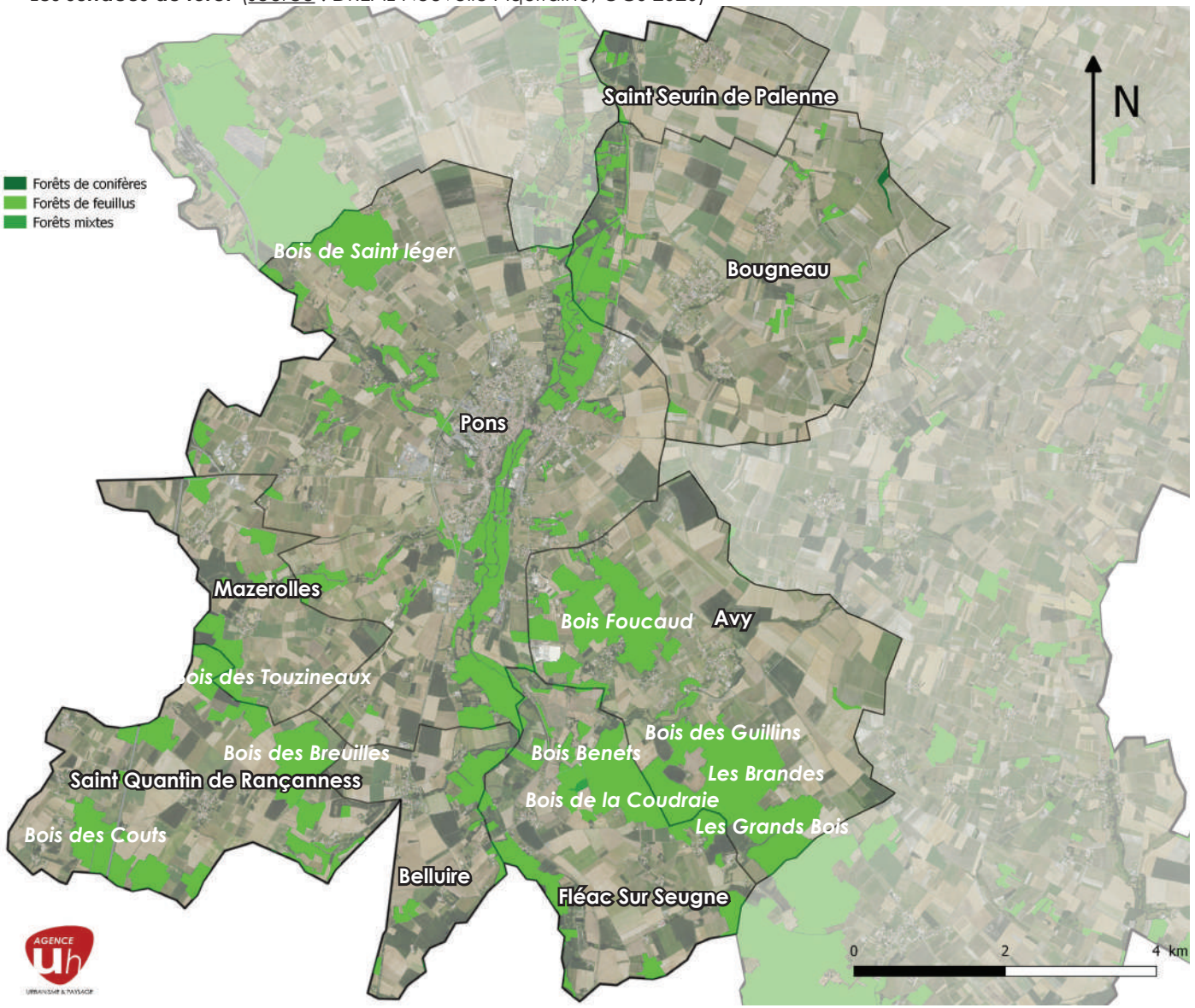


Les communes d'Avy, Saint-Quantin-de-Rançanne et Fléac-sur-Seugne avec respectivement 27,5%, 25,7% et 24,5% de leur surface occupée par les boisements sont les plus forestières néanmoins ces boisements forment une dentelle fragile. En effet, **les surfaces boisées se composent de bois, boqueteaux et bosquets disséminés un peu partout générant de grandes surfaces de lisières et de champs fermés, exposées au risques de grignotage agricole ou urbain**.

Cette éparpillement et cette moindre représentation notamment sur une commune comme Pons, doit alerter sur l'importance de conserver cette couverture boisée qui participe bien au fonctionnement écologique du territoire (réservoirs, corridor).

Le PLU doit permettre d'assurer la pérennité de ces surfaces boisées.

Les surfaces de forêt (source : DREAL Nouvelle Aquitaine, OCS 2020)



Eléménts de contexte

- Emprise urbanisée
- Surface boisée
- Cours d'eau

Continuités écologiques

- Principales continuités vertes
- Principales continuités bleues

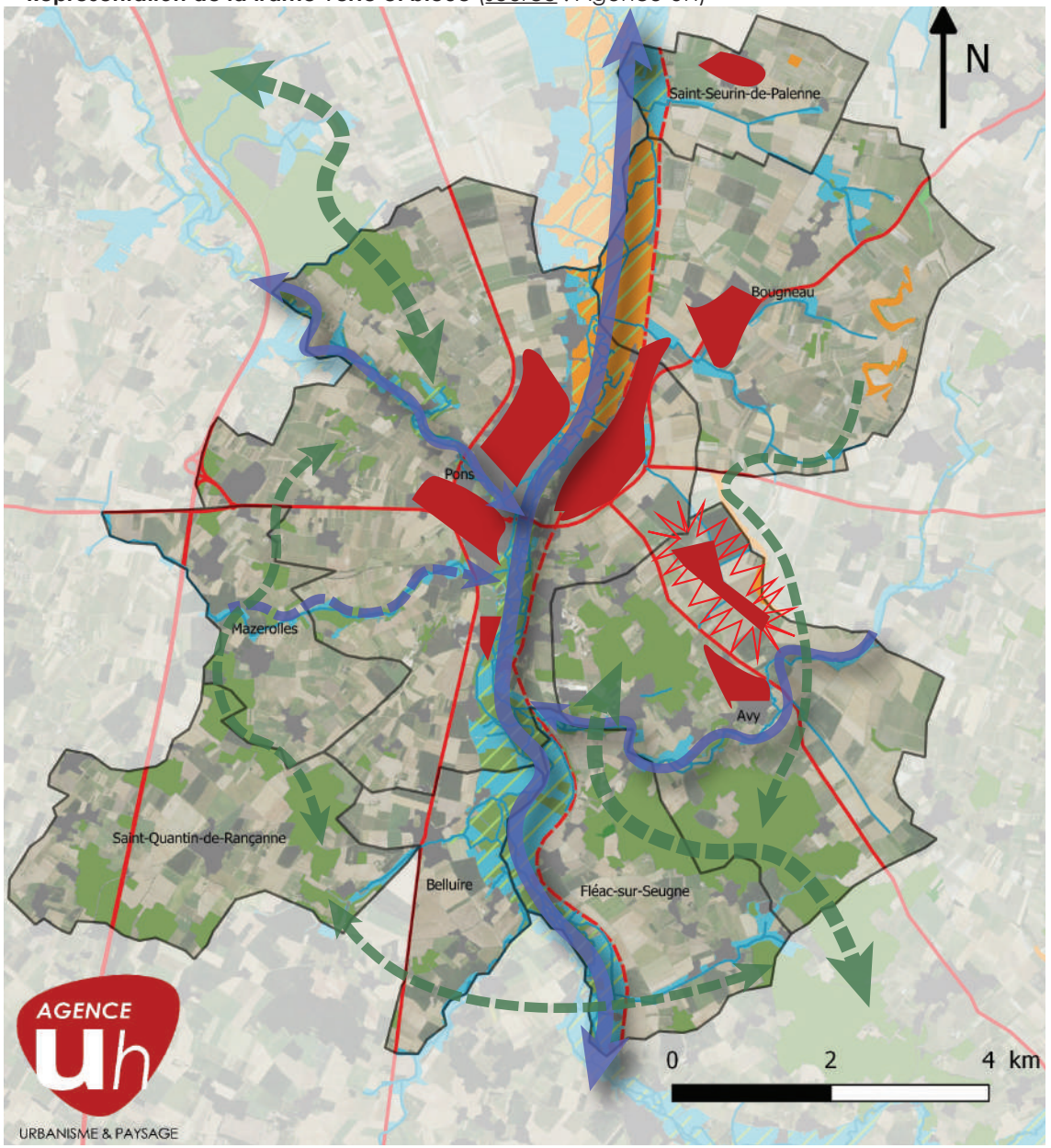
Réservoirs biologiques structurants à forte valeur patrimoniale qu'il convient de protéger prioritairement

- ZPS - ZNIEFF Vallée de la Seugne et ses affluents
- Vallons humides

Source de fragmentation ou répulsion

- Espace urbanisé
- Route départementale
- Aérodrome
- Voie ferrée

Représentation de la trame verte et bleue (source : Agence UH)



Fonctionnement des continuités écologiques à l'échelle du centre ville



Orientations

Maintenir la nature dans le bourg

Préserver la trame végétale, continue et discontinue, aux extrémités du bourg

Protéger le réseau de haies qui joue le rôles de relais pour la biodiversité

Protéger les éléments naturels ponctuels (mares, arbres isolés...) qui jouent le rôle de relais pour la biodiversité

Imposer des espaces libres ou à planter à hauteur de la zone à projet, dans l'objectif de végétaliser le bourg et d'assurer l'insertion paysagère de l'opération d'ensemble

Protéger les jardins d'agrément, réservoirs de biodiversité du bourg

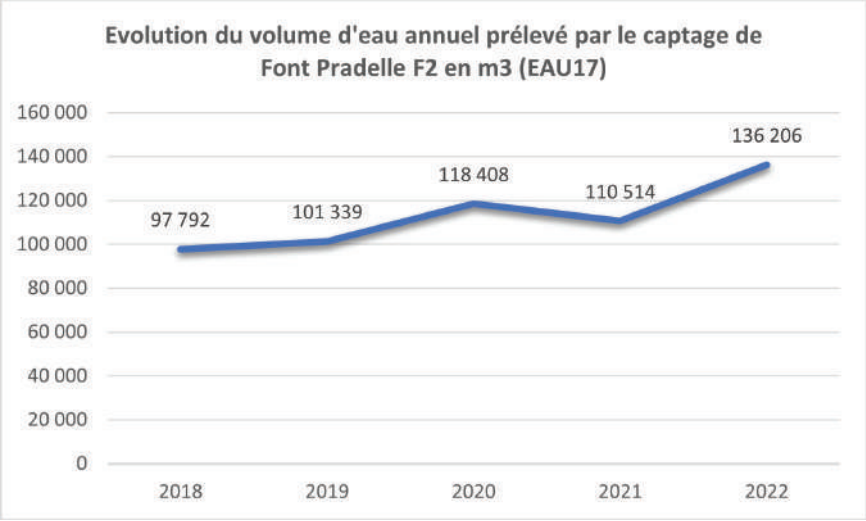
Surface classée en zone Naturelle

Gestion de l'eau

Délégation gestion d'eau potable	RESE
Unité de distribution	R. DE PRADELLE-CHAMPAGNOLLES
Alimenté par le captage d'eau	PRADELLE - F2, FONT-ROMAN ET LE RIVAUD
Château d'eau sur la commune	PRADELLE

Concernant le captage semi-captif de Font Pradelle F2 situé à St Quantin-de-Rançanne, le volume annuel prélevé **tend à augmenter passant de 136 206 m3 d'eau consommés en 2022 à 97 792m3 en 2018. Le volume maximal annuel autorisé s'élève à 600 000 m3 d'eau prélevés par an.**

Pour le captage semi-capif de Font-Roman situé à La Jard, 842 392 m3 ont été prélevés en 2022 contre 580 439 m3 en 2018, le volume maximum autorisé étant de 1 825 000 m3 d'eau consommés par an. Pour le captage captif Le Rivaud situé à Saint-Léger, 215 755m3 ont été prélevé en 2022 contre 267 740 m3 en 2018, le volume annuel autorisé s'élevant à 584 000 m3 d'eau/an.



La performance hydraulique des réseaux et la qualité de l'eau

Entité hydraulique	Exploitant	Indice linéaire de pertes en m3/j/km 2022	Indice linéaire de pertes en m3/j/km 2021	Indice linéaire de pertes en m3/j/km 2020	Indice linéaire de pertes en m3/j/km 2019	Indice linéaire de pertes en m3/j/km 2018	Niveau des pertes selon le référentiel de l'INRAE 2022	Commentaires EAU 17
CHAMPAGNAC LÉOVILLE	RESE	0,63	0,67	1,01	0,60	0,46	Modérées	
CHAMPAGNAC MEUX	RESE	1,81	0,99	0,99	1,02	1,10	Très élevées	Un programme de travaux de renouvellement de conduites est à l'étude sur les communes de Champagnac et de Meux
CLION	RESE	2,17	1,51	1,41	1,42	1,24	Elevées	Des travaux de renouvellement sont en cours sur les communes de Mosnac, St Genis et Clion, et sont à l'étude sur les communes de Fléac sur Seugne, Guituinières, St Hilaire du Bois et Plassac
COTEAUX DE LA GIRONDE	SAUR	1,27	0,96	1,20	0,74	0,82	Elevées	
COURPIGNAC	RESE	0,57	0,53	0,50	0,23	0,47	Modérées	
FONTAINE D'OZILLAC	RESE	0,55	0,99	0,47	0,69	0,46	Faibles	
LA DUNE	RESE	1,21	0,95	1,23	0,89	1,21	Modérées	
LA JARD	RESE	2,61	2,32	2,13	1,52	1,54	Elevées	Des travaux de renouvellement d'eau potable ont été finalisés en 2023 sur la commune de Bougneau, sont à l'étude sur les communes de Berneuil, la Jard, Préguillac et Montils.
MIRAMBEAU	RESE	1,25	1,58	1,80	0,98	0,77	Modérées	
MONTENDRE	RESE	1,36	1,87	1,88	2,11	1,36	Faibles	
MONTLIEU MONTGUYON	RESE	1,27	1,28	1,41	1,30	1,02	Elevées	Des travaux de renouvellement d'eau potable ont été finalisés en 2023 sur les communes de Ste Colombe, Le Fouilloux et Chevanceaux; sont à l'étude sur les communes de St Martin d'Ary, Corignac, Chevanceaux bourg et Orignolles.
PONS	SAUR	2,16	1,84	1,57	1,35	1,81	Modérées	
PRADELLE	RESE	2,16	1,46	1,36	1,04	0,62	Elevées	Des travaux de renouvellement d'eau potable sont à l'étude sur les communes de Bois, St Germain du Seudre et Belluire .
SAINTES EST	VEOLIA	1,27	0,00	1,15	1,17	1,13	Faibles	
ST FORT LORIGNAC	RESE	1,12	0,29	0,95	0,52	0,90	Faibles	
ST SIMON DE BORDES	RESE	0,96	0,98	1,65	1,69	1,45	Modérées	

En complement, on ajoutera que sur la commune de Pons l'**indice linéaire de pertes en m3 était de 1,23 m3/jour/km en 2023 et 0,79 m3/jou/km en 2024. Le réseau exploité par la RESE depuis 2023, est classé en pertes faibles selon INRAE.**

Depuis 2021, Eau 17 prend en compte le référentiel décrit ci-dessous, issu de l'étude de l'INRAE et du SMEGREG publiée en 2021, pour l'ensemble des services :

	D ≤ 60	D > 60
Niveau de pertes faible	ILVNC ≤ 0,07 x D	ILVNC ≤ 4,2
Niveau de pertes modéré	0,07 x D ≤ ILVNC ≤ 0,12 x D	4,2 ≤ ILVNC ≤ 7,2
Niveau de pertes élevé	0,12 x D ≤ ILVNC ≤ 0,20 x D	7,2 ≤ ILVNC ≤ 12
Niveau de pertes très élevé	ILVNC > 0,20 x D	ILVNC > 12

8.2.2 Les dynamiques socio-économiques du territoire

Évolution de la population

Selon l'INSEE en 2021, la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes affichait 252 habitants, et 276 habitants selon le recensement 2024. Sur la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes, **on constate que la variation annuelle de la population est nettement négative sur la période de 2015-2021 (-2,3 %),** traduisant une baisse de la population**.** Cette réduction s'explique par la diminution du solde migratoire (-1,3%) et du solde naturel (- 1,0%) sur cette même période. Ces données mettent en évidence le **vieillissement de la population de la commune.** Au final, entre 2009 et 2021, la commune a enregistré une perte moyenne de l'ordre de **2 habitants par an correspondant à un taux de croissance de - 0,70%.**

L'évolution de la population sur la commune dépend pour beaucoup du solde migratoire. **L'accueil de ménages constitue toujours un levier essentiel pour le renouvellement de la population.**

La population communale est marquée par une pyramide des âges dominée par **les 45-59 ans, suivis des 60-74 ans**, **témoignant d'une population communale plutôt âgée.**

Le nombre de personnes par ménage est passé de 3.72 en 1968 à **2.07 en 2020**. Ce phénomène associé au vieillissement de la population sur le territoire est donc à bien considérer car il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logements à adapter (localisation, taille et fonctionnalité).

La commune est principalement habitée par des individus actifs, disposant de bons revenus au regard de la situation de la CDCHS. Il s'agit d'un facteur de dynamisme essentiel pour le territoire.

Saint-Quantin-de-Rançannes est une commune rurale où la **concentration d'emploi est faible**. Elle n'accueille pas de grandes entreprises. L'activité principale demeure l'agriculture.

La commune est, en matière d'emploi, dépendante du pôle de **Pons (8km).**

Les trajets domicile-travail sont donc importants pour les actifs de la commune et la voiture individuelle reste le premier moyen de locomotion.

Les activités économiques

La commune ne présente pas de commerces et services au sein du bourg.

Elle accueillait encore **19 exploitations agricoles,** en 2023**.** Ces dernières sont essentiellement destinées à la culture de la vigne.

Saint-Quantin-de-Rançannes appartient au secteur labellisé AOC et **AOP du « Fin Bois », vignoble de Cognac.**

Plusieurs exploitants pratiquent la vente directe à la ferme.

Carte des activités économiques de la commune (source: Agence UH)



Zoom sur la commune de Saint Quantin de Rançannes

En 2023, la commune de Saint Quantin de Rançannes accueillerait 19 exploitations agricoles.

Localisation des bâtiments et installations agricoles (source : UH)



	EXPLOITANT	STATUT SOCIÉTÉ	LOCALISATION	AGE	TYPE D'ACTIVITÉ	SAU	INFO. COMPLÉMENTAIRES
1	Mr JACQUIAUD-Jean-Jacques	EARL Les trois ormes	4 rue des cailles 17800 St Quantin de Rançanne Bâtiments: 4 rue de St Palais			57 ha (totale)/50 ha (sur la commune)	Sur la parcelle ZP51, voudrait faire un projet agricvoltaisme mais l'Eglise est classée, voudrait qu'une partie de la parcelle soit constructible (bâtiment agricoles proches de la parcelle ZP 51). Pas d'autres projets pour le moment sauf si reprise de sa fille (avant les 10 ans qui suivent). Dans ce cas, construction d'un hangar pour le matiériel agricole.
2	DESVERGNE Vincent	individuel	12 rue du Chatenet 17800 St Quantin de Rançanne	40 ans	élevage caprin		Projet d'extension d'un bâtiment existant d'environ 200m². Problèmes de conflits de voisinage
3	BOURDRON Sébastin	individuel	6 rue Chez Pelletier	34 ans	Viticulture, céréaliculture	190 ha (totale)/101 ha (sur la commune)	Projet de construction nouvelle de 1500m²
4	MOREAU Brigitte		7 rue du Maine Péron 17800 Str Quentin de Rançanne	58 ans	Viticulture, céréaliculture	35 ha (totale)/4.19ha (sur la commune)	Pas de projet
5	GUILARDEAU Marinette	Individuel	40 rue St Quantin bâtiments: 6 rue St Quantin	59 ans	Viticulture, céréaliculture	25 ha (totale)/23 ha (sur la commune)	Construction nouvelle de 225m². Remplacement de bâtiments brûlés.
6	FAURE Didier	individuel	15 rue chez Cotreau 17240 St Goerges Antignac	53 ans	viticulture, arnoriculture, maraîchage, céréaliculture	90 ha (totale)/6ha (sur la commune)	Pas de projet
7	BERTAUD		Les Champs du bois phiolin				
8	RACLET Patrice		2 rue des coudes		viticulture, céréaliculture		

9	CUISINIER Dominique		Chez laurenceau		location bien immobilier		
10	CHEVALIER Jean Michel		11 chez des villards		viticulture		en retraite
11	BRUN Daniel et Ginette		Châtenet		céréaliculture		
12	CUISINIER Guillaume et Sylvie	EARL le Laurenceau	.....		viticulture		
13	LAMY Marilyn		14 rue le maine perron		.....		
14	HOUPPE Sophie et Julien	Le Fenetreau	11 rue le fenetreau		location bien immobilier		
15	BAUDRY Jean		Pradelle		viticulture, céréaliculture		en retraite
16	SEGUIN Marc		Pradelle		céréaliculture		en retraite
17	RAVERAUD		Bourg		.....		
18	CORAN		.....		.....		
19	SUET		Bourg		.....		

Caractéristiques du parc de logements

Entre 2010 et 2021, la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes a enregistré une légère diminution de sa population, avec une perte de 21 habitants sur une période de 11 ans. En 2020, le parc de logements se composait principalement de résidences principales (71,2 %), suivies par les résidences secondaires (17,7 %) et les logements vacants (11,2 %). En termes de vacance, la commune a observé une diminution notable, passant de 24 logements vacants en 2010 à 19 en 2021. Toutefois, un inventaire plus détaillé réalisé en 2022, à partir des données LOVAC, a révélé que 19 logements vacants étaient encore recensés cette année-là.

En 2024, le nombre de logements vacants a chuté à seulement 8 unités, dont 7 sont qualifiées de vacance structurelle et 1 de vacance conjoncturelle. Parmi les logements structurellement vacants, 4 sont inoccupés depuis plus de deux ans et sont considérés comme mobilisables, ce qui suggère qu'ils pourraient potentiellement être réutilisés après des travaux de réhabilitation.

Par ailleurs, la taille des logements est un facteur notable. En 2020, les résidences principales comptaient en moyenne 4,8 pièces, une configuration qui apparaît peu adaptée aux besoins des ménages modernes, notamment ceux de taille réduite. De plus, le taux de locataires dans la commune est relativement faible, avec seulement 8,5 % de la population en location. Cela reflète une tendance marquée pour la propriété dans la commune, ce qui peut limiter la mobilité résidentielle et l'attractivité pour certains types de ménages.

Enfin, la part des résidences principales construites avant 1919 est conséquente, atteignant 44 %. Ces maisons anciennes, souvent de grande taille, sont principalement des maisons traditionnelles qui peuvent nécessiter des travaux de rénovation importants pour être modernisées et adaptées aux attentes actuelles en matière de confort et de fonctionnalité. Cela peut expliquer en partie la vacance structurelle, notamment si ces logements sont perçus comme trop vastes ou mal adaptés aux besoins des habitants actuels.

Ainsi, plusieurs enjeux se dessinent pour la commune : la gestion de la vacance des logements, notamment en réhabilitant les logements anciens, et l'adaptation du parc immobilier aux besoins de ménages plus petits ou jeunes. La diversification de l'offre, notamment en termes de taille de logement et de type de propriété, pourrait également constituer un levier pour renforcer l'attractivité de la commune et freiner la tendance à la baisse de la population.

Du point de vue du confort, en 2020, environ 96% des résidences principales de chaque commune sont dotées d'une salle de bain. Cette donnée laisse supposer que le confort est globalement bon. Toutefois en termes de performance énergétique, il convient de prêter attention aux logements construits à l'après guerre jusque dans les années 1970*.

L'étude de Cittànova faisait part qu'en 2019, 38% des résidences principales de la CDCHS étaient classées selon les diagnostics de performance énergétique (DPE) en E, F ou H ce qui correspond à des passoires thermiques.

Ces communes présentent un parc de résidences principales très homogène où les petits logements sont rares. Par conséquent, l'offre existante peut conduire à exclure de fait certains types de ménages (personnes seules, structures mono-familiale...).

En outre, les chiffres font état de logements anciens dont il faut garantir le maintien (éviter le risque d'abandon), l'entretien et la rénovation énergétique.

Saint Quantin de Rançannes

La commune de Saint Quantin de Rançannes a ainsi identifié 7 logements vacants dont 6 relèveraient d'une vacance structurelle et 1 d'une vacance conjoncturelle. Parmi la vacance structurelle, **5 logements sont vacants depuis plus de 2 ans et considérés mobilisables pour la commune :**

- Rue de la Touche,parcelle OC 66

- Rue de chez Pelletier, parcelle ZR 116

- Chemin des Grands Champs, parcelle OD 395

- 3 rue des chez Bertaud, ZL 4

- 23 rue de Rançannes, ZL 262

- 10 rue de Rançannes, D 385

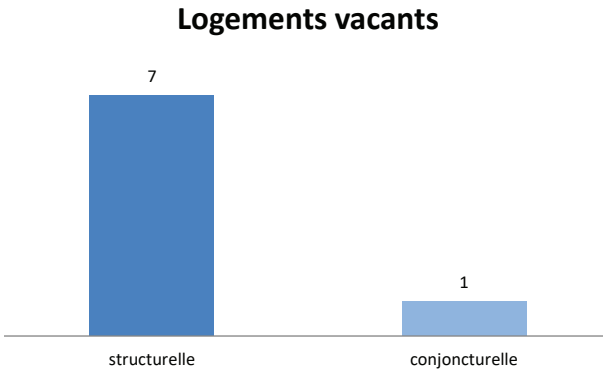
- Rue de la coulée, parcelle OB 896



Vacances conjoncturelles

Vacances structurelles

Vacances structurelles non mobilisable



Analyse rétrospective de la construction

Données officielles sur la période 2010-2021

Selon les données du CEREMA présentant un bilan de la consommation d'ENAF sur la période de référence de la loi Climat et Résilience, du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2022, **4.6ha d'ENAF auraient été consommés.**

Selon les données de l'Observatoire de la consommation d'espace (OCS-GE), **la consommation d'espace observée sur le territoire entre 2009 et 2021 serait évaluée à 2.8ha. Ces derniers auraient été gagnés sur des espaces agricoles.**

Analyse des données communales sur les autorisations d'urbanisme depuis 2014

Selon le registre communal des autorisations d'urbanisme, sur les dix dernières années (2013-2023) la commune a autorisé **7 nouvelles autorisations d'urbanisme pour du logement neuf**.

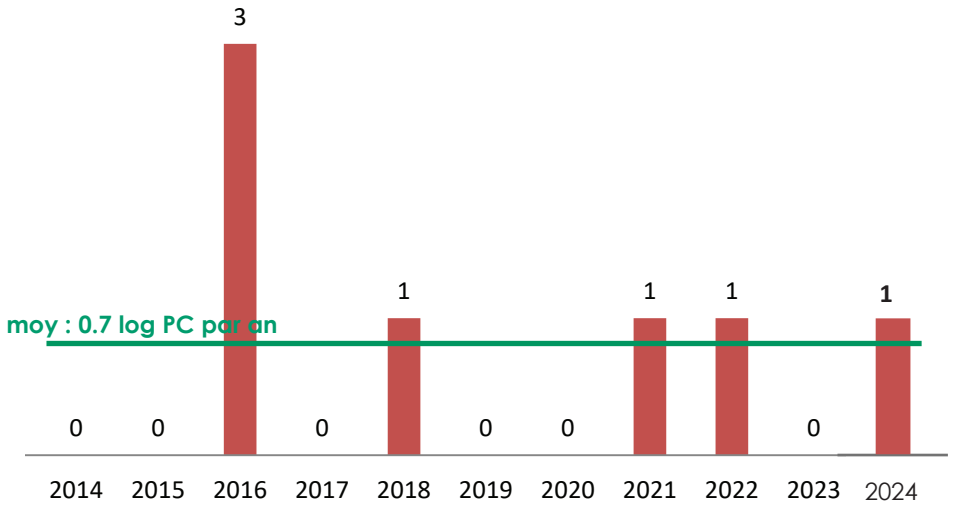
Ainsi ces 10 dernières années, la moyenne de construction de nouveau logement par an est de l'ordre de moins d'1 logement.

Analyse rétrospective de la consommation d'espace depuis 2014

Selon un repérage réalisé à la parcelle au regard des registres des autorisations d'urbanisme, de l'analyse des photographies aériennes, des cadastres de 2014/2024 et d'un passage sur le terrain. **La commune a mobilisé 1.95 ha destinés au développement résidentiel entre 2014 et 2024.**

Attention ce repérage intègre les constructions dont les autorisations ont pu être délivrées avant 2014 mais qui n'ont été construites qu'après.

Logements individuels autorisés entre 2014 et 2024 (source : commune)



**L'OCS GE est une base de données de référence pour la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire métropolitain et des départements. Elle est produite à partir des prises de vues aériennes, des données existantes extraites des bases de l'IGN, et de toutes autres données mobilisables issues de référentiels nationaux ou locaux.*

Repérage des parcelles bâties depuis 2020 (source : Agence Uh/ commune de Pons)



Construction consommant des espaces ENAF

Construction en densification

Enveloppe urbaine 2020 (Scot)

Depuis 2020, les nouvelles constructions ont engendrées une consommation foncière de 0.74 ha, ***dont 0.65 ha sont considérés comme de la surface consommant des espaces agricoles et naturels.***

On notera également que toutes les constructions réalisées sont à destination habitation.



8.2.3 Le fonctionnement urbain du territoire

Organisation urbaine

L'empreinte du bâti à Saint-Quantin-de-Rançannes, comme dans le reste du territoire de Pons, reflète une trame urbaine historiquement diffuse, marquée par une forte influence agricole. Le village se caractérise par un habitat rural traditionnel de qualité, proche de celui des hameaux voisins, organisé autour d'un parcellaire complexe et d'un bâti généralement compact et aligné le long des voies publiques.

Cette configuration témoigne de l'évolution lente et progressive de l'habitat, avec peu de transformations notables depuis l'époque napoléonienne. Cependant, depuis quelques décennies, quelques constructions plus récentes apparaissent, principalement le long des voies de communication principales, notamment au nord et à l'est du bourg.

Ces nouvelles constructions contrastent avec le caractère plus ancien et homogène du centre du village, mais restent limitées en nombre et sont généralement en harmonie avec le paysage environnant.

Déplacements, mobilités et équipements

Le bourg de Saint-Quantin-de-Rançannes est stratégiquement situé, bordé par la RD 144E qui relie Pons à Champagnolles, et la RD 248 qui connecte Givrezac à Fléac-sur-Seugne. À moins de 9 minutes en voiture de Pons, il bénéficie d'une position géographique favorable, permettant une bonne accessibilité tout en conservant un cadre rural agréable.

Le réseau routier communal est dense et bien structuré, offrant de nombreuses possibilités de liaisons entre le bourg et les hameaux environnants. Ce réseau facilite également les connexions avec les communes voisines, telles que Mazerolles et Belluire, renforçant ainsi les échanges et la mobilité locale.

Au cœur du bourg, un magnifique jardin communal d'agrément, situé en face de la mairie, constitue un véritable espace de détente pour les habitants et les visiteurs.

En ce qui concerne les déplacements, les aménagements de voirie dans le bourg sont moyennement adaptés aux déplacements doux. Si les infrastructures pour la marche et le vélo restent limitées, un chemin piétonnier bien conçu permet néanmoins de rejoindre la salle des fêtes depuis la mairie, facilitant ainsi les trajets à pied ou à vélo dans cette zone spécifique.

En matière de stationnement, la commune dispose de deux parkings pour voitures, situés en plein cœur du bourg, offrant une capacité totale de 60 places, dont une pour personnes à mobilité réduite (PMR). Ces espaces de stationnement permettent une gestion pratique des véhicules, tout en limitant la congestion dans le centre du village.

HIERARCHISATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Contexte légal et méthodologie

La prise en compte de 3 critères a permis de définir les « parties urbanisées » en référence à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme et qui relèvent donc de la zone U :

1 - Le dessin de la tâche urbaine ou de l'enveloppe urbaine : le travail de hiérarchisation a d'abord été fait sur la base de l'enveloppe urbaine du CEREMA, réalisée à l'issue du SCOT. Elle propose une première hiérarchisation en retirant notamment les écarts et micro hameaux de moins de 10 constructions et de moins de 2ha de la définition des espaces urbanisés

2 - La capacité des réseaux : Pour intégrer la zone «U», le travail de hiérarchisation a retenu les hameaux immédiatement desservis par les réseaux ; eaux, électricité, sécurité incendie, et si possible assainissement collectif. Lorsqu'un réseau d'assainissement collectif existe, les terrains desservis seront privilégiés en vue d'optimiser les réseaux en présence et de limiter les risques de pollution diffuse.

3 - L'identification des contraintes a également été définie comme un critère, cette dernière pouvant justifier un classement de principe en zone Naturelle (Risque PPR ou périmètre ICPE, relief, périmètre de protection immédiat d'un captage d'eau, NATURA 2000, zone humide...) ou Agricole (Site d'exploitation agricole, parcelles e AOP ou parcelle de vigne récemment plantée...) ou encore de maintenir un secteur spécialisé (zone d'équipements ou économiques) incompatible avec du développement résidentiel.

Après étude de hiérarchisation, la commune décide de densifier les espaces urbanisés suivants :

- Rançannes

- Le Bourg

- Chez Guichard

Hameaux retenus pour l'étude de densification



ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION

Une fois l'enveloppe remodelée, l'observation minutieuse à la parcelle des parties éligibles à la densification, croisée avec l'interprétation de photographies aériennes et une reconnaissance sur site, a permis de définir sur les commune un potentiel global de construction en densification.

L'identification des emprises vacantes a donné lieu à une hiérarchisation, afin de correspondre au mieux à la réalité de terrain :

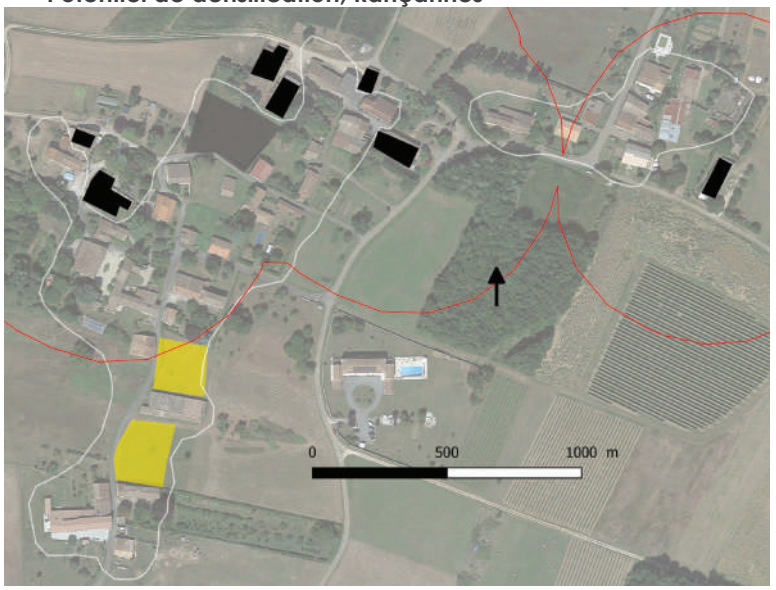
- **Un potentiel fort** : Il s'agit des parcelles immédiatement constructibles qui sont d'ores et déjà libres, en attente d'aménagements sans contrainte particulière,

- **Un potentiel médian :** Il s'agit de terrains qui pourraient donner lieu à de nouvelles constructions sous réserve de leur division ou de leur regroupement

- **Un potentiel nul :** Il s'agit de terrains qui présentent des contraintes (passage d'eau, accès aux constructions, système d'assainissement autonome, relief, risque ou nuisance...)

Dans ce potentiel nul, se distinguent les parcs et jardins que le projet protégera pour leur intérêt paysager et écologique.

Potentiel de densification, Rançannes



Bilan des opportunités de densification urbaine

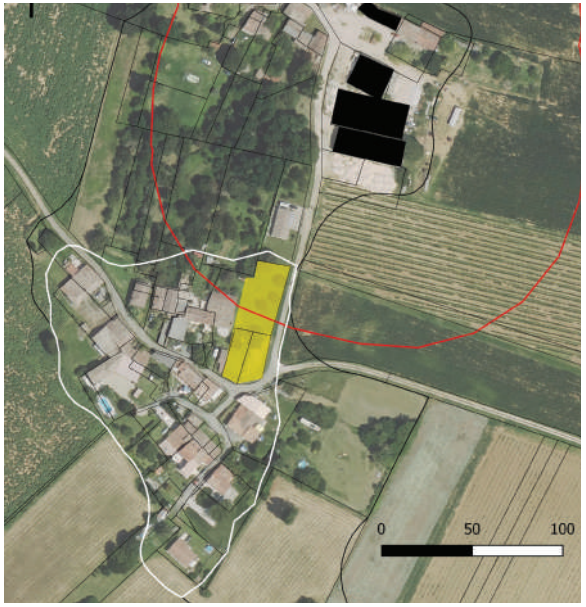
Secteur	Potentiel	Nombre de logements	Surface [ha]	Densité [log/ha]
Chez Guichard	Fort	0	0	0
	Médian	2	0.14	14.2
Rançannes	Fort	0	0	0
	Médian	2	0.2	10
Le bourg	Fort	0	0	0
	Médian	10	0.9	11
Total	Fort	**0**	0	0
	Médian	**14**	**1.24**	**11.3**

La commune de Saint Quantin de Rançannes dispose d'un potentiel de 14 logements créés par densification.

Potentiel de densification, Le bourg



Potentiel de densification, Chez Guichard



Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeu
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Saint -Quantin-de-Raçannes est une commune au relief plat, ce qui génère deux enjeux à prendre en compte dans le PLU: **un enjeu paysager et un enjeu en matière de gestion des eaux pluviales** (écoulement des eaux de pluie). - L**es terres agricoles couvrent 68.3% . L'enjeu du PLU sera de préserver les activités agricoles de toute urbanisation** à des fins paysagères et en vu de prévenir les conflits d'usages (résidentiels/agricoles). - Les surfaces boisées couvrent 25.7% du territoire. Ces surfaces constituent **des enjeux en matière de préservation des continuités écologiques, de protection paysagère, de constructibilité...** - En matière de risques, la commune est concernée par le risque de tempête, retrait et gonflement des argiles (sécheresse) et transport de matières dangereuses au abord de l'autoroute A 10. L'identification de ces aléas, de source naturelle ou anthropique, **permettra de définir des règles encadrant l'occupation des sols au sein du PLU**. - La commune appartient au bassin versant de la Seugne et affluents créant ainsi **des enjeux paysagers et écologiques** (gestion de la trame verte et bleue).	- Protéger les surfaces agricoles et boisées en favorisant une gestion économe de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain (densification, réinvestissement...). - Définir et prioriser les zones d'urbanisation nouvelles au regard du fonctionnement physique du territoire et de ses risques et nuisances (inondation tempêtes, nuisances liées aux exploitations agricoles, au trafic routier...).	
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Au regard de l'OCS, malgré une forte présence de terres boisées, elles restent minoritaires. **Indispensables au fonctionnement écologique et paysager, l'un des enjeux du PLU sera de les préserver**. - Les haies, arbres isolés et ripisylves jouent un rôle écologique majeur. Pour autant, ceux-ci ont fait l'objet de replantation ces dernières décennies. **Le PLU permettra d'identifier ce bocage en vu de le préserver et de reconstituer les éléments de la trame verte et bleue morcelés, dits en pas japonais.**	- Maintenir la biodiversité en identifiant et préservant les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, surfaces boisées, espaces verts des bourgs). - Participer à la restauration des continuités écologiques.	
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- **L'artificialisation est éparpillée en plusieurs hameaux sur le territoire** générant des enjeux en matière d'insertion urbaine, constructibilité et de lutte contre le mitage agricole. - S'inscrivant dans l'entité paysagère de la campagne de Pont l'Abbé-Gémozac, **ces larges étendues pourront faire l'objet d'une préservation dans le PLU. La protection de l'activité viticole sera aussi essentielle**. Au sein de ces grandes fenêtres paysagères, les espaces végétalisés « tampon » entre les terrains de grande culture et les zones urbanisées résidentielles et économiques ont tout leur intérêt. - **L'Eglise Saint Quantin est protégée au titre des monuments historiques**. Ce périmètre constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. La commune bénéficie aussi d'un patrimoine non-protégé riche et varié: puits, moulins, portails... méritant d'être préservé.	- Mettre en valeur le patrimoine paysager rural, propre à la commune, en préservant de toute urbanisation les éléments naturels et patrimoniaux, bâtis ou non et les cônes de vue remarquables, d'intérêt paysager.	
Gestion des ressources naturelles et des énergies	- La commune n'est pas desservie par un réseau d'assainissement collectif, ce qui peut constituer un point bloquant pour son développement. **Le PLU devra être vigilant sur la justification des zones choisies pour être ouvertes à l'urbanisation.** - La gestion des eaux pluviales doit être pris en compte dans le PLU. Aujourd'hui, l'enjeu est l'infiltration directe de l'eau dans les sols. **Via une carte d'écoulement des eaux de pluie, le zonage pourra être adapté pour éviter tout blocage.** - A ce jour, il n'existe pas de dispositifs de production locale d'énergie renouvelable sur la commune, ni de projet.	- Veiller à limiter l'imperméabilisation des sols pour les futurs projets d'aménagement - Encourager les projets de désimperméabilisation des sols sur l'existant - Favoriser la transition énergétique du territoire en encourageant le développement d'un mix énergétique - Réduire la dépense des énergies fossiles et encourager l'utilisation des énergies renouvelables	

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Évolution de la démographie	- Selon l'INSEE en 2021, la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes affichait 252 habitants, et 276 habitants selon le recensement 2024. Sur la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes, **on constate que la variation annuelle de la population est nettement négative sur la période de 2015-2021 (-2,3 %),** traduisant une baisse de la population**.** Cette réduction s'explique par la diminution du solde migratoire (-1,3%) et du solde naturel (- 1,0%) sur cette même période. Ces données mettent en évidence le **vieillissement de la population de la commune.** Au final, entre 2009 et 2021, la commune a enregistré une perte moyenne de l'ordre de **2 habitants par an correspondant à un taux de croissance de - 0,70%.** - L'évolution de la population sur la commune dépend pour beaucoup du solde migratoire. **L'accueil de ménages constitue toujours un levier essentiel pour le renouvellement de la population.** - La population communale est marquée par une pyramide des âges dominée par **les 45-59 ans, suivis des 60-74 ans**, **témoignant d'une population communale plutôt âgée.** - Le nombre de personnes par ménage est passé de 3.72 en 1968 à **2.07 en 2020**. Ce phénomène associé au vieillissement de la population sur le territoire est donc à bien considérer car il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logements à adapter (localisation, taille et fonctionnalité).	- Garantir le renouvellement générationnel via l'accueil de jeunes ménages. - Établir des prévisions de croissance démographique raisonnées et en compatibilité avec le SCoT. L'ambition de la commune serait de relancer la croissance sur la base de la projection du SCot soit un taux de 0,40%.	
Évolution de la population active	- La commune est principalement habitée par des individus actifs, disposant de bons revenus au regard de la situation de la CDCHS. Il s'agit d'un facteur de dynamisme essentiel pour le territoire. - Saint-Quantin-de-Rançannes est une commune rurale où la **concentration d'emploi est faible**. Elle n'accueille pas de grandes entreprises. L'activité principale demeure l'agriculture. - La commune est, en matière d'emploi, dépendante du pôle de **Pons (8km).** - Les trajets domicile-travail sont donc importants pour les actifs de la commune et la voiture individuelle reste le premier moyen de locomotion.	- Travailler avec la CDCHS au déploiement de nouvelles offres en transport en alternative à l'usage de la voiture individuelle notamment pour les liaisons du quotidien avec Pons.	
Les activités économiques	- La commune ne présente pas de commerces et services au sein du bourg. - Elle accueillait encore **6 exploitations agricoles,** en 2023**.** Ces dernières sont essentiellement destinées à la culture de la vigne. - Saint-Quantin-de-Rançannes appartient au secteur labellisé AOC et **AOP du « Fin Bois », vignoble de Cognac.** - Plusieurs exploitants pratiquent la vente directe à la ferme.	- Faire que le projet de PLU favorise l'arrivée des commerces et services dans le bourg. - Poursuivre les efforts pour développer le tourisme vert source de dynamisme (randonnées, camping, circuits-courts...) - Soutenir l'activité agricole : Ne pas consommer de surface agricole, retirer les secteurs de développement résidentiel des sites d'exploitation, traiter les futurs franges urbaines au contact des terrains agricoles... - Promouvoir les initiatives de diversification de l'activité agricole dés lors qu'il s'agit de mettre en valeur les ressources locales et dynamiser la commune. - Soutenir les entreprises existantes sur le territoire.	

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Pistes d'Orientations pour le PADD	Enjeux
Évolution du parc de logements	- Entre 2010 et 2021, Saint-Quantin-de-Rançannes a enregistré **une hausse de l'ordre de 1,2 log/an** aboutissant à une perte de **21 habitants en 11 ans.** - En 2020, le parc de logements est constitué de **71.2% de résidences principale**s, 17.7% de résidences secondaires, et 11.2% de logements vacants. - Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants a diminué passant de 24 en 2010 contre 19 logements en 2021. - En 2022, 19 logements vacants étaient inventoriés sur la base LOVAC. - Les logements vacants ont donné lieu à un inventaire plus détaillé. En 2024, la commune a comptabilisé au total 8 logements vacants dont 7 relèveraient d'une vacance structurelle et 1 d'une vacance conjoncturelle. Parmi la vacance structurelle, **4 logements sont vacants depuis plus de 2 ans et considérés mobilisables.** - **La taille des logements interpelle**. En 2020, les résidences principales comptent 4,8 pièces en moyenne**, ce qui est très peu adapté aux besoins de plus petits ménages.** - La commune ne compte que 8.5% de locataires**.** - **Environ 44% des résidences principales ont été construites avant 1919** (s'agissant de grandes maisons traditionnelles principalement).	- Saint-quantin-de-Rançannes est une commune attractive de par son cadre de vie agréable. Elle est également très bien située, à proximité de Pons. - La commune présente peu de potentiel de réinvestissement (résorption de la vacance). Pour rappel, les objectifs du SCoT sont de passer sous la barre des 9% de logements vacants au sein du parc. - Faciliter les projets de rénovation en pensant sobriété et performance énergétique. - Diversifier l'offre en logements c'est-à-dire produire plus de petits logements adaptés aux personnes âgées ou encore aux jeunes couples en début de parcours résidentiel et surtout continuer d'accroître l'offre en logements locatifs.	
Construction résidentielle et lutte contre l'étalement urbain	- Entre 2013 et 2023, **le rythme de la construction** observé sur la commune s'élevait à **0,6 logement/an.** - La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers dédiée aux logements sur ces dix dernières années (2013-2023) s'élève à environ 2ha. - Selon les données du portail de l'artificialisation, du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2022, la consommation d'ENAF est estimée à 5,9ha et selon les données de l'OCS Régionale, entre 2009 et 2020, 2,8ha auraient été consommés. Les données du SCOT entre **2010 et 2020 font également état de 2,8ha de surfaces ENAF consommées (dont 2,34ha destiné à des projets résidentiels).** - Depuis 2021, **0,65ha d'espaces ENAF a été consommé correspondant à des projets résidentiels.**	- Aboutir à un rythme raisonné de la construction **de l'ordre de 2 logements/an.** - S'inscrire dans la poursuite des orientations du SCoT et du législateur dans le sens d'une modération de la consommation d'espace, en misant notamment sur le réinvestissement et la densification (comblement des dents creuses + taux de densité plus élevé). - En intégrant l'objectif de modération de 50% d'ici 2031 et en se projetant au delà jusqu'en 2034, **le projet ne devra pas mobiliser plus de 1,2ha.**	

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Gestion des formes urbaines	- L'empreinte du bâti sur le territoire témoigne comme sur l'ensemble de l'espace de vie de Pons d'une **trame urbaine historiquement diffuse** et composée de **nombreux écarts d'origine agricole**. - Le village de Saint Quantin-de-Rançanne se compose d'un habitat rural traditionnel de qualité semblable à ceux d'un hameaux, assimilé à un **parcellaire complexe et un bâti compacté et aligné à la voie publique.** - On remarque **peu d'évolution depuis les années napoléonienne** cependant quelques constructions contemporaines s'expriment le long des voies de communications communales, au Nord et à l'est du bourg	- Passer d'un urbanisme d'opportunité à un urbanisme raisonné - Parvenir à hiérarchiser le développement de l'urbanisation et mettre fin à la dilution de l'urbanisation en vue d'économiser (économie d'espace, de réseaux, de déplacements...) - Privilégier le développement résidentiel du bourg pour préserver sa fonction et sa vitalité. - Encourager le réinvestissement du bâti ancien dont la valeur patrimoniale et architecturale est avérée, - Faciliter le déploiement de nouvelles formes urbaines en alternative au modèle pavillonnaire dominant très consommateur d'espace, d'énergie et banalisant les paysages...	
Déplacements, équipements et centralités	- **Le bourg est bordé par la RD 144E, reliant Pons à Champagnolles et la RD 248 reliant Givrezac à Fléac sur Seugne.** Il se situe à moins de **9 minutes de Pons** . - Le réseau communal est dense laissant entrevoir des possibilités de liaisons entre les hameaux et le bourg et au delà avec les communes voisines comme Mazerolles et Belluire. - Le bourg de Saint-Quantin-de-Rançannes abrite un magnifique **jardin communal d'agrément situé en face de la mairie**. - Au coeur du bourg de Saint-Quantin-de-Rançannes, les aménagements voiries sont moyennement à peu favorables aux déplacements doux. Il existe cependant un chemin parfaitement adapter au déplacement à pied ou vélo qui permet de rejoindre la salle des fêtes en partant de la mairie. - En matière de stationnement, la commune dispose de 2 parkings (voiture) situés en cœur de bourg, représentant une capacité totale de 60 places dont 1 PMR.	- Faire de la situation géographique du bourg un atout. - Engager une réflexion poussée sur les déplacements doux en milieu rural - Privilégier le développement du bourg comme pôle résidentiel, d'équipements et de services - Soutenir l'amélioration de l'offre en transports locales en partenariat avec la CDCHS - Assurer la pérennité des équipements et services de la commune en accueillant de nouveaux ménages notamment des jeunes avec enfants.	
Analyse des capacités de densification	- A part la présence de terres agricoles, Les hameaux ne sont pas trop contraints par un contexte environnemental complexe. Cependant le territoire est concerné par : • **la zone humide** • **les boisements** - La commune se caractérise aussi par une activité agricole très présente. **Plusieurs hameaux accueillent encore des sites d'exploitations.** - **Les capacités de densification qui doivent être mobilisées** en priorité pour économiser de l'espace, comme le prévoit le législateur sont évaluées à 15 logements. Pour rappel, l'objectif du SCOT consiste à produire 45% des futurs logements dans l'enveloppe urbaine.	- Poursuivre le renforcement du bourg qui incarne la centralité du territoire. Il s'agit là de se donner les moyens de conserver ses équipements et ses services et d'offrir à ses habitants un cadre de vie de qualité (vie de quartier, réduisant la dépendance à la voiture au profit des vélos et piétons, notamment pour les déplacements de courtes distances...). - Mobiliser les capacités de densification (soit 5 logements) et le réinvestissement (4 logements vacants) pour réaliser plus de 45 % des futurs logements et s'inscrire ainsi en compatibilité avec les objectifs du SCOT.	

8.4 LES PROJECTIONS DU PADD

Les objectifs de croissance démographique

Le projet communal a pour ambition de garantir le renouvellement des générations mais aussi au delà l'accueil de jeunes ménages.

Il s'agit donc de poursuivre un taux de croissance de l'ordre de **+0.40%.** Au total, sur les 10 prochaines années, le PLU affiche pour ambition de produire **25 logements** pour accueillir environ **10 habitants** et ainsi se rapprocher des 286 habitants à l'échéance 2035. A noter que cette projection se réalise au regard du résultat du recensement communal, qui nous informe qu'en 2024, la commune accueille 276 habitants.

Cette projection ne se traduira pas exclusivement par de la construction neuve et de l'étalement urbain. En effet, elle intègre **1 changement de destination de bâtiments existants ainsi que la résorption de 4 logements vacants**.

En outre, les capacités de densification c'est à dire de constructions nouvelles dans l'enveloppe urbaine actuelle ont été évaluées avec attention et représente **un potentiel de 14 logements**.

77% des futurs logements ne généreront pas d'étalement urbain.

En outre, il convient de préciser que les extensions seront concentrées au sein du bourg avec pour objectif de mobiliser un terrain isolé entre des bâtiments d'habitation et la route départementale.

En termes de surface, le PLU ne prévoit d'ouvrir à l'urbanisation que **0,6 ha pour produire 6 logements**.

Le bourg devrait ainsi accueillir 86% des futures constructions résidentielles. 14% des constructions résidentielles seront construites par densification, au sein de l'enveloppe urbaine des hameaux.

1. Calcul du point mort sur la base de la période 2009-2020

	Renouvellement	Desserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements	Point mort 2009-2020	Projection annuel	Projection 10 ans
Nombre de logements	1	15	7	**23**	**2,10**	**21**

2. Projection de croissance démographique

Projections pour la commune	Gain projeté	Pop. 2024	Pop. Projetée 2034	Période de référence	**TCAM**
Tx de croissance quasi nul	0	276	276	10	**0,00%**
Tx de croissance projeté*	8	276	284	10	**0,29%**
Tx du scénario fort	20	276	296	10	**0,70%**

3. Projection du nombre de résidences principales à produire pour soutenir la croissance démographique

		Nbre d'habitants supp. Échéance 2040	Nbre moyen de pers/ménage	**Besoin d'ici 2034**		
Scénario de desserrement des ménages		8	1,6	5		
Scénario intermédiaire		8	2	4		
Scénario de resserrement		8	2,2	4		

4. Projection du nombre total de logements à produire pour soutenir le projet communal d'ici 2034

	Point d'équilibre	Objectif de croissance	**Total**			
	21	4	**25**		**25**	

5. Capacité d'intensification urbaine (renouvellement et réinvestissement)

	Changement de destination/ Mutation	Résorption de la vacance	Capacité de densification	**Total réinvestissement**	**Reste à produire**
	1	4	14	19	6

Le projet environnemental

Contexte

Empreinte bâtie

Espace à dominante végétale, boisée

Préserver et remettre en état la trame verte et bleue

Continuité aquatique

Continuité terrestre

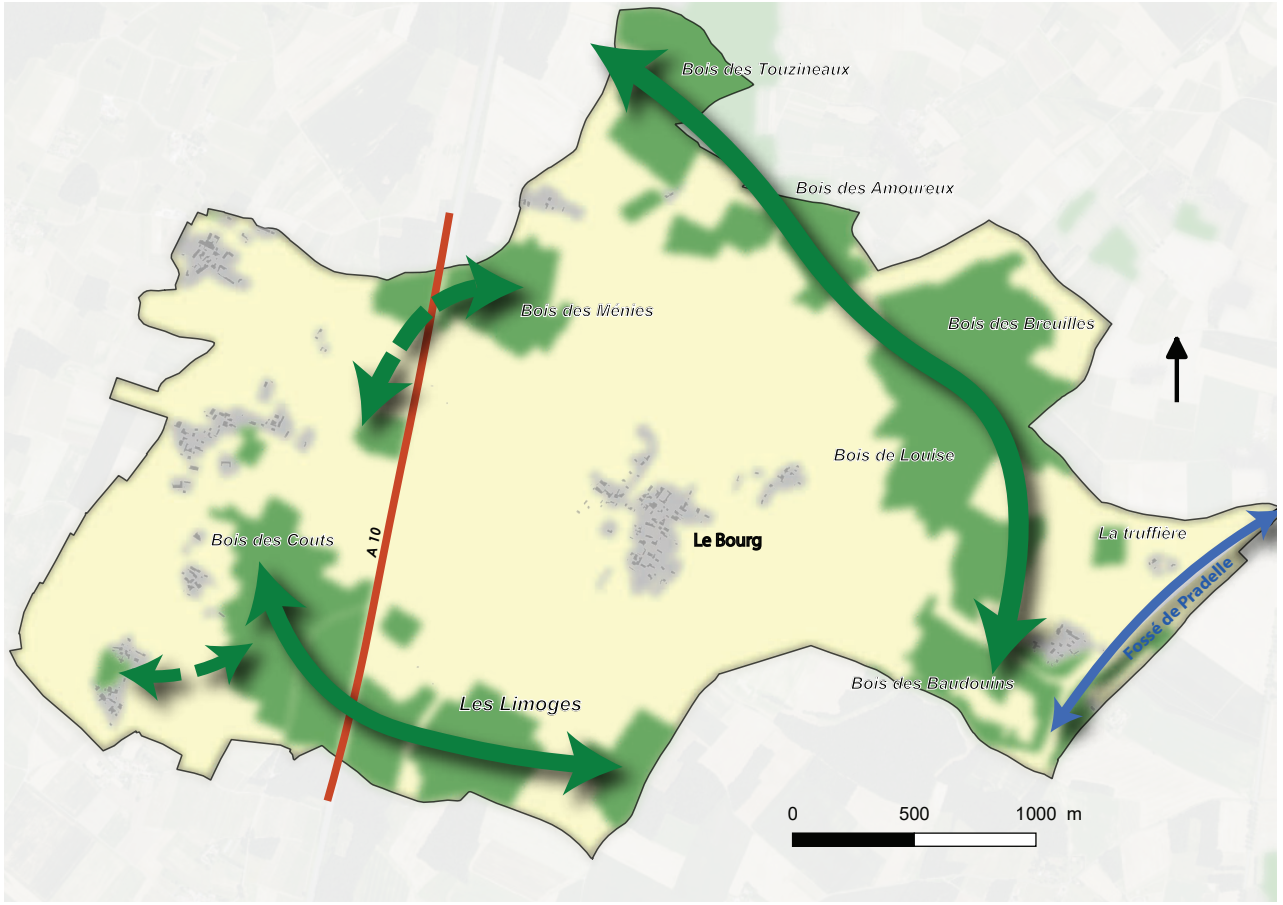
Restaurer les continuités écologiques fragilisées par l'urbanisation diffuse.

Trame boisée (réservoirs)

Matrice agricole et ses haies, arbres isolés

Intégrer le facteur risques et les nuisances

Retirer les zones de développement résidentiel des abords de la A10



Contexte

- Empreinte bâtie
- Surfaces agricoles
- Cours d'eau

Préserver l'équilibre des grands paysages

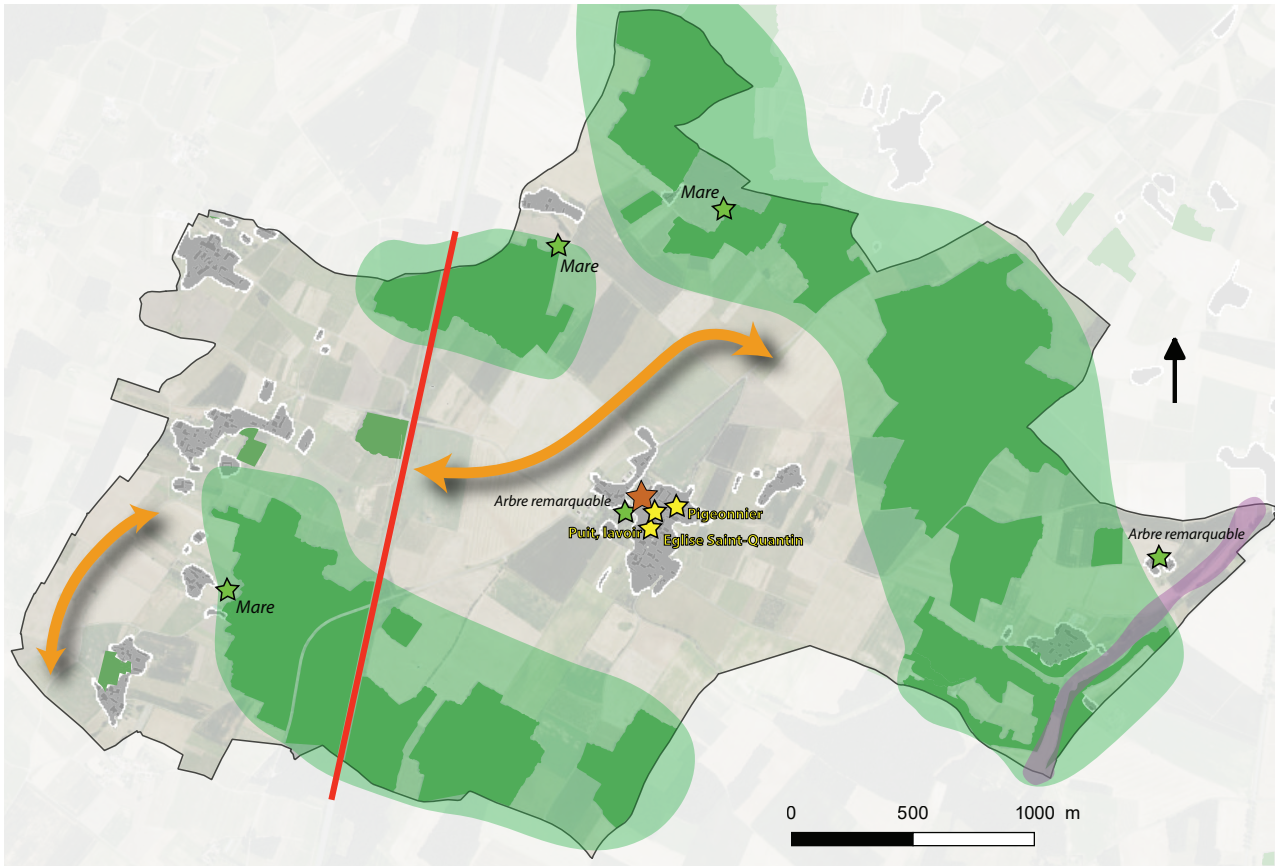
- Paysage ouvert de la plaine agricole
- Paysage semi fermé de la vallée
- Paysage fermé constitué des bois et boqueteaux

Conserver et renforcer les repères paysagers

- Assurer la protection du patrimoine bâti (église, architecture saintongeaise,...)
- Conserver les éléments de petit patrimoine (moulins, lavoirs..)
- Protéger les arbres remarquables, les mares (repères)

Penser valorisation du patrimoine

- Contenir l'étalement urbain des hameaux, mettre fin à la dilution de l'urbanisation
- Préserver de l'urbanisation les principales coupures paysagères agricoles rythmant les paysages



Équipement, logement, économie

La dynamique résidentielle - La hiérarchisation

Renforcer le bourg en priorité via des opérations en densification et en extension

Densifier les villages principaux

Faciliter le réinvestissement et la valorisation du bâti existant

L'offre en services et équipements

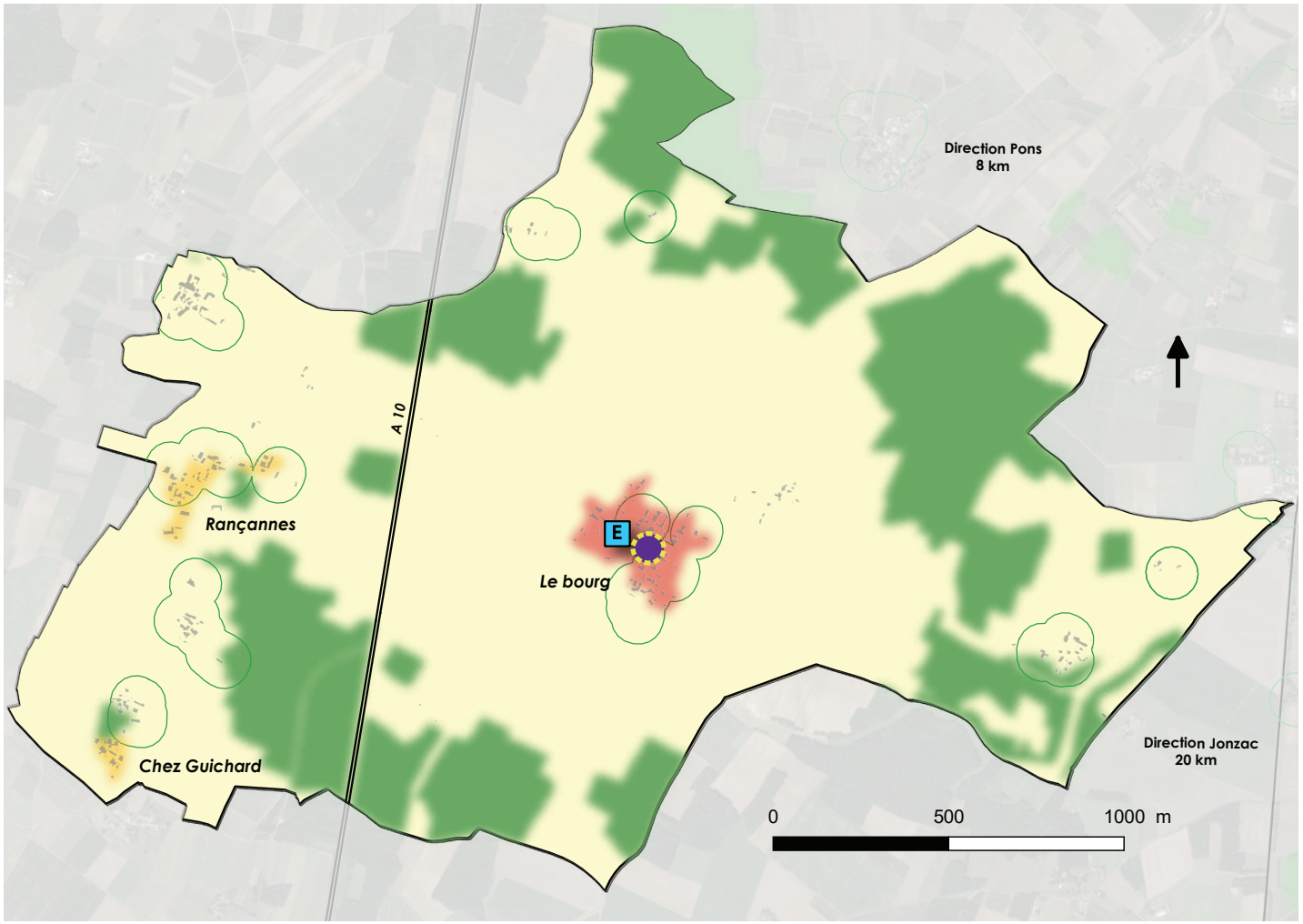
Assurer le bon fonctionnement des d'équipements

La dynamique économique

Conserver un cadre de vie de qualité

Soutenir l'activité agricole et les projets de diversification

Lutter contre l'artificialisation des surfaces agricoles



1.1.3 Le parti d'aménagement

1. **Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements :** Afin de garantir la sécurité des usagers et de préserver la fluidité de la circulation, l'accès au site se fera exclusivement par un point d'entrée unique, regroupé, situé sur la rue de la Pointe. Ce choix permet d'éviter toute desserte directe depuis la route départementale, dont l'accès présente des contraintes en matière de sécurité et de visibilité (se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements). Par ailleurs, l'aménagement du site intégrera une trame de cheminements doux, lisibles et sécurisés, favorisant les déplacements piétons et cyclistes en lien avec les voies existantes et les équipements environnants ***(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements).***

2. **Garantir de la mixité en travaillant sur la composition urbaine** : Optimiser l'espace afin de respecter une densité intéressante tout en favorisant une diversité de taille de lots voire de typologie des logements ***(se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines).***

3. **Opter pour une gestion durable des eaux pluviales :** Le projet devra prendre en compte en amont la gestion des eaux pluviales en limitant au maximum le ruissellement et faire en sorte que les aménagements dédiés valorisent les projets en les associant notamment aux espaces verts ***(se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).***

4. **Végétaliser l'opération :** Il s'agira, d'une part, de préserver les haies existantes dans la mesure du possible, et d'autre part, d'en implanter de nouvelles afin d'assurer une transition végétale qualitative avec les habitations voisines. Une attention particulière sera portée à la création d'une haie bocagère le long de la route départementale, constituant une interface paysagère et écologique efficace, permettant à la fois de renforcer l'intégration du projet dans son environnement et de limiter les nuisances visuelles et sonores liées à la voie ***(se référer aux orientations d'aménagement relatives aux plantations et aux clôtures).***

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)			
Zone AUh	**Surface (ha)**	**Taux de densité Brute Minimum projeté**	**Nombre de logements projeté**
Secteur AUh	0.54	10 log/ha	5 à 6

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Légende

Contexte :
- Voie principale
- Voie secondaire
- Haie bocagère à conserver
- Haie basse à conserver

Destination :
- Zone à dominante résidentielle

Desserte :
- Accès groupé
- Voie de desserte interne
- Cheminement doux

Paysage :
- Espace vert
- Haie bocagère
- Clôture végétale, haie basse

6.3 BILAN CHIFFRE DU PROJET

TABLEAU DES SURFACES DU PLU		ANCIENNE CARTE COMMUNALE		NOUVEAU PLU	
Destination des zones/secteurs		Ha	%	Ha	%
Ua	Secteur urbanisé du bourg mixte, centralité de la commune	36.80		13.5	
Ub	Secteur urbanisé à dominante résidentielle			4	
TOTAL	ZONE U	**36.80**	**5.19%**	**17.5**	**1.88**
1AUh	Secteur à urbaniser à court terme			0.54	
TOTAL	ZONE AU	**0**	**0**	**0.54**	**0.05**
A	Zone agricole	**878.91**	**94.8 %**	609.7	**98.07 %**
TOTAL	ZONE A			**609.7**	
N	Zone naturelle			297.9	
Ne	Secteur naturel dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif			0.8	
TOTAL	ZONE N			**298.7**	
TOTAL		**927**	**100**	**927**	100

Saint-Quantin-de-Rançannes est une commune de 927 hectares dont le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettra de conserver le profil rural et agricole.** La **zone urbaine (U)** restera très limitée, mobilisant **seulement 1,9 % de la superficie communale**. **La zone à urbaniser (AU)**, quant à elle, se restreindra à un seul secteur, **représentant à peine 0,05 %** du territoire. En parallèle, la zone agricole (A) sera prédominante, couvrant **près de 66 %** de la commune, confirmant la vocation agricole du territoire.

La zone naturelle (N) **représentera environ 32 %** de la superficie totale. Elle concernera principalement des espaces sensibles du point de vue écologique, notamment les espaces forêstiers et les petits massifs boisés. Ce zonage traduit **une volonté claire de maîtriser l'urbanisation, tout en protégeant les espaces à forte valeur environnementale et en maintenant l'équilibre entre développement mesuré et préservation des paysages.**

Bilan chiffré des capacités des secteurs Ua et Ub en densification

Localisation	Potentiel fort et Médian	surf (m²)	Densité log/ha
Bourg	10	0.9	11
Rançannes	2	0.2	10
Chez Guichard	2	0.14	14.2
TOTAL	**14**	**1.24**	**11.3**

Bilan chiffré des capacités d'intensification

CAPACITÉS D'INTENSIFICATION	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Constructions nouvelles en densification	14
Mutation / Changement de destination	1
Résorption de la vacance	4
TOTAL	19

Sur la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes, l'urbanisation est diffuse et limite par conséquent le potentiel de densification. Au regard de l'étude, 14 logements pourraient être produits au sein de l'enveloppe urbaine.

En sus, il convient de souligner que le réinvestissement du bâti traditionnel ne constitue pas un levier pour la commune. En effet, il résulte de l'inventaire des logements vacants que seuls 4 logements pourraient être réinvestis d'ici les dix prochaines années, les autres étant trop vétustes ou intégrés à un contexte agricole trop contraignant. En outre, un changement de destination a été identifié sur la commune. Ainsi au total, **19 logements pourraient être produits en intensification.**

La commune prospecte un taux de croissance de 0.4% correspondant à un gain d'un habitant par an. Pour maintenir une croissance démographique positive, le projet qui prend en compte le calcul du point mort se fixe un objectif de production globale de 25 logements, soit 2 à 3 logements par an.

Par conséquent, **le projet s'inscrit bien dans les objectifs du SCOT, voire au delà, puisque 76 % des logements seront produits en intensification de l'enveloppe urbaine.**

*Bilan chiffré des capacités du secteur 1AUh en extension * a compter de l'entrée en vigueur du PLU*

CAPACITÉS DE LA ZONE 1AUh				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE / ASSIETTE (ha)	DENSITE BRUTE	POTENTIEL DE LOGEMENTS
1AUh	Bourg	0.56	10	5 à 6

Bilan global

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A ÉCHÉANCE 2034	POTENTIEL DE LOGEMENTS	%
Logements produits en intensification	19	76
Logements produits en extension à court terme	6	22
TOTAL	25	100

6.4 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Selon les données de l'Observatoire de la consommation d'espace (OCS) et **l'Observatoire du SCot Haute Saintonge**, la consommation d'espace observée sur la commune de Pons entre 2010 et 2021 **serait évaluée à 2,47 ha, équivalent à une moyenne de 0,25 ha par an.**

Estimation consommation foncière du projet PLU

CAPACITÉS DE LA ZONE 1AUh				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE / ASSIETTE (ha)	DENSITE BRUTE	POTENTIEL DE LOGEMENTS
1AUh	Bourg	0.56	10	5 à 6

Entre 2025 et 2035, le PLU limite la consommation des espaces agro-naturels **à un maximum de 0.56 ha.**

Consommation d'espace au regard de la décennie précédente.

Entre 2014 et 2024, la consommation foncière liée aux nouvelles constructions a atteint 1.8 ha, **dont 1.7 ha d'espaces agricoles et naturels**. Ce chiffre résulte d'un repérage précis, fondé sur l'analyse des registres d'autorisations d'urbanisme, des photographies aériennes, des cadastres de 2014 et 2024, ainsi qu'une visite de terrain.

Ainsi, avec un potentiel de consommation d'espace ENAF **de 0.56 ha**, l'affichage et l'application du PLU permet de réduire la consommation d'espace agro-naturel de 67% par rapport à celle constatée sur la période 2014-2024.

Consommation d'espace au regard des objectifs de trajectoire du Scot.

À l'échelle du territoire de la Haute-Saintonge, le DOO du SCoT impose une réduction de **50 % de la consommation d'espace agro-naturel destinée à la construction de nouveaux logements entre 2020 et 2030, par rapport à la période 2010-2020.**

Selon les données de l'observatoire du SCoT, la commune **a consommé 2,47 ha sur la période 2010-2020** soit une consommation annuelle moyenne constatée de **2470 m² par an à destination de l'habitation**.

le PLU projeté de Saint-Quantin-de-Rançannes prévoit un potentiel de consommation de **0.56 ha** d'espaces agro-naturels entre 2025 et 2035 pour l'accueil de nouveaux logements.

Par ailleurs, entre 2020 et 2025, le développement résidentiel a déjà entraîné la consommation de **0.65 ha**.

Ainsi, sur l'ensemble de la **période 2020-2035, le potentiel de consommation d'ENAF maximal est de 1.21 ha destinés aux nouveaux logements,** soit une consommation moyenne annuelle d'environ 800 m².

Observatoire Scot	Objectif ScoT		Potentiel maximum PLU	
Consommation résidentielle entre 2010 et 2020	Consommation résidentielle ENAF : -50%	Consommation annuelle ENAF : -50%	Consommation résidentielle annuelle entre 2020 et 2035	Consommation résidentielle annuelle prévue dans le PLU
2.47 ha	1.23 ha	0.24 ha	1.21 ha	0.08 ha

Ainsi, sur la période **2020-2035,** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) permettra **de réduire de 50 %** la consommation d'espace par rapport à **celle observée entre 2010 et 2020**. Plus précisément, le document engage la commune dans **une trajectoire tendancielle de réduction de la consommation annuelle** d'espaces agricoles et naturels d**e l'ordre de 70 %** par rapport à la période de référence 2010-2020.

Consommation d'espace au regard de l'objectif de trajectoire ZAN (Zéro Artficialisation Nette)

Dans le cadre de la transition écologique, l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) vise à stopper progressivement l'artificialisation des sols. L'étape clé 2021-2031 constitue une phase de réduction de moitié du rythme de la consommation ENAF observé lors de la décennie précédente. Durant cette période, les collectivités doivent adapter leurs documents d'urbanisme pour favoriser la densification, la réhabilitation et la reconversion des espaces déjà urbanisés. Ce palier intermédiaire prépare l'objectif final de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Selon les données de l'observatoire du SCoT, la **consommation ENAF constatée était de 2.8 ha entre la période 2010 et 2020** (toutes destinations comprises), soit une consommation annuelle moyenne de **0.28 ha par an.**

le PLU projeté de Pons prévoit un potentiel de consommation de **0.56 ha** d'espaces agro-naturels entre 2025 et 2035

Par ailleurs, entre 2020 et 2025, l'ensemble des constructions a déjà entraîné la consommation de **0.65 ha.**

Ainsi, sur l'ensemble de la période 2020-2035, le potentiel de consommation d'ENAF maximal est de 1.21 ha destinés aux nouvelles constructions, soit une consommation d'espace moyenne annuelle **d'environ 0.08 ha**.

Observatoire Scot	Objectif ZAN		Potentiel maximum PLU	
Consommation entre 2010 et 2020	Consommation ENAF : -50%	Consommation annuelle ENAF : -50%	Consommation annuelle entre 2020 et 2035	Consommation annuelle prévue dans le PLU
2.8 ha	1.4 ha	0.14 ha	1.21 ha	0.08 ha

Le PLU permettra à la commune d'**engager une trajectoire de réduction de la consommation d'espace agro-naturel annuelle de 57%** par rapport à la période de référence 2010-2020.

Consommation d'espace ENAF à l'échelle de l'espace de vie de Pons

Suite à l'élaboration du SCOT, **plusieurs communes se sont engagées simultanément** dans la procédure de révision/élaboration de leur PLU. Dans ce cadre, **une coordination territoriale** s'est progressivement mise en place.

Bien que cette approche ne débouche pas sur un PLU intercommunal formel, l'élaboration simultanée et concertée des PLU permet **une approche harmonisée en lien avec les objectifs du SCOT.**

Dans ce contexte, il a été jugé pertinent de produire une note visant à anticiper la consommation d'espace agricole et naturel (ENAF) résultant du développement résidentiel à l'échelle des bassins de vie notamment celui de Pons. Cette analyse s'inscrit dans **une logique de suivi de la consommation foncière et de respect des objectifs de sobriété** imposés par les documents de rang supérieur.

Bien que les documents d'urbanisme ne soient pas encore tous arrêtés à ce jour, les projections de développement résidentiel élaborées depuis trois ans permettent déjà de formuler des prévisions. Le tableau présenté ci-dessous permet de :

- Présenter les objectifs démographiques des communes, tels qu'exprimés dans leurs PLU en cours d'élaboration ;

- Identifier le potentiel de production de logements (densification, changement de destination, réutilisation du bâti vacant, logements résultant des coups partis et extension urbaine) ;

- Quantifier les surfaces agricoles ou naturelles (ENAF) susceptibles d'être consommées dans le cadre du développement résidentiel de l'ensemble des communes.

- Intégrer les consommations d'espace observées entre 2020 et 2025, qui, bien qu'antérieures à l'approbation des nouveaux PLU, contribuent à l'évaluation globale de la consommation foncière, selon les périodes définies par le SCOT (2020 - 2040).

Il est essentiel de souligner que **la période 2025–2035** correspond à la période couverte par les futurs PLU. **Par conséquent, le cadre réglementaire nous assure un plafond maximum de consommation foncière qui ne pourra être dépassé en aucun cas.**

C'est pourquoi il semble pertinent de comparer la période 2010–2020 avec la période 2020–2035, en calculant la **consommation ENAF moyenne par an**. Cette comparaison permet d'**évaluer si la trajectoire des communes respecte l'objectif** de trajectoire de réduction de la consommation foncière, à savoir une réduction de 50% comme l'impose le SCOT. Cette approche permettra de **vérifier l'adéquation des projections des communes de l'espace de vie de Pons avec les objectifs de sobriété foncière et de développement durable.**

Tableau de synthèse – Consommation foncière projetée et production de logements par commune (2020–2035)

Bassin de vie de PONS	Objectifs démographiques		Production de logements 2025-2035												
Communes	Nbre habitant supplémentaire	% de croissance	Résorption de la vacance	changement destination/mutation	Potentiel PA accordé entre 2020-2023	Densification	Extension	TOTAL	Conso foncière ENAF 2010-2020 (ha)	Conso moyenne/an 2010-2020 (ha)	Dév Résidentiel (ha) 2020-2025	Dév Résidentiel (ha) 2025-	Conso foncière ENAF 2020-2035 (ha)	Conso moyenne/an 2020-2035	Réduction % conso moyenne /an trajectoire
Pons	160	0,35	40	7	14	121	68	250	5,89	0,59	1,90	4,20	6,10	0,41	-31%
Avy	34	0,68	1	3	13	39	0	56	3,33	0,33	1,30	0,00	1,30	0,09	-74%
Belluire	14	0,63	5	0	0	8	6	19	1,88	0,19	0,30	0,70	1,00	0,07	-65%
Biron	23	0,82	4	3	14	5	0	26	0,68	0,07	1,40	0,00	1,40	0,09	37%
Bougneau	38	0,50	6	2	10	43	0	61	5,15	0,52	1,60	0,70	2,30	0,15	-70%
Celles	22	0,60	3	5	15	4	0	27	1,59	0,16	2,10	0,00	2,10	0,14	-12%
Chadenac	70	1,16	4	1	11	19	9	44	4,64	0,46	1,70	0,90	2,60	0,17	-63%
Cierzac	25	0,69	3	1	0	11	8	23	2,98	0,30	0,10	1,50	1,60	0,11	-64%
Coulonges	20	0,75	3	0	6	2	6	17	0,67	0,07	0,60	0,70	1,30	0,09	29%
Echebrune	4	0,07	4	1	0	33	2	40	1,51	0,15	0,10	0,20	0,30	0,02	-87%
Fléac-sur Seugne	8	0,22	1	2	0	11	7	21	0,62	0,06	0,50	0,70	1,20	0,08	29%
Germignac	10	0,15	4	2	0	19	16	41	5,64	0,56	1,00	1,60	2,60	0,17	-69%
Lonzac	28	0,90	3	0	0	4	7	14	1,16	0,12	0,30	1,00	1,30	0,09	-25%
Marignac	30	0,64	1	2	19	16	0	38	3,05	0,31	2,20	0,50	2,70	0,18	-41%
Mazerolles	3	0,12	2	1	0	16	13	32	1,24	0,12	0,10	1,20	1,30	0,09	-30%
Saint-Quantin de R	10	0,36	4	1	0	15	6	26	2,47	0,25	0,65	0,55	1,20	0,08	-68%
Saint -Seurin de P	0	0,00	2	2	0	9	0	13	1,10	0,11	1,30	0,00	1,30	0,09	-21%
Salignac	14	0,21	4	2	8	14	10	38	2,40	0,24	1,65	1,00	2,65	0,18	-26%
TOTAL	513	0,49	94	35	110	389	158	786	46,00	4,60	18,80	15,45	34,25	2,28	-50%

*** L'analyse des perspectives de développement résidentiel à l'échelle de l'espace de vie de Pons**, fondée sur les projections exprimées dans les projets de PLU des communes, montre que l'objectif de réduction de la consommation d'espace agricole et naturel (ENAF) est respecté.

En effet, si l'on compare la consommation foncière moyenne annuelle observée sur la période de référence 2010–2020 avec la consommation moyenne annuelle projetée pour la période 2020-2035, **on constate une nette baisse, conforme à l'objectif fixé par le SCOT de réduire de 50 % le rythme de consommation d'espace.**

** On observe que durant la phase transitoire 2020–2024, les marges de manoeuvre pour encadrer efficacement la consommation foncière été réduites. En effet, les documents d'urbanisme alors en vigueur sur les communes offraient encore des possibilités d'ouverture à l'urbanisation assez larges, souvent héritées d'une planification antérieure moins contraignante.

Face à ce constat, les élus du bassin de vie de Pons ont engagé, dans le cadre de l'élaboration des PLU, une réorientation signifi cative de leur stratégie d'aménagement. Ainsi, la consommation moyenne annuelle d'ENAF projetée pour la période 2025–2035 (encadrée réglementairement par les nouveaux documents) est **3 fois inférieure à celle observée sur la décennie 2010–2020.**

Cette inflexion nette traduit un engagement fort des communes à infléchir durablement la trajectoire d'artificialisation, en cohérence avec les orientations du SCOT et les objectifs de la planification Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

L'analyse démontre également que **65 % des logements seront créés par intensification**, ce qui, là encore, est conforme aux objectifs du SCoT, qui fixent un minimum de 50 % de la production à l'échelle du territoire.

8.7 RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU

Lorsque l'évaluation environnementale du projet de PLU a établi une présomption d'incidence de ce dernier sur l'environnement, ont été proposées des mesures visant, dans un ordre chronologique :

- A **E**viter les effets engendrant l'incidence sur l'environnement (ex : suppression d'une zone à urbaniser pressentie pour l'accueil d'activités à la source d'une pollution identifiée, classement en zone N…) ;

- A **R**éduire les effets engendrant l'incidence si leur suppression est impossible (ex : réduction de la surface de zones à urbaniser, éloignement des zones à urbaniser, protection des haies…) ;

- A **C**ompenser les effets sur l'environnement afin de garantir la compatibilité du projet avec la préservation de l'environnement (ex : restauration de milieux naturels lorsqu'une zone à urbaniser prévoit l'artificialisation d'un habitat naturel, plantations nouvelles…).

Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Effet fonctionnel lié à un surcroît d'écoulement des eaux pluviales généré par l'imperméabilisation des sols	- **E** : préserver les espaces naturels jouant un rôle de régulation des eaux pluviales en les classant en zone N « naturelle et forestière » - **R** : protéger les haies qui drainent les eaux, via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme - **E** : réduire les surfaces de voirie imperméables et prévoir des emprises suffisantes pour la collecte des eaux pluviales dans toutes les futures opérations en compatibilité avec les OAP - **E** : imposer dans le règlement le maintien d'un minimum de surfaces non imperméables plus précisément des espaces de pleine terre, à l'échelle de chaque opération de construction nouvelle pour traiter les eaux (15% dans les lotissements + 25% au sein du secteur Ub)
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Effet d'emprise sur certains milieux favorables à la biodiversité ou de gêne sur certaines espèces protégées	- **E** : classer en zone N tous les éléments de la trame verte et bleue locale - **R** : protéger les jardins arborés, les arbres isolés et les haies via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ainsi que l'intégrité des boisements via leur classement en Espace Boisé Classé - **C** : imposer au travers des OAP et du règlement la réalisation d'espaces verts à vocation d'agrément, de « nature » en ville avec des essences adaptées au climat et substrat local (OAP thématique relative aux plantation) et prévoir des espaces de gestion hydraulique au sein de chaque opération d'aménagement afin de compenser l'artificialisation des sols (OAP thématique relative à la gestion des eaux)

Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine urbain	- Effet structurel, incidence visuelle sur l'appréhension des paysages de la commune - Effet structurel sur la perception du bourg (coeur et entrée de bourg)	- **E :** mettre fin à l'étalement linéaire des constructions aux entrées du bourg et des hameaux via un zonage U qui ceinture les dernières constructions - **E :** protéger strictement la ceinture nord arborée du bourg via un classement en zone Naturelle - **E :** choisir des zones à urbaniser en greffe du tissu urbain pour limiter au maximum l'impact paysager dans le bourg - **R** : protéger les jardins arborés, les arbres isolés et les haies via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ainsi que l'intégrité des boisements via leur classement en Espace Boisé Classé - **R :** protéger le patrimoine bâti via l'inventaire au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme - **R** : par le biais du règlement et des OAP et du zonage assurer l'insertion paysagère des futures constructions et la cohérence des aménagements - **R :** limiter la taille des constructions pour ne pas perturber les perspectives lointaines sur le bourg et les hameaux - **R** : constituer de nouvelles trames végétales en frange et à l'intérieur des sites de projet en vue de favoriser leur bonne intégration aux paysages de la commune
Ressources et énergies - Sols - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	- Effet d'emprise des futures constructions engendrant de la consommation d'espace NAF - Effet fonctionnel lié à l'accroissement des besoins en matière d'assainissement des eaux usées - Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre	- **E** : réduire autant que possible l'étalement urbain au profit de la densification et du réinvestissement (zonage des hameaux en A ou N en vue de leur valorisation mais pas de leur extension) - **E** : contenir les extensions de l'urbanisation à hauteur du bourg en projetant un développement raisonné permettant d'optimiser l'espace et de limiter le gaspillage (projet de zone AU, OAP) - **E** : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en aval des projets d'aménagement par l'intermédiaire des dispositions du règlement du PLU et des OAP - **R** : favoriser l'aménagement d'un habitat économe en énergie par le biais du règlement et des OAP (densité, mitoyenneté...)
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques - Pollutions et nuisances	- Effet induit sur le risque de pollutions des eaux	- **E :** retirer les zones de développement résidentiel (U et AU) des terrains à proximité du fossé de Pradelle, qui pourraient être exposés au risque inondation. - **E :** retirer les zones de développement résidentiel (U et AU) des terrains les plus impactés par les nuisances sonores issues des infrastructures de transports routières qui traversent le territoire (A 10). - **E :** maintenir dans des zones dédiées et isolées, les sites d'activités qui peuvent générés des nuisances (distillerie professionnelle, coopérative agricole).
Enjeux socio-économiques et urbains - Activités économiques - Fonctions urbaines - Transports, mobilité	- Effet sur les activités agricoles, se traduisant par la disparition de surfaces cultivées au profit de l'urbanisation - Effet induit sur l'accroissement des déplacements domicile-travail	- **R** : Miser en partie sur la production de logements en intensification dans l'enveloppe urbaine / modérer la consommation d'espace en mobilisant des terrains en greffe du tissu du bourg et dont l'intérêt agricole du fait de leur caractère enclavé au cœur de la zone résidentielle a disparu - **R** : améliorer et développer les circulations douces à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement et d'opération d'habitat groupé dans le cadre des OAP

Les incidences du PLU sur les surfaces agricoles cultivées

Dans le détail, et pour mieux appréhender les incidences du PLU sur l'activité agricole, il convient de rappeler que le projet s'est attaché à classer les terres agricoles en zone « agricole » (A). Ainsi, la zone A interdit les destinations et sous-destinations ne relevant pas de l'activité agricole. **La zone Agricole est ainsi préservée de tout développement résidentiel,** elle n'a pas vocation à accueillir de la population. Le règlement y tolère par ailleurs les équipements d'intérêt collectif et de services publics, mais seulement ceux réservés à des opérations de viabilisation primaire et de réseaux.

En outre, en misant sur la densification du centre urbain, le projet participe à limiter le risque de nouveaux grignotages des espaces agricoles.

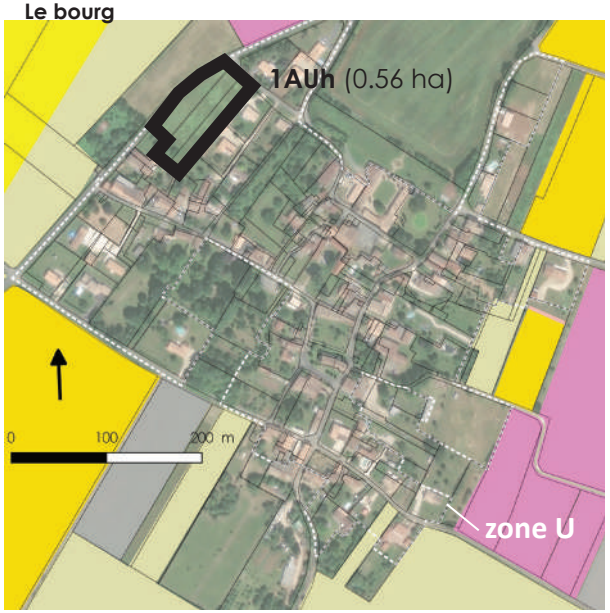
Parallèlement, toutes les haies au sein des espaces agricoles sont inventoriées dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Au regard du recensement parcellaire graphique, il apparaît que le projet communal devrait ne pas avoir d' impact sur les surfaces et les activités agricoles déclarées à la PAC.

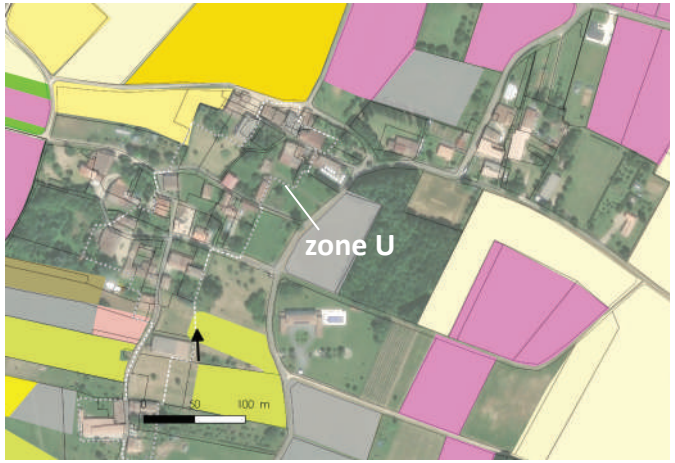
Le zonage au regard du recensement parcellaire graphique 2020



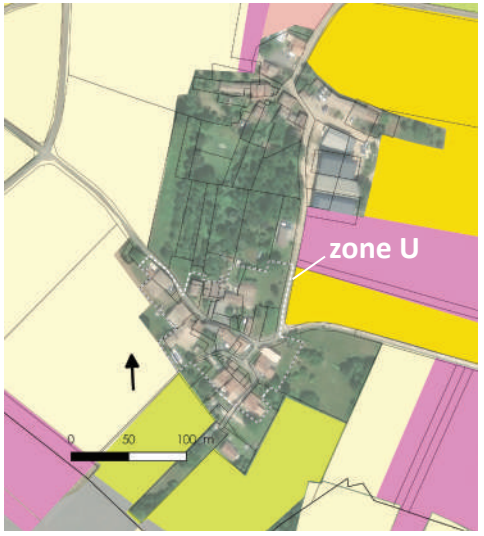
Le bourg



Rançannes



Chez Guichard



Délimitation de la zone N au regard de la Trame Verte et Bleue (source : PADD - Agence UH)

La zone N vise à préserver les continuités écologiques présentes sur son territoire. Il est donc important de considérer ce zonage au regard de la trame verte et bleue. En interdisant l'urbanisation notamment à proximité des cours d'eau, la zone N permet de préserver la qualité de l'eau ruisselant jusqu'aux rivières.

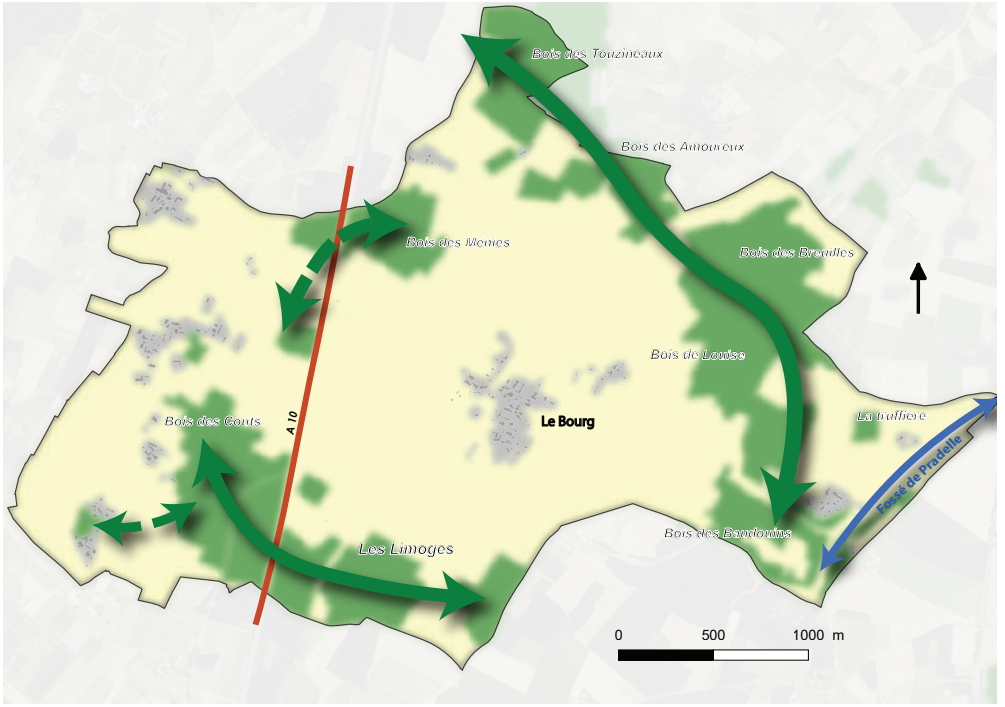
Délimitation de la zone N(source : zonage du PLU)



Extrait du règlement graphique

Zone Naturelle
Zone Naturelle dédiée aux équipements

Continuité écologiques de la commune(source :Agence UH



Contexte

Empreinte bâtie
Espace à dominante végétale, boisée

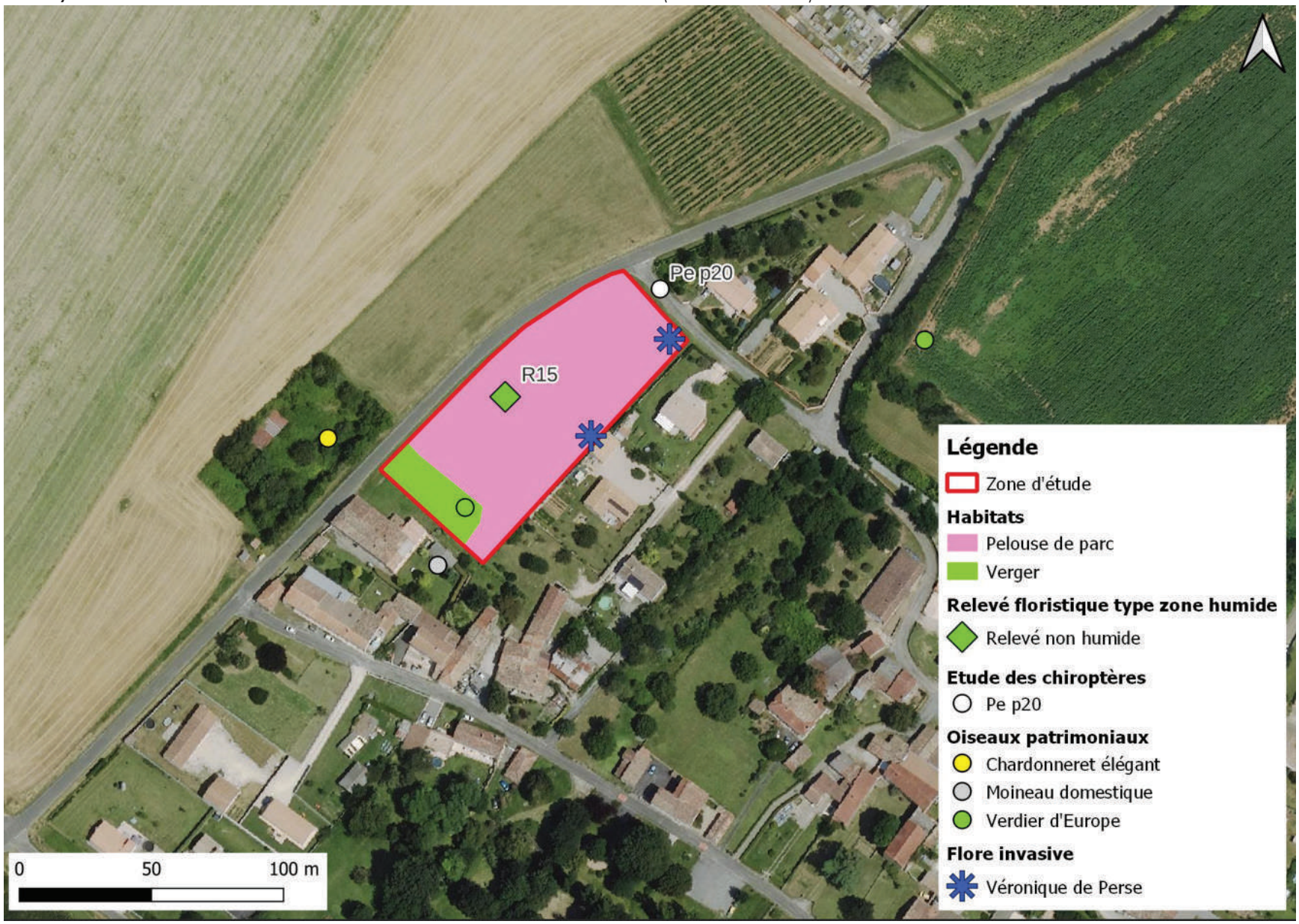
Intégrer le facteur risques et les nuisances

Retirer les zones de développement résidentiel des abords de la A10

Préserver et remettre en état la trame verte et bleue

Continuité aquatique
Continuité terrestre
Restaurer les continuités écologiques fragilisées par l'urbanisation diffuse.
Trame boisée (réservoirs)
Matrice agricole et ses haies, arbres isolés

Sythèse de l'inventaire réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale (source : LES SNATS)



Saint-Quantin-de-Rançanne (P2							
Groupe	Nombre d'espèces (habitats)	Patrimoine ER3	Patrimoine ER2	Patrimoine ER1	Niveau d'exhaustivité des inventaires	Appréciation qualitative / potentialités	Recommandations / mesures
Habitats et zones humides	2	0	0	1	Assez bon	Site de très faible naturalité, dont la majorité est rattachée à une pelouse de parc, du fait de l'entretien fréquent par tonte rase. Un petit verger est inclus dans la zone d'étude, ce dernier présent un enjeu peu significatif du fait de sa surface très	Pas de mesure particulière
Flore	66	0	0	0	Assez bon	Diversité faible en lien avec l'entretien fréquent. Les potentialités restent très limitées et concernent surtout des espèces rudérales communes des parcs et	Pas de mesure particulière
Mammifères	3	0	0	2	Moyen	Potentialités de gîtes pour les chiroptères dans le village de Saint-Quantin-de-Rançanne (espèces anthropophiles). Sur le site, les potentialités sont quasi nulles (seulement du transit ponctuel). Pour les autres mammifères, les potentialités sont	Pas de mesure particulière
Oiseaux	13	0	0	4	Moyen	Potentialités limitées au petit verger où la nidification d'un ou deux couples de passereaux est possible. Cependant, les potentialités sont plus significatives dans	Eviter la période de nidification pour le démarrage des travaux (01/03 - 31/07)
Amphibiens	0	0	0	0	Moyen	Aucune espèce recensée. Potentialités nulles sur le site du fait de l'absence de	Pas de mesure particulière
Reptiles	0	0	0	0	Moyen	Aucune espèce recensée. Potentialités quasi-nulles sur le site (dispersion très occasionnelle possible), mais limitées par le contexte péri-urbain et l'axe de	Pas de mesure particulière
Odonates	0	0	0	0	Moyen	Aucune espèce recensée. Potentialités nulles sur le site du fait de l'absence de	Pas de mesure particulière
Rhopalocères	2	0	0	0	Moyen	Seulement deux espèces notées lors des inventaires. Potentialités très limitées du fait de l'entretien fréquent de la végétation, et du contexte péri-urbain.	Pas de mesure particulière
Orthoptères	3	0	0	0	Moyen	Trois espèces communes ne présentant pas d'enjeu particulier. Comme pour les rhopalocères, les potentialités restent très limitées.	Pas de mesure particulière
Autres	0	0	0	0	Non significatif	Aucune espèce recensée. Pas de potentialités pour la faune saproxylophage	Pas de mesure particulière
Total:	**89**	**0**	**0**	**7**	**Moyen**	**Potentialités très faibles à nulles pour la plupart des groupes étudiés. Le petit verger peut accueillir un ou deux couples nicheurs de passereaux, mais les potentialités de nidification sont plus importantes dans les jardins environnants. Le site constitue surtout une zone de dispersion**	**Eviter la période de nidification pour le démarrage des travaux (01/03 - 31/07)**

CONCLUSION

L'évaluation environnementale menée dans le cadre de l'élaboration du PLU permet de conclure que le projet communal ne présente pas de risque d'atteinte significative aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur le territoire.

Plus largement, le projet n'a pas d'incidence significative sur les sites à enjeux écologiques (ZNIEFF, Natura 2000, ZICO), la commune n'en comptant aucun sur son périmètre.

Les prospections écologiques réalisées sur les secteurs à projet n'ont par ailleurs révélé aucun enjeu fort ni de sensibilité écologique majeure.

En complément, le PLU intègre de nombreuses mesures à portée environnementale positive. Il prévoit la protection stricte de la végétation existante, notamment les haies et les boisements, ainsi que la réalisation de nouvelles plantations, en particulier en périphérie des zones urbanisées. Il impose également le maintien de surfaces de pleine terre, à hauteur de 25 % pour chaque projet individuel et d'un minimum de 15 % à l'échelle de chaque opération d'aménagement. La protection des mares et des parcs est assurée, tout comme la densification du tissu urbain existant et le réinvestissement du parc de logements. Cette approche permet de couvrir l'ensemble des besoins en logements tout en limitant la consommation d'espace.

Ce projet de PLU, raisonné et raisonnable, s'inscrit ainsi dans une logique de développement plus réfléchi et durable de la commune.