

## Troisième partie

# Le projet de Carte Communale ; justification des choix retenus et évaluation environnementale

<b>1. Exposé des choix retenus pour la délimitation des zones constructibles Zc</b>	<b>p. 67</b>
1.1. Synthèse des grandes orientations de la Carte Communale	p. 67
1.2. Méthodologie et légende des cartes informatives	p. 69
1.3. Le secteur constructible Zc autour du bourg de Semoussac	p. 72
1.4. Les secteurs constructibles Zc autour des hameaux	p. 75
1.4.1. Le secteur constructible Zc de Chez Bouchet	p. 75
1.4.2. Le secteur constructible Zc de L'Enclouse	p. 77
1.4.3. Le secteur constructible Zc de La Gasse	p. 78
1.4.4. Le secteur constructible Zc de Chez Rapet	p. 80
1.4.5. Le secteur constructible Zc de La Roudrie	p. 81
1.4.6. Le secteur constructible Zc de Chez Mallet	p. 82
1.4.7. Le secteur constructible Zc de Flérac	p. 84
1.4.8. Les secteurs constructibles Zc de La Brousse / Les Pacages	p. 85
1.4.9. Les secteurs constructibles Zc de Chez Ravet	p. 87
<b>2. Les secteurs constructibles déclassés et le bilan des surfaces déclassées</b>	<b>p. 89</b>
<b>3. Bilan des surfaces et des capacités de mutation des zones Zc</b>	<b>p. 90</b>
3.1. Bilan global des surfaces libres constructibles, de la consommation des espaces NAF et du bilan sur la période de référence	p. 90
3.2. Bilan des capacités de mutation en équivalent logements	p. 92
<b>4. L'articulation de la Carte Communale avec les documents supra communaux</b>	<b>p. 93</b>
<b>5. Bilan des incidences des choix de la Carte Communale sur l'environnement</b>	<b>p. 94</b>
5.1. Rappel des enjeux environnementaux qui concernent la commune	p. 94
5.2. Rappel des grandes orientations de la révision de la Carte Communale	p. 96
5.3. Synthèse de l'évaluation environnementale par secteur constructible Zc	p. 98
5.4. Conclusion des incidences environnementales potentielles du projet de révision	p. 100

# 1. Exposé des choix retenus pour la délimitation des zones constructibles Zc

---

## 1.1. Synthèse des grandes orientations de la Carte Communale

Les principales orientations auxquelles le projet de révision de la Carte Communale répond sont :

### Orientation 1 : Favoriser un accueil et un renouvellement mesuré de la population

---

La commune a connu un fort dynamisme démographique entre 2014 à 2020 avec un taux de croissance annuel de 4,5 %. La commune souhaite maintenir un dynamisme démographique mesuré en permettant l'accueil de nouveaux résidents et en favorisant le maintien et le renouvellement de sa population.

Les projections démographiques du SCOT prévoient un **taux de croissance annuel moyen de 0,9 %** sur le territoire.

Ce taux de 0,9% est pris en compte pour les projections démographiques futures.

Une croissance de 0,9 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 450 habitants en 2034.

### Orientation 2 : Permettre un confortement mesuré des principaux espaces bâtis de la commune ; bourg et principaux hameaux en limitant les extensions de l'urbanisation

---

#### Le bourg de Semoussac :

Le bourg de Semoussac, de petite taille et de forme très groupée, a connu ces dernières années un fort développement par l'aménagement du lotissement communal. Cette opération, de presque 2 ha et de 14 lots, a permis une croissance soudaine de population et du nombre de constructions neuves sur la commune.

Fait très localisé, la commune attire des investisseurs qui réalisent des logements locatifs privés que ce soit en construction neuve et en réhabilitations.

La commune compte de nombreux logements locatifs récemment aménagés ou en cours d'aménagement (projet de construction de 5 logements locatifs dans la continuité du lotissement et projets de réhabilitation de bâti ancien vacant dans le bourg).

La commune n'a pas d'école, mais ce dynamisme locatif profitera aux écoles du RPI.

Les possibilités de nouvelles extensions du bourg sont très limitées de par la topographie du site et la présence de l'église qui nécessite que soit préservé un écrin non construit à ses abords (afin de préserver la qualité du site et la vue l'édifice depuis la RD 148).

Compte tenu de la forte consommation foncière de ces dernières années, la révision de la Carte Communale permet des extensions très mesurées dans des secteurs peu impactant pour le paysage environnant :

Un secteur constructible est maintenu à l'arrière de l'église, sur des terrains en partie communaux, qui ne sont pas directement visibles depuis la RD 148. Un effort d'intégration paysagère devra cependant être réalisé afin de préserver les abords de l'église (clôtures discrètes, haies à planter en frange d'opérations, hauteurs limitées, respect de la typologie architecturale locale...). Ces terrains font l'objet d'une rétention foncière partielle et ne seront pas forcément urbanisés dans les 5 à 10 prochaines années.

Un second secteur constructible est légèrement étendu dans la continuité du lotissement communal dans un secteur partiellement bâti et bien situé (terrain desservi et partiellement urbanisé). Les terrains sont assez exposés (paysage ouvert, terrain en pente) et nécessiteront également un effort d'intégration au paysage.

#### Le confortement mesuré des principaux hameaux :

La commune compte une vingtaine de hameaux de petites tailles. Seuls les hameaux de Chez Ravet, La Roudrie, La Brousse ont une taille un peu plus significative tout en restant modestes. Certains hameaux ont connu une dynamique foncière ces dernières années permise par la précédente Carte Communale.

La révision de la Carte Communale permet simplement de conforter certains secteurs constructibles sans pour autant permettre d'extensions importantes au-delà des enveloppes urbaines actuelles. La révision de la Carte Communale engendre le déclassement de nombreux terrains qui pourraient former des extensions significatives de ces hameaux.

Les quelques terrains constructibles maintenus en extension des enveloppes urbaines sont bien situés (extension mesurée bien insérée au tissu bâti) et ne portent pas atteinte à des parcelles agricoles ni à des espaces naturels.

Les hameaux déjà constructibles qui sont maintenus sont ceux de :

- Chez Bouchet
- L'Enclouze
- La Gasse
- Chez Rapet
- La Roudrie
- Chez Mallet
- Flérac
- La Brousse
- Chez Ravet

### **Orientation 3 : Déclasser les anciens secteurs constructibles favorisant le mitage urbain**

---

La révision de la Carte Communale engendre le déclassement des autres secteurs isolés et de taille réduite anciennement classés en zone constructible afin :

- de limiter le mitage urbain (déjà important dans certains secteurs),
- de préserver les abords des exploitations agricoles,
- d'éviter le confortement de secteurs isolés qui ne sont pas jugés prioritaires en matière d'équipement en défense incendie.
- de respecter les dispositions du SCOT qui prescrit de limiter l'étalement urbain.

Les villages déclassés sont ceux de :

- Le Pinier (secteur humide)
- Chez Servant (secteur isolé et de petite taille au cœur d'une zone viticole)
- La Renauderie (absence de terrain libre dans l'enveloppe urbaine)
- Chez Calot (petit hameau isolé)
- La Barillauderie (secteur diffus isolé)

D'autres petits hameaux isolés ou anciennes fermes étaient classées en zone non constructible par la Carte Communale précédente et sont maintenus ainsi.

### **Orientation 4 : Préserver l'activité agricole**

---

Les terres agricoles et les abords des exploitations agricoles sont préservés par un classement en zone non constructible Znc. Les bâtiments ayant une vocation et une valeur agricole sont classés en zone inconstructible Znc.

Les zones constructibles définies ne portent pas atteinte aux possibilités d'extensions des exploitations agricoles pérennes et ne concernent aucune parcelle viticole.

La commune compte une forte prédominance agricole et compte 5 exploitations agricoles (exploitations céréalière, viticoles, élevage, polyculture).

Les hameaux et secteurs bâtis à forte dominante agricole sont maintenus en zone inconstructible.

## **Orientation 5 : Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques**

---

La Carte Communale permet la préservation des espaces naturels, des paysages sensibles et des milieux agraires par un classement en zone inconstructible Znc et notamment :

- Les vallées humides du ruisseau de la Molle et du ruisseau du Font Marzèle (et de leurs talwegs secondaires comme celui du ruisseau de Flérac en frange Ouest de la commune)
- Les bois de la commune (notamment la ceinture boisée située au Nord de la commune sur le point haut en ligne de crête).
- Les coteaux aux pentes plus prononcées (aux abords du bourg ainsi que les versants Nord des vallons) et les coteaux sud très exposés dans un paysage ouvert (vues lointaines, jeux du relief).

Ce classement en zone non constructible favorise la prise en compte de la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique intégré au SDRADDET, ainsi que celle du SCOT de la Haute Saintonge.

La Carte Communale permet simplement d'éviter les constructions nouvelles sur ces espaces sensibles.

## **Orientation 6 : Préserver les éléments de patrimoine remarquables**

---

La Carte Communale permet la préservation des éléments de patrimoine bâti par un classement en zone inconstructible Znc et notamment :

- Le manoir de Chardon Blanc
- Le moulin à vent de Chez Riché
- Les abords de l'église et de l'ancienne cure en frange Nord et Nord-Est du bourg (vue depuis la RD 148)

L'église Saint Pierre est un Immeuble inscrit au titre des monuments historiques le 5 décembre 2000 qui permet la protection architecturale du bourg et de ses abords.

Les anciennes zones constructibles sont réduites ce qui aura comme conséquence de favoriser la réhabilitation du bâti ancien.

La Carte Commune intègre un ensemble de prescriptions à portée pédagogique sur les opérations de rénovation du bâti ancien (en annexe du rapport de présentation).

## **1.2. Méthodologie et légende des cartes informatives**

### **Avertissement sur les légendes des cartes :**

**Seuls les éléments figurés ci-dessous dans la légende des plans de zonage sont opposables.**

Les autres représentations figurant dans le rapport de présentation dans les cartes détaillées et explicatives ont une valeur indicative permettant d'expliquer et justifier les choix retenus. Ces indications ne sont pas opposables.

### **Légende opposable des plans de zonage de la Carte Communale :**

Légende du plan de zonage :













Zone constructible








Zone où les constructions ne sont pas admises à l'exception de celles définies par l'article L. 161-4 du Code de l'Urbanisme.

## Légende indicative non opposable (cartes d'analyses par secteur du présente chapitre) :





### DIAGNOSTIC :

	Equipement et espace public	<b>Autoroute A10 :</b>		Bande de 100 m par rapport à l'axe de l'Autoroute A10 en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme
	Exploitation agricole			Fuseau de nuisances sonores de 300 m par rapport aux limites extérieures de l'Autoroute A10 (arrêté du 30 mai 1996)
	Artisan, activité libérale, gîte			
	Ensemble bâti remarquable à préserver (éléments bâtis et abords paysagers)			
	Ancien moulin à vent			
	Bois à préserver			
	Zones humides (SAGE de l'Estuaire)			
	Zone Natura 2000			

### CONSOMMATION FONCIERE :

	Construction récente non cadastrée
	Construction prévue à court terme (PC déposé ou en cours)
	Construction récente depuis 2011
	Contour des zones constructibles avant révision
	Enveloppe urbaine des villages

### CAPACITES DE MUTATION DES TERRAINS ET BATIMENTS VACANTS :

	Bâtiment vacant (habitation)
	Foncier libre constructible potentiellement mobilisable
	Foncier libre constructible non mobilisable / Rétention foncière connue
	Zone constructible déclassée

## Méthodologie proposée pour la définition des espaces NAF (naturel agricole et forestier) :

Les espaces NAF (naturel agricole et forestier) sont identifiés par repérage de terrain et en s'appuyant sur la plateforme de l'Observatoire NAFU / OCS régionale : [https://observatoire-nafu.fr/espaces\\_nafu/occupation-du-sol/](https://observatoire-nafu.fr/espaces_nafu/occupation-du-sol/)

Cet outil de suivi des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains s'intéresse à la consommation de l'espace. Dans le cadre de **PIGMA, est produit le Référentiel néo-aquitain d'occupation du sol (OCS) à grande échelle par photo-interprétation**. Il s'agit d'une description fine du territoire dont la méthode de production s'appuie sur la photo-interprétation.

Sont comptabilisés en surfaces NAF sur la base du référentiel et des observations de terrain :

- **Les terrains agricoles encore cultivés (vigne, terres arables)**
- **Les prairies ou friches enherbées situées en extension des parties urbanisées**

Ces surfaces sont comptabilisées dans les zones constructibles du projet de révision de la Carte Communale.

A titre de précisions ne sont pas comptabilisés ; les jardins (dont potagers et vergers) ou parcs paysagers des particuliers (car ils n'ont pas de valeur agricole). Ces jardins, même s'ils peuvent être à l'état de friche, ont la même « destination » que l'habitation dont ils sont issus.

Exemple du référentiel régional sur le bourg de Semoussac :

Légendes utilisées encadrées au jaune :



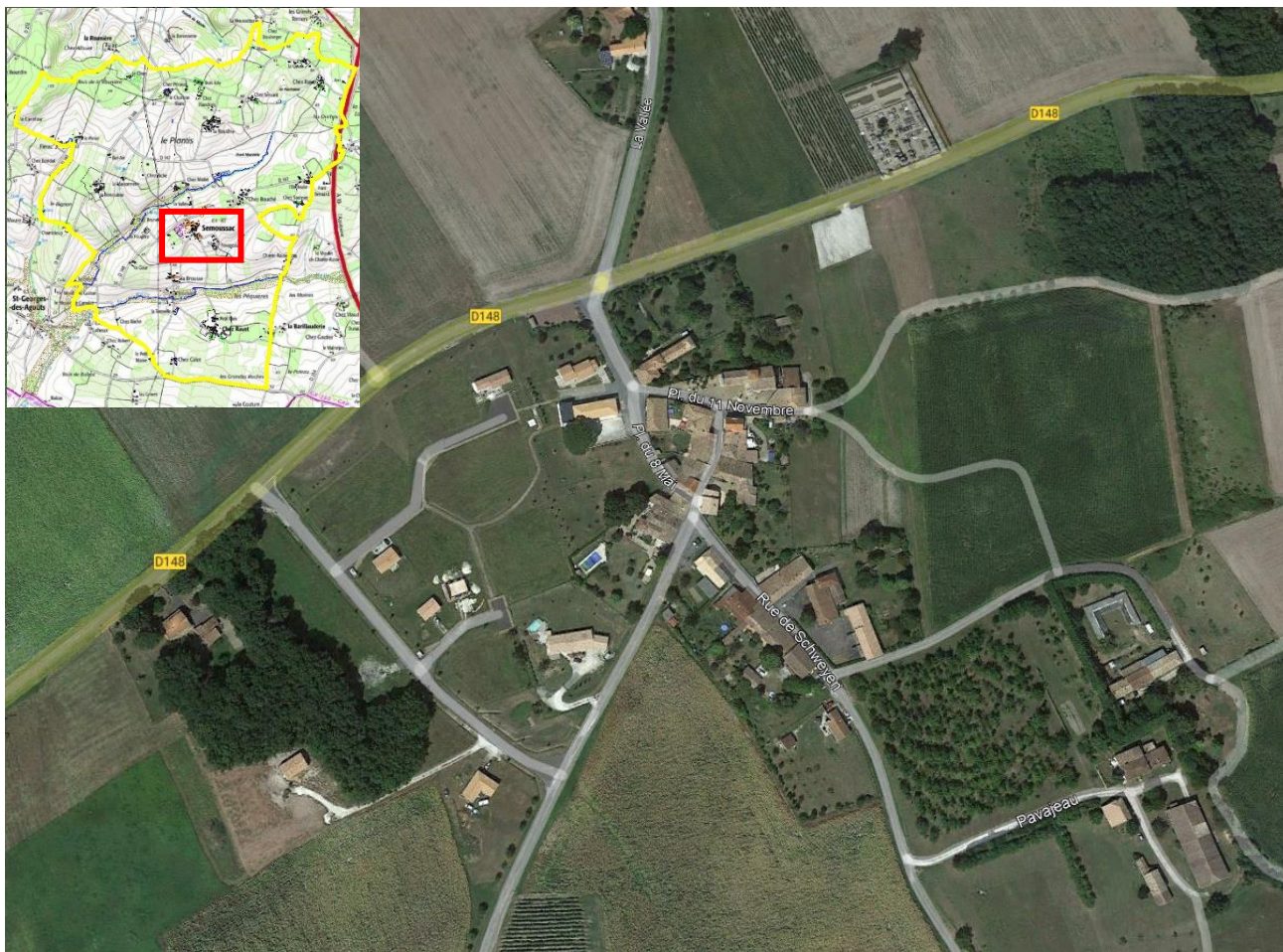
OCS NA (v2) - millésime "2020" (niv4)

- 1111-Tissu urbain dense
- 1112-Tissu urbain individuel groupé
- 1121-Tissu urbain dispersé
- 1122-Espace urbain individuel diffus
- 1123-Sièges d'exploitations agricoles, batiments agricoles isolés
- 1124-Habitat touristique spécifique
- 1125-Habitat collectif haut
- 1211-Emprises industrielles (hors emprises photovoltaïques au sol)
- 1212-Emprises commerciales
- 1213-Cimetières
- 1214-Emprises scolaires et/ou universitaires
- 1215-Emprises hospitalières
- 1216-Autres emprises publiques

- 1411-Espaces verts urbains et périurbains publics ou privés
- 1412-Jardins ouvriers
- 1421-Campings, caravanings
- 1422-Golfs
- 1423-Stades, équipements sportifs et équipements de loisir
- 2111-Cultures annuelles
- 2112-Cultures florales et légumières
- 2120-Terres arables irriguées
- 2210-Vignobles
- 2220-Vergers et petits fruits
- 2310-Prairies
- 2430-Espaces agricoles en friche
- 3110-Forêts de feuillus
- 3120-Forêts de conifères
- 3130-Forêts mélangées
- 3210-Pelouses et pâturages naturels
- 3220-Landes et broussailles

### 1.3. Le secteur constructible Zc autour du bourg de Semoussac

Localisation et vue aérienne :



Référentiel régional sur le bourg de Semoussac :



**Zonage, état initial et bilan des terrains libres constructibles :**

Voir évaluation environnementales et prescriptions pages 99 et suivantes



Maintien et adaptation du secteur constructible autour de l'enveloppe urbaine du bourg. Réduction du zonage en partie Est et extension en partie Ouest.

Projet d'ensemble à réaliser à moyen terme après acquisition de l'ensemble des terrains. **Frange paysagère à prévoir en limite Est et Nord afin de préserver les abords de l'église. Discretion des constructions neuves à préconiser (voir recommandation en annexe du rapport).** Secteur partiellement en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. Espace NAF (Naturel Agricole et Forestier)

Projet privé de construction de 5 logements locatifs (en cours)



Projet privé de division en 3 lots. Accès par le chemin communal. Secteur en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. Espace NAF (Naturel Agricole et Forestier). Sensibilité paysagère (terrain en vue et en pente) mais inséré dans un secteur partiellement urbanisé. **Frange paysagère à prévoir en limite Sud et Ouest (clôture végétale diversifiée, murs à proscrire).** **Discretion des constructions neuves à préconiser (voir recommandation en annexe du rapport).**





**Bilan de la consommation foncière ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :**


Localisation	Parcelles	Surface en m2	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Dont surfaces en extension de l'enveloppe urbaine	Dont équivalent en nombre d'habitations	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)	Caractérisation :
<b>BOURG DE SEMOUSSAC :</b>								
Partie Est	444	2154	0		0	0		
Partie Est	159	1687	1687	2	1687	2	1687	Prairie
Partie Est	50p	2449	2449	3	2449	3	2449	Prairie
Partie Sud Est	122	1052	0	0	0	0	0	
Partie Sud-ouest	92	3718	3718	5	3718	5	3718	Prairie
Partie Sud-ouest	32p 83p	3343	3343	3	3343	3	3343	Terre arable
<b>Sous Total BOURG</b>		<b>14403</b>	<b>11197</b>	<b>13</b>	<b>11197</b>	<b>13</b>	<b>11197</b>	

Sur l'emprise globale de **1,44 ha** de terrains libres potentiellement constructibles :

- **1,11 ha** seraient mobilisables en théorie (pas de rétention foncière connue) correspondant à une capacité de 13 logements.  
0,51 ha correspondent aux terrains non bâtis situés derrière le bourg en partie Ouest. Ces terrains pourront être urbanisés après acquisition des deux parcelles privées (une parcelle est communale) afin d'envisager une opération d'aménagement d'ensemble (voie de desserte commune, viabilisation en réseaux, traitement paysager de frange de bourg en limite Est)
- Ces 1,11 ha correspondent à des surfaces situées en extension de l'enveloppe urbaine (représentant donc environ 13 logements).
- Ces 1,11 ha sont considérés comme des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) correspondant à des prairies ou des espaces cultivés.

Evolution par rapport à la précédente version de la Carte Communale (ci-dessous) :



 Terrains constructibles libres déclassés par la révision de la Carte Communale

**Bilan des surfaces constructibles déclassées : 3650 m<sup>2</sup>**

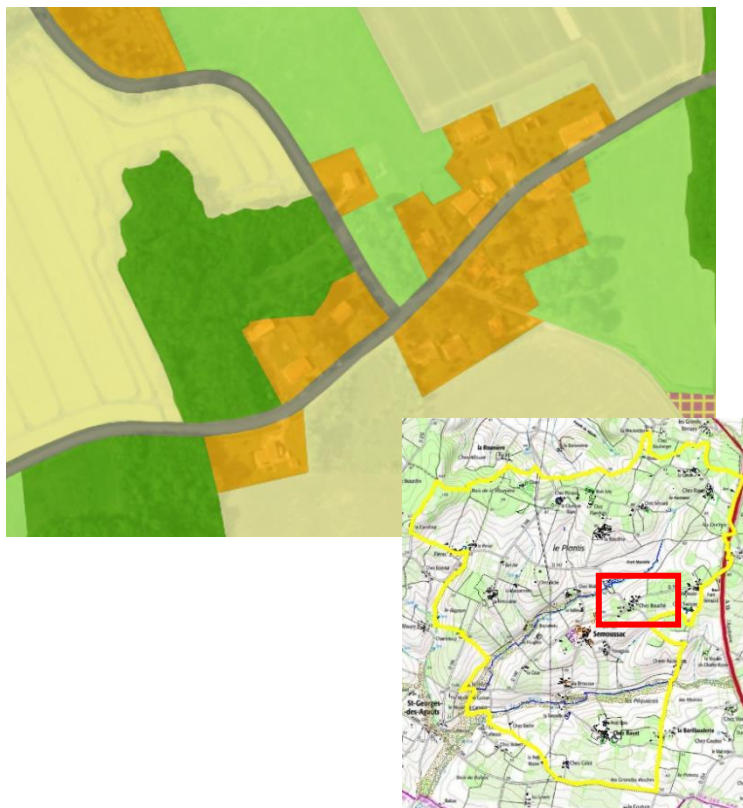
## 1.4. Les secteurs constructible Zc autour des hameaux

### 1.4.1. Le secteur constructible Zc de Chez Bouchet

Localisation et vue aérienne :

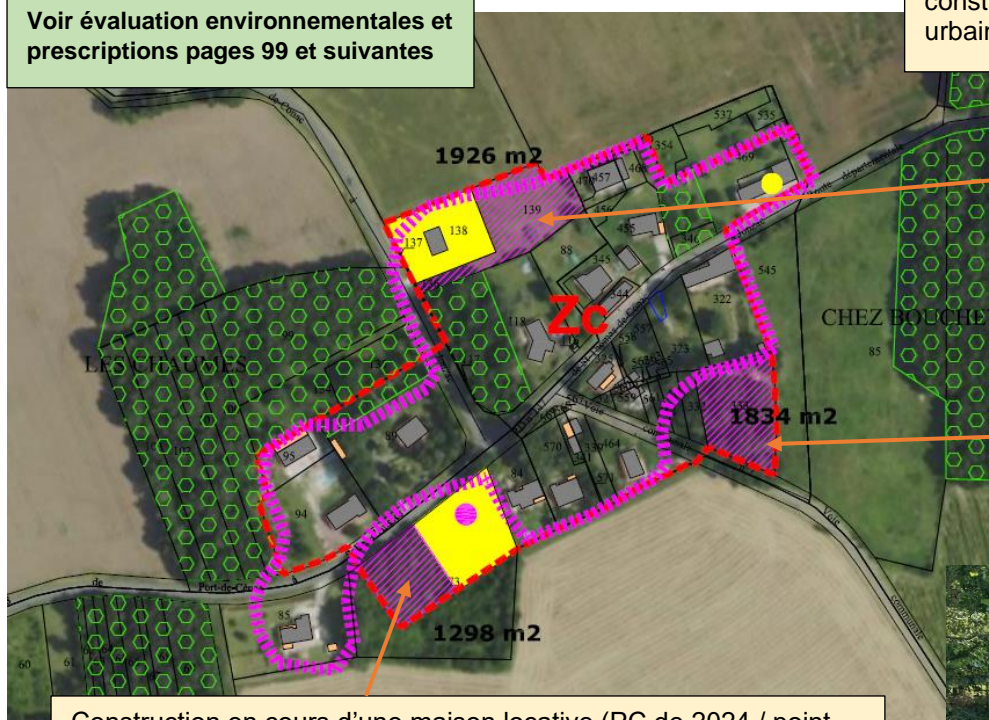


Référentiel régional :



Zonage, état initial et bilan des terrains libres constructibles :

Voir évaluation environnementales et prescriptions pages 99 et suivantes



Maintien et réduction du secteur constructible autour de l'enveloppe urbaine du hameau.

Terrain déjà divisé bien inséré dans le tissu bâti du hameau

Terrain partiellement situé en extension du hameau. Boisements non remarquables (photo ci-dessous).

**Il est préconisé de préserver au mieux le couvert boisé (grands sujets notamment)**

Construction en cours d'une maison locative (PC de 2024 / point rose). Accès unique à la parcelle autorisé par le Département en partie Est. Projet de construction d'un second logement locatif (en partie Ouest) utilisant le même accès. Terrain déboisé.



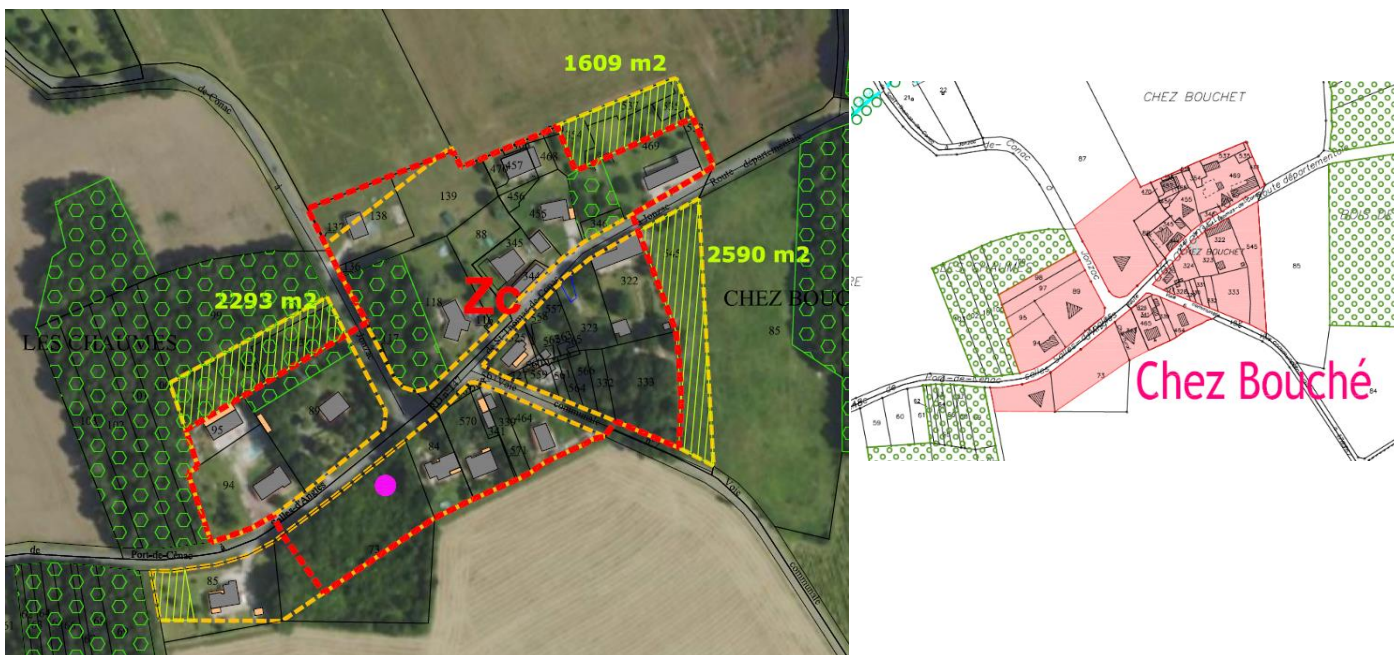
**Bilan de la consommation foncière ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :**


Localisation	Parcelles	Surface en m2	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Dont surfaces en extension de l'enveloppe urbaine	Dont équivalent en nombre d'habitations	Densité en nombre de logements / ha	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)	Caractérisation :
<b>CHEZ BOUCHET</b>									
RD 148 Partie Nord	139	1926	1926	1				1926	Prairie
VC7	333	1834	1834	1	1834	1		1834	Prairie / bois
RD 148 Partie Ouest	73p	1298	1298	1	1298	1		1298	Prairie
<b>Sous Total</b>		<b>5058</b>	<b>5058</b>	<b>3</b>	<b>3132</b>	<b>2</b>		<b>5058</b>	

Sur l'emprise globale de 0,5 ha de terrains libres potentiellement constructibles :

- Les 0,5 ha seraient mobilisables en théorie (pas de rétention foncière connue) correspondant à une capacité de 3 logements. Ces surfaces correspondent à un terrain déjà divisé (côté Nord), à un terrain partiellement urbanisé côté Sud-Ouest et à un terrain bien situé (mais partiellement boisé et en extension).
- 0,31 ha correspondent à des surfaces situées en extension de l'enveloppe urbaine du hameau (représentant environ 2 logements).
- Les 0,5 ha sont considérés comme des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) correspondant à des prairies (dont une boisée). Les boisements de la parcelle 333 ne sont pas d'intérêt remarquable.

Evolution par rapport à la précédente version de la Carte Communale (ci-dessous) :



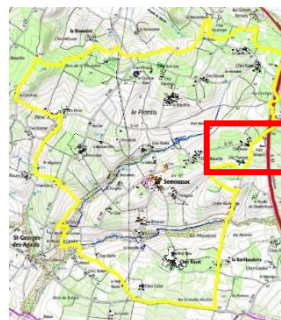
 Terrains constructibles libres déclassés par la révision de la Carte Communale

**Bilan des surfaces constructibles déclassées : 6492 m<sup>2</sup>**

## 1.4.2. Le secteur constructible Zc de L'Enclouse

Localisation et vue aérienne :

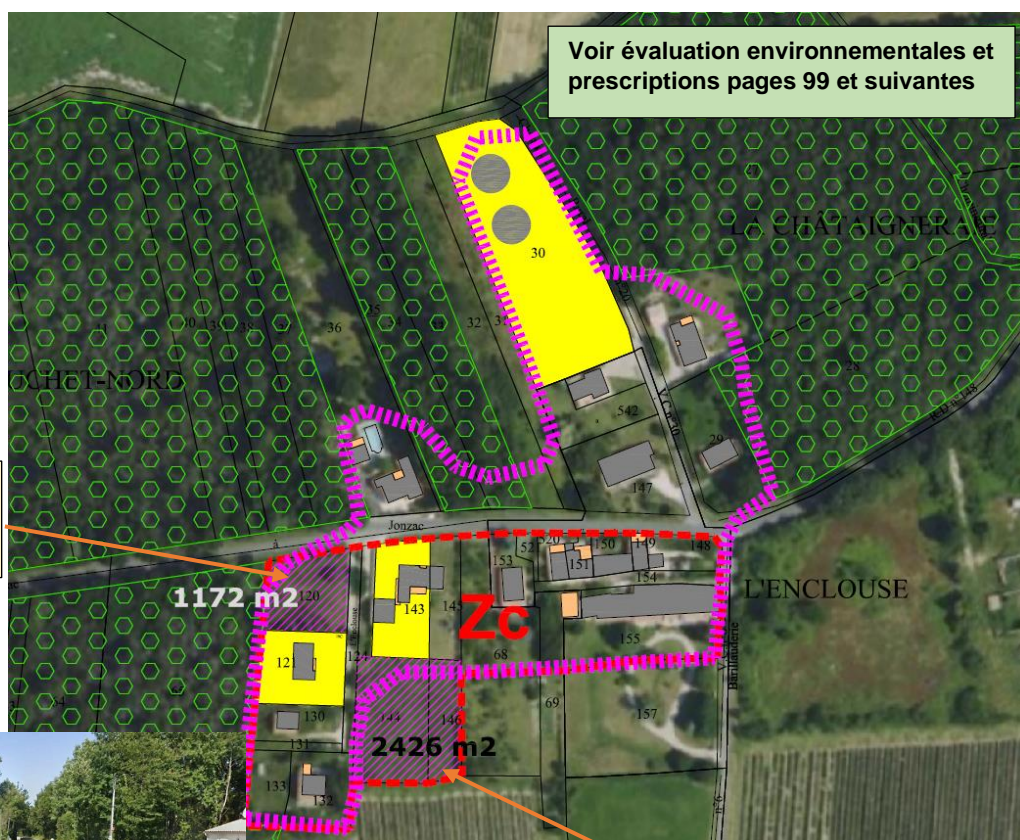
Référentiel régional :



Zonage, état initial et bilan des terrains libres constructibles :

Maintien et réduction du secteur constructible autour de l'enveloppe urbaine du hameau.  
Exclusion de la partie Nord qui est partiellement boisée.

Terrain à vendre bien inséré dans le hameau.



Terrain divisé bien inséré dans le hameau.

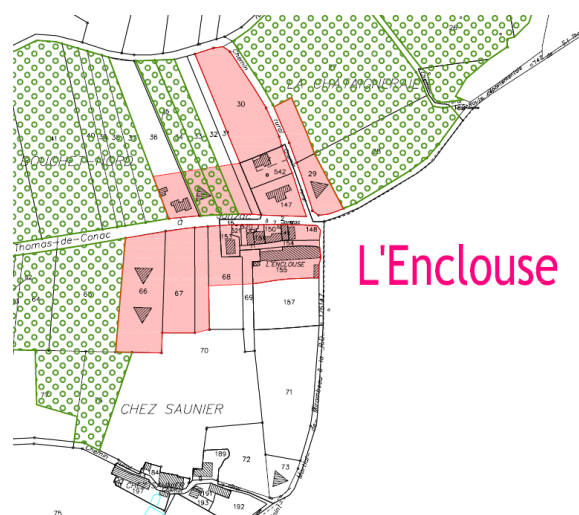


**Bilan de la consommation foncière ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :**

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Dont surfaces en extension de l'enveloppe urbaine	Dont équivalent en nombre d'habitations	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)	Caractérisation :
<b>L'ENCLOSEUSE</b>								
RD 147	120	1172	1172	1				
Partie Sud	144, 146	2426	2426	2			2426	Prairie
<b>Sous Total</b>		<b>3598</b>	<b>3598</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2426</b>	

- 0,35 ha seraient mobilisables en théorie (pas de rétention foncière connue) correspondant à une capacité de 3 logements. Ces surfaces correspondent à deux terrains bien situés dans l'enveloppe urbaine du hameau.
- Aucune de ces surfaces n'est située en extension de l'enveloppe urbaine du hameau.
- 0,24 ha sont considérés comme des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) correspondant à une prairie.

Evolution par rapport à la précédente version de la Carte Communale (ci-dessous) :

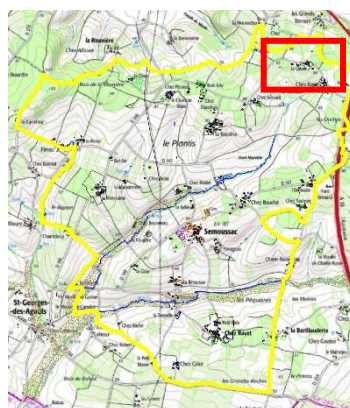


Terrains constructibles libres déclassés par la révision de la Carte Communale

**Bilan des surfaces constructibles déclassées : 5545 m<sup>2</sup>**

**1.4.3. Le secteur constructible Zc de La Gasse**

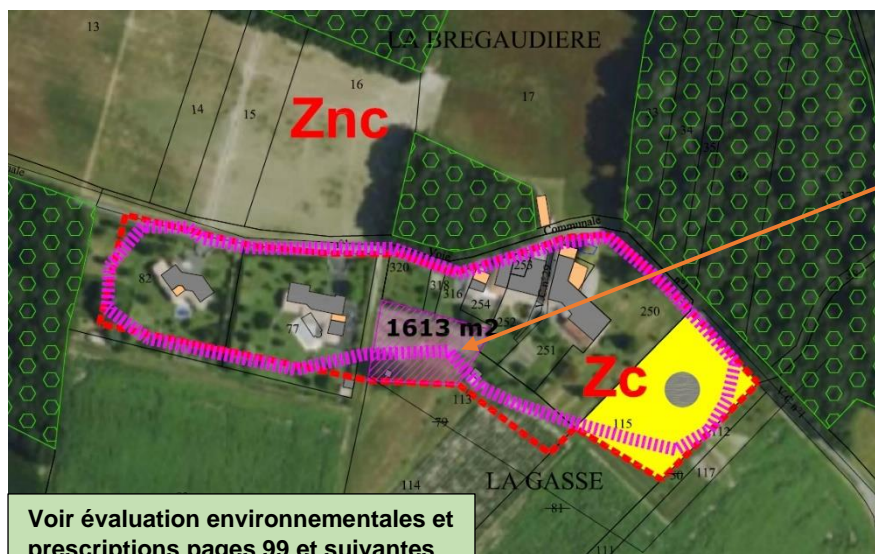
Localisation et vue aérienne :



Référentiel régional :



Zonage, état initial et bilan des terrains libres constructibles :



Voir évaluation environnementales et prescriptions pages 99 et suivantes

Maintien et adaptation du secteur constructible autour de l'enveloppe urbaine du hameau.

Terrain en arrière front bâti. Projet de maison à moyen terme.  
Secteur en extension par rapport au zonage actuel.  
Haie végétale préconisée en frange agricole (murs maçonnés à proscrire sur les limites agricoles).

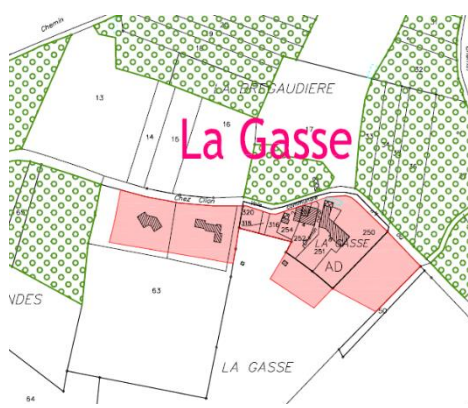
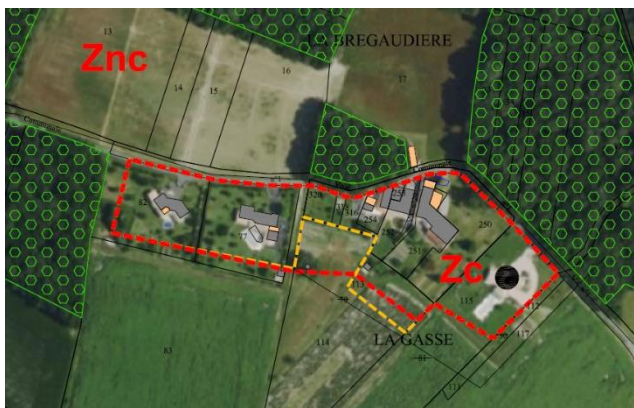


Bilan de la consommation foncière ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Dont surfaces en extension de l'enveloppe urbaine	Dont équivalent en nombre d'habitations	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)	Caractérisation :
<b>LA GASSE</b>								
VC n°1					1613	1	1613	Prairie (jardin privé)
<b>Sous Total</b>	113p	1613	1613	1	1613	1	1613	

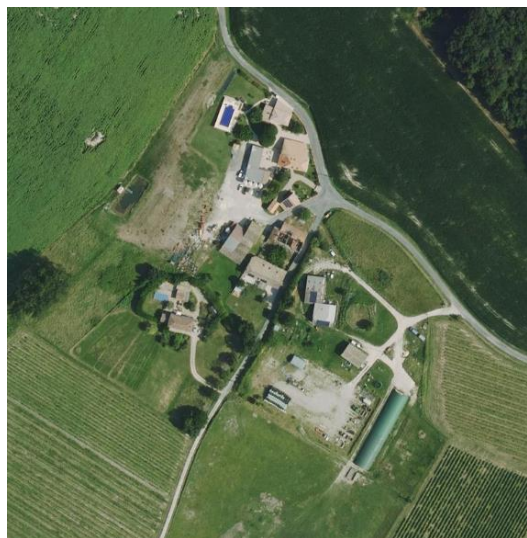
- 0,16 ha seraient mobilisables en théorie (pas de rétention foncière connue) correspondant à un terrain situé en arrière front du hameau, faisant l'objet d'un projet de construction de maison à moyen terme.
- Ces 0,08 ha correspondent à des surfaces situées partiellement en extension de l'enveloppe urbaine du hameau (représentant 1 logement).
- Ces 0,08 ha ne sont pas considérés comme des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) car ils correspondent à une prairie (grand jardin privé).

**Evolution par rapport à la précédente version de la Carte Communale (ci-dessous) :**

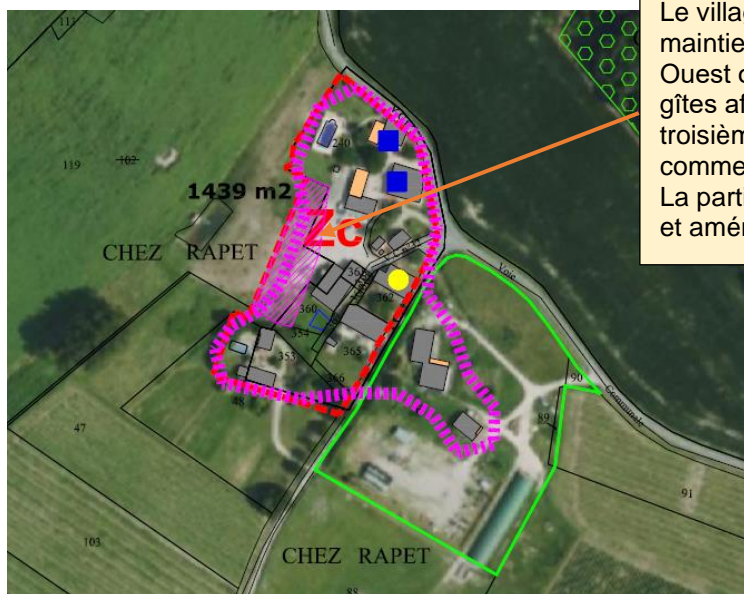


**1.4.4. Le secteur constructible Zc de Chez Rapet**

**Localisation et vue aérienne :**



**Zonage et évolution par rapport à la précédente version de la Carte Communale :**



Le hameau de Chez Rapet compte une exploitation d'élevage de cochons en cours de vente en partie Sud-Ouest. Il n'y a plus d'animaux sur le site. L'habitation agricole est exclue de la zone constructible.

La partie ancienne du hameau, en partie Est, compte une ancienne exploitation agricole qui n'est plus en activité. Les cuves, visibles sur la photo aérienne n'y sont plus.

Le village compte deux gîtes qui sont en cours de vente. Le maintien et la légère extension du secteur constructible côté Ouest ont comme objectif le confortement de l'activité de gîtes afin de permettre éventuellement la construction d'un troisième gîte ou d'une salle commune (non considérée comme une annexe).

La partie étendue correspond à une partie déjà artificialisée et aménagée (cour).



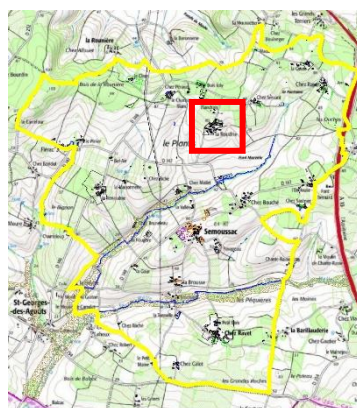
Localisation	Parcelles	Surface en m2	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Dont surfaces en extension de l'enveloppe urbaine	Dont équivalent en nombre d'habitations	Densité en nombre de logements / ha	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)	Caractérisation :
<b>CHEZ RAPET</b>									
Partie Ouest du hameau	119p	1439	1439	1	0	0		0	
<b>Sous Total</b>		<b>1439</b>	<b>1439</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	

### 1.4.5. Le secteur constructible Zc de La Roudrie

Localisation et vue aérienne :



Référentiel régional :



Zonage, état initial et bilan des terrains libres constructibles :

Maintien et réduction du secteur constructible autour de l'enveloppe urbaine du hameau.

Voir évaluation environnementales et prescriptions pages 99 et suivantes

Terrain bien inséré dans la partie actuellement urbanisée du hameau. Projet de construction d'une maison individuelle.

Il est préconisé une grande discrétion des constructions neuves et un effort d'insertion dans la pente naturelle.

Les clôtures doivent être végétales (essences variées). Les murs maçonnés sont à proscrire sur les limites avec les espaces agricoles et naturels.

**Bilan de la consommation foncière ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :**

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Dont surfaces en extension de l'enveloppe urbaine	Dont équivalent en nombre d'habitations	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)	Caractérisation :
<b>LA ROUDRIE</b>								
Partie Nord	38p	1923	1923	2			1923	Prairie
<b>Sous Total</b>		<b>1923</b>	<b>1923</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1923</b>	

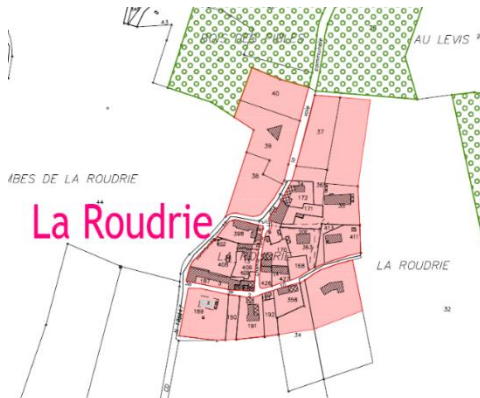
- 0,19 ha seraient mobilisables en théorie (pas de rétention foncière connue) correspondant à une capacité de 2 logements. Ces surfaces correspondent à un grand terrain situé entre la partie ancienne




du hameau et les extensions récentes (qui se sont effectuées sur de grandes parcelles). Le terrain fait l'objet d'un projet de construction.

- Ces 0,19 ha sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du hameau.
- 0,37 ha sont considérés comme des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) correspondant à une prairie.

Evolution par rapport à la précédente version de la Carte Communale (ci-dessous) :



 Terrains constructibles libres déclassés par la révision de la Carte Communale

Bilan des surfaces constructibles déclassées : 2161 m<sup>2</sup>

### 1.4.6. Le secteur constructible Zc de Chez Mallet

Localisation et vue aérienne :



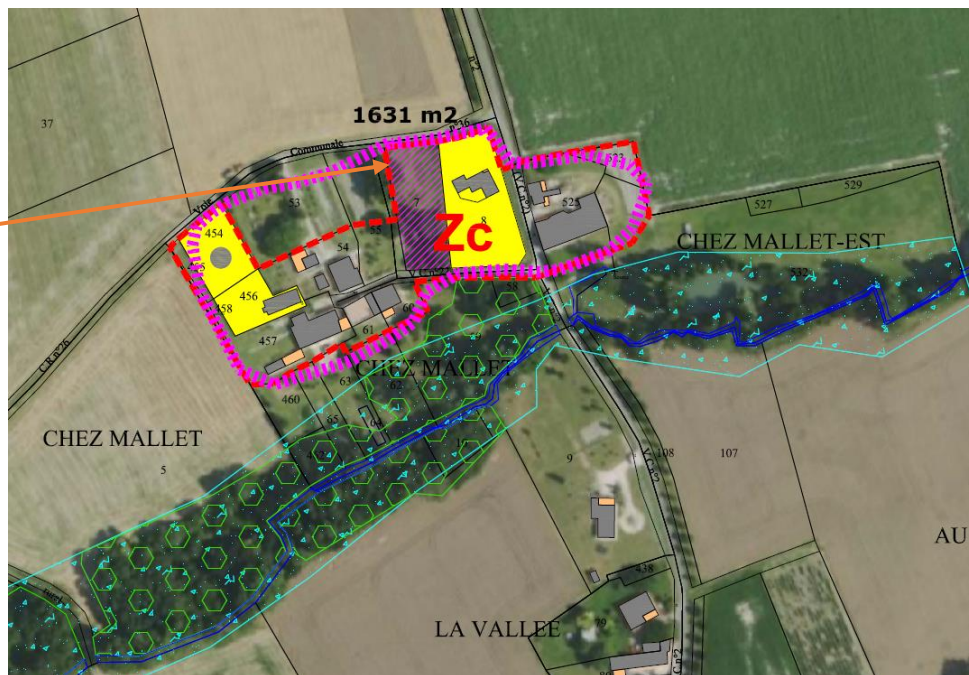
Référentiel régional :



**Zonage, état initial et bilan des terrains libres constructibles :**

Maintien et réduction du secteur constructible.  
Terrain bien inséré dans la partie actuellement urbanisée du hameau. Partie Sud du terrain en partie boisé. Couvert boisé à préserver (grands sujets).

Voir évaluation environnementales et prescriptions pages 98 et suivantes

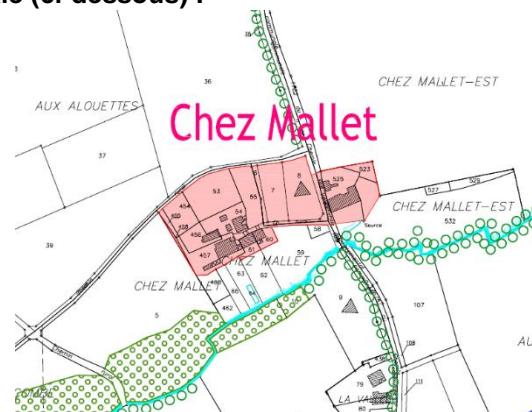


**Bilan de la consommation foncière ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :**

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Dont surfaces en extension de l'enveloppe urbaine	Dont équivalent en nombre d'habitations	Densité en nombre de logements / ha	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)	Caractérisation :
<b>CHEZ MALLET</b>									
VC n°36	7	1631	1631	1				1631	Prairie / jardin
<b>Sous Total</b>		<b>1631</b>	<b>1631</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>1631</b>	

- 0,16 ha seraient mobilisables en théorie (pas de rétention foncière connue) correspondant à un terrain bien inséré dans l'enveloppe urbaine du hameau (capacité de 1 logement). La partie sud de la parcelle est boisée.
- Ces 0,16 ha sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du hameau.
- Ces 0,16 ha sont considérés comme des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF). Il s'agit d'une prairie en partie boisée qui correspond à un jardin naturel.

**Evolution par rapport à la précédente version de la Carte Communale (ci-dessous) :**



Terrains constructibles libres déclassés par la révision de la Carte Communale

**Bilan des surfaces constructibles déclassées : 3345 m²**

## 1.4.7. Le secteur constructible Zc de Flérac

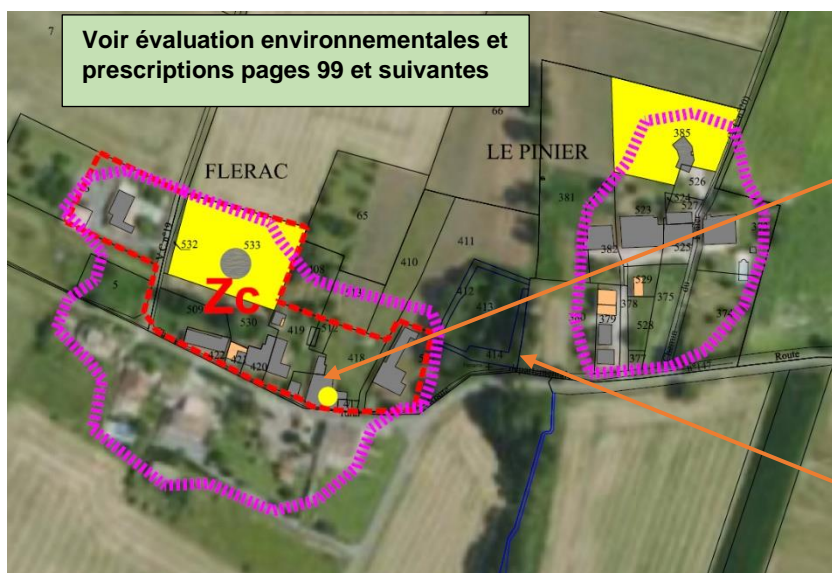
Localisation et vue aérienne :



Référentiel régional :



Zonage, état initial et bilan des terrains libres constructibles :



Maintien d'un secteur constructible afin de favoriser la rénovation du bâti en voie de ruine ou permettre une éventuelle construction en remplacement des parties les plus en ruine (photo ci-dessous)



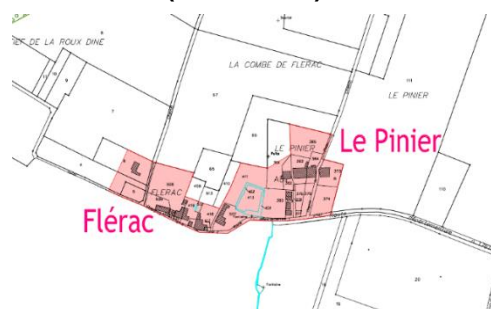
Déclassement de la partie humide séparant les deux anciens hameaux.

**Bilan de la consommation foncière ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :**

Pas de surface constructible libre

Présence d'un ensemble bâti vacant (quasi en ruine).

**Evolution par rapport à la précédente version de la Carte Communale (ci-dessous) :**



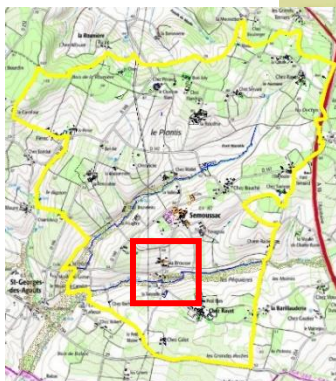
Terrains constructibles libres déclassés par la révision de la Carte Communale

**Bilan des surfaces constructibles déclassées : 10 260 m<sup>2</sup>**

## 1.4.8. Les secteurs constructibles Zc de La Brousse / Les Pacages

Localisation et vue aérienne :

Référentiel régional :



Voir évaluation environnementales et prescriptions pages 99 et suivantes

Zonage, état initial et bilan des terrains libres constructibles :

Maintien et réduction des secteurs constructibles autour des hameaux de La Brousse et La Tonnelle :

Terrains bien insérés dans la partie actuellement urbanisée du hameau.

Projet locatif sur la parcelle 56 appartenant à la mairie.

Rétention foncière possible sur les jardins.



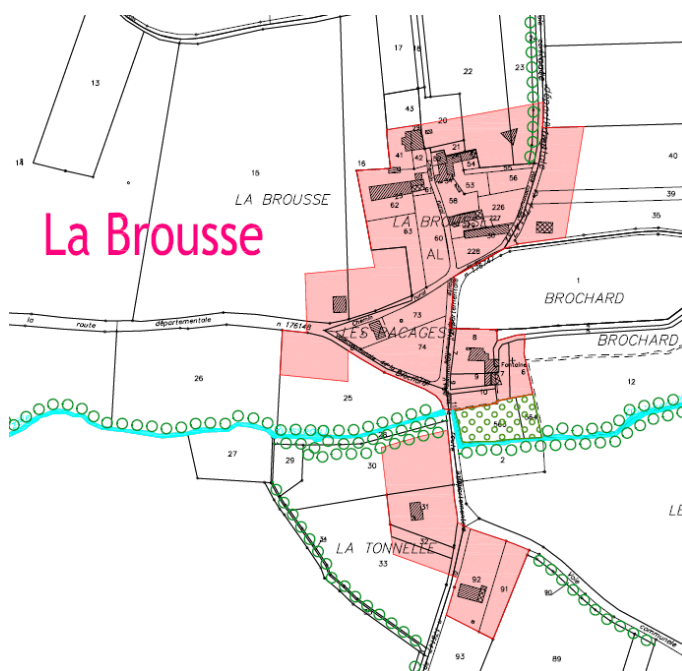
**Bilan de la consommation foncière ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :**


Localisation	Parcelles	Surface en m <sup>2</sup>	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Dont surfaces en extension de l'enveloppe urbaine	Dont équivalent en nombre d'habitations	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)	Caractérisation :
<b>LA BROUSSE / LA TONNELLE</b>								
La Brousse	241	1645	1645	1				
La Brousse	56	764	764	1				
Les Pacages	73	1486	0					
<b>Sous Total</b>		<b>3895</b>	<b>2409</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Sur l'emprise globale de **0,38 ha** de terrains libres potentiellement constructibles :

- **0,24 ha** seraient mobilisables en théorie (pas de rétention foncière connue) correspondant à une capacité de 3 logements (2 logements locatifs communaux envisagés sur la parcelle 56).
- Ces 0,24 ha sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (ou en partie pour la parcelle 241).
- Ces 0,24 ha ne sont pas considérés comme des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) car ils correspondent à des jardins.

**Evolution par rapport à la précédente version de la Carte Communale (ci-dessous) :**



 Terrains constructibles libres déclassés par la révision de la Carte Communale

Suppression du secteur constructible de La Tonnelle.

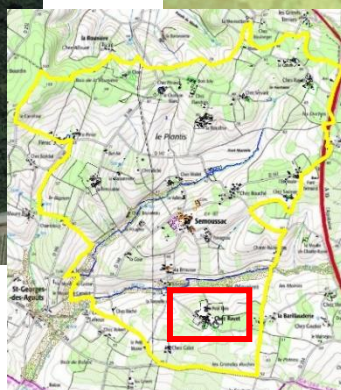
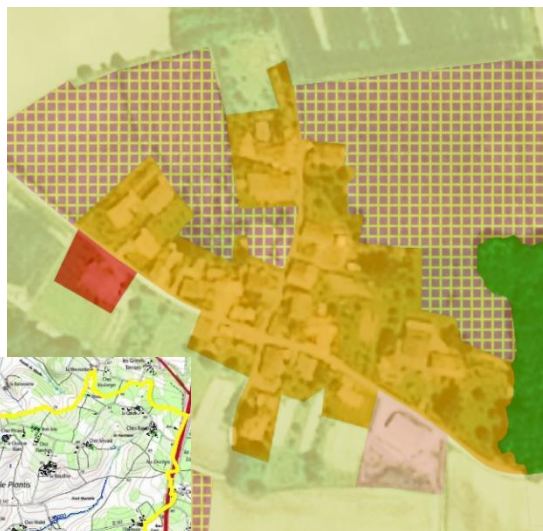
**Bilan des surfaces constructibles déclassées : 11 619 m<sup>2</sup>**

## 1.4.9. Les secteurs constructibles Zc de Chez Ravet

Localisation et vue aérienne :



Référentiel régional :



Zonage, état initial et bilan des terrains libres constructibles :

Maintien et réduction du secteur constructible autour de l'enveloppe urbaine en excluant les bâtiments agricoles.

Voir évaluation environnementales et prescriptions pages 99 et suivantes

Terrains libres (jardins) faisant l'objet d'une rétention foncière probable

Terrains libres en bordure du vallon correspondant à des jardins cultivés situés dans (ou en frange de) l'enveloppe urbaine. Terrains déjà classés en zone constructible. **Qualité paysagère du site et terrain en pente : il est préconisé une grande discrétion des constructions neuves et un effort d'insertion dans la pente naturelle. Les clôtures doivent être végétales (essences variées). Les murs maçonnés sont à proscrire sur les limites avec les espaces agricoles et naturels.**

Logements vacants (petites maisons rurales vétustes)

Exploitation viticole



106

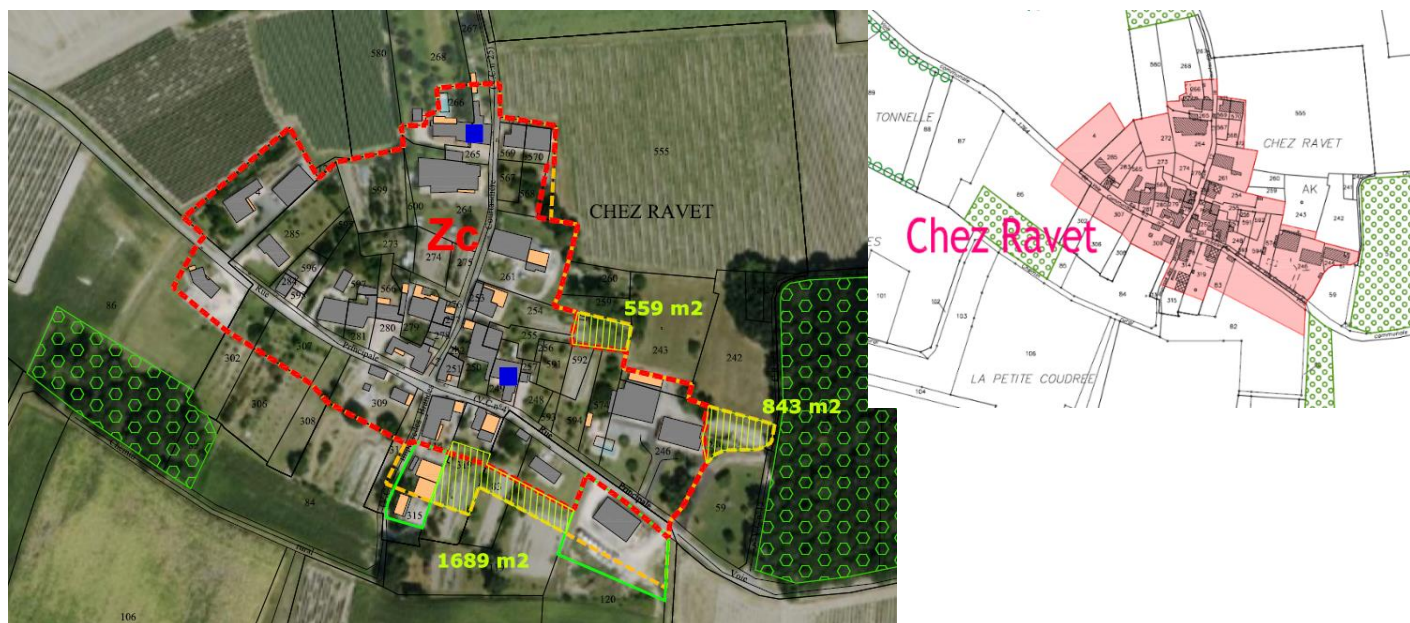
**Bilan de la consommation foncière ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :**


Localisation	Parcelles	Surface en m2	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Dont surfaces en extension de l'enveloppe urbaine	Dont équivalent en nombre d'habitations	Densité en nombre de logements / ha	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)	Caractérisation :
<b>CHEZ RAVET</b>									
Partie Nord	599	1572	0						
Partie Nord	274, 275	897	0						
Partie Ouest	302, 306, 308	1856	1856	2					
Partie Est	592, 594, 593	1032	0	0	0				
<b>Sous Total</b>		<b>5357</b>	<b>1856</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Sur l'emprise globale de 0,53 ha de terrains libres potentiellement constructibles :

- **0,18 ha** seraient mobilisables en théorie (pas de rétention foncière connue) correspondant à une capacité de 2 logements.
- Ces 0,18 ha sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
- Ces 0,18 ha ne sont pas considérés comme des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) car ils correspondent à des jardins cultivés (potagers et jardins des maisons situées en face dont présence d'un assainissement autonome).

Evolution par rapport à la précédente version de la Carte Communale (ci-dessous) :

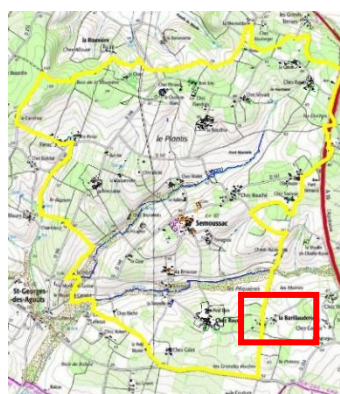
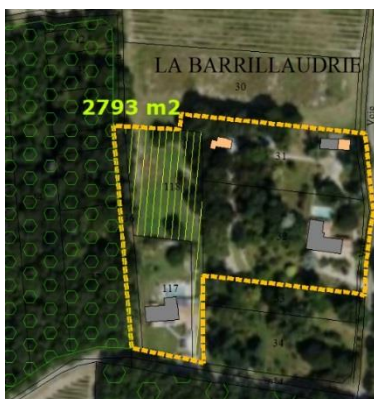


 Terrains constructibles libres déclassés par la révision de la Carte Communale

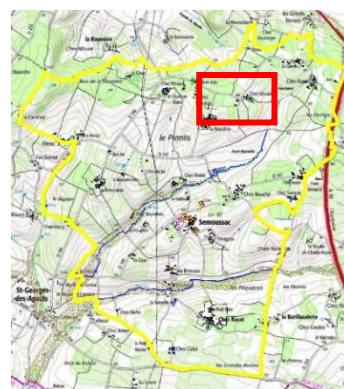
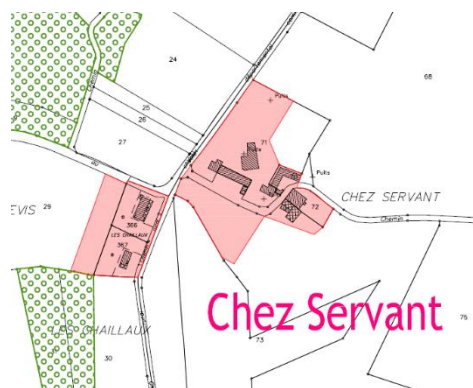
**Bilan des surfaces constructibles déclassées : 3091 m<sup>2</sup>**

## 2. Les secteurs constructibles déclassés et le bilan des surfaces déclassées

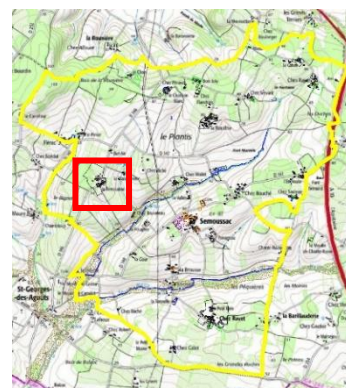
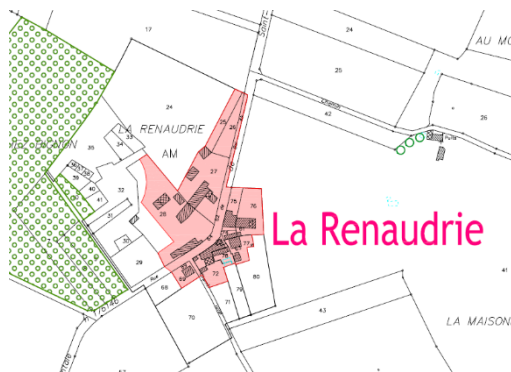
### La Barillauderie :



### Chez Servant :



### La Renaudrie :



### Bilan des surfaces déclassées :

Surfaces libres déclassées par la révision de la Carte Communale en m2	
Le Bourg	3650
Chez Bouchet	6492
L'Enclouse	5545
Chez Maillet	3345
Chez Servant	8810
La Roudrie	2161
Flérac / Le Pinier	10260
La Brousse / La Tonnelle	11619
Chez Ravet	3091
La Renaudrie	2485
La Barillauderie	2793
<b>TOTAL</b>	<b>60251</b>

➤ 6,02 ha de terrains libres constructibles sont déclassés par la révision de la Carte Communale



### 3. Bilan des surfaces et des capacités de mutation des zones Zc

#### 3.1. Bilan global des surfaces libres constructibles, de la consommation des espaces NAF et du bilan sur la période de référence

Tableau récapitulatif des surfaces :

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Dont surfaces en extension de l'enveloppe urbaine	Dont équivalent en nombre d'habitations	Densité en nombre de logements / ha	Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)	Caractérisation :
<b>BOURG DE SEMOUSSAC :</b>									
Partie Est	444	2154	0		0	0			
Partie Est	159	1687	1687	2	1687	2		1687	Prairie
Partie Est	50p	2449	2449	3	2449	3		2449	Prairie
Partie Sud Est	122	1052	0	0	0	0		0	
Partie Sud-ouest	92	3718	3718	5	3718	5		3718	Prairie
Partie Sud-ouest	32p 83p	3343	3343	3	3343	3		3343	Terre arable
<b>Sous Total BOURG</b>		<b>14403</b>	<b>11197</b>	<b>13</b>	<b>11197</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>11197</b>	
<b>CHEZ BOUCHET</b>									
RD 148 Partie Nord	139	1926	1926	1				1926	Prairie
VC7	333	1834	1834	1	1834	1		1834	Prairie / bois
RD 148 Partie Ouest	73p	1298	1298	1	1298	1		1298	Prairie
<b>Sous Total</b>		<b>5058</b>	<b>5058</b>	<b>3</b>	<b>3132</b>	<b>2</b>		<b>5058</b>	
<b>L'ENCLOSE</b>									
RD 147	120	1172	1172	1					
Partie Sud	144, 146	2426	2426	2				2426	Prairie
<b>Sous Total</b>		<b>3598</b>	<b>3598</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>2426</b>	
<b>LA GASSE</b>									
VC n°1	113p	1613	1613	1	1613	1		1613	Prairie (jardin privé)
<b>Sous Total</b>		<b>1613</b>	<b>1613</b>	<b>1</b>	<b>1613</b>	<b>1</b>		<b>1613</b>	
<b>CHEZ RAPET</b>									
Partie Ouest du hameau	119p	1439	1439	1					
<b>Sous Total</b>		<b>1439</b>	<b>1439</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>LA ROUDRIE</b>									
Partie Nord	38p	1923	1923	2				1923	Prairie
<b>Sous Total</b>		<b>1923</b>	<b>1923</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>1923</b>	
<b>CHEZ MALLET</b>									
VC n°36	7	1631	1631	1				1631	Prairie / jardin
<b>Sous Total</b>		<b>1631</b>	<b>1631</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>1631</b>	
<b>FLERAC</b>									
Flérac			0	0				0	
<b>Sous Total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>LA BROUSSE / LA TONNELLE</b>									
La Brousse	241	1645	1645	1					
La Brousse	56	764	764	1					
Les Pacages	73	1486	0						
<b>Sous Total</b>		<b>3895</b>	<b>2409</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>CHEZ RAVET</b>									
Partie Nord	599	1572	0						
Partie Nord	274, 275	897	0						
Partie Ouest	302, 306, 308	1856	1856	2					
Partie Est	592, 594, 593	1032	0	0	0				
<b>Sous Total</b>		<b>5357</b>	<b>1856</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total des surfaces libres constructibles (sans tenir compte de la rétention foncière)</b>			<b>Total des surfaces mobilisables en théorie</b>	<b>Equivalent en nombre d'habitations neuves</b>	<b>Dont surfaces en extension des enveloppes urbaines</b>	<b>Dont équivalent en nombre d'habitations</b>	<b>Densité en nombre de logements / ha</b>	<b>Dont consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>38917</b>	<b>30724</b>	<b>28</b>	<b>15942</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>23848</b>		

- Le bilan du projet de révision de la Carte Communale permettrait d'intégrer un potentiel de 3,89 ha de terrains libres constructibles, dont seulement 3,07 ha seraient en théorie disponibles à la mutation (vente, division en vue de construire) dans les 10 prochaines années. Ces terrains étaient pour la plupart déjà constructibles.
- Cette capacité théorique de 3,07 ha représenterait un potentiel de **28 logements** qui pourraient être créés (en construction neuve).

- 1,11 ha se situent dans le bourg représentant un potentiel de 13 logements (46 %)
  - 1,95 se situent dans les hameaux représentant un potentiel de 15 logements (54 %).
- Les possibilités d'extension du bourg sont très limitées (pente, terres arables, rétention foncière, abords de l'église). Les hameaux sont nombreux et restent attractifs.

	Total des surfaces mobilisables en théorie	Equivalent en nombre d'habitations neuves	%
Bourg	11197	13	46%
Hameaux	19527	15	54%
<b>TOTAL :</b>	<b>30724</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

- Cette capacité correspond à un potentiel qui ne sera pas forcément entièrement consommé pour plusieurs raisons : volonté des propriétaires de garder ces terrains à plus long terme, inflation...
- Sur ces surfaces constructibles (sur la base du potentiel mobilisable de 3,07 ha) :
  - 1,59 ha se situent sur des terrains considérés comme étant en extension des enveloppes urbaines des espaces bâtis, correspondant à 16 logements. Ce potentiel correspond à une densité de 10 logements / ha conformément aux objectifs du SCOT (cependant il n'est pas prévu d'opération d'aménagement d'ensemble sur des espaces en extension).
  - 2,38 ha se situent sur des terrains considérés comme des espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (NAF) selon le référentiel régional, correspondant pour la plupart à des petits espaces de prairies (dont certains sont des grands jardins) ou des terres agricoles (à l'exclusion des vignes). Les jardins (prairies) ne sont pas comptabilisés comme des espaces NAF. Il n'y a pas de zones naturelles ni de zone en lien avec la zone Natura 2000 située en aval du ruisseau de la Molle.

#### **Bilan de la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) sur la période de référence 2021-2031 :**

##### **Rappel des données de la consommation foncière (données de la CEREMA sur la période 2011 – 2021) :**

- Selon les données du CEREMA, la consommation foncière des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) réalisée entre 2011 et 2021 s'élève à **9 ha sur la commune**.
- L'objectif à l'horizon 2031 (la durée de la Carte Communale s'étendant jusqu'à 2034) est donc de ne pas dépasser une consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) de **4,5 ha**.

##### **Estimation de la consommation foncière des espaces NAF sur la période de référence 2021-2031 :**

<b>Projection de la consommation des espaces NAF (habitat uniquement)</b>	
Consommation foncière du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023	23489
Consommation potentielle à venir des espaces NAF (sur la base projet de révision de la CC)	23848
<b>TOTAL en m2</b>	<b>47337</b>

- Afin de se rapprocher d'une estimation probable de la consommation des espaces NAF sur les années 2021, 2022 et 2023, les données de la consommation foncière des habitations neuves ont été prises en compte sur la base des permis de construire déposés. Seuls les terrains correspondant à des terres agricoles ont été comptabilisés (il n'y a pas de zone naturelle).
- Cette consommation représente **2,34 ha** déjà consommés entre janvier 2021 et novembre 2023.
- Si on ajoute le potentiel de consommation des espaces NAF du projet de révision de la CC (potentiel de 2,38 ha), le bilan serait **de 4,73 ha ce qui respecte globalement l'objectif de limiter cette consommation à 4,5 ha**.

### 3.2. Bilan des capacités de mutation en équivalent logements

BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS POUVANT ETRE CREE EN INTENSIFICATION ET EN EXTENSION	TOTAL DE LOGEMENTS	En pourcentage
1. CAPACITE DE MOBILISATION DES DENTS CREUSES DES ENVELOPPES URBAINES	12	
2. CAPACITE DE MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS	2	
3. CAPACITE DE MOBILISATION DES ANCIENNES GRANGES (changements de destination)	1	
<b>TOTAL DU BILAN POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES EN DENSIFICATION :</b>	<b>15</b>	<b>48%</b>
4. POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES EN EXTENSION (base projet de révision CC )	16	52%
<b>TOTAL DU BILAN POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES SUR LES 10 PROCHAINES ANNEES (1+2+3+4)</b>	<b>31</b>	<b>100%</b>

- **12 nouveaux logements pourraient être construits** à l'intérieur des enveloppes urbaines du SCOT dans les 10 prochaines années. Ces espaces ne seront pas forcément tous consommés dans les 10 ans (rétention foncière, inflation, enclavement...). La plupart de ces terrains sont constructibles depuis de nombreuses années.
- Environ **2 logements pourraient être créés en remobilisation du parc de logements vacants de la commune** (sur les 5 recensés en 2024 / voir page 48). La raréfaction des terrains constructibles devrait favoriser la réhabilitation du bâti ancien.
- On estime qu'en théorie **1 logement pourrait être créé par changement de destination d'une ancienne grange ou chais dans les 10 prochaines années**. Le gisement est très modéré sur la commune et peu de changements de destinations ont été opérés ces dernières années. L'inflation constitue également un frein à ce type d'opérations.
- **Au total, 15 logements pourraient être créés au sein des enveloppes urbaines des espaces bâtis en construction neuve, remobilisation de logements vacants et rénovation d'anciennes granges par changement de destination (soit 48 % du bilan global). Cette répartition respecte les dispositions du SCOT ; 52 % du potentiel est situé en extension des enveloppes urbaines, soit une valeur inférieure aux 55 % maximum demandés par le SCOT).**
- **Si on ajoute le potentiel de 16 logements pouvant être créés en extension des enveloppes urbaines, le bilan global des capacités de mutation des espaces et des logements de la commune serait d'environ 31 logements dans les 10 prochaines années.**
- **Ce potentiel répond aux besoins de la commune estimés à environ 25 logements sur les 10 prochaines années (voir page 59).**

## 4. L'articulation de la Carte Communale avec les documents supra communaux

Document supra communal	Prise en compte par la Carte Communale
<p><b>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021</b></p> <p><b>Schéma d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Gironde et milieux associés</b></p>	<p>Préservation de la vallées humides des ruisseaux de La Molle, de Flérac et du Font Marzèle en zone non constructible Znc.</p> <p>Aucune zone constructible ne porte atteinte à un secteur potentiellement humide, ni aux zones humides identifiées par le SAGE de l'Estuaire. Le secteur constructible de La Tonnelle correspond à un terrain déjà remblayé et artificialisé (maçon). Aucune nouvelle extension n'est autorisée dans ce secteur humide.</p> <p>Les installations d'assainissement autonomes sont contrôlées par EAU17.</p>
<p><b>Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de La Haute Saintonge</b> approuvé le 19 février 2020</p> <p><b>Structure porteuse : Communauté de Communes de la Haute Saintonge</b></p>	<p><b>Surfaces en extensions et densité, projections démographiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La densité envisagée dans les surfaces en extensions est d'environ <b>10 logements / ha</b>, soit une densité conforme à la celle préconisée par le SCOT (10 logements / ha au minimum sur les zones en extension). <i>Cependant, la Carte Communale ne dispose pas d'outils spécifiques pour faire respecter cette densité.</i></li> <li>- Les logements potentiels à créer dans les espaces en extension par rapport à l'enveloppe urbaine s'élèvent à <b>16 logements sur un total de 31 logements potentiels au global, soit une proportion de 52 % qui reste conforme aux prescriptions du SCOT</b> (qui impose un maximum de 55 % de logements à créer en extension).</li> <li>- Les projections de croissance démographique de la commune sont conformes à celles du SCOT (variation annuelle moyenne de 0,9 %).</li> </ul> <p><b>Trame verte et bleu :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PADD du SCOT identifie des corridors écologiques (voir page 23) correspondant aux vallées humides et aux boisements des lignes de crête. L'ensemble des éléments de la trame verte et bleue identifiés par le SRCE et par le SCOT sont protégés par la Carte Communale par un classement en zone non constructible Znc.</li> </ul>
<p>Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine le 27 mars 2020.</p> <p><i>Le SRADDET, approuvé le 27 mars 2020, est un document élaboré à l'échelle de la région. Ce schéma fixe des objectifs de moyen et longs termes d'aménagement du territoire et énonce des règles générales qui s'appliqueront aux documents d'urbanisme.</i></p> <p><b>La région se fixe comme objectif notamment de diviser par deux la consommation foncière d'ici 2030. De nombreux objectifs rejoignent ceux du SCOT.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le potentiel des surfaces en extension s'élève à 1,59 ha (toutes ces surfaces ne seront sans doute pas consommées dans les 10 prochaines années, il s'agit d'un potentiel).</li> <li>➤ Ce potentiel respecte les objectifs de réduction de 50 % de la consommation foncière observée ces dix dernières années (4,89 ha de consommés entre 2014 et 2023).</li> </ul> <p><b>Objectif stratégique 2.1</b></p> <p>Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>31 Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économe en foncier.</li> <li>32 Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants (numériques, eau/assainissement, etc.).</li> <li>33 Garantir et défendre un habitat de qualité, choisi, accessible à tous les néo-aquitains en assurant une offre équilibrée entre territoires littoraux, urbains et ruraux.</li> <li>34 Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain (mobilité, habitat, activité économique, loisirs, santé, activité physique, lien social).</li> <li>35 Développer la nature et l'agriculture en ville et en périphérie.</li> <li>36 Requalifier les entrées de villes et les zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité.</li> <li>37 Valoriser les eaux pluviales et les eaux grises dans l'aménagement en favorisant la végétalisation source de rafraîchissement naturel.</li> </ul>

## 5. Bilan des incidences des choix de la Carte Communale sur l'environnement

Ce chapitre a comme vocation d'évaluer les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et d'expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

### 5.1. Rappel des enjeux environnementaux qui concernent la commune

#### **Enjeux écologiques (voir carte page suivante) :**

Sur le territoire communal, les enjeux écologiques se limitent à la préservation des vallées humides que sont celles du ruisseau de la Molle, du Font de la Marzèle, de Flérac et de leurs talwegs secondaires. Ces vallons se rejoignent en partie Sud-Ouest de la commune pour former le ruisseau de St Georges, dont le vallon appartient au site Natura 2000 « Marais et falaises des coteaux de Gironde ».

Le SDAGE de l'Estuaire de la Gironde a identifié les 3 fonds de vallée en zone humide.

Ces vallons sont peu étendus et prennent leur source sur la commune. Les ruisseaux sont bordés d'une végétation typique (ripisylve) et sont parfois accompagnés de petits boisements alluviaux ou prairies humides. Leurs abords sont principalement cultivés.

- Ils constituent des corridors écologiques locaux pour la faune sauvage (trame bleue) et des milieux sensibles à préserver pour leur rôle de régulateur (zone tampon, infiltration des eaux).

Les boisements présents plus particulièrement sur les sommets des lignes de crêtes constituent également des milieux naturels d'intérêt écologique et paysager. Ils sont caractéristiques des coteaux de Gironde dont les terres hautes sont le plus souvent coiffées de boisements de feuillus.

- Ces boisements constituent également des corridors écologiques pour la faune sauvage (trame verte) et des milieux à préserver pour leur valeur écologique (habitat naturel, bio-diversité), leur rôle dans la lutte contre l'érosion (notamment sur des terrains en pente), leur protection contre les vents dominants pour les habitats implantés en frange boisée, l'ombrage et la fraîcheur qu'ils apportent en période sèche et chaude, et bien entendu leur qualité paysagère (repère paysager, mosaïque paysagère).

#### **Enjeux paysagers et de préservation du patrimoine bâti :**

La topographie marquée des coteaux de Gironde forme des ensembles singuliers de grande qualité paysagère avec des jeux de relief et des vues très lointaines. Les pentes des coteaux, creusés par les vallons, et soulignés par les boisements (sur les lignes de crêtes et en fonds de vallée le long des ruisseaux) forment des paysages dynamiques et très ouverts.

- Les impacts paysagers des constructions neuves peuvent donc être importants dans ce paysage ouvert. Les zones constructibles doivent veiller à éviter de classer des zones trop exposées.
- Il est également préconisé de limiter l'impact des constructions neuves dans le paysage (discrétion des constructions et des clôtures, haies diversifiées à favoriser aux abords des constructions, respect des grandes dispositions de l'architecture locale...).

La commune compte un patrimoine bâti rural simple mais de qualité (bâti saintongeais rural typique) avec quelques éléments remarquables que sont l'église St Pierre (qui domine le bourg) et le manoir de Charbon Blanc.

- Le bâti ancien constitue dans son ensemble une ressource patrimoniale importante à préserver.

#### **Enjeux en termes de maîtrise de l'urbanisation et de lutte contre l'artificialisation des sols :**


La commune a connu un certain mitage de l'urbanisation notamment aux pourtours de petits hameaux isolés. Cette tendance est maintenant à limiter, afin de privilégier uniquement le confortement des enveloppes urbaines existantes de ces espaces bâtis sans créer de nouvelles extensions qui engendreraient un mitage de l'urbanisation et une artificialisation du paysage et des sols.


- La révision de la Carte Communale doit permettre de limiter cette artificialisation en déclassant les zones constructibles excentrées (urbanisation diffuse et linéaire).


Le bourg a également connu une importante extension urbaine (lotissement) mais sans porter atteinte à la qualité du site et en restant relativement groupé par rapport au tissu bâti ancien.

**La déclinaison locale de la trame verte et bleue et des corridors écologiques :**



 Boisements à dominante feuillus / TRAME VERTE

 Zones humides (SAGE de l'Estuaire)

 Zone Natura 2000



**Corridor de biodiversité / trame bleue :** vallée du ruisseau de St Georges (Zone Natura 2000 en aval de la commune de Semoussac / Marais et falaises des coteaux de Gironde) et vallons humides sur la commune de Semoussac (ruisseaux de la Molle, de Flérac et du Font de la Marzèle).

**Corridors écologiques locaux :** boisements locaux et connections inter boisements et avec les vallons humides.

## **5.2. Rappel des grandes orientations de la révision de la Carte Communale**

### **Orientation 1 : Favoriser un accueil et un renouvellement mesuré de la population**

---

La commune a connu un fort dynamisme démographique entre 2014 à 2020 avec un taux de croissance annuel de 4,5 %. La commune souhaite maintenir un dynamisme démographique mesuré en permettant l'accueil de nouveaux résidents et en favorisant le maintien et le renouvellement de sa population.

Les projections démographiques du SCOT prévoient un **taux de croissance annuel moyen de 0,9 %** sur le territoire.

Ce taux de 0,9% est pris en compte pour les projections démographiques futures.

Une croissance de 0,9 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 450 habitants en 2034.

### **Orientation 2 : Permettre un confortement mesuré des principaux espaces bâtis de la commune ; bourg et principaux hameaux en limitant les extensions de l'urbanisation**

---

#### **Le bourg de Semoussac :**

Le bourg de Semoussac, de petite taille et de forme très groupée, a connu ces dernières années un fort développement par l'aménagement du lotissement communal. Cette opération, de presque 2 ha et de 14 lots, a permis une croissance soudaine de population et du nombre de constructions neuves sur la commune.

Fait très localisé, la commune attire des investisseurs qui réalisent des logements locatifs privés que ce soit en construction neuve et en réhabilitations.

La commune compte de nombreux logements locatifs récemment aménagés ou en cours d'aménagement (projet de construction de 5 logements locatifs dans la continuité du lotissement et projets de réhabilitation de bâti ancien vacant dans le bourg).

La commune n'a pas d'école, mais ce dynamisme locatif profitera aux écoles du RPI.

Les possibilités de nouvelles extensions du bourg sont très limitées de par la topographie du site et la présence de l'église qui nécessite que soit préservé un écrin non construit à ses abords (afin de préserver la qualité du site et la vue l'édifice depuis la RD 148).

Compte tenu de la forte consommation foncière de ces dernières années, la révision de la Carte Communale permet des extensions très mesurées dans des secteurs peu impactant pour le paysage environnant :

Un secteur constructible est maintenu à l'arrière de l'église, sur des terrains en partie communaux, qui ne sont pas directement visibles depuis la RD 148. Un effort d'intégration paysagère devra cependant être réalisé afin de préserver les abords de l'église (clôtures discrètes, haies à planter en frange d'opérations, hauteurs limitées, respect de la typologie architecturale locale...). Ces terrains font l'objet d'une rétention foncière partielle et ne seront pas forcément urbanisés dans les 5 à 10 prochaines années.

Un second secteur constructible est légèrement étendu dans la continuité du lotissement communal dans un secteur partiellement bâti et bien situé (terrain desservi et partiellement urbanisé). Les terrains sont assez exposés (paysage ouvert, terrain en pente) et nécessiteront également un effort d'intégration au paysage.

#### **Le confortement mesuré des principaux hameaux :**

La commune compte une vingtaine de hameaux de petites tailles. Seuls les hameaux de Chez Ravet, La Roudrie, La Brousse ont une taille un peu plus significative tout en restant modestes. Certains hameaux ont connu une dynamique foncière ces dernières années permise par la précédente Carte Communale.

La révision de la Carte Communale permet simplement de conforter certains secteurs constructibles sans pour autant permettre d'extensions importantes au-delà des enveloppes urbaines actuelles. La révision de la Carte Communale engendre le déclassement de nombreux terrains qui pourraient former des extensions significatives de ces hameaux.

Les quelques terrains constructibles maintenus en extension des enveloppes urbaines sont bien situés (extension mesurée bien insérée au tissu bâti) et ne portent pas atteinte à des parcelles agricoles ni à des espaces naturels.

Les hameaux déjà constructibles qui sont maintenus sont ceux de : Chez Bouchet, L'Enclouze, La Gasse, Chez Rapet, La Roudrie, Chez Mallet, Flérac, La Brousse / La Tonnelle, Chez Ravet.

#### **Le bilan des surfaces constructibles libres et des capacités de mutation des espaces bâti (sur la base du projet de révision) :**

- **Le bilan du projet de révision de la Carte Communale permettrait d'intégrer un potentiel de 3,07 ha de terrains libres constructibles en théorie disponibles à la mutation (vente, division en vue de construire) dans les 10 prochaines années.**
- **Cette capacité théorique représenterait un potentiel de 28 logements qui pourraient être créés (en construction neuve), répartis à part également entre le bourg (qui peut difficilement s'étoffer) et les hameaux.**

- **15 logements pourraient être créés au sein des enveloppes urbaines des espaces bâtis en construction neuve, remobilisation de logements vacants et rénovation d'anciennes granges par changement de destination (soit 48 % du bilan global).**
- **Si on ajoute le potentiel de 16 logements pouvant être créés en extension des enveloppes urbaines, le bilan global des capacités de mutation des espaces et des logements de la commune serait d'environ 31 logements dans les 10 prochaines années.**
- **Ce potentiel répond aux besoins de la commune estimés à environ 25 logements sur les 10 prochaines années.**
- **Rappelons que la grande majorité de ces terrains étaient déjà constructibles dans la précédente Carte Communale.**

### **Orientation 3 : Déclasser les anciens secteurs constructibles favorisant le mitage urbain**

---

La révision de la Carte Communale engendre le déclassement des autres secteurs isolés et de taille réduite anciennement classés en zone constructible afin :

- de limiter le mitage urbain (déjà important dans certains secteurs),
- de préserver les abords des exploitations agricoles,
- d'éviter le confortement de secteurs isolés qui ne sont pas jugés prioritaires en matière d'équipement en défense incendie.
- de respecter les dispositions du SCOT qui prescrit de limiter l'étalement urbain.

Les villages déclassés sont ceux de :

- Le Pinier (secteur humide)
- Chez Servant (secteur isolé et de petite taille au cœur d'une zone viticole)
- La Renauderie (absence de terrain libre dans l'enveloppe urbaine)
- Chez Calot (petit hameau isolé)
- La Barillauderie (secteur diffus isolé)

D'autres petits hameaux isolés ou anciennes fermes étaient classées en zone non constructible par la Carte Communale précédente et sont maintenus ainsi.

- **Au global le projet de révision de la Carte Communale engendre le déclassement de 6,02 ha de terrains libres constructibles.**

### **Orientation 4 : Préserver l'activité agricole**

---

Les terres agricoles et les abords des exploitations agricoles sont préservés par un classement en zone non constructible Znc. Les bâtiments ayant une vocation et une valeur agricole sont classés en zone inconstructible Znc.

Les zones constructibles définies ne portent pas atteinte aux possibilités d'extensions des exploitations agricoles pérennes et ne concernent aucune parcelle viticole.

La commune compte une forte prédominance agricole et compte 5 exploitations agricoles (exploitations céréalière, viticoles, élevage, polyculture).

- **Les hameaux et secteurs bâtis à forte dominante agricole sont maintenus en zone inconstructible.**

### **Orientation 5 : Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques**

---

La Carte Communale permet la préservation des espaces naturels, des paysages sensibles et des milieux agraires par un classement en zone inconstructible Znc et notamment :

- Les vallées humides du ruisseau de la Molle et du ruisseau du Font Marzèle (et de leurs talwegs secondaires comme celui du ruisseau de Flérac en frange Ouest de la commune)
- Les bois de la commune (notamment la ceinture boisée située au Nord de la commune sur le point haut en ligne de crête).
- Les coteaux aux pentes plus prononcées (aux abords du bourg ainsi que les versants Nord des vallons) et les coteaux sud très exposés dans un paysage ouvert (vues lointaines, jeux du relief).

Ce classement en zone non constructible favorise la prise en compte de la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique intégré au SDRADDET, ainsi que celle du SCOT de la Haute Saintonge.

- **La Carte Communale permet simplement d'éviter les constructions nouvelles sur ces espaces sensibles.**



## Orientation 6 : Préserver les éléments de patrimoine remarquables

La Carte Communale permet la préservation des éléments de patrimoine bâti par un classement en zone inconstructible Znc et notamment :

- Le manoir de Chardon Blanc
- Le moulin à vent de Chez Riché
- Les abords de l'église et de l'ancienne cure en frange Nord et Nord-Est du bourg (vue depuis la RD 148)

L'église Saint Pierre est un Immeuble inscrit au titre des monuments historiques le 5 décembre 2000 qui permet la protection architecturale du bourg et de ses abords.

- **Les anciennes zones constructibles sont réduites ce qui aura comme conséquence de favoriser la réhabilitation du bâti ancien.**

La Carte Commune intègre un ensemble de prescriptions à portée pédagogique sur les opérations de rénovation du bâti ancien (en annexe du rapport de présentation).

### 5.3. Synthèse de l'évaluation environnementale par secteur constructible Zc

Village constructible (secteur Zc)	Enjeux environnementaux	Prise en compte par la Carte Communale et prescriptions	Incidence sur l'environnement et sur la zone Natura 2000
<b>Le Bourg</b>	<p>Pas d'enjeux écologiques (absence de zone naturelle impactée par une zone constructible).</p> <p>Enjeux paysagers (terrains constructibles en pente et sur un paysage ouvert en partie Ouest) et proximité de l'église en partie Est du bourg.</p>	<p>Le zonage constructible limite l'extension en partie Ouest afin de rester dans une forme groupée aux abords directs des constructions récentes.</p> <p>En partie Est, la zone constructible ne porte pas atteinte à la perspective sur l'église depuis la RD 148.</p> <p>Nécessité de discrétion des constructions neuves, de leurs clôtures (en favorisant les haies végétales diversifiées et de leurs abords (mouvements de terrains à limiter, terrasses discrètes).</p> <p>Respect des recommandations annexée au rapport (page 99).</p>	<p>Absence d'incidence sur l'environnement, mais nécessité de discrétion des constructions neuves, de leurs clôtures (en favorisant les haies végétales diversifiées et de leurs abords (mouvements de terrains à limiter, terrasses discrètes).</p> <p>Absence d'incidence sur la zone Natura 2000.</p>
<b>Chez Bouchet</b>	<p>Petit hameau ayant connu des extensions récentes situé en secteur boisé.</p> <p>Peu d'impact paysager compte tenu du couvert boisé.</p> <p>Zone constructible très limitée.</p>	<p>Zone constructible très limitée. Evitement de parties boisées anciennement constructibles.</p> <p>Il reste 2 terrains (dont un jardin) boisés situés en zone constructible. Les boisements ne présentent pas d'intérêt écologique particulier.</p> <p>Il est préconisé de respecter au mieux le couvert boisé des terrains et de proscrire toute clôture maçonnée sur limites donnant sur les espaces agricoles ou boisés afin de préserver la qualité du site et éviter son artificialisation.</p> <p>La constructibilité de la partie Ouest de la parcelle 73 est subordonnée au respect de l'accès existant unique à la parcelle (autorisé dans le cadre du</p>	<p>Absence d'incidence sur l'environnement, mais nécessité de préserver au mieux les boisements (grands sujets notamment)</p> <p>Absence d'incidence sur la zone Natura 2000.</p>

		permis de construire de la construction locative en cours)	
<b>L'Enclouse</b>	Petit hameau ayant connu des extensions récentes situé en secteur boisé.  Peu d'impact paysager compte tenu du couvert boisé.	Zone constructible très limitée. Evitement des parties boisées anciennement constructibles.  Il est préconisé de respecter au mieux le couvert boisé des terrains et de proscrire toute clôture maçonnée sur limites donnant sur les espaces agricoles ou boisés afin de préserver la qualité du site et éviter son artificialisation.	Absence d'incidence sur l'environnement.  Absence d'incidence sur la zone Natura 2000.
<b>La Gasse</b>	Petit hameau ayant connu des extensions récentes situé sur une ligne de crête en frange de secteur boisé. Hameau attenant à des terrains cultivés en partie Sud.  Peu d'impact paysager compte tenu de la forme très groupée de la zone constructible. Mais ouverture paysagère côté Sud.	Zone constructible très limitée et de forme groupée.  Il est préconisé une grande discrétion des constructions neuves. Les clôtures doivent être végétales (essences variées). Les murs maçonnés sont à proscrire sur les limites avec les espaces agricoles et naturels.	Absence d'incidence sur l'environnement.  Absence d'incidence sur la zone Natura 2000.
<b>Chez Rapet</b>	Petit hameau groupé n'ayant plus d'activité agricole dans la partie ancienne. Présence de 2 gîtes en cours de vente.	Maintien d'une zone constructible ciblée sur la partie non agricole permettant de conforter l'activité d'hébergement touristique existante. Pas de consommation d'espace NAF.	Absence d'incidence sur l'environnement.  Absence d'incidence sur la zone Natura 2000.
<b>La Roudrie</b>	Hameau de taille moyenne ayant connu des extensions récentes situé sur un coteau agricole au paysage ouvert. Vignes à proximité. Terrain en pente.	Zone constructible très limitée et de forme groupée.  Il est préconisé une grande discrétion des constructions neuves et un effort d'insertion dans la pente naturelle. Les clôtures doivent être végétales (essences variées). Les murs maçonnés sont à proscrire sur les limites avec les espaces agricoles et naturels.	Absence d'incidence sur l'environnement.  Absence d'incidence sur la zone Natura 2000.
<b>Chez Mallet</b>	Petit hameau implanté en bordure de la vallée du ruisseau du Font Marzèle. Hameau partiellement boisé.	Zone constructible très limitée et de forme groupée.  Il est préconisé de préserver au mieux le couvert boisé de la parcelle constructible (grands sujets).	Absence d'incidence sur l'environnement.  Absence d'incidence sur la zone Natura 2000.
<b>Flérac</b>	Petit hameau implanté en limite communal. Présence d'un ensemble bâti pratiquement en ruine. Bâti rural à restaurer si possible (sauf si trop en ruine).	Zone constructible très limitée et de forme groupée. Absence de terrain libre. Bâti à rénover.	Absence d'incidence sur l'environnement.  Absence d'incidence sur la zone Natura 2000.
<b>La Brousse</b>	Hameau de taille moyenne (La Brousse) ayant connu des extensions récentes. Proximité du ruisseau de la Molle. Terrain en pente.	La Brousse : zone constructible très limitée et de forme groupée. Déclassement des secteurs en extension.	Absence d'incidence sur l'environnement.
<b>Chez Ravet</b>	Hameau groupé de taille moyenne ayant connu peu d'extensions. Qualité paysagère de la petite vallée en partie sud-ouest du hameau	Zone constructible limitée et de forme groupée. Exclusion de l'exploitation agricole. La zone constructible englobe des jardins (rétention foncière sur la plupart) dont certains situés en bord d'un petit vallon de qualité paysagère (en entrée Ouest). Il est recommandé de préserver la qualité de ce site.	Absence d'incidence sur l'environnement.  Absence d'incidence sur la zone Natura 2000.

		<p>Il est préconisé une grande discrétion des constructions neuves et un effort d'insertion dans la pente naturelle.</p> <p>Les clôtures doivent être végétales (essences variées). Les murs maçonnés sont à proscrire sur les limites avec les espaces agricoles et naturels.</p>	
--	--	--	--

#### **5.4. Conclusion des incidences environnementales potentielles du projet de révision de la Carte Communale**

La révision de la Carte Communale permet de limiter l'étalement urbain notamment dans les hameaux qui ont connu jusqu'ici des extensions diffuses.

Les extensions autour du bourg sont très limitées compte tenu de la topographie du site.

Au global le projet de révision de la Carte Communale engendre le déclassement de 6,02 ha de terrains libres constructibles.

Les impacts environnementaux potentiels sont principalement paysagers compte tenu du paysage ouvert et des terrains en pente exposés aux vues lointaines.

La Carte Communale donne des préconisations permettant d'assurer la discrétion des futures constructions.

Aucune zone constructible n'impact un ensemble boisé ou une vallée humide.

Le projet de révision ne porte pas atteinte à la zone Natura 2000 située en aval des ruisseaux de la Molle et du Font Marzèle sur la commune voisine de St Georges des Agoûts.

## Quatrième partie

### Recommandations architecturales et paysagères

Pour le bâti ancien : voir caractéristiques à préserver et prescriptions pages 37 à 39.

#### Accroche de la construction sur le terrain naturel :

##### Eviter :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol).
- Les importants mouvements de terrains sur les terrains en pente.
- De traiter le rez de chaussé comme s'il s'agissait d'un sous-sol.

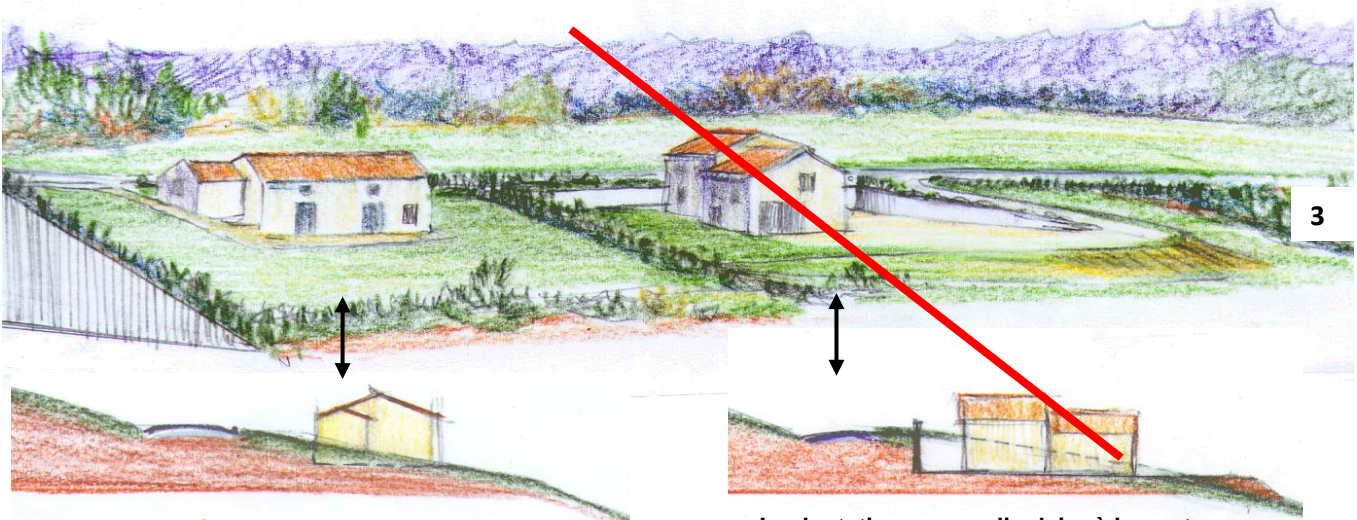
##### Favoriser :

- Les garages implantés dans la continuité de la construction plutôt que les sous-sols (latérale ou à l'arrière).
- Sur les terrains en pente, adosser légèrement la construction à la pente en favorisant une implantation parallèle à la pente (voir schéma ci-dessous) afin d'éviter les gros mouvements de terrains.
- Sur les terrains en pente, pour les terrasses et le jardin, rattraper le niveau du sol naturel par des petits paliers successifs (petits murs de soutènement en moellons par exemple).



1

Implantation sur plateforme sur-élevée, importants mouvements de terrains



3

- Implantation parallèle à la pente.
- Maison adossée contre-terrier (légèrement enterrée).
- Mouvement de terrain réduit au minimum.
- Impact paysager faible.
- Discretion de l'ensemble.

- Implantation perpendiculaire à la pente.
- Plate-forme périphérique.
- Gros mouvements de terre.
- Mur de soutènement.
- Fort impact négatif dans le paysage.

### Eviter :

- Les effets de tours / Illustration 1.
- Les références aux architectures étrangères.
- Les étages partiels et les petits volumes décrochés / Illustration 1.
- Les volumes sophistiqués et éclatés (déperdition énergétique, augmentation du coût de construction) / Illustration 1.
- Les petites arcades et les colonnettes / Illustration 2.

### Favoriser :

- Les volumes qui respectent la typologie de l'architecture saintongeaise / Illustrations 1 et 2.
- Les volumes compacts qui permettent en outre de réduire les coûts de construction et de chauffage (meilleures économies d'énergies sur un volume groupé) / Illustrations 1 et 2.
- L'architecture contemporaine et les constructions bio-climatique sous réserve d'un projet de qualité.



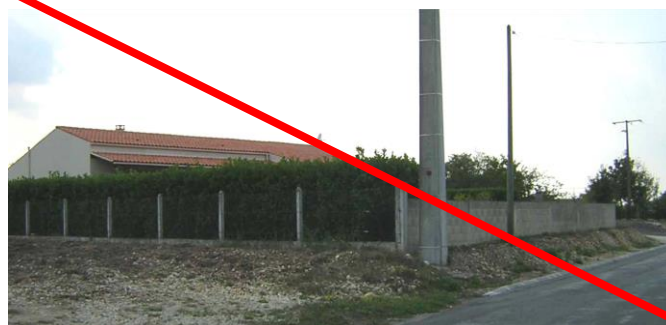
## Les clôtures à éviter

### Eviter :

- Les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles.
- Les grillages avec les maçonneries visibles (socles en parpaing et piliers en ciment voyants).
- Pour les piliers des portails, les maçonneries importantes et les effets de style artificiels sans rapport avec le traitement d'ensemble de la clôture.
- Les maçonneries non enduites (excepté pour les murs en moellon).
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers.
- Les murs hauts en bordure de voie et en secteur peu dense.
- De recourir à des clôtures maçonnées en paysage ouvert ou secteur peu dense, au profit des clôtures végétales.
- Les murs maçonnés en décrochement sur les terrains en pente (peu esthétiques).
- Les piliers en pierre d'imitation.
- Les portails en matériaux plastiques.



Travées et lisses en PVC



Haie de thuyas, grillage avec socle et piliers en ciment visibles, mur en parpaing non enduit



Mur très haut sur rue en secteur peu dense, haie de thuyas.



Piliers de portail en maçonneries imposantes sans lien avec la clôture (grillage).



Mur en décrochement et pilier

## Les clôtures recommandées

### Favoriser :

- Les clôtures végétales composées d'essences locales et diversifiées.

Le mélange d'essences persistantes (feuillage toute l'année) et d'essences fleuries assure une bonne intimité et un embellissement des abords de la maison.

En secteur peu dense, les clôtures végétales permettent une meilleure intégration paysagère de la maison.

En fond de parcelle et en limite séparative, les haies peuvent être hautes et plus denses permettant une isolation visuelle et phonique, ainsi qu'une meilleure protection face aux traitements chimiques agricoles.

- Les clôtures maçonnées en pierres de pays (photo du haut) en secteur dense à semi-dense.

- Les clôtures en bois ou les grillages discrets.

- Les accès ouverts au garage (sans clôture ni portail). L'accès libre ainsi dégagé permet de stationner facilement un à deux véhicules devant la maison.



Accès ouvert, muret en pierres de pays, végétation



Haie bocagère mixte, accotement engazonné, barrière en bois discrète



Portail en bois peint (harmonie des couleurs avec les volets), haie



Haie bocagère mixte en limite séparative (arbustes et arbres)



Ganivelles bordées d'une haie fleurie



Grillage très discret

### Eviter :

- Les teintes vives et très claires pour les bardages et toitures.
- Les volumes sophistiqués.
- Les murs en maçonnerie non enduits (excepté ceux en pierre de pays).

### Favoriser :

- Les bardages en bois (matériaux écologique et renouvelable qui participe à l'économie locale) / Illustrations 1 et 2.
- Les bardages monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Les pentes des toitures comprises entre 25 et 33 %.
- Les hauteurs ne dépassant pas 10 m de haut au faîtage.



A droite : hangar agricole métallique avec un bardage blanc clair, et donc très visible en hiver (sols nus).

A gauche : bâtiment agricole en bois avec toiture métallique de la même teinte. Grande discrétion, même en hiver.



*Exemple de palette pouvant être utilisée pour des bâtiments agricoles ou d'activité*



**Exemples de teintes de bardages se confondant bien dans le paysage**