

COMMUNE DE
CIERZAC
(CHARENTE-MARITIME)

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Carte communale	Prescrite	Approuvée par le Conseil Municipal	Approuvée par la Préfecture
Elaboration	28 Mai 2004	10 avril 2007	2 juillet 2007

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour

Le Maire

Etudié par :
F. DOUTREUWE
Architecte - Urbaniste
10, rue Pont des Monards
17100 SAINTES

1. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DE CIERZAC : UNE PETITE COMMUNE RURALE, DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE.....	4
1.1 UNE SITUATION PRIVILEGIEE, AU CŒUR DES CHARENTES	4
1.1.1 A égale distance de Cognac et Jonzac	4
1.1.2 Une commune de la Haute-Saintonge	4
1.1.3 Une commune en forte expansion par rapport à ses voisines	5
1.2 UNE DÉMOGRAPHIE DYNAMIQUE	6
1.2.1 Une constante augmentation de la population	6
1.2.2 Accueil de nouveaux résidents et solde naturel positif.....	6
1.2.3 Vers un rajeunissement et un rééquilibrage de la population cierzacoise	7
1.2.4 Diminution du nombre de personnes par ménage.....	7
1.2.5 Une population active qui travaille en grande partie dans le département voisin.....	8
1.3 EVOLUTION ET CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DE CIERZAC	9
1.3.1 Progression accrue du nombre de résidences principales depuis 1990	9
1.3.2 Une construction soutenue depuis 5 ans.....	10
1.3.3 Des logements qui répondent de plus en plus à des exigences de bien-être	10
1.4 LES ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX CARACTÉRISTIQUES D'UNE PETITE COMMUNE RURALE.....	12
1.4.1 Un territoire à dominante agricole.....	12
1.4.2 Un petit pôle de proximité en devenir.....	12
1.4.3 Un bon niveau d'équipement pour une petite commune rurale.....	13
1.4.4 Une vie associative peu développée.....	13
1.4.5 Des réseaux qui couvrent inégalement le territoire communal.....	13
1.4.6 Vers un développement des activités touristiques	14
1.4.7 De fortes contraintes liées aux risques majeurs présents sur la commune	15
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE CIERZAC.....	18
2.1 ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE.....	18
2.1.1 Les éléments physiques et naturels constitutifs des paysages de Cierzac	18
2.1.2 Un paysage largement façonné par la viticulture	26
2.2 URBANISATION DE LA COMMUNE	31
2.2.1 Organisation et évolution urbaine de la commune.....	31
2.2.2 Description des différentes zones d'habitat	34
2.2.3 Récapitulatif des éléments du patrimoine bâti et des sites archéologiques à préserver.....	38
2.3 CONCLUSION DE L'ANALYSE.....	42
3. ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE DE CIERZAC.....	43
3.1 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU SITE, DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT	43
3.2 PRÉSERVATION DU BÂTI EXISTANT ET DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	44
3.3 PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT ET BESOINS EN SOLS CONSTRUCTIBLES.....	46
4. LE PROJET DE LA CARTE COMMUNALE DE CIERZAC.....	47
4.1 CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE.....	47
4.1.1 Principes généraux du code de l'urbanisme.....	47
4.1.2 La carte communale	47
4.1.3 Les lois nationales.....	48
4.1.4 Les servitudes d'utilité publique.....	48
4.2 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES.....	49
4.2.1 Principes généraux du projet.....	49
4.2.2 Les grandes orientations.....	49
4.3 LE PROJET DE TERRITOIRE	50
4.3.1 Les options du zonage	50
4.3.2 Choix des secteurs constructibles	52
4.4 TABLEAU DE SURFACES	54
RECOMMANDATIONS.....	60
Aménagement de bâtiments existants et extension.....	60
Constructions neuves.....	60

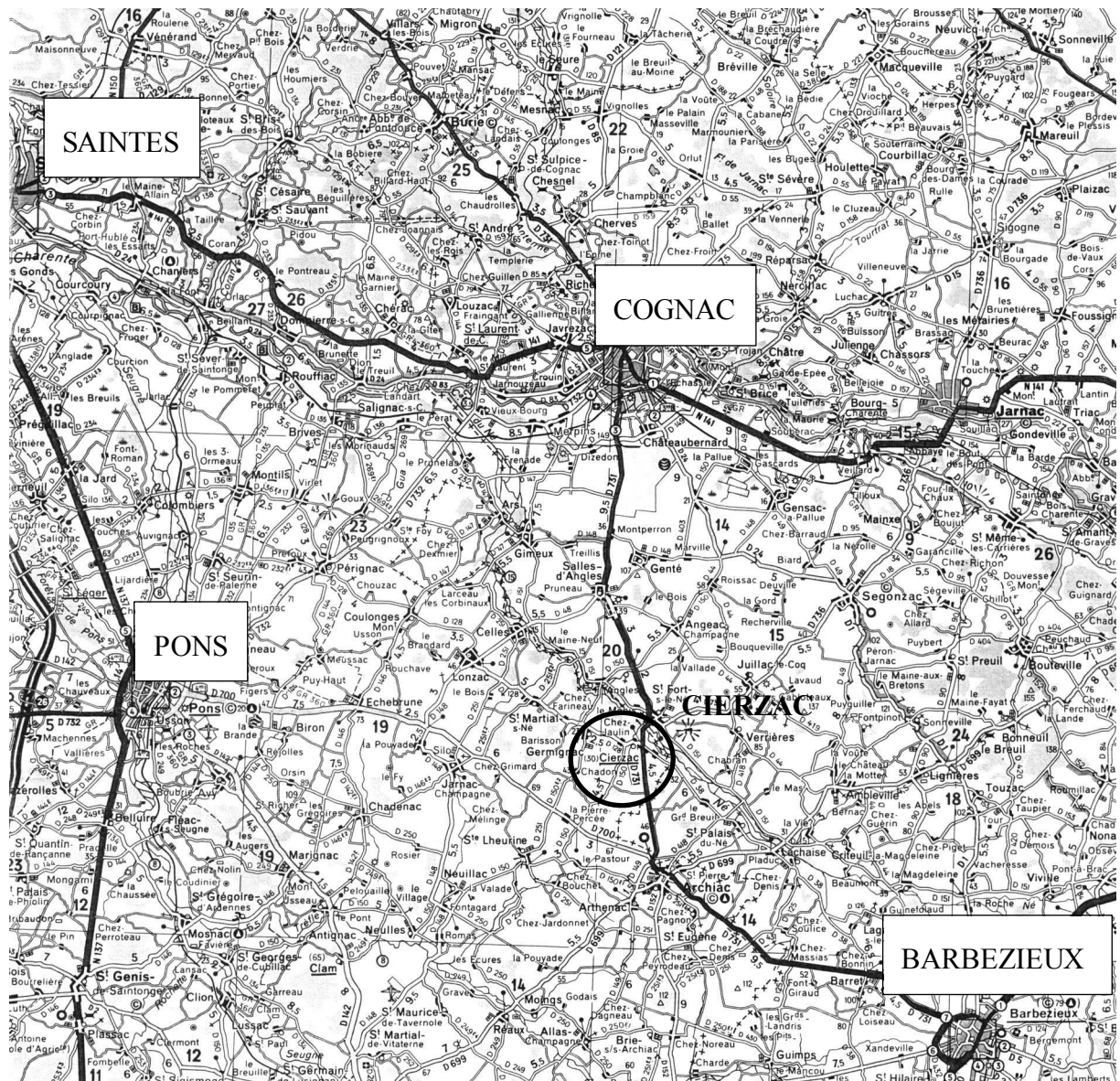
INTRODUCTION

Conformément au Code de l'Urbanisme dans son article R 124-2,

LE RAPPORT DE PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE :

- 1) Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique ;*
- 2) Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;*
- 3) Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.*

PLAN DE SITUATION



1. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DE CIERZAC : UNE PETITE COMMUNE RURALE, DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

1.1 UNE SITUATION PRIVILEGIEE, AU CŒUR DES CHARENTES

1.1.1 A ÉGALE DISTANCE DE COGNAC ET JONZAC

La commune de CIERZAC est située dans la moitié sud du département de la Charente-Maritime, **limitrophe avec le département de la Charente** sur toute sa partie est. *« Il s'en faut de très peu que Cierzac ne se trouve en Charente puisque le Pas de Cierzac et son pont marquent la limite entre les deux départements. Le territoire de la commune forme une légère excroissance, comme le ferait l'oreille d'un puzzle, dans le tracé du département voisin »* (Article Saintonge Hebdo du 13.12.05.) Elle se trouve ainsi dans **l'aire d'influence de Cognac mais aussi de Jonzac.**

« Dans une vingtaine de kilomètres de rayon autour du village, on trouve donc Cognac, Jonzac, Barbezieux, Pons ». Elle est située plus précisément :

- à 16 km de Cognac
- à 21 km de Pons
- à 19 km de Jonzac
- à 42 km de Saintes
- à 115 km de La Rochelle

La commune est desservie principalement par :

- la RD 128
- la RD 731
- la RD 150

Elle est limitrophe avec les communes de :

- Saint-Fort-sur-le-Né
- Germignac
- Saint-Palais-sur-le-Né
- Verrières



Le territoire communal couvre une superficie de **520 ha**, ce qui le situe comme la plus petite commune des environs. Elle compte **199 habitants**.

1.1.2 UNE COMMUNE DE LA HAUTE-SAINTONGE

La commune de Cierzac fait partie de **l'arrondissement de Jonzac** et du **canton d'Archiac**.

Celui-ci comporte 17 communes : Allas-Champagne, Archiac, Arthenac, Brie-sous-Archiac, Celles, Cierzac, Germignac, Jarnac-Champagne, Lonzac, Neuillac, Neulles, Saint-Ciers-Champagne, Saint-Eugène, Saint-Germain-de-Vibrac, Saint-Maigrin, Saint-Martial-sur-le-Né, Sainte-Lheurine.



La plus importante de ces communes est Archiac avec 893 habitants en 1999.

D'autre part, elle fait partie de la **Communauté de Communes de Haute-Saintonge**, qui regroupe 123 communes du sud du département de la Charente-Maritime et du **Pays de Haute-Saintonge**. (celui-ci est composé de la CDC Haute Saintonge et la CDC de Pons.)

Source : annuaire des maires

1.1.3 UNE COMMUNE EN FORTE EXPANSION PAR RAPPORT À SES VOISINES

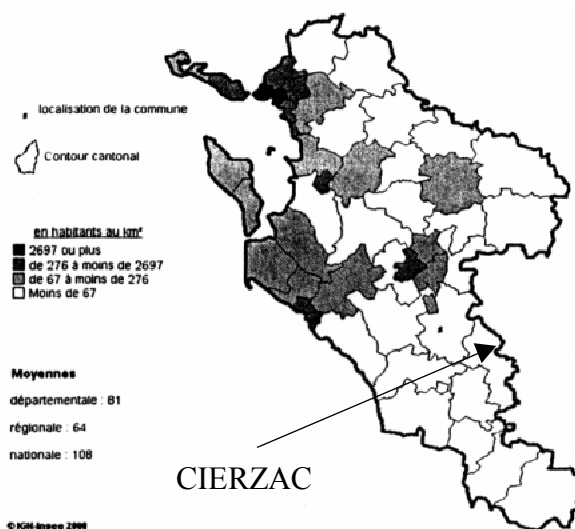
En 1999, le département (+5,17%) voyait sa population augmenter. La commune de Cierzac, avec 199 habitants, était elle-même en **nette progression**, gagnant 16 nouveaux habitants. A l'inverse l'arrondissement de Jonzac perdait 0,59 % de sa population (36 habitants).

Le canton d'Archiac fait partie, comme dans tout le sud du département, de ceux dont la densité de population est très faible, avec 31 hab/km² contre 81 de moyenne départementale. La densité communale quant à elle est légèrement supérieure avec **38 habitants au km²**.

Densité de population dans le département

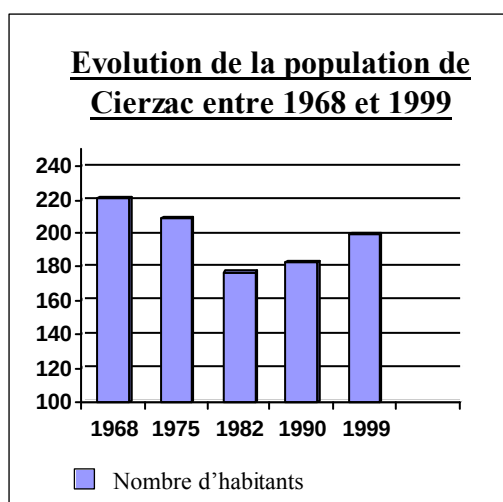
	Commune	Canton	Département
Population en 1990	183	6 184	527 146
Population en 1999	199	6 148	557 024
Variation 1990-1999	+8.74 %	-0.59 %	+ 5.7 %

Source : Insee, recensements de la population



1.2 UNE DÉMOGRAPHIE DYNAMIQUE

1.2.1 UNE CONSTANTE AUGMENTATION DE LA POPULATION



Années	1968	1975	1982	1990	1999
Habitants	221	209	177	183	199
Variation relative		-0,8 %	-2,33%	0,42 %	0,93%

Source : Insee, recensements de la population

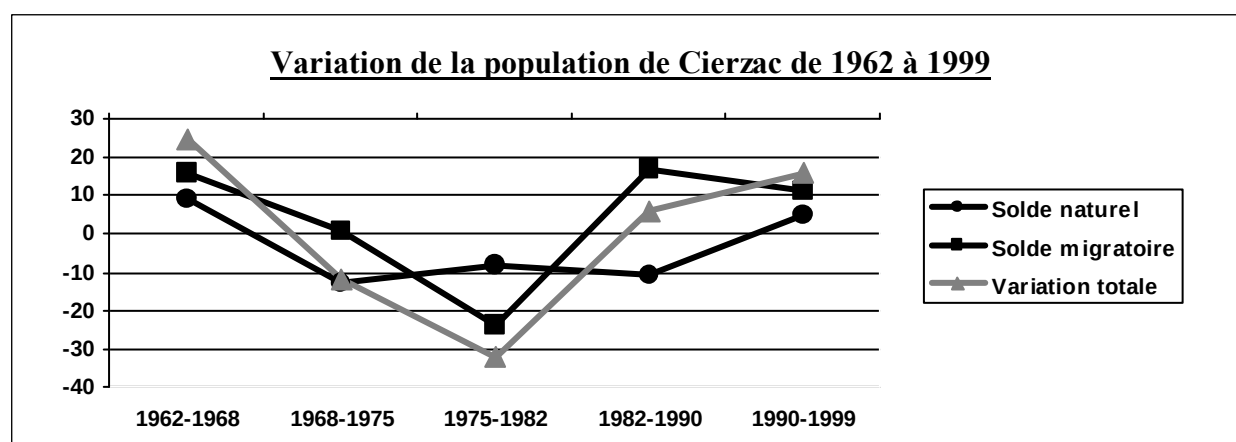
Après une chute entre 1968 et 1982, avec une perte de 44 habitants, dont 21 décès et 23 départs, **la population communale a amorcé une remontée qui s'accroît aujourd'hui**. Ceci est dû à un solde migratoire redevenu positif, participant ainsi au mouvement général que connaît tout le département.

1.2.2 ACCUEIL DE NOUVEAUX RÉSIDENTS ET SOLDE NATUREL POSITIF

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	22	14	12	14	23
Décès	13	27	20	25	18
Solde naturel	9	-13	-8	-11	5
Solde migratoire	16	1	-24	17	11
Variation totale	25	-12	-32	6	16

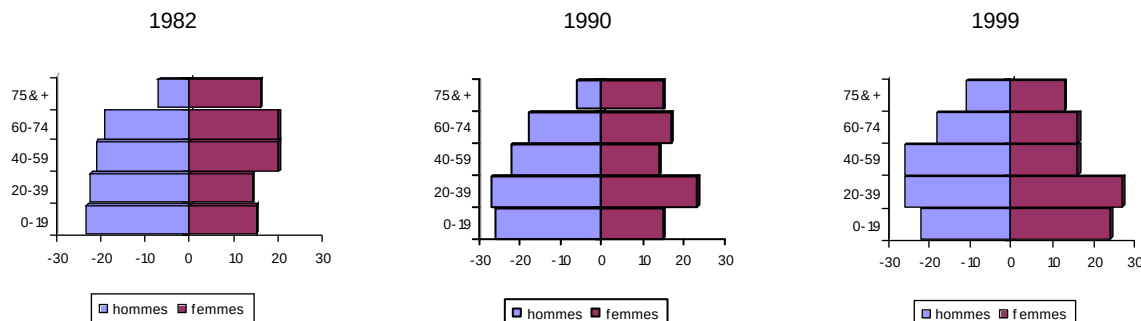
Source : Insee, recensements de la population

Depuis 1982, la variation totale de population est positive. Sur la période 1982-1990, le dynamisme démographique est essentiellement dû à **un solde migratoire devenu positif**. Depuis 1990, il a légèrement diminué mais est compensé par un **solde naturel plus important** (23 naissances).



1.2.3 VERS UN RAJEUNISSEMENT ET UN RÉÉQUILIBRAGE DE LA POPULATION CIERZACOISE

Pyramides des âges de 1982 à 1999



Source : Insee, recensements de la population

En 1999, la population des **60 ans et plus** représentait **29,15 %** de la population totale, les **moins de vingt ans** représentant **23,35 %**. La tranche active de la population, les **20-60 ans** représentent donc un peu moins de la moitié de la population, **47,74 %**.

La disparité hommes femmes qui était flagrante dans les pyramides de 1982 et 1990 tend à s'estomper en 1999 avec une meilleure homogénéité des classes d'âges.

On avait en 1982 une pyramide évasée du haut, significative d'une population âgée. On note, en 1990 et 1999, une évolution positive avec un élargissement de la base de la pyramide traduisant **un rajeunissement et un renouvellement de la population**.

1.2.4 DIMINUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE

Nombre de ménages de ... personnes	1999	1990	1982
1 personne	16	9	11
2 personnes	29	22	21
3 personnes	13	12	9
4 personnes	9	8	6
5 personnes	7	10	12
6 personnes et plus	2	2	2

La commune comptait en 1999, **76 ménages** regroupant en moyenne **2,6 personnes par ménage**.

38 % des ménages sont des couples sans enfant. En y ajoutant les personnes seules, c'est **60 % de la population communale qui n'a pas ou plus d'enfant sous son toit**.

Les couples avec enfants, en ont majoritairement deux.

On remarque, entre 1982 et 1990, une diminution du nombre des familles avec 3 enfants et une augmentation du nombre de personnes vivant seules ou à deux.

1.2.5 UNE POPULATION ACTIVE QUI TRAVAILLE EN GRANDE PARTIE DANS LE DÉPARTEMENT VOISIN

	Commune	Arrondissement	Département
Population active	86	21 744	236 661
Hommes	53	11 972	127 460
Femmes	33	9 772	109 201
Population active Ayant un emploi	75	18 647	199 823
Salariés	53	13 857	163 122
Non salariés	22	4 790	36 701
Chômeurs	11	3 097	35 959
Taux de chômage (%)	12.79	14.24	15.2

Source : Insee, recensements de la population

Parmi les 199 habitants de la commune, **86 personnes sont actives** : 53 hommes et 33 femmes. Au moment du recensement, 11 de ces actifs cherchent un emploi et **75 travaillent**. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 22 exercent leur profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les **53 autres sont salariées**. Une petite minorité, 23 personnes, de ces actifs exercent dans la commune ; 52 personnes vont travailler dehors.

Dans l'arrondissement, la population active est de 21744 personnes. Parmi elles, 3097 cherchent un emploi, ce qui représente un taux de chômage de 14,24 %. Dans le département, le taux de chômage est de 15,2 %. Celui de la commune est un peu en dessous de la moyenne de l'arrondissement et du département avec **12,79 %**.

Source : fiche communale

	dans la commune de résidence	dans une autre commune du même département	Hors du département
Nombre d'actifs travaillant...	23	10	42
Pourcentage d'actifs travaillant...	30.67 %	13.33 %	56 %

Source : Insee, recensements de la population

Ces chiffres donnent l'image d'**une petite commune dont plus des 2/3 des actifs travaillent à l'extérieur du territoire communal** et notamment dans le département voisin de la Charente pour 56 % d'entre eux.

La situation du bourg en bordure de la RD 731 qui le relie directement à Cognac favorise l'installation de nouveaux habitants préférant habiter la campagne et travaillant à Cognac et dans une moindre mesure, Archiac ou Barbezieux.

Population selon la catégorie socio-professionnelle			
	1999	1990	1982
Agriculteurs	16	44	44
Artisans, commerçants	48	12	0
Cadres, profes. intellec.	0	0	0
Professions inter.	12	36	0
Employés	4	20	0
Ouvriers	44	24	24
Retraités	64	44	68
Autres inactifs	8	0	4
Total	196	180	140

Source : Insee, recensements de la population

Le nombre d'agriculteurs a considérablement chuté, comme ailleurs, depuis 1990.

Les actifs sont majoritairement et par ordre décroissant artisans ou commerçants et ouvriers.

Il est à remarquer la place importante des artisans et commerçants, passée de 0 en 1982 à 48 en 1999, soit près de 24,40 % de la population.

Un habitant sur trois est un retraité.

1.3 EVOLUTION ET CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DE CIERZAC

1.3.1 PROGRESSION ACCRUE DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES DEPUIS 1990

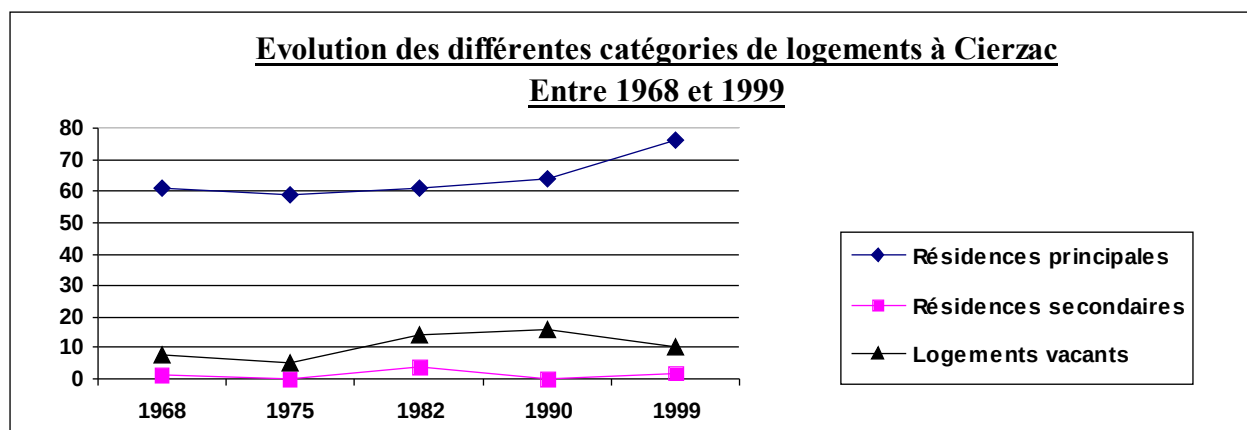
Type de logement	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble	70	64	79	80	88
Dont :					
Résidences principales	61	59	61	64	76
Résidences secondaires	1	0	4	0	2
Logements vacants	8	5	14	16	10

Le nombre de résidences principales est en **augmentation continue**, passant de 61 à 76 entre 1975 et 1999.

71,59 % des ménages sont propriétaires de leur logement.

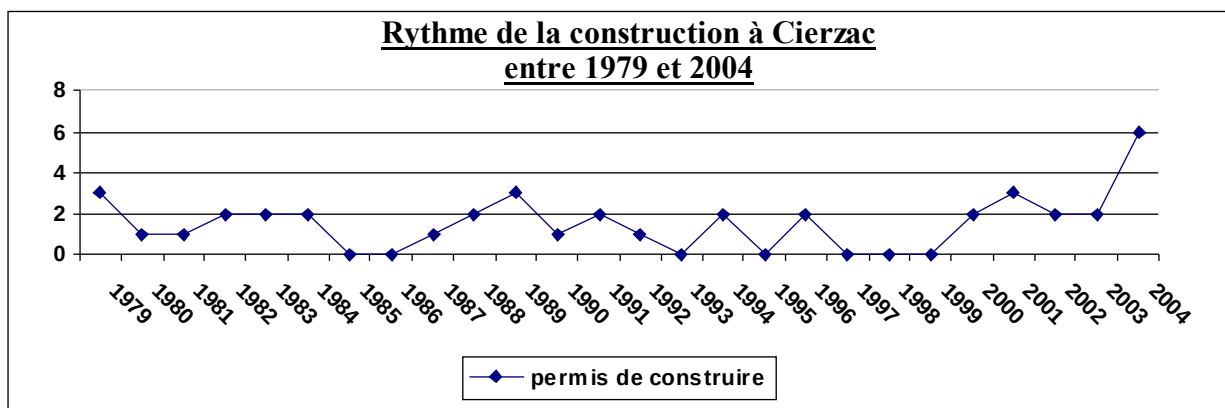
Le faible nombre de résidences secondaires (2) s'explique par l'éloignement de la façade maritime.

Il subsiste **10 logements vacants** sur la commune.



1.3.2 UNE CONSTRUCTION SOUTENUE DEPUIS 5 ANS

1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
3	1	1	2	2	2	0	0	1	2	3	1	2	1	0	2	0	2	0	0	0	2	3	2	2	6



Entre 1979 et 2004, il s'est construit 40 habitations sur le territoire communal, soit **1,6 habitations par an sur ces 25 dernières années**.

Le rythme de construction sur les 5 dernières années a doublé, passant à **3 habitations construites par an en moyenne**.

Cette tendance se confirme aujourd'hui avec la construction de 10 maisons dans le bourg dont 8 logements HLM réalisés par Habitat 17. La municipalité souhaite en effet développer l'offre en logements locatifs et sociaux sur sa commune. En 1999, les résidences louées ne représentaient que 6,6 % des résidences principales de Cierzac.

La demande en terrains constructibles est d'autant plus forte que le prix des terrains est très attractif, moins de 5 euros le m² et que la commune a une situation privilégiée à proximité de plusieurs bassins d'emploi.

1.3.3 DES LOGEMENTS QUI RÉPONDENT DE PLUS EN PLUS À DES EXIGENCES DE BIEN-ÊTRE

1.3.3.1 Des logements de plus en plus spacieux

Résidences principales selon le nombre de pièces

	1999	1990
1 pièce	1	2
2 pièces	5	5
3 pièces	13	11
4 pièces	25	16
5 pièces ou plus	32	29

La taille des logements est de plus en plus importante. Sur les quatorze nouvelles habitations, 9 sont des quatre pièces et 3 des cinq pièces et plus.

Parallèlement, les petits logements stagnent ou diminuent.

1.3.3.2 Un parc immobilier ancien

avant 1949	53
1949 à 1974	9
1975 à 1981	8
1982 à 1989	6
1990 ou après	12

Source : Insee, recensements de la population

1.3.3.3 Des résidences confortables

Ensemble des résidences principales	76	100,0 %
Ni baignoire, ni douche	0	0%
Avec chauffage central	46	60.5 %
Sans chauffage central	30	39.5 %

Source : Insee, recensements de la population

Le parc de logement est **très ancien** à Cierzac, avec près de **60,23% des logements qui ont été bâtis avant 1949**. 35 logements seulement ont été construits après la dernière guerre, soit 39,77 % du total. La tendance est cependant en train de s'inverser.

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements. **Les logements de la commune de CIERZAC sont confortables**, plus de la moitié d'entre eux étant équipés d'un chauffage central et aucun n'ayant ni douche ni baignoire

Les habitants de CIERZAC sont logés dans des habitations relativement confortables malgré un déficit de moyens de chauffage dû à l'ancienneté du parc immobilier.

1.4 LES ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX CARACTÉRISTIQUES D'UNE PETITE COMMUNE RURALE

1.4.1 UN TERRITOIRE À DOMINANTE AGRICOLE

On recensait, en 1979, 25 exploitants agricoles. Ce chiffre était de **13 en 2000** soit une perte de près de la moitié des exploitations en 20 ans.

Il y a sur la commune de Cierzac **une installation classée d'élevage de bovins**, située dans le hameau Chez Phélipon (conférer carte annexe n°1, où sont localisés le siège d'exploitation et la future stabulation)

En 2004, **3 distilleries** et **8 chais classés** d'une capacité moyenne de 1700 hl étaient recensés. En plus de ces chais classés, il existait sur le territoire communal **11 chais non classés** d'une capacité moyenne de 236 hl.

Aujourd'hui il ne reste plus **qu'une distillerie** et **6 chais classés**.



Bovins au pré Chez Phélipon

La superficie agricole utilisée par les exploitations de la commune est de **441 ha** répartie entre la commune et les communes limitrophes :

- 159 ha pour la **céréaliculture**
- 84 ha de **superficie toujours en herbe**
- 105 hectares pour la **viticulture**.

1.4.2 UN PETIT PÔLE DE PROXIMITÉ EN DEVENIR

1.4.2.1 Commerces

- Une boulangerie
- Un maraîcher
- Un fleuriste
- Un poissonnier ambulant faisant également traiteur.

La commune désire mettre en place prochainement un multiservice communal.

1.4.2.2 Artisanat, industrie

La commune n'a pas d'industrie, artisan ou autre entreprise sur son territoire, mais elle aimerait favoriser leur implantation sur Cierzac.



1.4.3 UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENT POUR UNE PETITE COMMUNE RURALE

La mairie emploie :

- Une secrétaire de mairie

Elle est dotée des équipements communaux suivant :

- Une mairie
- Une église
- Une école dont une classe à Cierzac dans le cadre du regroupement pédagogique avec les communes de Saint-Martial-sur-le-Né et Germignac. A terme, toutes les classes seront regroupées à Germignac.
- Un logement locatif (l'ancien logement de l'instituteur).
- Une salle municipale
- Une aire de loisirs (jeux pour enfants et table de pique-nique...)
- Il est prévu dans le cadre du regroupement intercommunal de créer une salle des fêtes sur le territoire de Cierzac.



Salle communale

1.4.4 UNE VIE ASSOCIATIVE PEU DÉVELOPPÉE

A Cierzac, on recense quatre associations :

- Le comité des fêtes
- L'ACCA
- Le Club du 3^{ème} âge
- Les Amitiés et Réjouissances Saintongeaises

1.4.5 DES RÉSEAUX QUI COUVRENT INÉGALEMENT LE TERRITOIRE COMMUNAL

Eau :

- La commune possède un réseau d'eau potable suffisant qui alimente toutes les habitations, géré par la RESE

Assainissement :

- La commune ne bénéficie d'aucun équipement d'assainissement collectif. Cependant un schéma directeur d'assainissement est à l'étude depuis le 1^{er} décembre 2005. A proximité des zones urbaines existantes, la commune ne présente pas de sols inaptes à l'assainissement. Devant le coût important que représenterait la réalisation d'un système collectif dans le bourg, il semblerait que la mise en place de systèmes individuels soient privilégiés.

Electricité :

- La commune est alimentée partout en électricité de manière suffisante.

Défense incendie :

- La commune possède peu de points d'eau de défense incendie. Une **citerne** se trouve près du bourg en bordure de la RD 731 et **deux points d'eau naturels** pourront être utilisés à Fontimbert et près du Bouquet si leur accès est aménagé et qu'une convention est passée avec leur propriétaire.

Si la commune désire étendre ses zones urbaines, elle doit trouver une solution pour leur garantir une protection contre le feu. Les élus envisage la création d'un point d'eau naturel près de chez Jaulin. Par contre, les entreprises désireuses de s'implanter sur la commune devront réaliser elle-même leur réserve d'eau.

Ordures ménagères :

- La commune de CIERZAC a un service de ramassage des ordures ménagères, qui sont transportées et traitées à l'usine de CLERAC, comme toutes les communes de la C.D.C. de Haute-Saintonge. Trois emplacements sont réservés aux conteneurs du tri sélectif.

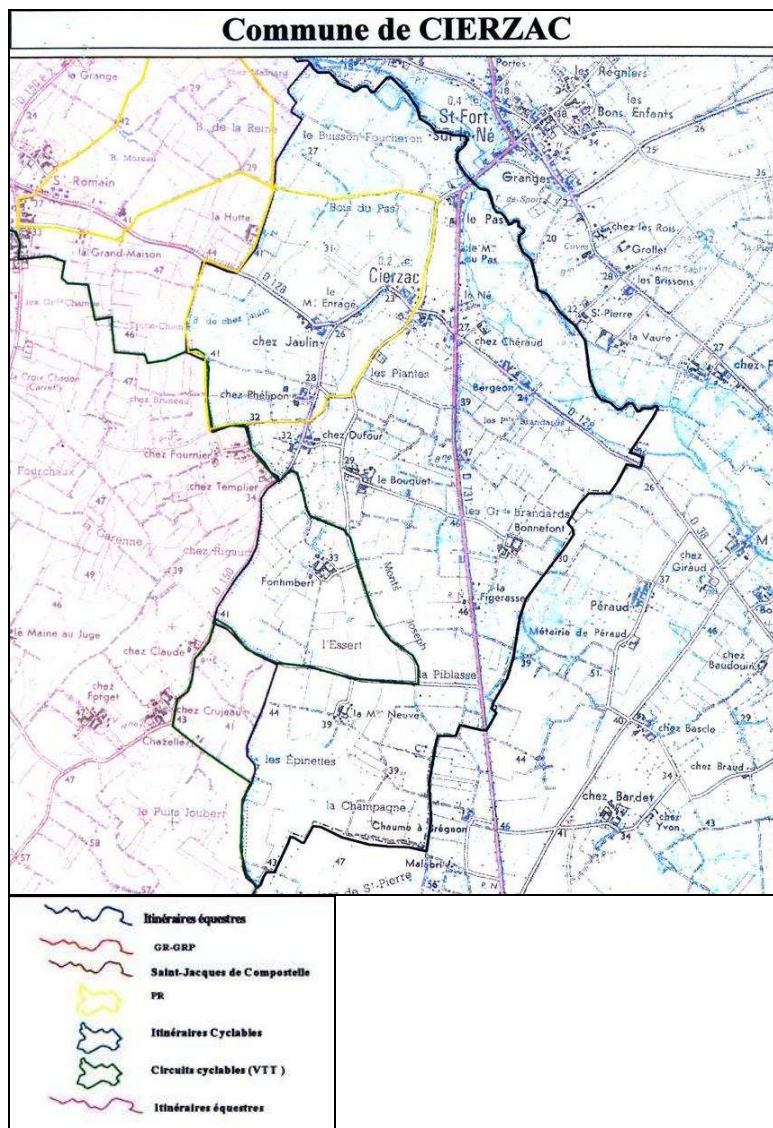


1.4.6 VERS UN DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

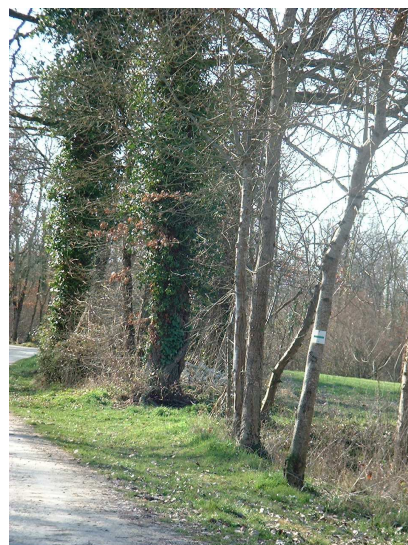
- La capacité d'hébergement touristique de CIERZAC est faible. Malgré tout, elle compte sur son territoire un hôtel-restaurant de qualité « Le Moulin de Cierzac ».
- D'autre part, les nouveaux propriétaires d'une partie du logis de Fontimbert ont pour projet d'agrandir l'étang existant pour créer un pôle touristique comprenant un camping, une guinguette et un étang pour la pêche. (C'est un projet qui n'est pas prévu avant 5 à 10 ans)



Le moulin de Cierzac



- La commune a décidé par délibération du 5 août 1999 d'inscrire des chemins ruraux au **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée**.



Itinéraire de la piste cyclable

1.4.7 DE FORTES CONTRAINTES LIÉES AUX RISQUES MAJEURS PRÉSENTS SUR LA COMMUNE

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs identifie à CIERZAC :

- le **risque d'inondation** par remontée de nappe phréatique ou débordements pluvial. Le document de référence pour ce risque est une délimitation de zone inondable établie par les services de la D.D.E. lors de la crue de 1982 (conférer carte annexe 1),

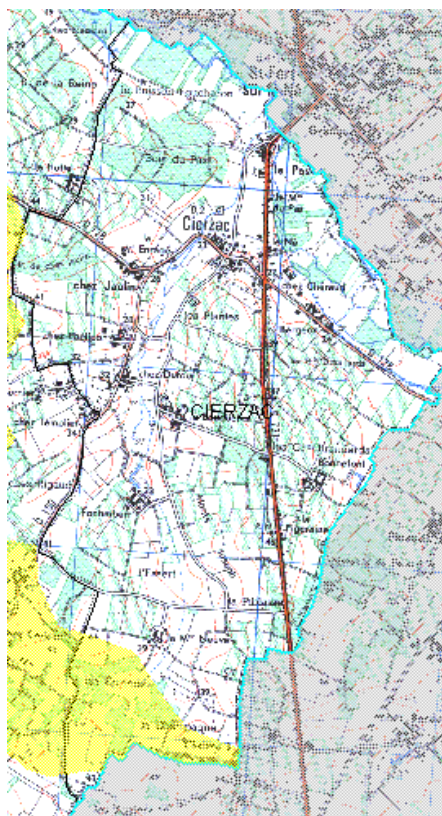
La commune a d'ailleurs fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

<i>Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)</i>	26/04/1986	30/04/1986	30/07/1986	20/08/1986
<i>Inondation - Par ruissellement et coulée de boue</i>	26/04/1986	30/04/1986	30/07/1986	20/08/1986
<i>Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)</i>	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
<i>Inondation - Par ruissellement et coulée de boue</i>	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
<i>Inondation - Par submersion marine - Marée de tempête</i>	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
<i>Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)</i>	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
<i>Inondation - Par ruissellement et coulée de boue</i>	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

- le **risque industriel** dû à la distillerie Bernard au Moulin du Pas (établissement soumis à autorisation pour la protection de l'environnement),
- le **risque de transport de matières dangereuses** sur la RD 731, classée route à grande circulation,
Il y a donc lieu d'appliquer, à ce titre, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme portant recul des constructions de part et d'autre de l'axe de la RD 731 en dehors des espaces urbanisés de la commune. Les accès sur cette voie devront être limités, et les accès existants devront être aménagés si leurs conditions d'utilisation évoluent.
- **La majorité de la commune ne présente aucun risque lié au retrait et gonflement des argiles.** Seule la **pointe sud** est délimitée comme présentant un **aléa faible**.

Carte d'aléas liés au retrait et gonflement des argiles sur Cierzac



- De plus, compte tenu de la dissémination, sur le territoire communal, de munitions, il convient de signaler les **risques de manipulation** dans le cas de découverte d'objets suspects.

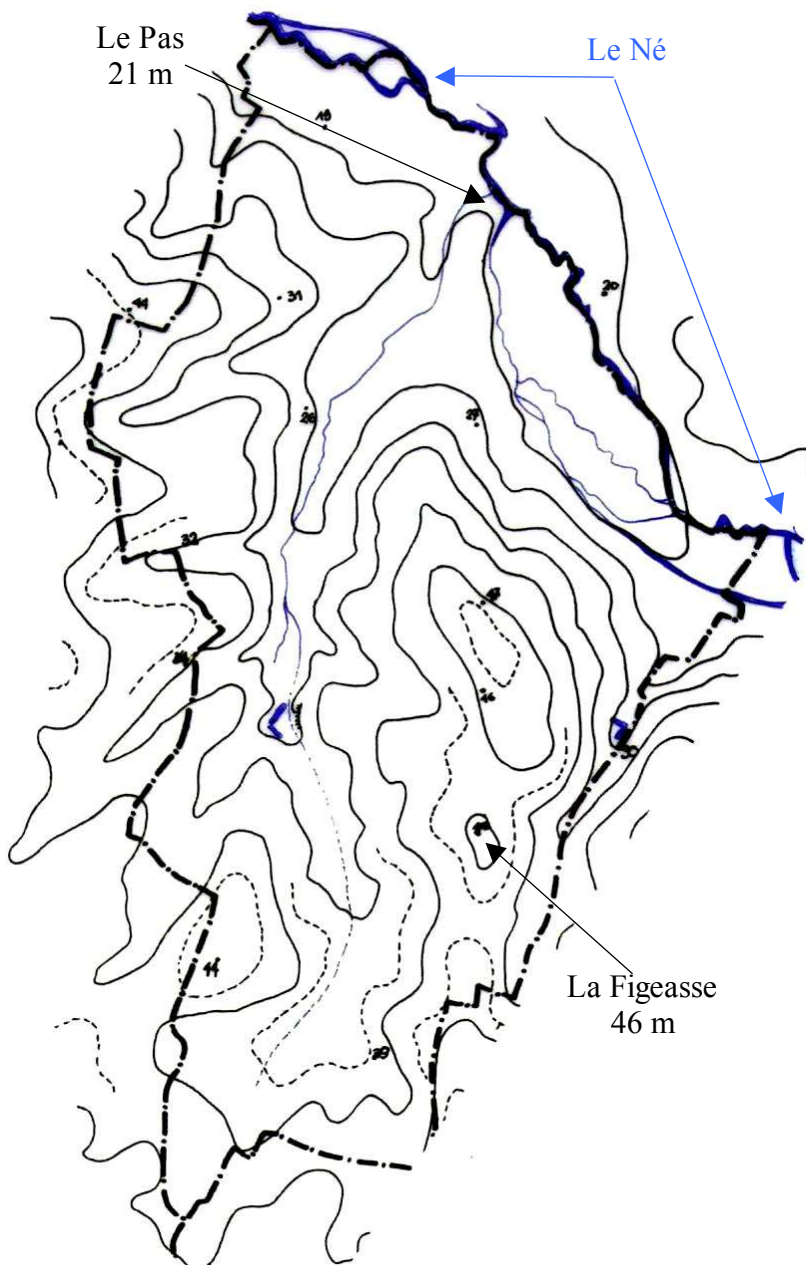
- **La commune de Cierzac jouie d'une situation privilégiée, entre plusieurs villes moyennes qui constituent de véritables pôles d'emploi (Cognac, Jonzac, Pons). Elle est directement reliée à ces villes par des départementales. Ainsi, Cognac n'est qu'à quelques minutes de Cierzac en passant par la RD 731.**
- **Cette situation a permis à la commune de se développer et de profiter, plus que ses communes voisines, du mouvement général des urbains vers la campagne. L'accueil de nouveaux résidents est à l'origine du dynamisme démographique actuel : la commune présente un solde naturel positif pour la première fois depuis 1968.**
- **Avec la diminution des logements vacants, le nombre de constructions neuves a fortement augmenté sur la commune, surtout ces cinq dernières années. Elles correspondent au désir d'accéder à la propriété des nouveaux arrivants et d'habiter des pavillons individuels, fonctionnels et confortables.**
- **Avec une majorité de la population active qui travaille dans le département voisin, Cierzac, de manière à ne pas devenir une commune dortoir, doit conserver sa vocation principale, l'agriculture. Bien que le nombre d'exploitants diminue, la surface agricole se maintient voire progresse. De plus, la préservation de la vie locale nécessite le renforcement des offres en commerces et services de proximité et l'accueil de nouvelles entreprises, ce que la commune tente de faire aujourd'hui.**
- **Le développement de cette petite commune rurale doit se faire en intégrant un certain nombre de contraintes, notamment une couverture des réseaux inégale sur le territoire (défense incendie) et la présence de plusieurs risques majeurs recensés.**

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE CIERZAC

2.1 ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

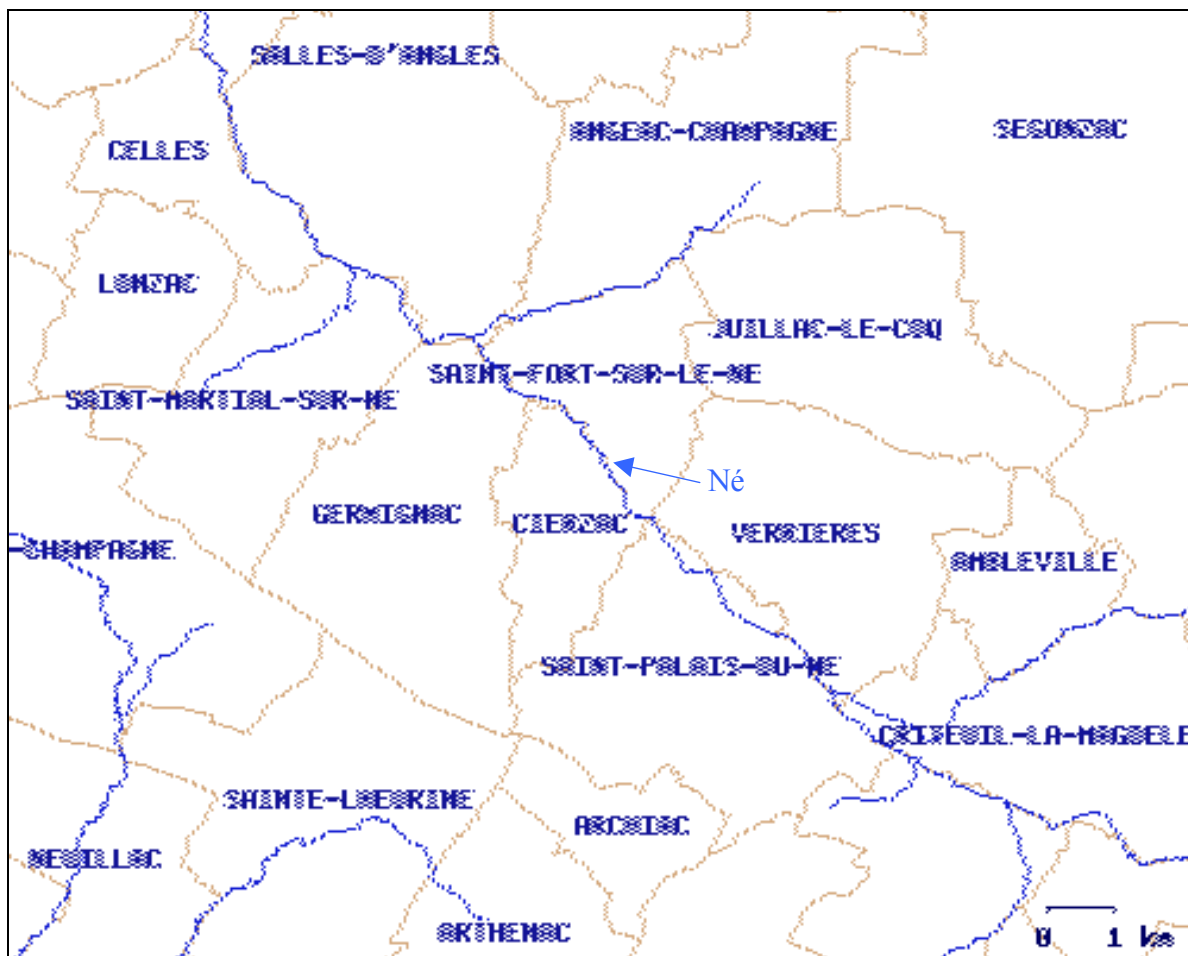
2.1.1 LES ÉLÉMENTS PHYSIQUES ET NATURELS CONSTITUTIFS DES PAYSAGES DE CIERZAC

2.1.1.1 Un relief peu marqué



La commune se situe sur un **versant général en pente douce vers la vallée du Né**, orienté sud-ouest / nord-est. Les points les plus bas, aux cotes d'altitude **+20m** NGF, se trouvent à l'extrême nord, longé par le Né, au lieu-dit Le Pas. Les points les plus hauts se situent sur le long de la RD 731 avec **46 m** NGF au hameau de La Figeasse et dans l'extrémité sud-ouest de la commune avec une moyenne de 42 m NGF d'altitude.

2.1.1.2 Hydrographie : le Né et ses petits affluents



Le territoire communal de Cierzac est bordé au nord par la rivière **le Né**. Un petit affluent de ce cours d'eau prend sa source sur la commune et la traverse selon une direction sud/nord.

Une **zone inondable** a été délimitée sur les bases de la crue de 1982/1983 (voir carte annexe 1)

2.1.1.3 Hydrogéologie : captage de Coulonge, zones sensibles et vulnérables et prescription du S.D.A.G.E.

- Il n’y a **aucun captage d’eau potable sur la commune même de CIERZAC**. Mais son territoire est situé dans le secteur général de protection de **la prise d’eau potable de Coulonge sur Charente**, qui la couvre entièrement.

Protection de l'eau :

Le secteur général de la prise d'eau de Coulonge génère des prescriptions minimales afin de protéger la qualité de l'eau de la nappe.

La D.D.A.S.S. propose de respecter les prescriptions suivantes:

- *En zones constructibles :*

Les constructions à usage artisanal, commercial et de service ne devront pas procurer de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs ainsi que tout risque de pollution de la nappe du sol ou de l'air.

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Si ce dernier n'est pas établi, toute construction ou installation devra être desservie suivant un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol et permettant le raccordement ultérieur sur le réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour la réalisation d'installations d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et notamment adapté à :

- la construction (implantation, nombre de pièces principales)
- la nature du sol
- aux règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et des limites séparatives
- le dispositif de dissémination doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

- En zone artisanale ou industrielle :

En l'absence du réseau public d'assainissement :

Les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes et industrielles).

Les caractéristiques du dispositif d'assainissement seront définies par une étude préalable.

- En zone inconstructible :

Sont autorisés :

Les bâtiments à usage agricole sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne les règles d'éloignement.

La restauration et aménagement de constructions existantes y compris le changement d'affectation sous réserve du respect de la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne les règles de réciprocité.

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme ou à l'accueil du public.

● Par ailleurs, le territoire de la commune de CIERZAC est situé en **zone vulnérable** et en **zone sensible** telles que définies respectivement au titre de la Directive Européenne n°91-676 et l'article 6 du décret 94-469 du 3 juin 1994.

Zones sensibles :

L'article 6 du décret 94-469 du 3 juin 1994 définit la zone sensible comme suit : « Les zones sensibles comprennent les masses d'eau significatives à l'échelle du bassin qui sont particulièrement sensibles aux pollutions, notamment celles qui sont assujetties à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent, s'ils sont la cause de ce déséquilibre, être réduits. (S.A.N.D.R.E.)

Zones vulnérables :

Les zones vulnérables sont les terres désignées conformément à l'article 3 paragraphe 2 de la Directive Européenne n°91-676 dont les objectifs consignés dans son premier article sont : réduire la pollution des eaux provoquées ou induites par les nitrates à partir de sources agricoles et prévenir toute nouvelle pollution de ce type. Les zones vulnérables sont les zones atteintes par la pollution et celles susceptibles de l'être si les mesures prévues par la Directive dans son article 5 ne sont pas prises. Chaque zone s'étend sur une zone géographique qui couvre tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. (S.A.N.D.R.E.)

● D'autre part, le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux du Bassin Adour-Garonne** (S.D.A.G.E.) émet des prescriptions dans le cadre d'une gestion

équilibrée de l'eau du bassin. Il s'agit d'un outil de planification défini par la loi sur l'eau n°92-3 du 3/01/92, qui a pour ambition de « concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques ».

La commune de CIERZAC devra donc porter une attention particulière à la protection de ses ressources en eau et pour cela :

A5 : Préserver la valeur biologique des zones vertes

A7 : Maintenir les espaces naturels d'épandage des crues

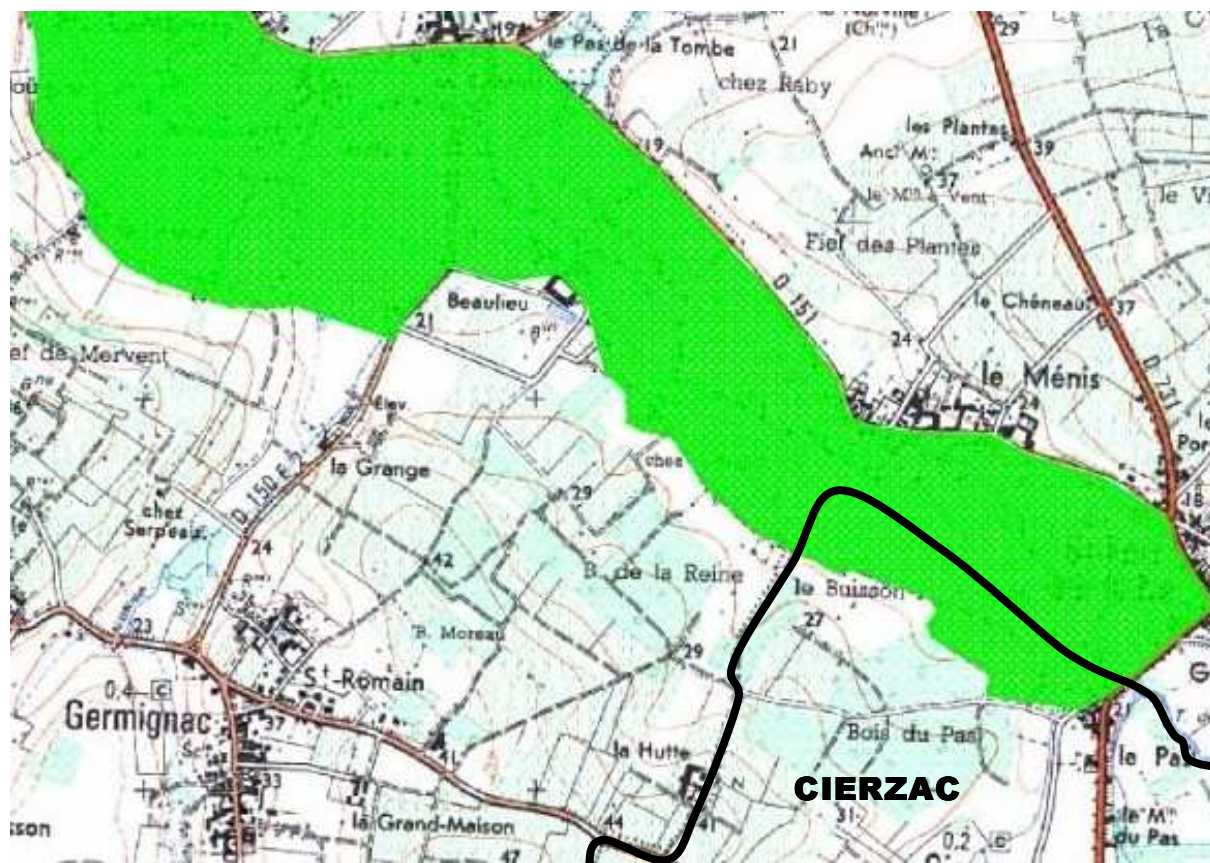
D3 : Réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

2.1.1.4 Les milieux naturels remarquables présents sur la commune

2.1.1.4.1 Zone à haute valeur écologique inventoriée

La commune de Cierzac renferme un secteur naturel d'une grande richesse écologique, répertorié en zone humide et Z.N.I.E.F.F. Un périmètre Natura 2000 reprend presque la quasi-totalité de ces périmètres protégeant ainsi ce secteur.

• La ZNIEFF de type 1 des Lamberts



La fiche d'information communale éditée par la DIREN Poitou-Charentes expose :

DESCRIPTION

La zone concerne la basse vallée du Né, petite vallée alluviale de région calcaire composée d'un ensemble varié de bois humides de Frênes et d'Aulnes, de peupleraies artificielles, de prairies humides et de cultures ; l'intérêt biologique majeur du site réside dans sa remarquable faune de mammifères liés à l'eau,

parmi lesquels figurent plusieurs espèces rares tels le **PUTOIS**, la **MUSARAIGNE AQUATIQUE** et, surtout, le **VISON D'EUROPE**, espèce en voie d'extinction dans toute l'Europe occidentale et inscrite au Livre rouge des espèces menacées en France ; divers oiseaux intéressants utilisent également la vallée comme zone de halte migratoire, site de nidification ou territoire de chasse : **RAPACES**, petits et grands **ECHASSIERS**, **PASSEREAUX** de marais.

La zone s'enrichit aussi d'une flore intéressante avec la présence de nombreuses plantes caractéristiques des prairies et des bois humides, certaines peu communes comme le **PIGAMON JAUNE** ou la **CANCHE CESPITEUSE**.

PROTECTION - GESTION

L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement : cependant, il vous appartient de veiller à ce que vos documents d'aménagement assurent sa pérennité, comme le stipule l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement et l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement ; il conviendrait à ce titre **que la zone soit inscrite en ND au POS**.

Il pourrait être envisagé ultérieurement, en accord avec le (ou les) propriétaire (s) concerné (s), quelques **mesures de gestion** destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de la zone :

- en conservant une dense végétation naturelle sur les rives même du Né et sur tous les bras secondaires.
- en maintenant une gestion traditionnelle des prairies humides orientée vers le pâturage extensif ou la fauche tardive, de préférence à une mise en culture pour la production du maïs qui ruinerait définitivement le milieu.
- en conservant les bosquets humides originels de Frênes et d'Aulnes beaucoup plus riches biologiquement que les peupleraies qui les remplacent peu à peu.

INTERET POUR VOTRE COMMUNE

Le maintien d'une telle zone dans votre commune peut constituer, outre la conservation d'un patrimoine biologique irremplaçable, une valorisation de votre commune :

- intérêt esthétique et récréatif : située dans une région largement cultivée (céréales, vigne), la vallée du Né représente une bande de végétation naturelle relativement intacte au milieu des cultures et, en tant que telle, constitue un paysage original et un lieu attractif pour la promenade et les loisirs de nature (pêche, détente).
- intérêt pédagogique pour les enfants : classes vertes, sensibilisation à l'environnement.
- intérêt pour la chasse comme zone de repeuplement potentiel pour diverses espèces gibier après intégration dans le réseau des réserves de chasse ACCA des communes concernées.
- intérêt pour la qualité et la régulation des eaux, les zones humides absorbant le trop plein des pluies en période humide et le restituant partiellement en été (rôle dans l'écrêtage des crues, le soutien des débits d'étiage et la lutte contre l'érosion des sols).

● ZONE HUMIDE ET PROJET DE RESEAU EUROPEEN NATURA 2000 : La vallée du Né (N°15)

La fiche d'information communale éditée par la DIREN Poitou-Charentes expose

SUPERFICIE TOTALE INDICATIVE : 4 234 ha en Charente, 383 ha en Charente-Maritime

DOCUMENT D'OBJECTIFS : A venir

DESCRIPTION ET INTERET DU SITE :

Vaste ensemble alluvial s'étirant sur plus de 50 kilomètres et comprenant le réseau formé par la vallée du Né lui-même ainsi que plusieurs petits affluents secondaires (le Collinaud, le Beau, le Gabout et le Condéon). L'intérêt majeur du site réside dans la présence d'une population de **Vison d'Europe**, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale.

Le site abrite aussi certains des **habitats représentatifs de ce type d'écosystème en région de plaine atlantique**: cours d'eau à faible débit mais sujets à des crues hivernales ou printanières, linéaires ou bosquets de forêt alluviale à Aulne et Frêne, peuplements d'hélophytes rivulaires, mégaphorbiaies, prairies plus ou moins humides et cultures céréalières. Bien que certains de ces habitats soient considérés comme menacés en Europe - voire même prioritaires pour certains (aulnaie-frênaie alluviale) - c'est surtout par la présence de certaines espèces rares et menacées que le site possède une valeur communautaire (Vison d'Europe, divers chiroptères et plusieurs amphibiens tels que le **Triton crêté**).

Le site a également été inventorié comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) en raison des éléments patrimoniaux signalés ci-dessus.

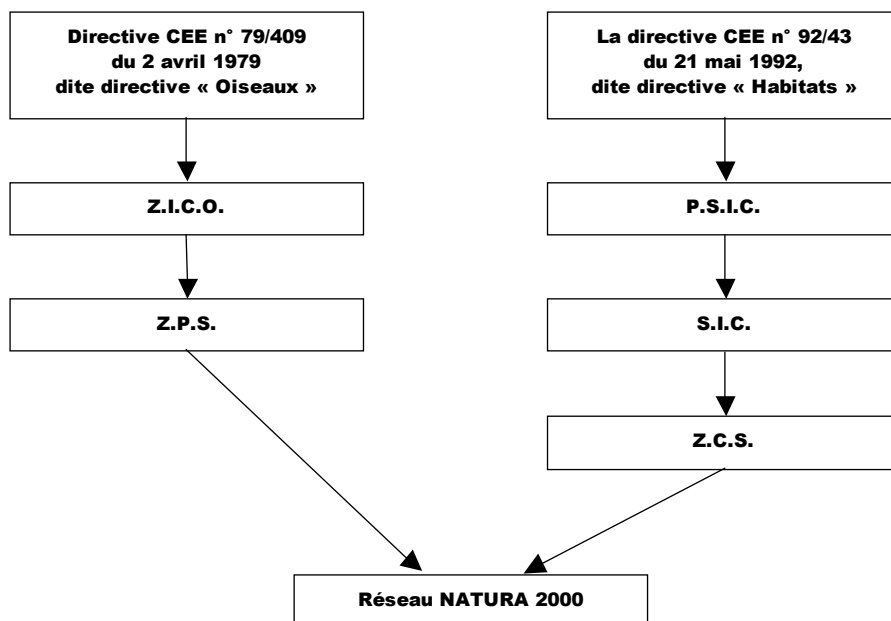
EVALUATION DE LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL AU SENS DE LA DIRECTIVE :

NOMBRE D'HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 3 (dont 1 prioritaire)
(53 présents en Poitou-Charentes, dont 11 prioritaires)

NOMBRE D'ESPECES VEGETALES ET ANIMALES D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 23
(108 présentes en Poitou-Charentes, dont 4 prioritaires)

Habitats d'intérêt communautaire - Annexe I		Habitats d'intérêt communautaire prioritaires
Végétations herbacées hautes, nitro-hygrophiles des rives de cours d'eau (mégaphorbiaies eutrophes) : N°37.7		Forêts alluviales à aulne et frêne : N°44.3
Herbiers aquatiques flottants des rivières courantes de plaine : N°24.4		
Espèces d'intérêt communautaire (Annexes II, IV et V de la Directive Habitats et Annexe I de la Directive Oiseaux)		Espèces végétales protégées (F en France, PC en Poitou-Charentes)
<u>Espèces animales</u>	Reptiles :	A étudier
Mammifères :	<i>Lézard vert</i>	
<i>Murin de Daubenton</i>	<i>Lézard des murailles</i>	
<i>Murin à moustaches</i>	<i>Couleuvre verte et jaune</i>	
<i>Sérotine commune</i>		
<i>Pipistrelle commune</i>	Amphibiens :	
<i>Vison d'Europe</i>	<i>Triton crêté</i>	
<i>Putois</i>	<i>Triton marbré</i>	
<i>Loutre</i>	<i>Crapaud accoucheur</i>	
Oiseaux :	<i>Rainette verte</i>	
<i>Milan noir</i>	<i>Grenouille agile</i>	
<i>Busard cendré</i>		
<i>Martin-pêcheur</i>	Insectes :	
<i>Alouette lulu</i>	<i>Gomphe de Graslin</i>	
	<i>Cordulie à corps fin</i>	
Poissons :	<i>Rosalie des Alpes</i>	
<i>Lamproie de Planer</i>		

activités nouvelles soumises à autorisation ou approbation administrative susceptibles d'affecter notablement un site doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidence appropriée.



2.1.1.4.2 Les boisements de la commune



Bief du Moulin



Bois du Pas

Le territoire de la commune, bien que largement cultivé, **renferme encore des boisements, situés dans les zones les moins propices à l'agriculture** (conférer carte annexe n°1)

Ainsi, **quelques bosquets ou forêts résiduelles s'éparpillent sur le territoire communal**, situés le plus souvent sur les marges de celui-ci. Les plus importants en superficie sont le Bois du Pas, le Bois de Jaulin et celui des Epinettes.

Nous pouvons voir également une **lisière arborée**, composée essentiellement d'aulnes et de frênes, se développer **sur les berges du Né et de ses affluents**. Quelques plantations de **peupliers** viennent contribuer à la stabilisation de zones inondables.

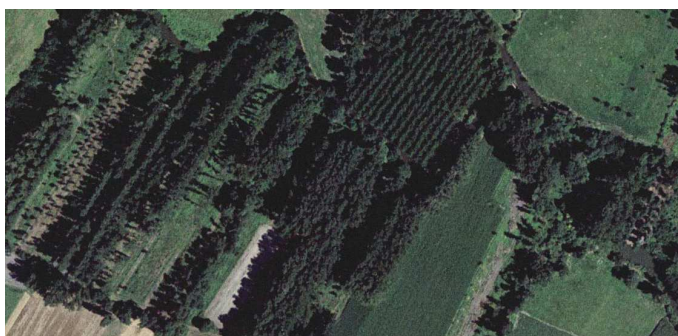
De plus, des **alignements d'arbres** ou **haies** ont été répertoriés de manière à les préserver.

2.1.2 UN PAYSAGE LARGEMENT FAÇONNÉ PAR LA VITICULTURE

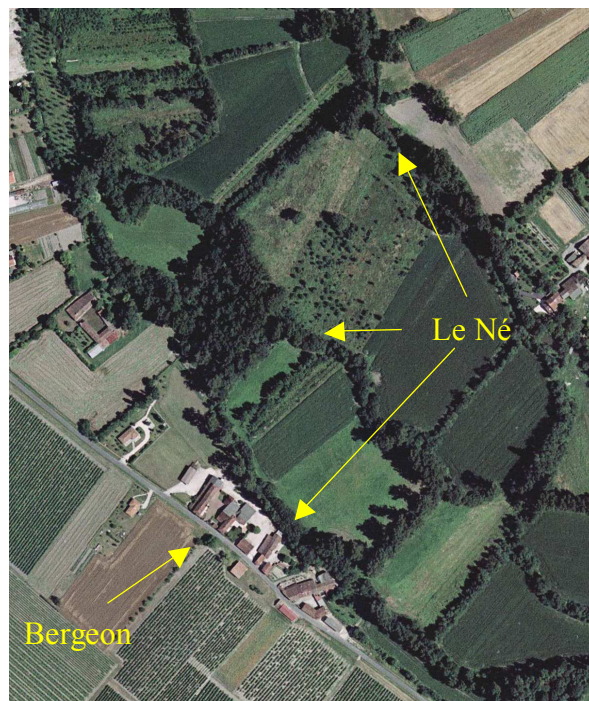
La commune de Cierzac est située selon la nomenclature de l'observatoire du paysage de Poitou-Charentes dans la « **Champagne charentaise** ».

Le territoire de CIERZAC appartient à **deux entités paysagères**:

- **au nord du territoire, la vallée du Né :**

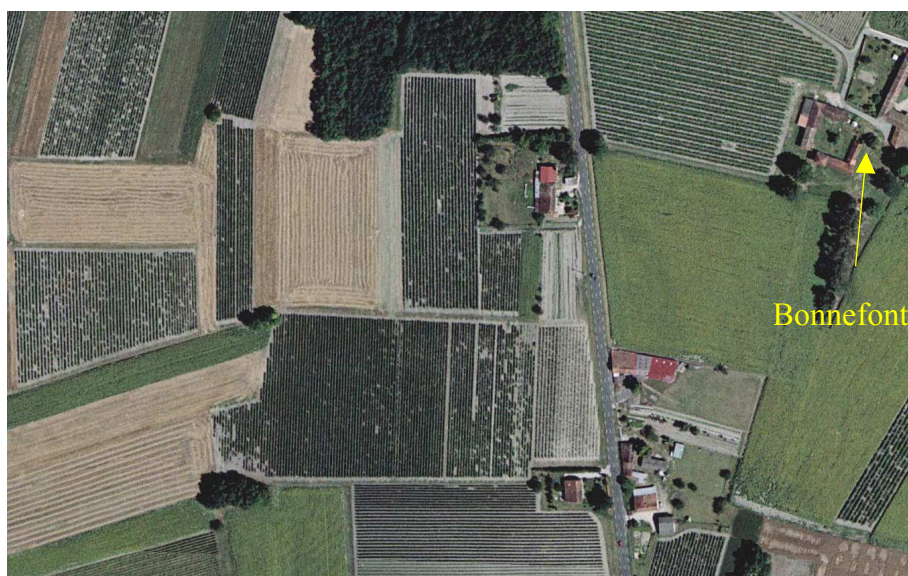


Extrémité nord/ouest de la commune où les bords du Né sont occupés par des peupleraies ou des prairies humides encloses



On voit bien sur la photographie aérienne le tracé des différents bras du Né, soulignés par un cordon

- **le reste du territoire où se développent les terres viticoles :** la plus grande partie de la commune est couverte par la vigne et les cultures céréalières. Elle englobe les zones urbaines de la commune : le bourg, les hameaux et les fermes isolées.



2.1.2.1 La vallée du Né renfermant un patrimoine faunistique et floristique remarquable à préserver

Un paysage caractéristique des zones humides

Il correspond aux **parties basses du nord** du territoire communal. **Cet espace, façonné par le Né, présente un paysage verdoyant et assez fermé malgré la platitude des lieux.** C'est la présence des **arbres** qui lui confère cette ambiance. Certains sont alignés, délimitant des prairies humides ou cultures, ou longent des chemins. D'autres, constituent une ripisylve (aulnes, frênes) plus ou moins dense qui souligne les berges du Né. Quelques peupleraies ont été également plantées dans cette zone humide. Un peu plus au sud, se trouve le plus vaste espace boisé de la commune, le Bois du Pas.

Cette partie du territoire est **peu humanisée**. Peu de routes la traversent, seulement la RD 731 qui mène à Cognac, et un seul hameau y est implanté, Le Pas.

Un chemin de randonnée passe dans cette partie agréable de la commune qui constitue un habitat faunistique et floristique remarquable, au point de faire l'objet de mesures de protection, comme nous l'avons vu précédemment (Natura 2000).



Chemin vers le Né



Limite de la zone boisée au Bois du Pas

A une autre échelle, l'affluent du Né qui prend sa source sur la commune est à l'origine d'un paysage semblable. Aussi, l'a-t-on rattaché à cette unité paysagère.



2.1.2.2 Les Terres Viticoles de la Champagne Charentaise

Le territoire communal de Cierzac, d'après l'atlas des paysages de Poitou-Charentes, se situe dans les « **terres viticoles** ». Il se trouve entièrement inclus dans la « **champagne charentaise** ».

La champagne au sens géographique est une plaine crayeuse ou calcaire, selon la forme ancienne du mot campagne, une vaste étendue de pays plat. (Observatoire régional des paysages).

Toujours selon l'Observatoire régional des paysages *La Champagne charentaise se démarque des entités voisines par une présence de la vigne suffisamment prégnante pour devenir l'élément dominant du paysage. Même lorsque le terroir se partage largement entre polyculture et parcelles de vigne, la sensation de se trouver au cœur d'un pays à dominance viticole est confirmée par l'architecture particulière des demeures, la présence des chais et les panneaux publicitaires qui annoncent les dégustations-ventes à la propriété.*

Le mot « champagne » a pris dans ce contexte une valeur emblématique, synonyme de qualité particulière des eaux-de-vie et du Cognac, célèbre dans le monde entier.

L'écrivain Jacques Chardonnès, né à Barbezieux, rend compte dans ces écrits de la lumière vibrante et nacrée qui inonde cette terre d'horizons bas largement ouverte sur le ciel, « la terre la plus travaillée qui soit, la plus humaine ». Un pays « souriant » mais aussi « intimement triste... ». Cette douceur paradoxale des paysages et de cette nature charentaise, avec laquelle les humains vivent en bonne harmonie, se retrouve dans les descriptions d'ambiances de la Petite Champagne.



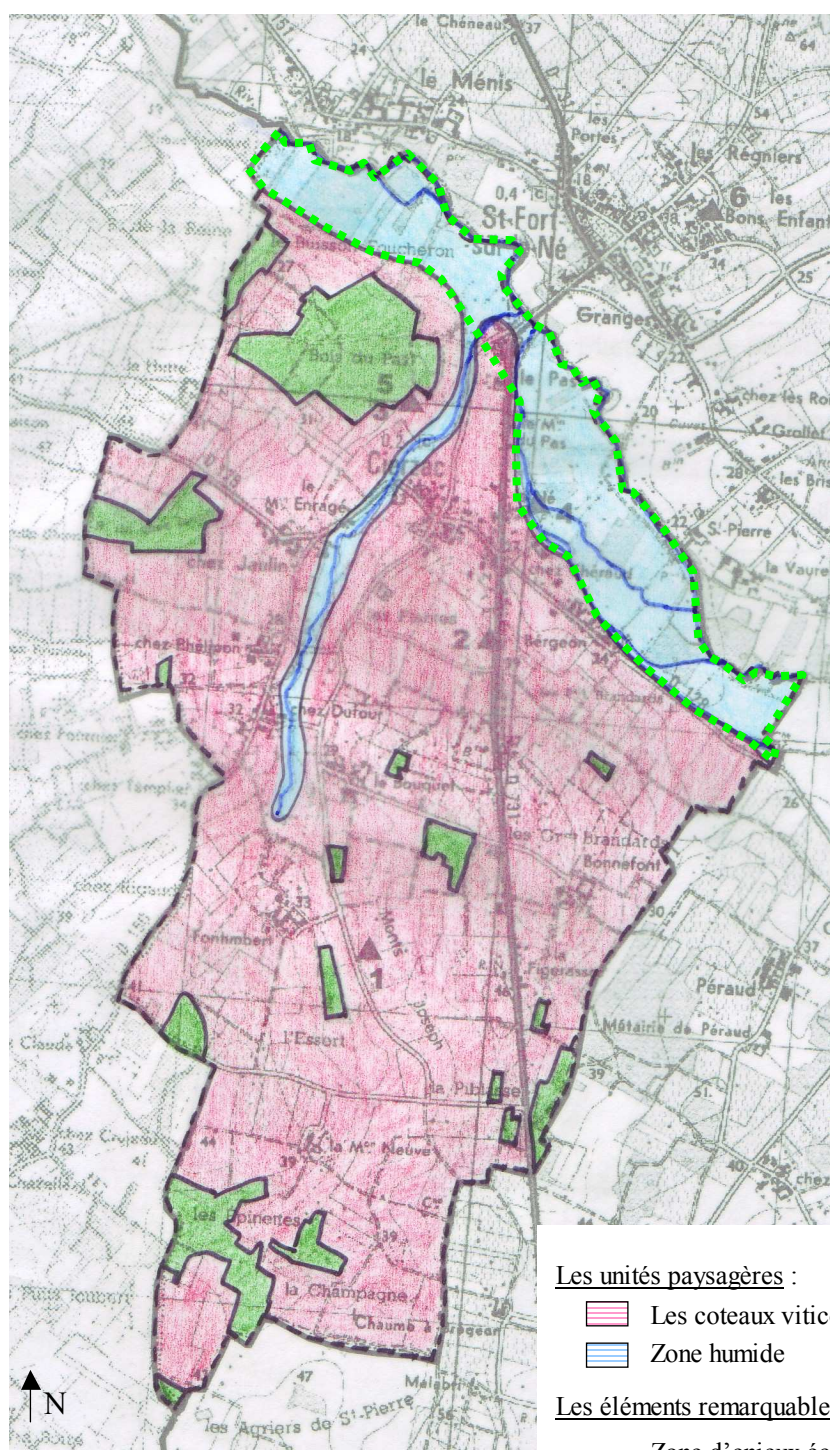
Parcelle de vigne avec la ferme de Bonnefont en arrière-plan

Cierzac qui situe dans la « **Petite Champagne** » correspond à cette description. **La viticulture y a façonné un paysage autant rural qu'urbain.** Sa prospérité est à l'origine du développement des plantations de vigne et de la raréfaction des boisements et autres cultures qui ne sont présents que sur des terroirs qui lui sont impropres. C'est également cette prospérité viticole qui a permis la construction de demeures et fermes à l'architecture de caractère. Elle continue aujourd'hui à faire vivre la campagne, à l'animer : même lorsque des rangs de vigne ne sont pas visibles, il y a toujours un tracteur, des chais ou des pancartes publicitaire de dégustation-vente à la propriété qui nous la rappelle. Aussi, c'est elle qui caractérise le terroir même si elle n'est pas prépondérante en surfaces utilisées (environ 25% du territoire).

Dans cette partie de la commune, **le paysage, légèrement ondulé est largement ouvert.** Il offre ainsi des **vues plus ou moins lointaines que seuls quelques bosquets d'arbres ou hameaux viennent interrompre.**

C'est un **paysage humanisé** qui englobe le bourg et la majorité des espaces bâtis. Ces derniers sont souvent de petites tailles, peu denses et relativement anciens comme nous allons le voir dans la partie suivant.

Les paysages de la commune de Cierzac



Les unités paysagères :

-  Les coteaux viticoles
-  Zone humide

Les éléments remarquables du paysage :

-  Zone d'enjeu écologique, faunistique et floristique inventoriés
-  Cours d'eau
-  Bois à conserver

2.2 URBANISATION DE LA COMMUNE

2.2.1 ORGANISATION ET ÉVOLUTION URBAINE DE LA COMMUNE

2.2.1.1 Un territoire bien desservi :



Carrefour entre la RD 128 et la RD 731 dans le bourg de Cierzac

Le territoire communal de Cierzac est principalement desservi par la **RD 731** reliant Cognac à Barbezieux par Archiac. Elle est classée **route à grande circulation** : avec 6100 voitures par jour, c'est un axe essentiel des échanges économique nord/sud, Charente / Charente-Maritime.

Cette voie **traverse la commune du nord au sud**. Elle est coupée transversalement par la **RD 128** qui longe la berge sud du Né depuis Saint-Palais-sur-le-Né jusqu'à Saint-Martial-sur-Né.

Cette **RD 128 traverse le bourg de Cierzac**, chez Jaulin et chez Bergeon avec un plan d'alignement à respecter.

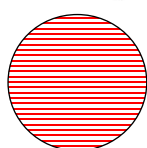
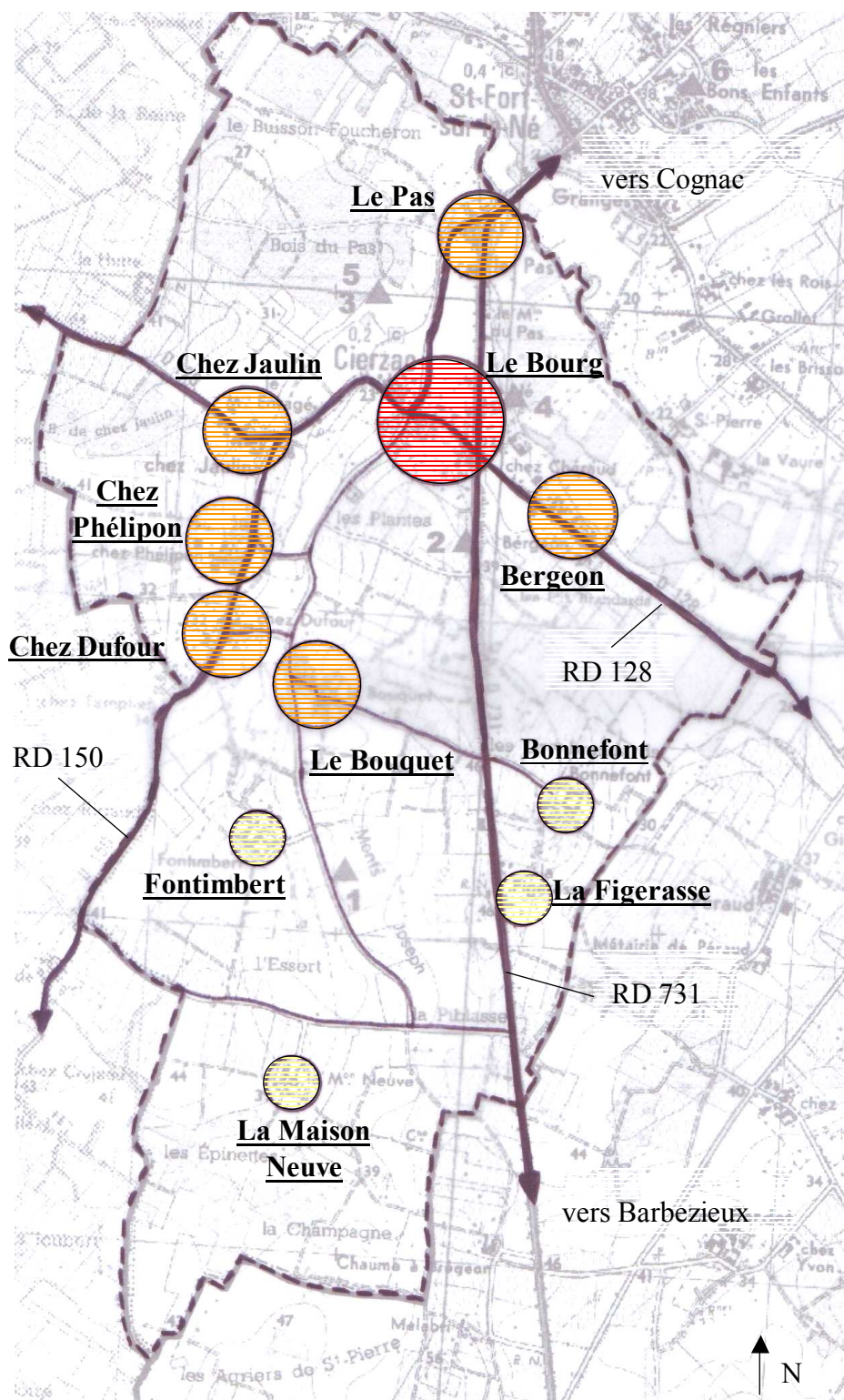


Sortie nord de la commune par la RD 731 vers le département de la Charente



Entrée sud du bourg par la RD 731

Réseau de communication et zones urbaines de la commune de Cierzac



Bourg



Hameau



Ferme isolée

2.2.1.2 Un habitat peu dense, disséminé sur tout le territoire communal

L'organisation actuelle des zones d'habitat de la commune de Cierzac est le résultat d'une longue évolution où chaque période a laissé son empreinte.

L'occupation de la commune est très ancienne, comme en témoignent les **vestiges gallo-romains**. Déjà à cette époque une voie romaine, dit « **chemin romain** » traversait la commune, reliant Jonzac à Cognac. Elle franchissait le Né au niveau du Pas. De même, des vestiges ont été retrouvés au croisement de la RD 128 et de la RD 731, où se développe actuellement le bourg.

Les hameaux de la commune ont en général une **origine agricole**. Comme dans toutes les zones viticoles de la Haute Saintonge, les exploitants installaient leur demeure au milieu de leurs terres. Le logis de Bonnefont et celui de Fontimbert sont devenues des **fermes agricoles**, avec le développement de dépendances (hangars, chais...). Si celles-ci sont restées isolées, d'autres ont constitué de véritables hameaux agricoles avec l'implantation de plusieurs exploitations. C'est ce processus qui est à l'origine de **l'habitat traditionnellement éparpillé des terres viticoles charentaises**.

Au **XIX^{ème} siècle**, avec la prospérité du Cognac et du Pineau, de **belles demeures en pierres de tailles et architecture typique de la région** sont venues grossir plusieurs hameaux. **Le bâti ancien est prépondérant à Cierzac**. Souvent bâties en moellons, pour les plus pauvres et pour les dépendances, en pierres de taille pour les plus riches, les habitations sont implantées sans qu'on puisse noter d'orientation préférentielle. On trouve toutes les orientations à Cierzac. Les ouvertures sont généralement plus hautes que larges. Les greniers sont en principe aérés par des oculi ronds ou carrés placés au-dessus des fenêtres. Il en résulte des façades bien ordonnées. Les toits sont en pente douce et traditionnellement recouverts de tuiles canal. Très souvent, l'accès à la propriété se fait par un portail encadré de piliers en pierre.



Deux exemples de maisons saintongeaises présentant des lucarnes carrées



Mur en moellon des dépendances et clôtures

Aujourd'hui, la vocation agricole de certaines fermes ou hameaux ont disparu ; c'est le cas du logis de Fontimbert dont une partie des propriétaires désirent actuellement se tourner vers le tourisme.

Le développement urbain privilégie de nos jours les zones bien desservies et proches des services et équipements de base. Ainsi les **installations récentes** sont-elles principalement regroupées dans le **bourg**.

La commune de CIERZAC compte une dizaine de hameaux et fermes isolées:

- Hameaux :

- Le Pas
- Chez Jaulin
- Chez Dufour
- Le Bouquet
- Bergeon
- Chez Phélipon

- Fermes isolées :

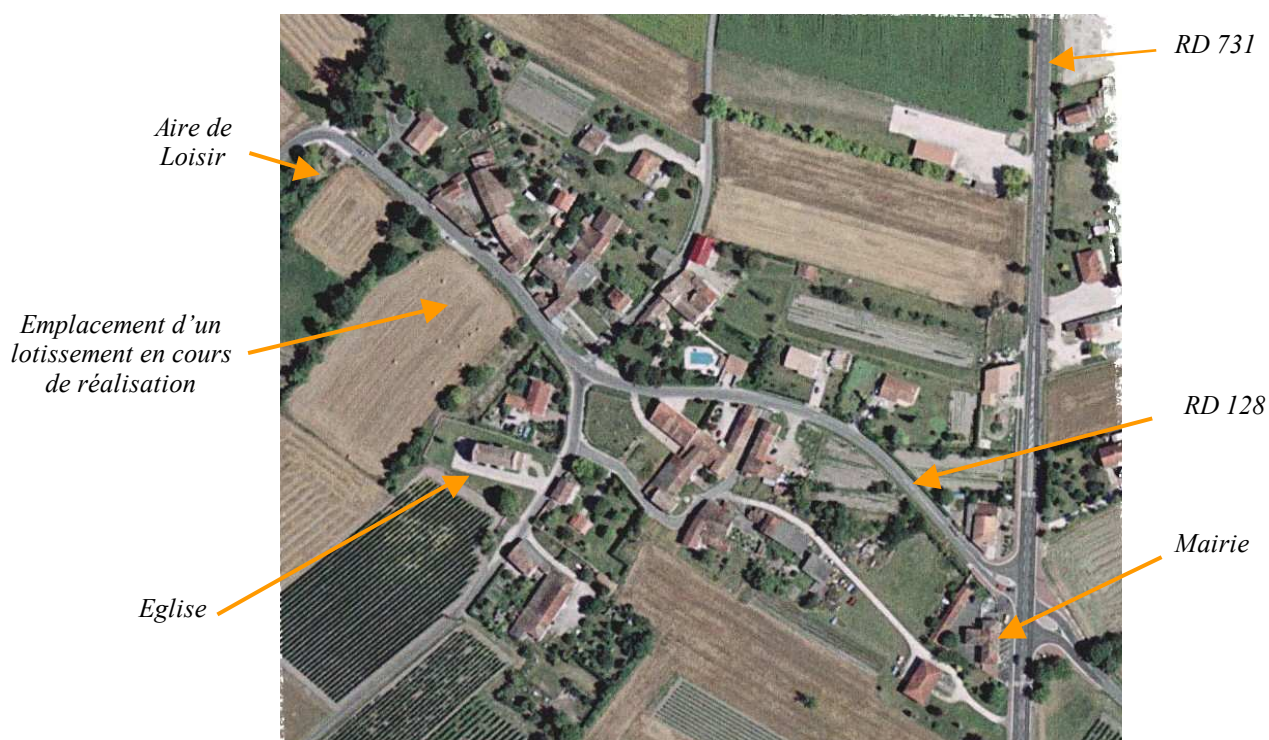
- Fontimbert
- Bonnefont
- Maison Neuve
- La Figerasse

2.2.2 DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES ZONES D'HABITAT

A Cierzac, nous pouvons distinguer trois catégories d'espaces urbains selon leur fonction, leur bâti et leur implantation dans le territoire communal :

- Le bourg
- Les hameaux
- Les fermes isolées

2.2.2.1 Le bourg



Il s'étire d'ouest en est **le long de la RD 128**. L'entrée ouest est délimitée par une zone inondable à côté de laquelle une aire de loisirs a été aménagée. A l'est, l'entrée du bourg est marquée par le croisement de la RD 128 avec la RD 731 et la présence de la Mairie. La RD 731 est comme nous l'avons vu une route à grande circulation engendrant des

nuisances et notamment des problèmes sécuritaires, d'où une bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de la route.

D'une manière générale, l'habitat est peu dense pour un bourg. *« Les gens disposent de larges terrains autour de leurs maisons, même au centre bourg, ce qui ne permet pas de lui donner une véritable unité »*, Monsieur le Maire. Des fermes avec de nombreuses dépendances sont présentes. Peu de maisons ont leur façade alignée sur la rue, le plus souvent, elles sont au centre des parcelles. Ce sont plutôt les clôtures qui s'alignent sur la voie.

Le noyau ancien de la commune se développe au sud de la RD 128, près de l'église. Les habitations sont majoritairement constituées de pierres de taille calcaire et couvertes de tuiles canal. Au nord de la RD 128, des pavillons individuels plus récents sont implantés.

L'étoffement du bourg est en cours avec la réalisation d'un lotissement (8 maisons) et de deux maisons particulières.



Construction en cours derrière la place communale

La végétation et surtout la présence d'alignements d'arbres marquent la séparation entre l'espace bâti du bourg et l'espace agricole qui l'entoure. Ceci est bien visible sur la vue aérienne.

2.2.2.2 Les hameaux, plus ou moins étoffés par des constructions récentes

Comme nous l'avons vu, la commune compte une dizaine de hameaux. Le tissu bâti est lâche et ancien.

Traditionnellement, les habitations sont en pierre de taille ou en moellon enduits ou non. Les dépendances sont également bâties en moellon.

L'arrière de l'habitation se prolonge parfois en appentis où sont logées les dépendances de l'habitation, qui l'isolent des vents froids du nord ou de l'est.

Certains hameaux ont encore une vocation agricole. Ainsi Bergeon a gardé sa vocation viticole alors que chez Phélipon l'élevage est toujours présent.

La plupart des hameaux n'ont pas fait l'objet d'extension urbaine récente ; comme par exemple au Bouquet et à Jaulin.



Appentis Chez Dufour



Toit à animaux Chez Dufour



Poulailler Au Bouquet



Portail, chez Jaulin



Porte d'un petit local, rangement ou toit à animaux, au Bouquet

Quelques uns ont été étoffés par des constructions neuves, souvent au coup par coup. Chez Dufour, il en résulte un paysage urbain plus au moins anarchique, où de grands terrains non construits subsistent entre les habitations. Au niveau de chez Bergeon, la RD 128 constitue la séparation entre le secteur ancien, au nord, et celui récent, au sud.

De manière générale, les pavillons neufs s'insèrent difficilement dans le paysage des hameaux et rompent l'harmonie de l'habitat traditionnel.



Constructions neuves à la sortie du hameau Bergeon

Comme le bourg, l'espace habité est séparé de celui cultivé par des arbres. Aussi, l'intégration paysagère des nouvelles constructions peut-elle être favorisée par la plantation de végétaux.

2.2.2.3 Les fermes isolées

Des habitations avec de nombreuses dépendances sont perdues au milieu des cultures. Quelques unes de ces fermes d'origine agricole n'ont plus leur vocation première.

Le plus souvent, les bâtiments sont organisées autour de grandes cours, parfois précédées d'un portail à arcades ou d'une entrée encadrée de piliers en pierre de taille ornés.



Habitation en moellon Chez Chéraud. Les chaînages d'angle, les encadrements d'ouvertures, bandeaux et corniches sont cependant en pierres de taille. Deux piliers ornés encadrent l'entrée

Les volumes bâtis sont en pierre calcaire, les toitures en tuiles canal, rarement en ardoise pour les quelques maisons bourgeoises.

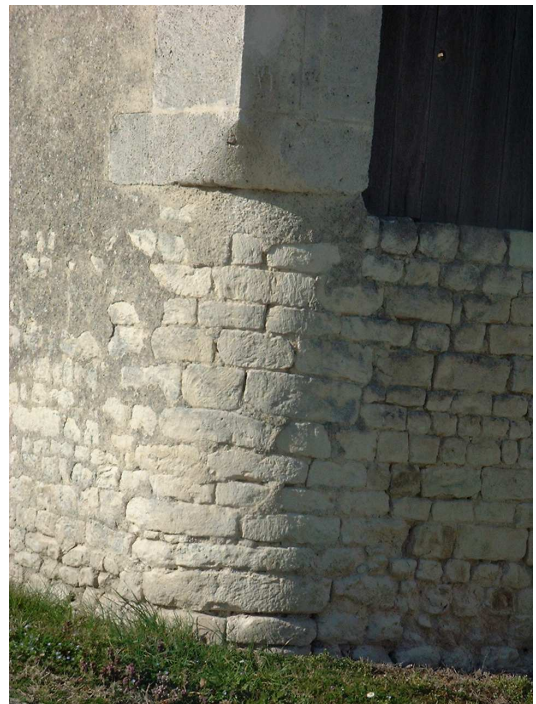


Ancienne grande propriété viticole à Bonnefont. La maison actuelle en forme de U flanqué d'un pavillon carré aux extrémités date du XVIII^es. Un porche saintongeais, doté d'une porte piétonnière, est accolée au mur du bâtiment de ferme.

Les bâtiments de dépendances sont comme partout ailleurs nombreux : granges, chais, étables et toits à animaux (poules, cochons, etc.). Ils sont groupés à proximité de l'habitation, souvent dans son prolongement.



Dépendances en moellons Chez Chéraud



Mur d'angle de dépendance, chez Chéraud

Ces fermes isolées constituent des espaces bâtis de caractère et donc doivent être préservés. Il semble difficile d'implanter des constructions neuves en prolongement de ces ensembles sans les dénaturer.

2.2.3 RÉCAPITULATIF DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI ET DES SITES ARCHÉOLOGIQUES À PRÉSERVER

2.2.3.1 Patrimoine bâti remarquable :

Même si l'église n'est pas protégée au titre des Monuments Historiques, on y trouve :

- Une commode style Louis XV rustique en bois sculpté du XIX^e, inscrite à l'inventaire des Mobiliers Historiques le 12 novembre 1979.
- Un calice en argent du XVIII^e, Inv. MH le 14 décembre 1989

- Et enfin, la cloche en bronze fondue par COURTOIS en 1753 et classée MH le 30 septembre 1911.

Deux logis nobles se trouvent sur le territoire de Cierzac, **le logis de Bonnefont** et celui de **Fontimbert**.



L'église de Cierzac



Détail du logis de Fontimbert

Enfin, il faut noter que le cercle de protection de l'**église Saint-Fortunat de Saint-Fort-sur-le-Né**, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 5 décembre 1991, empiète sur une petite partie du territoire communal de Cierzac (voir carte annexe 1).

La commune présente d'autres éléments à l'architecture intéressante :

- **Le Moulin du Pas** : cet ancien moulin à eau est aujourd'hui occupé par un restaurant. Parmi les moulins de la vallée du Né, c'est l'édifice le plus considérable qui soit conservé. Cette très grande construction de style saintongeais s'élève sur trois niveaux. Les propriétaires alliaient activités agricoles et meunerie comme en témoignent les bâtiments de ferme proches. L'argent gagné au moulin était évidemment réinvesti dans la terre et le vignoble.



Moulin du Pas

- **Le Pont du Pas** : Ce pont de pierre du XIX^es est constitué de trois arches en arc surbaissé. Il a été restauré et son tablier élargi pour répondre à l'augmentation de la circulation. A la fin du XVIII^es, la traversée de la rivière se faisait par petit bac conduit par un passeur.

En outre, des éléments du **petit patrimoine** sont disséminés sur le territoire communal. Citons par exemple, le lavoir du bourg ou encore le puits de chez Chéraud.

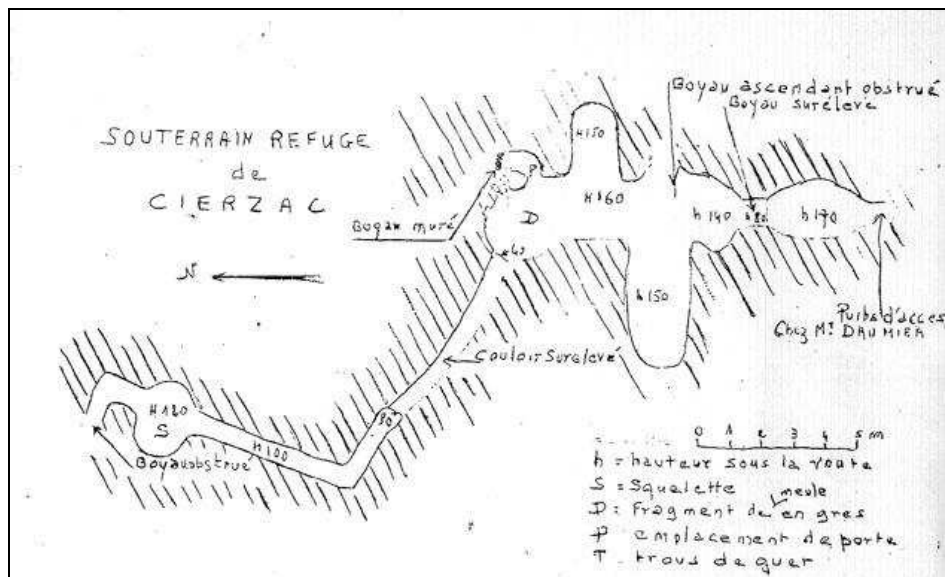


Lavoir du bourg



Puits chez Chéraud

De plus, il y a sur la commune de Cierzac des **souterrains** dont un a été exploré et relevé.

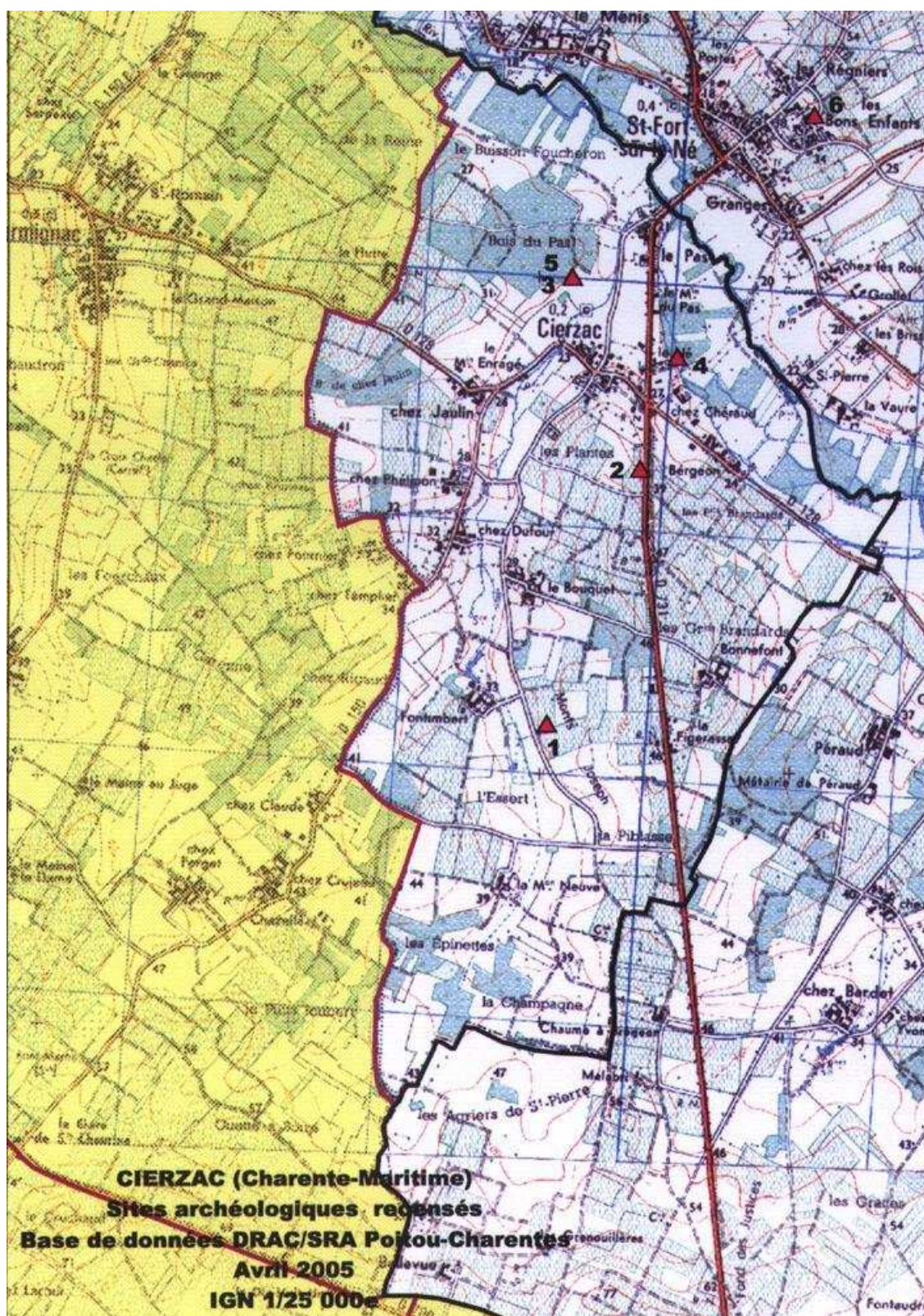


2.2.3.2 Sites Archéologiques recensés :

Cinq sites archéologiques sont recensés sur la commune de CIERZAC par la D.R.A.C. POITOU-CHARENTES (voir carte annexe 1).

Liste des sites recensés par la D.R.A.C. POITOU-CHARENTES :

- 01 / Monts Joseph / Age du bronze-Age du fer / enclos
- 02 / Les Plantes / Age du bronze-Age du fer / enclos, enclos
- 03 / Bois du Pas / Age du bronze-Age du fer / enclos
- 04 / Le Né / occupation / Gallo-romain
- 05 / Bois du Pas / villa / Gallo-romain



Sites archéologiques de la commune de Cierzac. Service archéologique régional

Ces sites sont à prendre en compte dans le projet de carte communale afin de prévoir au mieux leur protection.

- **La commune de Cierzac fait donc partie des Terres Viticoles de la Champagne Charentaise.**
- **La viticulture a largement façonné le territoire communal, offrant un paysage agricole ouvert où se disséminent quelques hameaux et fermes isolées et où subsistent, ici ou là en fonction du terroir, quelques bosquets d'arbres.**
- **Le nord de la commune est délimité par le Né, cours d'eau à l'origine d'une ambiance paysagère complètement différente, plus refermée. La préservation de cette vallée constitue un enjeu environnemental important puisqu'elle est répertoriée en Z.N.I.E.F.F. et zone humide et est reprise dans le périmètre Natura 2000.**
- **L'organisation urbaine de la commune se compose de hameaux et fermes isolées dispersés sur le territoire. Le tissu urbain est lâche. Le bâti ancien est prépondérant. Souvent de caractère, il date en majorité du XIX^e siècle. Les constructions récentes se sont implantées préférentiellement dans les zones les mieux desservies de la communes, c'est-à-dire dans le bourg, au Pas et chez Bergeon. L'intégration de ces constructions constitue un véritable enjeu paysager.**

2.3 CONCLUSION DE L'ANALYSE

Cierzac est une commune rurale dynamique, qui accueille de nouveaux résidents régulièrement. Ces derniers, apprécient sa situation privilégiée, sa bonne desserte et les services et équipements de proximité qu'elle renferme. Avec la diminution du nombre de logements vacants, les constructions neuves se développent.

Les élus souhaitent poursuivre, dans la continuité, l'extension communale, sans remettre en cause le caractère rural et l'activité agricole de Cierzac. Pour cela, la municipalité doit répondre de manière raisonnée aux demandes en terrains à bâtir. De plus, elle souhaite réfléchir sur les différentes possibilités de préserver la vie locale et notamment sur l'implantation d'équipements et de nouvelles entreprises.

La carte communale apparaît donc comme l'outil de développement approprié à ces enjeux.

3. ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE DE CIERZAC

En fonction des enjeux qui suivent, on peut définir des objectifs correspondants, et les mesures à mettre en œuvre pour les atteindre. Certains de ces moyens échappent à la compétence de la carte communale.

3.1 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU SITE, DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Selon les volontés émises par la commune, il s'agit de :

1- Prendre en compte le paysage de la champagne charentaise

<u>Objectifs</u> :	<u>Moyens</u> :
• Conserver le caractère des paysages ouverts de la champagne charentaise.	• Définir les secteurs constructibles hors des secteurs viticoles et agricoles en activité.

2- Préserver les zones humides et passages d'écoulement des eaux

<u>Objectifs</u> :	<u>Moyens</u> :
• Eviter de perturber la circulation naturelle des eaux.	• Aucune zone constructible dans ce secteur, ni aucune installation ou modification du sol.) • Tenir compte de la carte des zones inondables définie par la DDE Jonzac.

3- Préserver le caractère remarquable du site Natura 2000 « vallée du Né » et de la ZNIEFF n° 466 « Les Lamberts »

<u>Objectifs</u> :	<u>Moyens</u> :
• Prendre en compte ce site dont la rivière le Né forme la limite communale nord.	• Aucune zone constructible dans ce secteur, ni aucune installation ou modification du sol. • Identifier les éléments paysagers, la faune et la flore à protéger et mettre en valeur. • Limitation dans l'emploi des produits phytosanitaires agricoles et des désherbants (D.D.A.F., C.A.)

4- Favoriser l'urbanisation des espaces interstitiels du bourg et des hameaux dans un souci d'économie de l'espace et permettre des extensions modérées en privilégiant la préservation de la qualité paysagère des sites et la prévention des risques naturels

<u>Objectifs</u> :	<u>Moyens</u> :
• Identifier des zones constructibles cohérentes autour du bourg et des hameaux en englobant les espaces interstitiels en continuité du centre. • Eviter la continuation des extensions linéaires de l'urbanisation. • Eviter les accès directs sur les R.D.	• Délimitation précise des zones constructibles. • Création par la commune de voies et de réseaux nécessaires pour desservir certains terrains (possibilité de participation pour voiries et réseaux). • Institution par la commune d'un droit de préemption pour assurer sa maîtrise foncière sur certaines zones constructibles libres.

5- Préserver la diversité paysagère ainsi que la richesse écologique et agricole de l'espace viticole et céréalier

<u>Objectifs</u> :	<u>Moyens</u> :
• Préserver et pérenniser l'activité agricole et viticole. • Préserver la qualité paysagère des fermes isolées et des hameaux, en limitant leur urbanisation, et en veillant à l'intégration paysagère des zones constructibles. • Préserver les possibilités d'extension des exploitations agricoles.	• Localisation des sièges d'exploitation (carte annexe 1). • Délimitation précise des zones constructibles. • Les autres moyens pour une bonne gestion de l'espace agricole sont du ressort des exploitants, des propriétaires, de la DDAF et de la CA.

6- Préserver les massifs boisés de la commune

<u>Objectifs</u> :	<u>Moyens</u> :
• Maintenir les massifs boisés restant sur la commune (fonction paysagère, écologique et de loisirs). • Envisager une gestion globale des bois afin de favoriser leur entretien, maintenir la biodiversité des essences et pérenniser leur rôle dans le maintien de la biodiversité animale.	• Identification des massifs boisés et mise en zone inconstructible. • Gestion forestière communale (DDAF, CA).

3.2 PRÉSERVATION DU BÂTI EXISTANT ET DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Selon les volontés émises par la commune, il s'agit de :

7- Préserver les éléments du patrimoine bâti remarquable

<u>Objectifs</u> :	<u>Moyens</u> :
• Préserver les abords et les vues sur le patrimoine bâti remarquable, par des constructions et une végétation discrètes, respectant la typologie, et préservant les points de vue remarquables.	• Délimitation précise des zones constructibles. • Identification, si nécessaire, de périmètre soumis au permis de démolir (art.57 de la loi Urbanisme-Habitat. de 2/07/03).

8- Préserver le patrimoine archéologique

<u>Objectifs</u> :	<u>Moyens</u> :
• Préserver de toute atteinte le patrimoine enfoui dans les zones archéologiques.	• Délimitation précise des zones constructibles. • Respect de la loi sur l'archéologie préventive.

9- Respecter la typologie de l'habitat saintongeais

<u>Objectifs :</u> • Respecter la typologie du patrimoine bâti saintongeais pour toute rénovation de bâtiment ancien et ses abords : volumes, matériaux, ouvertures, clôtures, haies, plantations d'arbres. • Promouvoir l'intégration des constructions neuves en harmonie avec l'environnement local.	<u>Moyens :</u> • Sensibiliser la population de Cierzac. • Sensibiliser le personnel communal aux recommandations à diffuser lors du retrait d'un imprimé de permis de construire ou de déclaration de travaux et notamment : - diriger les pétitionnaires vers le CAUE 17 ou le SDAP avant tout dépôt de demande. - diffuser les plaquettes de conseil existantes pour la restauration du bâti à chaque demande (<i>Guide de la maison saintongaise, Le bâti en Haute Saintonge</i>) - insister sur l'importance des clôtures et la nécessité de les harmoniser entre elles, et avec leur environnement.
---	--

10- Accroître la population afin de maintenir, voire développer les équipements et activités sur la commune

<u>Objectifs :</u> • Proposer une offre attractive de terrains à bâtir. • Offrir un cadre de vie de qualité. • Développer les équipements en fonction de l'accroissement mesuré prévu.	<u>Moyens :</u> • Délimiter précisément des zones constructibles sur des terrains proches des équipements bien situés vendables à moyen terme. • Investissements communaux concernant la viabilisation des terrains, les commerces, les logements...
--	--

11- Développer les activités secondaires et tertiaires sur la commune

<u>Objectifs :</u> • Permettre aux activités déjà existantes de se maintenir et de se développer. • Créer une zone d'activité pour accueillir des activités pouvant éventuellement présenter des nuisances.	<u>Moyens :</u> • Proposer des terrains à bâtir permettant l'extension d'activités et rendre possible l'implantation à proximité d'activités nouvelles. • Proposer des terrains suffisants pour permettre l'implantation de cette usine.
---	--

12- Préserver l'activité agricole et viticole sur la commune

<u>Objectifs :</u> • Préserver les terres agricoles et viticoles. • Permettre aux exploitations d'exercer leur activité et de s'étendre.	<u>Moyens :</u> • Déterminer des zones constructibles en excluant notamment tous les terroirs agricoles (possibilité de construire et d'étendre les bâtiments liés à l'activité agricole). • Conserver un périmètre inconstructible autour des exploitations.
--	---

13- Favoriser la création de logements locatifs.

<u>Objectifs</u> :	<u>Moyens</u> :
Continuer à favoriser la création de logements locatifs, sociaux ou non, privés ou publics en rénovant en priorité les bâtiments anciens ou vacants.	- Action communale à poursuivre. - Eventuellement : mise en place d'une O.P.A.H. - Possibilité de restaurer en habitation des bâtiments agricoles anciens, en changeant l'affectation dans les zones inconstructibles.

14- Ouvrir des terrains à l'urbanisation en quantité suffisante pour accroître la population, tout en veillant à économiser l'espace.

<u>Objectifs</u> :	<u>Moyens</u> :
- Posséder la maîtrise foncière de terrains adaptés aux projets de la commune et de la carte communale. - Eviter le « mitage » et l'urbanisation linéaire. - Tenir compte de l'état et de la capacité d'adaptation et d'extension des réseaux d'eau et d'électricité. - Respecter les objectifs précédents dans le choix des terrains à ouvrir à l'urbanisation.	- Institution d'un droit de préemption. - Implication communale pour la création des voiries et réseaux nécessaires à la desserte de terrains non situés en bordure des routes (avec possibilité de participation pour voiries et réseaux). - Délimitation précise des zones constructibles en tenant compte des objectifs précédents.

3.3 PRÉVISIONS DE DÉVELOPPEMENT ET BESOINS EN SOLS CONSTRUCTIBLES

En 26 ans, de 1979 à 2004, il s'était construit 40 logements, soit 1,6 logements / an. Depuis 2000, le rythme a augmenté avec 15 constructions en 5 ans, soit 3 logements / an. Cette tendance se confirme aujourd'hui avec la réalisation de 10 maisons dans le bourg en 2005.

La commune estime qu'elle peut continuer son évolution, accueillant 3 à 5 familles par an, ce qui correspond aux réalisations des 5 dernières années, sans perturber l'équilibre de la population communale.

Il faudrait prévoir d'accueillir 30 à 50 familles d'ici 2015, soit 78 à 130 personnes.

En milieu agricole, la rétention est relativement forte, certains propriétaires refusant de convertir des terres cultivables en terrains à bâtir, ou préférant attendre. Dans ces conditions, il est raisonnable de prévoir un choix assez large pour les terrains constructibles.

Dans ce cas, le besoin en terres à bâtir est généralement estimé à trois fois la surface strictement nécessaire. Il faudra donc prévoir de 90 à 150 terrains de 1000 m² en moyenne, soit une fourchette de 9 à 15 hectares.

4. LE PROJET DE LA CARTE COMMUNALE DE CIERZAC

4.1 CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

4.1.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME

Article L 110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Art L 121.1

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*
- 3) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

4.1.2 LA CARTE COMMUNALE

- Le seul document opposable aux tiers est le plan de zonage qui délimite les zones constructibles et inconstructibles.

La Carte Communale n'a pas de règlement.

- Les principes qui définissent la Carte Communale, son champ d'application et les conditions de son élaboration sont définis aux articles L124-1 à L124-4 et R124-1 à R124-8 du code de l'urbanisme.

Article R.124-3 :

« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la Carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1 du titre 1 du livre 1 et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

● La loi U.H. (Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 est venue modifier et compléter la loi S.R.U. du 2/12/2000 qui instituait les Cartes Communales. Elle institue pour les communes dotées d'une C.C. :

- article 41 : la possibilité d'instituer un droit de préemption pour des opérations précises.
- article 59 : la possibilité d'identifier des éléments de paysages bâtis ou naturels à préserver et mettre en valeur.
- article 1 : la possibilité d'autoriser la restauration de ruines.
- article 57 : la possibilité de soumettre des périmètres préalablement définis au Permis de Démolir.

4.1.3 LES LOIS NATIONALES

S'appliquent notamment :

- La loi sur les monuments historiques du 31/12/1913
- La loi d'orientation pour la ville n°91-662 du 13/07/1991
- La loi sur l'eau n°92-3 du 3/01/1992
- La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages n°93-24 du 8/01/1993
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 2/02/1995
- La loi d'orientation agricole n°99-574 du 9/07/1999
- La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain n°2000-1208 du 13/12/2000

4.1.4 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes suivantes s'appliquent à Cierzac :

- AC1 : sur la protection des abords de monuments historiques qui institue une protection sur un cercle de 500m de rayon autour de l'église Saint-Fortunat de Saint-Fort-sur-le-Né.
- AS1 : concernant le périmètre de protection de la prise d'eau de Coulonge/Charente.
- I4 : concernant le réseau de distribution EDF
- EL7 : servitude concernant la RD 731 classée route à grande circulation

- Trois plans d'alignement sur la RD 128, au Bourg, Chez Jaulin et Chez Bergeon.

4.2 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES

4.2.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX DU PROJET

De l'analyse qui précède, il ressort que la petite commune de Cierzac veut s'adapter aux évolutions de la société notamment à la diminution drastique du nombre des agriculteurs, et ce bien que la superficie des terres cultivées reste constante.

Par ailleurs, la commune connaît actuellement une pénurie de bâtis anciens à vendre, et de terrain à bâtir.

Parallèlement, on assiste, comme ailleurs, à une « renaissance » des campagnes, à un exode des urbains vers les villages.

La commune de Cierzac souhaite accompagner cette mutation en s'adaptant au contexte économique et social d'aujourd'hui, tout en préservant son identité.

Elle souhaite donc pouvoir accueillir de nouvelles familles, tout en contrôlant son développement de manière organisée et progressive.

4.2.2 LES GRANDES ORIENTATIONS

Les principaux objectifs de la Carte Communale sont de deux ordres :

- assurer la protection et la mise en valeur du site, du paysage et de l'environnement.
- Préserver le caractère du bâti existant et prévoir le développement de l'urbanisation en fonction des besoins et des objectifs communaux.

4.2.2.1 Protection et mise en valeur du site, des paysages et de L'Environnement :

Cet objectif sera atteint par la prise en compte et la mise en œuvre de dispositions assurant la protection des éléments suivants :

- 1) **L'espace agricole**, notamment les terres cultivées, la vigne et les sièges d'exploitation. Cet espace concerne toutes les terres agricoles. Actuellement, ces terres ne sont pas en danger, l'occupation agricole, notamment la vigne, restant prépondérante aux yeux des habitants de Cierzac. Les terrains constructibles sont choisis de manière à ne pas gêner l'activité agricole.
- 2) **Le site et l'environnement**, notamment les boisements de la vallée du Né. L'intérêt de ce cours d'eau et de ses petits affluents est évident pour la commune dont il alimente les terres. Ils sont exclus en totalité des zones constructibles.
- 3) **Les zones de risques** : il s'agit notamment de la zone inondable de la vallée du Né, totalement exclue des zones constructibles.
- 4) **Les paysages remarquables**, comme ceux de la vallée du Né répertoriés en ZNIEFF, zone humide et projet Natura 2000.
- 5) **Les monuments historiques et les sites archéologiques** (recensés sur la carte 2.a, annexe 1). Les sites archéologiques ont été exclus des zones constructibles.

4.2.2.2 Préservation du bâti existant et développement de l'urbanisation :

Cet objectif répond aux besoins de la commune en terrains constructibles, en secteurs d'activités et en équipements publics afin de maintenir et d'améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants.

Les dispositions principales ci-après ont été retenues :

- 1) **Favoriser le rôle de pôle d'urbanisation principale du bourg**, afin de répondre aux besoins en terrains constructibles, d'améliorer le fonctionnement du bourg, d'assurer une meilleure utilisation des équipements publics en recherchant une urbanisation en épaisseur de part et d'autre des rues principales et en prenant en compte les nuisances liées à la RD 731.
- 2) **Développer et recentrer les équipements publics** nécessaires à l'amélioration du cadre de vie des habitants.
- 3) Prévoir un **développement des hameaux les plus importants tout en créant des zones constructibles réduites en rapport avec leurs besoins et avec les réseaux existants**. Il conviendra de préserver de toute urbanisation certains hameaux dont le caractère agricole est prépondérant afin de ne pas nuire à l'exercice et au développement de cette activité, sachant que le nombre d'exploitations en activité est aujourd'hui très réduit.
- 4) **Permettre la construction sur les parcelles déjà bâties, à proximité des bâtiments existants** : les élus ont choisi de délimiter les terrains déjà bâtis en zone U de manière à autoriser leur propriétaire à y faire d'autres constructions (piscines, garages...) de façon très limitée, là où cela ne va pas à l'encontre des enjeux agricoles et environnementaux.
- 5) **Protéger de toute nouvelle urbanisation les zones ne se rattachant à aucun noyau bâti ancien important** afin de protéger l'environnement et le paysage et de limiter au maximum les frais d'équipements publics, de réseaux, de transports...

4.3 LE PROJET DE TERRITOIRE

4.3.1 LES OPTIONS DU ZONAGE

Il s'agit de pouvoir proposer des terrains individuels de 1000 m² de superficie en moyenne pour permettre l'installation de 3 à 5 familles par an. Les familles d'actifs souhaitant habiter à la campagne cherchent de grands terrains, situés si possible à proximité d'un bourg équipé en services et commerces de base.

Il s'agit aussi de pouvoir accueillir quelques activités qui peuvent présenter des nuisances (bruit, poussière, odeurs...) sur un terrain situé à l'écart des habitations.

Mais cette urbanisation ne pourra se faire, dans l'intérêt même de la commune, qu'en respectant l'environnement.

4.3.1.1 Préserver l'agriculture :

Les zones constructibles ne devront pas empiéter sur de bonnes terres agricoles et éviter d'engendrer des problèmes de voisinage avec les sièges d'exploitation.

4.3.1.2 Préserver l'environnement :

Le choix des zones constructibles a tenu compte, afin de ne pas empiéter sur eux, des secteurs paysagers importants. Il s'agit de la vallée du Né, protégée par un site Natura 2000 qui proposera à terme, un plan de gestion d'ensemble du site :

Le secteur inondable est exclu également ainsi que le ruisseau à l'ouest du bourg, protégé par une bande inconstructible de 30 m.

Les boisements sont exclus des zones constructibles (mentionnés sur la carte annexe 1) dans le but d'empêcher leur destruction.

La commune aura à cœur de mener une action de sensibilisation de la population à l'intérêt que présente de la vallée du Né.

4.3.1.3 Préserver le patrimoine :

Tous les sites archéologiques recensés par la DRAC sont mentionnés sur la carte annexe 1 comme étant à protéger hors des zones constructibles

4.3.1.4 Préserver les paysages remarquables :

La vallée du Né a été identifiée à Cierzac comme paysage remarquable.

Ce secteur est identifié et protégé par une ZNIEFF et un site Natura 2000. Reste à la commune à veiller à une bonne gestion de ces paysages, notamment à la protection de la végétation arborée qui se développe le long des zones humides.

Le territoire de la commune de Cierzac ayant été remembré, les paysages de la partie sud tout particulièrement sont très ouverts. Les quelques éléments arborés sont d'autant plus visibles qu'ils sont rares, et jouent un rôle important dans la structuration des paysages.

4.3.1.5 Des extensions urbaines mesurées :

Afin de préserver le caractère du bourg et des hameaux, et de ne pas dénaturer le paysage rural, les constructions neuves seront regroupées autant que possible dans des secteurs spécifiques, qui n'altèrent pas les vues.

En effet, les différences d'aspect et d'implantation sont généralement trop importantes entre bâti traditionnel et pavillons récents pour une bonne harmonisation.

On évitera donc les anneaux concentriques de zones constructibles autour des groupes de bâti ancien, en donnant la préférence à des zones constructibles accolées sur un côté aux secteurs anciennement urbanisés.

On évitera également de conforter les débuts d'urbanisations linéaires, sortes de tentacules urbains qui ont parfois tendance à se développer le long des routes déjà équipées en eau et électricité, comme par exemple aux deux extrémités du bourg.

4.3.2 CHOIX DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

La commune de Cierzac n'avait pas de document d'urbanisme et l'application du R.N.U. lui suffisait pour maîtriser son développement.

Depuis 2000, le rythme des demandes est devenu plus soutenu, la commune ressent le besoin de planifier de manière plus raisonnée les besoins futurs en terrains pour mieux maîtriser son développement.

C'est cette adaptation au Cierzac d'aujourd'hui qui a motivé les choix.

Le plus souvent possible, les zones constructibles sont délimitées pour combler les interstices dans une urbanisation qui a déjà « mité » certains territoires.

Des terrains constructibles libres s'inscrivent dans la continuité de ces secteurs récemment construits, lorsque ce statut ne risque pas d'entraîner de nuisances du point de vue de l'environnement, des paysages, de la préservation de l'activité agricole et de la protection des abords de monuments historiques.

Ainsi, la carte communale de Cierzac délimite 6 secteurs d'extension urbaine et une zone vouée à l'accueil d'activités artisanales.

4.3.2.1 Renforcement des zones centrales de la commune : le Bourg, chez Jaulin et chez Bergeon

Actuellement, **le bourg** est en train de se conforter avec la réalisation d'un lotissement de 8 lots et la construction de deux maisons individuelles.

La commune désire continuer dans cette optique, pour **créer un « vrai cœur de bourg »** en reliant l'église à la mairie. De plus, elle a demandé à ce que la traversée du bourg soit matérialisée sur la RD 731 par des panneaux d'agglomération. Cela permettra d'une part de réduire la vitesse et donc les problèmes de sécurité et d'autre part de développer le bourg en épaisseur vers le nord.

La majorité des terrains constructibles proposés (**8,8 hectares**) sont en prolongement des secteurs déjà urbanisés du bourg ou permettent de combler « les dents creuses ».

Il s'agit d'offrir de grands terrains pour permettre la réalisation de lotissements et de diversifier l'offre en logement.

La zone constructible du bourg sera limitée :

- à l'ouest par une zone inondable identifiée à partir de la crue de 1982,
- au nord par une zone humide,
- à l'est par la RD 731 et sa bande d'inconstructibilité,
- au sud par le cimetière,
- au sud, sud-ouest par la présence de bons terroirs agricoles.

La municipalité a pris le parti de **renforcer la partie centrale de la commune en proposant quelques terrains constructibles dans les hameaux de chez Jaulin et chez Bergeon, situés proche du bourg :**

- **Chez Jaulin :**

Il s'agit d'ouvrir deux parcelles à l'urbanisation, correspondant à **1,2 hectare**, dans un hameau où l'activité agricole n'est pas présente et proche de bourg et de ses équipements.

La couverture incendie de ce hameau étant insuffisante, la commune s'engage à créer une citerne d'eau ou à aménager un point d'eau naturel selon les possibilités techniques.

- **Chez Bergeon :**

Il s'agit là encore d'offrir quelques terrains constructibles (**2,1 hectares**) dans un hameau proche du bourg et des équipements. La zone urbaine de chez Bregeon s'étendra en continuité de constructions récentes et d'un seul côté de la départementale pour ne pas dénaturer le bâti traditionnel qui se trouve de l'autre côté.

4.3.2.2 Extension limitée des hameaux de chez Dufour, Le Bouquet et Fontimbert

- **Chez Dufour :**

Il s'agit de permettre l'extension urbaine d'un hameau qui ne présente pas de caractéristiques remarquables à préserver. Elle est projetée au sud du bâti ancien, sur des terres qui sont vouées à perdre leur vocation agricole et déjà mitées par l'implantation récente de pavillons. Le développement urbain et le comblement des « dents creuses » pourront harmoniser la zone d'habitat qui se prolonge sur la commune voisine de Germignac. La zone offrira ainsi **3,3 hectares** de surface à construire.

- **Le Bouquet :**

Suite à l'enquête publique, les élus ont décidé d'étendre le hameau à l'opposé du siège d'exploitation, dans un site ne présentant pas d'enjeu paysager. L'extension est limitée (**1 hectare**) de manière à favoriser une extension urbaine continue et progressive et d'éviter un développement linéaire ou le mitage de l'espace.

- **Fontimbert :**

Suite à l'enquête publique il est également décidé de délimiter une zone U à Fontimbert. Elle reprend le bâti existant en excluant le siège d'exploitation et englobe un nouveau terrain constructible (**3568m²**).

4.3.2.3 Permettre la construction sur des parcelles déjà bâties à proximité des bâtiments existants

En dehors de ces hameaux, **il a été choisi de délimiter les terrains déjà bâtis en zone U** afin de ne pas totalement figer l'existant et de permettre aux propriétaires de réaliser de petites constructions près de leurs bâtiments existants (dépendances, piscines...) là où cela n'irait pas à l'encontre de la préservation de l'activité agricole. C'est le cas à **Bonnefont**.

4.3.2.4 Quelques zones d'habitat en zone inconstructible : Maison Neuve, Chez Phélipon, La Figerasse et le Pas

- **La Maison Neuve et Phélipon** sont laissés en **zone inconstructible** car ils ont une vocation agricole
- **La Figerasse** est également laissé en **zone inconstructible** car bien qu'il n'y ait plus d'activité agricole, le bâti se trouve en bordure de la route à grande circulation dans la bande d'inconstructibilité.

- **Le Pas** est laissé **en zone inconstructible** car l'habitat se trouve dans la bande d'inconstructibilité de part et d'autre de la RD 931 et également en zone humide et en partie dans le projet Natura 2000.

4.3.2.5 La zone artisanale

Au sud du territoire, au lieu-dit La Piblasse, la commune a la volonté d'installer une zone artisanale pour accueillir et regrouper des activités pouvant présenter des nuisances.

La commune de Cierzac a choisi un terrain en bordure de la RD 731. Cette zone a une superficie d'environ **4 hectares**. Après le projet avorté d'installation d'une usine du retraitement du verre, occasionnée par l'impossibilité d'achat d'un terrain prévu pour l'aménagement d'un accès, la commune a décidé de se donner les moyens techniques de réaliser cet accès et souhaite ainsi parvenir à attirer d'autres entreprises.

4.4 TABLEAU DE SURFACES

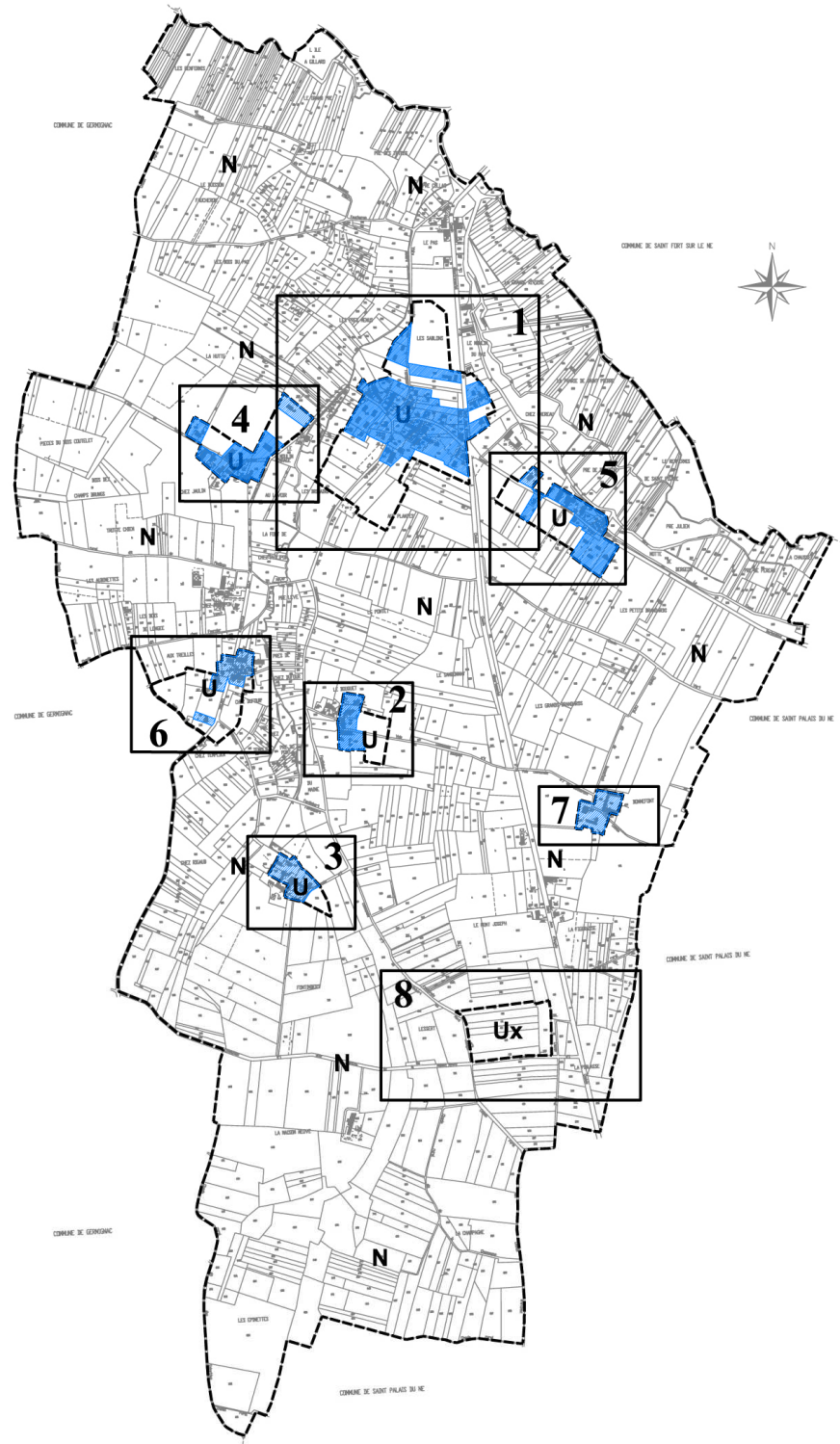
Zones constructibles (U)	Surface totale des zones constructibles	Zones déjà bâties dans les zones constructibles	Terrains libres dans les zones constructibles
LE BOURG	168840	80039	88801
CHEZ JAULIN	37405	25511	11894
CHEZ BERGEON	47390	25893	21497
CHEZ DUFOUR	44817	11299	33518
FONTIMBERT	14435	10867	3568
LE BOUQUET	20888	10562	10326
BONNEFOND	10861	10861	0
TOTAL (m2)	344636	175032	169604
Total (hectares)	34,46	17,50	16,96
Zone Ux			
LA PIBLASSE	38591	0	38591
Total (hectares)	3,86	0,00	3,86
Surface de la commune (ha)	Surface totale des zones constructibles	Terrains déjà bâtis dans les zones constructibles	Terrains libres dans les zones constructibles
539,565	38,32	17,50	20,82
100%	6,39%	3,24%	3,14%

La surface totale de la commune est de 539,5 hectares, répartis en **21 hectares constructibles** et **518 hectares non constructibles**.

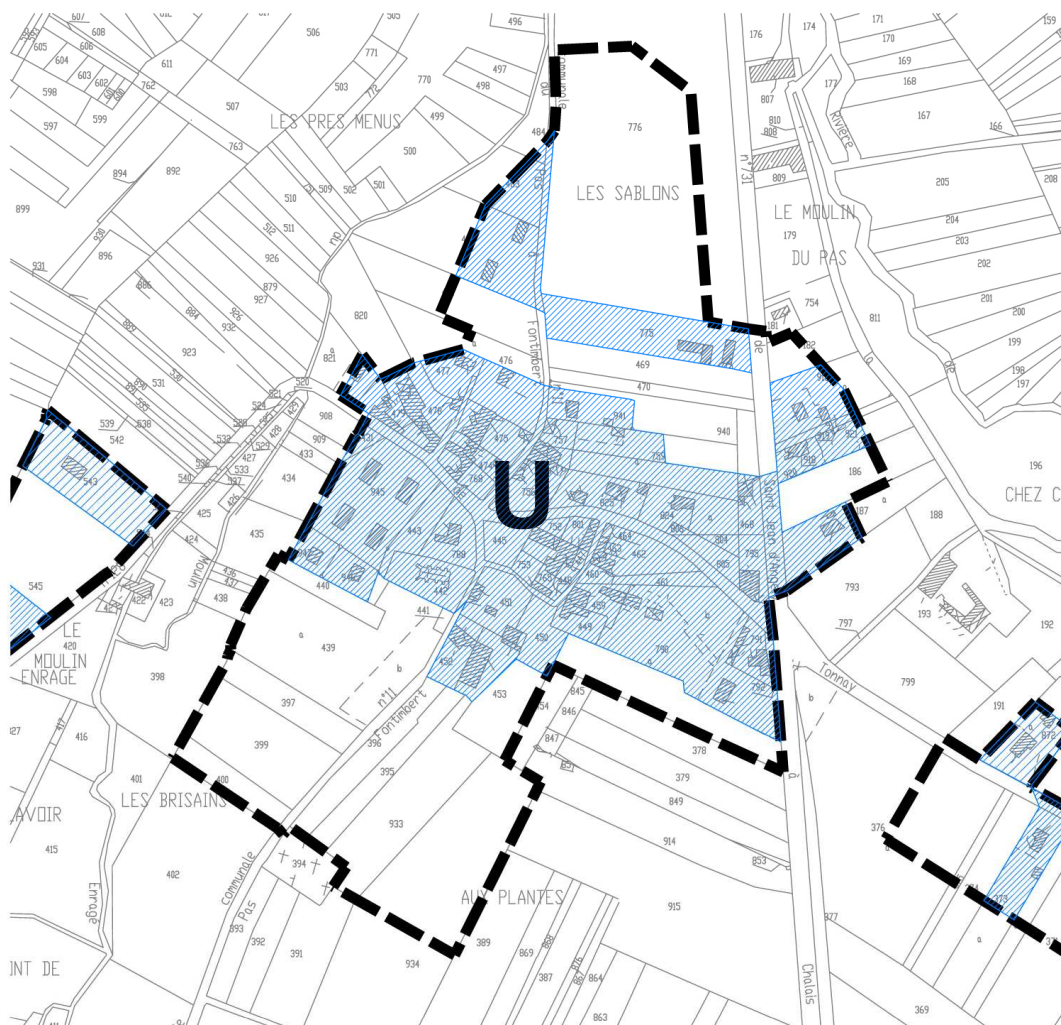
On a vu que si la commune souhaite continuer à accueillir 3 à 5 familles par an, cela amène à prévoir une fourchette de 9 à 15 hectares de terrains urbanisables. Avec **17 hectares de terrains libres**, soit 3 % du territoire communal, Cierzac disposera suffisamment de terrains pour une période d'environ dix ans.

D'autre part **une zone d'activités de 3,86 hectares** a été délimitée.

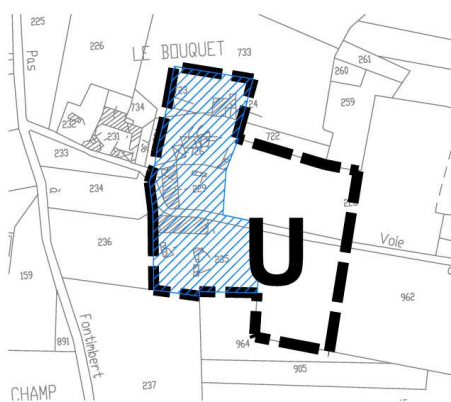
CARTE : TABLEAU D'ASSEMBLAGE



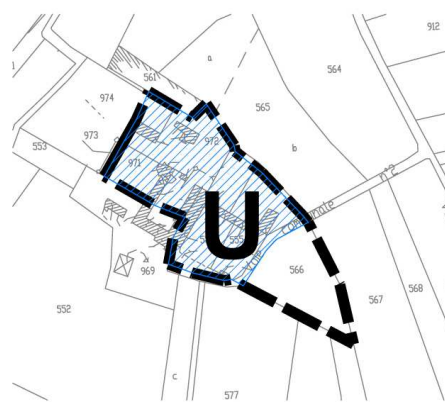
CARTE : LE BOURG DE CIERZAC, LE BOUQUET ET FONTIMBERT



1 - Le bourg

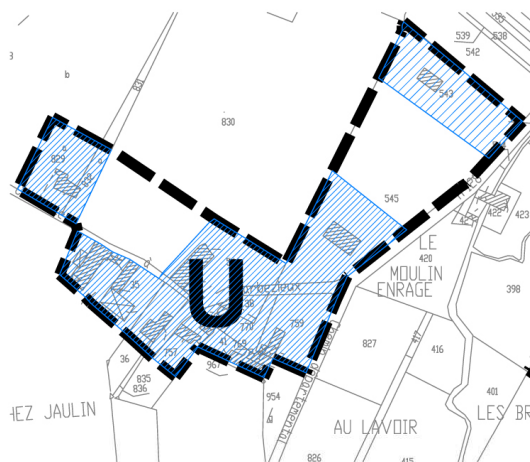


2 - Le Bouquet

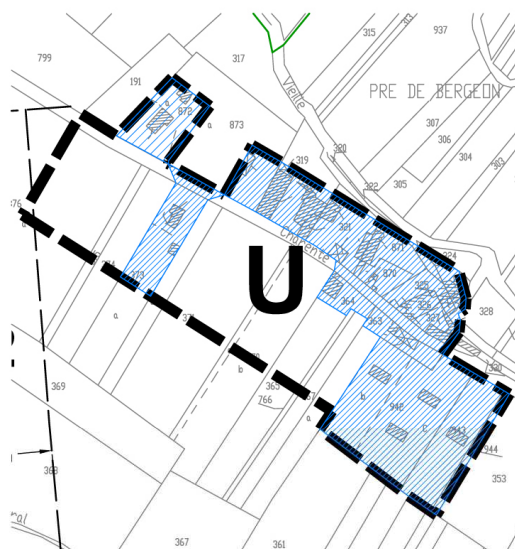


3 - Fontimbert

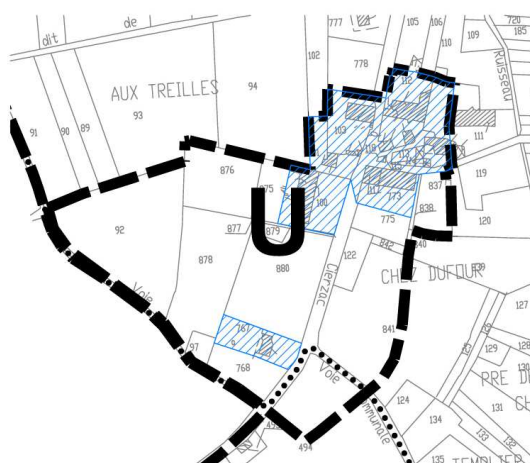
CARTE : CHEZ JAULIN, CHEZ BERGEON, CHEZ DUFOUR, BONNEFONT ET LA ZONE ARTISANALES



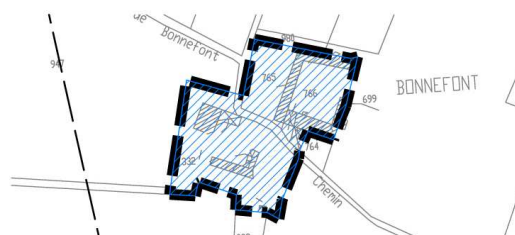
4 - Chez Jaulin



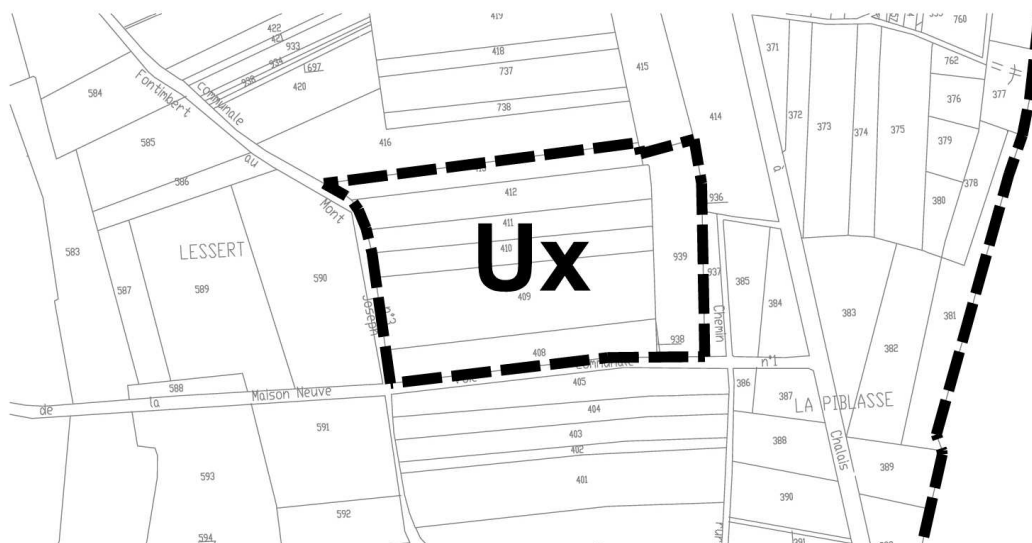
5 - Chez Bergeon



6 - Chez Dufour



7 - Bonnefont



8 - La zone Ux

COMMUNE DE
CIERZAC
(CHARENTE-MARITIME)

CARTE COMMUNALE
Annexe au Rapport de présentation

Recommandations Architecturales
destinées aux pétitionnaires d'un permis de construire ou
d'une déclaration de travaux



F. DOUTREUWE Architecte – Urbaniste 10, rue Pont des Monards 17100 SAINTES

RECOMMANDATIONS

DANS TOUS LES CAS, NE PAS HÉSITER À CONSULTER LE CONSEIL EN ARCHITECTURE, URBANISME ET ENVIRONNEMENT DE CHARENTE-MARITIME (CAUE 17) OU LE SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (SDAP), POUR UN CONSEIL GRATUIT, AU STADE DE L'ÉLABORATION DU PROJET :

CAUE 17,

85 avenue de la République
17000 LA ROCHELLE
Tél. : 05 46 31 71 90

SDAP CHARENTE-MARITIME,

28, rue Gargoulleau
17000 LA ROCHELLE
Tel : 05.46.41.09.57

AMÉNAGEMENT DE BÂTIMENTS EXISTANTS ET EXTENSION

Il est recommandé de lire les plaquettes de conseil gratuites :

- *Haute-Saintonge, son patrimoine et ses jardins*, par la CDC de Haute-Saintonge.
- *Le guide de la maison saintongaise*, par la Saintonge Romane.

CONSTRUCTIONS NEUVES

Ces quelques recommandations concernent l'essentiel de ce qui permet l'intégration d'une construction à l'environnement :

L'implantation de la construction :

- En milieu urbain, il est recommandé de **conserver l'orientation majoritaire** des constructions avoisinantes.
- Si le terrain est en pente, éviter les terrassements en « remblais / déblais » qui mettent la maison sur un piédestal, ce qui génère souvent un traumatisme important dans le paysage. Il vaut mieux **adapter la construction au terrain**, en l'implantant parallèlement à la pente dans sa plus grande dimension, et en minimisant les terrassements, pour une insertion discrète dans le paysage.



Ici les talus créés mettent les constructions en exposition dans la pente

- **L'implantation des constructions à l'alignement des voies** est une manière, en milieu urbanisé, de s'intégrer dans le tissu urbain. Cependant, cet alignement peut ne concerner qu'une partie de la façade.
- Mais on constate aujourd'hui une répugnance certaine de la plupart des maîtres d'ouvrages privés à implanter leur maison soit en mitoyenneté (crainte de problèmes de voisinage), soit en bordure de voie (souhait en général de recul par rapport à la voie « pour être tranquille »). **Une clôture bien réalisée peut minimiser ce décalage en intégrant la construction au paysage.**

Les clôtures, la végétation :

- Une clôture bien conçue peut suffire à bien intégrer une construction neuve dans son environnement, qu'il soit urbain ou campagnard.



Ce lotissement récent commence à s'intégrer au paysage grâce aux haies végétales et à l'absence de murs de clôture

- **En milieu urbain**, elle peut être constituée d'un **muret** (80cm à 1,20m), ou d'un mur plus haut, selon le contexte, surmonté ou non d'un grillage. Ce mur devra être **simple**, et **reproduire les caractéristiques des murets anciens de village en hauteur, en couleur, en type de couronnement...** S'il n'est pas toujours dans les moyens des pétitionnaires de construire des murs de pierres, un **bel enduit** d'une teinte choisie en rapport avec celle des enduits anciens du village peut faire l'affaire.
- **Dans un environnement naturel**, les **haies vives** sont toujours à préférer. **Une haie existante devrait être conservée** au lieu d'être arrachée lorsque le terrain se construit.



La haie a été arrachée. Que replantera-t-on à la place ?

Le **grillage** à poser, qui est souvent le prétexte de cet arrachage, n'a pas forcément à être posé en limite. Il peut être posé si nécessaire **à l'intérieur de la haie**. Cela ne modifie en rien les droits du propriétaire du terrain.

Les poteaux en béton sont trop épais pour passer inaperçus. On devrait toujours leur préférer les **piquets métalliques, plastifiés verts ou peints**



- Enfin et surtout, c'est **la végétation** qui intégrera les constructions nouvelles dans le paysage. **Un grillage devrait toujours être doublé de plantations**. Mais pour s'intégrer vraiment dans les terroirs de Charente Maritime, il est nécessaire de planter des **espèces locales** :
 - en haies mélangées : églantier, troènes, fusain d'Europe, érable...
 - auxquels on peut ajouter : chèvrefeuille, laurier-tin, lilas, noisetier, merisier....
 - en arbres de haute tige : frênes, tilleuls, arbres fruitiers..., selon le terrain et l'exposition.

Les espèces exotiques de jardinerie s'intègrent peu et sont à éviter. Ce sont:

- tous les résineux tels que les thuyas, cyprès de toutes sortes, qui demandent souvent en outre un gros travail de taille,
- les arbres et buissons n'existant pas dans notre région : bouleaux, prunus, oliviers, liquidambars...

Pour accélérer la pousse d'une haie champêtre, un système d'arrosage par goutteurs n'est pas onéreux et vraiment efficace.



Ceci s'apparente plus à un mur en béton qu'à une haie végétale



Clôture et végétation basse, un bel arbre suffisent à intégrer une maison dans le paysage

Mais la végétation peut aussi **habiller des pieds de murs**, des tonnelles, délimiter différentes ambiances de jardin...



Les pieds de murs sont habillés par la végétation



Clôture constituée d'un muret et de grilles ; ici aussi la végétation est présente



L'absence de clôture, quelques beaux arbres, permettent au paysage de conserver son homogénéité



Un bâti banal peut s'intégrer dans le paysage grâce à la végétation

- **Le portail** doit rester **simple**, en métal ou en bois peint, en lames parallèles, avec un dessus horizontal. Si les piliers sont en moellons aux joints bien remplis, en pierres de taille, ou en bois, l'ensemble s'intégrera sans difficulté à l'environnement de CIERZAC.



Portail traditionnel en métal avec piliers de pierres moulurées



Portail bois simple, piliers en moellons et haie en clôture