

GRAND COGNAC COMMUNE DE CHASSORS (CHARENTE)

ELABORATION DU P.L.U. RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 18 / 06 / 2010	Le 02 /11/ 2017	Le 28 / 06 / 2019	Le 26 / 06 / 2019
Révision	Le	Le	Le	Le
Modification	Le	Le	Le	Le

Vu pour être annexé à la décision du conseil communautaire

En date de ce jour

Le Président de Grand Cognac ou son représentant

Etudié par :

*Françoise DOUTREUWE E.U.R.L.,
et*



V.TROQUEREAU-COAPI
7 ruelle de l'Hospice
17100 SAINTES
Tél : 06.07.06.23.17.
e-mail : v_troquereau@yahoo.fr



**EAU-MEGA, Conseil en
environnement**

25, rue Ramuntcho,
BP 40 422,
17313 ROCHEFORT/MER
Tél. : 05 46 99 09 27
fax : 05 46 99 25 53
e-mail : environnement@eau-mega.fr
site internet : www.eau-mega.fr

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	8
I. UN NOUVEAU DOCUMENT, LE PLAN LOCAL D'URBANISME	9
II. ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHASSORS	10
CHAPITRE 1 :	11
DIAGNOSTIC COMMUNAL	11
1ère partie :	12
Diagnostic socio-économique	12
I. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET DU CONTEXTE LOCAL	13
I.A. Description générale	13
I.B. CHASSORS et les dynamiques territoriales	16
I.B.1. Communauté d'agglomération du Grand Cognac	17
I.B.2. Pays ouest Charente – Pays du Cognac	18
I.B.3. CHASSORS, une commune rurale historiquement peu peuplée	18
II. DYNAMISME ET MUTATION DE LA POPULATION DE CHASSORS	21
II.A. Une nouvelle diminution de population depuis 2009	21
II.B. Evolution de la population calquée sur l'évolution du solde migratoire	22
II.C. Une population qui demeure relativement jeune malgré l'enclenchement du processus de son vieillissement	23
II.D. Une population active qui se tertiarise	23
II.D.1. Une majorité de petits ménages	23
II.D.2. Une population active travaillant en majorité en dehors de la commune	24
II.D.3. Un changement sociologique	25
III. ÉVOLUTION ET CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DE LA COMMUNE DE CHASSORS	27
III.A. Accélération de la croissance du parc immobilier	27
III.B. Un parc locatif peu développé	29
III.C. Un rythme de construction moyen	29
III.D. Un parc immobilier jeune et confortable	30
III.D.1. Augmentation de la taille des logements	30
III.D.2. Un parc immobilier qui se renouvelle	31
III.D.3. Des logements de plus en plus confortables	31
IV. UNE COMMUNE RURALE BIEN EQUIPÉE	33
IV.A. Les équipements de la commune	33
IV.B. Les équipements d'infrastructure	33
IV.B.1. Desserte de la commune et déplacements :	33
IV.B.2. Réseaux et infrastructures indispensables couvrant le territoire communal	38
V. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES CARACTÉRISTIQUES D'UNE COMMUNE RURALE	48
V.A. Une activité agricole prépondérante	48
V.B. Un tissu économique local diversifié	54
V.C. Une activité touristique quasi-inexistante	55
2ème partie :	56
État initial de l'environnement	56
I. LES ÉLÉMENTS PHYSIQUES ET NATURELS CONSTITUTIFS DES PAYSAGES DE CHASSORS	57
I.A. Géologie et relief	57
I.B. Occupation des sols	59
I.C. Un réseau hydrographique peu étendu	63
I.C.1. Généralités	63
I.C.2. Qualité des eaux	63
I.C.3. État quantitatif	68
I.C.4. Hydrogéologie	69
I.C.5. Périmètres de protection des captages AEP	69

I.C.6.	Document de planification- Le SDAGE Adour-Garonne	71
I.C.7.	Document de planification- Le SAGE Charente.....	72
I.D.	Une commune renfermant un patrimoine naturel riche.....	73
I.D.1.	Des zones d'inventaires à préserver.....	73
I.D.2.	Des zones de protection règlementaires.....	81
I.D.3.	Autres sites ayant des particularités et un intérêt écologique.....	88
I.D.4.	Les trames vertes et bleues	92
I.D.5.	Synthèse du contexte écologique.....	99
II.	UN PAYSAGE ENTRE VIGNES ET CHARENTE	101
II.A.	À l'échelle du Poitou-Charentes	101
II.B.	À l'échelle de CHASSORS.....	102
II.C.	Des éléments végétaux qui ponctuent et structurent le paysage.....	108
III.	URBANISATION DE CHASSORS.....	109
III.A.	Répartition et caractéristiques des zones d'habitat.....	109
III.A.1.	Une urbanisation assez regroupée	109
III.A.2.	Rupture entre urbanisation ancienne et Urbanisation récente.....	111
III.B.	Patrimoine bâti et archéologique.....	114
III.B.1.	Sites archéologiques	114
III.B.2.	Une occupation ancienne dont subsistent plusieurs éléments à l'architecture de qualité	118
III.B.3.	Caractéristiques de l'architecture traditionnelle.....	120
III.C.	Développement urbain – bilan de la carte communale et consommation foncière.....	121
III.C.1.	Evolution urbaine de CHASSORS	121
III.C.2.	Bilan de la carte communale	121
IV.	RISQUES, NUISANCES ET SERVITUDES.....	129
IV.A.	Risques naturels	129
IV.A.1.	Risque de remontée de nappe.....	129
IV.A.2.	Mouvement de terrain	129
IV.A.3.	Séisme	132
IV.A.4.	Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle.....	132
IV.B.	Autres risques :	132
IV.B.1.	Transports de marchandises dangereuses	132
IV.B.2.	Industries SEVESO.....	132
IV.B.3.	ICPE.....	132
IV.B.4.	Autres activités industrielles.....	136
IV.C.	Récapitulatif des servitudes d'utilité publique	136
CHAPITRE 2 :	139
PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ET P.A.D.D.	139
I.	L'ÉLABORATION D'UN PLU POUR S'ADAPTER A L'ÉVOLUTION ACTUELLE DE LA COMMUNE	140
II.	VERS LE PADD : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET BESOINS EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	140
II.A.	Les perspectives d'évolution de la population	140
II.A.1.	Hypothèses d'évolution de la population.....	140
II.A.2.	Les perspectives d'évolutions de la population à l'horizon 2027	141
II.B.	Perspectives d'évolution du logement.....	142
II.B.1.	Estimation des besoins en résidences principales à l'horizon 2027	142
II.B.2.	Estimation des besoins liés aux résidences secondaires.....	143
II.C.	Les besoins en terrains constructibles	143
II.C.1.	Estimation des besoins en terrain.....	144
II.C.2.	Choix d'un objectif de développement	145
III.	LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLES DE CHASSORS : OBJECTIFS	146

III.A.	Objectif 1 : Continuer à répondre à la demande, de manière raisonnée, en diversifiant l'offre et adaptant les infrastructures et équipements publics.....	146
III.A.1.	Axe 1 : Un objectif de 1197 habitants d'ici 2027	146
III.A.2.	Axe 2 : Renforcer la centralité de la commune tout en étant économe des sols.....	147
III.A.3.	Axe 3 : Permettre une évolution modérée des autres principales zones d'habitat.....	149
III.A.4.	Axe 4 : Proposer un cadre de vie agréable aux futurs habitants.....	149
III.B.	Objectif 2 : Soutenir les activités économiques existantes ainsi que l'accueil de nouvelles entreprises .	151
III.B.1.	Axe 1 : Préserver l'activité agricole, principalement viticole	151
III.B.2.	Axe 2 : Soutenir les services de proximité et préserver le tissu artisanal	151
III.B.3.	Axe 3 : Développement des communications numériques.....	152
III.C.	Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, le paysage et l'environnement.....	152
III.C.1.	Axe 1 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti.....	152
III.C.2.	Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage	153
III.C.3.	Axe 3 : Préserver les milieux naturels et le patrimoine végétal	154
III.C.4.	Axe 4 et 5 : Préserver la qualité des eaux et ne pas exposer de nouvelles familles aux risques naturels identifiés	154
IV.	JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE FIXES AU	
P.A.D.D.	155	
CHAPITRE 3 :	157
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD ET JUSTIFICATIONS.....		157
I.	PRESENTATION DU REGLEMENT ET DES O.A.P.	158
I.A.	Le zonage	158
I.B.	Le règlement écrit	159
I.B.1.	Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	159
I.B.2.	Les différents articles du règlement.....	160
I.C.	Les O.A.P.....	161
II.	LES OPTIONS DU ZONAGE DU PLU ET JUSTIFICATIONS.....	162
II.A.	Tableau récapitulatif des dénominations et caractère des zones du P.L.U.	162
II.B.	Présentation de chaque zone et justifications	164
II.B.1.	Les zones U et AU à vocation principale d'habitat	164
II.B.2.	Les zones UE à vocation d'équipements publics	183
II.B.3.	Les zones UX destinés aux activités économiques	184
II.B.4.	La zone agricole.....	185
II.B.5.	Les zones naturelles.....	188
II.B.6.	Tableau des surfaces	191
II.C.	Application de dispositions particulières	193
II.C.1.	Éléments du patrimoine naturel et bâti à préserver	193
II.C.2.	E.B.C. à créer.....	205
II.C.3.	Les emplacements réservés.....	207
II.C.4.	Les bâtiments repérés en zone A et N comme pouvant changer de destination	208
II.C.5.	Secteur à l'intérieur duquel les clôtures sont soumises à déclaration préalable	210
II.C.6.	Trame prenant en compte le risque de tassement ou d'effondrement	210
II.C.7.	Le permis de démolir	210
II.C.8.	Le droit de préemption urbain	210
III.	UN REGLEMENT QUI PARTICIPE A LA CONCRETISATION DU PROJET COMMUNAL	211
III.A.	Zones URBAINES.....	211
III.B.	Zone AU	216
III.C.	Zone A	218
III.D.	Zone N	220
CHAPITRE 4 :	223
EVALUATION DES INCIDENCES.....		223

I.	Analyse des incidences du PADD.....	224
II.	Analyse des incidences par thématique.....	227
II.A.	Impacts sur l'occupation du sol.....	227
II.B.	Impacts sur l'habitat et la consommation d'espaces	227
II.C.	Impacts sur l'économie et l'emploi	227
II.D.	Impacts sur l'activité agricole	228
II.E.	Impacts sur les équipements	228
II.F.	Impacts sur la circulation et les déplacements	228
II.G.	Impacts sur la qualité des eaux.....	228
II.H.	Impacts sur les milieux naturels	231
II.I.	Impacts sur la qualité de l'air	231
II.J.	Impacts sur la collecte et le tri des déchets	231
II.K.	Prise en compte des risques, des nuisances et des servitudes.....	232
II.L.	Impacts sur la qualité des paysages.....	232
CHAPITRE 5 :		233
INDICATEURS ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.		233
I.	Cadrage réglementaire	234
II.	Organisation du suivi : fréquence et opérateurs chargés du suivi.....	234
III.	Les indicateurs généraux possibles de suivi.....	234

Par convention tout plan et carte du dossier ont le nord en haut de page. Dans le cas contraire, le nord est mentionné.

ABRÉVIATIONS

- **A.B.F.** : Architecte des Bâtiment de France
- **A.E.P.** : Adduction d'Eau Potable
- **A.L.U.R.** : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- **A.O.C.** : Appellation d'Origine Contrôlée
- **A.R.S.** : Agence Régionale de Santé
- **B.R.G.M.** : Bureau des Recherches Géologiques et Minières
- **C.A.U.E.** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
- **C.D.P.E.N.A.F.** : Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
- **C.U.** : Certificat d'Urbanisme
- **D.I.C.R.I.M.** : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs
- **D.D.T.** : Direction Départementale des Territoires
- **D.R.A.C.** : Direction Régionale des Affaires Culturelles
- **D.R.E.A.L.** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- **D.R.I.R.E.** : Direction régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement.
- **I.C.P.E.** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- **I.G.P.** : Indications Géographiques Protégées
- **L.M.A.** : Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche
- **L.V.** : Logement vacant
- **N.R.A.** : Noeud de Raccordement des Abonnés (adsl)
- **P.A.C.** : Porter à Connaissance
- **P.A.C.** : Politique Agricole Commune
- **P.C.** : Permis de Construire
- **P.C.E.T.** : Plan Climat Energie Territorial
- **R.C.E.A.** : Route Centre Europe Atlantique
- **R.E.S.E (La)** : Régie d'Exploitation des Services d'Eau
- **P.R.C.E.** : Plan Régional de Cohérence Ecologique
- **R.T.E.** : Réseau de Transport d'Electricité
- **S.A.G.E.** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- **S.A.N.D.R.E.** : Service d'Administration Nationale des Données et Référentiels sur l'Eau
- **S.C.O.T.** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **S.D.A.** : Schéma Directeur d'Assainissement
- **S.D.A.G.E.** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- **S.D.I.S.** : Service Départemental d'Incendie et de Secours
- **S.R.C.E.** : Schéma Régional de Cohérence Environnementale
- **S.R.U.** : Solidarité et Renouvellement Urbain
- **S.T.A.P.** : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
- **T.V.B.** : Trames vertes et bleues
- **U.H.** : Urbanisme-Habitat
- **Z.A.E.** : Zone d'Activités Economiques
- **Z.N.I.E.F.F.** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
- **Z.P.S.** : Zone de Protection Spéciale
- **Z.S.C.** : Zone Spéciale Conservation
- **ZICO** : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

PRÉAMBULE

Article L121-10 du Code de l'Urbanisme

« II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont **susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement**, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ; »

=> L'autorité environnementale, dans le cadre de la démarche au cas par cas, n'a pas jugé nécessaire de soumettre l'élaboration du PLU à une évaluation environnementale globale.

Article R123-2 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

AVANT-PROPOS

I. UN NOUVEAU DOCUMENT, LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Depuis l'entrée en vigueur de la **loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi S.R.U.)** du 13 Décembre 2000, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) remplacent les anciens Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.). La **loi Urbanisme et Habitat (loi U.H.)** de 2003 a clarifié le contenu du P.L.U. en général et la fonction du P.A.D.D. en particulier.

En 2010, les **lois du Grenelle de l'environnement** et de **Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (L.M.A.)** demande une prise en compte accrue des enjeux environnementaux et de la lutte contre l'étalement urbain.

Ce principe qui correspond à la limitation de la constructibilité en zone agricole et naturelle est réaffirmé et renforcé par les **lois pour l'accès au logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** et **pour l'Avenir de l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (L.A.A.A.F.)**.

De la loi ALUR découle également **une recodification du code de l'urbanisme**, en application depuis le **1er janvier 2016**, et une **modernisation du contenu des PLU**.

L'enjeu principal est de répondre à un besoin général de **clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle**. Cette modernisation réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

L'élaboration du PLU de Chassors ayant été prescrite avant le 1^{er} janvier 2016 et bien avancée à cette date, les élus ont choisi de rester sur la version antérieure du code de l'urbanisme. Une table de concordance est insérée au dossier.

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement
- et des annexes.

Le P.L.U. comprend donc un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il délimite, à travers le règlement graphique, les **zones urbaines ou à urbaniser** et les **zones naturelles ou agricoles et forestières** à protéger et définit, au sein du règlement écrit, en fonction des circonstances locales, les **règles concernant l'implantation des constructions** pour chacune de ces zones. Il peut également organiser le développement futur de secteurs par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation.

II. ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHASSORS

La commune a travaillé au début des années 2000, à l'élaboration d'une **Carte Communale**. Celle-ci est **en application depuis 2006**.

Elle définit les zones urbanisables pour une dizaine d'années et intègre un volet préservation des paysages bâtis et naturels avec le repérage d'arbres remarquables ainsi qu'un mur à conserver. Un phénomène de rétention a été identifié.

Le Conseil Municipal élu en 2008, a décidé **d'aller plus loin dans une démarche responsable et qualitative** afin de mieux maîtriser l'urbanisation de la commune en élaborant un PLU. Celui-ci devra s'appuyer davantage sur les notions de :

- Développement durable
- Préservation de l'environnement
- Prise en compte des contraintes dues à l'éloignement des principaux villages
- Prise en compte des risques et nuisances aujourd'hui connus.

=> L'enjeu du projet communal est de **continuer à répondre à la demande en terrains constructibles**. La commune bénéficie en effet, d'une situation géographique attractive, aux portes de Jarnac et de Cognac, non loin de la RN 141. Ce développement démographique doit permettre de **maintenir la vie locale**, notamment les structures scolaires. Pour autant, cela doit se faire de manière réfléchie afin de **préserver l'identité rurale** de la commune qui repose sur son **patrimoine agricole, naturel, paysager et bâti**.

Chapitre 1 : DIAGNOSTIC COMMUNAL

1ère partie :
Diagnostic socio-économique

I. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET DU CONTEXTE LOCAL

Les données utilisées sont celles de l'INSEE, issues du recensement de population de 1999, 2007 et 2012 (exploitations principales – officielles, mises à jour en 2015), mises à jour avec les chiffres INSEE 2014 (paru le 4/08/2017).

I.A. Description générale

La commune de CHASSORS est située :

- en région Nouvelle Aquitaine, partie ouest du département de la Charente, sur la rive droite de la vallée de la Charente, entre Cognac et Jarnac,
- dans un secteur viticole de qualité.

CHASSORS est limitrophe des communes suivantes :

- Sigogne
- Les Métairies
- Jarnac
- Julienne
- Nercillac
- Réparssac

Elle a comme particularité, le fait que son bourg, n'est pas la zone urbaine la plus importante de la commune.

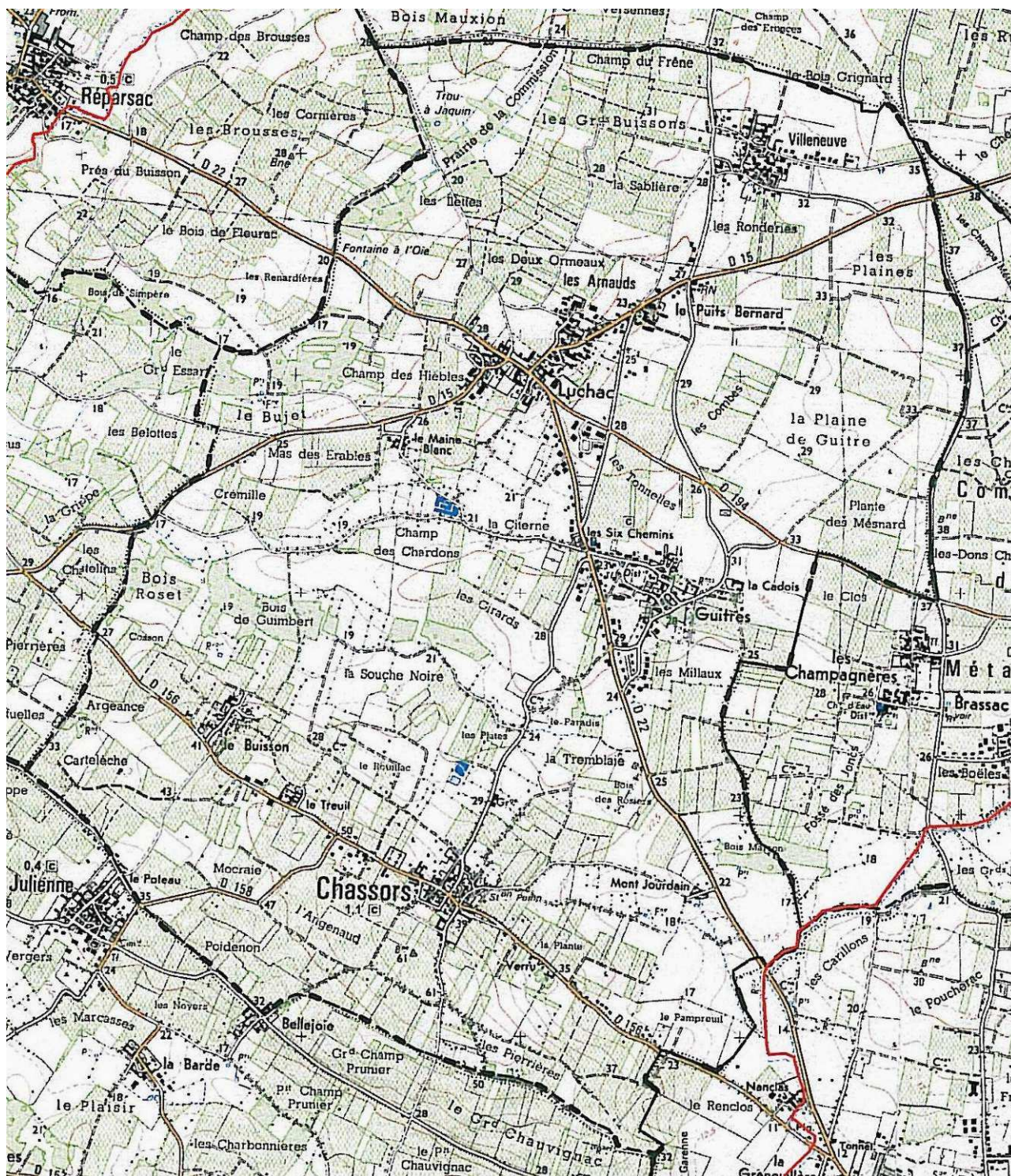
La commune est excentrée par rapport aux principaux axes de communication, cependant elle se situe à quelques minutes de la RN 141 qui est un axe majeur de circulation au niveau de la Charente mais également de l'Europe (R.C.E.A.)

Un réseau de voies départementales dessert les principales zones urbaines de la commune :

- La RD 156 dessert le Buisson, Le Treuil et le bourg. Elle traverse la commune d'ouest en est, reliant Nercillac à Jarnac. De même orientation que la ligne de crête, de larges vues se dégagent depuis cet axe en direction de la partie nord de la commune et même au-delà.
- La RD 22 dessert les villages de Guîtres et Luchac. Elle relie Réparssac à Jarnac, traversant le vallon et la plaine agricole.
- La RD 15, qui relie Cognac à Rouillac, traverse la plaine agricole du sud-ouest vers le nord-est en passant par Luchac.
- La RD 194, permet de relier Luchac aux Métairies.
- La RD 158, réseau secondaire, permet de relier le bourg à Bourg-Charente en passant par Julienne. Elle traverse ainsi le coteau viticole.

Des voies communales desservent les autres villages ou écarts, notamment le village de Villeneuve. La VC 2, de direction nord/sud permet de passer des hauteurs de Chassors vers la plaine en direction de Guîtres.

A cela s'ajoute un réseau de chemins blancs qui permet de découvrir une grande partie de l'espace cultivé ainsi que les vallons.



I.B.1. Communauté d'agglomération du Grand Cognac



Depuis le 1er janvier 2017 :
1 Communauté d'Agglomération



Créée le 1er janvier 2017, elle regroupe 58 communes totalisant environ 70052 habitants (population légale au 1^{er} janvier 2014) sur 752 km².

Elle est issue de la volonté de regroupement de 4 communautés de communes : celle de la Région de Châteauneuf, celle de Grand Cognac, celle de Grande Champagne et celle de Jarnac.

Grand Cognac communauté d'agglomération intervient dans différents domaines définis par la Loi et par les choix des élus locaux ; on parle de « compétences ». Elles s'exercent sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Les compétences obligatoires :

- Développement économique, promotion du tourisme
- Aménagement de l'espace et organisation de la mobilité
- Habitat
- Politique de la ville
- Aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets

Les compétences optionnelles exercées dès le 1er janvier 2017 sur l'ensemble du territoire de l'agglomération :

- Eau
- Assainissement

Dans un premier temps, suite à la fusion, les compétences optionnelles et facultatives gérées dans le cadre des anciennes communautés de communes continueront à s'exercer sur leur ancien périmètre.

C'est par exemple le cas de la compétence scolaire qui sera maintenue sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de Jarnac.

Les élus disposent d'un délai de deux ans à compter du 1er janvier 2017 pour décider des compétences qui seront exercées à l'échelle de la communauté d'agglomération.

L'agglomération de Grand Cognac a la compétence urbanisme et à ce titre a prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal.

I.B.2. Pays ouest Charente – Pays du Cognac

Le syndicat est né en 1985 sous la forme d'un syndicat d'études pour la charte intercommunale du Cognacais (arrêté préfectoral en date du 22 juillet 1985) et s'est transformé en Syndicat de Pays le 1^{er} juillet 1986.

Il a été créé pour s'inscrire dans la politique régionale des Pays qui a débuté en 1984, définir des objectifs et coordonner des actions à l'échelle des 89 communes des 7 cantons de Châteauneuf, Cognac Nord et Sud, Hiersac, Jarnac, Rouillac et Segonzac qui le composaient originellement.

L'Ouest Charente – Pays du Cognac a été reconnu comme Pays par arrêté du Préfet de Région, le 28 octobre 2004 et s'est transformé le 6 décembre 2004 en **syndicat mixte** regroupant à l'époque :

- les cinq communautés de communes de **Cognac, Grande Champagne, Jarnac, Châteauneuf et du Rouillacais**,

Soit **79 communes** qui rassemblent **80002 habitants** (population légale au 1^{er} janvier 2013) sur 1 042 km², au cœur des Charentes, autour de Cognac.

Les 5 CdC ont lancé fin 2012, début 2013 l'élaboration d'un S.C.O.T. (**Schéma de Cohérence Territoriale**).

Au 1^{er} janvier 2017, 4 CdC se sont regroupées pour former la communauté d'agglomération de Grand Cognac.

=> **Les orientations d'un P.L.U. doivent être compatibles avec le SCOT.** Ainsi l'enjeu sera d'anticiper l'approbation du S.C.O.T. au maximum afin de ne pas avoir à mettre en compatibilité le P.L.U. rapidement après sa mise en application.

I.B.3. CHASSORS, une commune rurale historiquement peu peuplée

Entre **1999 et 2007**, la commune a connu un **accroissement** de population de l'ordre de **4%** soit un accroissement supérieur à la moyenne départementale (+2,92%) et de l'arrondissement (+1,18%). En effet CHASSORS a profité de l'influence bénéfique et combinée de Cognac, Jarnac mais également Angoulême et Saintes, en développant une offre en terrain à construire attrayante et à un prix abordable.

Entre **2007 et 2012**, la commune a connu **un taux d'accroissement moins important** mais qui reste supérieur à la moyenne départementale (+1,18%) et à la moyenne au niveau de l'arrondissement (+0,83%).

Entre **2012 et 2014**, la commune a **du mal à maintenir son attractivité**, du fait notamment de la crise économique. Cette tendance s'observe de manière générale au niveau départementale et au niveau de l'arrondissement de Cognac.

	Commune de Chassors	Arrondissement de Cognac	Département 16
Population en 1999	1 061	90 108	339 628
Population en 2007	1104	91 174	349 535
Variation 1999-2007	+ 4%	+1,18%	+2,92%
Population en 2012	1 123	91 933	353 657
Variation : 2007-2012	+1,72%	+0,83%	+1,18%
Population en 2014	1 110	92 224	353 853
Variation 2012-2014	-1,16%	+0,32%	+0,05%

Source : Insee, recensements de la population

A l'échelle régionale, CHASSORS s'insère dans un territoire qui constitue un **espace à dominante rurale sous l'influence combinée de Jarnac de Cognac, pôles urbains secondaires, mais également de Saintes et d'Angoulême, facilement accessibles par la RN 141.**

L'activité viticole reste une donnée forte de ce territoire.

Ainsi si la commune s'inscrit dans un espace qui a connu de fortes dynamiques démographiques entre 1982 et 2009, le rythme de la construction reste inférieur à ce qui s'observe autour des principaux pôles urbains de la Région et notamment autour d'Angoulême et de Saintes. Pour autant, le développement urbain s'étale le long de la RN 141 sur une large bande entre Saintes et Angoulême.

Le phénomène d'étalement urbain qui s'observe autour de l'agglomération cognaçaise s'amplifie. **CHASSORS s'inscrit donc dans un espace qui devient de plus en plus résidentielle accueillant de nombreux actifs travaillant dans les pôles d'emplois périphériques.** Elle appartient ainsi à la 2^{ème} couronne de Cognac. L'attractivité de la commune s'explique en partie par un prix des terrains à bâtir moins élevé qu'en 1^{ère} couronne. Les migrations liées au lieu de travail sont favorisées par un bon réseau routier.

Cognac, commune centre du Pays, constitue le pôle le plus attractif pour les habitants de CHASSORS, car ils regroupent les équipements scolaires, les services médicaux, les commerces, les structures pour l'emploi, pour la culture ou encore les équipements sportifs. Pour autant, **CHASSORS est également un territoire vivant où se concentrent des équipements et services de base** (structures scolaires, équipements sportifs...) **pour la population et qui offre quelques emplois** (zone intercommunale d'activités économiques, tissu artisanal et activités agricoles).

Le développement urbain se fait au détriment de l'espace agricole qui constitue la principale vocation du territoire de CHASSORS :

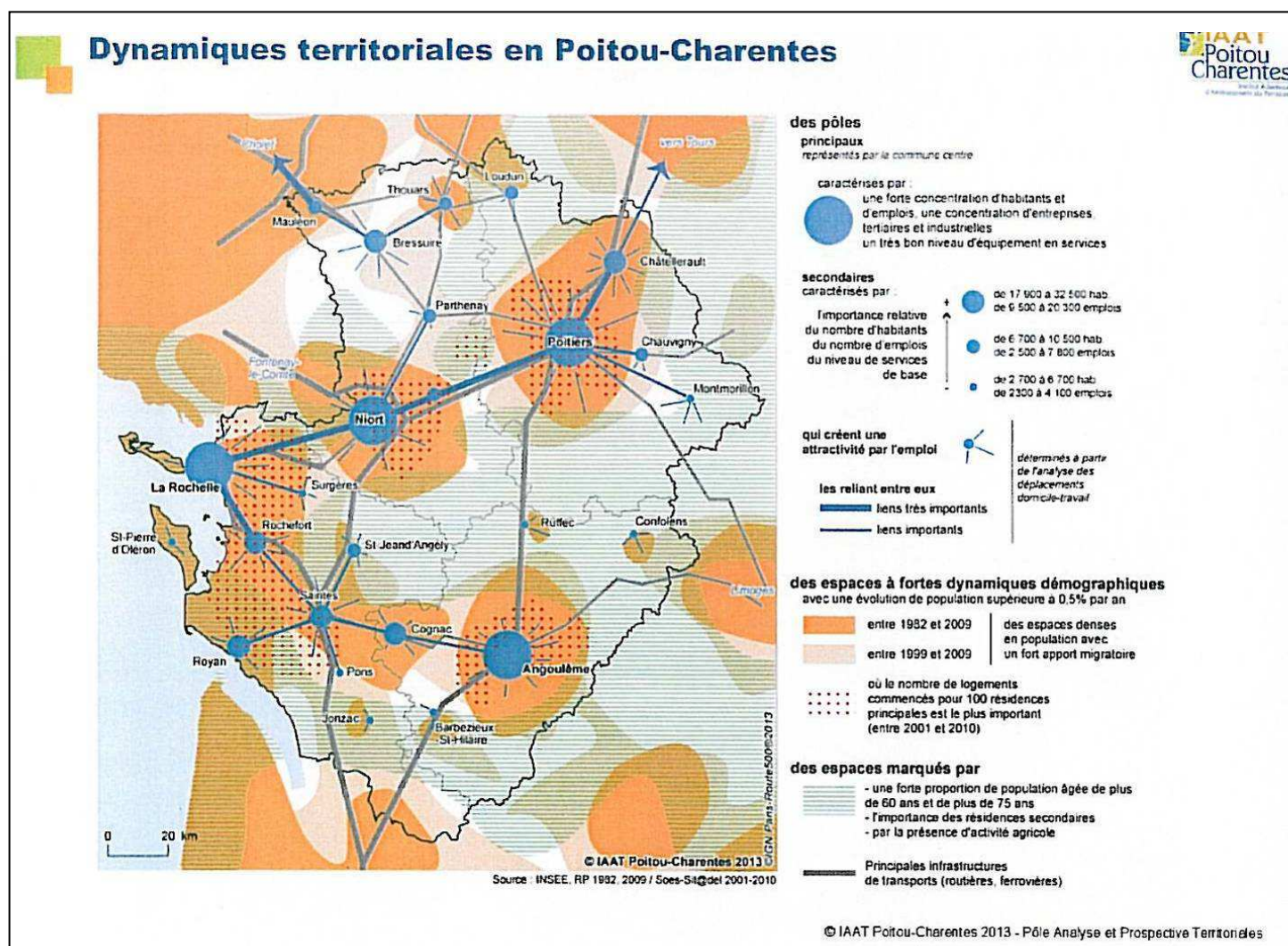
- 93,5% de terres agricoles
- 4,9% de territoires artificialisés
- 1,1% de forêts et milieux semi-naturels

(selon IFEN, Corine Land Cover 2006).

Les espaces boisés ou semi-naturels sont des reliquats peu significatifs à grande échelle.

Les espaces artificialisés correspondent à un fort taux pour une commune rurale.

=> **Commune rurale dans un secteur attractif dynamisé par la proximité de plusieurs pôles urbains, principalement par Cognac.**



Synthèse :

- La commune s'inscrit dans un secteur rural en mutation. Elle est principalement sous l'influence de l'agglomération cognaçaise.
- Le P.L.U. devra être compatible avec le S.C.O.T. dont le périmètre a été fixé et l'étude lancée.

=> En termes d'enjeux, il s'agit d'évaluer les capacités de la commune à accueillir de nouvelles familles tout en préservant son cadre de vie.

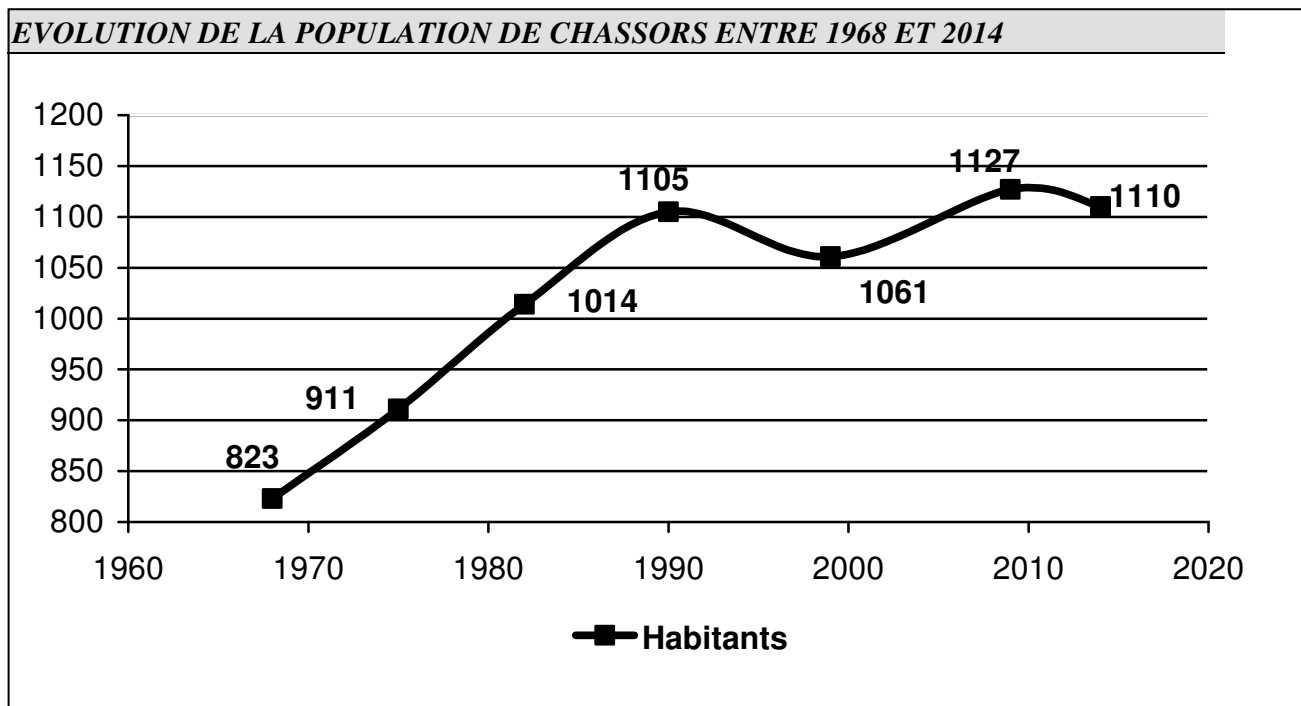
=> Il s'agit également de maintenir le tissu économique local, voire de le diversifier afin de ne pas devenir une commune seulement dortoir.

II. DYNAMISME ET MUTATION DE LA POPULATION DE CHASSORS

La population de CHASSORS est de **1110 habitants en 2014** selon le dernier recensement de population INSEE (RP 2014, exploitations principales, mise à jour en 2017).

CHASSORS attire essentiellement une population active en recherche de conditions de logement plus favorable (moins cher, plus d'espace,...).

II.A. Une nouvelle diminution de population depuis 2009



Source : Insee, recensements de la population

La population de la commune a **augmenté régulièrement depuis l'après-guerre, excepté entre 1990 et 1999**. Ainsi la population est passée de 823 à 1127 habitants entre 1968 et 2009, soit une augmentation de 37 %.

Depuis 2009, la commune connaît pour la seconde fois depuis plus de 40 ans des difficultés pour maintenir sa population. Ainsi entre 2009 et 2014, la population a diminué de 1,16%, passant de 1127 à 1110 habitants.

Croissance de population :

- la **plus marquée** correspond aux périodes 1968-1975 et 1975-1982 : **+1,5% en moyenne par an**.
- la moins marquée à la période 1990-1999 avec une **baisse** de population : **-0,4% en moyenne par an**.
- la plus récente **entre 2009 et 2014** : **-0,3% en moyenne par an**, synonyme d'un ralentissement et difficile maintien de la population.

II.B. Evolution de la population calquée sur l'évolution du solde migratoire

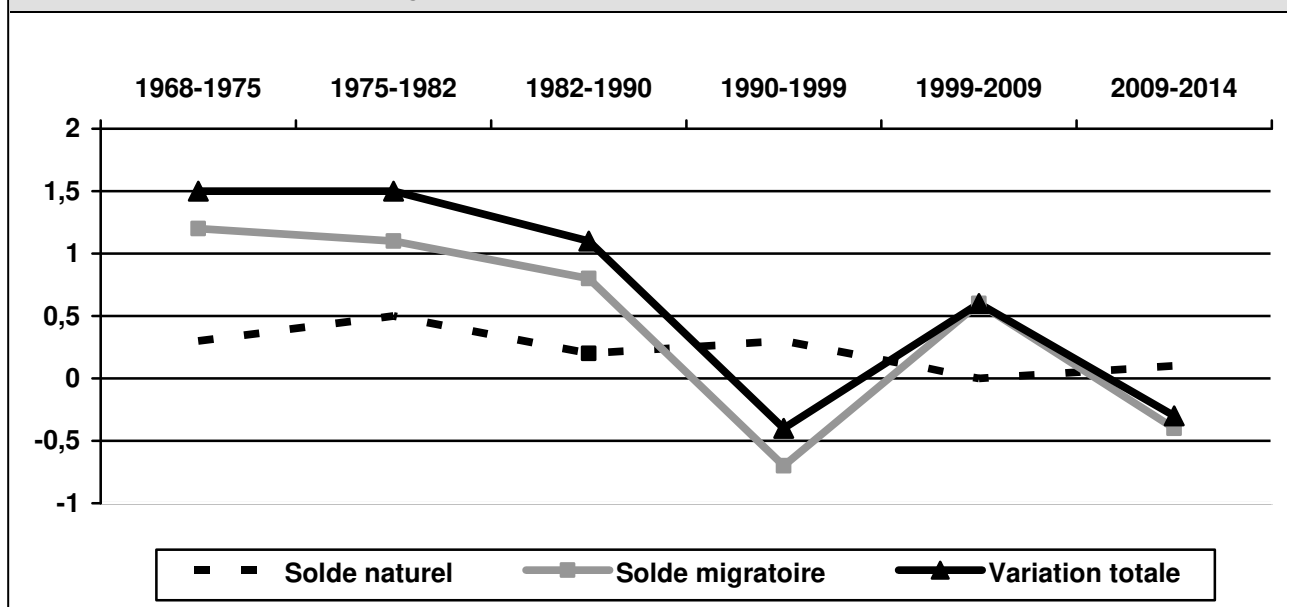
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,5	+1,5	+1,1	-0,4	+0,6	- 0,3
- due au solde naturel en %	+0,3%	+0,5	+0,2	+0,3	0	+0,1
-due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,2	+1,1	+0,8	-0,7	+0,6	-0,4
Taux de natalité en ‰	12,8	11,9	11,6	10,4	7,6	8,6
Taux de mortalité en ‰	9,8	7,1	9,1	7,7	7,3	7,9

Source : Insee, recensements de la population

L'évolution de la population se calque largement sur celle du solde migratoire. Le ralentissement observé entre 2009 et 2014 est essentiellement dû à une diminution du solde migratoire. Elle est également la conséquence d'une diminution du solde naturel entre 1999 et 2009.

21% des ménages n'habitent la commune que depuis moins de 5 ans, soit 1 ménage sur 5.

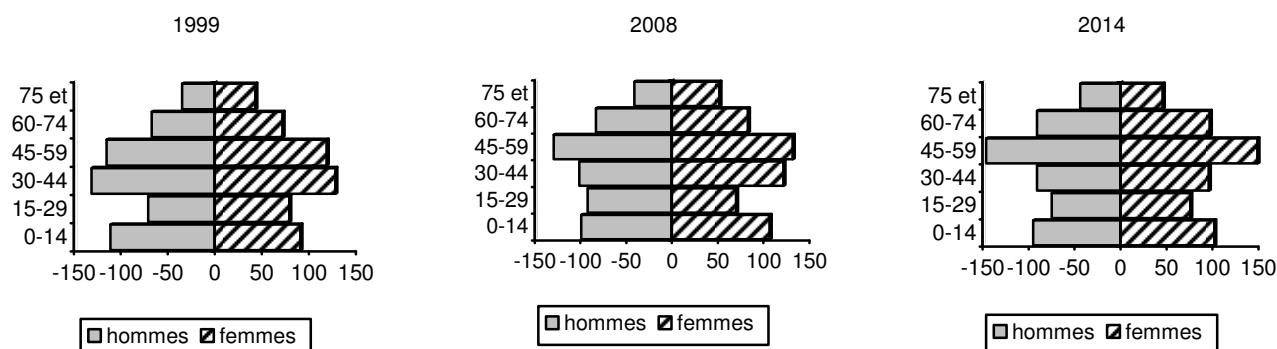
VARIATION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE CHASSORS ENTRE 1968 ET 2012



=> Si la commune désire une reprise de la croissance de sa population, il faudra réfléchir au moyen d'accueillir de jeunes familles et à favoriser un certain renouvellement de la population.

II.C. Une population qui demeure relativement jeune malgré l'enclenchement du processus de son vieillissement

PYRAMIDES DES AGES DE 1999 à 2012



Source : Insee, recensements de la population

Depuis 1999 la base de la pyramide est assez étroite. L'accueil régulier de nouvelles familles ne permet pas un élargissement plus significatif.

Parallèlement, les tranches d'âge supérieur à 45 ans se maintiennent, voire s'accroissent.

Ainsi si la population demeure relativement jeune, son renouvellement est de plus en plus difficile.

L'accueil régulier dans le passé de jeunes familles a permis un renouvellement de la population. Mais au fil du temps, ces familles ont vieilli et l'accueil de jeunes familles n'est pas suffisant pour redonner une forme conique à la pyramide des âges.

L'indice de jeunesse s'élève aujourd'hui à 0,9 contre 1,7 en 1990. Bien qu'en diminution, il reste élevé et bien supérieur à la moyenne départementale.

=> Ce type d'évolution permet de souligner deux points importants :

- ❖ Sur le plan social, la progression du nombre de personnes âgées de moins de 15 ans, mais également celle des plus de 30 ans, implique de réfléchir à leurs besoins respectifs.
- ❖ En ce qui concerne la politique urbaine à long terme, il est nécessaire de développer une offre en accession à la propriété suffisante, favorisant l'installation des jeunes actifs souhaitant vivre à CHASSORS tout en poursuivant le développement de l'offre locative adaptée à de jeunes ménages ne pouvant accéder à la propriété. Cela est important pour le renouvellement de la population.

II.D. Une population active qui se tertiarise

II.D.1. Une majorité de petits ménages

A l'échelle de l'arrondissement de Cognac, on compte en moyenne 2,1 occupants par résidence. Ce nombre est dû en partie au vieillissement de la population (personnes âgées seules) mais également à la progression du nombre de familles mono-parentales, à la baisse de la natalité et aux modes de vie actuels.

À CHASSORS, parallèlement au difficile maintien de la population, le nombre de personnes par ménage est en diminution. On compte **2,4 personnes par ménage en moyenne**. Ce chiffre reste supérieur à celui observé au niveau de l'arrondissement ou du département.

=> Afin de continuer à accueillir de jeunes couples, la municipalité doit développer son offre en terrains pour les jeunes familles désirant s'installer sur CHASSORS mais aussi poursuivre le développement de l'offre locative adaptée à de jeunes actifs ne pouvant accéder à la propriété. Ceci est important car le maintien d'un bon rapport entre les structures est positif sur le plan de la vie sociale de la commune tout au long de l'année et entraîne un renouvellement de la population plus important, favorable notamment au maintien des équipements scolaires et sportifs.

II.D.2. Une population active travaillant en majorité en dehors de la commune

	Commune	Département
Population active	710	159 762
Hommes	351	82 632
Femmes	360	77 120
Ayant un emploi	487	137 519
Salariés	422	120 275
Non-salariés	65	21 180
Chômeurs	50	22 233
Taux de chômage (%)	9,4%	13,9%

Source : Insee, recensements de la population

Parmi les 1110 habitants de la commune, **710 personnes sont actives** : 351 hommes et 360 femmes. Au moment du recensement, 50 de ces actifs cherchent un emploi et **487 travaillent**. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 65 exercent leur profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les **autres sont salariées**.

Dans le département, le taux de chômage est de 13,9 %. Celui de la commune, **9,4 %**, est moins élevé que la moyenne départementale. Cela est souvent le cas des communes viticoles mais traduit également le fait que la commune attire des actifs ayant un emploi.

	dans la commune de résidence	dans une autre commune du même département	Hors du département
Nombre d'actifs travaillant...	76	393	22
Pourcentage d'actifs	15,6 %	79,8 %	4,5 %

Source : Insee, recensements de la population

Aujourd'hui, plus de 80% des actifs habitants à CHASSORS travaillent en dehors de la commune. Ainsi, les déplacements domicile/lieu de travail sont de plus en plus nombreux.

Ces chiffres donnent en effet, l'image d'une commune de plus en plus résidentielle, où 3 actifs sur 5 travaillent à l'extérieur du territoire communal. Le réseau routier départemental a favorisé le développement des déplacements domicile/travail.

Le nombre d'emplois dans la zone entre 2009 et 2014 a légèrement augmenté parallèlement à l'augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi. Aussi, l'indicateur de concentration d'emploi a légèrement augmenté (28,9 en 2014). Cela signifie que le nombre d'emplois a évolué en même temps que l'accueil de nouveaux actifs.

II.D.3. Un changement sociologique

La population agricole diminue au sein de la population.

Les ouvriers et employés étaient les plus représentés en 1999.

La population active a tendance à se diversifier avec quelques cadres, commerçants, artisans et de plus en plus de professions intermédiaires.

=>Même si la commune conserve un caractère rural, on peut noter un changement sociologique sensible en quelques années avec la diminution du nombre de personnes qui travaillent sur la commune dans le milieu agricole.

Synthèse :

L'analyse démographique permet de dégager les caractéristiques suivantes de la population de CHASSORS :

- **C'est une commune à caractère rural, située entre Cognac et Jarnac. C'est une commune de la couronne de Cognac. Si elle est à l'écart des principaux axes de communication, elle se situe à quelques kilomètres de la RN 141, qui relie Angoulême à la façade Atlantique. Elle se localise donc à proximité de plusieurs pôles de diverses importances en termes d'offre de commerces, d'équipements ou d'emplois. Elle bénéficie ainsi d'une situation géographique attractive, dans un secteur qui présente un cadre de vie agréable et des terrains constructibles à un prix encore raisonnable.**
- **Après une longue période de croissance de population, CHASSORS voit sa population légèrement diminuer depuis 2009 (- 0,3% en moyenne par an).**
- **L'évolution de la population se calque largement sur celle du solde migratoire. 21% des ménages résident sur la commune depuis moins de 5 ans. Il en résulte une population relativement jeune. Même si l'indice de jeunesse diminue (0,9 en 2014), il reste supérieur à la moyenne départementale. La baisse du solde naturel rend plus difficile le renouvellement de la population.**
- **La population de CHASSORS perd peu à peu son caractère rural. Le nombre des familles nombreuses diminue et celui des ménages composés d'une ou deux personnes augmente. De même, le nombre moyen de personnes par ménage diminue : 2,4 personnes. Parallèlement, la part des agriculteurs dans la population régresse. La population active comprend majoritairement des personnes qui travaillent dans des secteurs autres qu'agricole et en dehors du territoire (84% de la population active). Seulement 16% de la population exerce son activité sur la commune. Cela entraîne la multiplication des navettes domicile/travail. Cela est facilité par la localisation de la commune entre plusieurs pôles d'emplois.**

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., la municipalité doit s'attacher à prendre en compte les changements sociologiques de la population. Afin de maintenir l'équilibre des structures de la population et de favoriser un renouvellement, la commune doit diversifier son parc immobilier. En effet, la faible installation des jeunes familles peut engendrer un déséquilibre de la structure démographique qui, à terme, peut remettre en cause la pérennité des équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Il est donc nécessaire dans le P.L.U. de :

- ❖ **Fixer des objectifs démographiques visant à maintenir un équilibre de la structure de la population à moyen terme.** Cela implique de développer en quantité suffisante, l'offre en accession à la propriété et en locatif diversifiée en direction des familles déjà constituées mais aussi des jeunes ménages. Cet accueil pourra engendrer une augmentation du taux de natalité et un rajeunissement de la structure par âge.
- ❖ **Répondre aux besoins d'une population ayant à la fois des rythmes de vie et des attentes d'« urbains » et de « ruraux ».**
- ❖ **Rester en adéquation avec les capacités des équipements existants et permettre de les rentabiliser en les utilisant au mieux.**
- ❖ **Réfléchir aux modes de déplacement, notamment au co-voiturage.**

III.ÉVOLUTION ET CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DE LA COMMUNE DE CHASSORS

III.A.Accélération de la croissance du parc immobilier

Type de logement	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	293	322	361	426	428	494	526
Dont :							
Résidences principales	234	274	318	377	394	445	460
Résidences secondaires	19	11	12	16	16	23	28
Logements vacants	40	37	31	33	18	26	37

On constate une **progression constante du parc immobilier**. Celui-ci est composé en grande majorité de maisons (98,9%). Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation des résidences principales qui constituent à 87% le parc immobilier en 2014.

Le nombre de résidences secondaires augmente légèrement mais reste faible : 5,3% du parc immobilier. Elles correspondent souvent à des biens familiaux.

Le nombre de logements vacants augmente également mais reste faible : 7% du parc immobilier.

Sur les 37 logements vacants recensés (INSEE et Filocom) 14 sont aujourd'hui habités, vont l'être prochainement ou correspondent à un garage (2) ou un meublé touristique (2). La commune n'en dénombre plus que 23, soit 4,4% du parc immobilier. Ils se localisent (confère carte annexe au rapport de présentation) principalement à Luchac (12) et dans le bourg (8). L'un d'entre eux est en lien direct avec des bâtiments d'exploitation agricole. Or l'exploitant n'habite pas sur place et n'a pas intérêt, étant donné la proximité, de mettre le logement en location. Il semblerait qu'environ la moitié du reste du parc vacant corresponde :

- soit à des logements peu pratiques à réinvestir du fait de leur état, taille, localisation ou environnement (petits, en bordure de route, imbriqués dans le bâti existant, notamment agricole, gros travaux...) ainsi ceux en vente ne trouvent pas acquéreur,
- soit à des logements hors du marché immobilier (propriétaire non vendeur, en maison de retraite, bien familial, ...)

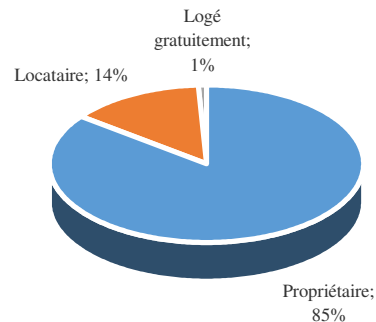
Ainsi, les familles d'actifs qui se sont implantées sur CHASSORS ces dernières années l'ont fait **principalement par le biais de la construction individuelle**.

	N° CADASTRE	ADRESSE	NATURE DU LOCAL	LOGEMENT VACANT	SI NON MOTIF	POSSIBILITE DE REINVESTISSEMENT
1	C0489	2, Rue de l'Angle droit, LE BOURG	MAISON	OUI		Maison ancienne à l'angle de 2 rue, sans jardin. Nécessite de gros travaux. Ne correspond pas réellement à la demande actuelle, le propriétaire n'arrive pas à vendre.
2	A0646	5, Rue des Arnauds, LUCHAC	MAISON	OUI		Petite maison ancienne mitoyenne et sans jardin, en lot avec les habitations du 1 et 3 rue du Trieur. Le propriétaire n'arrive pas à vendre.
3	A0288	7, Rue des Arnauds, LUCHAC	MAISON	OUI		Propriété scindée en 3 logements. Il n'arrive pas à vendre.
	D0825	6, Route de Bellejoie	MAISON	NON	maison habitée - en location	
4	D1273	Rue du Buisson	MAISON	OUI		Logement imbriqué dans une grande propriété. Le propriétaire ne souhaite pas vendre
	B0935	2, Route du Cluzeau	MAISON	NON	nouveau propriétaire - maison habitée	
5	A0554	3, Route de Cognac, LUCHAC	MAISON	NON		Logement et anciennes dépendances agricoles. Non habitable en l'état.
6	C0125	11, Rue de la Distillerie, GUITRES	MAISON	OUI		
7	B0785	10, Rue des Dodettes, LUCHAC	MAISON	OUI		A vendre, gros travaux à prévoir.
	C1089	3, Rue de Guîtres	MAISON	NON	nouveau propriétaire - maison habitée	
	C0115	16, Rue de Guîtres	MAISON	NON	nouveau propriétaire - maison habitée	
8	C0532	3, Rue du Levant, LE BOURG	MAISON	OUI		Maison habitable mais le propriétaire ne souhaite pas vendre.
	A0760	1, Rue du Maine Blanc	MAISON	NON	nouveau propriétaire - maison habitée	
9	C0548	1, Rue de Montjourdain, LE BOURG	MAISON	OUI		Maison ancienne mitoyenne sans jardin. Pas habitable en l'état, gros travaux à prévoir. Le propriétaire est décédé, succession en cours.
10	C0513	14, Rue de Montjourdain, LE BOURG	MAISON	OUI		Maison habitable en location (pas de locataire actuellement).
11	C0514	16, Rue de Montjourdain, LE BOURG	MAISON	OUI		Maison habitable mais propriétaire non vendeur.
	C1304	9, Route de Nancas	MAISON	NON	nouveau propriétaire - maison habitée	
	C0504	2, Impasse du Nord, LE BOURG	MAISON	OUI	nouveau propriétaire - maison habitée	
12	C0495	2, Rue de la Nougeraie, LE BOURG	MAISON	OUI		Maison habitable mais le propriétaire est en maison de retraite
13	A0618	8, Rue du Pierrail, LUCHAC	MAISON	OUI		Maison en ruine, le propriétaire ne souhaite pas vendre.
	B0907	10, Rue du Puits, VILLENEUVE	MAISON	OUI	Travaux en cours par le nouveau propriétaire pour y habiter.	
14	A0573	2, Rue des Romains, LUCHAC	MAISON	OUI		Lot dans un corps de ferme avec siège d'exploitation. Le propriétaire ne souhaite pas vendre.
15	B0394	6, Impasse des Roses Trémières, VILLENEUVE	MAISON	OUI		Indivision en cours
	A0639	14, Route de Sigogne	MAISON	NON	location meublée à vocation touristique	
16	A0664	15, Route de Sigogne, LUCHAC	MAISON	OUI		Ne souhaite pas vendre
17	A0654	16, Route de Sigogne, LUCHAC	MAISON	OUI		Ancien commerce. Nécessite des travaux importants, le propriétaire n'arrive pas à vendre.
	A0275	24, Route de Sigogne	MAISON	NON	location	
	B0813	29, Route de Sigogne	MAISON	NON	nouveau propriétaire - maison habitée	
	A0560	12, Route de Réparsac	MAISON	NON	maison habitée par son propriétaire	
18	C0409	7, Rue de Spicheren, LE BOURG	MAISON	OUI		Ne souhaite pas vendre
	C0452	14, Rue de Spicheren	GARAGE	NON	garage	
19	A0288	7, Rue des Arnauds, LUCHAC	MAISON	OUI		Propriété comprenant 3 logements, très gros travaux, n'arrive pas à vendre.
20	A0288	7, Rue des Arnauds, LUCHAC	MAISON	OUI		Propriété comprenant 3 logements, très gros travaux, n'arrive pas à vendre.
	A0645	Rue du Trieur	GARAGE	NON	garage	
21	A0989	6, Rue des Vergers, LUCHAC	MAISON	OUI		Maison habitable mais ne souhaite pas vendre.
22	A0898	8, Rue des Vergers, LUCHAC	MAISON	OUI		Maison habitable mais ne souhaite pas vendre.
23	A0305	4, Impasse des Vignes, LUCHAC	MAISON	OUI		Le propriétaire ne souhaite pas vendre.

III.B. Un parc locatif peu développé

- **85,4%** des résidences principales étaient occupées par leur **propriétaire** en 2014.
- La part occupée par les **locataires** était de **13,9%** en 2014. 4 logements sociaux appartenant à un privé ont été aménagés à Luchac.
- A titre indicatif, un ratio d'environ 30% de logements locatifs est considéré comme satisfaisant pour un parc de logements. Il est nécessaire de maintenir une proportion du parc locatif assez élevée afin de favoriser le renouvellement de la population.

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2014



=> Un déficit du parc locatif est observé.

=> La diversification du parc immobilier est essentiel pour maintenir un certain équilibre de la population et ne pas voir les jeunes actifs et jeunes familles s'installer sur des communes où la pression immobilière est moindre et donc les prix plus attractifs. Cela est primordial pour le fonctionnement des équipements publics.

=> La commune envisage d'aménager un logement locatif dans les locaux de l'ancienne mairie.

III.C. Un rythme de construction moyen

CHASSORS a un rythme de la construction qui a varié au cours de ces 10 dernières années entre 3 et 13 constructions neuves par an. En moyenne, il a été bâti entre 2006 et 2015, **6 logements par an**.

Parallèlement, sur la même période, **9 logements ont été créés sur un bâtiment existant**, soit 0,9 en moyenne par an. Ce type de création demeure donc moindre.

Ainsi, c'est **au total 66 logements, soit 6,6 en moyenne par an qui ont été réalisés**.

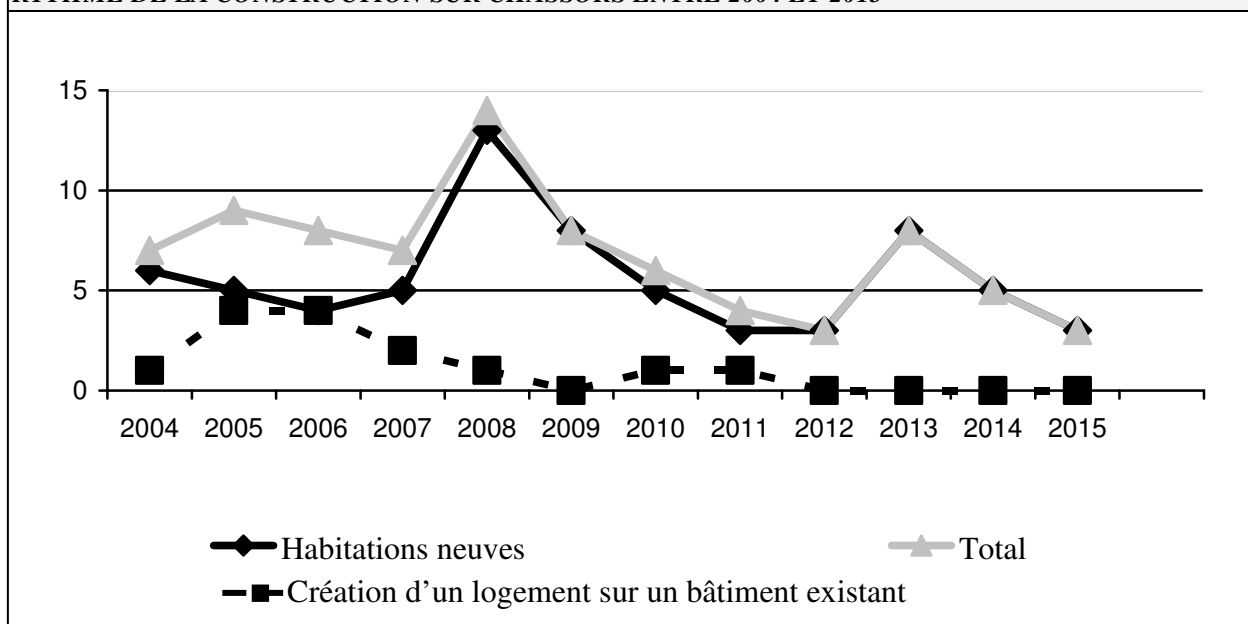
Les constructions se sont implantées la plupart du temps au coup par coup. Seulement 2 petits lotissements privés ont été réalisés sur la commune, le premier au Treuil en 2008, 4 lots, le second à Villeneuve en 2011, 4 lots également.

Depuis 2015, le rythme de la construction semble en légère croissance :

- 5 PC pour une maison autorisés en 2015
- 7 PC pour une maison autorisés en 2014
- 6 PC pour une maison autorisés en 2017

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL	Moyenne /an
Constructions neuves	4	5	13	8	5	3	3	8	5	3	57	5,7
Création d'un logement sur un bâtiment existant	4	2	1	0	1	1	0	0	0	0	9	0,9
TOTAL	8	7	14	8	6	4	3	8	5	3	66	6,6

Sitadel 2

RYTHME DE LA CONSTRUCTION SUR CHASSORS ENTRE 2004 ET 2013**III.D. Un parc immobilier jeune et confortable****III.D.1. Augmentation de la taille des logements****RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES**

Nombre de pièces	2014	%	2009	%
Ensemble	460	100	445	100
1	0	0	1	0,2
2	13	2,8	14	3,2
3	28	6,1	41	9,1
4	122	26,6	127	28,5
5 et plus	297	64,5	263	59

Source : Insee, recensements de la population

La plupart des logements sont grands avec au moins quatre pièces (91,1% des résidences principales). Les plus représentés sont les logements avec 5 pièces et plus (64,5%).

Le nombre de logements de petite taille est particulièrement faible et de moins en moins représenté dans le parc immobilier.

=> Ainsi il y a un déséquilibre entre la taille des ménages qui regroupent de moins en moins de personnes et les logements qui proposent de plus en plus de pièces.

III.D.2. Un parc immobilier qui se renouvelle

RÉSIDENTE PRINCIPALE EN 2012 SELON LA PÉRIODE D'ACHEVEMENT

Résidences principales construites avant 2012	Nombre	%
avant 1946	183	40,1
1946 à 1990	168	36,8
1991 à 2009	105	23

Source : Insee, recensements de la population

Le parc immobilier est relativement jeune avec 273 logements construits après la dernière guerre, soit **60 %** du total. Parmi ces logements, **105 ont été bâtis après 1990**. Les familles qui se sont installées ces dernières années sur CHASSORS, l'ont principalement fait par le biais de la construction neuve.

III.D.3. Des logements de plus en plus confortables

CONFORT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	2014	%	2009
Ensemble des résidences principales	460	100	445
Avec baignoire, ou douche	443	96,3	426
Avec chauffage central	191	41,6	193
Avec chauffage individuel électrique	145	31,6	130

Source : Insee, recensements de la population

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 CHASSORS sont confortables, puisque la quasi-totalité bénéficie d'une baignoire ou d'une douche (96,3%) et plus de 73,2% sont équipés d'un système de chauffage performant.

Synthèse :

Le parc de logements de CHASSORS se caractérise comme suit :

- **Un parc immobilier, en progression constante. Son évolution se calque sur celle des résidences principales, dont il est constitué à 87%. Leur nombre est passé de 494 à 526 entre 2009 et 2014. Parallèlement, les parcs secondaire et vacant évoluent très peu : 28 résidences secondaires en 2014 soit 5,3% du parc immobilier et 22 logements vacants, soit 4,2% du parc immobilier.**
- **Un parc immobilier qui rajeunit et confortable.**
- **En majorité composé de maisons individuelles habitées par leur propriétaire. On note un parc locatif en déficit (14%) à développer et diversifier.**
- **Un rythme de la construction moyen entre 2006 et 2015 : 6,6 nouveaux logements en moyenne par an dont 5,7 par le biais de la construction neuve.**

La commune doit réfléchir aux façons les mieux adaptées pour poursuivre l'accueil de nouveaux habitants. Il s'agit de diversifier le parc immobilier afin de pouvoir répondre à tout type de demande et de manière à ce que chacun puisse faire son parcours de vie à CHASSORS

- ❖ Réfléchir aux façons les mieux adaptées pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle population
- ❖ Proposer une offre attractive en terrains constructibles pour répondre à la demande tout en encadrant le développement urbain des principales zones.
- ❖ Encourager le maintien et la diversification du parc locatif.
- ❖ Favoriser le réinvestissement du parc immobilier vacant et la transformation d'anciennes dépendances agricoles en habitations. Cela implique de prendre en compte ce potentiel réhabilitable dans le choix d'ouverture de terrains à la construction.

IV. UNE COMMUNE RURALE BIEN EQUIPÉE

IV.A. Les équipements de la commune

CHASSORS présente des équipements publics qui se concentrent à Guîtres et que font vivre et animent la vie locale et les associations :

- Mairie
- Ecole (elle accueille environ 80 élèves).
- Salle des fêtes
- Equipements sportifs et de détente ...

Le cimetière et l'église se situent à Chassors.



Mairie



Salle des fêtes

Une douzaine d'associations utilisent ou font vivre ces équipements :

- Club de Pétanque
- Tennis
- Association Chasse
- Tennis de table
- Expressions sportives
- Chassors Informatique
- Foot Loisirs
- Chassors animation
- APE (Association des Parents d'Elèves)
- Amitié Chassors-Spicheren
- Echanges et plantes
- Les Amis

=> L'avenir des associations et d'une certaine manière de la vie de la commune reposent sur le renouvellement de la population et donc sur la politique d'accueil de jeunes familles.

IV.B. *Les équipements d'infrastructure*

IV.B.1. Desserte de la commune et déplacements :

La commune n'est pas desservie par le réseau ferré. Cependant, la gare la plus proche, celle de Cognac, est seulement à une vingtaine de minutes. La gare de Cognac est une petite gare ferroviaire sur la ligne Saintes - Angoulême, avec quelques trains directs vers La Rochelle et Royan. Elle est desservie par des trains du réseau TER Nouvelle Aquitaine.

• Réseau de Bus :

La commune est desservie par les lignes scolaires du Conseil Général de la Charente. 4 lignes desservent en période scolaire 7 arrêts (Guîtres-carrefour RD22/VC, Les Six Chemins-RD 22, Luchac -RD 15 - Place de la Croix, Maine Blanc-route de Cognac, Villeneuve, Chassors route de

Julienne-RD 158, église de Chassors-Carrefour RD156, Le Poteau-carrefour route Versaine) et permettent aux élèves de rejoindre les collèges et lycées de Cognac de Jonzac.

❖ **Réseau routier :**

La commune est à l'écart des principaux axes de communication mais présente une bonne desserte par le réseau secondaire :

- La **RD 156** dessert le Buisson, Le Treuil et le bourg. Elle traverse la commune d'ouest en est, reliant Nercillac à Jarnac. De même orientation que la ligne de crête, de larges vues se dégagent depuis cet axe en direction de la partie nord de la commune et même au-delà.
- La **RD 22** dessert les villages de Guîtres et Luchac. Elle relie Réparsac à Jarnac, traversant le vallon et la plaine agricole.
- La **RD 15**, qui relie Cognac à Rouillac, traverse la plaine agricole du sud-ouest vers le nord-est en passant par Luchac.
- La **RD 194**, permet de relier Luchac aux Métairies.
- La **RD 158**, réseau secondaire, permet de relier le bourg à Bourg-Charente en passant par Julienne. Elle traverse ainsi le coteau viticole.

Des voies communales desservent les autres villages ou écarts, notamment le village de Villeneuve. La VC 2, de direction nord/sud permet de passer des hauteurs de Chassors vers la plaine en direction de Guîtres.

A cela s'ajoute un réseau de chemins blancs qui permet de découvrir une grande partie de l'espace cultivé ainsi que les vallons.

Au total, la commune possède :

- 14,909km de routes départementales
- 14,750km de voies communales
- 21 km de chemins ruraux (chemins de terre, dits chemins blancs).

Le fonctionnement du réseau viaire ne présente pas de problème majeur, même si à l'intérieur du tissu ancien les voies sont étroites. Les abords de la RD 156 à l'ouest du bourg et la traversée de Luchac viennent d'être réaménagés afin de valoriser et sécuriser ces axes en zones urbaines.

L'utilisation de la voiture est importante sur la commune :

- Un fort taux de motorisation des ménages : **95% des ménages ont au moins une voiture. 59,3% en déclare au moins 2.**
- Une nécessité pour aller travailler.

❖ **Le stationnement :**

Les parkings situés à proximité des équipements communaux semblent de capacité adaptée :

A Guîtres :

- 52 places entre la mairie, la salle des fêtes et le tennis + 10 places dont 1 à destination des personnes handicapées

- 16 places au niveau de l'école +1 à destination des personnes handicapées + 1 place de bus
- 15 places non matérialisées sur l'espace public derrière le monument aux morts
- 15 places devant le stade de football

Chassors :

- 12 places non matérialisées devant le cimetière
- 2 places en bordure de voie
- 2 places près de l'église
- 12 places sur le parking de l'église
- 3 places à l'entrée est du bourg

Villeneuve :

- 2 places de parking place de l'étoile

Luchac :

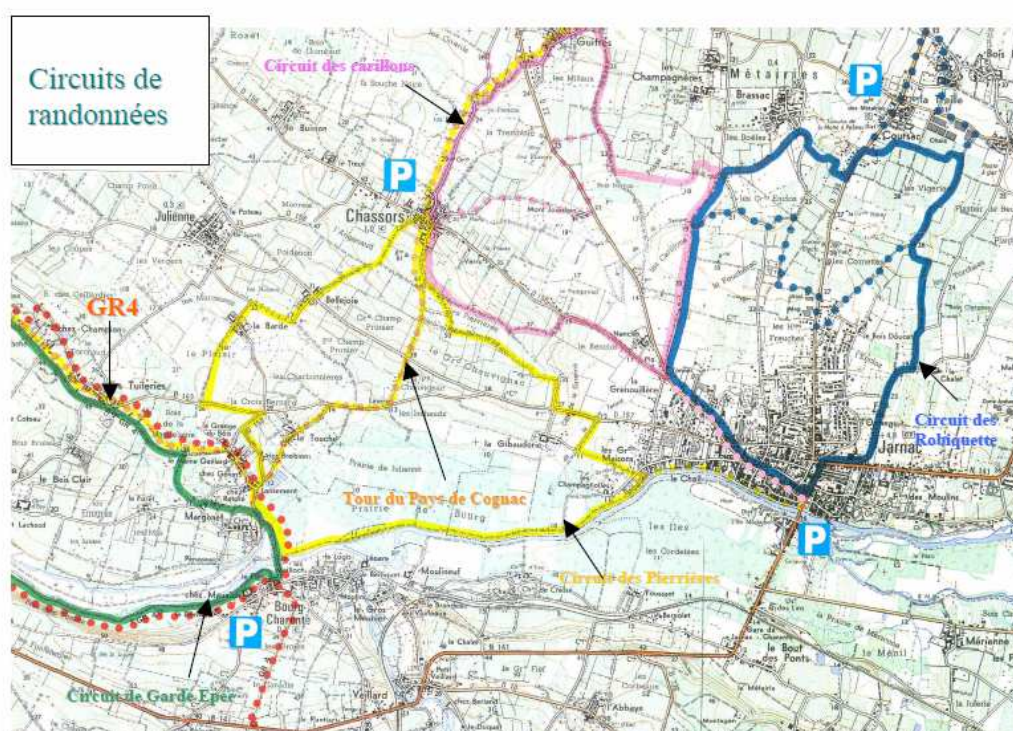
- 6 places de parking devant le bar

La proportion des résidences principales ayant au moins un emplacement réservé au stationnement diminue : elle est passée de 79,3% des résidences principales en 2009 à 71,2% en 2014.

❖ Déplacements doux :

La commune de Chassors est inscrite dans le réseau intercommunal de chemins de randonnées du Pays de l'ouest Charente.

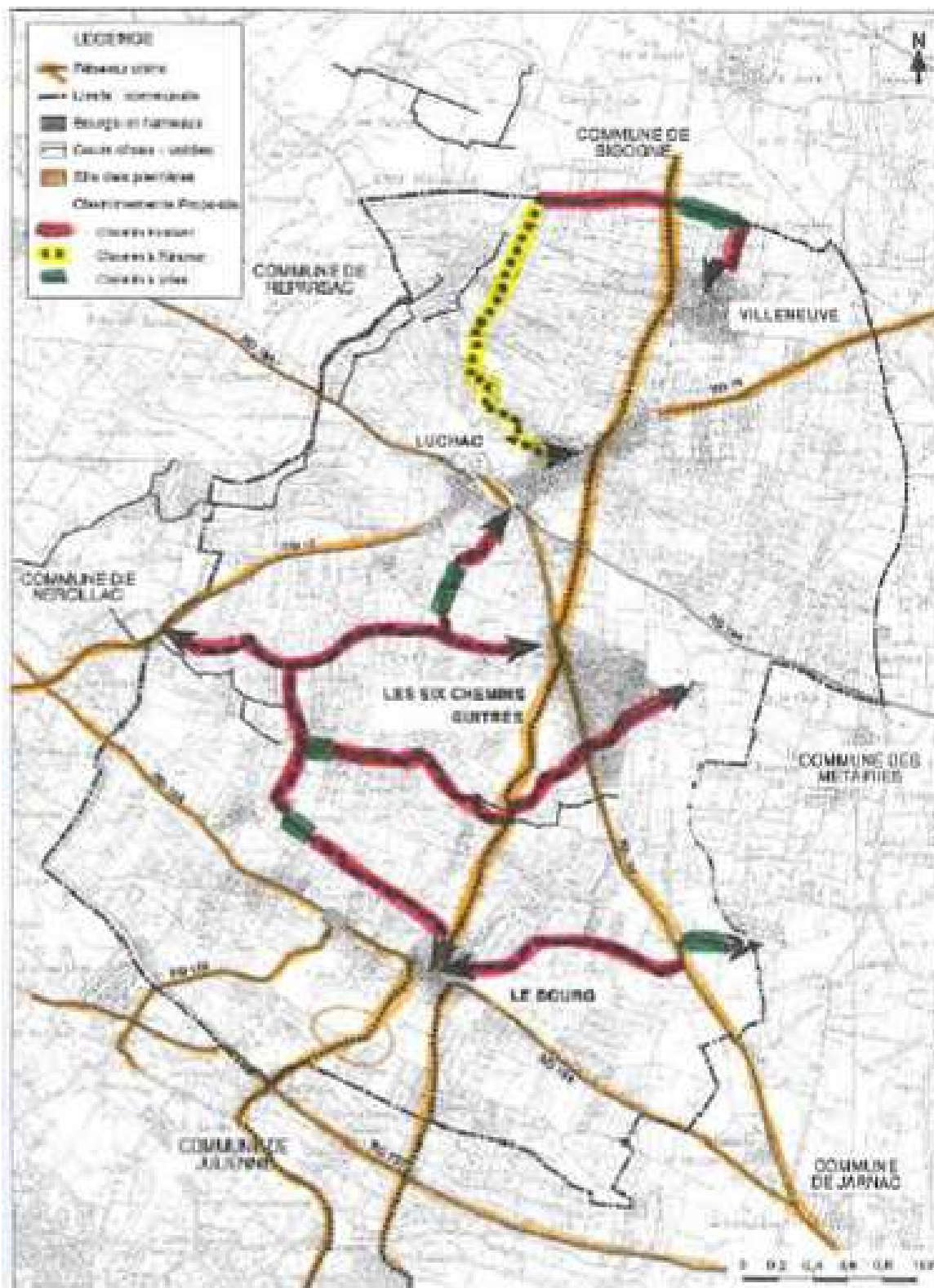
2 circuits concernent le territoire communal : le Tour du Pays de Cognac et le circuit des carillons.



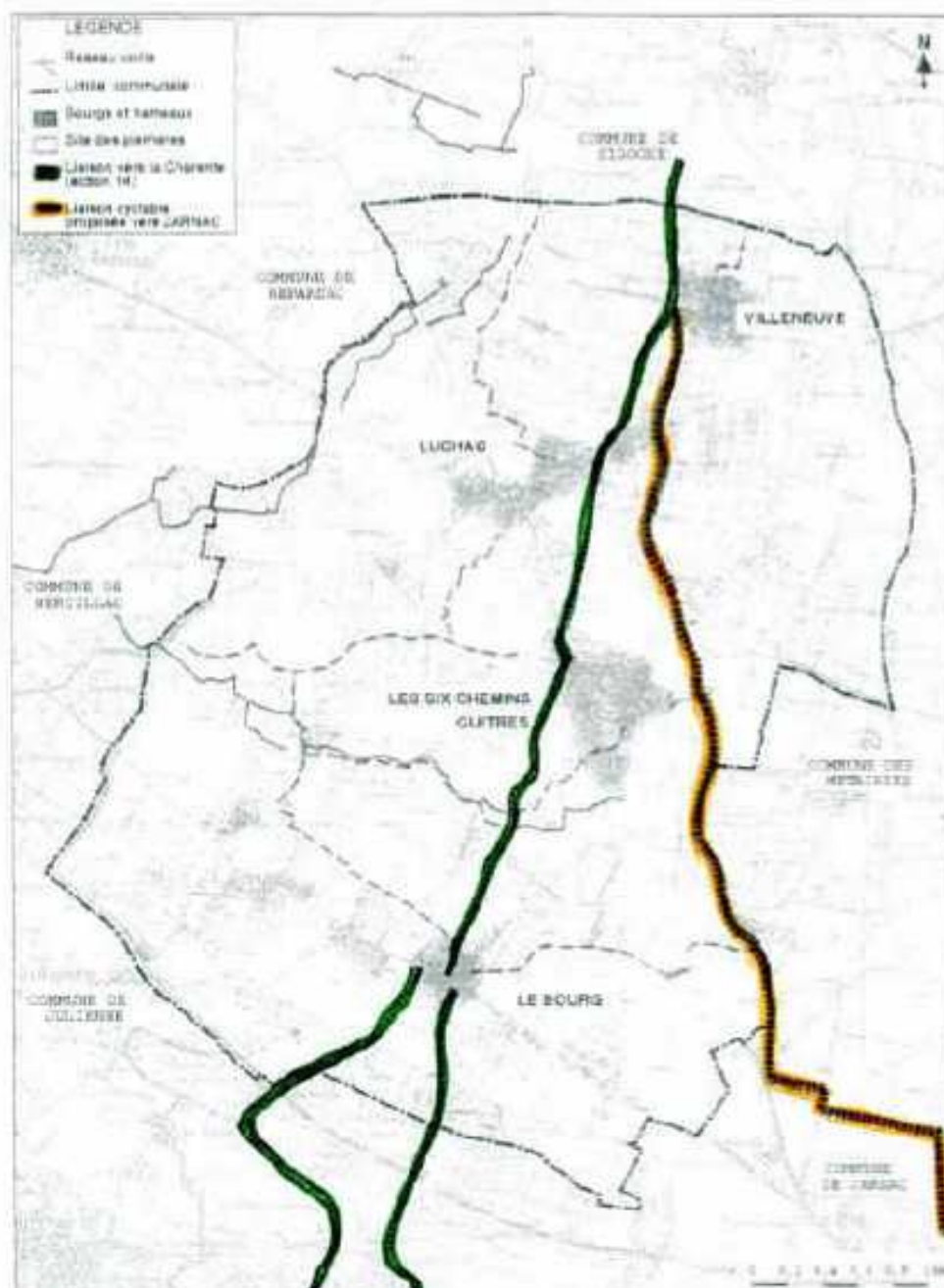
Des réflexions ont été portées par le plan de référence en date de 1993 avec pour objectif de conforter le maillage des chemins blancs afin de pouvoir relier tous les villages entre eux et avec des liaisons vers Jarnac et Cognac (Cf carte ci-après).

L'objectif est de favoriser les déplacements doux, piétons et vélos.

ACTION 12 : DES CHEMINEMENTS RELIANT LES VILLAGES



ACTION 13 : UNE LIAISON CYCLABLE VERS JARNAC



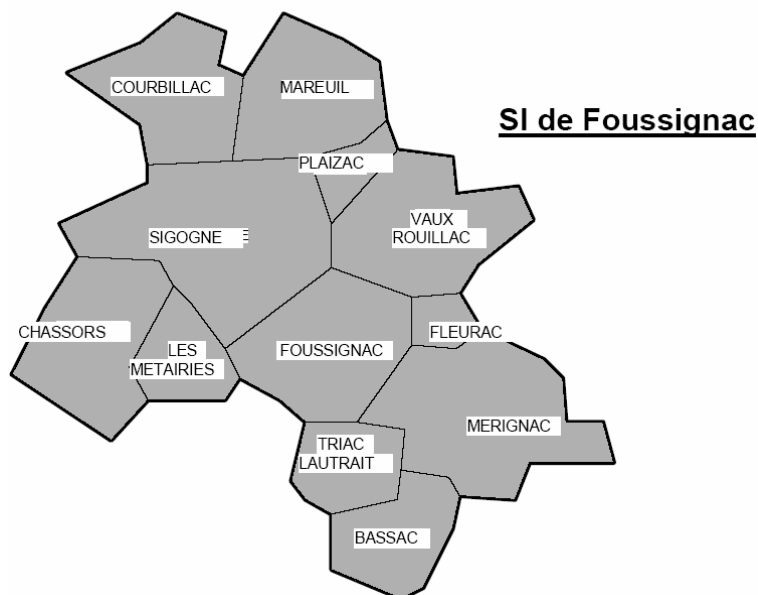
IV.B.2. Réseaux et infrastructures indispensables couvrant le territoire communal

❖ Eau :

La ressource en eau potable est sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat d'adduction d'eau potable (SIAEP) de la région de Foussignac et distribuée par Véolia.

L'eau de l'Unité de Distribution d'Eau (UDI) de Foussignac provient d'un forage situé sur la commune de Triac, qui capte l'eau de la nappe du Jurassique supérieur.

Les communes desservies sont Bassac, Chassors, Courbillac, Fleurac, Foussignac, Mareuil, Mérignac, Les Métairies, Plaizac, Sigogne, Triac-Lautrait et Vaux-Rouillac.



La population concernée était estimée à 6 444 personnes en 2011.

Depuis 2008, l'eau captée subit une dénitratisation, une élimination des pesticides par charbon actif et une désinfection au chlore.

Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine qui relève de la compétence de l'État, est exercé depuis le mois d'avril 2010 par l'Agence Régionale de Santé et plus particulièrement par l'unité territoriale de la Charente - Vigilances et Sécurités de l'Environnement et des Milieux (VSEM). Les prélèvements et les analyses ont été effectués en 2011 par le laboratoire départemental d'analyses de la Charente, agréé par le Ministère de la Santé.

Sur l'année 2011, 25 prélèvements ont été réalisés sur l'eau distribuée conformément aux modalités du Code de la Santé relatif aux eaux destinées à la consommation humaine.

❖ Assainissement des eaux usées :

Les éléments présentés ici sont issus de l'étude diagnostique des deux systèmes de lagunage réalisée en décembre 2011 par Hydraulique Environnement.

Modalité d'assainissement des eaux usées domestiques de la commune

La commune est dotée d'un schéma directeur d'assainissement en date de 2001 (Étude SESAER).

La majorité du territoire communal est zoné en assainissement collectif, hormis quelques habitations isolées et la route de Nancras. Pour mémoire, un système d'assainissement collectif est composé d'un réseau de collecte et d'un système de traitement des eaux usées.

Le linéaire total du réseau d'assainissement collectif s'élève à 11,6 km, dont la majeure partie (78%) est recensée sur le secteur des Six Chemins.

La création du réseau d'assainissement sur les secteurs de Guîtres, Luchac et Villeneuve remonte au début des années 1980. Sur le bourg, en revanche, le réseau d'assainissement a été mis en place à la fin des années 1980.

A l'époque, le réseau d'assainissement était entièrement gravitaire, et en partie unitaire, notamment sur les secteurs de Guîtres et une partie du bourg.

En 2000, plusieurs extensions de réseau ont eu lieu sur les lieux-dits et écarts suivants :

- Le Haut de Rouillac,
- Le Treuil, Le Buisson (secteur bourg),
- Chi Loup,
- Les Dodettes,
- La Pointe,
- Grand Champ (secteur Six Chemins).

Ces extensions ont nécessité la mise en place de 4 postes de refoulement.

La gestion du réseau d'assainissement est assurée en régie.

Tous les autres secteurs sont classés en zone d'assainissement individuel. En zone d'assainissement non collectif, chaque logement se doit d'être muni d'un dispositif d'assainissement individuel conforme et faire l'objet de contrôles réguliers de son bon fonctionnement.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif de la Communauté d'agglomération (SPANC) est en charge de ces assainissements.

Sur la commune, l'aptitude des sols est relativement favorable à l'assainissement non collectif. La carte d'aptitude des sols révèle des capacités épuratoires moyennes le long de la RD 156 de part et d'autre du bourg de Chassors et mauvaises au lieu-dit « Mont Jourdain ».

La compétence eau et assainissement a été transféré à la communauté d'agglomération de Grand Cognac. Selon les données en sa possession, sur les contrôles réalisés sur les assainissements non collectifs entre 2002 et 2017, plus de 75% sont conformes. Ce taux montre qu'il y a peu de difficultés pour la mise en place de ce type d'assainissement et par conséquent peu de risque de pollution dû à leur dysfonctionnement.

DEPARTEMENT
DE LA
CHARENTE

LEGENDE

Commune
de
CHASSORS

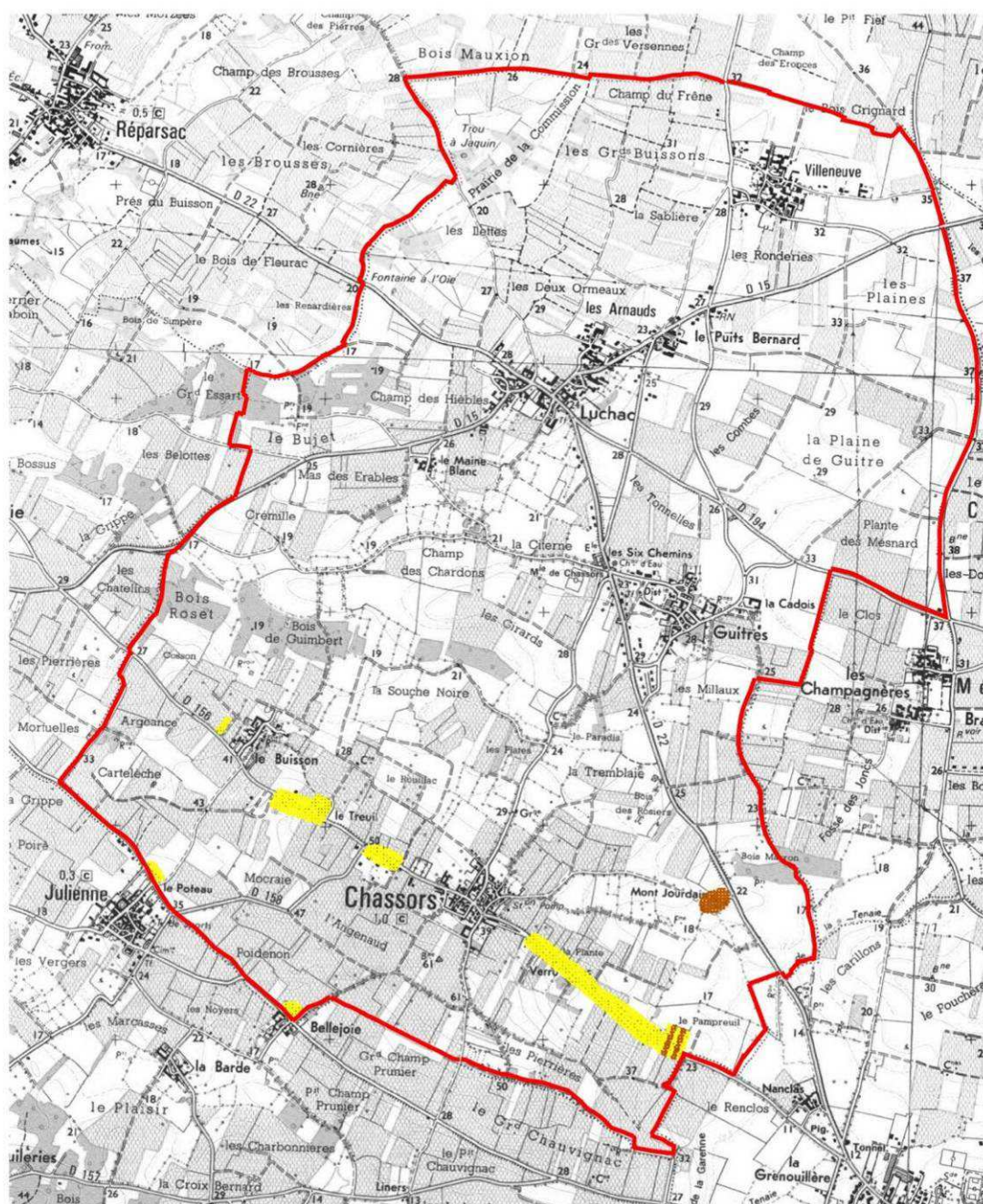
- Limite de commune
- Aptitude moyenne
- Aptitude médiocre
- Mauvaise aptitude

Janvier 2005

Echelle 1/30000e

CONCEPT
ingénierie

Un service de la SAFER Poitou-Charentes



Carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif

L'assainissement existant sur la commune

Les eaux usées sont traitées dans deux unités de traitement communales :

IDENTIFICATION DES STATIONS D'EPURATION		
Maître d'ouvrage Exploitant	Commune de Chassors Commune de Chassors	
CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES		
Filière de traitement Date de mise en service	Six chemins Lagunage 1983	Bourg Lagunage 1991
ORIGINE DES EFFLUENTS		
Type de réseau Zone desservie Nombre d'abonnés Industriels raccordés Dépotage	Semi-séparatif Guitre, Villeneuve et Luchac 324 Aucun Aucun	Semi-séparatif Bourg, Le Breuil, Le Buisson 105 Aucun Aucun
VALEURS NOMINALES DES STATIONS		
Capacité nominale Débit nominal Charge polluante (DBO5)	520 EH 78 m ³ / j 31 kg / j	300 EH 45 m ³ / j 18 kg / j
MILIEU RECEPTEUR		
Cours d'eau Objectif d'atteinte du bon état global (SDAGE 2010)	Fossé, puis la Soloire 2021	Fossé, puis la Soloire 2021
NIVEAU DE REJET		
Paramètres MES DCO f DBO 5 f	Moyenne annuelle 100 120 40	Moyenne annuelle 120 120 40
BOUES RESIDUAIRES		
Mode de valorisation et / ou de destruction	Épandage agricole	

Station « Le Bourg »

Les flux polluants moyens reçus en entrée de station n'atteignent pas la capacité nominale, tant pour la charge organique (DCO et DBO5) que pour la charge hydraulique (volume).

La charge polluante moyenne reçue à la station est d'environ 210 EH, soit 70 % de la charge nominale.

Toutefois, la charge nominale de la station peut être atteinte ponctuellement pour les paramètres organiques (DBO5), voire dépassée en temps de pluie pour le volume.

Les taux de charge pour les paramètres azote et phosphore sont moins importants, respectivement 60 % et 30 % en moyenne.

D'un point de vue qualitatif, les effluents reçus par la station présentent un rapport de biodégradabilité proche de 2, signe d'effluents facilement biodégradables.

L'équilibre nutritionnel minimum nécessaire au bon développement des populations bactériennes épuratrices est respecté, avec un rapport DBO5/NTK/Pt généralement de 100/25/3 (minimum de 100/5/1).

Station « Les Six Chemins »

D'un point de vue hydraulique, la capacité nominale de la station est régulièrement dépassée, y compris en temps sec, avec un taux de charge moyen d'environ 120 %.

Par temps de pluie, la charge hydraulique reçue peut atteindre jusqu'à 2 fois la charge nominale, compte tenu du réseau unitaire en amont.

D'un point de vue organique (DCO et DBO5), la charge moyenne reçue à la station est d'environ 470 EH, soit 90 % de la charge nominale.

Cependant, la charge organique nominale est régulièrement dépassée, jusqu'à 130 % pour le paramètre DCO et 110 % pour le paramètre DBO5.

On observe également une forte charge en azote, puisqu'en moyenne la charge entrante atteint la charge nominale, voire la dépasse ponctuellement (jusqu'à 120 %).

Les taux de charge pour les paramètres MES et phosphore sont moins importants, de l'ordre de 40% en moyenne.

Concernant l'aspect qualitatif, les effluents reçus aux Six Chemins présentent un bon rapport de biodégradabilité (rapport DCO/DBO5 égal à 2,6), signe d'effluents facilement biodégradables.

L'équilibre nutritionnel minimum nécessaire au bon développement des populations bactériennes épuratrices est respecté, avec un rapport DBO5/NTK/Pt généralement de 100/31/4 (minimum de 100/5/1).

Synthèse

Le diagnostic des installations montre une situation contrastée selon les sites de traitement :

• Lagunes du Bourg :

Les lagunes du Bourg fonctionnent en sous charge (organique) par rapport à leur capacité nominale.

Cependant, le rejet ne respecte pas les valeurs limites autorisées, à cause notamment de l'absence de prétraitement efficace et du manque de curage des bassins.

De plus, bien que l'aspect extérieur des bassins soit correct, ils ne sont pas suffisamment étanches et laissent s'échapper une trop grande quantité d'effluent dans le sol.

• Lagunes des Six Chemins :

La charge polluante reçue sur **les lagunes des Six Chemins a atteint la charge nominale**. Le trop faible dimensionnement des bassins et l'absence de prétraitement efficace conduisent à des rejets parfois hors normes et obligent un curage plus fréquent des lagunes.

Les lagunes ne sont plus en mesure d'accepter de charge polluante supplémentaire.

Structurellement, les installations sont vieillissantes et présentent des signes de dégradation : berges érodées, ouvrages de répartition dégradés, trous de rongeurs dans les berges, poste de refoulement obsolète.

Les deux systèmes de lagunage traitant les eaux usées communales connaissent des dysfonctionnements importants. Cependant, le risque de pollution est faible étant donné la nature des rejets et la distance qui sépare ces équipements du cours d'eau le plus proche (La Soloire à Nercillac).

=> La commune a décidé en 2015 de lancer un projet de réfection de son système d'assainissement collectif. La solution retenue consiste à augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration des Six-Chemins qui traitera la totalité des effluents. Les eaux usées du bourg seront refoulées vers cette unité de traitement. Le site de la station d'épuration du bourg sera supprimé et réhabilité. Le projet, le marché de maîtrise d'œuvre et les procédures réglementaires ont été lancés mais retardés par le changement de compétence qui a été transféré de la commune vers la communauté d'agglomération de Grand Cognac. Celle-ci a relancé le projet. Les études préparatoires montrent pour le moment qu'il n'y a pas de non-conformité en terme de rejet. Grand Cognac veillera à la bonne capacité des installations et à la mise en œuvre des travaux initialement envisagés par la commune à court ou moyen terme selon l'importance avérée des enjeux.

Les capacités de traitement ont été envisagées afin d'être compatibles avec le développement de l'urbanisation prévu par le PLU.

❖ Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales non gérées sont une source importante de pollution des eaux. En effet, en ruisselant, elles se chargent en polluants naturels et artificiels qu'elles déversent ensuite dans le milieu hydrographique superficiel ou souterrain. Ces polluants comprennent (liste non exhaustive):

- ▲ les excédents d'engrais, d'herbicides et d'insecticides agricoles et domestiques;
- ▲ les huiles, les graisses et les produits chimiques toxiques provenant des ruissellements urbains et de la production d'énergie;
- ▲ les sédiments provenant de sites de construction mal gérés et de l'érosion;
- ▲ le sel utilisé pour l'entretien des routes en hiver;
- ▲ les bactéries et les éléments nutritifs provenant du bétail, des excréments d'animaux et des fosses septiques défectueuses;
- ▲ les dépôts atmosphériques.

La pollution diffuse est la principale cause résiduelle des problèmes liés à la qualité de l'eau. Ses incidences varient selon les eaux et ne sont pas toujours entièrement évaluées. Cependant ces polluants ont des conséquences nocives avérées notamment sur l'approvisionnement en eau potable et sur la faune.

Sur la commune, certaines eaux pluviales sont collectées par le réseau d'assainissement collectif (réseau ponctuellement unitaire et dit « semi-séparatif »). Cette collecte peut entraîner le mélange des eaux usées et pluviales, et accroît la charge hydraulique parvenant aux unités de traitement.

Il est préférable de favoriser une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, ou à l'échelle des projets d'aménagement, afin d'éviter les rejets vers le réseau collectif, et, si nécessaire, une gestion superficielle des eaux qui permet de voir les pollutions et d'offrir des ouvrages intégrés dans le paysage (noues, bassins, etc.)

=> Une attention particulière doit se porter sur les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU de manière à gérer les eaux pluviales le plus en amont possible.

• **Ordures ménagères :**

La collecte des déchets ménagers se fait en porte à porte, tous les mardis pour les déchets ménagers et tous les 15 jours pour les déchets recyclables (sacs jaunes). Des containers pour le tri sélectif sont également disponibles. Des bornes pour le verre sont présentes près de l'église de Chassors, derrière la salle des fêtes, à Luchac, route de Sigogne devant le bar, à la zone d'activités et à Villeneuve.

La déchetterie la plus proche est celle de Jarnac.

Aucune ancienne décharge ou décharge sauvage n'est présente sur le territoire communal.

• **Electricité :**

Le réseau électrique est géré par E.R.D.F. Toutes les habitations sont desservies par l'électricité. Aucun problème de desserte n'a été soulevé

En outre, la commune est concernée par 2 ouvrages de transport et de distribution (servitude I4) :

- 90kv Cognac-Jarnac, du support 48 à 57,
- 90kv Fléac-Jarnac, du support 52 au 57.

• **Gaz :**

Une partie du territoire communal est desservie par le gaz. En outre, plusieurs canalisations traversent le territoire communal (servitude I3).

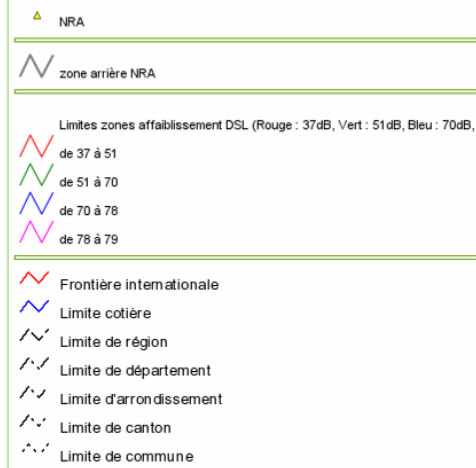
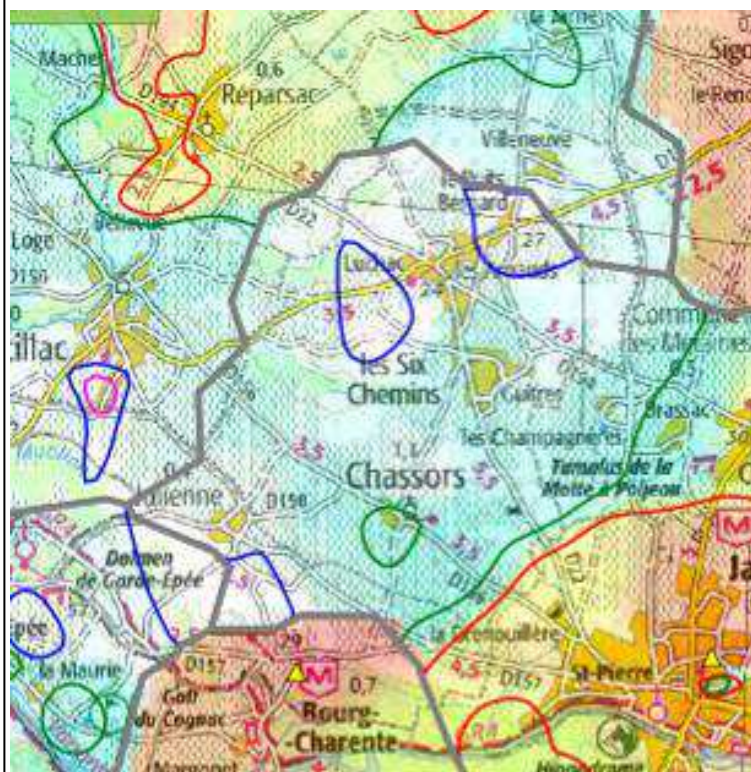
• **Couverture mobile et internet :**

La couverture mobile et adsl sont inégales sur Chassors.

En effet, malgré la présence de nœuds (NRA) sur les communes voisines (Sainte-Sévère, Sigogne, Bourg-Charente, Cognac et Jarnac), le relief et la végétation ne permettent pas à CHASSORS d'en bénéficier sur l'intégralité de son territoire (Cf carte ci-après).

Ainsi, 2 zones blanches sont identifiées :

- A l'est de Luchac, vers le Maine Blanc
- A l'ouest de Luchac, au sud de Villeneuve.

COUVERTURE ADSL SUR CHASSORS

D'après <http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr>

• **Défense incendie :**

Sur la commune se localisent :

2 poteaux incendie normalisés (débit > 60m3/h) :

- Villeneuve
- Impasse du noyer

5 poteaux incendie normalisés (débit > 30m3/h) :

- Les Six Chemins (mairie)
- Les Chenevaux
- Z.I. de Luchac
- Luchac (RD 15 et RD22)
- Luchac, route de Sigogne

3 poteaux incendie normalisés (débit < 30m3/h) :

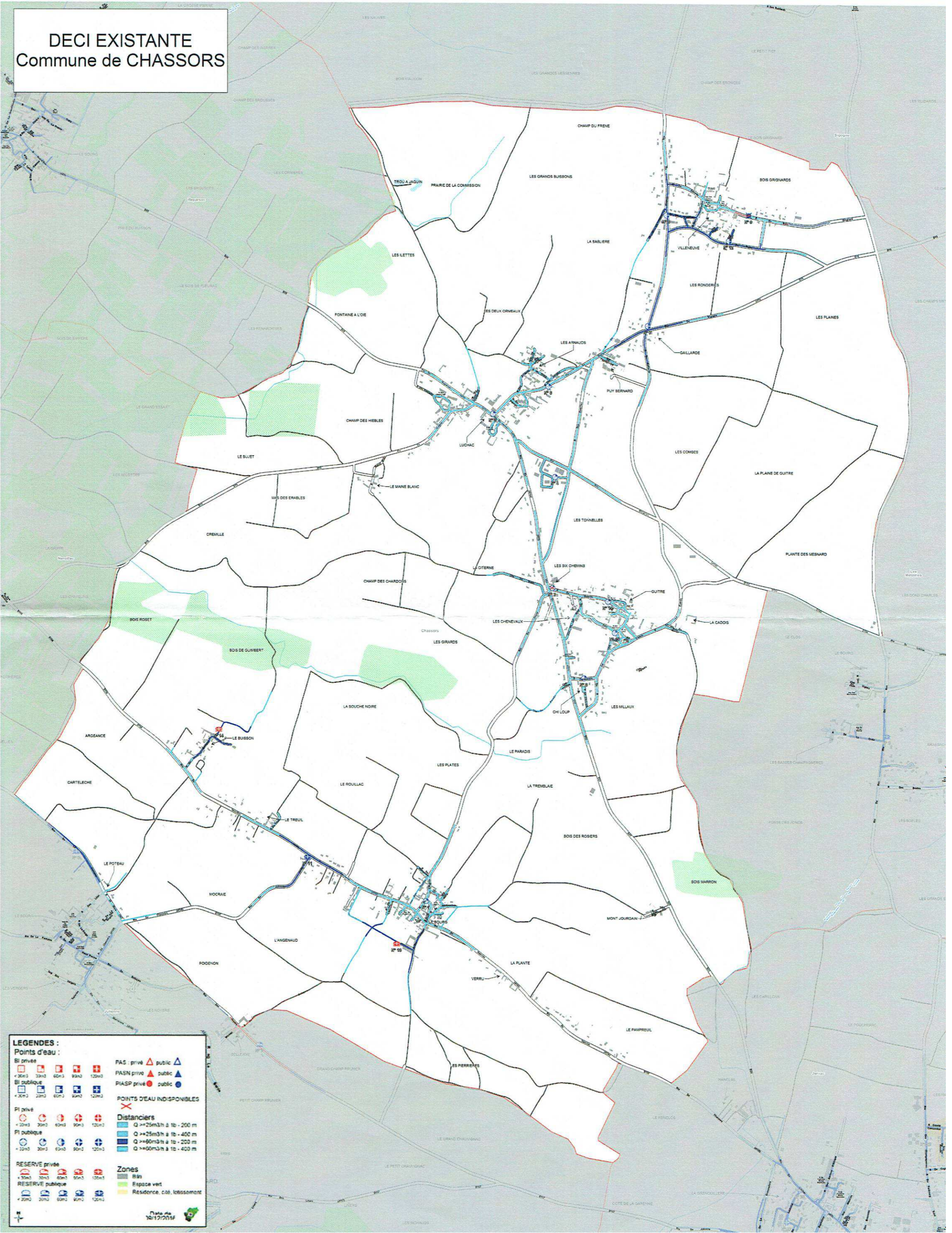
- Le bourg
- Puisard des Six Chemins
- Puisard de Villeneuve (route de Sigogne)

1 réserve incendie 120m3 :

- Le Palin

=> La couverture incendie est très inégale sur le territoire communal. Plusieurs villages ou écarts ne bénéficient d'aucun système de protection.

=> Les principales extensions urbaines devront se situer dans un rayon de 200 à 400 m autour des points de défense incendie. Si ce n'est pas le cas, il faudra envisager la création de nouveaux points de défense incendie.



Synthèse :

CHASSORS présente un bon niveau d'équipement pour une commune rurale :

- **Les équipements de base sont présents : mairie, école, salle des fêtes...**
- **Equipements sportifs**
- **Concentration des équipements à Guîtres/Luchac + église et cimetière dans le bourg.**
- **Une vie associative qui anime et utilise ces équipements.**
- **En terme de réseaux : pas de dysfonctionnement notable concernant le réseau d'eau et d'électricité.** Certains écarts sont en bout de réseaux. De manière générale, les routes dans les tissus anciens sont étroites. Une attention devra être portée sur les RD afin de ne pas créer de nouveaux accès directs.
- **Une couverture incendie qui couvre les principales zones urbaines. Cependant un déficit de couverture est à noter sur plusieurs villages et écarts.**
- **Un territoire en grande majorité en assainissement collectif. Une étude a mis en exergue un problème de fonctionnement et de capacité des stations d'épuration. La municipalité et Grand Cognac ont entrepris de les mettre aux normes et en adéquation avec les prévisions démographiques du P.L.U. Ailleurs, l'urbanisation se développe sur des sols favorables à la réalisation d'un assainissement non collectif.**

L'élaboration d'un P.L.U. doit permettre à la commune de **rester en adéquation avec les réseaux existants ou d'anticiper les besoins en termes de réseaux, d'équipements et de services à la population.** Ainsi, l'objectif premier est d'éviter d'engendrer des frais importants en extensions de réseaux ou capacités des équipements. Pour autant, c'est également l'occasion de remédier aux dysfonctionnements et de réfléchir à la manière d'accompagner l'évolution de la population.

En terme d'enjeux, il s'agit donc de :

- ❖ **Continuer à faire vivre et optimiser les équipements communaux** faits et à venir (traversée de Luchac, stations d'épuration...)
- ❖ **Maîtriser l'urbanisation** de manière à ne pas engendrer des investissements trop importants pour l'extension des réseaux.
- ❖ **Maintenir et favoriser l'implantation de services de proximité.**
- ❖ **Mettre en valeur et conforter les espaces et équipements publics.**

V. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES CARACTÉRISTIQUES D'UNE COMMUNE RURALE

Le territoire communal a une vocation essentiellement agricole et renferme un tissu économique local diversifié. En effet, selon l'INSEE, en 2014,

- 58 des 94 établissements actifs recensés sur la commune, soit 61,7%, se rattachaient à la catégorie commerces, transports et services divers.
- 20, soit 21,3% se rattachaient à la catégorie agriculture, sylviculture et pêche.
- Et 9, soit 9,6% à celui de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale.

V.A. Une activité agricole prépondérante

La vocation agricole de la commune perdure.

	CHASSORS	
	Surface en ha 1321 ha	Surface en % 100%
Zones urbaines	65	4,9%
Zones agricoles	1236	93,5%
Forêt et milieux semi-naturels	15	1,1%

Selon le Recensement Général Agricole (R.G.A.) entre 1988 et 2010, la S.A.U.ée sur la commune de CHASSORS augmente. Elle est ainsi passée sur cette période de 1095 à 1278 ha.

En 1988, on recensait 50 exploitations agricoles professionnelles à CHASSORS et en 2000, 33. En 2010, 24 étaient comptabilisées (-52% entre 1988 et 2010). Les élus n'en comptent plus que 17 en 2014.

Le nombre d'exploitations diminue alors que la surface des terres cultivées augmente, ce qui montre un agrandissement des exploitations actuellement en activité.

Les exploitations ayant leur siège sur la commune utilisent :

- **750 ha en terres labourables**
- **489 ha en vigne**
- la superficie toujours en herbe est trop minime pour permettre de maintenir la confidentialité des données. Sa diminution est en corrélation avec la diminution des cheptels. **La commune ne compte qu'un élevage bovin.** (Les 2 autres ICPE figurant dans la liste des élevages soumis au règlement sanitaire départemental n'existe plus : l'un des exploitants est décédé et l'autre à la retraite. Il a conservé 2 moutons comme animaux domestiques.)

L'orientation principale de la commune est **la viticulture**. Elle se situe en « Fins Bois ». L'activité est tout de même diversifiée avec une plaine propice aux grandes cultures.

La commune de CHASSORS est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (A.O.C.) « Beurre Charentes-Poitou », « Beurre des Charentes », « Beurre des Deux-Sèvres », « Cognac », « Cognac Fins Bois », « Esprit de Cognac » et « Pineau des Charentes »,

ainsi que dans les aires géographiques de plusieurs Indications Géographiques Protégées (I.G.P.) « Agneau du Poitou-Charentes », vins « Atlantiques » et « Charentais », « Veau du Limousin » et « Jambon de Bayonne ».

Ainsi de nombreux Signes de l'Identification de la Qualité et de l'origine (SIQO) sont présents sur la commune. La totalité du territoire de Chassors est concernée par ces productions.

Le vignoble s'étend sur 417,13 ha en 2016 (d'après les données du Casier Viticole Informatisé des Douanes), ce qui représente 31,32% du territoire communal. 2,56 ha de ces vignes sont identifiées et aptes à produire de l'AOC Pineau des Charentes. La carte ci-après localise les différentes parcelles viticoles de la commune, recensées en 2016.

Des chais et distilleries ont été recensés sur le territoire communal (cf carte annexe au rapport de présentation). Il ne s'agit pas de distilleries professionnelles. Afin d'éviter d'exposer de nouvelles personnes au risque d'explosion lié à ces établissements, il faudra éviter une urbanisation à proximité immédiate.



Impact de l'urbanisation sur l'agriculture :

4 impacts majeurs de l'urbanisation sur les exploitations agricoles ressortent:

- **La consommation de terrains agricoles,**
- **L'encerclement de l'exploitation** qui pose des problèmes pour l'adaptation de l'exploitation (mise aux normes, rationalisation...) ou pour son développement et qui contraint les agriculteurs à construire de nouveaux bâtiments éloignés des zones urbanisées générant des coûts élevés (réseaux notamment). A Chassors, quelques exploitations se situent en zone urbaine. Il faudra prévoir leur évolution tout en restant compatible avec l'habitat environnant. Le cas des distilleries est à regarder avec attention.
- **Les problèmes de cohabitation** entre des activités source de nuisances (bruit des engins agricoles, traitements, odeurs...) et les zones d'habitation.
- **Les difficultés de circulation** dues à un tissu urbain traditionnellement dense alors que les engins ont des dimensions de plus en plus importantes, et aux aménagements réalisés pour la sécurité des habitants, notamment la protection des piétons ou l'amélioration du cadre de vie.

De manière générale, des mesures doivent être prises lors de l'élaboration du P.L.U. afin de **minimiser les impacts de l'urbanisation sur les exploitations agricoles :**

- Maîtriser la croissance démographique et travailler sur la question des densités des constructions (limiter la consommation d'espaces).
- Prévoir des distances suffisantes vis-à-vis de l'urbanisation afin de permettre l'exercice des activités agricoles dans de bonnes conditions et permettre un développement des exploitations.
- Intégrer dans les réflexions les problèmes de cohabitation entre l'activité agricole et les habitations (inscrire des zones tampon...)
- Identifier les principaux points noirs en termes de circulation des engins agricoles et rechercher des solutions (plan de circulation des engins agricoles...)

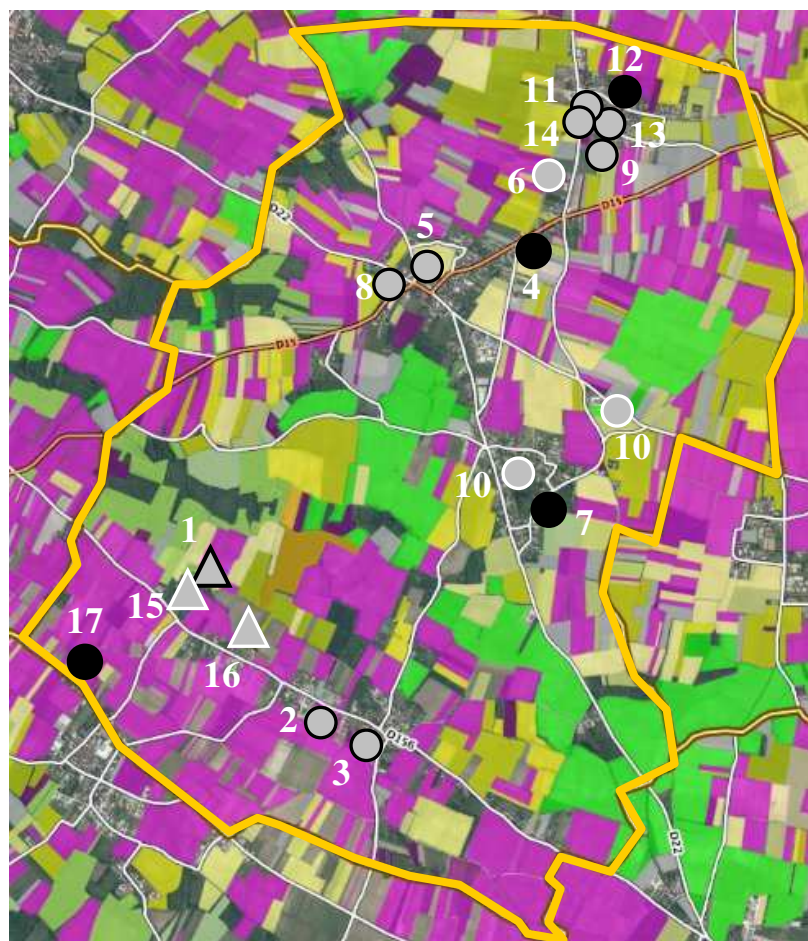
Liste des exploitations présentes sur la commune de Chassors (données recueillies en février 2012 et mises à jour en octobre 2017)

N° qui renvoie à la carte	Nom Adresse habitation	Localisation du siège d'exploitation	Type de production	Pérennité
1	BLAISE Jean-Marie 5 rue du Buisson	Le Buisson	Viticulture – distillerie + fosse à marc Elevage de vaches allaitantes – stabulation ICPE (environ 70 vaches) Céréaliculture. Construction récente d'un bâtiment de 386m² (PC en 2015)	Activité pérenne (reprise de la fille)
2	M. MONNIER 5 rue de Spicheren	Le Palin	Polyculture Viticulture – distillerie	Activité encore pérenne pour environ 10ans. Fils dans l'entreprise.
3	E.A.R.L. DELOUME LE	Chassors	Viticulture (distillerie+fosse à marc)	Activité pérenne, projet de construction de nouveaux

	CLOS 13 rue du coteau à Chassors		+ Céréaliculture Réserve incendie utilisable par les pompiers (convention avec la commune signée)	bâtiments en continuité.
4	M. LANDIER A Foussignac	Luchac	Viticulture	Activité pérenne
5	M. ROY 15 rue du Puits à Villeneuve	Luchac	Viticulture + distillerie	Activité pérenne
6	M. BARDINAL 16 route du Cluzeau	Luchac	Double activité Céréaliculture (sous traitance)	Activité pérenne (père + fils) mais pas de projet de développement.
7	ROUHAUD Patrice (EARL des Millaux) 17 rue de Guîtres	Guîtres	Viticulture – Distillerie + fosse à marc.	Activité pérenne, reprise de la fille. Projet demandé pour l'implantation d'un bâtiment recouvert de panneaux photovoltaïques à proximité de son siège.
8	M. SAUVION 8 rue de Guîtres	Luchac	Viticulture + Céréaliculture Délocalisation récente des bâtiments d'exploitation de Guîtres à Luchac	Activité pérenne
9	M. AUMONT 5 impasse de La Motte à Jarnac	Villeneuve	Viticulture + Céréaliculture Construction récente d'un bâtiment, d'une distillerie et implantation de cuves.	Activité pérenne (père + fils)
10	MESLONG Robert 9 rue Ormeau à JARNAC MESLONG Olivier 4 rue du Parc à Guîtres	Guîtres / Champ Ridé	Céréaliculture – Oléoprotéagineux Terres irriguées ou drainées + captage. Implantation récente d'une station de lavage.	Activité pérenne + projet d'extension du silo à Champs Ride + projet à moyen/ long terme de délocalisation de l'exploitation enclavée dans le centre de Guîtres à Champ Ride.
11	M. ANDRIEUX (E.A.R.L. des CHAMPS DU HAUT) 6 rue du Puits à Villeneuve	Villeneuve	Céréaliculture- terres irrigables à l'ouest de Villeneuve + viticulture- distillerie et fosse à marc.	Activité pérenne.
12	M. LEGERON (EARL des CERISIERS) 3 impasse des lauriers à Villeneuve	Villeneuve	Viticulture + Distillerie	Activité pérenne.
13	M. MOINE à Foussignac	Villeneuve	Viticulture + Distillerie + Céréaliculture	Activité pérenne.

14	RIGAUDIE PATRICK 2 rue du Puits à Villeneuve	Villeneuve	Céréaliculture + viticulture	Activité pérenne.
15	M. NAVARRO	Le Buisson	Elevage d'escargots	Devenir ?
16	VIAUD 3 route de Nercillac	Le Treuil	Elevage canin	Projet de délocalisation afin de pouvoir s'agrandir. Recherche en cours à une échelle plus large que celle de la commune.
17	M. THOMAS 3 rue du Verger à Luchac	Le Poteau	Viticulture	Activité pérenne pour moins de 10 ans Projet d'implanter un bâtiment pour du stockage.

Utilisation du sol et exploitations agricoles



- ▲ Elevage
- Viticulture
- Céréaliculture
- Viticulture + céréaliculture
- ▲ Viticulture + élevage

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autres oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (Surfaces gelées sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruits à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes-fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

D'après les données recueillies en février 2012 et mises à jour en octobre 2017

V.B. Un tissu économique local diversifié

Quelques **artisans** et entreprises sont présents sur le territoire communal, éparpillés dans les zones urbaines.

Il est à noter également la présence d'une **zone d'activités économique intercommunale**. Il reste seulement 2 lots libres.

Il n'y a pas de volonté intercommunale de développer davantage cette zone. La priorité est donnée aux ZAE de Jarnac, Mérignac et Nercillac.



Zone d'activités

ACTIVITES ECONOMIQUES AUTRES QU'AGRICOLES



Activité économique autre qu'agricole (Cf carte annexe au rapport de présentation)

Elles sont regroupées dans une zone d'activités à Luchac et s'éparpillent sur le reste du territoire communal.

V.C. Une activité touristique quasi-inexistante

Une **activité touristique et de loisirs embryonnaire** : quelques chambres d'hôtes et 2 gîtes sont présents sur la commune (Logis de Guîtres, La Chapelle, La Cadois...)

=> La préservation des paysages est primordiale pour développer l'attractivité touristique.

Synthèse :

Le tissu économique de la commune de CHASSORS est relativement typique d'une commune rurale dynamique dont l'activité principale reste l'agriculture avec le développement d'activités en lien avec celle-ci (embouteillage, palettes, commerces en gros de boissons, négociant, entrepôt d'eaux-de-vie, imprimerie...). Il se caractérise par :

- **Une activité agricole bien présente dans le tissu économique. Le nombre d'exploitation diminue mais la superficie cultivée augmente ;**
- **Quelques artisans ;**
- **Une offre en services et commerces de base réduite : un bar/épicerie à Luchac. Mais une offre plus développée sur les communes voisines (bouchers, boulangerie, coiffeurs...) et à Jarnac ou Cognac ;**
- **Une activité touristique embryonnaire.**

Dans ce contexte, le P.L.U. doit permettre de maintenir le tissu économique local, voire le diversifier. Plusieurs enjeux apparaissent :

- ❖ **Préserver les moyens de productions de l'agriculture.**
- ❖ **Prendre en compte les autres activités existantes et leur permettre d'évoluer.**

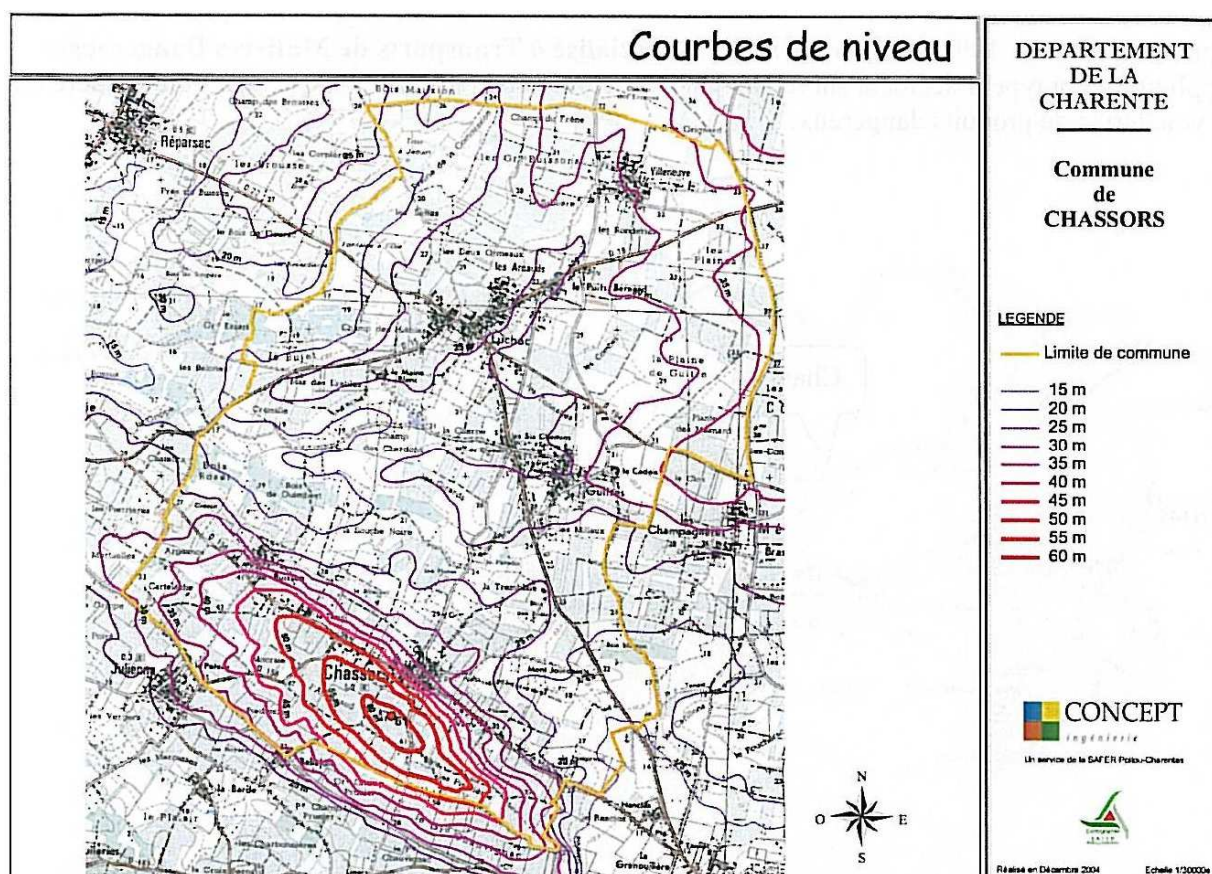
2ème partie:
État initial de l’environnement

I. LES ÉLÉMENTS PHYSIQUES ET NATURELS CONSTITUTIFS DES PAYSAGES DE CHASSORS

I.A. Géologie et relief

La commune de Chassors est située sur une éminence dirigée Sud-Ouest, Nord-Est.

Au Nord de cette colline qui a comme altitude 59 m NGF1, s'étend la plaine du Pays Bas dont l'altitude est de 20 à 25 m en moyenne, tandis qu'au Sud de Chassors se dresse la falaise crétacée.



Le sous-sol de la commune est divisé en deux zones :

- le Pays Bas sur les trois quarts Ouest et Sud, qui se compose de marnes argileuses gypsifères enserrant des bancs lenticulaires de gypse qui étaient activement exploités dans de nombreuses petites carrières. Les calcaires sublithographiques beiges à roux, appelés « platins » donnent un aspect typique aux sols du Pays Bas,
- les calcaires portlandiens dans le quart Nord-Est, dont les reliefs s'abaissent progressivement vers le Pays Bas. Les assises étaient exploitées autrefois pour le moellon.

Les sols issus de ces formations géologiques sont des sols bruns plus ou moins argileux notamment dans les zones basses ou des sols colluviaux peuvent se rencontrer ; à noter toutefois une plus grande présence de la vigne en zone de relief (les coteaux), les cultures de type céréales se retrouvant en plaine.

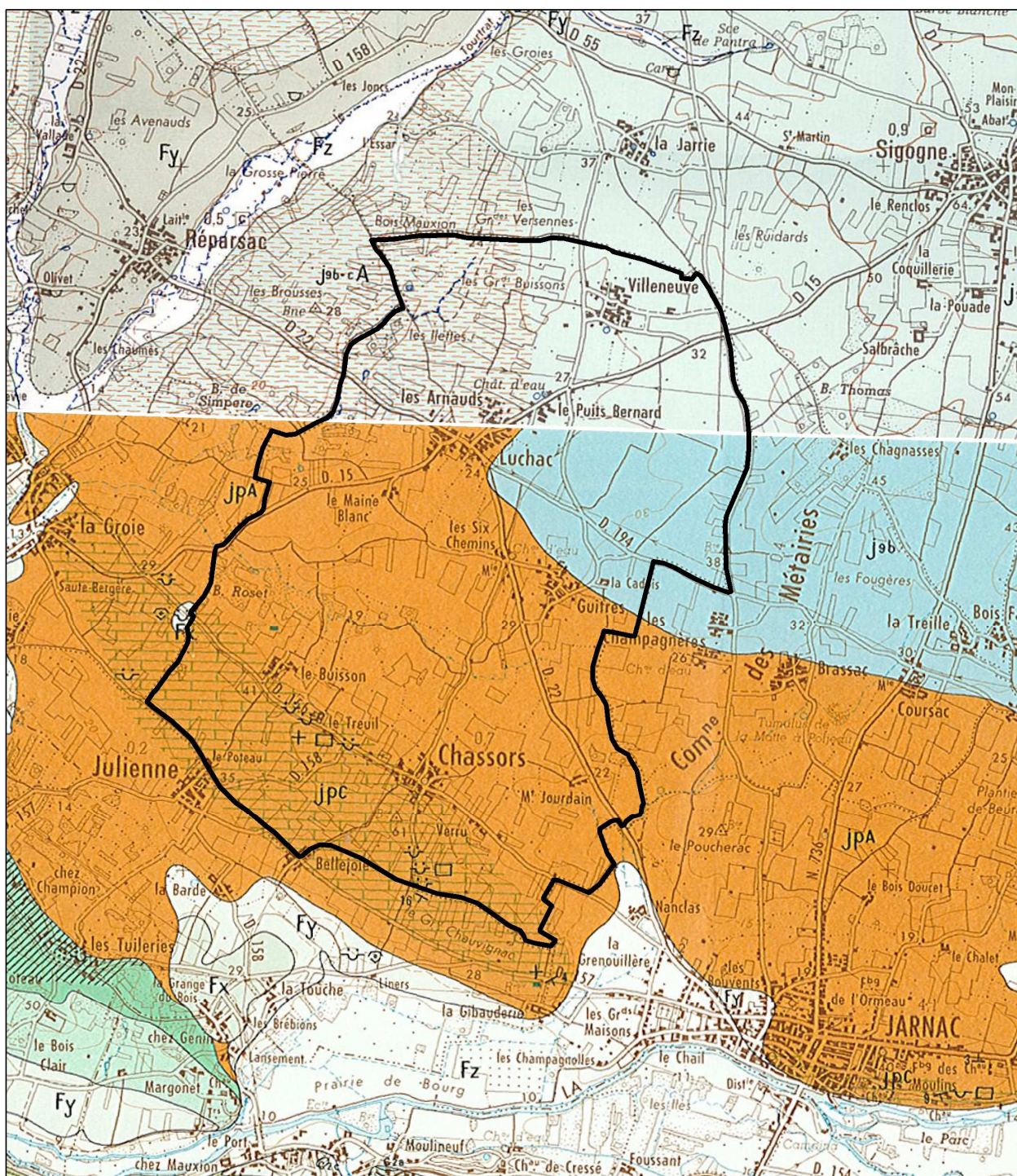
La topographie de la commune de Chassors est intéressante par le contraste formé entre la colline qui domine de 45 mètres le paysage au Sud de Chassors constitué d'une plaine en légère cuvette orientée Nord-Est, Sud-Ouest ; les autres points dominants sont situés au Nord de Villeneuve.

Commune de Chassors

**Extrait des cartes géologiques
708 et 684**

Fond de plan : Cartes du BRGM

Echelle : 1:25 000



I.B. Occupation des sols

Inventaire biophysique de l'occupation du sol – CORINE LAND-COVER

Dans le cadre de la présente mission, l'occupation du sol se limite à distinguer les secteurs homogènes sur la commune. Une détermination des habitats selon la nomenclature CORINE Biotope n'est en effet envisageable que sur des secteurs restreints, notamment ceux pouvant être impactés. Aussi, certains secteurs particuliers feront l'objet d'une description détaillée dans les chapitres suivants.

L'inventaire biophysique de l'occupation des terres, CORINE LAND COVER, permet de distinguer les différents types d'occupation des sols. Il est issu de l'interprétation visuelle d'images satellitaires. L'échelle d'utilisation est le 1/100 000ème. Cette cartographie et les valeurs présentées proviennent de la dernière version disponible, soit celle datant de 2006 (source IFEN).

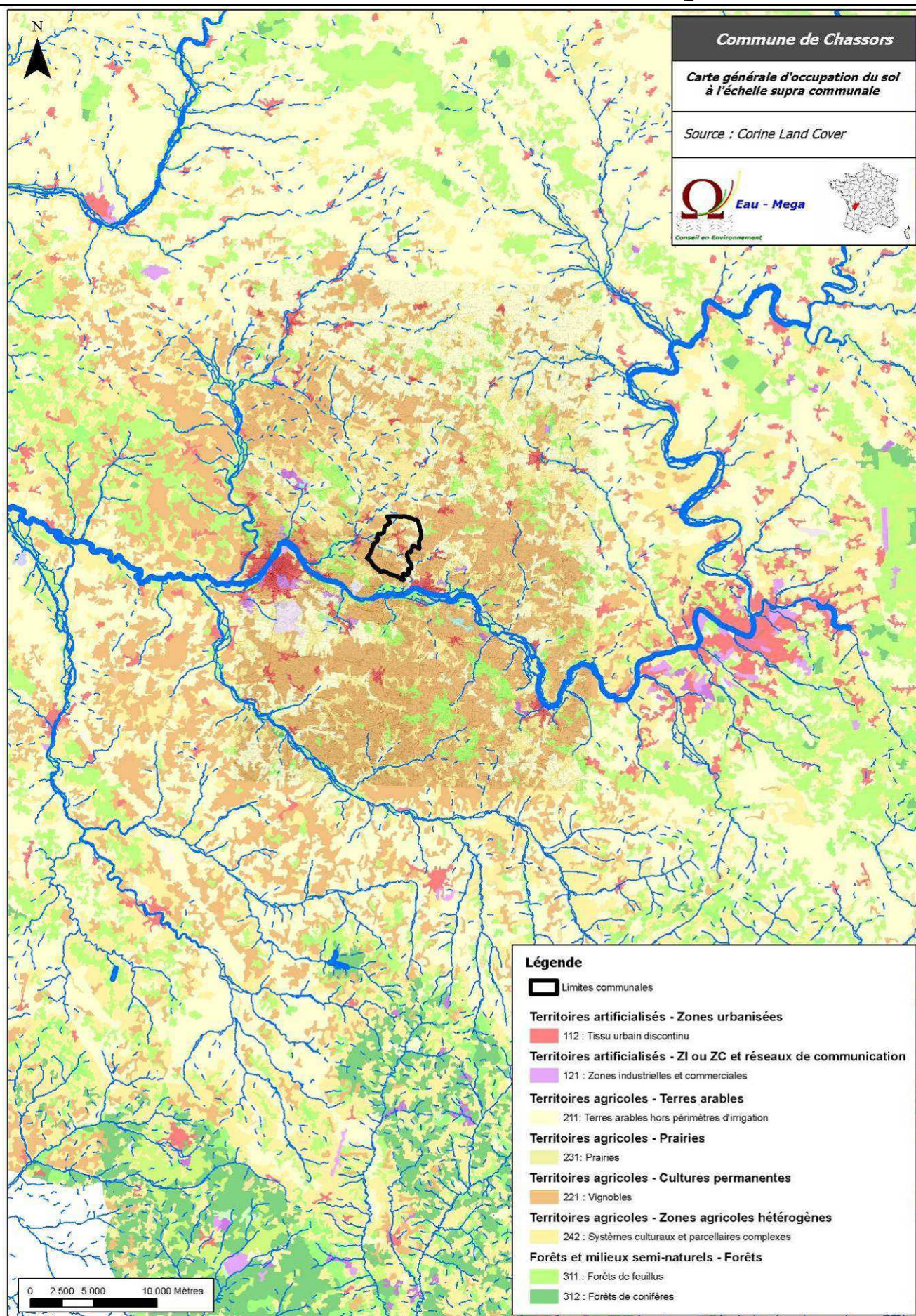
Situation du territoire à l'échelle supra-communale

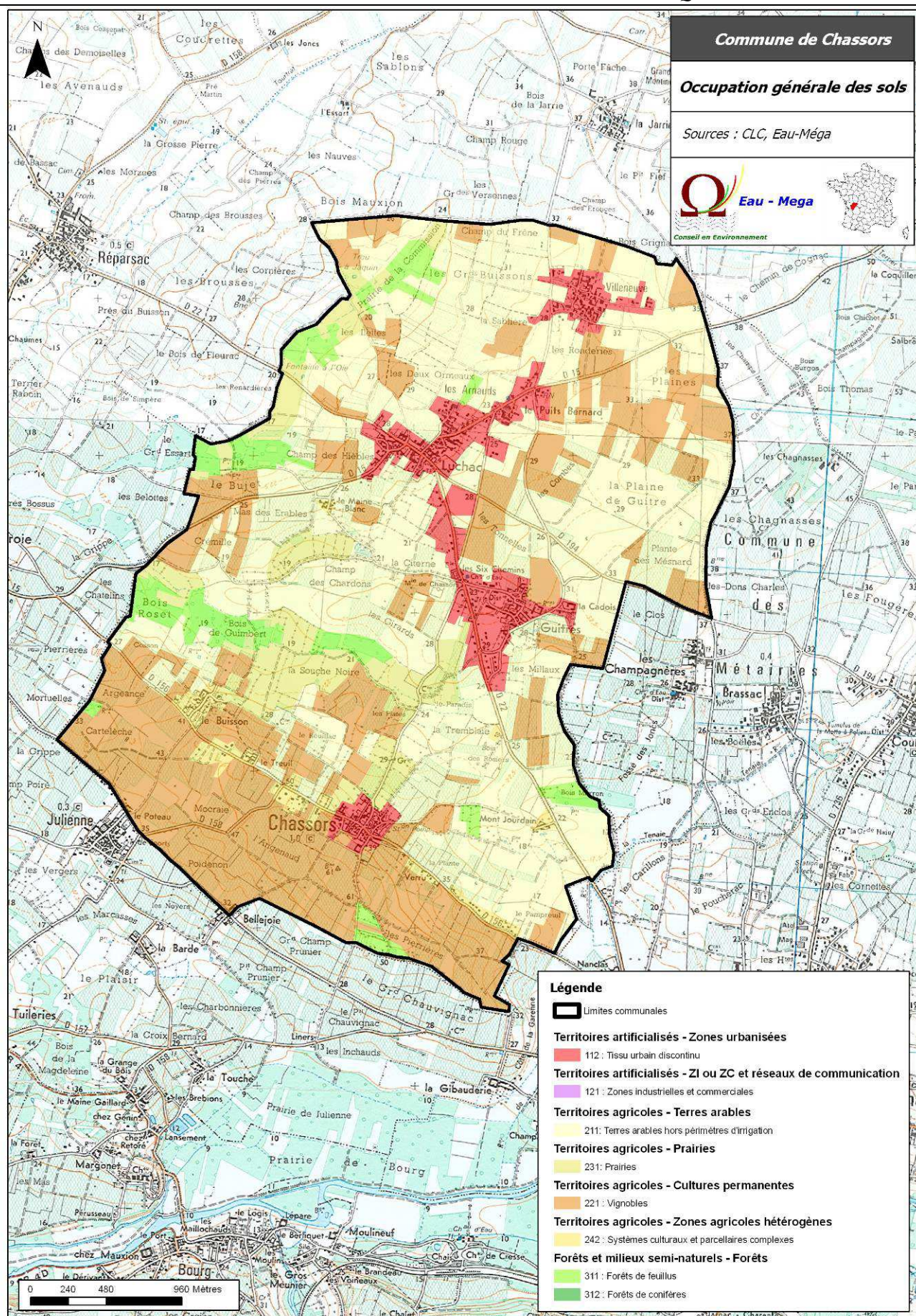
À l'échelle supra communale, la commune de Chassors prend place en plein cœur du vignoble de Cognac (cru des Fin Bois), au niveau des coteaux surplombant la Charente, d'exposition Sud.

Les vignes occupent l'essentiel de ce territoire, entrecoupées de nombreux petits villages, mais aussi de boisements de taille modeste.

A mesure d'une remontée vers le Nord, le vignoble s'estompe au profit des grandes cultures céréalières. Au Sud, la vallée de la Charente offre un espace plat, d'axe Est/Ouest, souligné par les boisements de berges, les peupleraies qui ponctuent les prairies.

Les petits affluents de la Charente qui confluent en rive droite traversent les vignobles du Nord vers le Sud, offrant une certaine diversité à leurs abords avec une occupation des sols plus hétérogènes (prairies, haies, cultures, vergers...).





Occupation du sol à l'échelle du territoire communal

Le tableau suivant fait le bilan de l'occupation des sols déterminée par notre bureau d'études selon la nomenclature CORINE Land-Cover d'après la carte générale d'occupation des sols Corine Land Cover.

Tableau 1 : Tableau d'occupation du sol du territoire communal - CORINE LAND-COVER

Code CLC	Nomenclature	Surface (ha)	% du Territoire communal
112	Secteurs urbanisés	95	7,2
211	Terres arables	634	48
221	Vignes	410	31
231	Prairies	96	7,3
242	Parcellaire complexe	22	1,7
311	Boisements (feuillus)	63	4,8
Total		1321	100

Les principales surfaces urbanisées (CLC 112), recouvrent environ 95 ha soit 7% du territoire communal. Elles sont composées du bourg et des villages de Luchac, Guitres et Villeneuve entre lesquels s'observe un certain étalement urbain le long des axes routiers principaux.

Le coteau longeant la vallée de la Charente, au Sud du bourg, est dominé par le vignoble.

A l'Est et au Nord des villages de Luchac et Guitres, les grandes cultures (CLC 211) dominent largement, entrecoupées par des parcelles de vignes.

A l'Ouest de la commune plusieurs petites sources, donnent naissance à un réseau hydrographique intermittent qui permet le développement en fond de vallon de zones bocagères (CLC 242), de forêt alluviale d'ormes et de frênes (CLC 311) et de prairies mésohygrophiles (CLC 231).



Le coteau viticole



Terres cultivées

Il ne persiste que très peu de haies bocagères sur le territoire. Elles ont principalement été maintenues dans les vallons et aux abords des habitations.

Ces vallons accueillent également près de 100 hectares de prairies, plus ou moins humides en fonction de leur localisation. Elles représentent ainsi 7% du territoire et se révèlent d'une grande richesse, avec présence notamment d'une espèce patrimoniale la Fritillaire pintade, appelée communément « Tulipe sauvage ».

Les forêts de feuillus (CLC 311) recouvrent moins de 5% du territoire. Il s'agit principalement ici de frênaies et d'ormaies alluviales, souvent humides, installées dans les vallons du fossé du SIVOM.

Un îlot prend également place sur le plateau viticole au Sud. Ponctuellement, il s'accompagne de pelouses calcaires plus sèches.

Les sujets sont plus ou moins anciens et le sous-bois se développe principalement en lisière.

I.C. Un réseau hydrographique peu étendu

I.C.1. Généralités

La commune de Chassors prend place au sein du bassin versant de la Charente, qui couvre une superficie totale de 10 549 km², de la Haute-Vienne à la Charente-Maritime.

Elle ne possède pas de réseau hydrographique permanent.

Le ruisseau de la Tenaie, affluent rive droite intermittent de la Charente, sillonne le Sud de la commune. Il s'étend sur un linéaire d'environ 6 km, prenant sa source sur la commune des Métairies et se jetant dans la Charente peu après Jarnac.

Deux autres cours d'eau intermittents de toponymes inconnus, localement nommé « fossé du SIVOM » pour l'un, se trouvent aussi sur le Nord de la commune.

Dans la partie Nord de la commune, des sources se manifestent au moment des hautes eaux, aux lieux-dits Le Trou à Jaquin et le Bujet notamment.

L'écoulement des eaux s'opère naturellement des fossés et en fonction du relief d'Est en Ouest, pour le principal émissaire situé dans le tiers inférieur de la commune entre Chassors et Luchac.

Deux masses d'eau sont ainsi recensées sur la commune :

- au Sud, Ruisseau de la Tenaie (FRFRR332_18),
- au Nord [Toponyme inconnu] non codifiée⁷ (FRFRR9_3).

I.C.2. Qualité des eaux

La commune se situe en **zone vulnérable** (pollution par les Nitrates) et **zone sensible** (sujette à l'eutrophisation et dans laquelle les rejets en Nitrates et Phosphore doivent être réduits).

Zone sensible :

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.)

Zone vulnérable :

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.)

Aucune station de mesure de qualité des eaux (superficielles et souterraines) n'est présente sur la commune. Toutefois, la qualité physico-chimique des deux cours d'eau a été évaluée dans le cadre de l'évaluation des masses d'eau (Cf. chapitre suivant).



I.C.2.a. État des lieux des masses d'eau : 2007

Au titre de la Directive Cadre sur l'Eau d'octobre 2000, et du SDAGE Adour-Garonne, chacun des cours d'eau est rattaché à une ou plusieurs masses d'eau pour lesquelles des objectifs d'atteinte du bon état sont fixés.

Le bon état d'une eau de surface est atteint quand son état écologique et son état chimique sont au moins bons.

L'état écologique est apprécié sur la base de l'examen des éléments de qualité biologique et des caractéristiques physico-chimiques ayant une influence sur la biologie. Le bon état écologique est défini comme la classe verte par le plus sévère des contrôles biologiques et physico-chimiques.

Le document de cadrage élaboré au niveau national a établi des limites provisoires définissant le bon état écologique, par type de masse d'eau ou par groupe de types. Ces limites provisoires ont été fixées :

- pour certains éléments biologiques, évalués au travers de l'indice biologique global normalisé (IBGN), de l'indice poissons et d'indices relatifs aux diatomées ;
- pour les paramètres physico-chimiques pertinents pour chaque type de masse d'eau ou groupe de types : température, acidification, bilan d'oxygène, nutriments, nitrates, micropolluants synthétiques et non synthétiques.

L'état chimique vise à apprécier le respect des normes de qualité environnementales fixées par les directives européennes. Le bon état chimique est atteint lorsque toutes ces normes sont respectées. Le document de cadrage élaboré au niveau national a établi des valeurs-seuils pour les paramètres concernés, dans l'attente des seuils de la future directive-fille relative aux substances prioritaires.

Les données physico-chimiques et biologiques n'étant pas disponibles pour toutes les masses d'eau, les résultats de l'analyse des pressions ont été utilisés pour estimer l'état actuel des masses d'eau à dire d'experts. Dans certains bassins français, des modèles pressions-impacts, simulant l'évolution de certains paramètres physico-chimiques, ont été utilisés pour contribuer à l'évaluation de l'état des eaux en 2015.

Le tableau ci-dessous retranscrit l'état de la masse d'eau présente sur la commune :

Élément considéré	Valeur	
	Ruisseau de la Tenaie	[Toponyme inconnu]
Code de la masse d'eau	FRFRR332_18	FRFRR9_3
Masse d'eau	Naturelle	Naturelle
État écologique (Modélisé)	Moyen	Moyen
Niveau de confiance	1/3	1/3
État biologique :	Non Classé	Non Classé
Indice Biologique Diatomique (IBD)	Non Classé	Non Classé
Indice Biologique Global Normalisé (IBGN)	Non Classé	Non Classé
Indice Poisson Rivière (IPR)	Non Classé	Non Classé
État physico-chimique	Non Classé	Non Classé
Oxygène	Non Classé	Non Classé
Température	Non Classé	Non Classé
Nutriments	Non Classé	Non Classé
Acidification	Non Classé	Non Classé
État chimique	Mauvais	Bon
Niveau de confiance	1/3	1/3
Pressions :		
Agricole	Moyenne	Moyenne
Domestique	Faible	Moyenne
Industrielle	Inconnue	Inconnue
Ressource	Faible	Moyenne
Morphologie	Faible	Moyenne
Atteinte du bon état global	2027	2027
Atteinte du bon état chimique	2021	2021
Type de dérogation	Raisons techniques	Raisons techniques
Justification dérogation	Lutte contre les pollutions diffuses agricoles	Lutte contre les pollutions diffuses agricoles
Atteinte du bon état écologique	2027	2027
Type de dérogation	Conditions naturelles	Conditions naturelles, Raisons techniques
Justification dérogation		Hydromorphologie : Continuité biologique

**** Description succincte des indices biologiques :**

Indice biologique diatomique (IBD)

Les diatomées sont des algues microscopiques brunes unicellulaires constituées d'un squelette siliceux. Elles sont une composante majeure du peuplement algal des cours d'eau et des plans d'eau. Considérées comme les algues les plus sensibles aux conditions environnementales, elles sont connues pour réagir aux pollutions organiques nutritives (azote, phosphore), salines, acides et thermiques, et peuvent aussi apporter des informations sur l'importance du marnage. Elles renseignent donc essentiellement sur la qualité du milieu (qualité et diversité des habitats) et la qualité de l'eau (matières organiques en particulier). L'analyse des populations de diatomées prélevées préférentiellement sur substrat dur naturel, permet de déterminer plusieurs indices de qualité de l'eau, comme l'Indice Biologique Diatomées (IBD) normalisé depuis 2000.

Indice Biologique Global Normalisé (IBGN)

Le protocole de détermination de l'Indice Biologique Global Normalisé (IBGN) permet d'obtenir des données hydrobiologiques basées sur l'échantillonnage des macroinvertébrés benthiques.

L'existence de populations de macroinvertébrés benthiques est liée à la présence d'habitats diversifiés, mais également à la qualité des eaux (notion d'espèces polluosensibles). Ce peuplement, particulièrement sensible, intègre en effet dans sa structure toute modification, même temporaire, de son environnement (perturbation physico-chimique ou biologique d'origine naturelle ou anthropique).

La faune piscicole

L'indice poisson (IPR) fournit une évaluation globale du niveau de dégradation des cours d'eau. Il s'agit d'un indice multiparamétrique intégrant sept métriques descriptives des peuplements piscicoles. Il se base sur la comparaison entre une situation théorique de référence, modélisée à partir de paramètres environnementaux (modèles permettant de prédire les populations de poissons présentes en l'absence de toute perturbation anthropique) et la situation réellement observée. La mesure de l'écart permet d'évaluer le niveau de dégradation du milieu.

I.C.2.b. Objectif d'atteinte du bon état de la masse d'eau

Les objectifs temporels d'atteinte du bon état des deux masses d'eau ont été fixés à 2021 pour l'état chimique et 2027 pour l'état écologique.

I.C.3. État quantitatif

Le fleuve Charente et la plupart de ses affluents sont classés comme cours d'eau « déficitaires » ou « très déficitaires » en période d'étiage.

La ressource du bassin versant est notamment sollicitée par l'alimentation en eau potable, les prélèvements agricoles et industriels.

La commune de Chassors est concernée par un classement en Zone de Répartition des Eaux de surface (article R.211-71 du Code de l'Environnement).

Sur la commune, l'Agence de l'Eau Adour-Garonne relève les prélèvements suivants pour l'année 2009 :

Nature/Usage	Usage industriel		Irrigation		Total	
	Volume	Nb d'ouvr.	Volume	Nb d'ouvr.	Volume	Nb d'ouvr.
Nappe phréatique	750	1	159 924	5	190 974	6
Retenue			4 920	2	4 920	2
Total	750	1	194 844	7	195 594	8

I.C.4. Hydrogéologie

Les éléments relatifs au contexte hydrogéologique ont des implications au regard de la protection de la ressource en eau potable.

D'après l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, les masses d'eau souterraine concernant la commune sont les suivantes :

- Calcaires du jurassique supérieur du BV Charente secteurs hydro r0, r1, r2, r3, r5 (FRFG016)
- Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien (FRFG078)

Le SDAGE Adour-Garonne (2010-2015) dispose des données suivantes :

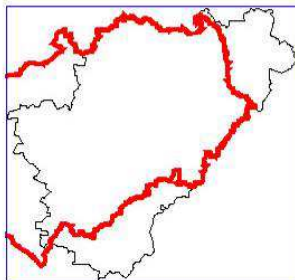
	FRFG016	FRFG078
État hydraulique	Libre	Majoritairement captif
Objectifs de la masse d'eau		
Objectif état global	2027	2027
Objectif état quantitatif	2015	2015
Objectif état chimique	2027	2027
État de la masse d'eau		
État quantitatif	Mauvais	Bon
État chimique	Mauvais	Mauvais
Pression qualitative (état des lieux 2004)		
Occupation agricole des sols	Forte	Faible
Élevage	Moyenne	Faible
Non agricole	Forte	Faible
Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Inconnue	Absente
Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Inconnue	Absente
Pression quantitative (état des lieux 2004)		
Prélèvement agricole	Forte (?)	Moyenne (=)
Prélèvement industriel	Faible (?)	Faible (=)
Prélèvement eau potable	Faible (?)	Moyenne (=)
Recharge artificielle	Inconnue	Absente
Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Inconnue	Absente
Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres	Inconnue	Absente

Évolution : (=) : constante ; (-) : diminution ; (+) : augmentation

Les enjeux liés aux sensibilités par les pollutions agricoles sortent du champ de compétence du document d'urbanisme.

I.C.5. Périmètres de protection des captages AEP

D'après les renseignements communiqués par l'Agence Régionale de Santé (ARS), la commune de Chassors est concernée par le périmètre de protection rapprochée de captage destiné à l'alimentation en eau potable de Coulonge (Arrêté DUP du 31/12/1976). Ce périmètre concerne la quasi-totalité du département.



*captage utilisé pour l'alimentation
en eau potable de la
Charente Maritime*

MAÎTRE D'OUVRAGE :

SIVM de la région de La Rochelle

ETAT DE LA PROCEDURE :

phase 2 - arrêté préfectoral pris ; dossier non inscrit aux hypothèques



captage d'eau potable

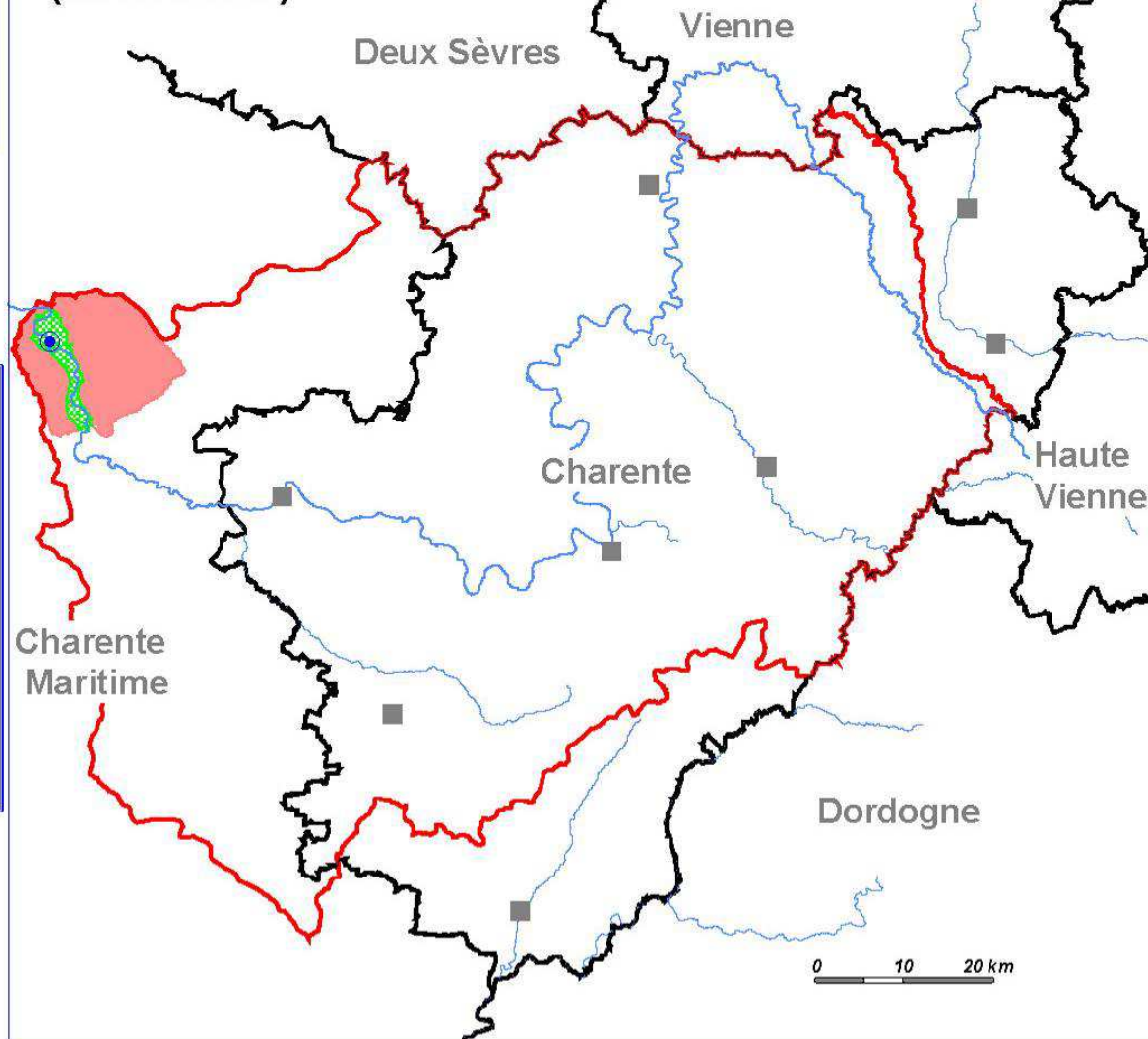


périmètre de protection rapprochée



périmètre de protection éloignée

périmètre de protection de Coulonge (St Savinien)



I.C.6. Document de planification- Le SDAGE Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Adour Garonne a été adopté en décembre 2015 pour la période 2016-2021. Les objectifs du S.D.A.G.E. consistent en la mise en place d'une stratégie visant un retour au bon état écologique des deux tiers des eaux du bassin Adour-Garonne contre seulement un quart aujourd'hui. Pour cela des orientations fondamentales et des dispositions sont prévues pour atteindre les objectifs d'atteinte du bon état des eaux.

Certaines ont des implications directes lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Les orientations fondamentales et les dispositions prévues sont présentées ci-après :

Orientations fondamentales du SAGE

ORIENTATION A. CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE
Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs
Mieux connaître pour mieux gérer
Développer l'analyse économique dans le SDAGE
Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire
-Partager la connaissance des enjeux environnementaux avec les acteurs de l'urbanisme
-Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dans une perspective de changements globaux
ORIENTATION B. REDUIRE LES POLLUTIONS
Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants
Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée
Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs
Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux, des estuaires et des lacs naturels
ORIENTATION C. AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE
Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer
Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique
Gérer la crise
ORIENTATION D. PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES
Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques
Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral
Préserver et restaurer la continuité écologique
Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau
Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation

I.C.7. Document de planification- Le SAGE Charente

La commune de Chassors prend place dans le périmètre du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente** (SAGE05019), actuellement en phase d'élaboration.

Son périmètre a été déterminé par arrêté le 18/04/2011 et sa Commission Locale de l'Eau (CLE) par arrêté le 07/06/2011.

La structure porteuse du projet est l'Institution interdépartementale pour l'aménagement du fleuve Charente et de ses affluents - EPTB Charente, basée à Saintes.

Identifié nécessaire par le SDAGE Adour-Garonne, ce SAGE comprend le bassin hydrographique de la Charente et de ses affluents, les Îles d'Oléron et d'Aix, et une partie maritime composée de la Baies de Marennes Oléron (Pertuis d'Antioche), pour une superficie de 9 002 km². Il concerne donc des eaux douces et littorales.

La Boutonne a été exclue du périmètre puisque faisant l'objet d'un SAGE spécifique

Ce SAGE est également limitrophe du SAGE de la Seudre.

Les principaux enjeux de ce SAGE concernent :

- Equilibre quantitatif de la ressource en eau à l'étiage
- Pressions des rejets polluants dont les pollutions diffuses sur la qualité de l'eau
- Inondations et submersions en hautes eaux
- Aménagements et gestion des versants et milieux aquatiques : fonctionnalité et biodiversité
- Complémentarités et solidarités de gestion des interfaces terre/mer
- Participation, communication, organisation des acteurs de la gestion de l'eau, y compris en inter-SAGE.

Le SAGE Charente, en cours de rédaction depuis juillet 2017, a été présenté en version provisoire à la CLE le 31 mai 2017. Ces documents de travail sont téléchargeables ci-dessous :

- Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE Charente : version provisoire support des échanges en CLE le 31 mai 2017
- Règlement du SAGE Charente : version provisoire support des échanges en CLE le 31 mai 2017

Plusieurs orientations peuvent avoir un lien direct avec les documents d'urbanisme à savoir :

- **ORIENTATION B : AMENAGEMENTS ET GESTION SUR LES VERSANTS**
 - Objectif n° 4 : Connaître, préserver et restaurer les éléments du paysage stratégiques pour la gestion de l'eau sur les versants
 - Objectif n° 5 : Prévenir et gérer les ruissellements en milieu rural
 - Objectif n° 6 : Prévenir et gérer les ruissellements en milieu urbain
- **ORIENTATION C : AMENAGEMENT ET GESTION DES MILIEUX AQUATIQUES**
 - Objectif n° 7 : Protéger et restaurer les zones humides
- **ORIENTATION D : PREVENTION DES INONDATIONS**
 - Objectif n° 13 : Préserver et restaurer les zones d'expansion des crues et de submersion marine
 - Objectif n° 14 : Réduire la vulnérabilité au risque inondation

I.D. Une commune renfermant un patrimoine naturel riche

I.D.1. Des zones d'inventaires à préserver

L'**inventaire des Z.N.I.E.F.F.** constitue un point fort de l'inventaire national du patrimoine naturel (art. L.310-1 et L. 411-5 du Code de l'Environnement). Les zones de **type I** sont généralement caractérisées par la **présence d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional**. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées. Dans ces zones, il importe de **respecter les grands équilibres écologiques**, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Cet inventaire est **un outil de connaissance**, indiquant la présence sur certains espaces d'un intérêt écologique requérant une attention et des études plus approfondies. Les Z.N.I.E.F.F. peuvent constituer une preuve de la richesse écologique des espaces naturels et de l'opportunité de les protéger. **L'inventaire n'a pas en lui-même, de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire** des espaces naturels mais il convient de prendre toutes les mesures nécessaires afin de **veiller à ne pas perturber l'écosystème**.

Des études complémentaires de ces espaces ont permis de dégager des **sites sur lesquels des outils de protection sont ou vont être mis en œuvre** (Natura 2000).

Tableau 2 : Situation de la commune vis à vis des zones d'inventaire du milieu naturel

	Surface (en ha)	Superficie du territoire communal (en ha)	Proportion du territoire communal (en ha)	Distance de la commune (en km)
Zone d'inventaire				
ZNIEFF I : Plaine de Guitres	577	247	19	0
ZNIEFF I : Hameau de Guitres	28	29	2	0
ZNIEFF I : Village de Sigogne *	99	0	0	1,8
ZNIEFF II : Vallée de la Charente entre Cognac et Angoulême *	5 664	0	0	0,5

* Ces ZNIEFF ne se trouvent pas sur le territoire communal mais compte tenu de leur relative proximité, de leurs similitudes avec certaines zones communales et des espèces présentes, des interactions avec le territoire communal sont envisageables.

D'autres ZNIEFF se situent également entre 3 et 5 km du territoire communal.

- Plaine de Guitres, ZNIEFF de Type I n° 850 :

DESCRIPTION ET INTERET DU SITE

Aux confins Ouest du département, non loin de Cognac, la zone intègre un secteur limitrophe entre deux terroirs de plaine bien distincts : à l'Ouest les terres viticoles du Pays bas au relief doux modelé dans une série d'ondulations amples d'orientation Nord-Ouest/Sud-Est, à l'Est la plaine haute d'Angoumois et ses vastes espaces dominés par les cultures céréalières. C'est à cette dernière qu'il faut rattacher la plaine de Guitres où la vigne ne couvre pas plus de 5% de la surface totale alors que les céréales atteignent 80 %, le reste étant occupé par des haies, des friches, quelques boisements de Chêne pubescent et des hameaux.

Malgré une empreinte humaine sur les milieux naturels très forte qui n'a presque rien laissé subsister des habitats originels, la zone ainsi définie présente encore un **intérêt biologique remarquable**, par son **avifaune** notamment, dont 4 espèces présentant un intérêt patrimonial élevé dans le contexte régional ont été observées. Les vastes espaces cultivés de la zone constituent en effet le refuge pour plusieurs espèces d'oiseaux de plaine gravement menacées dont le milieu steppique d'origine a aujourd'hui totalement disparu dans les plaines atlantiques et qui se sont adaptées à ce biotope de remplacement. Le plus remarquable de tous est probablement l'Outarde canepetière, une espèce dont les effectifs se sont effondrés au cours des dernières décennies et dont le Poitou-Charentes constitue, avec la Provence, un des derniers bastions français. La monoculture céréalière, l'ensilage des prairies temporaires et l'épandage de produits chimiques sont responsables du déclin dramatique de l'outarde pour laquelle divers programmes de sauvegarde agri-environnementaux ont été mis sur pied récemment. Au voisinage de l'outarde, survivent d'autres espèces rares : l'Oedicnème criard, un petit échassier de milieux secs partiellement nocturne, appelé "courlis de terre" en raison de son cri particulier, ou encore le Busard cendré, un élégant rapace au plumage gris pâle qui chasse les rongeurs en survolant d'un vol bas et onduleux les cultures et les friches.

Le reste de la faune vertébrée - mammifères, reptiles, amphibiens - n'a pas fait l'objet à ce jour d'études spécifiques mais n'est probablement représenté que par des espèces banales en raison du caractère très anthropisé du milieu.

En revanche, si la flore du site n'est pas connue non plus, elle mériterait néanmoins des inventaires complémentaires, surtout au niveau des parcelles de cultures peu intensives où une marge de végétation spontanée peut toujours receler quelques messicoles, un groupe de plantes associées aux cultures céréalières depuis l'introduction de l'agriculture à l'époque néolithique : coquelicots, bleuets...

Niveau de connaissance

	Mammifères	Oiseaux	Reptiles	Amphibiens	Poissons	Insectes	Crustacés, mollusques	Végétaux	Mousses, champignons
Niveau de prospection	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Espèces observées	0	5	0	0	0	0	0	0	0
Espèces rares/menacées		4							

Niveau de prospection : 0 = pas de prospection ; 1 = prospection insuffisante ; 2 = prospection assez bonne et 3 = bonne prospection

Milieux déterminants essentiels

82 Cultures

84 Écrans d'arbres, haies, bosquets, bocage

87 Friches et terrains rudéraux

83 21 Vignobles

Espèces déterminantes

Les 4 espèces composant la liste des espèces déterminantes sont :

FAUNE	Directive Habitat	Directive Oiseaux	Protection Nationale
Oiseaux			
Outarde canepetière (<i>Tetrax tetrax</i>)		X	X
Oedicnème criard (<i>Burhinus oedicnemus</i>)		X	X
Busard cendré (<i>Circus pygargus</i>)		X	X
Chevêche d'Athéna (<i>Athene noctua</i>)			X

Légende : Directive Habitat : espèce inscrite à la directive Habitats (Annexe II et/ou IV) ; Directive Oiseaux : espèce inscrite à la directive Oiseaux (Annexe II) ; Protection Nationale : espèce protégée en France ; Protection Régionale (Flore seulement) : espèce protégée régionalement.

Autres périmètres de protection écologique :

Aucun

- Hameau de Guitres, ZNIEFF de type I n°508:

DESCRIPTION ET INTERET DU SITE

Entre Cognac et Jarnac, au cœur des terres viticoles du pays bas, le hameau de Guitres est un village traditionnel du Cognaçais dont il possède encore l'essentiel des traits caractéristiques : des maisons en moellons calcaires entourées de jardins potagers ou de vergers avec de vieux arbres fruitiers, ceinturés de murs de pierres sèches qui marquent la limite entre le hameau et les vignes ou les champs de céréales alentour. Bien qu'il ne s'agisse en rien d'habitats naturels, les vieux arbres creux, les murs de pierre sèche percés de trous et d'anfractuosités constituent des biotopes de remplacement pour diverses espèces animales, notamment des oiseaux, qui trouvent là un environnement propice à la nidification.

De fait, comme les villages voisins de Sigogne ou de Plaizac, le hameau de Guitres accueille plusieurs espèces d'oiseaux devenues rares et localisées en Poitou-Charentes. Le Moineau souldie, une espèce méditerranéenne liée à un fort taux d'ensoleillement, une forte sécheresse estivale et la présence de substrats rocheux, est peut-être le plus remarquable d'entre eux puisque cette espèce atteint ici pratiquement sa limite nord de répartition en France et témoigne des conditions climatiques privilégiées régnant dans le sud du Poitou-Charentes. Une petite colonie de quelques couples est présente dans le village où elle occupe les cavités des murs et des bâtiments. Le Bruant ortolan, autre espèce à affinités méridionales affectionnant les étés chauds et secs et les sites bien ensoleillés, en forte régression en France, notamment sur les marges septentrionales de son aire de répartition, était également présent durant les années 1980 mais ne semble pas avoir été recontacté récemment. Les cavités des vieux arbres conservés dans les vergers du village hébergent quant à elles le Petit-duc scops, un Rapace nocturne originaire du sud de la France et le Torcol fourmilier, un curieux pic mangeur de fourmis, deux espèces rares et localisées au niveau régional.

Étant donné le contexte "urbain" de la zone, la flore n'a pas fait l'objet d'inventaires spécifiques et se compose probablement surtout de plantes dites rudérales, c'est-à-dire vivant à proximité des habitations où elles bénéficient des modifications induites par les activités humaines (enrichissement du sol, introduction d'espèces exotiques...).

Niveau de connaissance

	Mammifères	Oiseaux	Reptiles	Amphibiens	Poissons	Insectes	Crustacés, mollusques	Végétaux	Mousses, champignons
Niveau de prospection	1	3	0	0	0	0	0	0	0
Espèces observées	6	12	0	0	0	0	0	0	0
Espèces rares/menacées	0	5							

Niveau de prospection : 0 = pas de prospection ; 1 = prospection insuffisante ; 2 = prospection assez bonne et 3 = bonne prospection

Milieux déterminants essentiels

86 2 Villages

85 Parcs urbains et grands jardins

Espèces déterminantes

La liste des espèces déterminantes se compose de 5 espèces d'oiseaux :

FAUNE	Directive Habitat	Directive Oiseaux	Protection Nationale
Oiseaux			
Bruant ortolan (<i>Emberiza hortulana</i>)		X	
Moineau souldie (<i>Petronia petronia</i>)			X
Petit-duc scops (<i>Otus scops</i>)			X
Torcol fourmilier (<i>Jynx torquilla</i>)			X
Rougequeue à front blanc (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)			X

Légende : Directive Habitat : espèce inscrite à la directive Habitats (Annexe II et/ou IV) ; Directive Oiseaux : espèce inscrite à la directive Oiseaux (Annexe II) ; Protection Nationale : espèce protégée en France ; Protection Régionale (Flore seulement) : espèce protégée régionalement.

Autres périmètres de protection écologique :

Aucun

La photo ci-dessous présente du bâti ancien et des cavités favorables à l'avifaune dans le hameau de Guîtres.



- Vallée de la Charente entre Cognac et Angoulême, ZNIEFF de type II n°870 :

DESCRIPTION ET INTERET DU SITE

Entre Cognac et Angoulême, la zone englobe tout le lit majeur du fleuve Charente, celui de certains de ses affluents - la Soloire, la Boème et l'Echelle - ainsi que quelques secteurs n'appartenant pas au lit majeur proprement dit mais fonctionnellement liés et contigus au corridor fluvial (petites zones humides ou boisées, sources).



Ainsi définie, la zone associe sur plus d'une trentaine de kilomètres du cours moyen du fleuve un ensemble de milieux originaux et des formations végétales générés par l'action des crues régulières : prairies humides inondables à Gratiolle officinale, mégaphorbiaies à Grand Pigamon, marais tourbeux à Marisque, végétation aquatique et riveraine des nombreux bras du réseau hydrographique, forêt alluviale à Aulne et Frêne. Les vallées de l'Echelle et de la Boème présentent quant à elles quelques traits originaux : anciennes tourbières alcalines, grottes s'ouvrant au flanc de collines boisées, etc. Avec 52 espèces végétales et animales à fort intérêt patrimonial recensées à ce jour, la zone apparaît d'une richesse biologique exceptionnelle comme en témoignant les 10 ZNIEFF I incluses au sein de son périmètre et le site NATURA 2000 dont les contours sont identiques.

Sur le plan de la faune, l'élément majeur est la présence du Vison d'Europe, un des mammifères les plus menacés de France. Il est accompagné par de nombreuses autres espèces animales rares ou menacées appartenant à des groupes très variés - oiseaux, reptiles, amphibiens, poissons, libellules - qui fréquentent les habitats aquatiques ou riverains du site.

Avec 10 espèces déterminantes, la flore est moins prestigieuse bien qu'elle abrite également des éléments remarquables dont la plupart sont situés, il faut le signaler, en dehors du lit majeur lui-même : coteaux boisés, tourbières alcalines, sources.

Niveau de connaissance

	Mammifères	Oiseaux	Reptiles	Amphibiens	Poissons	Insectes	Crustacés, mollusques	Végétaux	Mousses, champignons
Niveau de prospection	3	3	3	3	2	1	0	3	0
Espèces observées	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0	Nd	0
Espèces rares/menacées	15	17	1	3	3	3		10	

Niveau de prospection : 0 = pas de prospection ; 1 = prospection insuffisante ; 2 = prospection assez bonne et 3 = bonne prospection

Milieux déterminants essentiels

- 24 Eaux courantes
- 37 Prairies humides
- 53 Roselières, végétation du bord des eaux
- 54 Bas-marais et sources
- 44 3 Aulnaies-frênaies médio-européennes

Espèces déterminantes

La liste des espèces déterminantes se compose de 52 espèces végétales et animales.

Autres périmètres de protection écologique

Directive Habitats : ZSC n° FR5402009 "VALLÉE DE LA CHARENTE ENTRE COGNAC ET ANGOULÊME ET SES PRINCIPAUX AFFLUENTS"

Site Inscrit : n° SI16 "Plan d'eau de la Charente et chemin de halage"

Site Inscrit : n° SI14 "Ponts et berges de la Charente"

Site Inscrit : n° SI15 "Moulin de St-Simieux"

Site Inscrit : n° SI20 "Gouffres de la Touvre"

Site Classé : n° SC12 "Rochers et Domaine de Rochecorail"

Site Classé : n° SC14 "Château de Forge"

Site Classé : n° SC15 "Domaine de Rochandry"

- Village de Sigogne, ZNIEFF de type I n°568 :

DESCRIPTION ET INTERET DU SITE

A quelques kilomètres au nord de Jarnac, au coeur des terres viticoles du pays bas, Sigogne est un village traditionnel du Cognacais dont il possède encore l'essentiel des traits caractéristiques : des maisons en moellons calcaires, entourées de jardins potagers ou de vergers avec de vieux arbres fruitiers, ceinturés de murs de pierres sèches qui marquent la limite entre le hameau et les vignes ou les champs de céréales alentour ; quelques petits parcs arborés complètent l'environnement végétal. Bien qu'il ne s'agisse en rien d'habitats naturels, les vieux arbres creux, les murs de pierre sèche percés de trous et d'anfractuosités, constituent autant de biotopes de remplacement pour diverses espèces animales, notamment des oiseaux, qui trouvent là un environnement propice à leur nidification.

De fait, comme les villages voisins de Plaizac ou de Guîtres, le village de Sigogne accueille plusieurs espèces d'oiseaux devenues rares et localisées en Poitou-Charentes ; le Moineau soulcie, une espèce méditerranéenne liée à un fort taux d'ensoleillement, une forte sécheresse estivale et la présence de substrats rocheux, est peut-être le plus remarquable d'entre eux puisque cette espèce atteint ici pratiquement sa limite nord de répartition en France et témoigne des conditions climatiques privilégiées régnant dans le sud du Poitou-Charentes. Une petite colonie de quelques couples est présente dans le village où elle occupe les cavités des murs et des bâtiments. Les cavités des vieux arbres conservés dans les vergers du village hébergent quant à elles le Rougequeue à front blanc et, surtout, le Petit-duc scops, un Rapace nocturne originaire du sud de la France, rare au niveau régional.

Quelques mammifères intéressants sont également présents, notamment des chauves-souris, dont 4 espèces différentes gîtent dans les vieux bâtiments et les nombreuses cavités naturelles ou artificielles de la zone : Pipistrelles, Sérotine et Oreillard roux.

Étant donné le contexte "urbain" de la zone, la flore n'a pas fait l'objet d'inventaires spécifiques et se compose probablement surtout de plantes dites rudérales, c'est à dire vivant à proximité des habitations où elles bénéficient des modifications induites par les activités humaines (enrichissement du sol, introduction d'espèces exotiques, etc.).

Niveau de connaissance

	Mammifères	Oiseaux	Reptiles	Amphibiens	Poissons	Insectes	Crustacés, mollusques	Végétaux	Mousses, champignons
Niveau de prospection	2	3	0	0	0	0	0	0	0
Espèces observées	9	9	0	0	0	0	0	0	0
Espèces rares/menacées	2	3							

Niveau de prospection : 0 = pas de prospection ; 1 = prospection insuffisante ; 2 = prospection assez bonne et 3 = bonne prospection

Milieux déterminants essentiels

86 2 Villages

85 Parcs urbains et grands jardins

82 Cultures

Espèces déterminantes

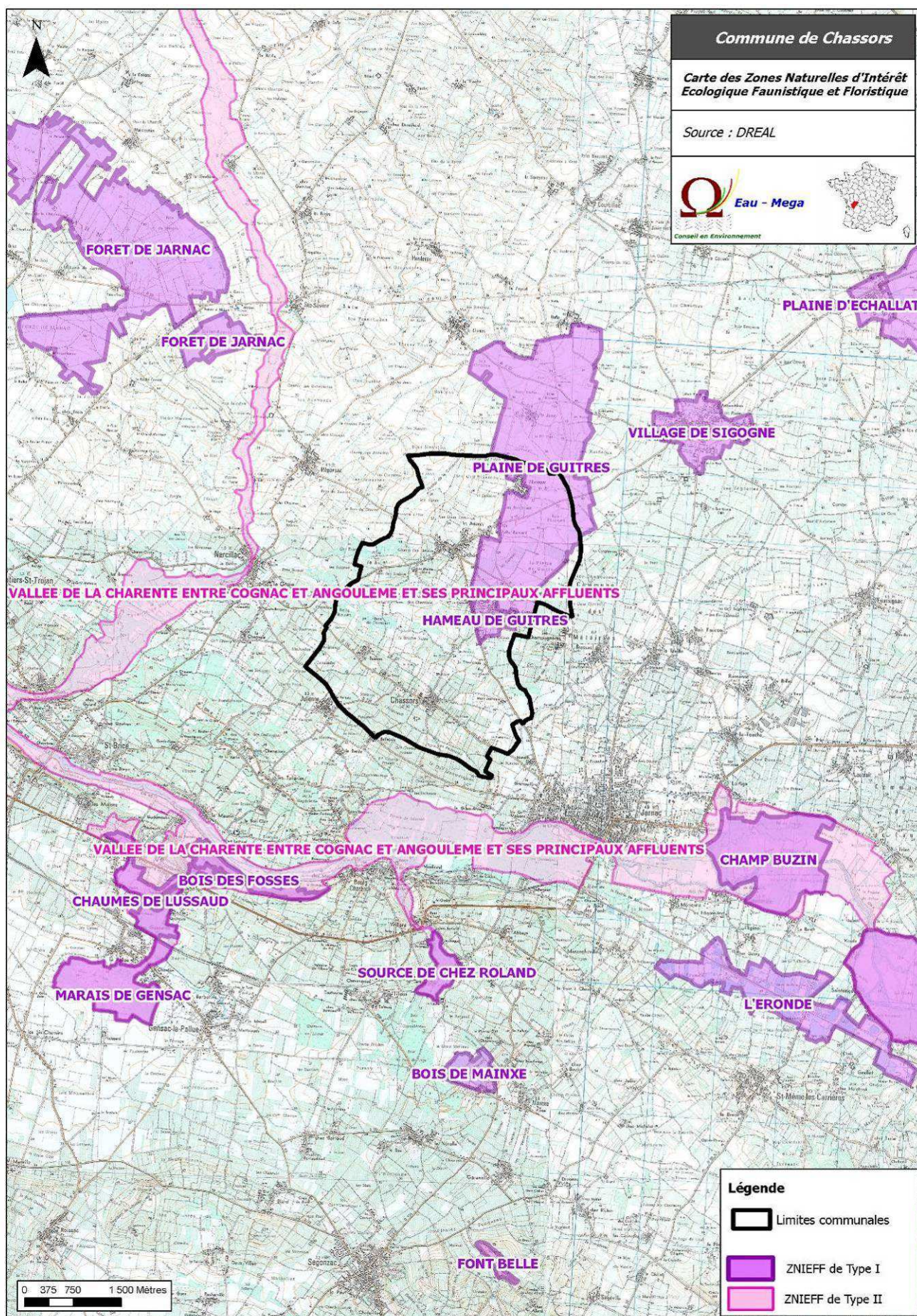
La liste des espèces déterminantes se compose de 5 espèces animales.

FAUNE	Directive Habitat	Directive Oiseaux	Protection Nationale
Mammifères			
Oreillard roux (<i>Plecotus auritus</i>)	X		X
Pipistrelle de Kuhl (<i>Pipistrellus kuhli</i>)	X		X
Oiseaux			
Moineau souldie (<i>Petronia petronia</i>)			X
Petit-duc scops (<i>Otus scops</i>)			X
Rougequeue à front blanc (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)			X

Légende : Directive Habitat : espèce inscrite à la directive Habitats (Annexe II et/ou IV) ; Directive Oiseaux : espèce inscrite à la directive Oiseaux (Annexe II) ; Protection Nationale : espèce protégée en France.

Autres périmètres de protection écologique

Aucun



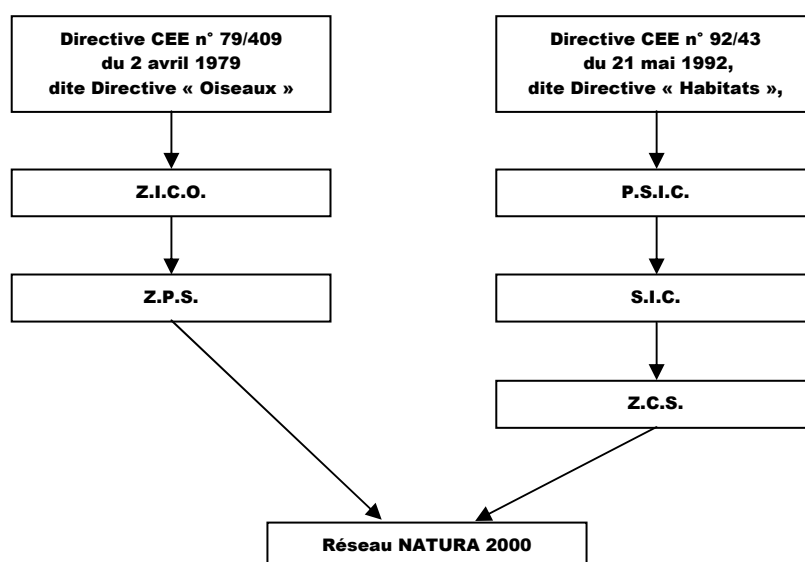
PROTECTION – GESTION des ZNIEFF

L'existence de 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 ces zones soient au moins inscrites en zone naturelle N au PLU.**

INTERET POUR VOTRE COMMUNE

Le maintien de telles zones dans votre commune peut constituer, outre la conservation d'un patrimoine biologique irremplaçable, une valorisation du territoire communal :

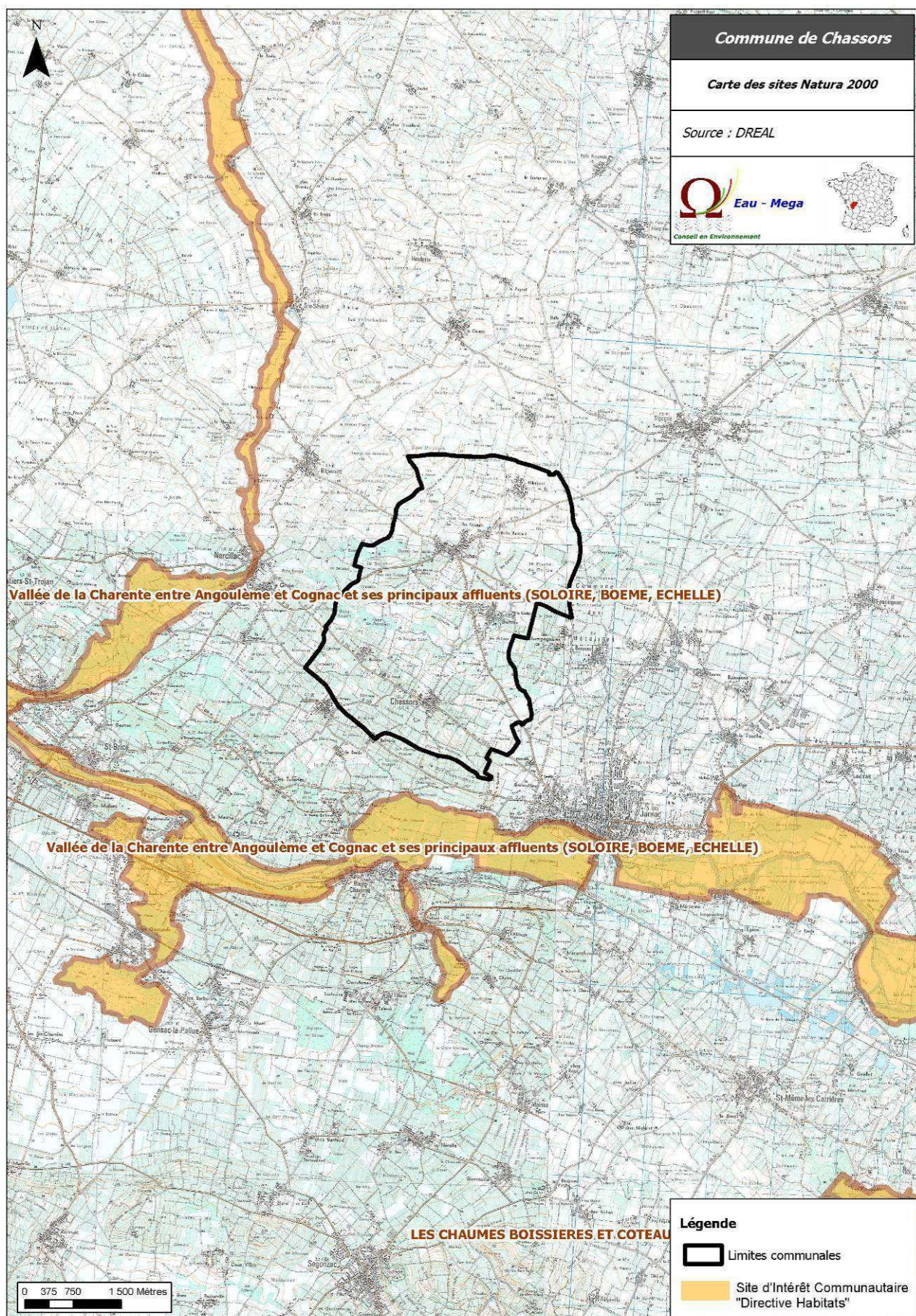
- intérêt pour le développement du tourisme "vert" : circuits pédestres, panneaux d'information...
- intérêt pédagogique pour les enfants : classes vertes, sensibilisation à l'environnement.

I.D.2. Des zones de protection réglementaires

La commune de Chassors n'accueille aucun site Natura 2000 sur son territoire. Elle se situe toutefois au sein du bassin versant de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR 5402009 « Vallée de La Charente entre Angoulême et Cognac et ses principaux affluents (Soloire, Boême, Echelle) ».

Tableau 3 : Situation de la commune vis à vis des zones de protection du milieu naturel

	Surface (en ha)	Superficie sur territoire communal (en ha)	Proportion du territoire communal (en %)	Distance du bourg (en km)
Zone Natura 2000				
ZSC Vallée de La Charente entre Angoulême et Cognac et ses principaux affluents (Soloire, Boême, Echelle)	5 373	0	0	1,5



- Vallée de La Charente entre Angoulême et Cognac et ses principaux affluents (Soloire, Boème, Echelle), site Natura 2000 FR5402009 (Directive « Habitats »).

DOCUMENT D'OBJECTIFS

Le DOCument d'OBjectif (DOCOB) a été réalisé en 2009 par Biotope.

Ce site revêt un intérêt phytocénotique et floristique exceptionnel. En effet, des pelouses xérothermophiles situées à l'Ouest de Soubérac abritent des populations importantes des 2 endémiques *Bellis pappulosa* et *Arenaria controversa* au sein de groupements végétaux eux-mêmes très originaux (*Sideritido guillonii-Koelerietum vallesianae* var. à *Bellis pappulosa* et *Lino collini-Arenarietum controversae*).

Le site revêt également un grand intérêt botanique grâce à la tiliaie-acéraie sur éboulis calcaires fixés du Bois des Fosses qui abrite une station très disjointe de la Brassicacée montagnarde *Cardamine heptaphylla* et se trouve en contact phytocénotique original avec des peuplements purs de Chêne vert sur le rebord du plateau.

L'intérêt faunistique du site se concentre essentiellement sur les milieux aquatiques et marécageux avec la présence de la Loutre, du Vison et de la Cistude sur cette partie du fleuve Charente et de ses affluents. Par ailleurs, la *cladiae-phragmitaie* du Marais de Gensac, qui représente un des exemples les plus vastes et les plus typiques de roselière turficole sur le plan régional, héberge les communautés animales remarquables inféodées à ce type de milieu (amphibiens, notamment).

La présence régulière du Vison d'Europe est notée principalement sur les affluents, le fleuve lui-même étant un couloir d'échange unique entre les différents noyaux de populations du Centre-Ouest atlantique.

Le fleuve est soumis à des crues chroniques importantes, son lit majeur est occupé par un paysage ouvert ou bocager. Les milieux palustres des vallées inondables sont bien développés (prairies naturelles humides, bas-marais, mégaphorbiaies et cariçaies, forêts alluviales...).

Tableau 4 : liste des habitats naturels d'intérêt communautaire du site FR5402009

Habitats naturels	% couv.	SR ⁽¹⁾
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*	8 %	C
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	3 %	C
Tourbières basses alcalines	1 %	
Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du <i>Carex davallianae</i>*	1 %	
Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)	1 %	
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>	1 %	
Lacs eutrophes naturels avec végétation du <i>Magnopotamion</i> ou <i>Hydrocharition</i>	1 %	
Forêts de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i>*	1 %	C
Parcours substeppiques de graminées et annuelles du <i>Thero-Brachypodietea</i>*	1 %	C
Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco Brometalia</i>)(*sites d'orchidées remarquables)*	1 %	C
Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles du <i>Alyso-Sedion albi</i>*	1 %	C
Grottes non exploitées par le tourisme	1 %	C

⁽¹⁾Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

*Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des États membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

Tableau 5 : liste des espèces d'intérêt communautaire au sein du site FR5402009

Mammifères		PR ⁽²⁾
Loutre (<i>Lutra lutra</i>)		C
Vison d'Europe (<i>Mustela lutreola</i>)		B
Grand Rhinolophe (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>)	Hivernage.	C
Petit Rhinolophe (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)	Hivernage.	C
Murin à moustaches (<i>Myotis mystacinus</i>)		
Murin de Natterer (<i>Myotis nattereri</i>)		
Pipistrelle commune (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)		
Oreillard roux (<i>Plecotus auritus</i>)		
Amphibiens et reptiles		PR ⁽²⁾
Crapaud accoucheur (<i>Alytes obstetricans</i>)		
Grenouille agile (<i>Rana dalmatina</i>)		
Rainette méridionale (<i>Hyla meridionalis</i>)		
Triton marbré (<i>Triturus marmoratus</i>)		
Cistude d'Europe (<i>Emys orbicularis</i>)	Étape migratoire.	C
Poissons		PR ⁽²⁾
Lamproie de Planer (<i>Lampetra planeri</i>)		C
Invertébrés		PR(2)
Agrion de Mercure (<i>Coenagrion mercuriale</i>)	Reproduction.	C
Cordulie à corps fin (<i>Oxygastra curtisii</i>)	Reproduction.	C

⁽²⁾Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

^{*}Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des États membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

Le site Natura 2000 FR5402009 « Vallée de la Charente entre Cognac et Angoulême et ses principaux affluents » a été désigné notamment en raison de la présence régulière du Vison d'Europe, principalement sur les affluents. Le fleuve Charente lui même est un couloir d'échange unique entre les différents noyaux de populations du Centre-Ouest atlantique.

Rappelons que le Vison d'Europe est une des espèces de mammifères carnivores les plus menacées d'Europe, classée comme « prioritaire » dans l'annexe II de la Directive « Habitats ». Actuellement, il ne subsiste plus que des populations dispersées dans l'Est de l'Europe et une population occidentale située dans le Sud-Ouest de la France et le Nord-Ouest de l'Espagne. Difficile d'observation, ce petit mustélide est souvent qualifié d'animal semi-aquatique car, bien qu'il passe la plupart de son temps sur la terre ferme, il évolue quasi exclusivement à proximité de l'eau. Le Vison d'Europe apparaît strictement inféodé aux milieux humides et le degré d'inondation semble un critère dominant dans le choix des habitats.

Le domaine vital est étendu, entre 5 et 15 kilomètres linéaires de rivières. Il utilise tous les types de cours d'eau remontant même les plus petits ruisselets jusqu'aux têtes de bassin. Sur le site Natura 2000, il occupe l'ensemble du réseau hydrographique où il fréquente l'ensemble des milieux humides connexes aux cours d'eau : berges végétalisées, ripisylves, boisements alluviaux, prairies humides, bras morts,...

Les campagnes d'inventaire menées dans le cadre du plan de restauration du Vison d'Europe ont montré que le Vison d'Europe fréquente une grande partie du bassin versant de la Charente et de ses affluents.

D'une manière générale, les principales menaces pesant sur le Vison d'Europe sont :

- la destruction de ses habitats : régression des zones humides, recalibrage des cours d'eau, pollution des eaux,
- sa destruction directe : destruction par confusion avec le Vison d'Amérique et le Putois, collisions routières, campagnes d'empoisonnement des rongeurs déprédateurs,
- la compétition avec le Vison d'Amérique,
- l'action d'agents pathogènes : maladie aléoutienne entre autres.

Le tableau suivant présente les espèces d'intérêt communautaire du site, leur représentativité au sein du site et les habitats associés.

Espèces	Code EUR	Représentativité sur le site	Habitats associés
Vison d'Europe <i>Mustella lutreola</i> *	1356	Présent sur l'ensemble du réseau hydrographique	Prairies humides, landes humides, ripisylves, boisements alluviaux, cours d'eau, mégaphorbiaies
Loutre d'Europe <i>Lutra lutra</i>	1355	Présent sur l'ensemble du réseau hydrographique ?	Cours d'eau, marais, plans d'eau
Minioptère de Schreibers <i>Miniopterus schreibersi</i>	1310	Présent dans une cavité	Paysages semi-ouverts, boisements, prairies, cavités souterraines
Murin à oreilles échancrées <i>Myotis emarginatus</i>	1321	Présent dans une cavité de la vallée de l'Echelle	Boisements, prairies, cavités souterraines

<i>Espèces</i>	<i>Code EUR</i>	<i>Représentativité sur le site</i>	<i>Habitats associés</i>
Petit Rhinolophe <i>Rhinolophus hipposideros</i>	1303	Présent dans la vallée de l'Echelle	Paysages semi-ouverts, boisements, prairies, cavités souterraines
Grand murin <i>Myotis myotis</i>	1324	Présent dans la vallée de l'Echelle et de la Boème	Paysages semi-ouverts, boisements, prairies, cavités souterraines
Grand Rhinolophe <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	1304	Présent dans la vallée de l'Echelle et de la Boème	Paysages semi-ouverts, boisements, prairies, cavités souterraines
Barbastelle <i>Barbastellus barbastella</i>	1308	Présent dans la vallée de la Charente	Boisements de feuillus, ripisylves, cavités souterraines
Alose feinte <i>Alosa fallax</i>	1103	Présent sur la Charente (reproduction)	Substrat grossier de cailloux
Grande Alose <i>Alosa alosa</i>	1102	Présent sur la Charente (reproduction)	Substrat grossier de cailloux
Lamproie marine <i>Petromyzon marinus</i>	1095	Présent sur la Charente (reproduction)	Faciès de plat courant et profond
Saumon atlantique <i>Salmo salar</i>	1106	Présent potentiellement sur la Charente (reproduction)	Fond caillouteux et courant d'eau fraîche
Cistude d'Europe <i>Emys orbicularis</i>	1220	Présent	Plan d'eau, cours d'eau lents, bras morts
Cordulie à corps fin <i>Oxygastra curtisii</i>	1041	Très présent sur la Charente	Cours d'eau lents à rapides
Gomphe de graslin <i>Gomphus graslini</i>	1046	Présent sur la Charente	Cours d'eau lents à rapides
Cuivré des marais <i>Thermolycaena dispar</i>	1060	Présent dans la vallée de La Boème	Prairies humides, mégaphorbiaies
Damier de la Succise <i>Euphydryas aurinia</i>	1065	Présent dans la vallée de l'Echelle	Prairies humides tourbeuses
Grand Capricorne <i>Cerambyx cerdo</i>	1088	Présent ponctuellement	Vieux chênes dans les haies, bosquets et boisements
Rosalie des Alpes <i>Rosalia alpina</i> *	1087	Présence probable	Vieux frênes dans les ripisylves et boisements alluviaux

Tableau 6 : espèces d'intérêt communautaire et représentativité au sein de la Vallée de la Charente entre Angoulême et Cognac

Les grands objectifs définis par le DOCOB sont les suivants :

1- PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET D'ESPECES D'INTERÊT COMMUNAUTAIRE	
Code OLT	Objectifs à long terme (OLT) et objectifs de gestion
1-1	<u>Éviter la destruction de certains habitats naturels ou d'espèces</u> A. Accompagner le travail des syndicats de rivière B. Présenter les pratiques favorables aux propriétaires C. Conserver certains embâcles D. Laisser évoluer naturellement certains habitats forestiers E. Favoriser une gestion sylvicole environnementale F. Conserver l'habitat de la Barbastelle G. Conserver l'habitat des insectes saproxyliques
1-2	<u>Éviter la perturbation de certains habitats naturels ou d'espèces</u> A. Maintenir le régime hydrique des cours d'eau B. Maintenir le débit des cours d'eau et les niveaux de la nappe alluviale C. Maintenir ou améliorer la qualité physico-chimique de l'eau D. Préserver les zones de frayères E. Favoriser la franchissabilité des ouvrages pour les poissons migrateurs F. Préserver un habitat de qualité pour l'Agrion de Mercure G. Poursuivre les efforts de conservation du Vison d'Europe dans le cadre de la lutte contre les populations de Ragondin H. Réduire les risques de mortalité routière (Vison, Loutre) sur les franchissements existants I. Éviter l'augmentation des risques de mortalité routière (Vison, Loutre) lors de la réalisation ou la rénovation de franchissements neufs J. Maintenir un habitat de qualité pour les papillons prairiaux K. Préconiser des pratiques agricoles dites « agri-environnementales » L. Maîtriser la fréquentation sur certains secteurs sensibles M. Maintenir un habitat de qualité pour les chauves-souris
1-3	<u>Éviter la fermeture de certains habitats naturels ou d'espèces</u> A. Éviter la fermeture des milieux ouverts « herbacés » B. Restaurer les milieux ouverts « herbacés » en cours de fermeture C. Éviter la fermeture des Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> D. Éviter la fermeture des mégaphorbiaies
/	<u>Adaptation du périmètre du site</u>
2- SUIVRE L'EFFICACITE DES ACTIONS DE GESTION ET ANIMER LA MISE EN ŒUVRE DU DOCOB	
2-1	<u>Animer la mise en œuvre du DOCOB</u>
2-2	<u>Suivre l'évolution de certains habitats</u> A. Suivre l'évolution des habitats des insectes saproxyliques B. Suivre l'évolution des habitats « ouverts » C. Suivre l'évolution des habitats forestiers D. Suivre l'évolution des habitats de papillons d'intérêt communautaire E. Suivre la qualité de l'eau
2-3	<u>Évaluer l'état de conservation des habitats d'espèces au regard des actions de gestion</u> A. Suivre l'état de conservation de l'habitat des chauves-souris B. Suivre l'état de conservation de l'habitat des poissons d'intérêt communautaire C. Suivre l'état de conservation de l'habitat et de l'état des populations des papillons d'intérêt communautaire sur les parcelles agricoles contractualisées D. Suivre l'efficacité des ouvrages de franchissement pour les poissons migrateurs E. Mettre en relation les données et les actions avec celles des autres sites Natura 2000
3- SENSIBILISER ET INFORMER LES ACTEURS, USAGERS ET LE PUBLIC	
3-1	<u>Impliquer les propriétaires concernés par les habitats naturels et d'espèces</u> A. Sensibiliser et informer les propriétaires B. Permettre un retour d'information aux propriétaires C. Informer et appuyer les propriétaires/gestionnaires d'ouvrages de franchissement pour les poissons
3-2	<u>Impliquer les usagers concernés par les habitats naturels et d'espèces</u> A. Mettre en place une signalétique sur la richesse du site B. Favoriser la mise en valeur de la richesse patrimoniale du site pour le grand public

	C. Faire circuler une plaquette d'information sur le site Natura 2000 D. Organiser des réunions publiques E. Informer les représentants des différentes activités sur le site F. Travailler à une échelle géographique cohérente
--	---

Tableau 7 : objectifs à long terme du DOCOB de la Vallée de La Charente entre Angoulême et Cognac

Il convient de noter que l'absence de zones de protection identifiées sur les autres parties du territoire communal ne doit pas être interprétée comme l'inexistence d'enjeux environnementaux.

I.D.3. Autres sites ayant des particularités et un intérêt écologique

Les **vallons boisés** du « fossé du SIVOM », de son affluent à l'Ouest du territoire et de la Tenaie à l'Est, avec leurs prairies, leurs boisements et leurs haies présentent des intérêts écologiques indéniables (potentialités chiroptères, oiseaux, amphibien, vison, etc.).



En particulier, la **Fritillaire pintade** (*Fritillaria meleagris*), espèce inféodée aux prairies humides inondables (parfois dans les boisements humides), a été recensée sur ce vallon (Photos ci-contre).

Cette espèce, peu commune à l'échelle nationale, est particulièrement bien représentée en Poitou-Charentes malgré le déclin des milieux qu'elle fréquente au profit d'autres usages : agriculture, plantation de peupliers (populiculture), urbanisme...

Ses classements dans la liste rouge de la flore menacée en Poitou-Charentes (Société Botanique du Centre-Ouest, 1998) comme espèce prioritaire et dans la liste régionale des espèces déterminantes en Poitou-Charentes (Poitou-Charentes Nature, 2001) comme espèce déterminante à l'échelle de la région lui confèrent un intérêt patrimonial certain.



Prairie à fritillaires pintades à Chassors – vallon du fossé du SIVOM – mars 2013



Lieu-dit Plaine de la Commission

Ces espaces peuvent être considérés sur la commune comme des habitats potentiels du Vison d'Europe, présent dans la Vallée de la Charente. Mais il est toutefois nécessaire de modérer cet enjeu en raison du positionnement de Chassors, en tête du réseau hydrographique et de la présence de secteurs plus urbains à l'aval, entre Chassors et la vallée de la Charente.

Les **boisements alluviaux « Bois Roset », « Grand Essart » et « Bois de Guimbert »**, installés dans les vallons à l'Ouest, bien qu'ils soient relativement réduits et isolés, renferment également un intérêt écologique fort. Composés d'ormes –frênaies humides, ils constituent un site d'accueil pour la faune et la flore des ZNIEFF voisines et un lien fragile qui les relie entre elles.

De même, les **lisières forestières et les zones de transitions** incarnent des voies de migration et de déplacement privilégiées pour de nombreuses espèces. Elles disposent à la fois de la diversité biologique des deux milieux dont elles marquent la transition ainsi que de celle de leur propre milieu. Leur intérêt écologique s'avère donc important.

Premiers plans visibles des espaces boisés, les lisières montrent également un intérêt paysager indéniable, atténuant notamment l'impact visuel de travaux sylvicoles et augmentant le côté attractif.

Enfin, elles s'inscrivent comme un brise-vent efficace pour les peuplements limitrophes, permettant ainsi leur bon développement.

Sur le coteau viticole calcaire, un îlot inexploité, occupé par des boisements et des pelouses, dispose également d'un intérêt écologique.

En effet, les pelouses offrent des espaces favorables aux espèces des pelouses calcaires, et notamment aux orchidées.

Ce secteur s'apparente fortement aux **pelouses calcaires** à enjeux botaniques de la Charente, et notamment à la ZNIEFF de Font Belle, formée d'un petit ensemble de pelouses calcicoles xéro-thermophiles couvrant une ligne de coteaux de calcaires crayeux d'exposition Sud-Ouest, implantée sur la commune de Segonzac, en vis-à-vis de Chassors, de l'autre côté de la rivière Charente. Cette dernière accueille des espèces sensibles comme l'Astragale de Montpellier (*Astragalus monspessulanus*), la Biscutelle de Guillon (*Biscutella guillonii*) ou encore la Dorycnie d'Allemagne (*Dorycnium germanicum*).

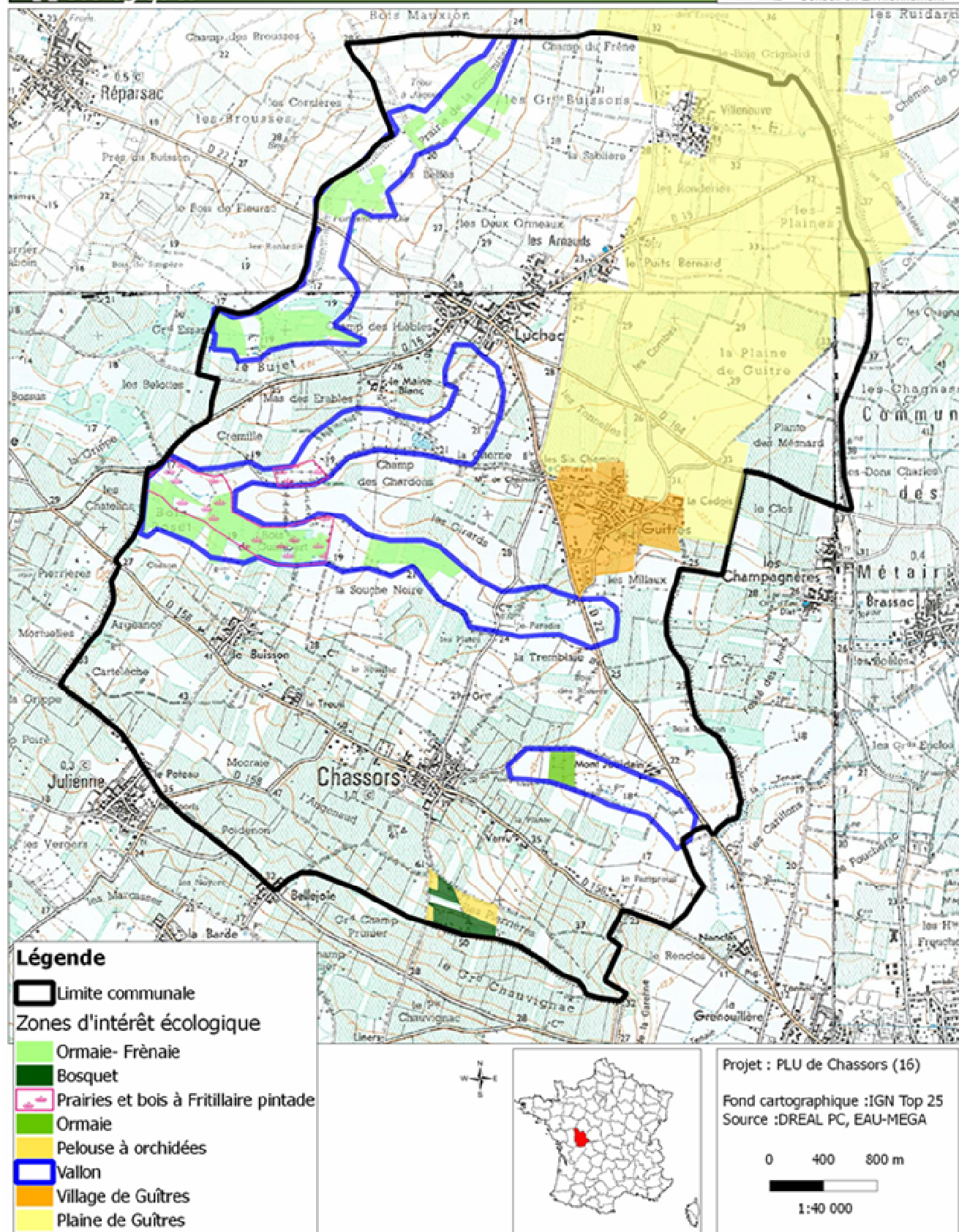
Le verger qu'il accueille est utilisé pour l'apiculture (professionnelle ou amateur).

Quelques **vieux arbres** y sont également observables. Ils peuvent notamment être utilisés par des espèces d'insectes saproxyliques, des chiroptères (chauves-souris) ou des oiseaux. La haie voisine, connectée avec cet espace boisé présente également un intérêt similaire. Elle assure de plus une certaine continuité avec celui-ci et peut permettre à des espèces, notamment de chiroptères, de se déplacer et de chasser.



Vieil arbre et haie

Les **plans d'eau et autres mares**, bien que rares et souvent localisés dans les vallons, ajoutent une plus value écologique au secteur.

SYNTHESE :**Commune de CHASSORS - Carte des secteurs à enjeux écologiques**

NB : les stations de Fritillaire pintade connaissent des densités plus ou moins importantes selon les secteurs.

I.D.4. Les trames vertes et bleues

I.D.4.a. Généralités

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques.

Les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. Les Trames vertes et bleues sont ainsi composées des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Le terme « corridor écologique » ou « corridor biologique » désigne un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèces (habitats, sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.).

Ces structures écopaysagères permettent de connecter ou reconnecter entre elles plusieurs sous-populations (patches). Elles permettent la migration d'individus et la circulation de gènes (animaux, végétaux ou fongiques) d'une sous-population à l'autre.

La restauration d'un réseau de corridors biologiques (maillage ou trame écologique) est une des deux grandes stratégies de gestion restauratrice ou conservatoire pour les nombreuses espèces menacées par la fragmentation de leur habitat. L'autre, complémentaire, étant la protection ou la restauration d'habitats.

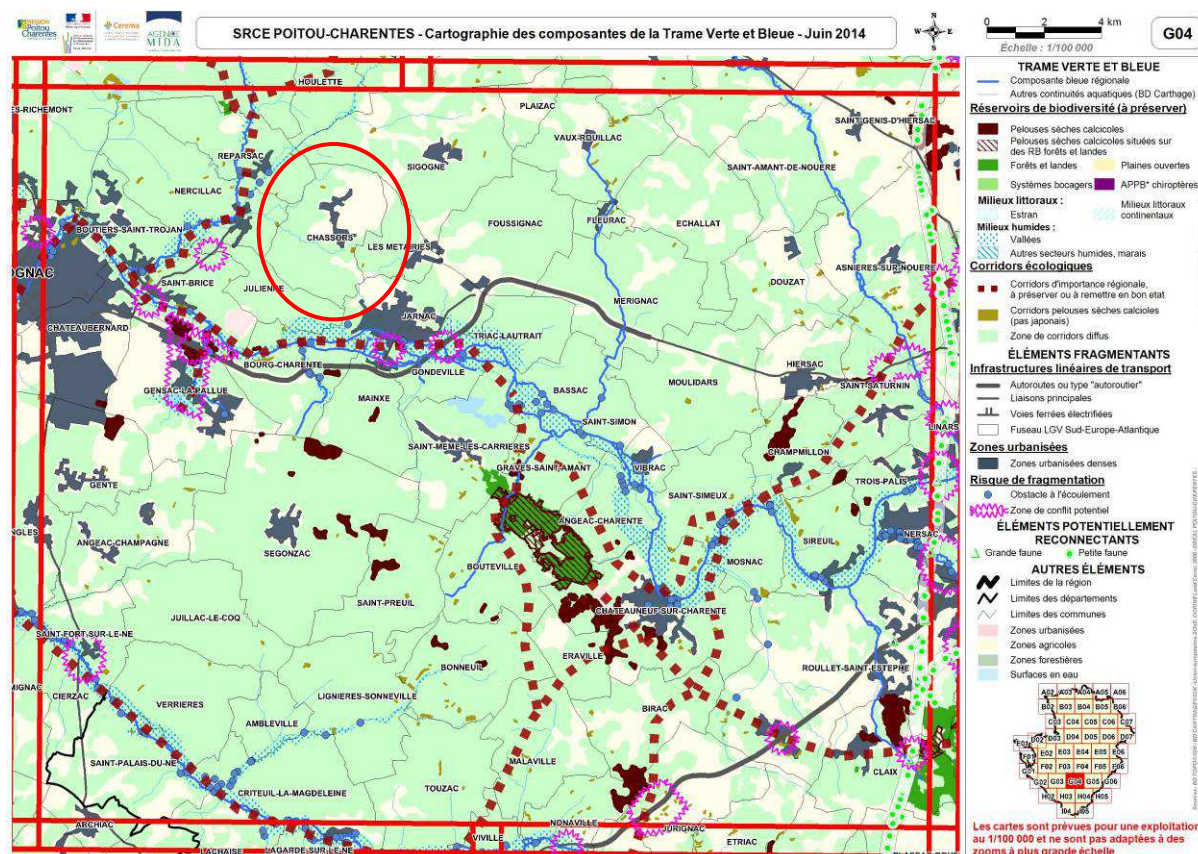
Les corridors écologiques les plus évidents sont souvent les vallées et les boisements. Toutefois, la notion de corridor est à considérer en fonction des espèces en présence et de leurs habitats.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite "Loi Grenelle I" instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue, d'ici à 2012, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle. La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite "Loi Grenelle II", propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux de cohérence écologique co-élaborés par les régions et l'État. Les documents de planification et projets relevant du niveau national, notamment les grandes infrastructures linéaires de l'État et de ses établissements publics, devront être compatibles avec ces orientations. Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État devront prendre en compte les schémas régionaux.

Le SRCE Poitou-Charentes a été arrêté le 7 novembre 2014. Le SRCE est un document de cadrage pour les différents projets et documents de planification locaux (SCoT, PLU). Le

législateur a prévu le plus faible niveau d'opposabilité pour ce schéma, à savoir la « prise en compte ».

Le SRCE étant un outil d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, construit au 1/100000ème, de nombreux éléments utiles à l'échelle locale n'y sont pas détaillés. Le rôle des collectivités locales est donc de prendre en compte les différents éléments du SRCE tout en ayant la possibilité d'en décliner le contenu à leur propre échelle de territoire, en réalisant si nécessaire des études complémentaires s'appuyant sur les données locales.



L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région de Cognac, dont la commune de Chassors fait partie, a été lancée. Le PADD est en cours. La trame verte et bleue n'a pas encore été clairement définie à cette échelle.

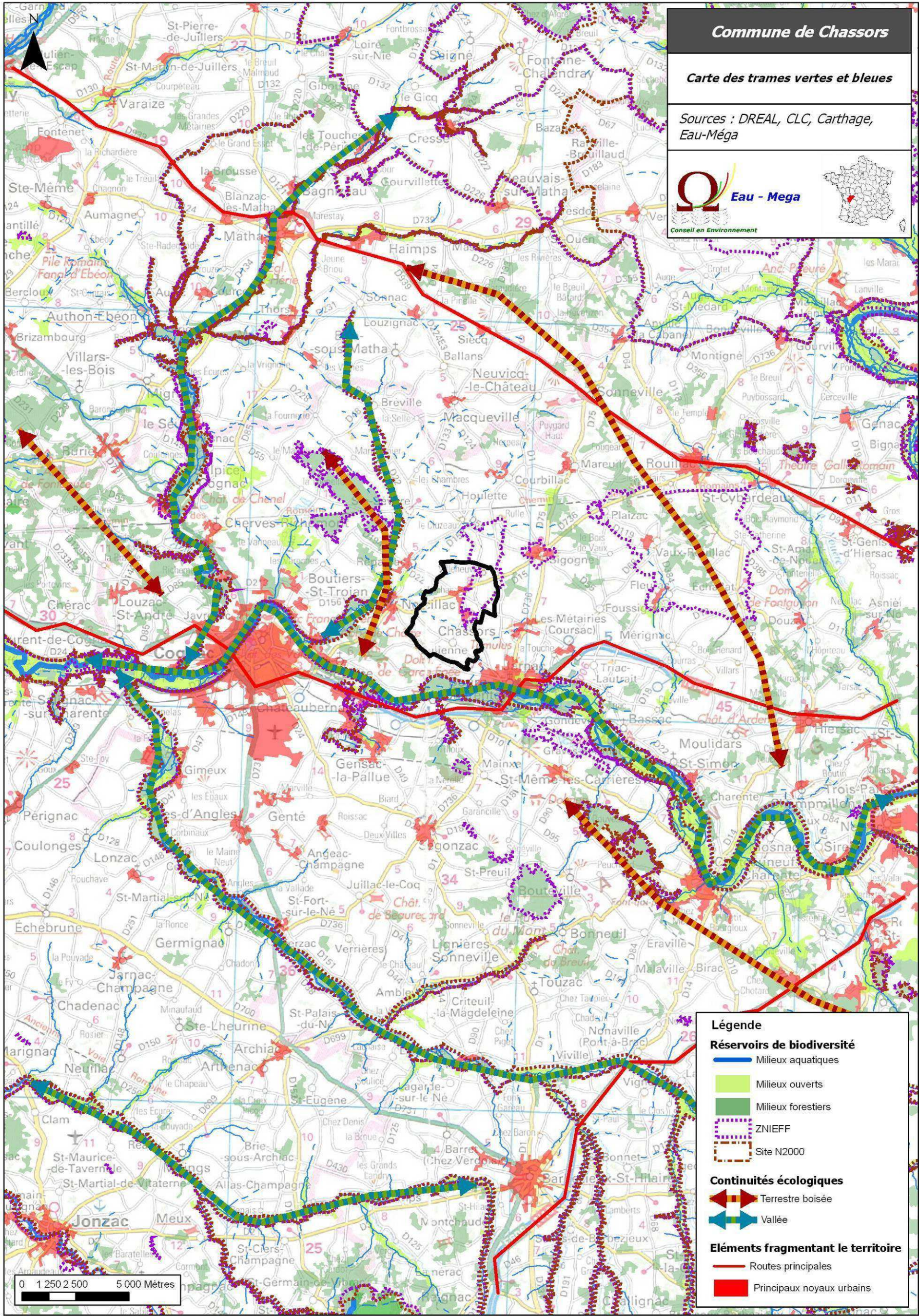
Les cartes pages suivantes présentent les trames vertes et bleues potentielles à l'échelle locale. Ces trames vertes et bleues potentielles sont proposées en fonction des cortèges d'espèces recensées sur le secteur.

Sur le territoire, les vallées de la Charente, de l'Antenne et du Né constituent d'indéniables réservoirs de biodiversité et trames bleues locales (Cf. carte page suivante).

Bien que non continus, les nombreux boisements sont également des réservoirs de biodiversité. En effet, leur configuration en îlots peu distants les uns des autres permet de créer un réseau dans lequel les espèces peuvent aisément circuler via des espaces ouverts. Ainsi les grands espaces mixtes boisements/terres agricoles forment également des trames vertes.

Quelques obstacles aux continuités se détachent : les centres villes (Jarnac) et bourgs bâtis ; ainsi que les nationales (au Sud de la Charente) et autoroutes (au Nord de la Charente).

Aucun de ces éléments ne prend place sur la commune de Chassors. En revanche, le Ruisseau de la Tenaie et le fossé du SIVOM rejoignent (directement ou via le cours d'eau l'Antenne) la Charente, trame majeure locale.



I.D.4.b. Les corridors écologiques

I.D.4.b.1 Méthode d'élaboration et de détermination des corridors écologiques

La première étape consiste à identifier les zonages écologiques déterminés par les services de la DREAL auxquels s'ajoutent les secteurs particuliers et ayant un intérêt écologique précédemment identifié sur le territoire d'étude.

L'analyse des habitats et des espèces en présence permet d'envisager le fonctionnement des écosystèmes, leurs interactions et les échanges entre zones homogènes.

La superposition cartographique des zonages naturels, de l'occupation des sols, et des structures paysagères (haies, cours d'eau, boisements) identifiés sur le terrain permet de visualiser les distances entre zones homogènes (forêt, culture, bocage...). A cela s'ajoutent les structures pouvant constituer un obstacle ou une contrainte (route, urbanisation, falaise...). Ainsi sont déterminées les connexions les plus favorables et les plus courtes entre zones homogènes.

Ces connexions sont ensuite confirmées ou démenties en fonction des espèces potentiellement présentes (bibliographie, terrain) et de leurs affinités pour les habitats et structures paysagères identifiées.

Lorsque cela est envisageable, les connexions sont vérifiées par des investigations de terrain visant à confirmer l'état des habitats et des structures paysagères et rechercher des indices de présences des espèces (traces, coulées...).

L'ensemble de ces paramètres permet alors d'estimer la présence des principaux corridors écologiques à l'échelle d'un territoire.

I.D.4.b.2 Identification des corridors écologiques

Sur la commune, les zones d'inventaire correspondent à un hameau (Guitres) et à des plaines cultivées. Ces éléments constituent des noyaux de biodiversité temporaires (plaines utilisées en période migratoire) ou permanents.

La commune de Chassors se caractérise par plusieurs entités distinctes que sont :

- Les vallées boisées
- Les grandes plaines agricoles
- Les terres viticoles

Il est difficile pour les cortèges avifaunistiques de détacher des axes de déplacement privilégiés en dehors des grands axes migratoires.

Cette difficulté est ici accentuée par la nature du cortège d'intérêt recensé : les oiseaux de plaines (rapaces et espèces à affinités steppiques). Ces espèces fréquentent en effet particulièrement les territoires agricoles, assez répandus sur les secteurs.

Alors que ces espaces présentent un intérêt biologique limité, ils peuvent toutefois être exploités comme terrain de chasse ou site de nidification par quelques espèces.

De plus, le survol de ces terres est incontestable, notamment en raison d'échanges entre des zones de nidification et d'alimentation au sein des vallées.

Ainsi, la totalité de l'espace agricole communal peut être utilisé à un moment ou à un autre par ces espèces sensibles aux modifications des pratiques agricoles.

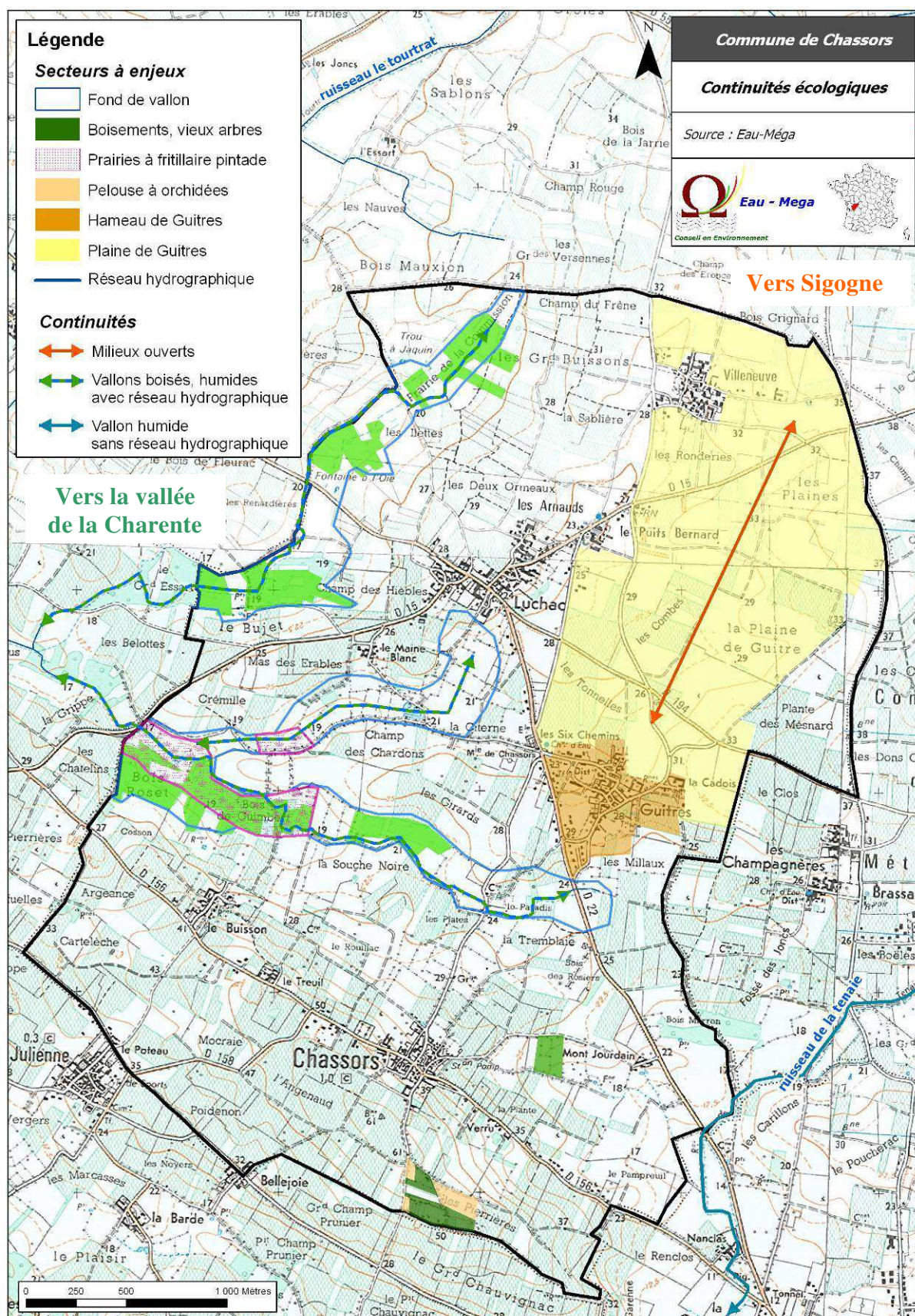
Les busards utilisent parfois les plaines agricoles comme site de nidification de substitution.

A l'échelle communale, les vallons se distinguent comme des corridors boisés et humides. Le fossé du SIVOM, son affluent et le Ruisseau de la Tenaie forment également des continuités pour les espèces inféodées aux écosystèmes aquatiques (amphibiens, vison, etc.).

Ainsi, les terres agricoles et les vallons, avec leur réseau hydrographique, leurs prairies, leurs boisements et leurs haies, peuvent servir de voies de déplacement.

Les parcs, jardins et vignes peuvent quant à eux constituer des sites refuges ou de haltes.

Pour la plupart des espèces, l'intensification de l'agriculture et la modification des pratiques culturelles constituent une perte d'habitat et un obstacle à la dispersion.



I.D.5. Synthèse du contexte écologique

Au regard de l'occupation des sols, des zones d'inventaires et de protection Natura 2000, les enjeux environnementaux sur la commune reposent donc majoritairement sur la préservation des milieux remarquables (vallées, bois, prairies, etc.), des haies et des lisières et le maintien des continuités.

Les ZNIEFF occupent 275 ha soient presque 21% du territoire communal, mettant en évidence les richesses notamment avifaunistiques locales. La diversité des espèces vivant sur la commune et/ou la traversant apparaît donc élevée, avec des espèces d'intérêt national et/ou communautaire.

Les échanges entre les « réservoirs biologiques » peuvent être menacés par la création d'infrastructure ou de bâtiment ou encore par une modification des pratiques culturelles.

Les vallées boisées constituent des corridors à préserver, au titre de la libre circulation des espèces mais aussi comme élément fonctionnel de l'hydrosystème.

	Atouts	Menaces
Hameau de Guitres	<ul style="list-style-type: none"> - Bâti ancien - Espèces adaptées à la présence humaine 	<ul style="list-style-type: none"> - Dérangement - Mutation du bâti (perte des greniers, clochers, etc.)
Plaine de Guitres	<ul style="list-style-type: none"> - Connexions existantes - Habitats agricoles - Espèces rares et/ou menacées - Rapaces nicheurs, oiseaux de plaine 	<ul style="list-style-type: none"> - Mutation des pratiques agricoles (perte des prairies, etc.) - Urbanisation - Dérangement
Corridors écologiques	<ul style="list-style-type: none"> - Vallées du fossé du SIVOM et du ruisseau de la Tenaie - Boisements et lisières forestières 	
Enjeux		
<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des habitats naturels - Préservation des activités agricoles - Gestion de la fréquentation et du dérangement - Maintien des corridors 		

Synthèse :

Thématique	Cas de la commune de Chassors	Enjeux	Secteurs concernés
Hydrographie	Deux cours d'eau : La Tenaie et Le Fossé du SIVOM	Gestion qualitative Gestion quantitative	Vallons
Protection de la ressource AEP	1 périmètre de protection	Respecter le règlement	Totalité du territoire communal
SDAGE Adour-Garonne	Concernée	Être compatible avec le SDAGE	Totalité du territoire communal
SAGE Charente	Concernée	Être compatible avec le SAGE :	Totalité du territoire communal
Zones d'inventaire ZNIEFF	2 ZNIEFF sur la commune : grande richesse animale	Préserver la richesse du territoire communal	Plaine et hameau de Guitres
	2 ZNIEFF hors commune mais en lien avec le territoire : richesse avifaunistique, échanges possibles	Permettre le maintien des interactions entre la commune et ces ZNIEFF	Totalité du territoire communal
Zones de protection Natura 2000	Un site majeur à proximité : la Zone Spéciale de Conservation de la Vallée de la Charente entre Cognac et Angoulême Sur Chassors : enjeux habitats (fond de vallon, plaines, coteaux calcaires) et espèces identifiées (chiroptères, oiseaux)	Protéger les habitats et les espèces d'intérêt communautaire, en évitant destruction et perturbations Informer et sensibiliser les usagers via le rapport de présentation, les réunions publiques, etc.	Fonds de vallon du Fossé du SIVOM et affluents Vallée de la Tenaie Coteau calcaire Boisements alluviaux et leurs lisières Mares et plans d'eau
Autres sites d'intérêt sur la commune	Fonds de vallon du Fossé du SIVOM et affluents Vallée de la Tenaie Îlot boisé du coteau viticole Pelouses calcaires sur le coteau viticole Boisements alluviaux et leurs lisières Mares et plans d'eau	Maintenir la richesse végétale et animale, ainsi que la diversité du territoire communal	Fonds de vallon du Fossé du SIVOM et affluents Vallée de la Tenaie Îlot boisé du coteau viticole Pelouses calcaires sur le coteau viticole Boisements alluviaux et leurs lisières Mares et plans d'eau
Trames vertes et bleues	2 ZNIEFF cœurs de nature	Préserver ces réservoirs de biodiversité	Plaine et hameau de Guitres
Corridors écologiques	Boisé et humide : Fonds de vallon Semi-aquatique : fossé du SIVOM, en lien avec la vallée de la Charente	Maintenir ces liaisons Préserver la continuité des vallons et du fossé	Vallons du fossé du SIVOM

II. UN PAYSAGE ENTRE VIGNES ET CHARENTE

II.A. À l'échelle du Poitou-Charentes

La commune appartient au **PAYSAGE VITICOLE** du **PAYS-BAS**

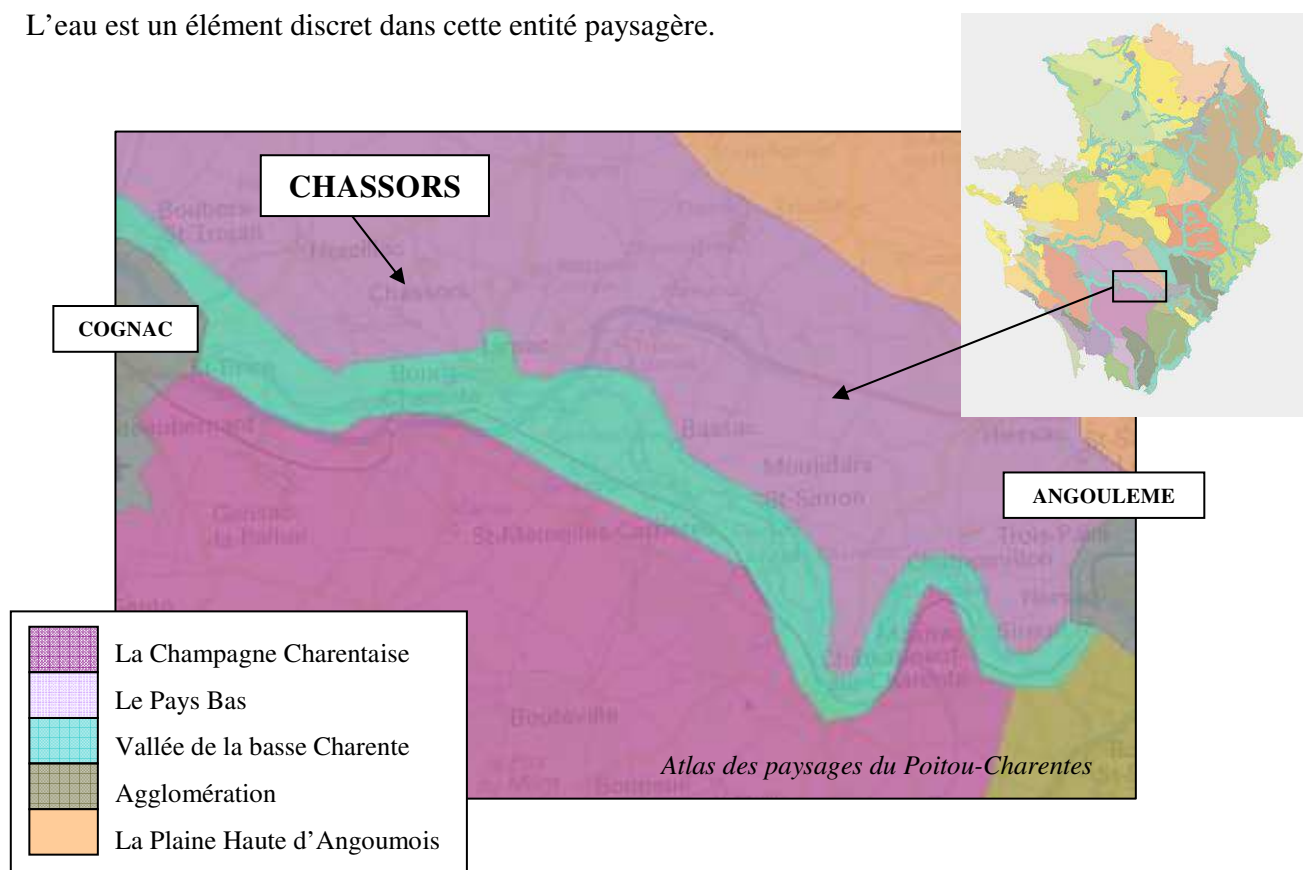
Il s'agit d'une vaste **zone viticole qui s'étend sur la rive droite de La Charente**. Elle est en effet séparée de la Champagne Charentaise qui se développe sur la rive gauche de la Charente par cette vallée qui constitue en elle-même une entité paysagère distincte. Se détachent dans la vallée de la Charente des paysages urbains marqués, celui d'Angoulême et celui de Cognac, qui se localisent à proximité de Chassors.

Le Pays-Bas se situe en contrebas, comme son nom l'indique, de la cuesta calcaire qui domine la rive droite de la Charente. Il apparaît comme un vaste espace en creux, modelé par une série d'ondulations amples orientées nord-ouest / sud-est.

Le Pays-Bas est un secteur intermédiaire dans la densification du vignoble entre la plaine de l'Angoumois et les terres viticoles de la Champagne Charentaise.

Le Pays-Bas constitue un espace ouvert, ponctué de petits boisements et arbres isolés. Il est également parsemé de bourgs, centre chacun d'un réseau en étoile de petites routes qui les relient les uns aux autres. A cela s'ajoutent quelques hameaux et fermes isolées. Le bâti ancien est constitué d'éléments à l'architecture traditionnelle des zones viticoles cognacaises (cours fermées, murs, porches, emploi du calcaire...). Ces zones bâties sont ponctuées d'éléments du petit patrimoine qui renforcent la qualité architecturale du bâti.

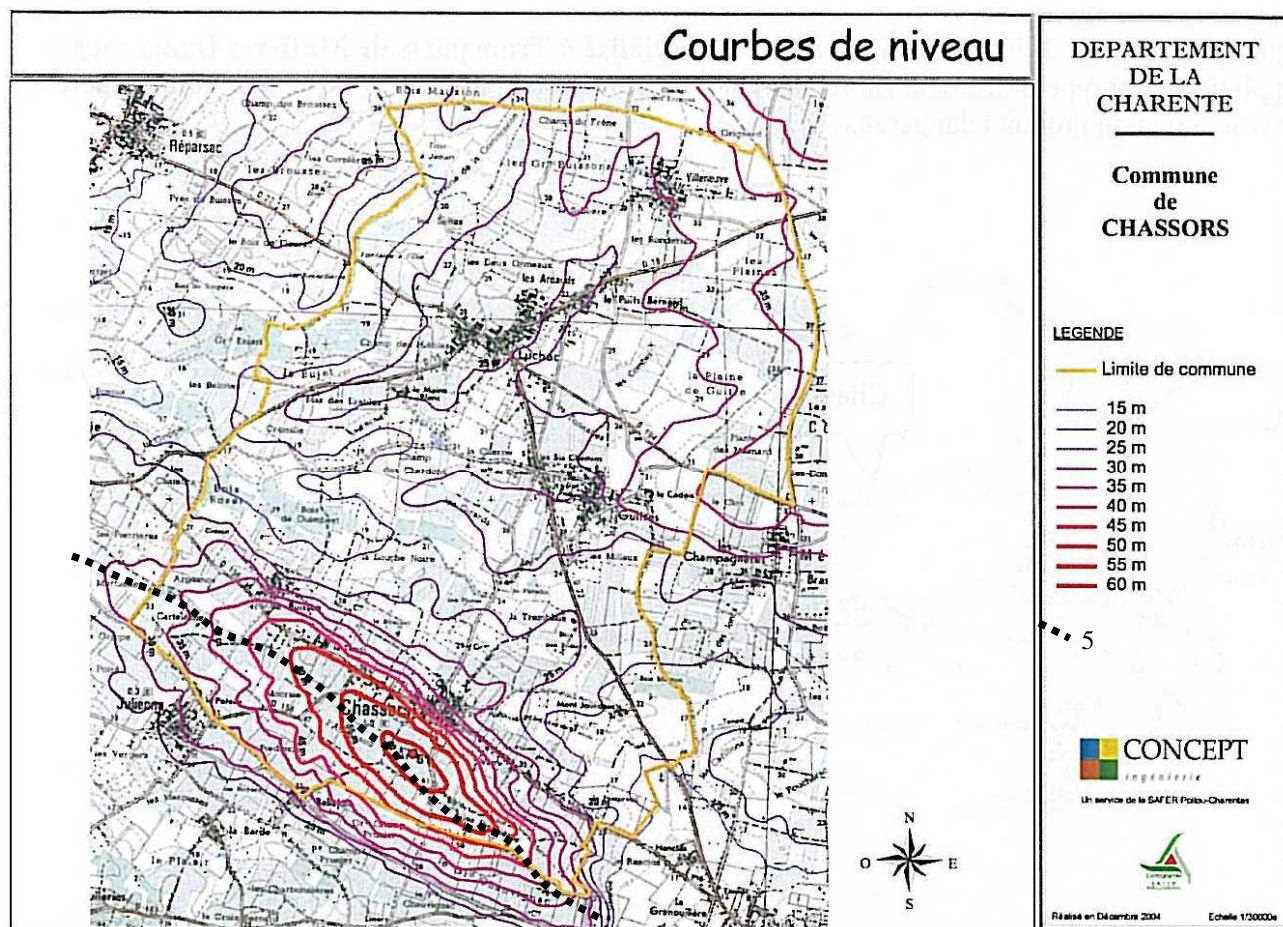
L'eau est un élément discret dans cette entité paysagère.



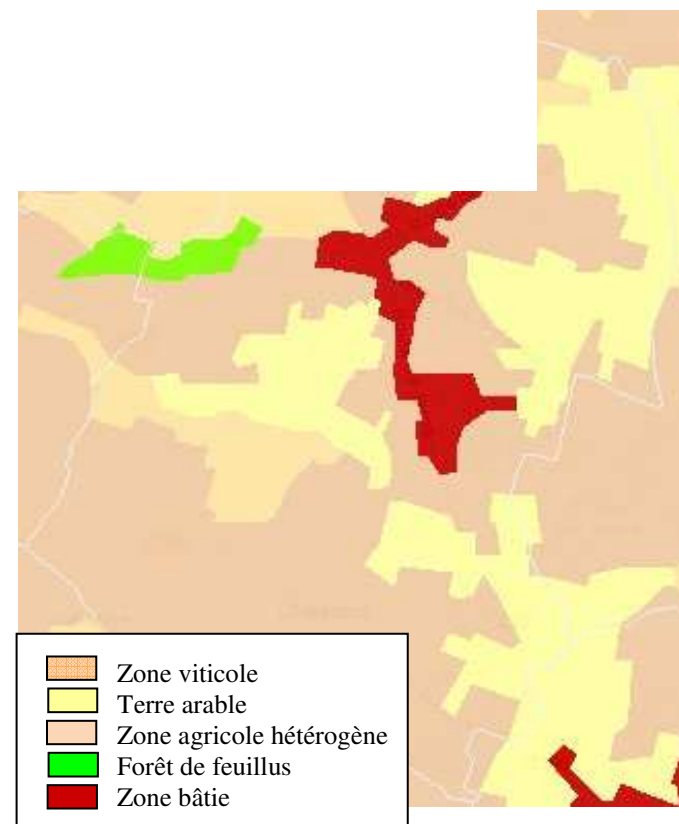
« L'alternance de cultures ouvertes et de vignes permet de mesurer l'ampleur de cette longue plaine, s'incurvant entre les hauteurs des Borderies et de la Plaine de l'Angoumois. Ces hauteurs constituent les horizons du Pays-Bas. Des ponctuations de petits boisements et d'arbres isolés installent la profondeur sur l'étendue ouverte de la plaine. Les cultures, elles mêmes, leurs matières, les couleurs qui se succèdent selon les saisons, sont des constituants importants de la substance paysagère du secteur. »

II.B. À l'échelle de CHASSORS

Si nous zoomons sur la commune, nous pouvons dégager **3 entités paysagères**, en fonction du relief, de l'occupation du sol et de la présence de l'eau.

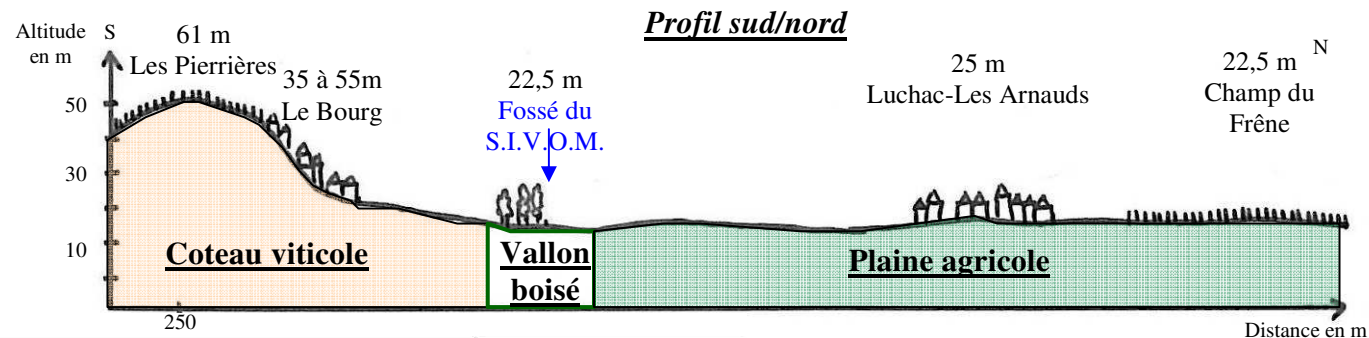


OCCUPATION DU SOL

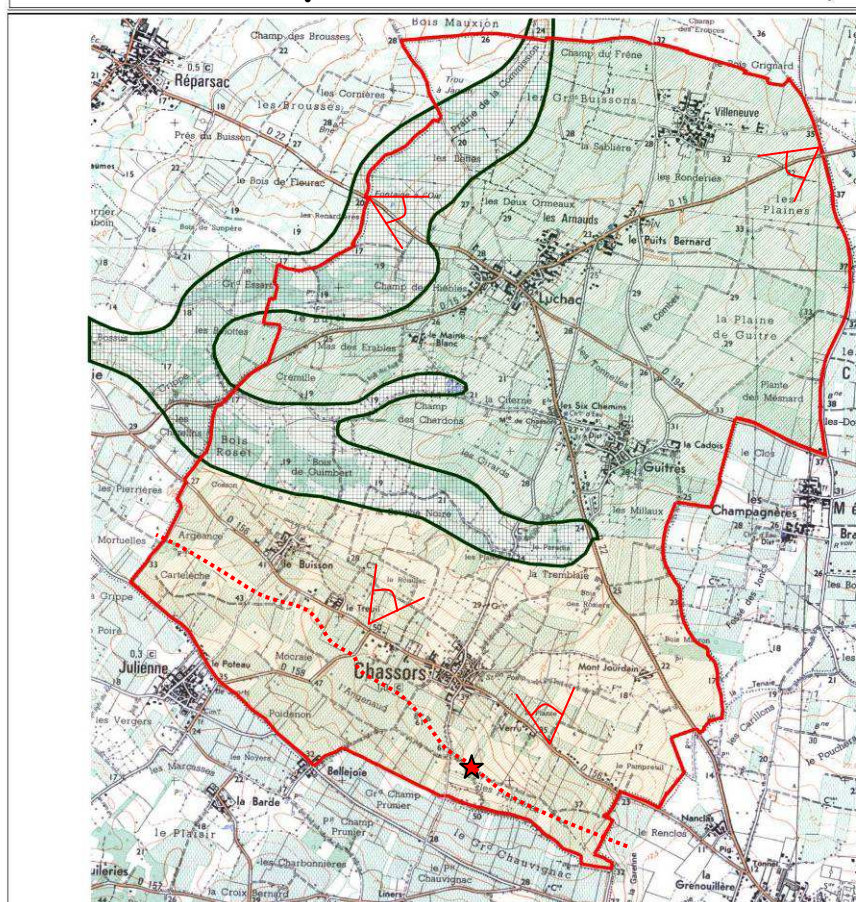


La zone urbaine du Bourg n'est pas jugée significative pour être reprise sur la carte la cartographie de l'occupation du sol.
D'après le site internet : <http://sigore.observatoire-environnement.org/>

- Le coteau viticole
- Les vallons boisés
- La plaine agricole



Perceptions visuelles et Unités paysagères



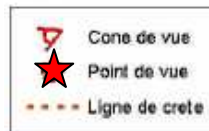
DEPARTEMENT
DE LA
CHARENTE

Commune
de
CHASSORS

LEGENDE

— Limite de commune

Vallées boisées
Plaines agricoles
Côteaux viticoles



CONCEPT
ingénierie

Un service de la SAFER Poitou-Charentes



Réalisé en Décembre 2004

Echelle 1/30000e



- Le coteau viticole

Le relief y est vallonné, les altitudes s'élèvent et connectent visuellement la commune à un territoire plus élargi : les vues s'ouvrent en direction de la plaine (Guîtres, Luchac, et même au-delà) mais également en direction de la vallée de la Charente (Bellejoie).

3 points de vue sont à noter :

- vue panoramique au point culminant de la commune – Les Pierrières
- vue ouverte sur la plaine au niveau du cimetière
- large vue depuis la RD 156, à l'est du bourg en allant vers Jarnac.

Le coteau se caractérise par l'omniprésence de la vigne. Celle-ci lorsqu'elle n'est pas présente physiquement, nous est rappelée par la vue de cuves, panneaux d'exploitation, chais, bâtis traditionnels du Cognçais...

La vigne souligne les courbes du relief par le parallélisme des rangs et crée ainsi un certain dynamisme visuel. Selon leur orientation et les points de vue, les lignes se démarquent ou au contraire s'annulent.

Les sols varient (terre nue, herbe ou calcaire affleurant) et apportent de la diversité à un couvert végétal assez homogène.

Quelques haies et arbres isolés ponctuent le paysage, notamment des arbres fruitiers (cerisiers).

A flanc de coteau (orienté au nord) se développe l'habitat. Le bourg et les villages situés sur l'axe de la RD 156 ont tendance à se relier par une urbanisation récente. Ainsi l'entrée du bourg n'est plus réellement lisible.



Vue en contrebas du coteau vers le plateau viticole et le coteau, urbanisation en direction de Jarnac (RD156) – Chassors



Vue depuis le point culminant-Les Pierrières



Exploitation agricole - Chassors



Vue depuis le cimetière sur le vallon



Vue sur Montjourdain qui se situe à la sortie du vallon

- Les vallons boisés

La partie centrale et ouest de la commune est traversée par des vallons plus ou moins humides en période de fortes eaux. Il s'agit plus de fossées que de ruisseaux à proprement dit.

Un premier vallon, celui de la Fontaine de l'Oie, souligne la limite ouest de la commune. Un second, celui de la Souche Noire, marque le pied du coteau. Ces vallons se rejoignent vers l'ouest, en dehors du territoire communal.

Le paysage est refermé, plus intimiste. Cela est en grande partie dû à la présence marquée de l'arbre : en bordure des ruisseaux (ripisylve), haies boisées, sujets isolés ou boisements. C'est en effet dans cette entité que les boisements sont les plus présents : Bois roset, Bois de Guimbert ... Ils sont composés de frênes, de charmes, de chênes, d'acacias, quelques pins et chênes verts.

Ripisylves, haies boisées, boisements jouent un rôle aussi bien écologique que paysager.

Cette partie du territoire est quasi inhabitée.



D'après la BD Ortho – I.G.N.

- La plaine agricole

Le changement de paysage s'opère par le passage à une altitude plus basse, un relief plus doux et un changement d'agriculture.

Les champs de céréales et d'oléagineux s'intercalent entre les parcelles de vignes et deviennent plus prégnants dans le paysage aux abords des vallons.

A la différence du coteau où le relief varie fortement, les champs cultivés et les vignes sont observés « à niveau ». Ce sont ainsi les cultures, et non le relief, qui font varier le champ visuel. La saisonnalité des cultures contribue dès lors au changement des perceptions visuelles du territoire.

Des motifs végétaux viennent ponctuer le paysage : haies boisées et arbres isolés : chênes, tilleuls...

Depuis la plaine, quelques vues s'ouvrent vers le coteau. Cependant la co-visibilité entre les entités urbaines les plus importantes (Chassors – Luchac/Guitre) est presque inexistante. Cela renforce la déconnection spatiale des principales zones urbaines du bourg.

Les zones urbaines, plus ou moins importantes ponctuent le paysage. Lorsque l'on emprunte les principaux axes de communication (RD 22, et 15), il serait difficile de savoir, sans panneaux de signalisation, quand on entre et quand on sort d'une zone urbaine. Cela est dû à l'implantation au coup par coup de pavillon en bordure des principaux axes de communication. Seul le village de Villeneuve, qui a pourtant connu un développement urbain important, a gardé son identité. Des coupures d'urbanisation doivent être préservées de manière à conserver cette identité.



Chêne remarquable, emblème de la commune



Vue sur le pays-Bas

- Intégration paysagère des entités bâties

Le paysage agricole est souvent un atout pour l'intégration paysagère du bâti. Les cultures céréalières et les vignes offrent un écrin végétal dont seules émergent les toitures.

Les plantations d'arbres, les boisements, accompagnent également les franges urbaines et dissimulent le bâti.

La relation bâti/paysage agricole peut ainsi se révéler harmonieuse.

Cela étant, la saisonnalité des cultures ne permet pas de penser l'intégration du bâti uniquement par cet aspect.

La conservation des éléments existants (anciens murs, éléments végétaux, jardins potagers...), le choix de matériaux locaux, de teintes harmonieuses avec le paysage, de végétaux locaux... sont des atouts indispensables pour proposer une intégration paysagère des éléments nouveaux tels maisons individuelles, hangars agricoles et bâtiments d'activité.



Vue sur la zone urbaine de Guitres depuis le chêne



Bâtiment agricole et citerne, Chassors



Montjourdain



RD 22 dans la traversée de la zone pavillonnaire - Guitres

II.C. Des éléments végétaux qui ponctuent et structurent le paysage

▪ **Quelques boisements résiduels**

1,1% du territoire communal correspond à des espaces boisés. Ils sont de taille réduite, constitués de bosquets résiduels dans des secteurs peu propices à l'agriculture, dans les zones plus ou moins humides ou en sommet de coteau (Bois de Guimbert, Bois Rosel, Bois des Rosiers ...) Ils sont constitués de feuillus (chênes, châtaigniers...) et d'espèces en relation avec les milieux humides (frênes...)

Ces bosquets ponctuent et viennent rompre la monotonie des espaces agricoles, soulignant le relief (fonds de vallon ou hauteurs).

▪ **Des haies de moins en moins présentes**

Si les haies jouent un rôle écologique important, elles jouent également un rôle paysager non moindre. Le territoire communal a vu la disparition de nombreuses haies, notamment dans la plaine, uniformisant le paysage, dominé par de vastes zones de cultures.

Les éléments de verdure subsistants aux abords des terres agricoles sont seulement perceptibles en bordure des zones humides ou cours d'eau.

▪ **Quelques alignements d'arbres et arbres isolés constituent des éléments repères dans le paysage de CHASSORS**

Les arbres sur tige, alignés ou isolés, sont relativement rares dans le paysage largement ouvert dédié à l'agriculture. Se distinguent notamment l'allée d'arbres à l'entrée est du bourg de Chassors, quelques arbres fruitiers, souvent des noyers ou cerisiers ou arbres plus remarquables comme le chêne emblématique de Chassors.

Dans les secteurs bâtis, les arbres sont plus nombreux.



Chêne remarquable, emblème de la commune

▪ **Parcs et jardins, éléments qui contribuent à la qualité du cadre de vie**

Des parcs ou jardins accompagnent les zones bâties.

Le parc le plus intéressant du point de vue paysager est celui qui accompagne le logis situé à l'est de Guîtres. Ces parcs sont souvent clos de murs.

On observera que la densité moyenne des secteurs urbanisés a permis la création de jardins potagers ou d'agrément, la plantation d'arbres dans les jardins et la constitution de haies végétales. Les jardins abritent des espèces communes qui témoignent de la présence de boisements anciens : marronniers, chênes pédonculés, châtaigniers, chênes ...

La préservation de ces espaces non bâtis et végétalisés à l'intérieur des secteurs urbanisés est un enjeu réel d'aménagement, car il permet aux habitants de vivre dans un environnement végétal, renvoyant à l'idée de ruralité.

Un autre enjeu concerne les parcs et jardins situés à l'interface entre l'espace bâti et celui agricole, car ils constituent une transition harmonieuse, bande tampon, limitant les conflits de voisinage et permettant une meilleure insertion de l'urbanisation dans le paysage.

III. URBANISATION DE CHASSORS

III.A. Répartition et caractéristiques des zones d'habitat

III.A.1. Une urbanisation assez regroupée

L'implantation du bâti sur le territoire communal a une origine ancienne. Tous les villages et lieux-dits existaient déjà sur la carte de Cassini. Les principaux villages sont :

- Le bourg
- Les Six Chemins-Guîtres
- Luchac
- Villeneuve

La plupart de ces villages se situent dans la plaine, desservis par un réseau de routes en étoile.

Le bourg se développe sur le coteau, sur l'axe rejoignant Jarnac.

D'autres hameaux ou fermes isolées sont implantés sur le territoire communal : le Buisson, le Treuil, Montjourdain, Bellejoie, le Maine Blanc...

Le développement de ces villages est lié aux fermes viticoles qui ont structuré l'ensemble de cette partie du territoire charentais.

CARTE DE CASSINI



D'après wPréservier

Depuis les années 50-60, le développement résidentiel s'est réalisé le long des principaux axes de communication conférant à chaque village une nouvelle silhouette (étirement des zones urbaines), dont les contours sont souvent mal définis.

Les extensions pavillonnaires sont venues étoffer la plupart des zones urbaines, souvent au coup par coup, sans véritable réflexion d'ensemble.

Cela a contribué à étirer l'urbanisation le long des principaux axes de communication, comme par exemple le long de la RD 156 où les zones urbaines tendent à se rejoindre. Ce type de développement urbain contribue également au mitage de l'espace et à la dissolution des zones urbaines dans l'espace agricole.

Il en résulte un tissu urbain lâche en rupture avec le tissu urbain ancien. Ces extensions récentes couvrent des superficies beaucoup plus importantes que les noyaux anciens, pour accueillir moins de personnes.






Le bourg ne constitue pas la zone urbaine la plus importante de la commune (Luchac) et n'a pas non plus le rôle de centre administratif (Guîtres).

DEPARTEMENT
DE LA
CHARENTE

Commune
de
CHASSORS

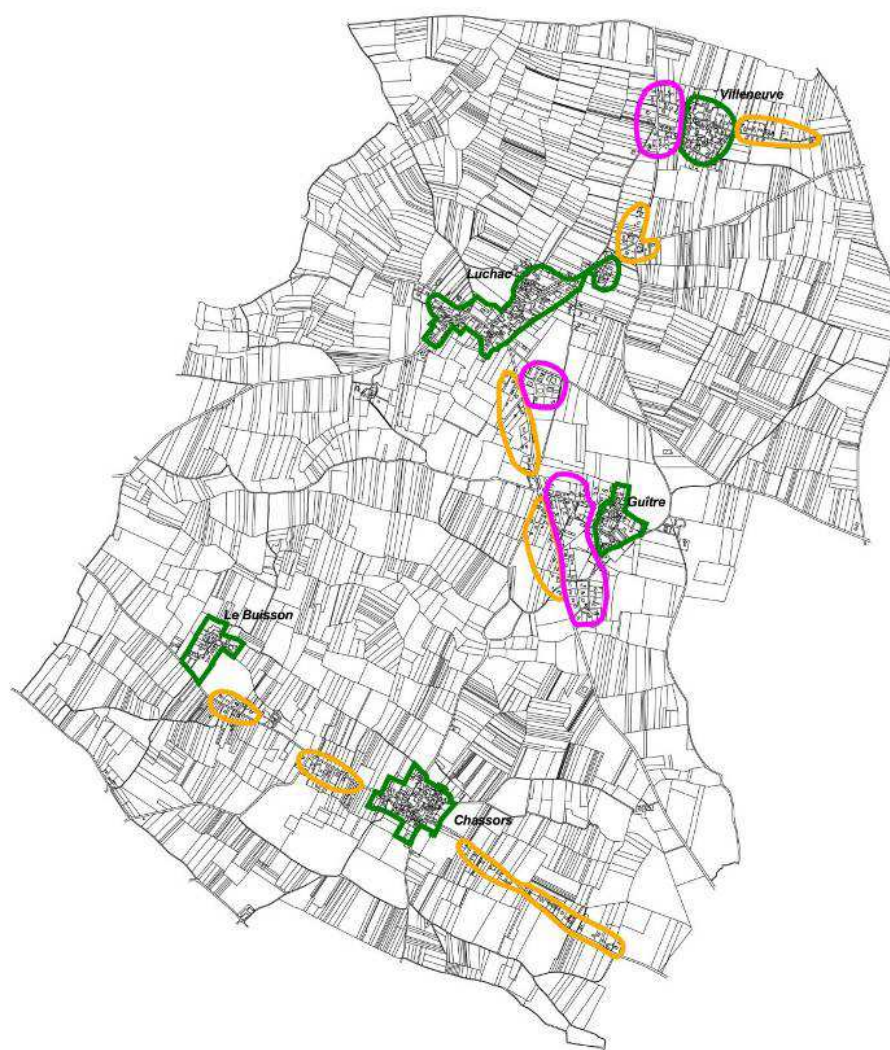
LEGENDE

Urbanisation

-  Unités urbaines denses et anciennes
-  Urbanisations linéaires récentes
-  Urbanisation récentes plus ou moins organisées
-  Limite parcellaire
-  Bâtiments

Janvier 2005
Echelle 1/30000e

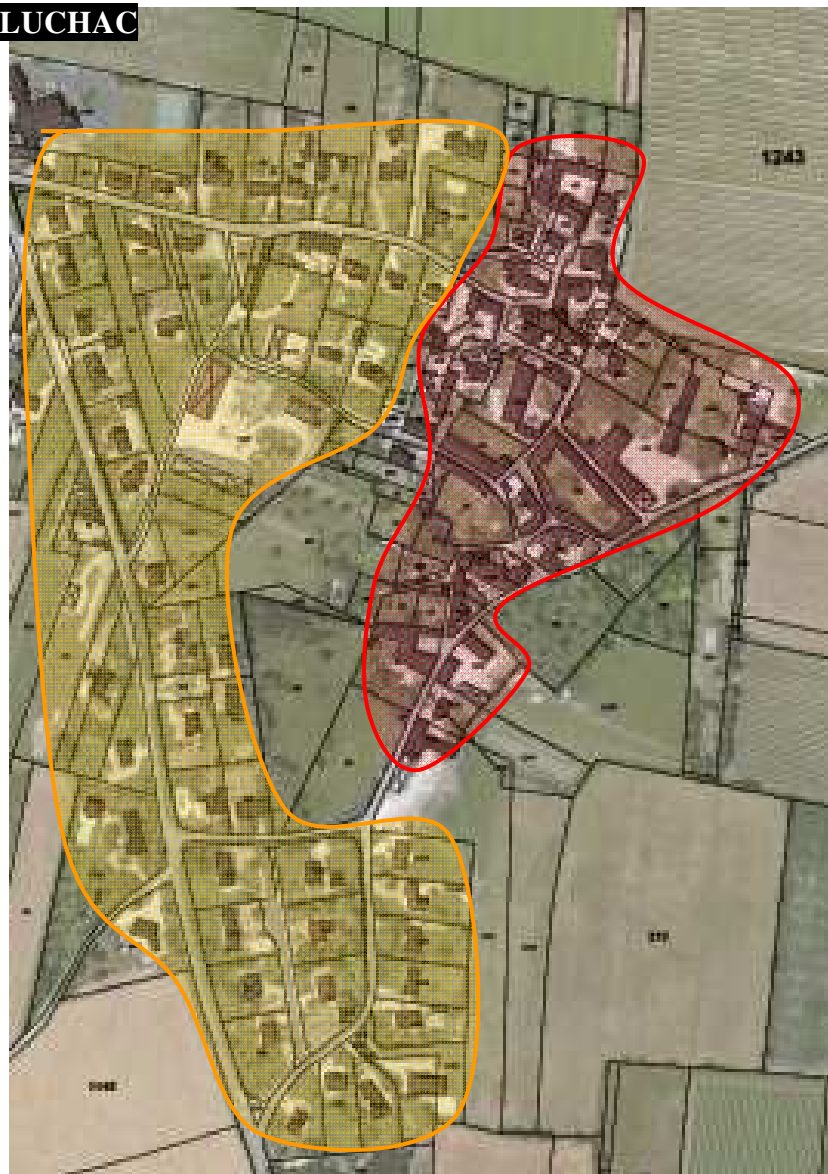
CONCEPT
ingénierie
Un service de la SAFER Poitou-Charentes



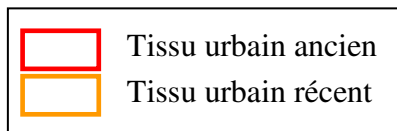
Urbanisation

III.A.2.Rupture entre urbanisation ancienne et Urbanisation récente

LUCHAC



VILLENEUVE



CHASSORS



TISSU ANCIEN

Période de construction	Bâti traditionnel, d'inspiration rurale, majoritairement XIX ^e siècle.
Occupation de la parcelle	La densité de construction est très importante (souvent supérieur à 60%). Certaines parcelles sont bâties à 100%
Disposition sur la parcelle	Constructions implantées en alignement de la voirie, ou en retrait avec des dépendances sur les limites parcellaires et un mur de clôture formant une cour carrée Orientation des façades en fonction de l'ensoleillement.
Superficie des parcelles	Variation très importante.
Rapport à la voie et à l'espace public	Souvent façade ou mur pignon à l'alignement. Sinon ce sont les murs qui s'alignent sur la voirie.
Caractéristiques architecturales	Volumes simples Bâtiments de hauteur diverse selon la vocation du bâti. Les habitations ont généralement R+1, surmonté ou non d'un grenier. Matériaux : murs en calcaire (moellon ou pierre de taille). Travées de fenêtre régulières, proportions verticales. Façades ordonnancées. Linteaux de pierre ou bois majoritairement droits Toits à 3 ou 4 pans, Couvertures principalement en tuiles canal.
Divers	Quelques détails de qualité : corniches, pigeonnier, épis de faitage, puits... Harmonie d'ensemble Urbanisation dense
Enjeux	Respecter l'organisation du bâti Veiller au traitement simple des espaces publics.

TISSU RECENT

Période de construction	Bâti contemporain fin du XX ^e , début XXI ^e siècle.
Occupation de la parcelle	Faible densité, souvent en dessous des 20 voir des 15%
Disposition sur la parcelle	Constructions implantées au milieu de la parcelle. Les constructions sont orientées parallèlement à la voie.
Superficie des parcelles	En moyenne 1253 m ² pour les constructions bâties depuis 2005.
Rapport à la voie et à l'espace public	En retrait par rapport à la voie publique. Alignement des clôtures. Orientation de la façade par rapport à la voirie
Caractéristiques architecturales	Maisons de plain-pied. Quelques R+1 Découpes et décrochés dans les volumes Toits à deux pans ou à quatre. Enduits de couleur variée Grande hétérogénéité des clôtures qui délimitent strictement les parcelles. Présence parfois d'une annexe en fond de jardin (garage ou abris de jardin.)
Divers	Urbanisation lâche Urbanisation linéaire, au coup par coup.
Enjeux	Permettre une densification et un développement en épaisseur Sensibiliser les professionnels et pétitionnaires de manière à favoriser l'intégration paysagère des constructions

Synthèse :

- Conforter les principales zones urbaines afin de faire vivre les équipements et services de proximité. Favoriser les liaisons douces.
- Stopper l'étirement des noyaux urbains le long des routes départementales desservies en réseaux. Privilégier un développement en épaisseur, en essayant de garder l'identité de chaque zone urbaine (coupure d'urbanisation à conserver). Densifier les zones d'extension urbaine récente.
- Permettre l'évolution de l'existant ailleurs, en prenant en compte l'activité agricole.
- Etre économe du territoire
- Favoriser l'intégration paysagère des futures constructions par le biais d'une sensibilisation, une information mais également une réglementation adaptée au contexte communal. Utiliser l'arbre sous toutes ses formes pour créer une liaison harmonieuse entre l'espace agricole et l'espace bâti.
- Accueillir les nouveaux habitants dans des secteurs éloignés des risques et nuisances connus (zone inondable, problème de sécurité routière...)
- Prendre en compte les points de vue remarquables.

III.B. Patrimoine bâti et archéologique**III.B.1. Sites archéologiques**

L'intérêt historique et archéologique de la commune se concentre principalement dans le bourg ancien (prieuré et château) et dans le secteur de Pampreuil (enclos âge de fer, âge de bronze)

Afin de préserver ces secteurs, un arrêté définissant des zones géographiques par rapport aux fouilles préventives a été pris par le Préfet de la Région Poitou-Charentes le 9 novembre 2005.



 **COPIE**

Arrêté n° 05.16.248/425

ARRETE

définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Chassors (Charente)

**LE PREFET DE LA REGION POITOU-CHARENTES,
PREFET DE LA VIENNE,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code du patrimoine, et notamment son livre V ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2-4, R. 421-38-10-1 et R. 442-3-1 ;

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Chassors, notamment le bourg ancien (prieuré et château) ainsi que le secteur de « Pampreuil » (enclos âge du fer, âge du bronze) ;

ARRETE

Article 1 : Sur l'étendue de la commune de Chassors sont définis deux types de zones géographiques figurées sur le document graphique annexé au présent arrêté :

- dans la zone géographique « A » (bourg de Chassors), toutes les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;

- dans la zone géographique « B » (Le Bourg, Poidenon, l'Angenau, Mont Jourdain, Le Pampreuil, La Plante), les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1000 m² ;

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

Article 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Vienne. L'arrêté et son plan de zonage (1 feuillet A3 : 1 feuille au 1/25.000) seront adressés par le préfet du département de la Charente au maire de Chassors, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.

L'arrêté et son plan de zonage seront également consultables à la direction départementale de l'équipement (subdivision de Jarnac) et au service départemental d'architecture et du patrimoine.

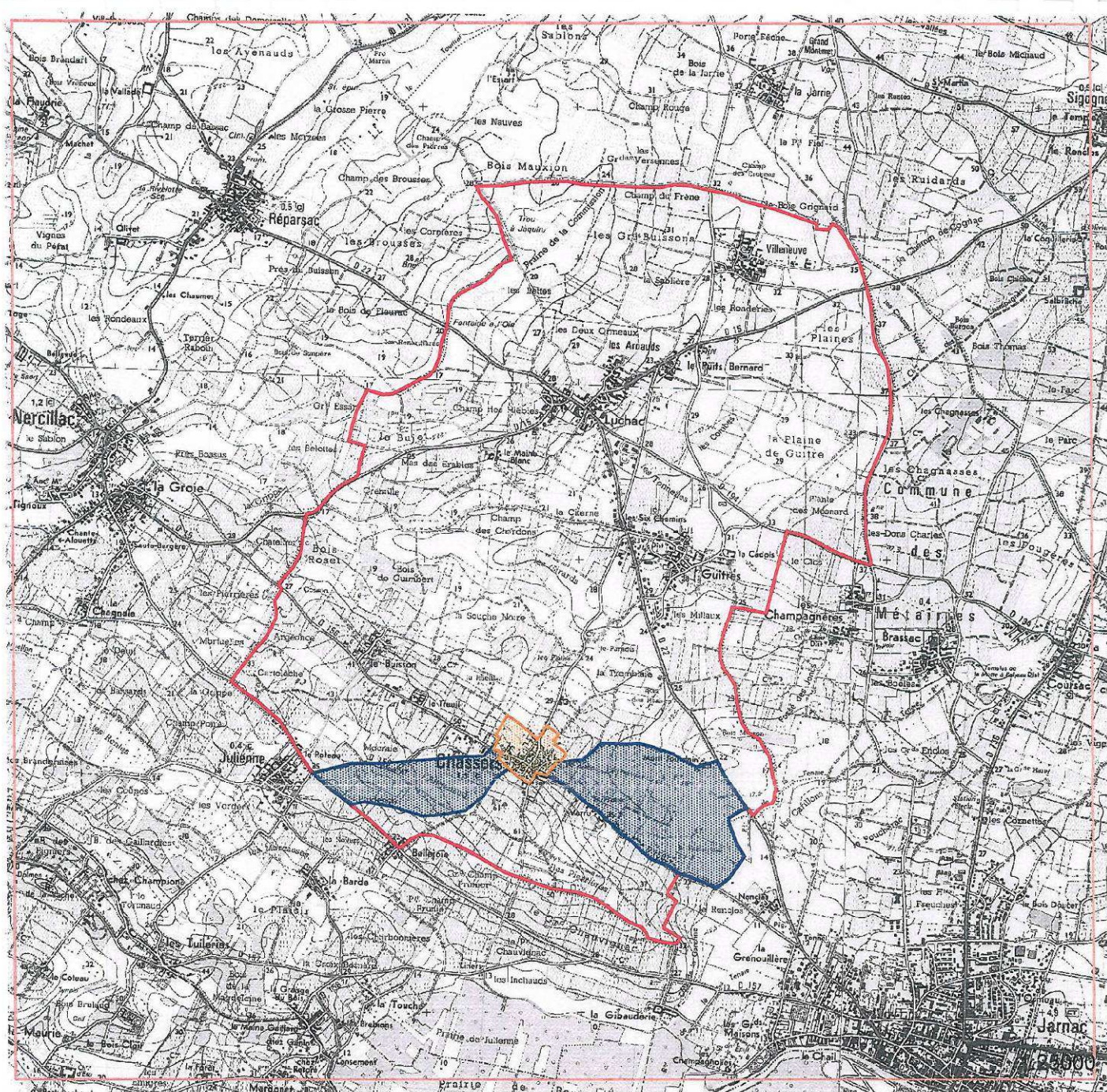
Article 3 : Le directeur régional des affaires culturelles et le préfet du département de la Charente sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

- 9 NOV. 2005

Le Préfet de Région
et par délégation

le Directeur Régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Feuille 1/1

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie



Document graphique annexé à l'arrêté définissant
les zones géographiques au regard de l'archéologie
préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

Date :
Le Préfet de la région Poitou-Charentes

CHASSORS 16 088 (Charente)

- | | | | |
|--|----------------------------------|--|---------------------------------|
| | Zone de saisine A [tout dossier] | | Carroyage |
| | Seuil B [supérieur à 1000m²] | | Limite administrative communale |
| | Seuil C [supérieur à 10000m²] | | © IGN Paris - Scan 25 © 2001 |

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Réalisé sous ArcView 3.2, BD Patriarche (données octobre 2005)
DRAC/SRA

Fonds cartographiques : © IGN Paris - BD_Carto © 2002 / Scan 25 © 2001
Tout droit de reproduction soumis à l'accord de l'Institut Géographique National

III.B.2. Une occupation ancienne dont subsistent plusieurs éléments à l'architecture de qualité

Les premières implantations reconnues datent de l'époque romaine, notamment du découpage des circonscriptions judiciaires appelées « vicairie ». La Vicairie de Capsorcise (Chassors) apparaît ainsi vers l'an 852.

Dès le XII^{ème} siècle, rattachée à Saintes, l'Eglise de Saint Romain de Chassors est offerte à l'abbaye de Saint-Cybard (Angoulême).

Au début du XVIII^{ème} siècle, Chassors compte 168 foyers, 231 à la fin du siècle.

Les caractéristiques du terroir de Chassors sont très comparables à celles classées en Fine Champagne autour de Segonzac. Ses vins jouissaient d'une grande réputation. Il en reste dans chaque village, différentes bâtisses édifiées au moment de la prospérité viticole (XIX^{ème} siècle) comme les fermes de Villeneuve, du Maine Blanc mais aussi de Guîtres ainsi que différents logis.

Avant 1791, la commune de Chassors comprenait son étendue actuelle plus la commune de Julienne. La crise du phylloxera et l'exode rural ont au début du XX^{ème} siècle conduit à une chute de population.

La richesse historique du territoire explique la présence d'un patrimoine intéressant dont une partie a été inventoriée par la DRAC et un élément inscrit aux monuments historiques :

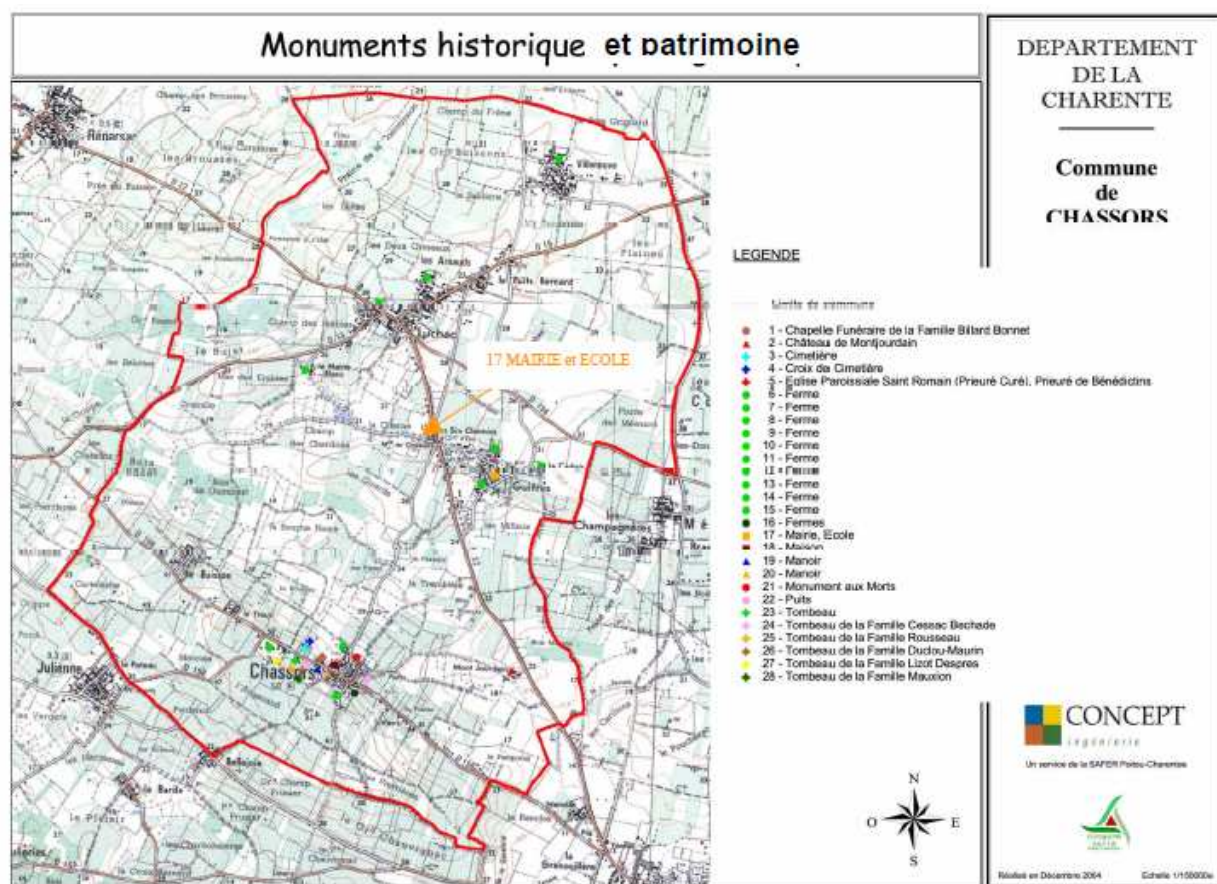
Monument historique

- il s'agit du château de Montjourdain, inscrit depuis le 07/06/1968, pour ses façades et ses toitures.

Elément d'intérêt patrimonial

- Eglise de Chassors (12, 15 et 19^{ème} siècles). La commune souhaite son classement étant donné sa restauration et à la présence de peintures du XV^{ème} siècle.
- Chapelle de Luchac
- Logis d'Estivalle ou logis de Chassors
- Logis de Luchac
- Logis du Treuil
- Logis de Guîtres + son parc.

A cela s'ajoutent de nombreux éléments du petit patrimoine renvoyant aux modes et usages passés : porches, murs de clôture en pierre de taille ou moellon, puits, tombeaux, pigeonniers...



Porche



Eglise de Chassors



Chapelle de Luchac



Montjournain

III.B.3. Caractéristiques de l'architecture traditionnelle

Les noyaux anciens constituent des ensembles de qualité, à l'architecture traditionnelle, liée à l'essor viticole.

Les matériaux de prédilection sont le calcaire, moellon et/ou pierre de taille, et les tuiles canal pour les couvertures.

Traditionnellement les constructions présentent des volumes simples. Les façades sont ordonnées, avec des ouvertures plus hautes que larges.

Au XIX^e s sont apparus ponctuellement d'autres matériaux comme l'ardoise ou la brique.

De nombreuses façades sont ornées ou sculptées : corniches, génoises, bandeaux, encadrements de portes ou fenêtres travaillés, pilastres...

Les maisons sont entourées de nombreuses dépendances, formant souvent des cours carrées. L'accès est marqué par un portail entouré de piliers plus ou moins ornés ou un porche. Les murs de clôture sont soit en moellon, soit en pierre de de taille, soit composés d'un mur bahut en pierre surmonté d'une grille.

La qualité architecturale des noyaux anciens est renforcée par leur homogénéité et par la présence de petits éléments du patrimoine : piliers et portails, murs et grilles, puits, porches. La végétation au pied des murs ou qui débordent des murs contribue également au cadre de vie des ces espaces urbains.



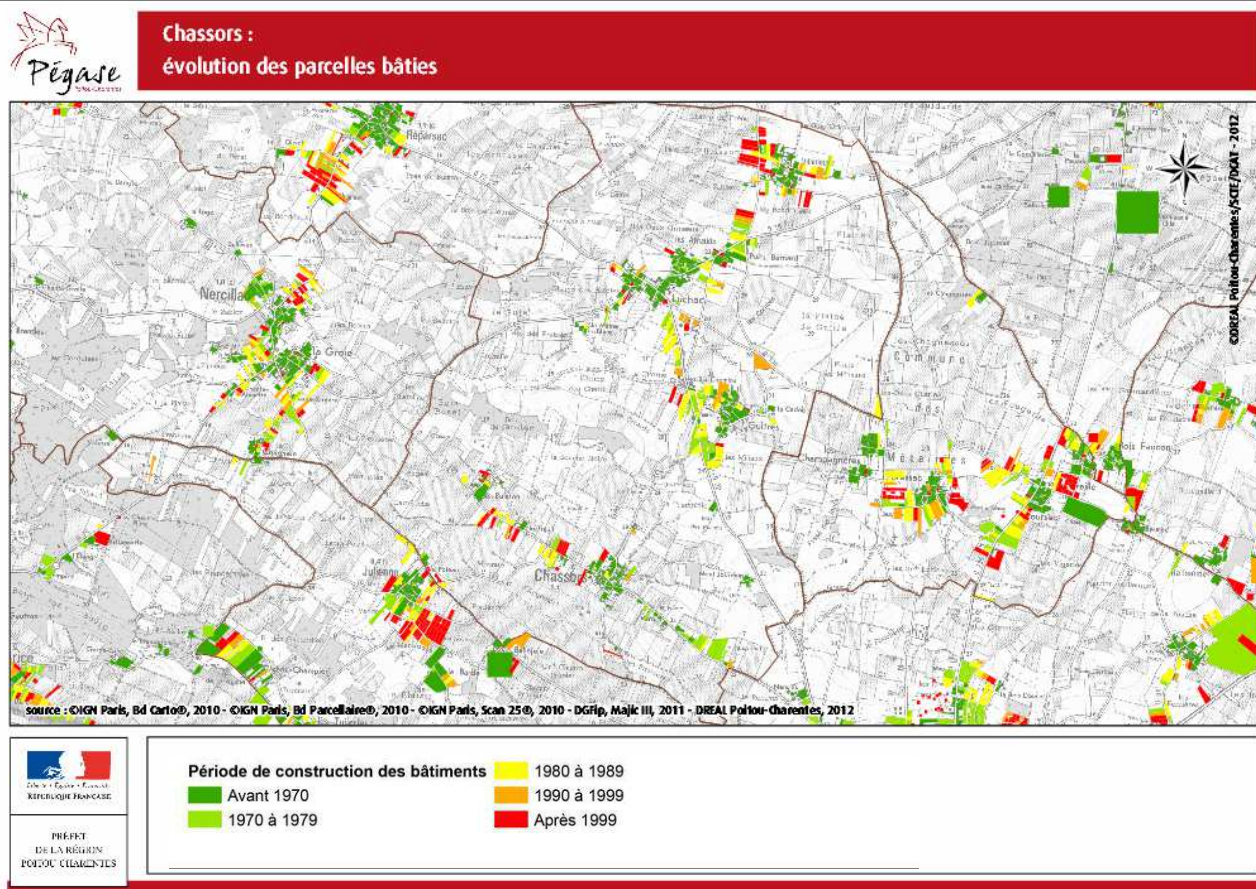
Le Buisson

Synthèse :

- ⇒ Sensibiliser à l'architecture traditionnelle et aux modes de faire pour inciter à des restaurations harmonieuses
- ⇒ Préserver les abords de Montjourdain, monument historique inscrit mais également les abords de l'église de Chassors, de la Chapelle et de manière générale des logis et fermes.
- ⇒ Contribuer à la mise en valeur et conservation des éléments du petit patrimoine.

III.C. Développement urbain – bilan de la carte communale et consommation foncière

III.C.1. Evolution urbaine de CHASSORS



L'évolution urbaine de ces dernières années a renforcé les principales zones urbaines de la commune. La carte communale a permis d'éviter le mitage mais pas l'étirement des zones urbaines le long des principaux axes de communication.

III.C.2. Bilan de la carte communale

La carte communale en vigueur a été approuvée le 2 mai 2006.

Les objectifs étaient :

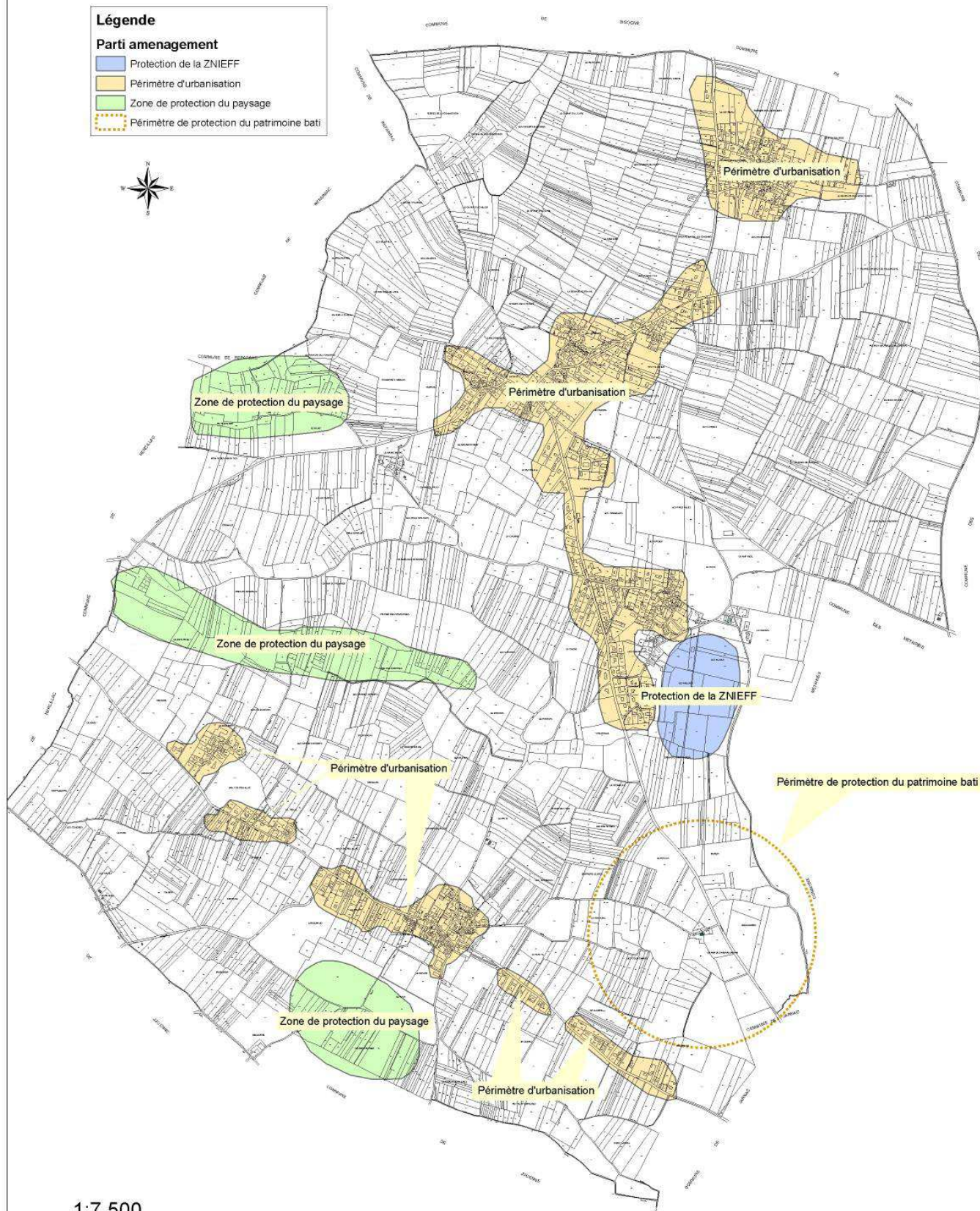
- Assurer un renouvellement de la population afin d'éviter son vieillissement et la fermeture de classes.
- Répartir les offres en logement sur l'ensemble du territoire communal
- Engager éventuellement une opération de lotissement communal
- Contenir les périmètres d'urbanisation, en respectant les contraintes foncières et agricoles, en accord avec les réseaux, en évitant le renforcement linéaire de l'urbanisation,
- Prendre en considération les paysages, les zones de protection environnementales et du patrimoine bâti,
- Mettre en œuvre les conclusions du plan de référence notamment par l'introduction du droit de préemption.

Commune de Chassors Parti d'Aménagement

Légende

Parti aménagement

- Protection de la ZNIEFF
- Périmètre d'urbanisation
- Zone de protection du paysage
- Périmètre de protection du patrimoine bâti



1:7 500

Extrait du rapport de présentation de la carte communale approuvé en 2006, réalisée par Concept Ingénierie.

Objectifs quantitatifs :

Un taux d'évolution moyen : +1,3% en moyenne par an, soit 1300 habitants en 2015.

Un besoin de 52 logements

Surface nécessaire : 6,5 ha utiles

Surfaces ouvertes à l'urbanisation en tenant compte de la rétention : 11,43 ha.

Entre mai 2006 et janvier 2012, date du bilan de la carte communale, il s'est construit **50 logements, sur 6,2 ha** soit des **terrains bâtis d'une moyenne de 1253m²**.

=> L'objectif de la carte communale a donc été réalisé en moins de 10 ans en termes de logements et consommation de l'espace. En terme démographique, cela a permis un accroissement de population moins important que prévu.

=> Théoriquement, il reste **5,2 ha libres** à la construction. Lorsque l'on repère finement les dents creuses et parc non pris en compte lors de la réalisation de la carte communale, nous nous apercevons qu'il reste encore **30 ha** libres à la construction.

Parallèlement à la carte communale, afin de conserver, voire d'améliorer le cadre de vie des habitants, des élus avaient décidé :

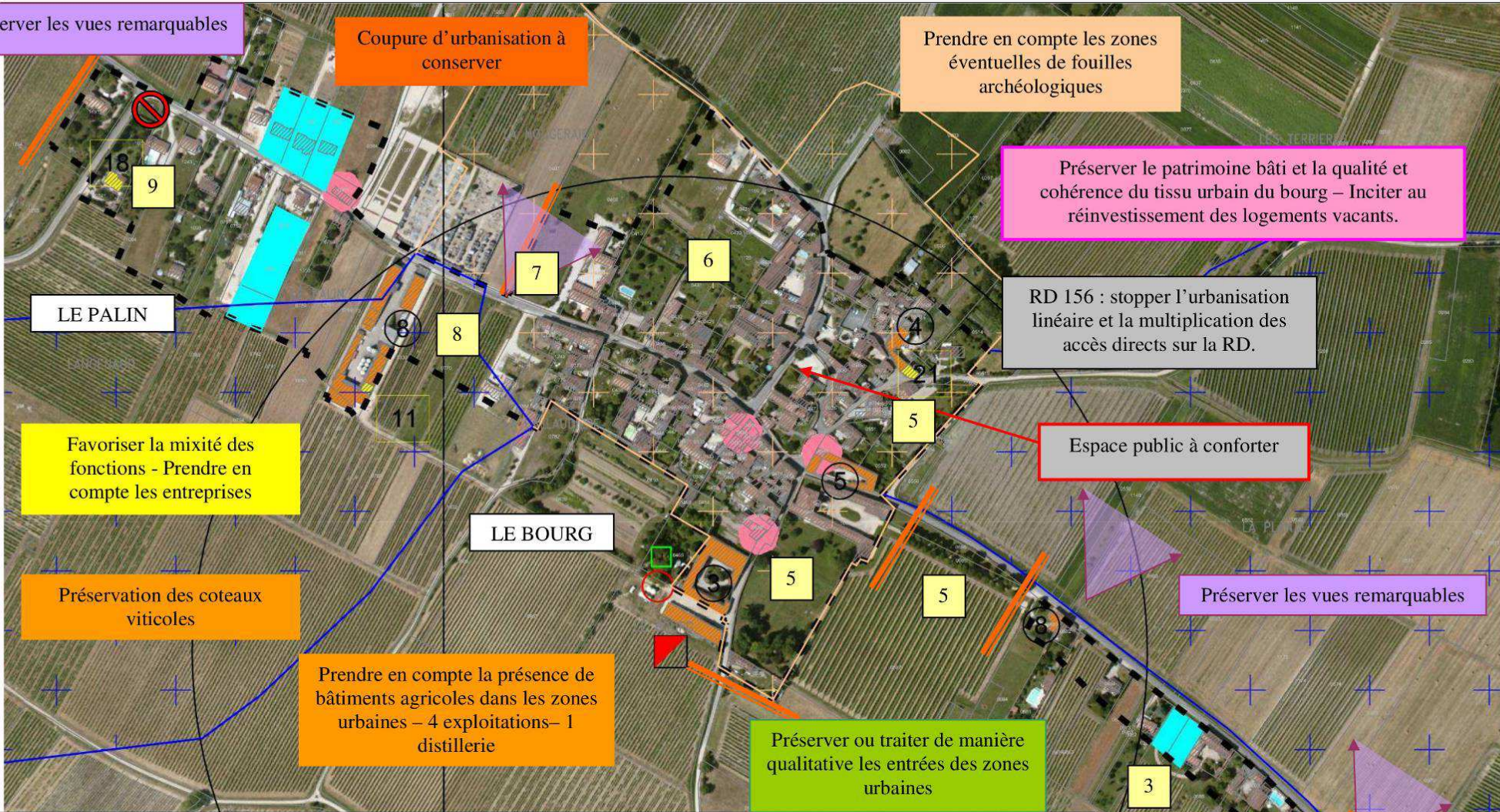
- De **repérer des éléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager** afin d'inciter à leur préservation :
 - Arbres remarquables (23 + une allée) et 1 haie
 - Espaces boisés (2)
 - Site des Pierrières
 - Mur du parc, hameau de Guîtres
- D'instituer un **droit de préemption** dans le bourg de Chassors :
 - Parcelle 1224 pour aménager un espace public.
 - Parcelles 539 et 540, de part et d'autre de l'église afin de mettre en valeur l'église.

La municipalité désirait également, sans pour autant instituer un droit de préemption, essayer d'acquérir le parc de Guîtres afin de le préserver et d'en faire un espace public.

=> Le repérage des **éléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager a bien permis leur conservation.**

=> **Les droits de préemption n'ont pas été utilisés.**

LE BOURG – Le PALIN – URBANISATION LE LONG DE LA RD 156 VERS JARNAC

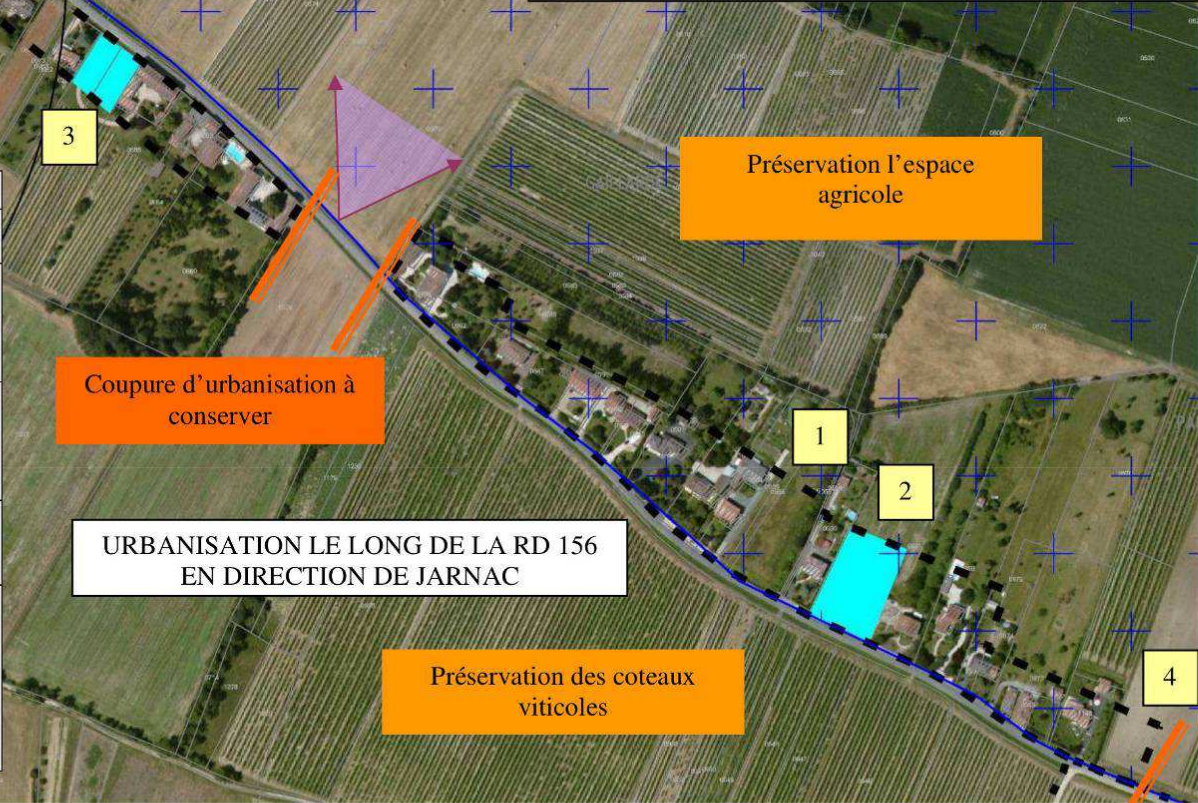


Le bourg est implanté sur le coteau viticole, sur la RD 156, route de Nanclas. L’urbanisation des 30 dernières années contribue à étirer ce noyau le long de cette voie desservie par les réseaux, rejoignant d’anciennes fermes isolées.

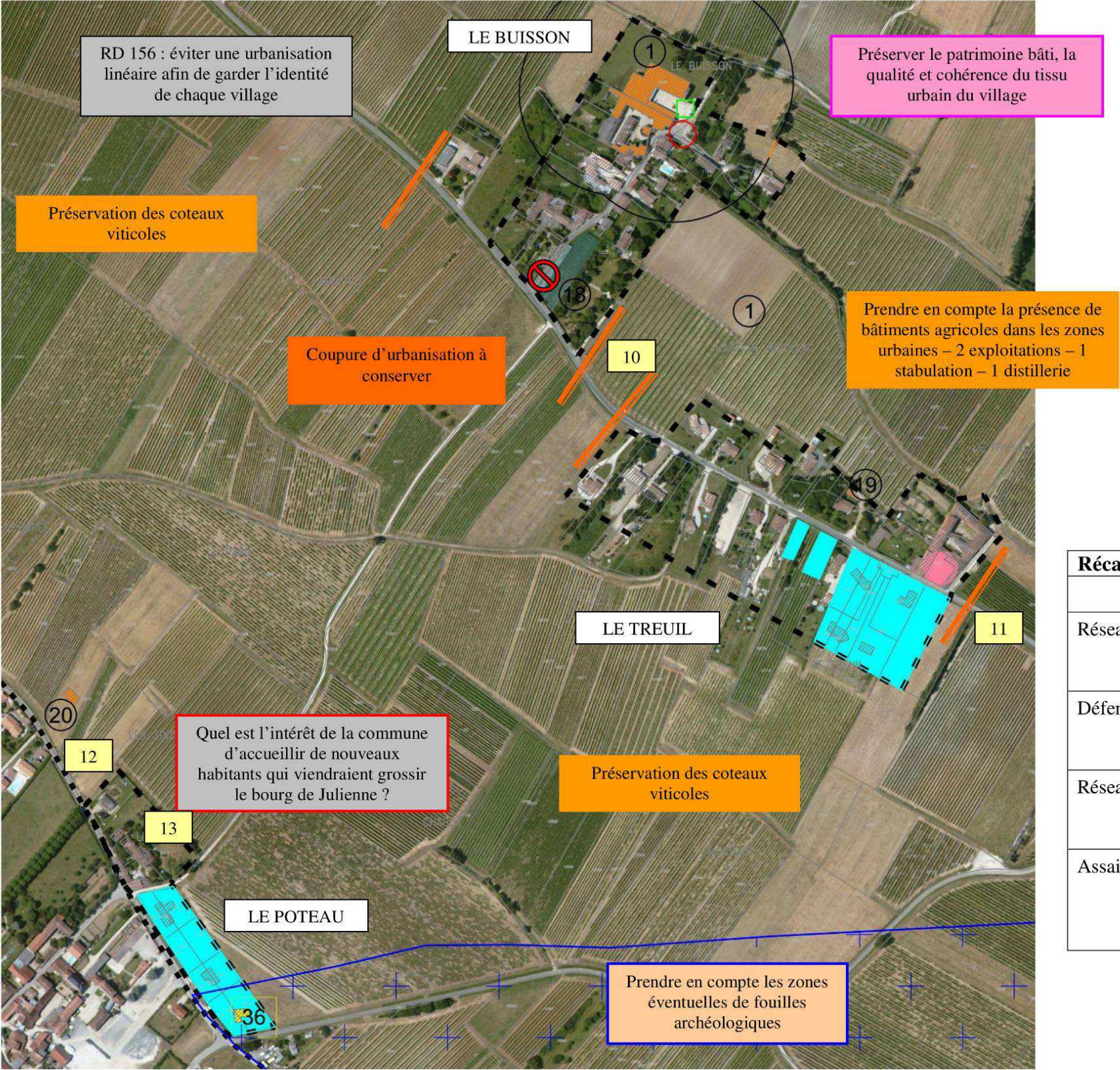
Ce type de développement urbain engendre des problèmes de circulation, de gestion de l’espace et multiplie les fronts espace bâti/espace agricole. Afin de préserver l’identité du bourg et la vocation agricole du coteau, les coupures d’urbanisation seront à conserver et le développement linéaire à stopper.

1- Espace libre à la construction mais traversé par une ligne électrique
2- Terrain bénéficiant de 2 CU
3- Accès de l’habitation voisine
4- Espace cultivé, stopper l’urbanisation linéaire.
5- Entrée est du bourg à préserver : elle est marquée par une allée d’arbres, un logis et son parc enclos de mur ainsi que par des jardins, également enclos de murs.
6- Espace de jardins (jardins d’agrément, potagers, animaux domestiques…) en cœur d’îlot. Desserte par une venelle et par les habitations situées tout autour.
7- Coupure d’urbanisation avec une vue sur le vallon et la plaine du Bas-Pays.
8- Coupure d’urbanisation correspondant à des vignes en lien avec l’exploitation voisine.
9- Dent creuse desservie par tous les réseaux : permettre une densification.

Récapitulatifs réseaux			
	LE BOURG	LE PALIN	RD 156 vers JARNAC
Réseau d’eau	Alimentation par des canalisations moyennes (90-60).	Alimentation par des canalisations moyennes (90-60).	Alimentation par des canalisations moyennes (90-60).
Défense incendie	Présence d’une réserve incendie – convention avec un agriculteur.	Réserve incendie au croisement RD 156/RD 158	Non couvert.
Réseau électrique	Présence de 2 transformateurs	Présence d’un transformateur en bordure de la RD 156	Présence de 2 transformateurs
Assainissement	En assainissement collectif.	Raccordement futur à l’assainissement collectif.	En assainissement non collectif (A.N.C.). Aptitude des sols à l’A.N.C. moyenne à médiocre à l’extrémité est de la commune.



Bilan carte communale				
Lieu-dit	Nombre de nouvelles constructions	Surface bâtie depuis l’approbation de la CC	Moyenne des superficies bâties	Superficie libre en zone U
LE BOURG	1	-	-	23649m² soit 2,3 ha
LE PALIN	6	7041 m²	1174 m²	18361 m² soit 1,8 ha
RD 156 vers JARNAC	0	-	-	9702 m²



Le Buisson et le Treuil sont des écarts implantés sur le coteau viticole, le long de la RD 156, qui mène au bourg et à Jarnac, route de Nanclas.

10 et 11- Coupure d’urbanisation à conserver de manière à garder l’identité de ces villages.

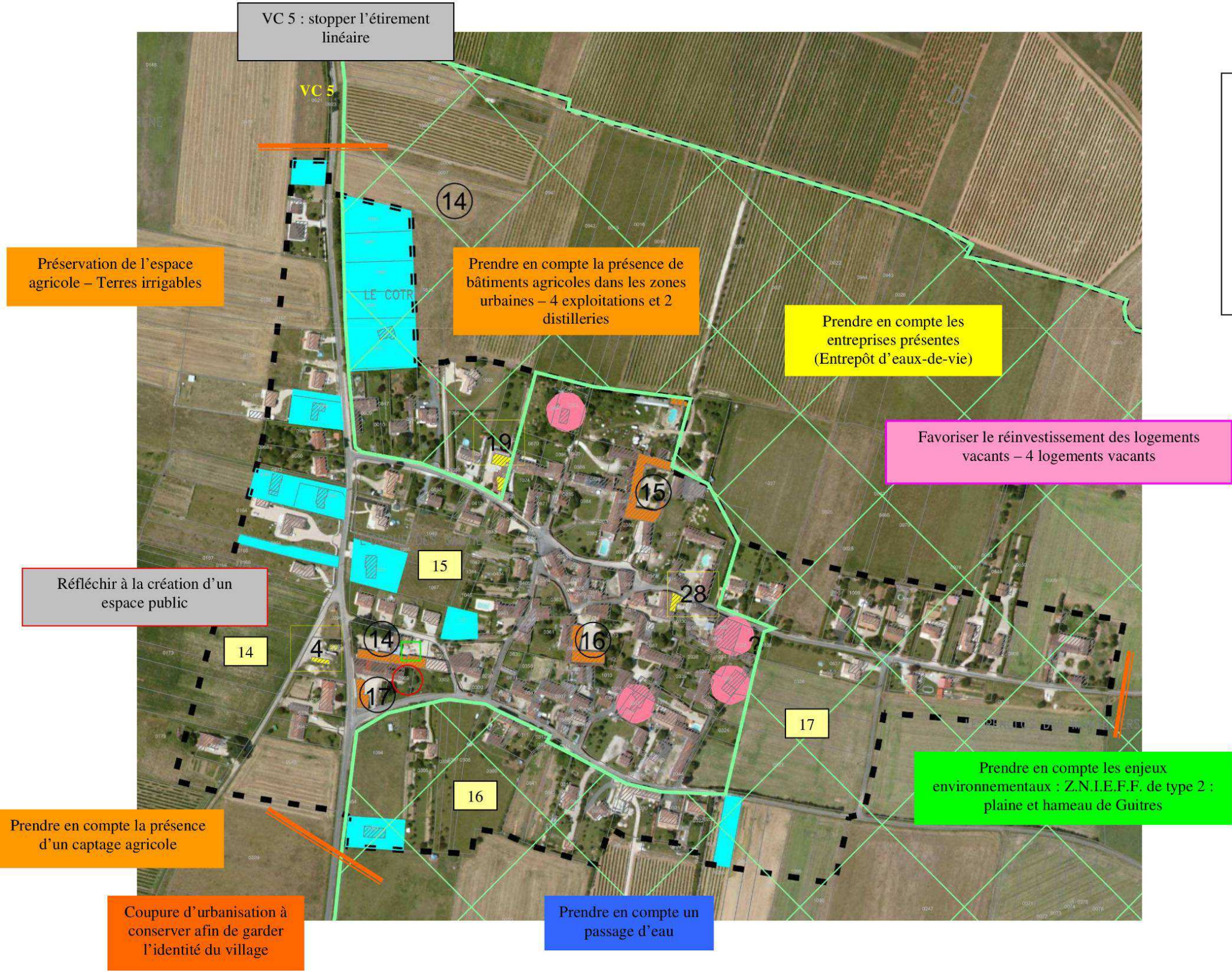
Le Poteau est une zone urbaine en limite communale. Cette zone vient conforter le bourg de la commune voisine.

12- Coupure d’urbanisation à conserver pour préserver l’exploitation n°20.
13- Espace de jardins qui fait la transition entre espace urbain et espace agricole.

Récapitulatifs réseaux			
	LE BUISSON	LE TREUIL	LE POTEAU
Réseau d’eau	Alimentation par une canalisation moyenne (60) en fin de réseau.	Alimentation par des canalisations moyennes (90-60).	Voir avec le SMER de Segonzac
Défense incendie	Présence d’une citerne incendie à moins de 400m.	Présence d’une citerne incendie à moins de 400m au Buisson.	?
Réseau électrique	Présence d’un transformateur en bordure de la RD 156	Présence d’un transformateur en bordure de la RD 156	Présence d’un transformateur
Assainissement		Raccordement futur à l’assainissement collectif.	En assainissement non collectif (A.N.C.). Aptitude des sols à l’A.N.C. moyenne.

Bilan carte communale				
Lieu-dit	Nombre de nouvelles constructions	Surface bâtie depuis l’approbation de la CC	Moyenne des superficies bâties	Superficie libre en zone U
LE BUISSON	0	-	-	7203 m²
LE TREUIL	8	13905m² soit 1,4 ha	1738 m²	8013 m²
POTEAU	4	6220 m²	1555 m²	3421 m²

VILLENEUVE

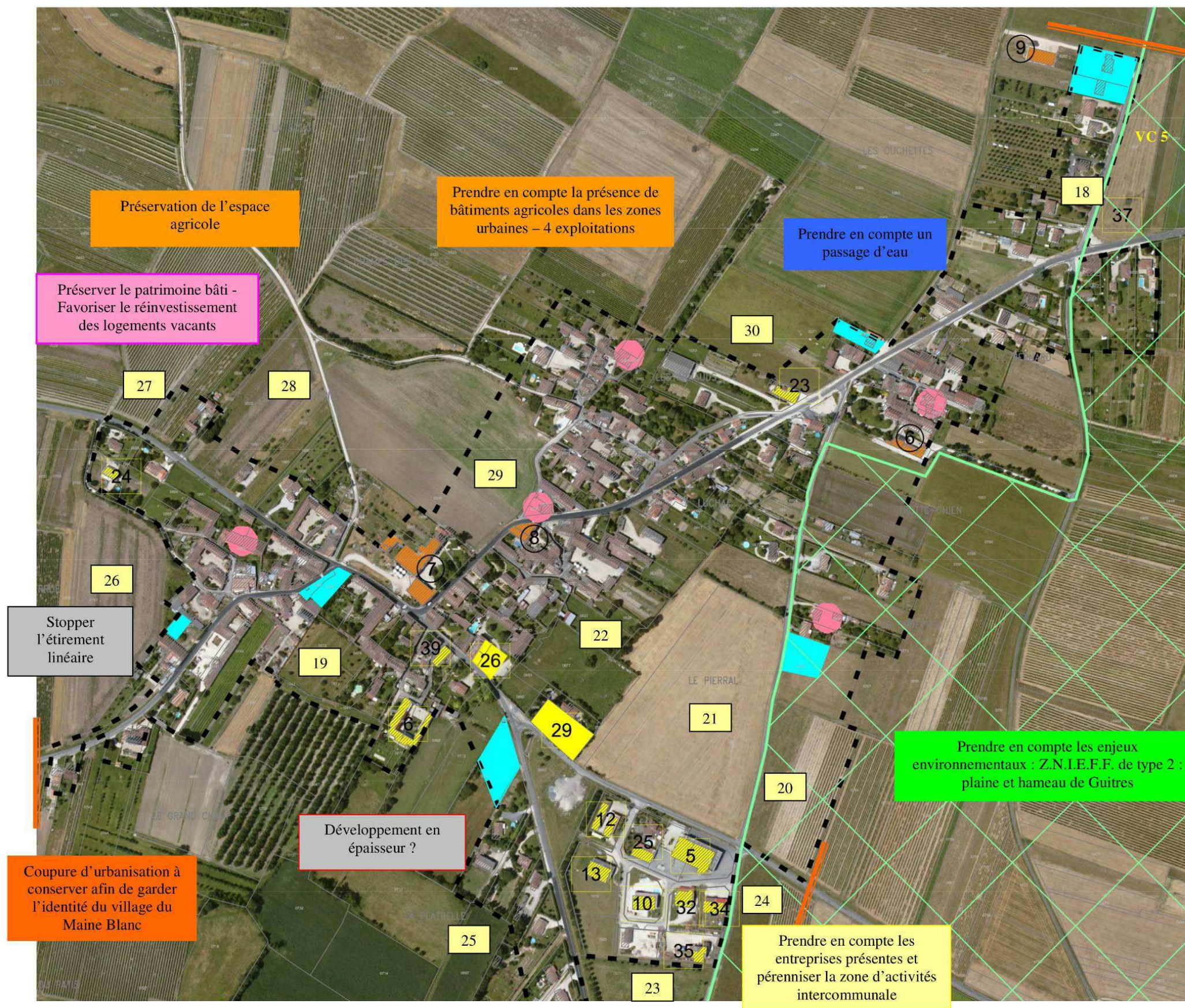


Village qui a conservé son identité malgré un développement urbain important.
Il ne renferme pas d'équipements publics et peu d'espace public.

14- Espace viticole.
15- Lotissement en cours de commercialisation et construction.
16- Implantation d'un bâtiment agricole.
17- Espace en ZNIEFF : une urbanisation aurait un effet repoussoir. A éviter.

Récapitulatifs réseaux	
	VILLENEUVE
Réseau d'eau	Alimentation par une grosse canalisation (125) le long de la VC 5 de Guitres au Cluzeau. Le village est ensuite desservi par des canalisations plus petites (80 et 60).
Défense incendie	2 poteaux normalisés
Réseau électrique	3 transformateurs dans le village.
Assainissement	Raccordé à l'assainissement collectif.

Bilan carte communale				
Lieu-dit	Nombre de nouvelles constructions	Surface bâtie depuis l'approbation de la CC	Moyenne des superficies bâties	Superficie libre en zone U
VILLENEUVE	15	17566 m² soit 1,8 ha	1464 m²	61615 m² soit 6 ha



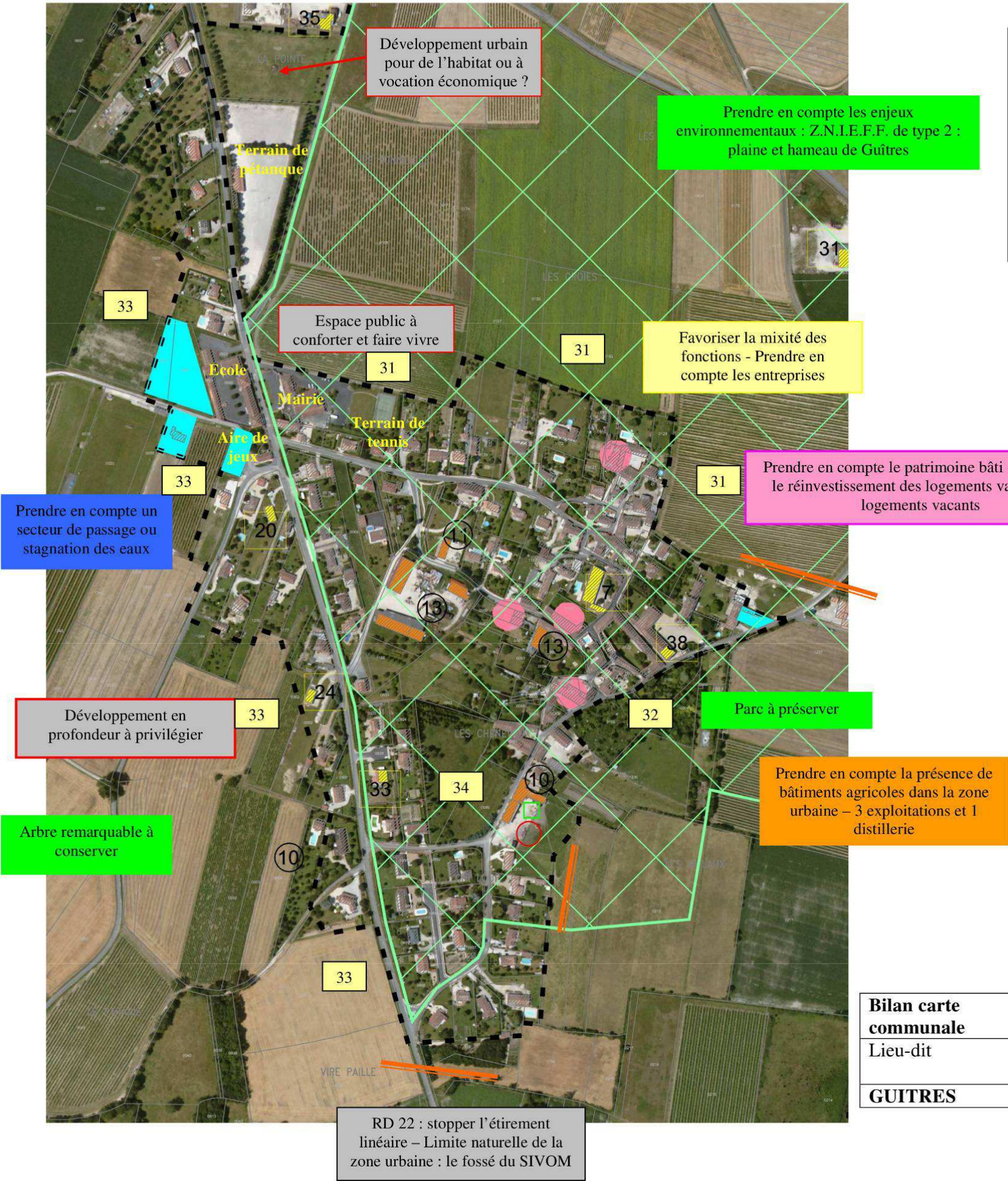
Stopper
l'étirement
linéaire

Zone urbaine conséquente, en continuité de Guîtres, centre administratif de la commune.
Luchac a une fonction résidentielle mais également économique avec la présence d'une zone d'activités intercommunale, d'entreprises diffuses dans le tissu urbain et de plusieurs exploitations agricoles.

- 18- Passage d'eau + ligne électrique
- 19- Accès ?
- 20- urbanisation autorisée qui grignotera la ZNIEFF (effet repoussoir) et enclavera le Pierrail, espace cultivé, en zone urbaine.
- 21- Espace cultivé (céréales) qui a terme sera enclavé en zone urbaine.
- 22- Jardin enclos de murs traditionnels qui renforcent la qualité architecturale des logis.
- 23- Terrain communal de La Pointe – Prendre en compte le passage d'une canalisation de gaz.
- 24-La route communale constitue la limite de la zone urbaine. Au-delà, espace agricole et ZNIEFF. A préserver.
- 25- Espace à caractère naturel avec passage ou stagnation des eaux
- 26- 27 et 28- Espace agricole avec des réseaux non présents ou insuffisamment dimensionnés + problème d'accès sur la RD.
- 29- Espace agricole avec présence de souterrains non localisés précisément (risque d'effondrement ou de tassement).
- 30- Espace agricole.

Récapitulatifs réseaux	
	LUCHAC
Réseau d'eau	Alimentation par une grosse canalisation (125) d'où part le réseau secondaire (60).
Défense incendie	4 poteaux incendie non normalisés mais utilisables.
Réseau électrique	6 transformateurs dans le village (+1 privé) pas de souci particulier.
Assainissement	Raccordé à l'assainissement collectif ou raccordable dans le futur.

Bilan carte communale				
Lieu-dit	Nombre de nouvelles constructions	Surface bâtie depuis l'approbation de la CC	Moyenne des superficies bâties	Superficie libre en zone U
LUCHAC	8	9794 m²	1224 m²	134497 m² soit 13.4 ha



Centre administratif de la commune. Guîtres, avec sa position centrale, concentre aujourd’hui une grande partie des équipements publics (mairie, salle des fêtes, équipements scolaires, sportifs...) L’urbanisation de ces dernières années a contribué à l’étirement de la zone urbaine en direction de Luchac. Il n’y a plus de réelle coupure entre les 2 zones urbaines.

31- Espace cultivé
32- Parc
33- Espace cultivé + secteur de passage ou stagnation des eaux. Le vallon au sud marque la limite de la zone urbaine.
34- Ancien parc aujourd’hui utilisé pour des animaux domestiques.

Récapitulatifs réseaux	
	GUITRES
Réseau d’eau	Alimentation par 2 grosses canalisations de 125 et des canalisations moyennes (60)
Défense incendie	1 poteau non normalisé mais utilisable à la mairie.
Réseau électrique	4 transformateurs.
Assainissement	Raccordé à l’assainissement collectif ou raccordement futur.

Bilan carte communale				
Lieu-dit	Nombre de nouvelles constructions	Surface bâtie depuis l’approbation de la CC	Moyenne des superficies bâties	Superficie libre en zone U
GUITRES	5	6583 m²	1317 m²	43675 m² soit 4,4 ha

IV. RISQUES, NUISANCES ET SERVITUDES

IV.A. Risques naturels

IV.A.1. Risque de remontée de nappe

Le risque de remontée de nappe a été estimé sur la commune (source : BRGM).

Dans l'ensemble, se détachent les éléments suivants :

- Hameau de Villeneuve : sensibilité faible sur la quasi-totalité, à l'exception des extrémités Sud-Ouest et Nord-Ouest (une dizaine d'habitations) en nappe subaffleurante ;
- Hameau de Luchac : sensibilité faible sur les deux tiers Ouest, nappe subaffleurante aux lieux-dits « le Puits Bernard » et « les Arnauds » ;
- Hameau de Guitres : sensibilité faible à très faible à nulle ;
- Bourg Chassors : sensibilité très faible à nulle ;
- Lieu-dit Mont Jourdain : sensibilité très forte

Les élus ont connaissance de secteurs sur lesquels cet aléa est présent lors d'évènement pluvieux. Ces secteurs ont donc été cartographiés et exclus des zones urbanisables.

IV.A.2. Mouvement de terrain

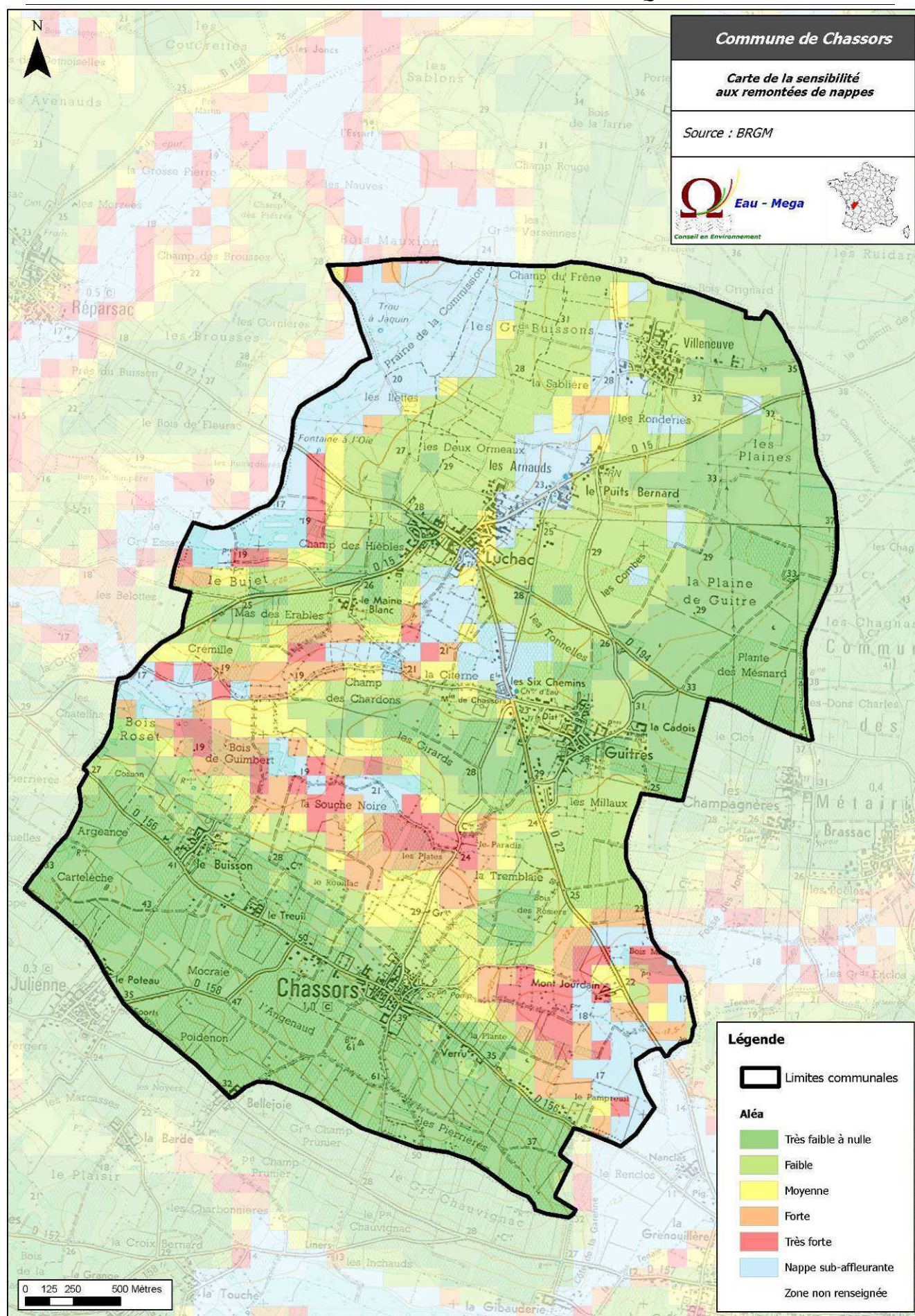
L'aléa mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles est envisagé sur la commune (Source : BRGM).

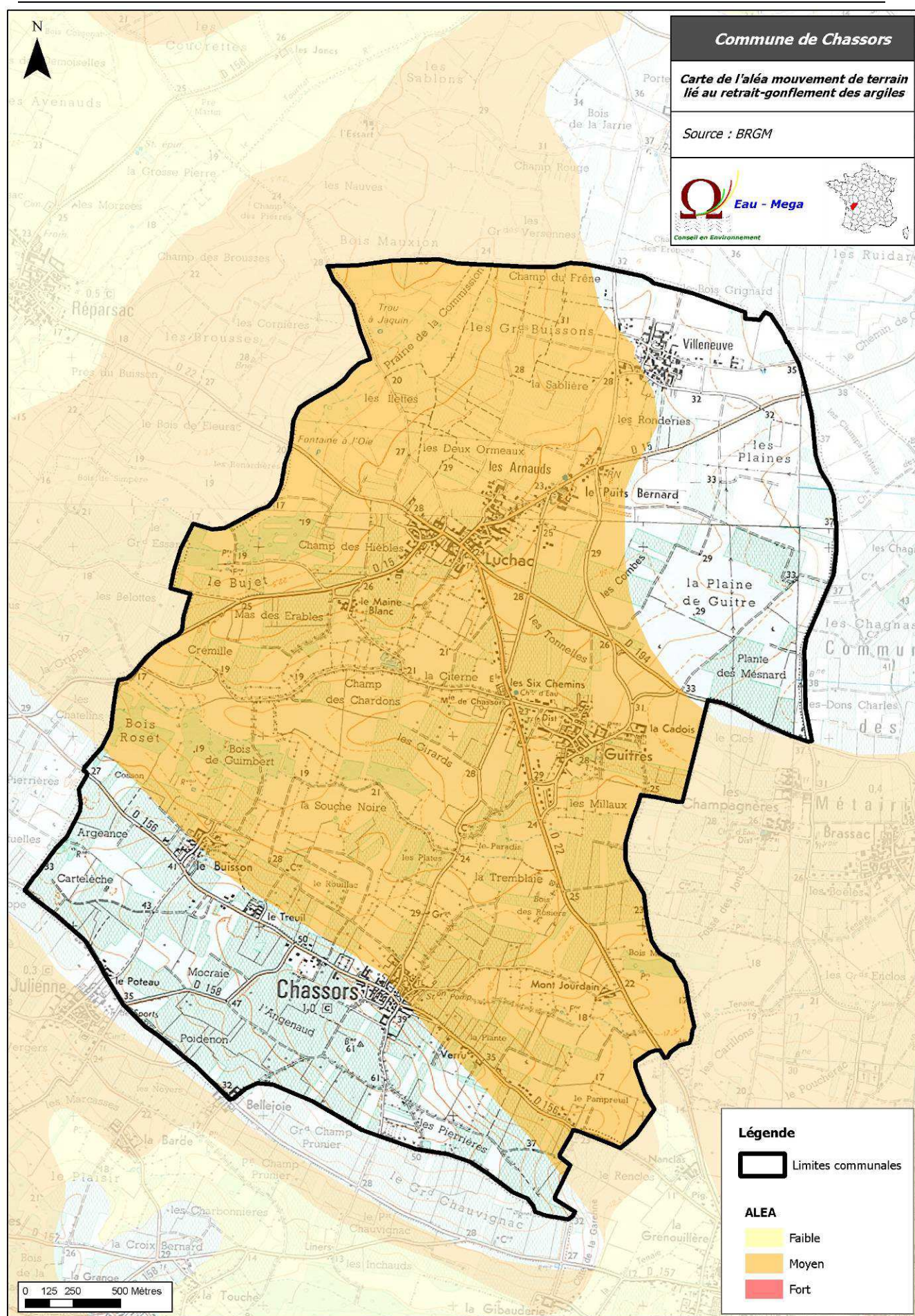
Les trois cinquièmes centraux de la commune sont considérés comme à aléa moyen.

Les hameaux de Guitres et de Luchac sont entièrement concernés.

La partie Nord du bourg, au dessus de la RD 156, l'est également.

Enfin, une faible superficie au Sud-Ouest du hameau de Villeneuve présente également cet aléa.





IV.A.3. Séisme

La commune se situe dans une zone de sismicité 3, soit modérée (nouvelle réglementation 2011). La réglementation impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves. La norme Eurocode 8, dont l'objectif principal est d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques, définit ces règles.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismiques pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones 2 à 5.

Des prescriptions spécifiques sont utilisées pour les équipements et installations, les ponts, les barrages, les installations classées et les installations nucléaires. Les grandes lignes de ces règles de construction parasismiques sont le bon choix de l'implantation (notamment par la prise en compte de la nature du sol), la conception générale de l'ouvrage (qui doit favoriser un comportement adapté au séisme) et la qualité de l'exécution (qualité des matériaux, fixation des éléments non structuraux, mise en œuvre soignée).

IV.A.4. Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Quatre arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle concernent la commune :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1995	31/12/1998	22/06/1999	14/07/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005

IV.B. Autres risques :

IV.B.1. Transports de marchandises dangereuses

La commune n'est pas concernée par le risque transport de marchandises dangereuses.

IV.B.2. Industries SEVESO

Aucune industrie SEVESO n'est recensée sur le territoire communal.

IV.B.3. ICPE

La DREAL recense au droit du territoire communal les installations classées soumises à déclaration suivantes :

Etablissement	Localisation	Activité
DELOUME Henri	Le Clos	Distillation d'alcool et d'eau de vie
DU CLOS	Le Clos	Distillation d'alcool et d'eau de vie
Tonnellerie VERNOU	Luchac	Traitement du bois

Il convient de signaler le problème particulier soulevé par la présence de chais d'alcool et de distilleries. En effet, le cognac est un produit inflammable dont les processus de production et de vieillissement comportent des risques d'incendie et d'explosion.

Des mesures d'isolement de ces établissements par rapport aux tiers, édictées par les arrêtés préfectoraux du 18 juin 2008, doivent être respectées pour toute nouvelle construction.

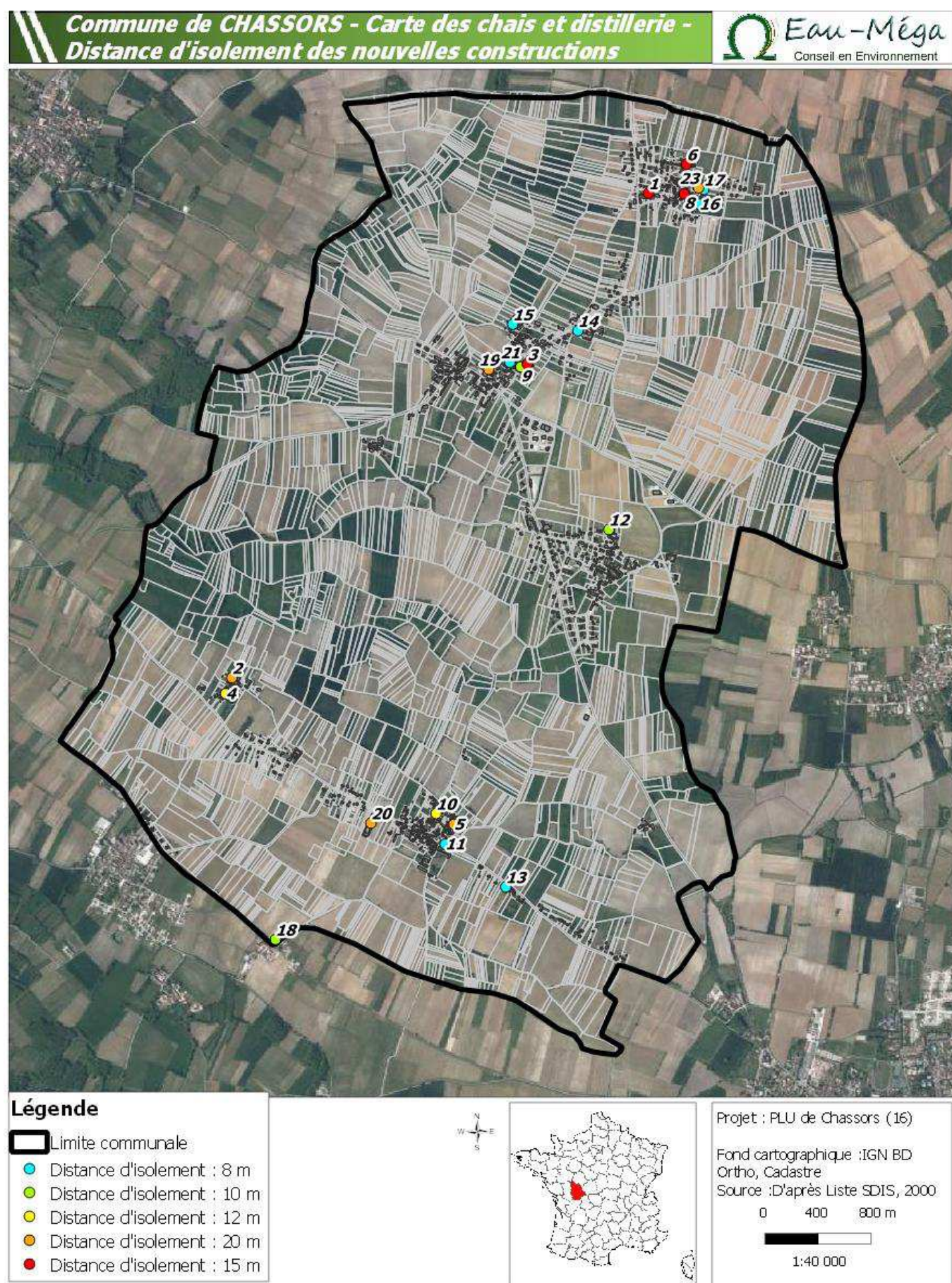
Les distances d'isolement sont proportionnelles à la surface des chais, à savoir :

- Moins de 200 m² : 8 m
- De 200 à 300 m² : 10 m
- De 300 à 500 m² : 12 m
- De 500 à 1000 m² : 15 m
- De 1000 à 2000 m² : 20 m

De plus, ces installations génèrent des besoins en eau pour la défense incendie supérieurs aux besoins générés par un risque classique.

Identifiant	Nom du déclarant	Prenom	Lieu-dit	Parcelle	CHAI		DISTILLERIE		Commentaire
					Classement	Capacité	Classement	Capacité	
1	ANDRIEUX	Didier	Villeneuve	B-296	D	615			
2	BLAISE	Jean-Marie	Le Buisson	D-1208	D	1380	D	26	
3	CHARRUAULT	Jacques	Luchac	A-632	D	600	D	18	Chaudière + maison vendue
4	DESPRES	Oière	Le Buisson	D-306	NC	300			Abandonné
5	EARL COTEAUX DE CHASSORS		Bourg	C-512	D	1034			
6	EARL DES CERISIERS		Villeneuve	B-390	D	585	D	23	LEGERON
7	EARL DU CLOS		Le Clos	C-466	D	4993	D	25	DELOUME
8	GANACHAUD	Philippe	Villeneuve	B-353	D	688			Abandonné : réhabilitation en maison
9	GRIMAUD		Luchac	A-623	NC	273			Pas d'activité
10	JARRY	Jean-Marie	Bourg	C-494	NC	320			Retraite
11	JARRY	Elisabeth	Bourg	C-547	NC	145			
12	JARRY	Pierre	Gu`tres	C-125	NC	204			Retraite
13	LACOSTE	Maria	Le Grand Verru	C-666 606	NC	82			
14	LANDIER		Puybernard	B-921	NC	51			
15	MORILLON	Jacky	Luchac	A-892	NC	8			
16	POUGNAUD	Claude	Villeneuve	B-324	NC	150			
17	POUGNAUD		Villeneuve	B-328	NC	150			Utilisé par ORECO
18	ROUGIER		Poidenon	D-825	NC	200			Retraité
19	SCEA Le Palin	M. MONIER	Le Palin	D-766/1330	D	1200	D	25	Changement numéro de parcelle
20	SCEA ROY LA BOIDONNERIE		Luchac	A-889	D	1146	D	29	
21	SDF Pierre		Luchac	A-618	NC	100			
22	SNC PEVA		Villeneuve		A	6400			
23	STE ORECO		Villeneuve	B-805	D	1300			

Tableau 8 : Tableau des chais et des distilleries



Carte 1 : Carte des chais et distillerie - Distance d'isolement

IV.B.4. Autres activités industrielles

D'après l'inventaire des sites industriels et activités de services (Source : BASIAS), deux tonnellerie seraient en activité sur la commune.

=> La cartographie de ces risques permettra de les prendre en compte lors de l'élaboration du zonage et d'éviter d'y exposer de nouvelle population.

➤ *Activités industrielles*

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués d'une façon systématique (premier inventaire en 1978). Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS dont sont issues les données suivantes :

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
VERNON	Tonnellerie	Julienne	CHASSORS (16088)	En activité	Inventorié	402874	2082439
BOULLET Madeleine	Machines agricoles, maréchalerie, serrurerie	Luchac	CHASSORS (16088)	Activité terminée	Inventorié	402099	2083074
ROUSSELOT Pierre	Dépôt de ferrailles	Patis (1e)	CHASSORS (16088)	Activité terminée	Inventorié	401889	2081074
WENTERSTEIN Léon	Dépôt de Ferrailles diverses	Poteau (1e)	CHASSORS (16088)	Activité terminée	Inventorié	400359	2080564
VERNON	Tonnellerie		CHASSORS (16088)	En activité	Inventorié	402049	2082874

La banque de données BASOL des sites et sols pollués ne recense aucun site au sein du territoire communal.

IV.C. **Récapitulatif des servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le Code de l'Urbanisme ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir des incidences sur la constructibilité et, plus largement, sur l'occupation des sols.

Il existe 4 catégories de servitudes d'utilité publique, relatives à :

- la conservation du patrimoine
- l'utilisation de certaines ressources et équipements

- la défense nationale
- la salubrité et la sécurité publique.

Les servitudes suivantes s'appliquent à CHASSORS :

- **A4** : servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau. Cela concerne le Tourtrat et ses affluents.
- **AC1** : servitude de protection des monuments historiques : château de Montjourdain, inscrit à l'inventaire des monuments historiques et le logis de Nanclas
- **AS1** : servitude de protection des eaux potables – Périmètre de protection rapprochée autour du captage de Coulonge
- **EL7** : servitude d'alignement – RD 15 et 22 dans la traversée de Luchac, RD 156 et VO2 dans la traversée de Chassors, VO 2 et 5 à Guîtres et VO2 dans la traversée de Guîtres.
- **I3** : servitude concernant les canalisations de gaz – 4 canalisations : Jarnac/Cherves-Richemont (diamètre 250mm), Trois Palis/Brizambourg (diamètre 250mm), Trois Palis/Brizambourg (diamètre 150mm) et Chassors/Segonzac (diamètre 100mm). Elle s'accompagne d'**une servitude danger gaz**.
- **I4** : servitude liée au passage d'une ligne électrique – 2 lignes HT 90kv : Cognac/Jarnac et Fléac/Jarnac.
- **T4** : Servitudes aéronautiques de balisage, concernant l'aérodrome de Cognac-Chateaubernard. Elle est identique à l'enveloppe de la servitude T5.
- **T5** : servitudes aéronautiques de dégagement, concernant l'aérodrome de Cognac-Chateaubernard. Cette servitude concerne l'intégralité de la commune car son territoire est entièrement compris dans le cercle de 24km de rayon autour du centre de l'aérodrome de Cognac Chateaubernard.
- **T7** : Servitudes aéronautiques hors de la servitude T5 sur l'ensemble du territoire national.

Les servitudes font l'objet d'une cartographie en annexe au dossier du P.L.U.

Synthèse :

Le P.L.U. doit fixer les objectifs en matière d'urbanisme en s'attachant à veiller à la cohérence du développement. Plusieurs points sont à prendre en compte pour orienter les choix de développement urbain :

- ❖ Le **patrimoine environnemental** et **paysager** doit être sauvegardé par le P.L.U. notamment en préservant les haies et bosquets résiduels des vallons, le site des Pierrières et les ZNIEFF.
- ❖ Le P.L.U. doit permettre de **conserver et créer des ensembles urbains de qualité** en respectant l'organisation traditionnelle du bâti et les caractéristiques identitaires, en veillant au traitement simple des espaces publics, en permettant la densification des ensembles, en affirmant les entrées de zones urbaines, en veillant à créer des transitions harmonieuses entre l'espace agricole et l'espace urbain et en accentuant les connexions entre zone résidentielle et espace d'équipements.
- ❖ **Le patrimoine architectural** doit être préservé, et notamment les abords du château de Montjourdain.
- ❖ La délimitation des futures zones urbaines doit prendre en compte les **zones exposées à des risques**, notamment le risque inondation. L'enjeu est d'éviter d'exposer de nouvelles populations à ces risques et nuisances connues et de ne pas les aggraver.
- ❖ Une carte communale qui a permis de **contenir le mitage**. Entre 2006 et 2012, **6,2 ha ont été urbanisés pour accueillir 50 habitations**. Si nous ramenons théoriquement ces chiffres sur 10 ans, cela ferait **10,3 ha pour 83 habitations**.

Chapitre 2 : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ET P.A.D.D.

I. L'ÉLABORATION D'UN PLU POUR S'ADAPTER A L'ÉVOLUTION ACTUELLE DE LA COMMUNE

La commune a travaillé au début des années 2000, à l'élaboration d'une **Carte Communale**. Celle-ci est **en application depuis 2006**.

Elle définit les zones urbanisables pour une dizaine d'années et intègre un volet préservation des paysages bâtis et naturels avec le repérage d'arbres remarquables ainsi qu'un mur à conserver. Un phénomène de rétention a été identifié.

Le Conseil Municipal élu en 2008, a décidé **d'aller plus loin dans une démarche responsable et qualitative** afin de mieux maîtriser l'urbanisation de la commune en élaborant un PLU. Celui-ci devra s'appuyer davantage sur les notions de :

- Développement durable
- Préservation de l'environnement
- Prise en compte des contraintes dues à l'éloignement des principaux villages
- Prise en compte des risques et nuisances aujourd'hui connus.

=> L'enjeu du projet communal est de **continuer à répondre à la demande en terrains constructibles**. La commune bénéficie en effet, d'une situation géographique attractive, aux portes de Jarnac et Cognac, non loin de la RN 141. Ce développement démographique doit permettre de **maintenir la vie locale**, notamment les structures scolaires. Pour autant, cela doit se faire de manière réfléchie afin de **préserver l'identité rurale** de la commune qui repose sur son **patrimoine agricole, naturel, paysager et bâti**.

II. VERS LE PADD : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET BESOINS EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES

II.A. *Les perspectives d'évolution de la population*

Compte tenu de l'analyse démographique et des souhaits des élus 4 hypothèses d'évolution de population ont été définies afin d'estimer l'évolution démographique de la commune à l'horizon 2023.

II.A.1. **Hypothèses d'évolution de la population**

Les données ci-dessous sont principalement basées sur les résultats des derniers recensements de l'I.N.S.E.E. en matière d'évolution de la population. Ainsi, 4 hypothèses d'évolution de la population ont été établies pour la commune en fonction des évolutions déjà connues :

- **Une hypothèse haute** : basée sur les périodes s'étalant **entre 1968 et 1982**, période marquée par une **forte augmentation de population**, grâce principalement à un solde migratoire largement positif ;
- **Une hypothèse basse – scénario noir au fil de l'eau** : basée sur la période **2009/2014**, période marquée par une **baisse de la population**, tendance que la commune souhaiterait enrayer.

- Une hypothèse moyenne basse : basée sur la période **1999/2009**, avec une **croissance modérée** ;
- Une hypothèse moyenne haute : basée sur la période **1982/1990**, avec une **croissance raisonnée**.

Le tableau suivant récapitule les taux de variation annuel avec la répartition estimée entre le solde naturel et le solde migratoire :

	Taux de variation annuel	Dû au solde naturel	Dû au Solde migratoire
H1 Hypothèse haute	+1,5 %	+0,5 %	+1,1%
H2 Hypothèse basse	- 0,3 %	+ 0,1 %	- 0,4 %
H3 Hypothèse moyenne basse	+ 0,6%	+ 0 %	+ 0,6 %
H4 Hypothèse moyenne haute	+ 1,1%	+ 0,2 %	+ 0,8 %

Chiffres INSEE

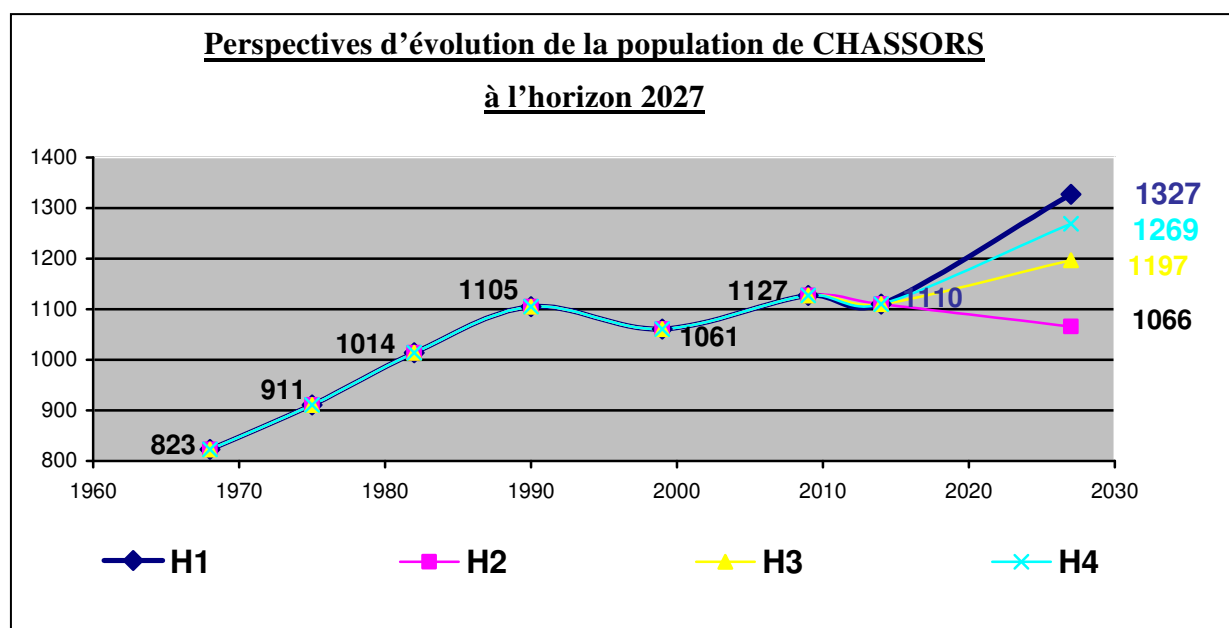
Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir du nombre d'habitants au 1^{er} janvier 2014 selon l'I.N.S.E.E, soit **1 110 habitants**.

II.A.2. Les perspectives d'évolutions de la population à l'horizon 2027

	H1	H2	H3	H4
Population en 2014	1110	1110	1110	1110
Taux de variation annuelle	+1,5 %	- 0,3 %	+ 0,6%	+1,1%
Population estimée en 2027	1327	1066	1197	1269
Variation 2017/2027	+ 217	- 44	+ 87	+159

Les hypothèses, ci-dessus, engendrent pour la période 2017-2027, des taux de croissance de :

- **+15%** dans le cadre de l'hypothèse **H1** ;
- **- 3%** dans le cadre de l'hypothèse **H2** ;
- **+ 6 %** dans le cadre de l'hypothèse **H3** ;
- **+ 11 %** dans le cadre de l'hypothèse **H4** ;



II.B. Perspectives d'évolution du logement

II.B.1. Estimation des besoins en résidences principales à l'horizon 2027

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les besoins ont été établis sur la base du taux d'occupation des résidences principales. Celui-ci est en constante diminution depuis 1968. L'INSEE prévoit au niveau de la région et du département que celui-ci va continuer à diminuer et tendre vers 2 en moyenne. Par analogie, nous pouvons penser qu'il en sera de même pour la commune de Chassors. L'objectif de la commune étant le renouvellement démographique, il devrait rester supérieur à la moyenne départementale. Le nombre moyen de personnes par ménage étant aujourd'hui de 2,4 personnes par habitation (selon l'INSEE de 2014), on peut fixer ce taux à l'horizon 2027 à 2,2. Cela conduit aux résultats suivants pour les quatre estimations de population :

Estimation du nombre de résidences principales en 2027				
Hypothèses	H1	H2	H3	H4
Population 2027	1327	1066	1197	1269
Taux d'occupation	2,2	2,2	2,2	2,2
Besoin en résidences principales en 2027	603	484	544	577
Différentiel (*)	+ 127	+ 8	+68	+101

(*) le nombre de résidences principales est estimé à 476 en 2017 en prenant en compte le dernier recensement INSEE et en ajoutant les constructions autorisées et dont les travaux ont commencés ($460+16 = 476$)

La construction neuve permet d'accroître le parc de logements pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et le desserrement des ménages, mais rend également possible le renouvellement du parc de logement. Un certain nombre de logements disparaît mais leur perte est compensée par la construction neuve ou le changement d'affectation de locaux. Dans le cadre de la commune de CHASSORS, la progression du parc de logements correspond essentiellement à l'évolution de la construction neuve. Cependant, il ne faut pas négliger le parc vacant. Sur les 37 logements vacants recensés par l'INSEE, 22 sont réellement vacants dont près de la moitié qui nécessite de gros travaux, freinant les acheteurs potentiels. Afin d'inciter au réinvestissement de ce parc vacant, les élus estiment qu'une dizaine de logements pourrait être réinvestie en 10 ans.

II.B.2. Estimation des besoins liés aux résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires est faible. La commune n'a pas réellement une vocation touristique. Il ne semble donc pas nécessaire de prévoir de superficie à ouvrir à l'urbanisation destinée à ce type d'hébergement. En outre, 4 bâtiments ont été définis comme pouvant changer de destination. Cela pourra conforter le parc de résidences secondaires/gîtes touristiques.

II.C. Les besoins en terrains constructibles

Les 4 hypothèses de la population ont conduit à 4 hypothèses de rythme de construction pour les 10 prochaines années :

Hypothèses	20017	H1	H2	H3	H4
Résidences principales	476	603	484	544	577
Besoin en logements nouveaux		+ 127	+ 8	+ 68	+ 101
Logements vacants à réinvestir		10	10	10	10
Besoins en résidences secondaires = 4 bâtiments pouvant changer de destination		/	/	/	/
Total à construire		+ 117	0	+ 58	+ 91

Ces 4 hypothèses conduiraient :

- **H1** : A une population totale de **1327 habitants** en 2027 soit une **augmentation d'environ 15%**, et la construction d'environ **12 résidences principales en moyenne par an**.
- **H2** : A une population totale de **1066 habitants**, soit une **baisse de 3 %** (scénario au fil de l'eau) ; le besoin en nouveaux logements sera faible et pourrait être satisfait par le réinvestissement du parc vacant.
- **H3** : A une population totale de **1197 habitants** en 2027, soit une **croissance de 6 %** et la construction d'environ **6 résidences principales en moyenne par an**.
- **H4** : A une population totale de **1269 habitants** en 2027, soit une **croissance de 11 %** et la construction d'environ **9 résidences principales en moyenne par an**.

II.C.1. Estimation des besoins en terrain

Selon les conclusions des hypothèses énumérées précédemment, il est possible d'estimer les besoins en terrains constructibles jusqu'en 2023.

Les terrains bâtis depuis l'approbation de la carte communale en 2006 ont une superficie moyenne de **1405 m²** (données d'avril 2012) :

Lieu-dit	Superficie urbanisée	Nombre d'habitations	Moyenne des superficies urbanisée /habitation
Chassors	6 136 m ²	5	1222 m ²
Le Treuil	11 180 m ²	7	1597 m ²
Julienne	6 220 m ²	4	1555 m ²
Guîtres	6 584 m ²	5	1317 m ²
Luchac	8 765 m ²	6	1461 m ²
Villeneuve	15 893 m ²	12	1324 m ²
TOTAL	54 778 m²	39	1405 m²

=> Soit une **densité d'environ 7 logements/ha.**

L'estimation se base sur **des terrains d'une superficie moyenne de 900 m²** en accession à la propriété et de **500 m²** en locatif.

S'agissant généralement de **logements locatifs** pour les constructions en individuel groupé, il est retenu une base d'environ **15%** de logements construits sur ce principe (il n'est pas fait de distinction entre initiative privée ou publique).

=> Cela correspond à une densité brute d'environ **12 logements/ha.**

A cela s'ajoute **25% de la superficie destinée aux espaces « communs »** : création de voiries de desserte, cheminements doux, places, espaces verts ... Parmi ces 25%, les espaces imperméabilisés seront réduits au maximum et concerneront presque exclusivement les voies de circulation routière. Les espaces verts devront constituer de véritables espaces conviviaux et non être des reliquats éparpillés et inutilisables par les habitants.

=>La prise en compte de ce critère aboutit à la création en moyenne de **9,5 logements/ha** ; ce qui est en accord avec le principe de modération de la consommation de l'espace inscrit dans la loi.

	Besoins en logements		Surface à construire strictement nécessaire	+ 25% pour les espaces « communs »
	Accession à la propriété	Locatif		
H1	89100 m ²	9000 m ²	98 100 m ²	122625 m ²
H2	/	/	/	/
H3	44100 m ²	4500 m ²	48600 m ²	60750 m ²
H4	69300 m ²	7000 m ²	76300 m ²	95375 m ²

A cette surface s'ajoutera celle estimée en rétention afin que la commune puisse bien répondre au besoin en logements et atteindre son objectif démographique.

II.C.2. Choix d'un objectif de développement

Les différentes hypothèses facilitent la détermination de l'objectif de développement à atteindre à l'horizon 2027 :

- **L'hypothèse 1 prévoit une population de 1327 habitants en 2027 ; ce qui correspond à une forte augmentation de population. Cette tendance n'a pas été observée depuis la fin des années 1980.** Cela pourrait remettre en cause les équipements et infrastructures (station d'épuration) mais également le caractère même de la commune (accentuer la périurbanisation).
- **L'hypothèse 2 prévoit une diminution de population. La poursuite de cette tendance n'est pas souhaitable.** Cela aurait un effet négatif sur la vie communale en remettant en cause le fonctionnement des équipements communaux et notamment ceux scolaires.
- **L'hypothèse 3 se positionne sur une population d'environ 1197 habitants en 2027. Cette évolution correspond à une croissance modérée avec la construction d'environ 6 habitations en moyenne par an. Cela correspond sensiblement à l'évolution de la construction entre 2014 et 2017. Pour répondre à cet objectif, il faudrait ouvrir à l'urbanisation de 6,1 ha.**
- **L'hypothèse 4 prévoit une population de l'ordre de 1269 habitants en 2027.** Cet objectif permettrait de faire fonctionner les équipements et infrastructures communales sans les remettre en cause et ainsi maintenir la vie locale. Pour cela il faudrait prévoir la construction en moyenne de **9 maisons sur 9,5 ha**. Ce rythme de la construction est bien supérieur à celui observé ces dernières années. N'est-il pas supérieur à la demande ?

=> L'hypothèse 3 est retenue.

III. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLES DE CHASSORS : OBJECTIFS

Face à ces enjeux, la politique de la commune obéit aux objectifs suivants :

- **OBJECTIF 1 :**
Continuer à répondre à la demande, de manière raisonnée, en diversifiant l'offre et adaptant les infrastructures et équipements publics.
- **OBJECTIF 2 :**
Soutenir les activités économiques existantes ainsi que l'accueil de nouvelles entreprises
- **OBJECTIF 3 :**
Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural et paysager.

Le point commun de ces 3 objectifs est de contribuer à offrir aux habitants de la commune un cadre de vie agréable, tourné vers la nature.

III.A. Objectif 1 : Continuer à répondre à la demande, de manière raisonnée, en diversifiant l'offre et adaptant les infrastructures et équipements publics

L'objectif est toujours d'accueillir de nouvelles familles sur la commune mais d'une façon plus économe des sols afin que les zones urbaines s'étalent moins sur l'espace agricole et notamment viticole.

L'apport de nouveaux résidents permettra de conserver et de développer la vie communale (tissu associatif, équipements et services de proximité) tout en optimisant et pérennisant les équipements publics (station d'épuration, école...).

Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité de la commune.

Le souci d'économie de la consommation de l'espace pousse à réduire les superficies à ouvrir à l'urbanisation et à réfléchir à un projet plus qualitatif. Le but est d'offrir un cadre de vie agréable, tourné vers la campagne.

Le développement démographique et urbain sera ainsi en accord avec les caractéristiques de la commune.

III.A.1. Axe 1 : Un objectif de 1197 habitants d'ici 2027

La commune après une longue période de croissance connaît un ralentissement de sa dynamique démographique. Depuis 2009, sa population se maintient difficilement et diminue légèrement.

Le but est de stopper le processus de vieillissement de la population qui vient de s'enclencher, en favorisant un renouvellement de la population de Chassors. Cela est important pour faire vivre les équipements et services de proximité mais également pour optimiser les investissements faits ou à faire en termes de réseaux et équipements.

Un objectif de **1197 habitants d'ici 2027** correspond à l'accueil de **7 familles par an, dont 6 par le biais de la construction neuve.**

Cet objectif est en cohérence avec le contexte communal et n'engendrera pas une rupture forte dans l'évolution de la commune puisqu'il s'agit de retrouver l'évolution que la commune a connu entre 1999 et 2009 (+0,6%/an en moyenne), qui est la période de croissance la moins importante qu'elle ait connue depuis la fin années 1970 (1,5% entre 1968 et 1982 et 1,1% entre 1982 et 1990).

En termes de rythme de la construction, l'objectif retenu s'inscrira dans la poursuite du rythme observé entre 2006 et 2015 à savoir l'accueil de 7 familles en moyenne par an, dont 6 par le biais de la construction neuve.

III.A.2. **Axe 2 : Renforcer la centralité de la commune tout en étant économe des sols**

• **Prise en compte du potentiel réhabilitable :**

La municipalité affiche comme objectif la réhabilitation d'un logement par an entraînant l'installation d'une famille ; soit **la diminution** du parc vacant avec le **réinvestissement de 10 logements d'ici 2027.**

Cet objectif se cale sur l'évolution observée entre 2006 et 2015 et sur l'analyse du parc vacant qui montre que les possibilités effectives de réinvestissement ne concernent qu'une partie du parc.

L'atteinte de cet objectif ne devrait pas nécessiter la mise en place d'outil réglementaire spécifique.

• **Estimation de la superficie à ouvrir à l'urbanisation**

- Pour l'estimation de la superficie à ouvrir à l'urbanisation, la commune doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace. La surface moyenne bâtie par habitation depuis l'approbation de la carte communale est de 1412m². Les élus retiennent comme superficie moyenne à ouvrir à l'urbanisation par construction : 900m² en accession à la propriété et de 500m² en locatif. Ces moyennes pourront être un maximum en zone d'assainissement collectif.
- Favoriser le maintien, voire le développement, du parc locatif en espérant la création de 15% de logements en locatif. Aujourd'hui, la commune compte 14% de logements en locatif, soit 64 logements. Avec la création de 15% de logements en locatif, elle comptera 9 logements locatifs de plus, soit 73 logements en tout. A cela pourra s'ajouter la transformation de logements anciennement occupés par le propriétaire en logement locatif. L'objectif est de diversifier le parc immobilier afin de favoriser le renouvellement de la population, notamment en attirant de jeunes familles sur le territoire de la commune.
- la réalisation d'espaces communs lors d'opérations d'ensemble de l'ordre de 25%. Parmi ces 25%, la superficie imperméabilisée devra être réduite et le souhait est de privilégier la réalisation d'espaces verts cohérents et conviviaux. Il s'agit de promouvoir une certaine compacité tout en offrant un cadre de vie agréable, en accord avec le caractère rural de la

commune. Parmi les 25% d'espaces communs un minimum de 10% sera aménagé en espaces verts collectifs (aménagements paysagers accompagnant la voirie, le stationnement, les noues, les haies et parcs ou espaces de détente...)

- favoriser le réinvestissement du parc vacant en tablant sur la réhabilitation d'un logement par an. Cela diminue les besoins en constructions neuves et donc l'étalement sur l'espace agricole ou naturel.

=> Cela contribue à prévoir la construction de **58 logements** sur une enveloppe de **6,1ha**, soit une **densité moyenne de 9,5 logements/ha**. Cette enveloppe sera ajustée en fonction de la rétention estimée afin que la collectivité puisse effectivement atteindre son objectif démographique.

	Besoins en logements : 58		Surface à construire strictement nécessaire	+ 25% pour les espaces « communs »
	Accession à la propriété	Locatif (15%)		
Objectif de 1197 habitants en 2027	49 logements 44100 m ²	9 logements 4500 m ²	48600 m ²	+ 12150 m ² = 60750 m ²

• **Renforcer la centralité de la commune en développant en priorité Guîtres et Luchac**

Traditionnellement, l'urbanisation de la commune est éclatée entre 4 gros villages (le bourg, Guîtres, Luchac et Villeneuve) et quelques hameaux ou écarts. Depuis plusieurs années, la municipalité a fait le choix de renforcer la centralité de la commune en développant les équipements et services de proximité autour de l'école et ancienne mairie situées à Guîtres. Elle a ouvert une zone d'activités au sud de Luchac et relié celle-ci au centre administratif de Guîtres par un espace de loisirs et détente.

Parallèlement, l'urbanisation ces dernières années s'est développée au coup par coup renforçant l'éclatement urbain de la commune. Ainsi il s'est bâti moins de constructions à Luchac et Guîtres que sur le reste du territoire communal.

Afin d'animer et faire vivre les équipements et services communaux, la municipalité a choisi de recentrer le développement urbain sur Luchac et Guîtres. Cela permettra également d'optimiser les investissements à faire par rapport au lagunage. La municipalité a les locaux ou réserves foncières nécessaires à l'adaptation des équipements publics. L'apport de nouveaux habitants ne devrait pas remettre en cause leur fonctionnement (capacité suffisante) mais au contraire les pérenniser.

2 secteurs ont été préférentiellement définis :

- Le Pointe
- Les Arnauds

• **Favoriser la mixité sociale**

La commune souhaite maintenir la part du parc locatif dans le parc immobilier en incitant à la création d'environ 15% des logements pour du locatif et favoriser ainsi la mixité sociale. La commune ayant l'objectif de créer 58 logements, 9 logements devront être en locatif. Pour arriver à ce chiffre, elle souhaite que 50% des logements créés au niveau de la zone AU la plus proche

des équipements et services publics, c'est-à-dire de La Pointe, soient des logements locatifs (environ 4), dont la moitié à caractère social (2). La commune envisage également la création d'un logement locatif dans des locaux lui appartenant. Ces opérations permettront de montrer l'exemple et d'inciter au développement du parc locatif par des initiatives privées (4 logements attendus).

• **Conforter et animer les pôles d'attraction et de loisirs**

Il existe sur la commune un lieu de vie intéressant à conforter et à relier avec les zones d'extensions. Il s'agit de :

- A Guîtres-Les Six Chemins : stade de football, école, mairie, salle des fêtes, tennis, terrain de pétanque...

Le fait de prévoir un développement urbain à proximité (conforter en priorité Guîtres et Luchac) y contribuera ainsi que l'aménagement de la traversée de Luchac en direction de Guîtres (qualitatif et sécuritaire) et la création de cheminements doux (pour les piétons et vélos).

III.A.3. Axe 3 : Permettre une évolution modérée des autres principales zones d'habitat

Il s'agit de diversifier l'offre en comblement de dents creuses lorsque cela n'expose pas de nouvelles familles aux risques connus et lorsque cela n'a pas d'incidence négative sur l'activité agricole, l'environnement et le paysage. La prise en compte de ces éléments limite fortement les possibilités de densification. Cela concerne principalement :

- Villeneuve
- Chassors-Le Treuil-Le Palin-Route de Nanclas

Cette évolution modérée permettra de préserver le coteau viticole de Chassors au sud de la commune et de limiter l'étalement urbain sur l'espace agricole et naturel qui entoure la zone urbaine de Villeneuve.

=> Ces critères engendrent un besoin en superficie de 6,1 ha ; ce qui est bien inférieur aux superficies actuellement ouvertes à l'urbanisation (environ 30 ha).

Cela contribue à créer une densité moyenne de l'ordre de 9,5 logements par hectare (en prenant en compte 25% d'espaces communs y compris la voirie), ce qui est supérieur à la densité moyenne observée depuis l'approbation de la carte communale (7 logements/ha).

=> Le projet global s'inscrit dans une démarche « vertueuse » en permettant de répondre à des besoins maîtrisés sur des superficies également maîtrisées, en accord avec le principe de modération de la consommation de l'espace.

III.A.4. Axe 4 : Proposer un cadre de vie agréable aux futurs habitants

• **Promouvoir des espaces urbains de qualité, en harmonie avec le caractère de la commune**

Dans ce but, les principales zones à ouvrir à l'urbanisation feront l'objet d'orientations d'aménagement. Plusieurs principes devront y être intégrés :

- création de véritables espaces communs conviviaux et de qualité,

- faible part des espaces communs imperméabilisés,
- création de transitions harmonieuses entre l'espace bâti et celui agricole ou naturel, notamment en conservant ou en créant des haies boisées. Ces structures végétales joueront un rôle important pour le maintien des espèces protégées recensées.
- éviter une rupture trop forte dans le tissu urbain en reprenant certaines caractéristiques du tissu ancien pour la création des nouveaux quartiers.
- permettre à chacun d'avoir une certaine intimité, garantie par les orientations et implantations des constructions autorisées.
- promouvoir des aménagements urbains simples, en lien avec le caractère rural de la commune.
- relier entre elles les différentes zones urbaines de Luchac et Guîtres et les espaces d'équipements publics (place centrale, autour de la Mairie et autour de l'école).

• **Eviter d'exposer de nouvelles populations aux risques et nuisances technologiques ou industriels connues**

- Risque industriel lié à la présence d'installations classées soumises à déclaration (distillerie et entreprise de traitement des bois)
- Risque lié au passage de canalisation de gaz
- Prendre en compte le passage de lignes électriques haute-tension

• **Déplacement et transport :**

Afin d'offrir une alternative au tout voiture, les principales zones ouvertes à l'urbanisation se situeront à proximité des équipements et services qu'offrent les zones urbaines de Guîtres et Luchac. Afin de faciliter les circulations piétonnes et vélo, des liaisons douces seront à créer entre les zones à ouvrir à l'urbanisation et les espaces d'équipements.

La municipalité a également commencé à réaliser une liaison douce en direction de Jarnac.

En termes de développement du co-voiturage, il n'est pas ressenti de besoin particulier. Il existe au niveau de Guîtres des espaces de stationnement suffisants qui pourraient être utilisés à cet effet et faciliter le co-voiturage en direction de Jarnac, Cognac ou de la RN 141, si cela s'avérait nécessaire.

Ces principes contribueront à maîtriser les besoins en déplacements et réduiront ainsi les pollutions et nuisances, en accord avec le SRCAE (Schéma Régional Climat-Air-Energie).

De plus, la municipalité étudie des solutions afin de réduire les vitesses de circulation et ainsi améliorer la sécurité des usagers de la route tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre.

=> En encourageant la densité (formes urbaines, harmonisation avec le tissu bâti ancien) et en favorisant une alternative au tout voiture, le PLU de CHASSORS contribue à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

III.B. Objectif 2 : Soutenir les activités économiques existantes ainsi que l'accueil de nouvelles entreprises

III.B.1. Axe 1 : Préserver l'activité agricole, principalement viticole

L'activité agricole est l'activité la plus importante sur la commune tant en terme de surfaces qu'économiquement. Elle fait partie, notamment la viticulture, de son identité même, avec la totalité de son territoire correspondant à des terroirs ou productions de qualité (OAC, IGP, SIQO...) Il est donc primordial pour la municipalité de protéger cette activité qui renvoie à une image prestigieuse.

L'objectif principal du PLU sera donc de protéger les sièges, bâtiments et terres agricoles ainsi que l'élevage afin d'assurer leur pérennité :

- Instaurer des zones tampons entre les espaces agricoles et les extensions urbaines programmées afin d'éviter au maximum d'engendrer des conflits de voisinage.
- Respecter des distances d'éloignement des constructions des tiers par rapport à toutes exploitations et notamment par rapport aux I.C.P.E. (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)
- Lutter contre la dispersion de l'urbanisation dans les terres agricoles et la création d'enclaves agricoles au sein des zones urbanisées. Cela passera par :
 - ⇒ la préservation du coteau viticole de Chassors qui constitue un terroir de grande qualité,
 - ⇒ l'accompagnement de la délocalisation de l'exploitation agricole, enserrée dans le tissu urbain de Guîtres, vers Champ Ride, en continuité d'un bâtiment agricole existant rattaché à cette même exploitation. Cette délocalisation se fera à très long terme.

III.B.2. Axe 2 : Soutenir les services de proximité et préserver le tissu artisanal

La commune de Chassors bénéficie d'un tissu économique local basé sur les services et l'artisanat ainsi que des activités en lien avec la viticulture. Le second objectif du PLU en termes d'économie est de pérenniser ce tissu et éventuellement lui permettre de se diversifier :

- Offrir de bonnes conditions d'activités et permettre aux entreprises existantes de se développer.
 - ⇒ Prévoir l'agrandissement des entreprises présentes sur le territoire.
 - ⇒ Favoriser le développement du tissu artisanal à l'intérieur des zones urbaines lorsque l'activité est compatible avec l'habitat.
 - ⇒ Le développement économique est une compétence intercommunale. Dans ce cadre, n'est pas envisagé le développement de la zone d'activités économiques située à Chassors.

- La commune possède un commerce de proximité situé à Luchac. Le renforcement de la centralité de la commune pourra renforcer la clientèle potentielle de cet établissement et ainsi sa pérennité. Cela est important pour la vie de la commune.

III.B.3. Axe 3 : Développement des communications numériques

- Les entreprises présentes sur la commune ont besoin de la téléphonie mobile et d'internet à haut débit pour fonctionner correctement. Il n'y a pas de zone blanche sur la commune, ni pour la téléphonie mobile ni pour internet. Pour autant, en ce qui concerne la couverture internet, la commune est en zone grise avec un bas débit. La commune n'est pas desservie par la fibre optique.
- Le troisième objectif du PLU pour soutenir l'économie sur le territoire communal est d'avoir une couverture à très haut débit, accessible sans que les abonnés aient un coût financier supplémentaire à supporter. Cela est primordial pour les entreprises et activités présentes sur la commune.
- Les efforts faits pour le développement des communications numériques seront bénéfiques aux entreprises mais également aux particuliers.

III.C. Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, le paysage et l'environnement

Le projet d'aménagement et de développement durables aura pour but de préserver, dans la mesure du possible, le patrimoine naturel mais également bâti de la commune à travers les mesures réglementaires, tout en permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation.

CHASSORS bénéficie de paysages agricoles, naturels et bâtis de qualité. Il va de son intérêt même de les protéger, prendre les mesures conservatrices nécessaires afin de préserver son identité.

III.C.1. Axe 1 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti

Les zones urbaines au tissu ancien présentent une certaine qualité accentuée par la présence de nombreux éléments du petit patrimoine : murs, porches, puits, végétaux, arbres... Le PLU devra permettre en premier lieu de préserver cette qualité qui renvoie à l'image de la commune et au cadre de vie agréable qu'elle offre.

- Limiter le développement des hameaux et empêcher l'implantation d'habitat isolé dans l'objectif de minimiser l'impact patrimonial. Prévoir l'adaptation de l'existant dans les secteurs qui n'ont pas vocation à se développer (réfection, extension des constructions,

constructions d'annexes à proximité des habitations existantes). Cela concerne les villages et écarts suivants :

- Le Buisson
 - Le Poteau
 - Bellejoie
 - Mont Jourdain
 - La Cadoie
 - Les Métairies
 - Le Patis
 - Maine Blanc
 - A l'est de Villeneuve
-
- Préserver les entrées des principales zones urbaines. Cela passera par la préservation de coupure d'urbanisation et l'arrêt du développement linéaire.
 - Repérer les bâtiments de qualité et préserver leurs abords, notamment les abords et les vues sur l'église et Monjourdain.
 - Repérer les éléments du petit patrimoine bâti afin de les préserver et de promouvoir une restauration de qualité.
⇒ Mise en valeur, sensibilisation.
 - Favoriser le réinvestissement du parc vacant tout en préservant les caractéristiques du bâti traditionnel dans le cadre de réaffectations ou réhabilitations.
 - Favoriser la réhabilitation des ensembles bâtis anciens de qualité par une réglementation particulière afin de conserver les caractéristiques traditionnelles et la qualité du bâti.
 - Favoriser les initiatives privées pour l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles et renouvelables (tels que les capteurs solaires, les matériaux bioclimatiques...)
 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble, respecter et reprendre les formes urbaines traditionnelles afin de réduire les ruptures entre tissu urbain ancien et tissu urbain récent.

III.C.2. Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage

Le second objectif du PLU en termes d'environnement sera de préserver les paysages de la commune, dans leur diversité.

- Permettre une lecture du grand paysage et sa préservation en le valorisant et en lui permettant d'évoluer.

Eviter le mitage (prévoir un développement urbain en continuité de l'existant et en comblement de « dents creuses ».)

Garder la qualité des paysages depuis les principaux axes routiers en préservant les principaux points de vue. Préserver le point de vue situé sur le haut du coteau (point culminant de la commune).

Préserver des coupures d'urbanisation afin de garder l'identité des villages.

- Travailler les transitions entre l'espace urbain et l'espace agricole : accompagner l'urbanisation existante ou à venir par une politique de plantation végétale susceptible d'assurer une intégration paysagère.
 - ⇒ Cela nécessite de promouvoir l'usage de l'arbre sous différentes formes pour faciliter l'intégration paysagère.
 - ⇒ Promouvoir les espèces locales, plus adaptées aux conditions pédo-climatiques, plus harmonieuses avec l'existant et mieux intégrées dans le paysage.
- Préserver les parcs accompagnant le patrimoine bâti.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, respecter et reprendre les formes urbaines traditionnelles en privilégiant un développement en épaisseur et non linéaire de manière à greffer véritablement de nouveaux « quartiers » au bâti existant.

III.C.3. Axe 3 : Préserver les milieux naturels et le patrimoine végétal

Le territoire de la commune ne renferme pas d'enjeux très forts en termes de biodiversité en lien avec sa forte valorisation agricole. Pour autant, son territoire se situe à proximité de sites Natura 2000 et renferme des secteurs intéressants au niveau local. Le troisième objectif du PLU en termes d'environnement est de préserver cette biodiversité à proportion des enjeux identifiés. Il s'agit donc de mieux prendre en compte la préservation des espaces d'intérêt tout en permettant leur évolution ou valorisation si nécessaire.

- Prendre en compte les trames vertes et bleues définies par le Schéma Régional de Cohérence Territoriale (SRCE).
- Maintenir la continuité des milieux naturels en évitant de créer des ruptures, qui peuvent être liées à l'implantation de constructions ou aux modifications des pratiques culturelles,
- Préserver les secteurs d'intérêt écologique reconnu : les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), Plaine de Guitres et hameau de Guitres, et les zones humides, localisées dans les vallées notamment,
- Préserver les espaces boisés et les haies les plus significatives, en particulier dans les vallées ou en milieu agricole, ainsi que les arbres remarquables,
- Préserver le secteur des Grandes Pierrières, situé au point culminant de la commune, non cultivé et présentant un intérêt écologique.

III.C.4. Axe 4 et 5 : Préserver la qualité des eaux et ne pas exposer de nouvelles familles aux risques naturels identifiés

Cela est le dernier objectif inscrit au PLU en termes de préservation de l'environnement afin de garantir un cadre de vie de qualité aux habitants tout en préservant la biodiversité.

- Préserver les fonds de vallon, les cours d'eau leurs abords, et les champs d'expansion,
- Préserver la ressource en eau potable, en respectant notamment les prescriptions des périmètres de protection de captage,
- Veiller au bon fonctionnement du réseau de collecte des eaux usées et des stations d'épuration et à l'adaptation de leurs capacités aux besoins actuels et futurs,
- Prendre en compte l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, afin de permettre et de faciliter la mise en place de systèmes d'assainissement individuel efficaces en zonage d'assainissement non collectif,
- Limiter l'imperméabilisation des sols qui accroît la vitesse de ruissellement des eaux et réduit leur infiltration,
- Prendre en compte les zones de stagnation ou de ruissellement connues,
- Prendre en compte les phénomènes de remontées de nappes et l'écoulement naturel des eaux (zone de ruissellement),

IV. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE FIXES AU P.A.D.D.

Les objectifs sont formulés de deux façons : sous la forme d'orientations ou chiffrées.

Objectifs du P.A.D.D.	Justifications
<ul style="list-style-type: none"> - Objectif : réinvestir 1 logement vacant en moyenne par an, soit 10 logements sur 10 ans. 	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation de la consommation de l'espace. - Optimisation des réseaux existants, de la gestion des ressources et de l'espace. - Réinvestissement et valorisation du patrimoine bâti.
<ul style="list-style-type: none"> - Objectif de 1197 habitants en 2027 avec la construction de 58 logements sur 6,1 ha - Surface moyenne de 900m² en individuel pur et de 500m² en groupé ou pour du collectif. 	<ul style="list-style-type: none"> - Fixer des objectifs en adéquation avec le contexte communal sur des superficies maîtrisées et adaptées aux besoins. Les critères retenus permettent une densification avec une augmentation de la densité et une réduction des surfaces moyennes des terrains à bâtir : densité moyenne de 9,5 habitants/ha au lieu de 7. - Modération de la consommation de l'espace puisque la carte communale actuellement en vigueur offre encore à l'urbanisation 30 ha, soit 24 ha de plus que le projet de PLU. En outre, entre 2006 et 2012, 6,2 ha ont été

	urbanisés pour accueillir 50 habitations. Si nous ramenons théoriquement ces chiffres sur 10 ans, cela ferait 10,3 ha pour 83 habitations. Le projet de PLU prévoit pour les 10 ans à venir un total de 68 résidences principales supplémentaires (dont 58 par la construction neuve) sur 6,1 ha.
- Conforter en priorité les principales zones urbaines et fortement limiter le développement urbain en zone A.	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de l'activité agricole - Préservation de la qualité environnementale et paysagère. - Enveloppe à urbaniser mieux adaptée aux besoins prédéfinis.
- Stopper l'urbanisation linéaire le long des voies	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la qualité environnementale et paysagère : garder l'identité du bourg et des villages, préserver les entrées des zones urbaines, éviter d'augmenter les problèmes de sécurité routière, principalement sur les RD. - Préserver l'espace agricole : limiter sa consommation et l'augmentation des fronts espace agricole/espace résidentiel.
- Promouvoir des formes urbaines utilisant l'espace de façon plus rationnelle (densité et compacité) et moins consommatrice d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation de la consommation de l'espace. - Optimisation des réseaux, de la gestion des ressources et de l'espace. - Réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques.
- Utiliser les espaces interstitiels en zone urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation de la consommation de l'espace. - Optimisation des réseaux, de la gestion des ressources et de l'espace.
- Limiter l'extension des écarts ou des villages éloignés du bourg.	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le réinvestissement du bâti vacant - Limitation de la consommation de l'espace. - Rester en adéquation avec les réseaux existants, gestion des ressources et de l'espace. - Réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie fossile.

Chapitre 3 :
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD ET
JUSTIFICATIONS

Les objectifs inscrits dans le P.A.D.D. (pièce n°2 du dossier) de la commune sont traduits, spatialement (à la parcelle) et réglementairement, dans :

- le **règlement écrit** et le **zonage** (= règlement graphique) : pièces n°3 du dossier
- les **O.A.P.**, Orientations d'Aménagement et de Programmation : pièce n°4 du dossier.

I. PRESENTATION DU REGLEMENT ET DES O.A.P.

Le règlement est **opposable au tiers**, c'est-à-dire que tout projet de construction ou installation doit **être obligatoirement conforme** aux dispositions de celui-ci pour être autorisé.

Il se compose de 2 parties :

- document graphique : le **ZONAGE**. Il découpe le territoire communal en **zones** et localise des secteurs de **prescriptions particulières**.
- pièce écrite : le **REGLEMENT**. Il fixe les **règles applicables dans chaque zone**.

Le règlement est complété par les **O.A.P.** (pièce n°4 du dossier), **Orientations d'Aménagement et de Programmation** : elles organisent par des **principes, l'urbanisation future** de certaines zones. Les projets devront **être compatibles** avec ces O.A.P. pour être autorisés.

I.A. **Le zonage**

Selon le code de l'urbanisme, il existe **4 types de zones dans un P.L.U.**, qui peuvent elles-mêmes être divisées en secteurs :

- **Zone U** : zone Urbaine
- **Zone AU** : zone à Urbaniser
- **Zone A** : zone Agricole
- **Zone N** : zone Naturelle

A ce zonage peuvent se superposer des secteurs ou des **dispositions particulières** :

- des **emplacements réservés**
- des **éléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager à préserver (L123-1-5-III-2°)**
- des **bâtiments repérés comme pouvant changer de destination**
- un **périmètre à l'intérieur duquel les clôtures sont soumises à autorisation**
- ...

I.B. Le règlement écrit

I.B.1.Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi S.R.U.,
- la loi U.H.,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-42 du code de l'urbanisme.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des emplacements réservés,
- des Espaces Boisés à Créer (E.B.C.)
- de secteurs à l'intérieur duquel les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- d'éléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager à préserver au titre de l'article L123-1-5-III-2°.
- des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination.

I.B.2. Les différents articles du règlement

Le règlement de chaque zone est découpé en articles qui fixent les conditions sous lesquelles la construction pourra être autorisée. Seuls les article 6 et 7 sont obligatoires.

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Accès et voiries

Article 4 : Desserte par les réseaux + Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Qu'est-ce que je peux construire ou installer sur mon terrain ?

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

Comment mon terrain doit-il être desservi par les réseaux ?

Quelle desserte en infrastructures et réseaux de communications électroniques est nécessaire ?

Est-ce que mon terrain doit avoir une superficie minimale pour être constructible ?

=> **Article qui n'existe plus.**

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Quelles sont les règles d'implantation que mes constructions doivent respecter ? Quelle surface et quelle hauteur peuvent atteindre mes constructions ?

Quelle emprise maximale de construction au sol est-il possible d'être édifiée sur un mon terrain ?

Ces règles contribuent à définir la forme urbaine

Article 11 : Aspect extérieur des constructions + Performances énergétiques et environnementales

Article 13 : Espaces libres et plantations

Quel aspect extérieur doit avoir ma construction ? Comment doivent être traités les clôtures et les espaces verts non construits ?

Quelles sont les normes supplémentaires à la législation en vigueur que ma construction doit respecter en termes de performances énergétiques et environnementales ?

Article 12 : Stationnement

Quel espace doit-on réserver pour le stationnement ?

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Quelle surface de plancher peut être construite sur mon terrain ?

=> **Article qui n'existe plus.**

I.C. Les O.A.P.

Selon l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, les O.A.P. « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

L'ouverture à l'urbanisation des **zones AU et d'un secteur en zone U (Ua)** devra **être compatible avec les O.A.P. pour être autorisée**, comme le rappelle l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme. => **3 zones font l'objet d'O.A.P.**

- **2 secteurs en zone AU :**
 - **La Pointe**
 - **Les Arnauds**
- **1 secteur en zone U :**
 - **Centre de Guîtres**

Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation selon les principes explicités dans les pages ci-après et dans la pièce n°4 du dossier qui constitue les orientations d'aménagement et de programmation. Les illustrations sont présentes à titre indicatif.

La collectivité a opté pour la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble sur chaque zone AU, afin de garantir un traitement homogène sur l'ensemble de chaque zone. Chaque opération pourra par contre être réalisée par phases échelonnées dans le temps.

Aucune programmation n'a été traduite réglementairement.

II. LES OPTIONS DU ZONAGE DU PLU ET JUSTIFICATIONS

II.A. Tableau récapitulatif des dénominations et caractère des zones du P.L.U.

Zonage PLU	
U	<p>La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <ul style="list-style-type: none"> La zone U est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (artisanat, commerces de proximité, services publics, d'intérêt collectif..., n'apportant pas de nuisances pour le voisinage...). <p>En raison des caractéristiques spécifiques de CHASSORS, les exploitations agricoles présentes dans ce secteur pourront évoluer mais de manière maîtrisée afin de ne pas engendrer de conflits de voisinage. Afin d'estomper la rupture qui s'est accentuée ces dernières années entre le tissu urbain ancien et celui plus récent, la réglementation favorisera une urbanisation nouvelle en harmonie avec le tissu ancien.</p> <p>La zone U regroupe ainsi le bourg et les principaux villages (Chassors, Guîtres, Luchac, Villeneuve, Le Buisson, Le Poteau, Bellejoie, Le Treuil, le Palin, Le Maine Blanc et l'urbanisation route de Nanclas) composés d'un noyau ancien au bâti dense et d'extensions urbaines présentant un tissu plus lâche.</p>
Ua	<p>Secteur Ua : à l'intérieur de la zone urbaine, son ouverture à l'urbanisation devra se faire par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble compatible(s) avec les OAP.</p>
Uj	<p>Secteurs Uj : à l'intérieur de la zone urbaine des secteurs de jardins ou d'anciens parcs ont été délimités en afin de limiter leur constructibilité et préserver ainsi leur intérêt patrimonial.</p>
UE	<ul style="list-style-type: none"> La zone UE : zone urbaine qui accueille des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : administratives, techniques, sportives, de loisirs et détente, éducatives, associatives, d'intérêt général...
UX	<ul style="list-style-type: none"> La zone UX : zone urbaine qui accueille des installations ou constructions économiques : artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts ou de bureaux,... ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
AU	<p>La zone AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Sa vocation principale sera l'habitat.</p> <p>Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement</p>

P.L.U. de CHASSORS– Rapport de Présentation
Juin 2019

<p>Np</p> <p>NI</p> <p>Na</p>	<p>Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article <u>L. 123-1-5</u> où la construction est autorisée de façon limitée (STECAL).</p> <p>Cette zone N correspond en grande partie aux espaces à vocation naturelle, les ZNIEFF et les vallons plus ou moins boisés.</p> <p>Elle englobe un secteur de plus faible superficie où les enjeux écologiques et paysagers, et l'absence d'habitation justifient de limiter plus strictement la constructibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • secteur Np : secteur naturel protégé en raison de sa valeur écologique et paysagère. Il s'agit du secteur des Grandes Pierrières qui constitue une friche au niveau du point culminant de la commune. <p>2 STECAL ont été délimités sur Chassors :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le secteur NI : d'emprise communale, il accueille des activités de loisirs et détente qui pourront être confortées (ball trap, chasse...) • le secteur Na. Il accueille un silo exclusivement utilisé pour le traitement de la récolte d'un agriculteur. Celui-ci souhaite délocaliser son exploitation, aujourd'hui enclavée en zone urbaine, en continuité du silo. Ce secteur est grevé par une servitude liée au passage d'une canalisation de gaz. <p>En outre, en dehors des STECAL, le changement de destination est autorisé pour les bâtiments repérés, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Aucun bâtiment pouvant changer de destination n'a été repéré en zone N.</p>
--	--

II.B. Présentation de chaque zone et justifications

II.B.1. Les zones U et AU à vocation principale d'habitat

Les Zones U et AU concentreront l'habitat. Le but est d'anticiper l'avenir en ouvrant quelques zones à l'urbanisation afin de répondre à la demande en terrains constructibles. Ce développement démographique doit permettre de maintenir la vie locale et d'animer les espaces et équipements publics.

Cela doit se faire de manière réfléchie afin de préserver l'identité de la commune qui repose sur ses richesses agricoles, bâties, paysagères et naturelles.

Cela passera par un développement urbain modéré, économe des sols, renforçant la centralité de la commune et diversifiant l'offre en confortant quelques villages, en comblement d'interstices ou légère extension :

- Conforter la centralité de la commune (Luchac, les Six Chemins et Guîtres) ;
- Conforter les espaces publics ;

- Promouvoir des espaces urbains de qualité en harmonie avec le caractère rural de la commune ;
- Diversifier l'offre en proposant en complément un développement maîtrisé des villages les plus importants (Villeneuve, Chassors, Le Treuil, Le Palin....) ;
- Limiter l'étalement urbain et stopper l'urbanisation linéaire le long des routes départementales ;
- Rester en accord avec la capacité des réseaux ;
- Considérer que l'espace rural doit rester un lieu de vie sans pour autant compromettre l'activité agricole et les espaces naturels ;
- Préserver le tissu économique local et permettre son développement et sa diversification (multi fonctionnalité) ;
- Préserver les espaces paysagers naturels et agricoles identifiés proportionnellement à leur intérêt.

=> **7,1 ha** ouverts à l'urbanisation principalement pour de l'**habitat**, dont 84% au niveau de Guîtres/Luchac.

=> Accueil d'environ **58 habitations en prenant en compte les espaces en rétention (1,4 ha)**.

II.B.1.a. Les zones urbaines à vocation principale d'habitat (zones U)

Conférer illustrations page 176 et suivantes

Il s'agit d'une zone où il est **possible de construire** tout en respectant les dispositions du règlement.

Elle correspond à des **secteurs déjà urbanisés** et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

C'est une zone **destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le but est de renforcer cette vocation tout en prenant en compte ses caractéristiques** :

- Prendre en compte la présence d'exploitations agricoles dans les zones urbaines
- Prendre en compte la présence d'activités artisanales
- Conforter l'espace d'équipements publics
- Estomper la rupture entre paysages urbains ancien et récent.
- Elle regroupe **Guîtres, Les Six Chemins et Luchac, zone centrale de la commune, Villeneuve ainsi que le bourg et les zones urbaines qui s'égrainent le long de la route de Nanclas soulignant le coteau viticole** (Le Buisson, Le Treuil, Le Palin, à l'est du bourg route de Nanclas).

Le **Poteau et Bellejoie** ont été définis en zone U. En effet, ces secteurs confortent des zones urbaines qui se développent de manière plus importante sur la commune voisine. Pour autant les contours reprennent les limites de la zone déjà urbanisées et ne permettent qu'un renouvellement urbain et non un développement.

Sur le principal secteur de développement urbain, au centre de Guîtres, des OAP ont été définies. Le but est d'inciter à une urbanisation un peu plus compacte, s'inspirant du tissu urbain ancien.

▪ **Détail de la zone Ua du centre de Guîtres :**

Caractéristiques du secteur – projet :

- Terrain de 8120 m²
- Terrain relativement plat.
- Dans la principale zone urbaine de la commune, Guîtres/Luchac, entre une exploitation agricole (délocalisation envisagée à long terme), un ancien parc plus ou moins boisé et un urbanisation de divers époques (ancien à l'est et plus récent à l'ouest).
- Dent creuse non cultivée au cœur de la zone urbaine, en ZNIEFF.
- Potentiel constructible : 7 logements, soit une densité de 9 logements/ha. Cette densité est sensiblement identique à celle affichée au PADD.

Articuler ce nouveau quartier à son environnement de manière à ce qu'il contribue à renforcer la centralité de la commune, qu'il constitue une greffe et non une juxtaposition.

Enjeux et respect du PADD

- Promouvoir le développement de l'habitat à proximité des équipements et services publics.
- Intégration de ce futur quartier dans l'environnement bâti et naturel. Prendre en compte la proximité d'une exploitation agricole.

Justifications

=> Impact paysager : pas d'impact notable.

Terrain au cœur de la zone urbaine, peu visible depuis l'espace public, en continuité de maisons récentes.

=> Impact patrimonial : pas d'impact notable. Le terrain est très éloigné des bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historique : aucune co-visibilité. Le secteur ne présente pas d'éléments patrimoniaux à préserver et s'insère dans un secteur d'urbanisation récente.

=> Impact sur l'agriculture :

Ce site n'est pas déclaré comme agricole d'après le Registre Parcellaire Graphique 2017 fourni par le Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire. Il s'agit d'un secteur laissé complètement enclavé dans la zone urbaine. Sa superficie et localisation le rendent peu propice au développement de culture. La plantation en bordure de l'exploitation agricole d'une haie dense et haute permettra de limiter les éventuels conflits entre agriculteurs et résidents. Toute la partie nord de la zone Ua appartient à l'exploitant voisin. Il pourra ainsi gérer l'urbanisation en fonction de son projet de délocalisation. Ainsi la délimitation de ce secteur Ua n'aura ne remettra pas en cause l'exploitation agricole.

=> Impact environnemental :

La zone se situe à l'intérieur de la ZNIEFF Hameau de Guîtres. Pour autant l'effet repoussoir est réduit car l'ancien parc situé au sud est en grande partie laissé inconstructible (Uj) et les principaux éléments boisés seront préservés.

Le secteur n'est pas en zone humide : Le cortège végétal en place ne révèle pas la présence de zones humides.

Il n'est pas recensé de souci particulier pour la gestion des eaux pluviales. Elles devront être gérées sur la zone en prenant en compte la topographie.

Le secteur est en aléa de retrait ou gonflement des argiles moyen, comme les ¾ du territoire communal.

=> Impact sur les réseaux :

Secteur desservi par le réseau A.E.P.

Secteur desservi par le réseau électrique.

Secteur couvert par la défense incendie.

Secteur en assainissement collectif.

Desserte par la voirie : un seul accès sera possible sur la RD 22. Une circulation douce sera aménagée d'est en ouest, afin de faciliter les déplacements.

O.A.P. retenues et justifications

Un quartier greffé à son environnement :

Un accès unique desservira la zone. La voirie se terminera par une placette sur laquelle s'accrocheront les futures constructions.

Les liaisons douces accompagnant la voirie de la zone se rattacheront à celles communales facilitant les déplacements non motorisés selon un axe est/ouest.

Promouvoir un cadre de vie de qualité :

La plantation d'une haie dense et haute devrait limiter les nuisances que pourraient occasionner l'exploitation agricole située plus au nord. Cela est temporaire puisque sa délocalisation est envisagée à long terme.

Le PADD demande que dans les zones d'opération d'ensemble environ 10% de la surface soient traités en espace vert. Cette zone étant enclavée et de faible surface, le pourcentage a été réduit à 8%. Cela sera compenser par un pourcentage plus élevé dans les autres zones.

Gestion du pluvial à l'échelle de la zone. L'infiltration sera privilégiée lorsque cela est techniquement possible. Des ouvrages superficiels et paysagers seront mis en place (noues,...).

Faciliter l'intégration paysagère des futures constructions :

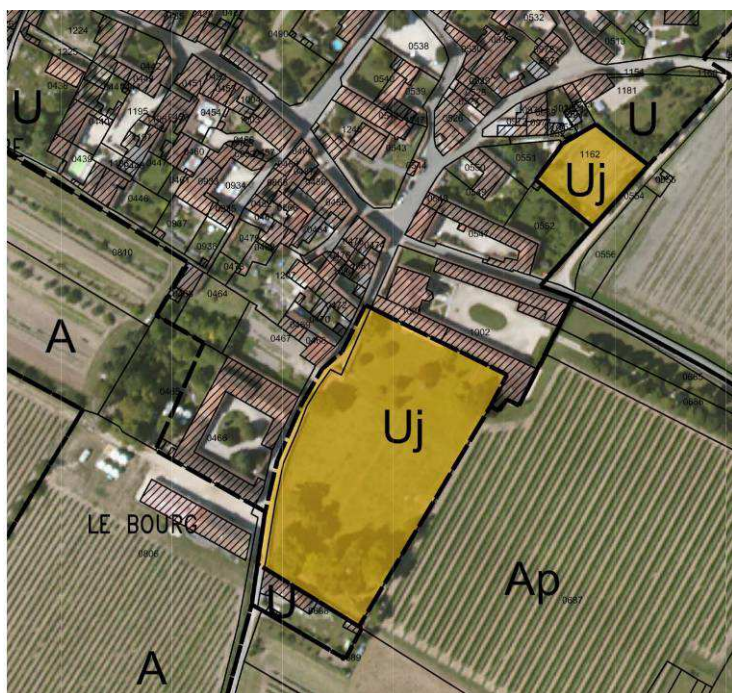
La zone tampon végétalisée planter au nord/ouest de la zone et la préservation d'éléments boisés au sud permettront de faciliter l'intégration paysagère des futures constructions.

Promouvoir une urbanisation plus compacte en s'inspirant des formes urbaines anciennes, en reprenant des orientations de faitage traditionnelle (pièce de vie au sud ou à l'est), en autorisant l'alignement et la mitoyenneté, en privilégiant un parcellaire de faible largeur et orienté si possible nord-ouest/sud-est.

Promouvoir une mixité sociale :

Diversifier la taille des parcelles. Il n'est pas demandé un nombre minimal de logement locatif car la superficie est faible et plus éloignée des équipements publics que le secteur de la Pointe. Il a été préféré rassembler tous les logements locatifs sur un même secteur, le plus propice, afin d'attirer un investisseur. Pour autant, toute initiative privée pour développer le parc locatif sera appréciée.

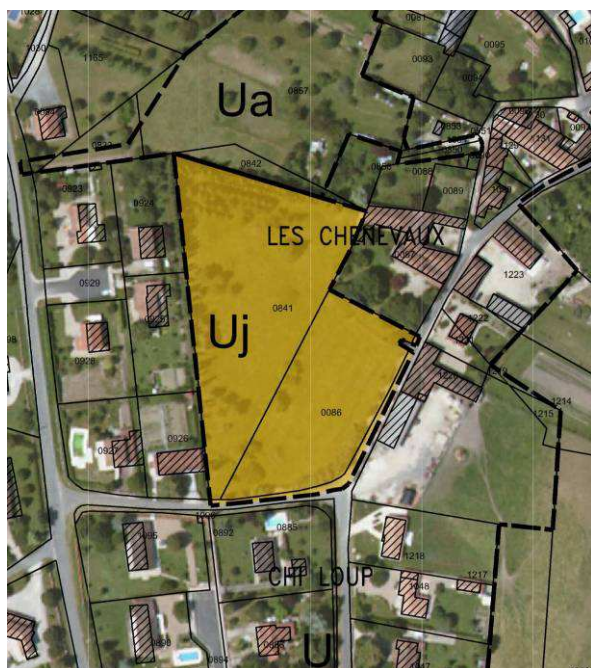
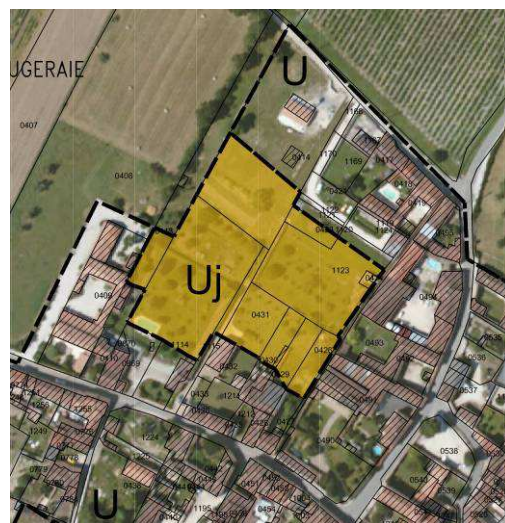
D'autres secteurs situés en zone U correspondent à des jardins ou d'anciens parcs. Il est apparu opportun de limiter leur constructibilité de manière à préserver les abords des propriétés qu'ils accompagnent ou la forme urbaine du bourg. Ils ont ainsi été délimités en Uj :



→ A l'entrée du bourg (0,12ha). Cela permettra de préserver l'entrée du bourg et les jardins qui contribuent à former une frange constituant une transition harmonieuse entre l'espace bâti et l'espace agricole.

→ A proximité du logis de Chassors (0,9 ha). Cela permettra de préserver les abords du logis et l'entrée sur le bourg.

→ Au cœur du bourg de Chassors (0,9 ha). L'objectif est de limiter la construction en cœur d'îlot, de ne pas rendre constructibles des fonds de jardins difficilement accessibles, et d'éviter une urbanisation au coup par coup peu harmonieuse. Seules les annexes liées à l'habitat seront autorisées.



→ Au cœur de Guitres, à l'intérieur de la ZNIEFF (1,1 ha). Cela permet de garder un espace de respiration, refuge, au cœur de la ZNIEFF et de la zone urbaine de Guitres. Il s'agit d'un ancien parc.



Zone U/Ua	Superficie ouverte à l'urbanisation	Nombre potentiel de constructions	Superficie en rétention	Surface mobilisable	Nombre potentiel de constructions mobilisables
Luchac/Guitres Ua	0,81 ha	7	0	0,81	7
Luchac/Guitres U	2,85	31	1,2	1,63	18
Villeneuve	0,35 ha	4	0,2	0,15	2
Chassors	0 ha	0	0	0	0
Le Palin	0,62 ha	6	0	0,62	6
Le Treuil	0 ha	0	0	0	0
Le Buisson	0 ha	0	0	0	0
RD 256 route de Nanclas	0,2 ha	2	0	0,2	2
Le Poteau	0 ha	0	0	0	0
Bellejoie	0 ha	0	0	0	0
TOTAL	4,8 ha	50	1,4 m²	3,4 ha	35

Sur les 4,8ha ouverts à l'urbanisation en comblement pour intensifier l'enveloppe urbaine des principaux villages, 1,4 ha sont estimés en rétention. Ainsi, 3,4 ha sont mobilisables en zone U/Ua, pour accueillir 35 logements, soit une densité moyenne de l'ordre de 10 logements/ha.

II.B.1.b. Les zones à ouvrir à l'urbanisation : AU

Conférer illustrations p : 177 et suivantes

▪ **Présentation générale :**

L'essentiel des extensions urbaines se fera dans ces zones.

Elle correspond à une zone **à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La collectivité a opté pour la réalisation d'**une seule opération d'aménagement d'ensemble sur chaque zone AU**, afin de garantir un traitement homogène sur l'ensemble de chaque zone. Chaque opération pourra par contre être réalisée par phases échelonnées dans le temps.

L'urbanisation de chaque zone AU doit **respecter des orientations d'aménagement et programmation (O.A.P.)** prédéfinies. Le but des O.A.P. est d'envisager, par des indications graphiques et par des informations textuelles, l'aménagement futur de la zone AU en optimisant les surfaces et en incitant à une urbanisation de qualité afin d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants (préoccupations paysagères, intimités, déplacements doux, espaces collectifs conviviaux...)

La vocation principale de cette zone **est l'habitat et accessoirement les activités compatibles avec l'habitat**. Il s'agit de promouvoir la mixité fonctionnelle tout en préservant une certaine quiétude pour les habitants.

La zone AU doit permettre la création d'un tissu bâti susceptible de **renforcer la structure urbaine existante**.

2 Zones AU :

- **Zone AU de La Pointe (10524m² – 8 maisons)**
- **Zone AU Les Arnauds (12513m² – 15 maisons)**

Ces zones AU se situent à l'intérieur ou en continuité directe de la principale zone urbaine de la commune « Guîtres, les Six Chemins, Luchac ».

Le principal enjeu est de **greffer ces nouveaux quartiers aux zones urbaines existantes** et de **favoriser un cadre de vie agréable** tout en limitant l'étalement urbain.

Ces 2 zones AU seront potentiellement constructibles **dès l'approbation du P.L.U.** car suffisamment desservies par les voies publiques et les principaux réseaux. **Aucune programmation n'est retenue. Leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la réalisation d'une opération sur l'ensemble de chaque zone. Elle pourra être réalisée en plusieurs phases, 3 au maximum.**

- **Détail de chaque zone AU :**
 - **ZONE 1 – LA POINTE :**

Caractéristiques du secteur – projet :

- Terrain de 10524 m²
- Terrain avec une très légère pente.
- Dans la principale zone urbaine de la commune, Guîtres/Luchac, entre la zone d'activités économiques et une zone de détente et loisirs. Le secteur est bordé à l'ouest par un secteur résidentiel et se situe à proximité des principaux équipements publics.
- Il est délimité à l'ouest et à l'est par 2 routes, l'une est départementale.
- Terrain communal non cultivé (en herbe)
- Le terrain est grevé par une servitude liées au passage de canalisations de gaz.

- Potentiel constructible : **8 logements**, soit une densité de 7 logements/ha. Cette densité est plus faible que dans les autres zones AU de manière à prendre en compte les contraintes liées au passage de canalisations de gaz et les espaces plantés qui feront partis des espaces communs.

Articuler ce nouveau quartier à son environnement de manière à ce qu'il contribue à renforcer la centralité de la commune, qu'il constitue une greffe et non une juxtaposition.

Enjeux et respect du PADD

- Promouvoir le développement de l'habitat dont l'habitat locatif à proximité des équipements et services publics.
- Intégration de ce futur quartier dans l'environnement bâti et naturel. Travailler la transition avec les espaces à vocation économique et agricole.
- Prendre en compte la proximité de la canalisation de gaz.

Justifications

=> Impact paysager : pas d'impact notable.

Les plantations réalisées par la commune tout autour du terrain permettront de faciliter l'intégration dans le paysage les futures constructions.

=> Impact patrimonial : pas d'impact notable. Le terrain est très éloigné des bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques et sans co-visibilité. Le secteur ne présente pas d'éléments patrimoniaux à préserver et s'insère dans un secteur d'urbanisation récente.

=> Impact sur l'agriculture :

Ce site n'est pas déclaré comme agricole d'après le Registre Parcellaire Graphique 2014 fourni par le Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire. Il s'agit d'un secteur laissé en pelouse, appartenant à la commune. Sa superficie et sa localisation entre zone d'activités économiques et zone de loisirs ne lui confèrent pas un grand intérêt agricole. La préservation des plantations en bordure de la VC et leur développement constitueront un espace tampon entre la future zone résidentielle et l'espace agricole qui se développe à l'est de la VC.

=> Impact environnemental :

Nous sommes en dehors des espaces reconnus d'intérêt écologique et des continuités identifiées.

Le secteur n'est pas en zone humide : Le cortège végétal en place ne révèle pas la présence de zones humides.

Il n'est pas recensé de souci particulier pour la gestion des eaux pluviales. Elles devront être gérées sur la zone en prenant en compte la topographie.

Afin de prendre en compte le passage au nord de la zone d'une canalisation de gaz, la densité des constructions est limitée et une bande non-aedificandi devra être respectée. Elle sera intégrée dans les espaces communs.

Le secteur est en aléa de retrait ou gonflement des argiles moyen, comme les ¾ du territoire communal.

=> Impact sur les réseaux :

Secteur desservi par le réseau A.E.P.

Secteur desservi par le réseau électrique.

Secteur couvert par la défense incendie.

Secteur en assainissement collectif.

Desserte par la voirie : secteur situé dans la zone urbaine centrale. La desserte par la voie communale sera à privilégier. Aucune sortie ne sera autorisée sur la RD. La visibilité aux carrefours devra être maintenue.

O.A.P. retenues et justifications

Un quartier greffé à son environnement :

Le maillage viaire sera complété par un axe routier reliant la RD à la VC. Dans ce cas, seule l'entrée pourra se faire par la RD 22, la sortie devant obligatoirement se faire sur la voie communale. Il pourra desservir une petite placette sur laquelle se grefferont les futures constructions.

Les liaisons douces accompagnant la voirie de la zone se rattacheront à celles communales facilitant les déplacements non motorisés vers l'école et les équipements publics.

Promouvoir un cadre de vie de qualité :

La zone non -aédificandi liée aux canalisations de gaz ne sera pas intégrée dans les lots, elle restera dans les espaces communs et pourra être rétrocédée à la commune. Elle pourra ainsi veiller à son respect.

Sécurité routière : limitation des accès et maintien d'une bonne visibilité. Aucune sortie ne pourra se faire sur la RD, seulement une entrée.

Pour être en accord avec les objectifs du PADD, la commune souhaite que dans les zones d'opération d'ensemble environ 10% de la surface soient traités en espace vert. Pour la zone de La Pointe ce pourcentage a été élevé à 12% car il intègre la zone non-aédificandi due à la présence des canalisations de gaz.

Gestion du pluvial à l'échelle de la zone. L'infiltration sera privilégiée lorsque cela est techniquement possible. Des ouvrages superficiels et paysagers seront mis en place (noues,...).

Faciliter l'intégration paysagère des futures constructions :

La zone tampon végétalisée plantée au nord de la zone sera maintenue et confortée. Afin de s'assurer de son maintien et entretien sur le long terme, elle sera intégrée dans les espaces communs qui pourront être rétrocédés à la commune. Il en sera de même pour les plantations situées à l'est de la zone. Ces espaces végétalisés contribueront à intégrer les futures constructions dans le paysage. Au sud un espace vert devra être aménagé afin de faire une transition entre l'espace de loisirs et détente, et la zone résidentielle.

Promouvoir une urbanisation plus compacte en s'inspirant des formes urbaines anciennes, en reprenant des orientations traditionnelles de faîtage (pièce de vie au sud ou à l'est), en autorisant l'alignement, un étage et la mitoyenneté, en privilégiant un parcellaire de faible largeur et orienté si possible nord-ouest/sud-est.

Promouvoir une mixité sociale :

Diversifier la taille des parcelles et demander 50% des lots en locatif dont la moitié pour du locatif social. Le locatif est privilégié sur ce secteur proche de tous les équipements publics. Leur regroupement permettra d'attirer plus facilement un investisseur ou gestionnaire de parcs locatifs.

Le chiffre de 4 logements correspond à 50% du nombre total de logements locatifs inscrits au PADD. Le développement du parc locatif sera complété par le souhait de la commune d'aménager un logement locatif dans les bâtiments de l'ancienne mairie et par des initiatives privées afin d'obtenir d'ici 10 ans environ 9 logements locatifs supplémentaires (objectif du PADD).

▪ **ZONE 2 – LES ARNAUDS :**

Caractéristiques du secteur – projet :

- Terrain de 12 513 m²
- Terrain relativement plat
- En continuité d'une urbanisation de différentes époques, au voisinage de l'unique commerce de proximité de la commune.
- Terrain non cultivé, en grande partie en pelouse se rattachant au jardin d'une habitation.
- Pas d'enjeux patrimoniaux ou environnementaux significatifs
- Potentiel constructible : **15 logements**, soit une densité de 12 logements/ha. Cette densité est supérieure à celle affichée au PADD afin de compenser la faible densité de la zone de La Pointe.

Articuler ce nouveau quartier à la zone urbaine existante de manière à ce qu'il contribue à renforcer la centralité de la commune, qu'il constitue une greffe et non une juxtaposition.

Enjeux et respect du PADD

- Promouvoir le développement de l'habitat à proximité d'un commerce.
- Intégration de ce futur quartier dans l'environnement bâti et naturel. Travailler la transition avec l'espace à vocation agricole.
- Etre attentif à la gestion des écoulements des eaux pluviales.

Justifications

=> Impact paysager : pas d'impact notable.

La plantation d'une haie boisée au nord et à l'ouest permettra d'intégrer les futures constructions dans le paysage.

=> Impact patrimonial : pas d'impact notable. Le terrain est très éloigné des bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques et sans co-visibilité. Le secteur ne présente pas d'éléments patrimoniaux à préserver et s'insère dans un secteur d'urbanisation assez récente.

=> Impact sur l'agriculture :

Ce site n'est pas déclaré comme agricole d'après le Registre Parcellaire Graphique 2014 fourni par le Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire. Il s'agit d'un secteur laissé en pelouse, se rattachant en partie au jardin d'une habitation voisine. Sa superficie et proximité avec l'urbanisation rendent ce secteur difficilement utilisable par un agriculteur. La plantation d'une haie dense et assez haute permettra de créer un véritable espace tampon entre l'espace agricole et le futur espace résidentiel.

=> Impact environnemental :

Nous sommes en dehors des espaces reconnus d'intérêt écologique et des continuités identifiées.

Le secteur n'est pas en zone humide : Le cortège végétal en place ne révèle pas la présence de zones humides.

Il n'est pas recensé de souci particulier pour la gestion des eaux pluviales. Elles devront être gérées sur la zone en prenant en compte la topographie.

Le secteur est en aléa moyen de retrait ou gonflement des argiles, comme les ¾ du territoire communal.

=> Impact sur les réseaux :

Secteur desservi par le réseau A.E.P.

Secteur desservi par le réseau électrique.

Secteur couvert par la défense incendie.

Secteur en assainissement collectif.

Desserte par la voirie : le secteur est dans la zone urbaine. L'accès par la route départementale sera unique. La visibilité au carrefour devra être maintenue.

O.A.P. retenues et justifications

Un quartier greffé à son environnement :

Un seul accès direct sera aménagé sur la RD. Une voirie en boucle desservira les futurs lots. La voirie sera accompagnée d'un traitement végétal et d'un cheminement piéton qui devra se raccorder au piétonnier communal en passant par le principal espace vert collectif.

Promouvoir un cadre de vie de qualité :

Sécurité routière : limitation des accès directs et maintien d'une bonne visibilité.

Des haies d'essences locales, adaptée au site et à la nature du sol, en mélange, seront plantées au nord et à l'ouest. Elles permettront de faire tampon avec l'espace agricole.

Un espace vert sera aménagé de préférence à l'entrée de la zone pour profiter à tous les habitants. Il deviendra ainsi un espace convivial.

Pour être en accord avec les objectifs du PADD, la commune souhaite que dans les zones d'opération d'ensemble environ 10% de la surface soient traités en espace vert. Pour la zone des Arnauds se pourcentage intègre un espace vert collectif à aménager de préférence à l'entrée de la zone.

Gestion du pluvial à l'échelle de la zone. L'infiltration sera privilégiée lorsque cela est techniquement possible. Des ouvrages superficiels et paysagers seront mis en place (noues, bassin d'infiltration si nécessaire...).

Faciliter l'intégration paysagère des futures constructions :

Une haie d'essences locales, adaptées au site et à la nature du sol, en mélange, sera à planter au nord, à l'est et au sud de la zone. Elle pourra être une haie champêtre avec des sujets laissés libres. Elle contribuera à intégrer les futures constructions dans le paysage et constituera une véritable zone tampon entre espace urbain et espace agricole.

Promouvoir une urbanisation plus compacte en s'inspirant des formes urbaines anciennes, en reprenant des orientations traditionnelles de faîtage (pièce de vie au sud ou à l'est), en autorisant l'alignement, un étage et la mitoyenneté, en privilégiant un parcellaire de faible largeur et orienté si possible nord-ouest/sud-est.

Promouvoir une mixité sociale :

Diversifier la taille des parcelles. Il n'est pas demandé un nombre minimal de logements locatifs car ce secteur est plus éloigné des équipements publics que le secteur de la Pointe. Il a été préféré rassembler tous les logements locatifs sur un même secteur, celui de La Pointe (cf supra), afin d'essayer d'attirer un investisseur. Pour autant, toute initiative privée pour développer le parc locatif sera appréciée.

Récapitulatif des zones AU destinées principalement à accueillir de l'habitat :

Zone AU	Superficie totale	Nombre potentiel de constructions	25% de la superficie dédiés aux espaces communs	Surface mobilisable	Nombre potentiel de constructions mobilisables
La Pointe	1 ha	8	0,25	0,75	8

Les Arnauds	1,3 ha	15	0,33	0,97	15
TOTAL	2,3 ha	30	0,58 m²	1,72 ha	23

Avec 1,72 ha mobilisable en zone AU, celle-ci pourra accueillir 23 logements, soit une densité de l'ordre de 13 logements/ha.

RECAPITULATIF ZONES U + AU :

Zone U +AU	Superficie ouverte à l'urbanisa- tion	Densité	Nombre de logements	Surface en rétention dans les dents creuses		Surface dédiée aux espaces communs dans les opérations d'ensemble (25%)		Surface mobilisable	
				En ha	En nombre de lgts	En ha	En nombre de lgts	En ha	En nombre de lgts
Zone U	4,02	11 lgts/ha	43	1,4	15	/	/	2,62	28
Zones Ua+AU	3,1	13 lgts/ha	40	/	/	0,78	10	2,32	30
TOTAL	7,1	12 lgts/ha	83	1,4	15	0,78	10	4,92	58

Le projet de zonage propose 7,1 ha ouverts à l'urbanisation dont 1,4 ha en rétention. Ainsi, le projet propose 5,7 ha hors rétention pour accueillir 58 logements. Cela correspond à une densité de l'ordre de 10 logements/ha avec une moyenne des terrains à bâtir d'environ 880 m² (hors espaces communs).

Nous sommes **en accord avec le PADD** puisqu'il prévoit un besoin de **58 habitations** et l'ouverture à l'urbanisation de **6,1 ha, hors rétention. Cela avec une densité attendue d'environ 9,5 logements/ha et avec une moyenne des terrains à bâtir de l'ordre de 840 m² (hors espaces communs).**

Le décalage entre les 6,1 ha du PADD et les 7,1 ha du zonage correspond à la rétention évaluée à 1,4 ha, soit un potentiel d'environ 15 logements. Elle constitue 20% de la surface ouverte à l'urbanisation. Elle correspond exclusivement à des dents creuses, soit à vocation agricole, soit à des jardins en continuité des habitations principales (voir détails ci-après). Ces espaces au cœur des zones urbaines peuvent difficilement être basculés en zone non constructible. La question s'est posée de retirer les parcelles à vocation agricole en rétention de la zone constructible. Cela a été fait lorsqu'elles étaient également dans la ZNIEFF. En dehors de celle-ci, elles correspondent à des parties de parcelles en continuité sur 3 faces avec l'urbanisation, souvent récente, dans les principales zones urbaines à conforter. Les superficies étant minimales, leur mise en culture et exploitation demeurent de moins en moins pratiques. Aussi, il est laissé la possibilité aux agriculteurs de vendre en terrain à bâtir afin de pouvoir faciliter l'acquisition de surfaces agricoles plus éloignées des zones bâties.

Zone urbaine	N°parcelle	Surface	Remarques
Luchac	- R1- 277 - R2 - 929 à 932 - R3 – 1065 - R4 – 533/1050 - R5 –564/565 - R6 - 710	2903 m ² 2091 m ² 870 m ² 1972 m ² 1321 m ² 2277 m ²	Parcelle cultivée (PAC 2017) Espace en jardin et potager Partie de parcelle cultivée (PAC 2017) Partie de grandes parcelles cultivées (PAC 2017) Jardin attenant à une maison principale Prairie pour chevaux
Villeneuve	- R7 - B 842 - R8 - B 1092	821 m ² 1206 m ²	Potager Cultivée mais non déclarée à la PAC 2017.
Guîtres	-R9-158	826 m ²	Fond de jardin d'une maison entièrement clos.
TOTAL		14 287m²	Soit 20% de la surface totale ouverte à l'urbanisation

Les zones d'extension urbaine situées en ZNIEFF ont été ainsi fortement réduites (-7,9 ha par rapport à la carte communale).

ZONE U et ZONE AU

Zone urbaine



U : destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat



Ua : destinée à accueillir de l'habitat dans le cadre d'un aménagement d'ensemble



UE : destinée à accueillir des installations ou constructions de services publics ou d'intérêt collectif



UX : destinée à accueillir des activités économiques

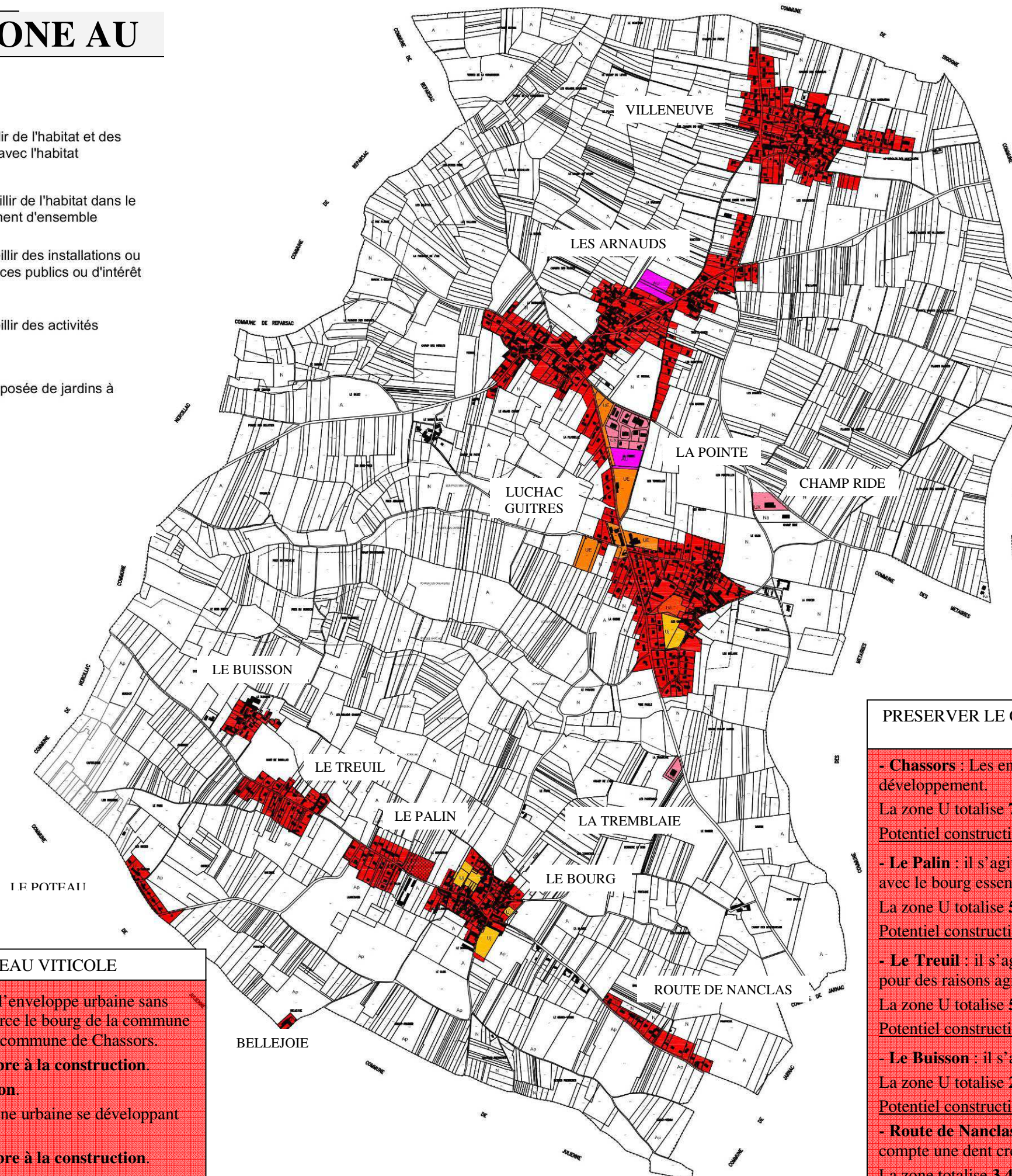


Uj : zone urbaine composée de jardins à préserver

Zone à urbaniser



AU



STOPPER LE DEVELOPPEMENT DE VILLENEUVE AFIN DE PRESERVER L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

Ce village est assez éloigné du centre de la commune mais s'est fortement développé ces dernières années. Il s'agit plutôt de contenir l'évolution urbaine en privilégiant une densification de l'enveloppe urbaine. L'objectif est de garder l'identité du village en évitant de le raccorder à Luchac et de stopper le développement sur la ZNIEFF et l'espace agricole.

La zone U totalise **18,8 ha** dont **0,35 libre à la construction**.
Potentiel constructible : **4 habitations** dont **2 mobilisables**.

RENFORCER LA CENTRALITE DE LA COMMUNE

- **La zone U de Luchac/Guitres** : stopper l'étirement urbain le long des RD, densifier la zone urbaine.

La zone U totalise **52,8ha** dont **2,8 libres à la construction**.
Potentiel constructible : **31 habitations** dont **18 mobilisables**.

+ Secteur Ua au centre de Guitres qui totalise 0,8 ha entièrement libre à la construction.
Potentiel constructible : **7 habitations**

+ Elle sera confortée par **2 zones AU** de **2,3 ha** entièrement libres à la construction, facilement reliables aux espaces publics.
Potentiel constructible : **23 habitations**.

+ Elle sera confortée par **2 zones UE** de **5,6 ha** d'espaces publics.

+ Diversification fonctionnelle par la délimitation d'**1 zone UX** de **2,9 ha**. Les 2 derniers lots viennent d'être vendus.

PRESERVER LE COTEAU VITICOLE-STOPPER L'URBANISATION LINEAIRE LE LONG DE LA RD 156

- **Chassors** : Les enjeux agricoles et patrimoniaux réduisent les possibilités de développement.

La zone U totalise **7,5 ha** dont **0 libre à la construction**.

Potentiel constructible : **0 habitation**.

- **Le Palin** : il s'agit de conforter l'enveloppe urbaine existante en gardant une coupure avec le bourg essentiellement pour des raisons agricoles et paysagères.

La zone U totalise **5,3 ha** dont **0,6 libre à la construction**.

Potentiel constructible : **6 habitations**.

- **Le Treuil** : il s'agit de stopper l'étirement linéaire le long de la RD, essentiellement pour des raisons agricoles et paysagères.

La zone U totalise **5,5 ha** dont **0 libre à la construction**.

Potentiel constructible : **0 habitation**.

- **Le Buisson** : il s'agit de prendre en compte les enjeux agricoles.

La zone U totalise **2,2 ha** dont **0 libre à la construction**.

Potentiel constructible : **0 habitation**.

- **Route de Nanclas** : il s'agit de stopper le développement urbain tout en prenant en compte une dent creuse.

La zone totalise **3,48 ha** dont **0,2 ha libre à la construction**.

Potentiel constructible : **2 habitations**.

PRESERVER LE COTEAU VITICOLE

- **Le Poteau** : Il s'agit de conforter l'enveloppe urbaine sans l'agrandir. En effet le Poteau renforce le bourg de la commune voisine mais pas la centralité de la commune de Chassors.

La zone U totalise **1,7 ha** dont **0 libre à la construction**.

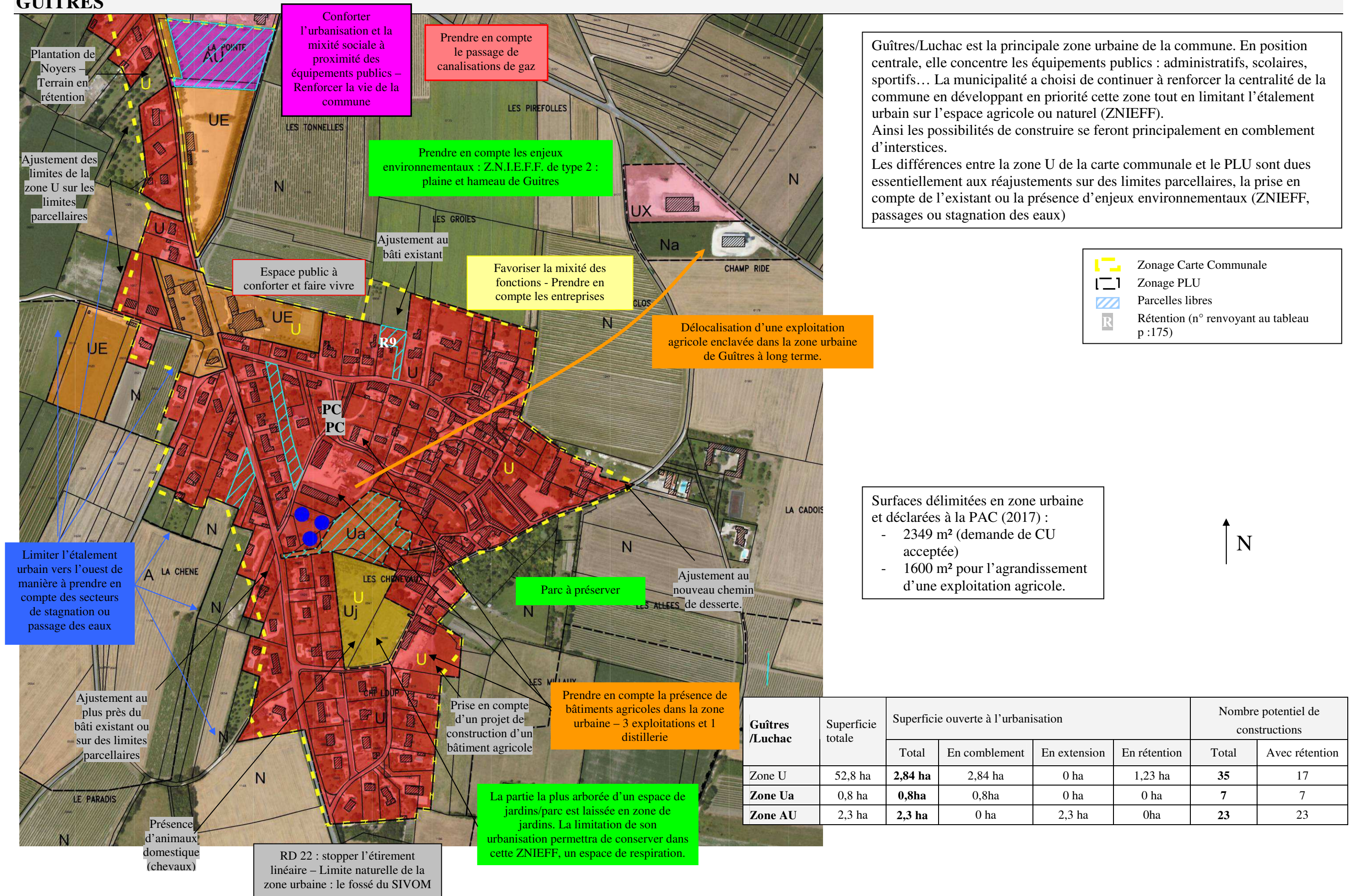
Potentiel constructible : **0 habitation**.

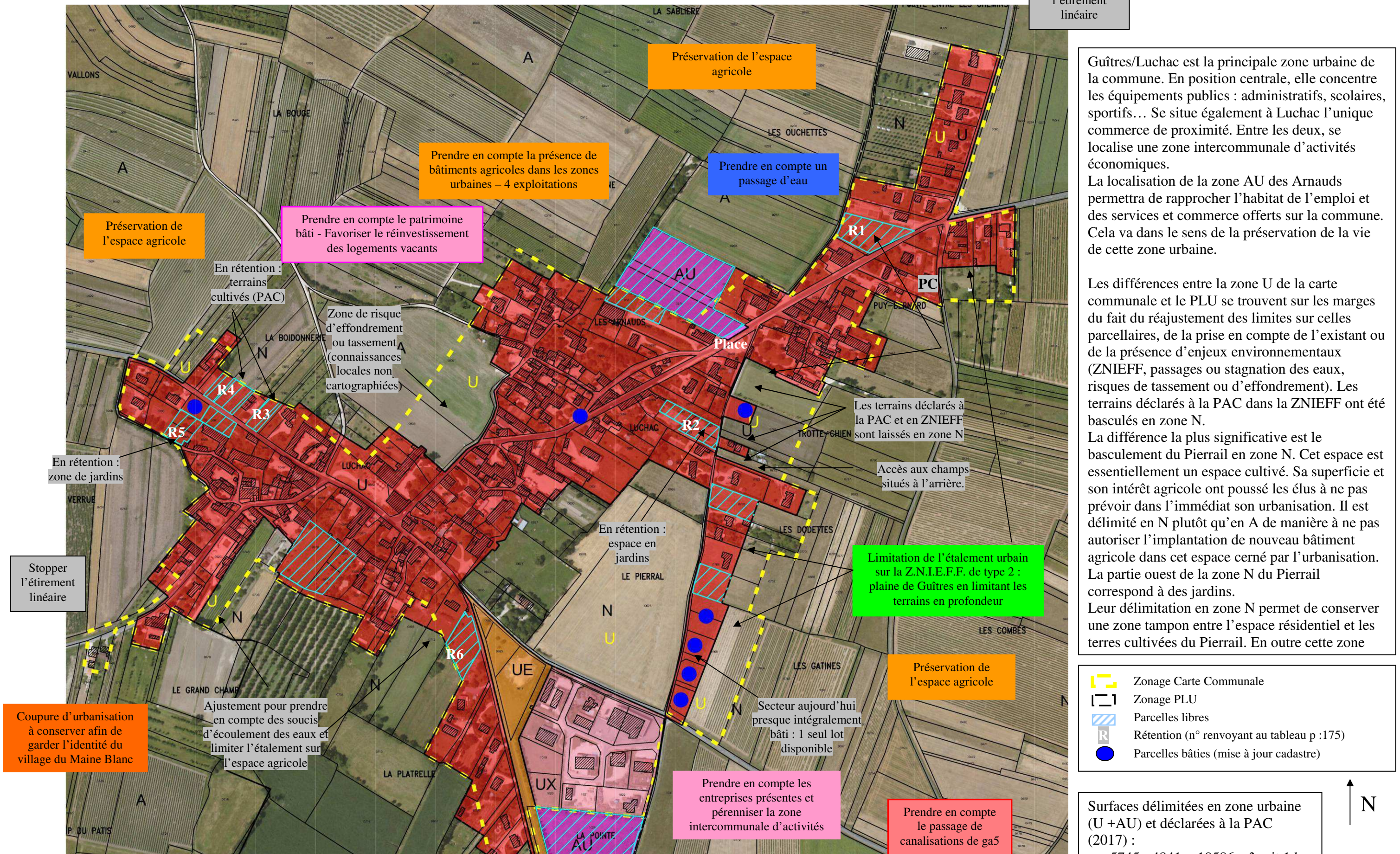
- **Bellojoie** : en continuité d'une zone urbaine se développant sur la commune voisine.

La zone U totalise **0,3 ha** dont **0 libre à la construction**.

Potentiel constructible : **0 habitation**.

GUÎTRES



Prendre en compte un
passage d'eauStopper
l'étiement
linéaire

Guîtres/Luchac est la principale zone urbaine de la commune. En position centrale, elle concentre les équipements publics : administratifs, scolaires, sportifs... Se situe également à Luchac l'unique commerce de proximité. Entre les deux, se localise une zone intercommunale d'activités économiques.

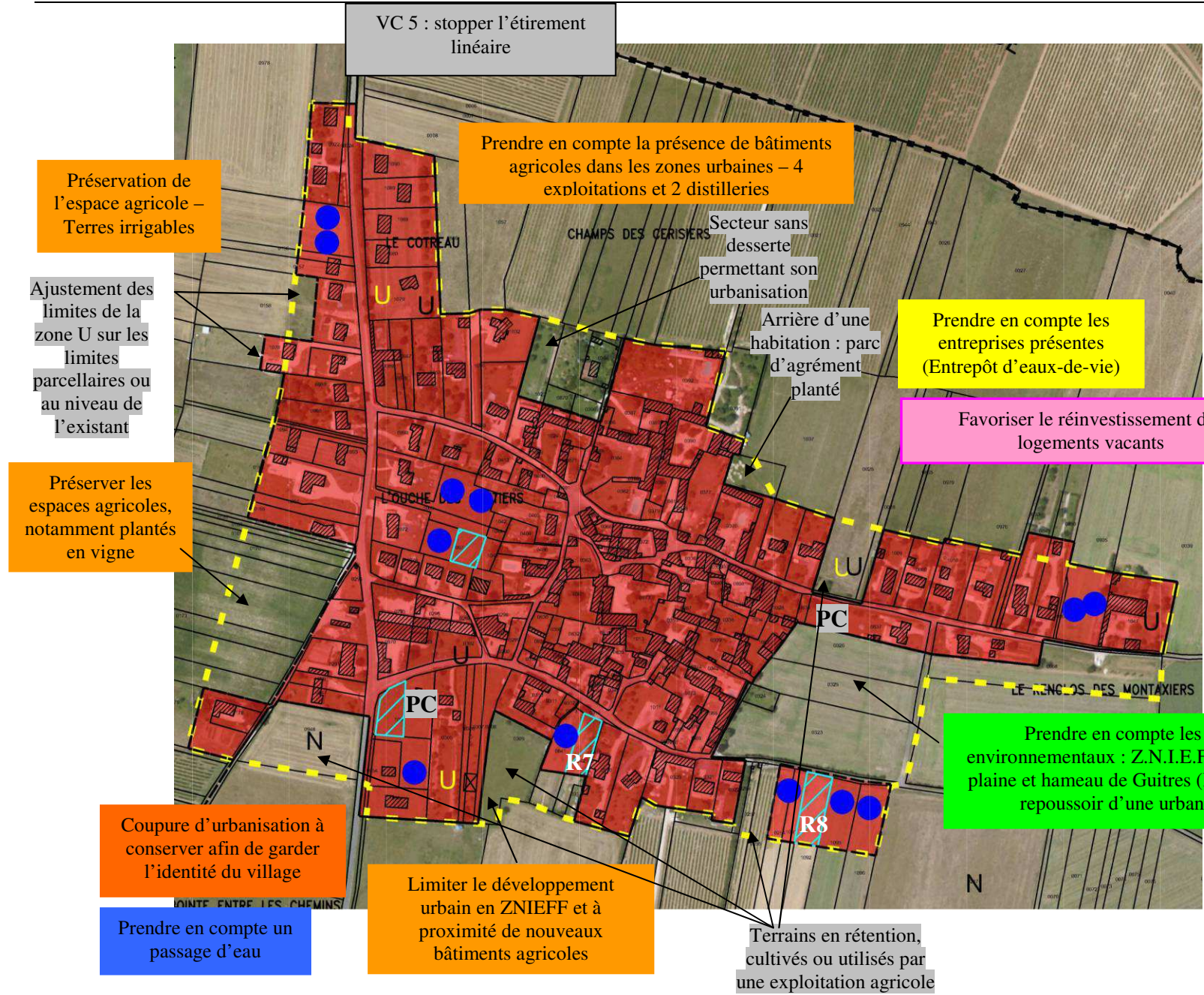
La localisation de la zone AU des Arnauds permettra de rapprocher l'habitat de l'emploi et des services et commerce offerts sur la commune. Cela va dans le sens de la préservation de la vie de cette zone urbaine.

Les différences entre la zone U de la carte communale et le PLU se trouvent sur les marges du fait du réajustement des limites sur celles parcellaires, de la prise en compte de l'existant ou de la présence d'enjeux environnementaux (ZNIEFF, passages ou stagnation des eaux, risques de tassement ou d'effondrement). Les terrains déclarés à la PAC dans la ZNIEFF ont été basculés en zone N.

La différence la plus significative est le basculement du Pierrail en zone N. Cet espace est essentiellement un espace cultivé. Sa superficie et son intérêt agricole ont poussé les élus à ne pas prévoir dans l'immédiat son urbanisation. Il est délimité en N plutôt qu'en A de manière à ne pas autoriser l'implantation de nouveau bâtiment agricole dans cet espace cerné par l'urbanisation. La partie ouest de la zone N du Pierrail correspond à des jardins.

Leur délimitation en zone N permet de conserver une zone tampon entre l'espace résidentiel et les terres cultivées du Pierrail. En outre cette zone

VILLENEUVE



Le développement de ce village se fera en complémentarité de celui de Guîtres/Luchac. Il sera contenu dans son enveloppe actuelle de manière à ne pas s'étaler sur les espaces agricoles et naturels (ZNIEFF) dans lesquels il s'insère. Les terrains déclarés à la PAC dans la ZNIEFF ont été basculés en zone N.

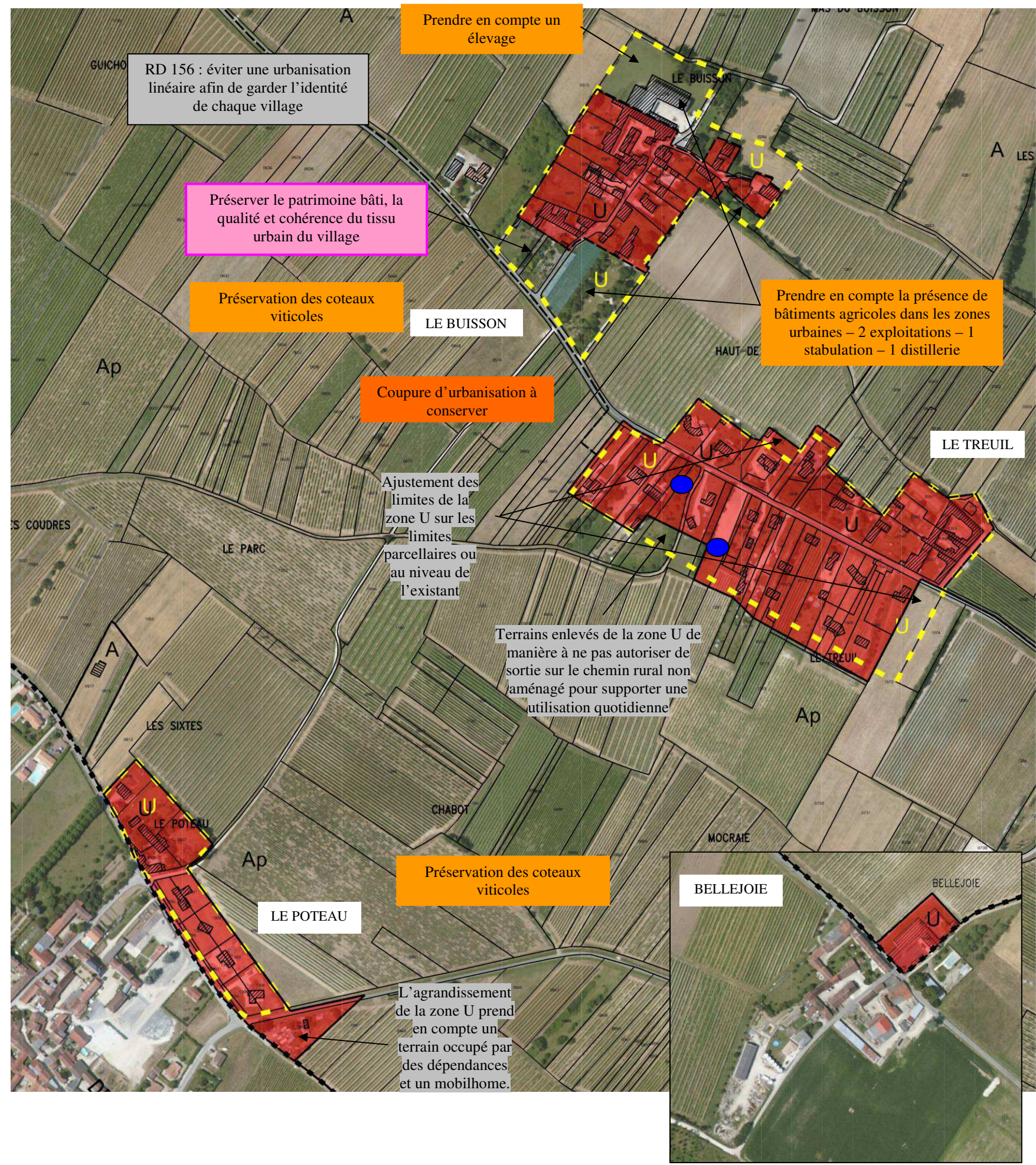
- Zonage Carte Communale
- Zonage PLU
- Parcelles libres
- Rétention (n° renvoyant au tableau p :175)
- Parcelles bâties (mise à jour cadastre)

Zone U/AU	Superficie totale	Superficie ouverte à l'urbanisation				Nombre potentiel de constructions	
		Total	En comblement	En extension	En rétention	Total	Avec rétention
Villeneuve	18,8 ha	0,35 ha	0,35 ha	0 ha	0,2ha	4	2

Surfaces délimitées en zone urbaine et déclarées à la PAC (2017) :
0 m²



LE BUISSON, LE TREUIL ET LE POTEAU



Dans le but de préserver le coteau viticole et de contenir le développement urbain des secteurs les plus éloignés du centre de la commune et de ses équipements, les zones urbaines du Buisson, du Treuil, du Poteau et de Bellejoie se limitent à leur enveloppe urbaine actuelle.

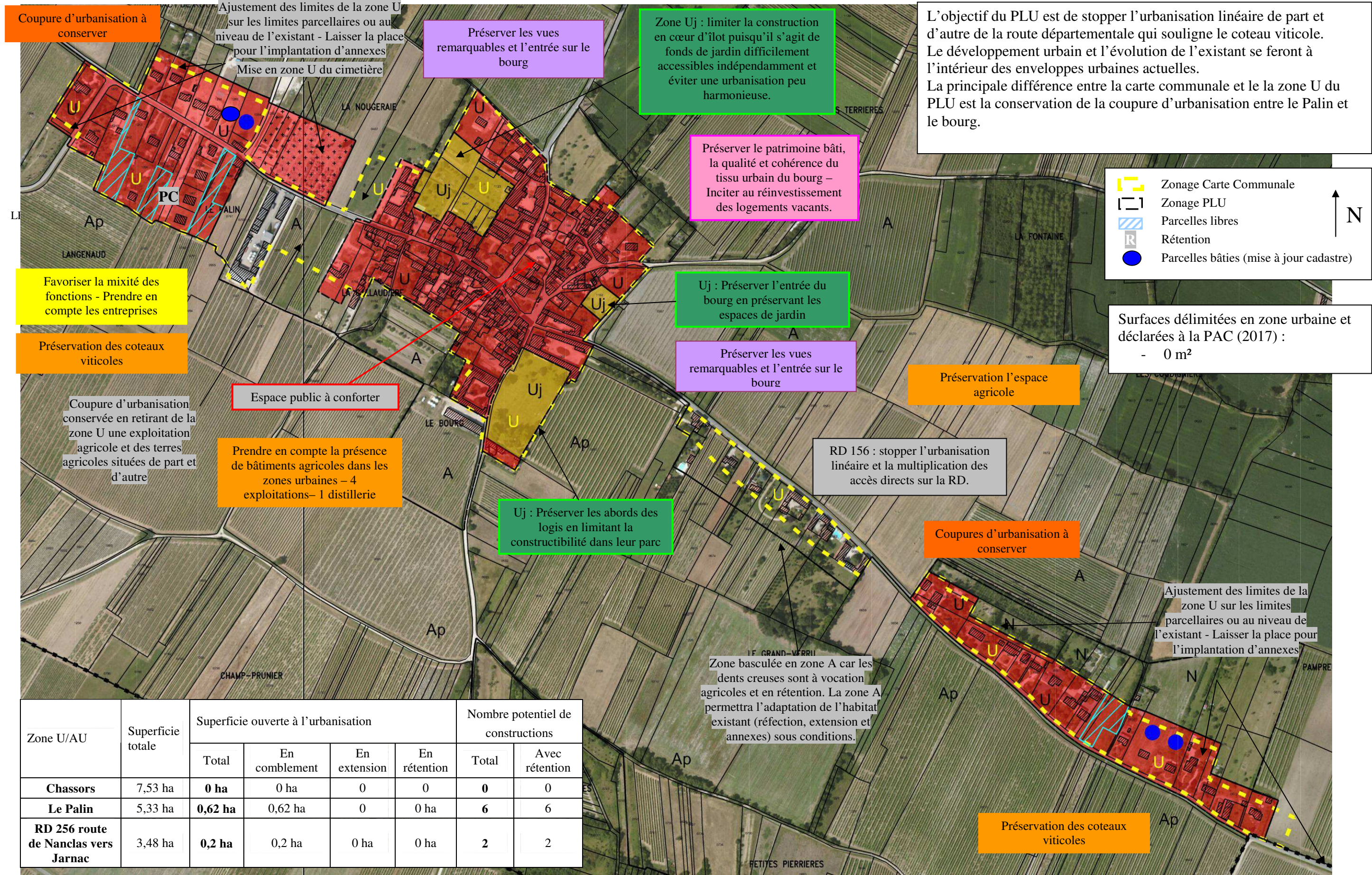
- Zonage Carte Communale
- Zonage PLU
- Parcelles libres
- Rétention
- Parcelles bâties (mise à jour cadastre)



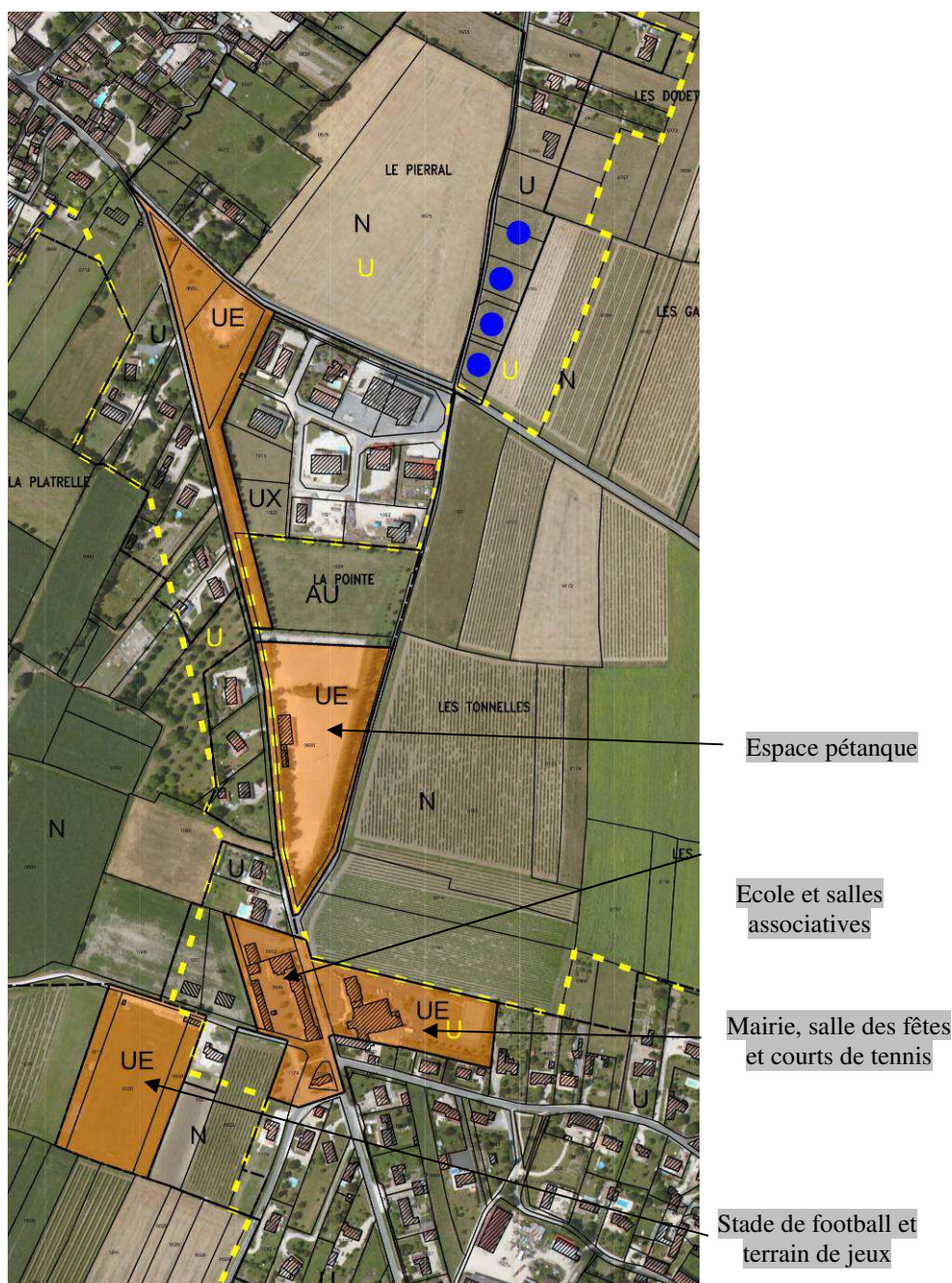
Surfaces délimitées en zone urbaine et déclarées à la PAC (2017) :
- 0 m²

Zone U/AU	Superficie totale	Superficie ouverte à l'urbanisation				Nombre potentiel de constructions	
		Total	En comblement	En extension	En rétention	Total	Avec rétention
Le Treuil	5,53 ha	0 ha	0 ha	0	0 ha	0	0
Le Buisson	2,21 ha	0 ha	0 ha	0	0 ha	0	0
Le Poteau	1,76 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0	0	0
Bellejoie	0,33 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0	0	0

LE PALIN, CHASSORS, URBANISATION LE LONG DE LA ROUTE DE NANCLAS (RD 156)



II.B.2. Les zones UE à vocation d'équipements publics



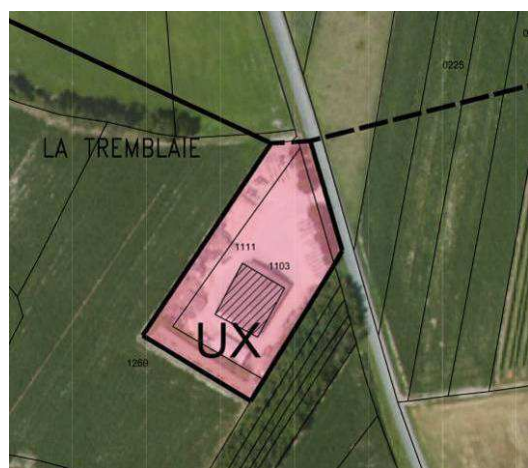
Les zones UE correspondent à des emprises qui appartiennent à la commune (5,6 ha). Il s'agit de pouvoir conforter ces zones d'équipements qui garantissent la vie de la commune. Aucun nouveau besoin n'a été identifié. Les emprises semblent suffisantes. Aussi, aucun développement sur l'espace agricole ou naturel n'est envisagé.

II.B.3. Les zones UX destinées aux activités économiques

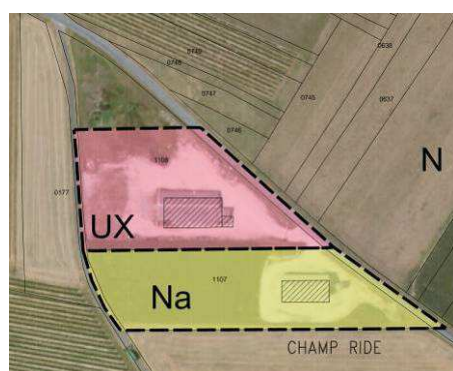
Si de manière générale les activités économiques compatibles avec l'habitat peuvent s'implanter et se développer en zone U, 3 secteurs correspondent à l'emprise d'activités économiques qui ne sont pas forcément compatibles avec l'habitat, situés en dehors des zones urbaines ou dans un secteur spécifique aux activités économiques (ZAE).

La zone UX de La Pointe à Luchac correspond à une zone intercommunale d'activités économiques. Un seul lot est encore disponible (vendu mais non bâti). Grand Cognac ne prévoit pas l'agrandissement de cette zone. Le but est donc de permettre son évolution sur son emprise actuelle (2,8 ha). Elle est délimitée au nord et à l'est par la voirie, au sud par le passage d'une canalisation de gaz.

La zone UX de La Tremblais correspond à une activité pérenne. Cette délimitation permettra de conserver une vocation économique sur l'emprise actuelle de l'entreprise (0,5ha), délimitée par des plantations.



La zone UX de Champ Ride correspond à une activité pérenne. Cette délimitation permettra de conserver une vocation économique sur l'emprise actuelle de l'entreprise (0,9 ha). La pointe nord de la parcelle, non utilisée, n'est pas intégrée en zone constructible afin de limiter l'impact sur l'espace agricole et naturel et garder une bonne visibilité au carrefour.



Aucun développement des zones UX n'est prévu sur l'espace agricole ou naturel.

II.B.4.La zone agricole

Zone qui correspond à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le zonage permet de **stopper le mitage de l'espace agricole** afin de préserver sa vocation et **d'éviter d'enclaver de nouvelles exploitations agricoles en zone urbaine** ou d'engendrer des conflits de voisinage. La finalité est de **conserver de bonnes conditions d'exercice** pour les exploitations agricoles et donc d'assurer leur pérennité.

=> **598 ha** sont délimités en zone A. Cela correspond en grande partie à l'espace actuellement cultivé, en partie viticole, ainsi qu'au bâti, souvent à vocation agricole qui s'insère dans ces espaces.

Seules y sont admises :

- les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole**
- **Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du sites:**
 - les constructions et les installations liées aux **services publics ou d'intérêt collectif** ;
 - **Les extensions** des constructions existantes à usage **d'habitation** ainsi que les annexes;
 - **Le changement de destination des bâtiments repérés.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 où la construction est autorisée de façon limitée (STECAL).

Un STECAL a été délimité, il s'agit du **secteur Ax (Les Métairies – 3698 m²)** : le but est de permettre d'y conforter un écart où une activité de service et une autre de vente (garagiste/vente de véhicules) cohabitent, sans porter atteinte à l'environnement agricole dans lequel elles s'insèrent. Il s'étend sur la parcelle qui accueille ces activités, délimitée au sud et à l'est par une route. La pointe nord de la parcelle, non utilisée (jardin, potager) est laissée en zone A.



Un **secteur Ap** (184 ha) a également été délimité, il s'agit d'une zone Agricole Protégée qui correspond au coteau viticole. Ce coteau viticole est réputé depuis des siècles. L'objectif est de le préserver de toute construction, y compris agricole. Une enclave est laissée en zone A à l'ouest du Poteau pour prendre en compte l'existence d'une exploitation agricole (n°17 dans le diagnostic). Le bâtiment agricole est récent et fonctionnel et l'exploitant projette l'implantation d'un bâtiment

de stockage à proximité). L'exploitant agricole n'a pas d'autres bâtiments. Un classement en Ap l'empêcherait d'évoluer ou de vendre à un autre agriculteur par la suite.

Le bâtiment agricole au nord de Luchac (exploitation n°6 dans le diagnostic) est laissé en zone N. Ceci se justifie par le fait qu'il n'y a pas de projet de développement de l'exploitation. Il s'agit d'une double activité. Une partie des travaux agricoles est faite par des entreprises agricoles.

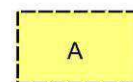
Plusieurs exploitations (exploitations n° 1 à 3, 15 à 17 dans le diagnostic) sont localisées en zone A, notamment lorsqu'elles sont isolées ; ce qui facilitera leur évolution. Pour autant, la plupart des sièges d'exploitation et bâtiments agricoles sont en zone U (exploitations n°4, 5, et de 7 à 14 dans le diagnostic). Aussi, le règlement de la zone U autorisera les extensions et nouveaux bâtiments agricoles en lien avec les exploitations existantes, sous réserve d'être compatibles avec l'habitat proche. Lorsque cela a été possible, une fenêtre sur l'espace agricole a été laissée de façon à faciliter le développement de ces exploitations situées en zone U (exploitations 5, 6 et 8). La délimitation de la zone U des exploitations en continuité de l'espace N est assez large pour permettre leur évolution, celle-ci étant interdite en zone N (exploitations 4, 7, 9 et 12). Cela permettra à l'exploitation n°7 de pouvoir réaliser son projet d'implantation d'un nouveau bâtiment à proximité de son siège d'exploitation.

En complément, le PLU accompagne la délocalisation d'une exploitation (exploitation n°10) actuellement enclavée dans la zone urbaine de Guîtres à Champ Ride, à proximité d'un bâtiment agricole appartenant à cette même exploitation. Cette délocalisation se fera à moyen/long terme, d'abord par l'agrandissement du silo présent à Champ Ride (à court terme).

En outre **4 bâtiments** situés en zone A ont été repérés comme pouvant **changer de destination**. Ils se situent à Montjourdain, à proximité d'un bâtiment inscrit comme monument historique. Ils présentent une architecture traditionnelle et ne sont pas assez fonctionnels pour être réutilisés par un jeune agriculteur.

ZONE A

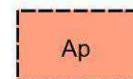
Zone agricole



A



Ax écart ayant une vocation économique



Ap : zone agricole protégée



II.B.5. Les zones naturelles

La zone naturelle correspond aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

La zone N a pour but de protéger les espaces naturels où une valeur écologique a été repérée, de préserver les paysages et le cadre de vie des habitants de la commune.

=> **432 ha** sont délimités en zone Naturelle. Elle correspond :

- aux vallons boisés,
- à la partie non urbanisée de la ZNIEFF
- des secteurs cultivés ou en jardins où les eaux ont tendance à stagner.

En zone N, la constructibilité est fortement limitée avec notamment l'interdiction des bâtiments à usage agricole et pour l'habitat, uniquement l'autorisation des extensions et annexes sous conditions afin de limiter l'étalement et le mitage de l'espace naturel.

Elle englobe un secteur de plus faible superficie où les enjeux écologiques et paysagers, et l'absence d'habitation justifient de limiter plus strictement la constructibilité :

- **secteur Np** : secteur naturel protégé en raison de sa valeur écologique et paysagère. Il s'agit du secteur des Grandes Pierrières qui constitue une friche au niveau du point culminant de la commune.

Deux STECAL ont été délimités sur Chassors :

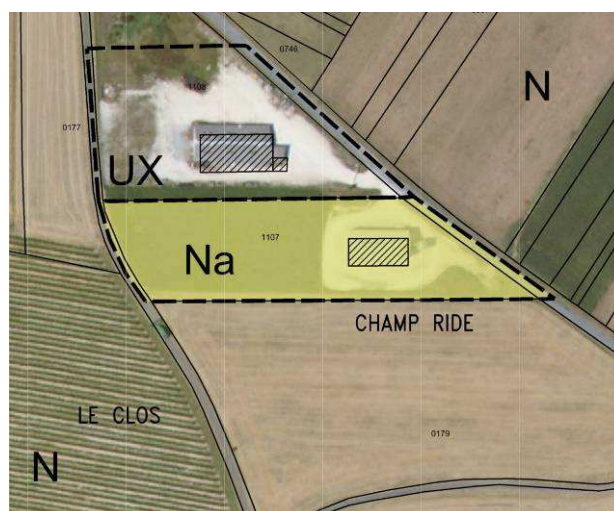
- le **secteur NI (1,1ha)** accueille **des activités de loisirs et détente** qui pourront être confortées. Sa délimitation correspond à l'espace actuellement utilisé par les activités présentes (fosses pour le ball trap, cabane de chasse...). Cette emprise est communale, non cultivée. La constructibilité est fortement limitée de manière à rester en accord avec la faiblesse des réseaux.



- Le **secteur Na (0,9 ha)** accueille actuellement un silo en lien avec une exploitation agricole enclavée dans la zone U de Guîtres.

Celle-ci prévoit dans un premier temps, d'ici 2 ans, l'extension du silo de stockage de céréales présent sur la parcelle C1107. Pour ce faire, la totalité de cette parcelle est nécessaire, à la fois pour construire et pour assurer la circulation des engins et véhicules de transport. L'aménagement est conditionné par la configuration technique des installations existantes. Il s'agit dans un premier temps de doubler la surface du silo actuel, dans son prolongement. La hauteur de l'extension sera au plus égale à l'existant, soit 12,60m. L'aménagement doit permettre d'envisager à plus long terme une nouvelle extension (dans l'hypothèse d'une association avec un membre familial), soit au total le triplement de la surface du silo.

A long terme, voire très long terme (plus de 10 ans), il est envisagé de délocaliser le siège d'exploitation actuellement enclavé dans le centre de Guîtres, sur la parcelle C 179, voisine du silo. Le but est de pérenniser l'exploitation en évitant les conflits éventuels avec les voisins et de favoriser son développement. Plusieurs incertitudes et des raisons financières ont poussé les exploitants à reporter cette délocalisation sur le long terme. En attendant la levée des incertitudes et la formalisation du projet, la parcelle est laissée en zone N.

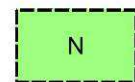





En outre, en dehors des STECAL, le changement de destination est autorisé pour les bâtiments repérés, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Aucun bâtiment pouvant changer de destination n'a été repéré en zone N.

ZONE N

Zone naturelle

	N
	Np : secteur naturel strictement protégé
	NI : secteur destiné à l'activité de chasse et bal-trap
	Na : secteur destiné à l'activité agricole

Prise en compte de passages d'eau et jardins qui se développent sur des espaces où les eaux peuvent stagner

Le secteur présentant un intérêt agronomique est actuellement cultivé. Il est laissé en zone N afin de ne pas autoriser l'implantation de bâtiments agricoles qui se retrouveraient au cœur d'une zone urbaine.

Vallons boisés à préserver : limitation de l'urbanisation



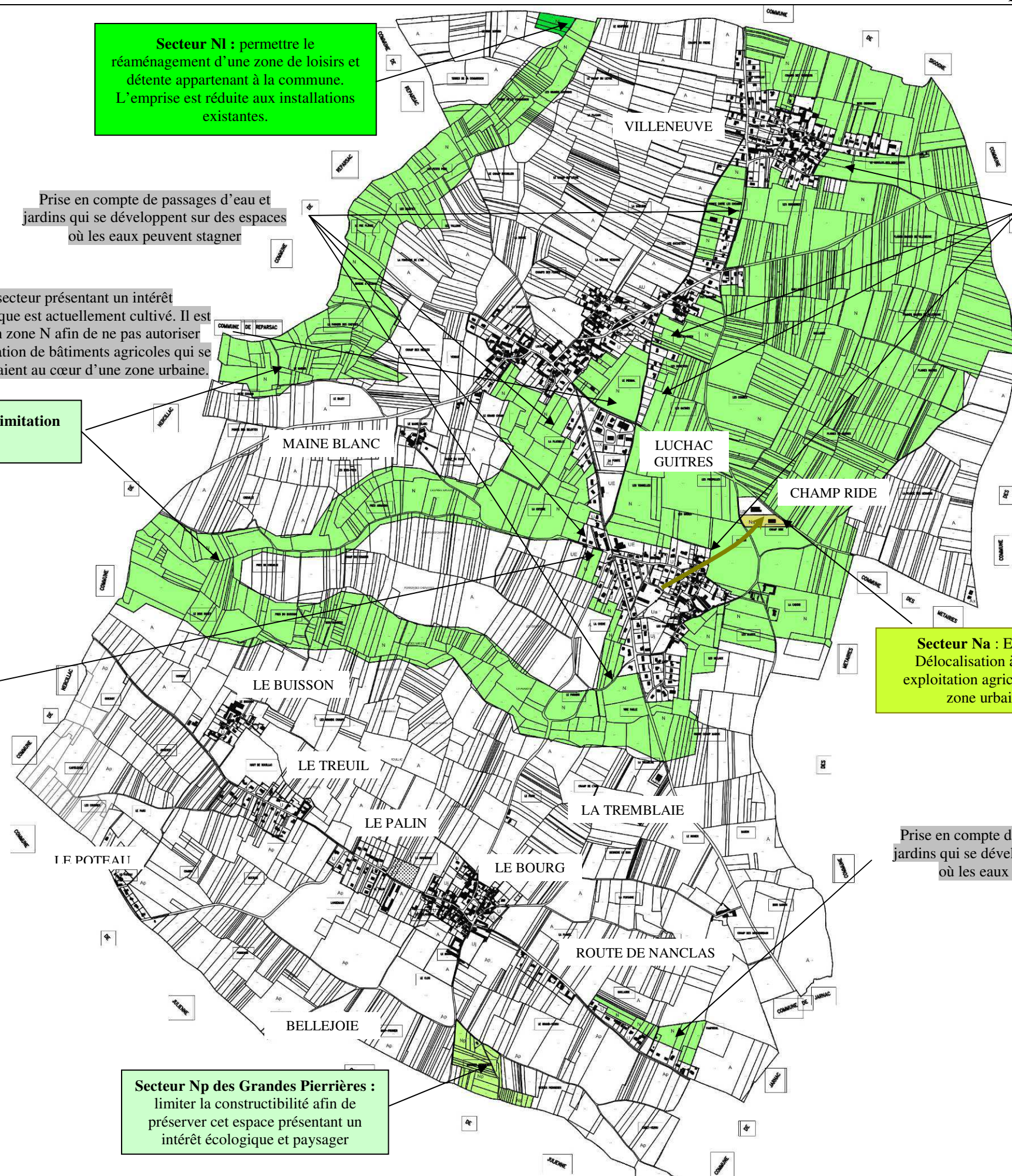
Secteur NI : permettre le réaménagement d'une zone de loisirs et détente appartenant à la commune. L'emprise est réduite aux installations existantes.

Limiter l'étalement urbain et l'effet repoussoir au niveau des ZNIEFF Hameau et plaine de Guîtres

Secteur Na : Extension du silo + Délocalisation à long terme d'une exploitation agricole enclavée dans la zone urbaine de Guîtres

Prise en compte de passages d'eau et de jardins qui se développent sur des espaces où les eaux peuvent stagner

Secteur Np des Grandes Pierrières :
limiter la constructibilité afin de préserver cet espace présentant un intérêt écologique et paysager



II.B.6. Tableau des surfaces

Zones constructibles	Surface totale des zones	Terrains déjà bâtis dans les zones constructibles	Terrains libres dans les zones constructibles
Zones AU :	23499	462	23037
Les Arnauds	12706	193	12513
La Pointe	10793	269	10524
Zone U	977975	937810	40165
Le Bourg	75344	75344	0
Le Buisson	22125	22125	0
RD 156 Route de Nanclas	34780	32775	2005
Le Palin	53363	47126	6237
Le Treuil	55321	55321	0
Bellejoie	3331	3331	0
Le Poteau	17611	17611	0
Villeneuve	187904	184417	3487
Luchac-Guîtres	528196	499760	28436
Ua			
Centre de Guîtres	8120	0	8120
Ué	56222		
Guîtres	29272	29272	0
La Pointe	26950	26950	0
Ux	42721		
La Tremblaie	5043	5043	0
La Pointe	28236	28236	0
Champs Ridé	9442	9442	0
Uj	30850		
Guîtres	11383	--	--
Chassors	19467	--	--
Zone A	5981559		
Zone Ax			
Les Métairies	3698	3698	0
Zone Ap	1840216	0	0
Zone N	4298953		
Np	53927		0
NI	11088	0	0
Na	9710	418	9292
TOTAL GENERAL en m²	13336790	1040913	80614
en ha	1333,68	104,09	8,06
TOTAL des zones destinées à l'habitat en m²	1009594	938272	71322
en ha	100,96	93,83	7,13

Le projet de zonage délimite 7,1 ha ouverts à l’urbanisation principalement pour de l’habitat :

- 4,92 ha considérés comme effectivement mobilisables, pouvant accueillir 58 habitations
- 0,78 ha correspondant à 25% de la surfaces des opérations d’ensemble (Ua +AU) pour la réalisation d’espaces communs.
- 1,4 ha en rétention (soit 19% des surfaces ouvertes à l’urbanisation.)
- Soit une densité de l’ordre de 10 logements/ha (hors rétention)

Le zonage est en adéquation avec le PADD puisqu’il prévoit un besoin de 58 habitations et l’ouverture à l’urbanisation de 6,1 ha, hors rétention ; soit une densité attendue d’environ 9,5 logements/ha (hors rétention).

Parmi les 7,1 ha ouverts à l’urbanisation , 1,2 ha est de la surface agricole utilisée, soit 17% des surfaces constructibles. Il s’agit de dents creuses peu pratiques à exploiter et d’une grande partie de la zone AU Les Arnauds.

Le projet est également en adéquation avec la limitation de la consommation de l’espace:

- Par rapport à l’urbanisation depuis l’approbation de la carte communale : entre 2006 et 2012 (date du bilan de la carte communale), 6,2 ha ont été urbanisés pour accueillir 50 habitations. Si nous ramenons théoriquement ces chiffres sur 10 ans, cela ferait 10,3 ha pour 83 habitations. Le projet de PLU prévoit pour les 10 ans à venir un total de 58 par la construction neuve sur 7,1 ha. Ainsi la densité passera de 7 logements/ha à 10 logements/ha.
- Par rapport aux surfaces actuellement disponibles dans la carte communale en vigueur : la commune en passant de 30 ha à 7,1 ha, divise par plus de 4 les surfaces ouvertes à l’urbanisation.

Le passage de la carte communale au PLU s’est fait en retirant 28 ha des zones constructibles et en ajoutant 6 ha en zone constructible. Les zones constructibles du PLU à vocation d’habitat sont réduites de 24 ha par rapport à la carte communale.

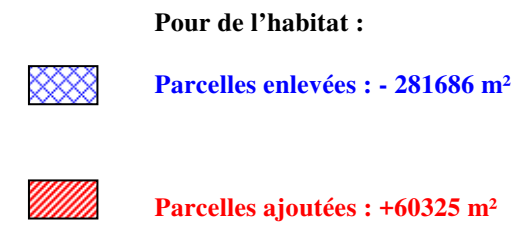
En outre, les surfaces enlevées l’ont été essentiellement pour préserver l’activité agricole et prendre en compte les enjeux environnementaux. Ainsi 7,9 ha libres à la construction dans la carte communale et incluses dans une ZNIEFF ont été basculés en zone N. Les 1,8 ha que le PLU ouvre toujours à l’urbanisation en ZNIEFF, correspondent à des dents creuses au milieu de la zone urbaine de Guîtres ou entre plusieurs habitations au niveau de Luchac ou Villeneuve dans des secteurs d’urbanisation récente. Elles contribueront à intensifier l’enveloppe urbaines des principales zones urbaines de la commune. Elles n’ont pas de vocation agricole. Cela représente 0,6% de la surface des ZNIEFF. Ainsi leur urbanisation n’aura pas d’impact sur l’intégrité même des zones en ZNIEFF.

Le secteur du Pierrail est basculé en zone N car il s’agit d’un espace de grande surface, d’intérêt agronomique où l’implantation de bâtiments agricoles n’est pas souhaitable.

Les parcelles ajoutées correspondent en grande partie aux zones AU qui sont en continuité directe de la principale zone urbaine GUITRES/LUCHAC et à des secteurs déjà bâtis, comme le cimetière.

A coté de cela un secteur Na ouvre un peu moins d’1 ha à l’urbanisation. Cela permettra l’évolution d’une exploitation agricole avec à court et moyen terme l’extension d’un silo et à long terme la délocalisation de l’exploitation. L’emprise au sol est limitée de façon à permettre seulement le triplement de la surface du silo.

CARTE COMMUNALE – BILAN DES SURFACES	
Localisation	Surface libre à la construction en m²
Le Bourg	23649
Le Palin	18361
Route de Nanclars	9702
Le Buisson	7203
Le Treuil	8013
Le Poteau	3421
Villeneuve	61615
Luchac	134497
Guîtres	43675
TOTAL	310136



II.C. Application de dispositions particulières

II.C.1. Eléments du patrimoine naturel et bâti à préserver

Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1.


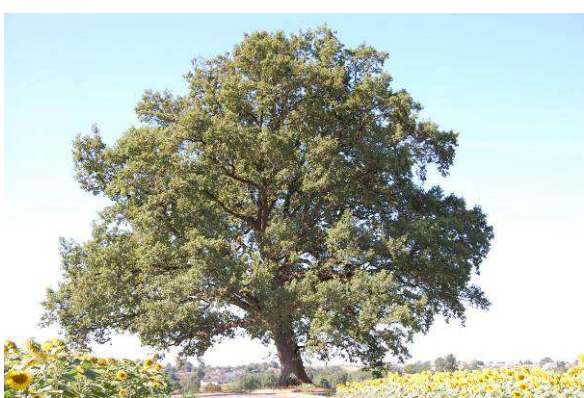

L'objectif est de préserver les éléments du patrimoine naturel et bâti, qui font partie de l'identité de la commune et qui participent à la qualité des paysages et à la préservation de la biodiversité sur la commune.





Dans le but de les conserver, une **déclaration préalable** sera à demander **avant tous les travaux de nature à modifier, détruire ou supprimer** ces éléments. Leur modification est subordonnée à condition.




Sur la commune, les éléments repérés sont essentiellement des éléments végétaux car ils semblent plus vulnérables que les éléments bâtis :




- **Des arbres, isolés, formant une allée ou des haies, principalement localisées dans les vallons boisés et plus ponctuellement dans l'espace agricole.** Leur intérêt est paysager mais également, notamment pour les réseaux de haies, écologique et hydrologique.
- **Un parc remarquable.** Son intérêt est paysager mais également écologique car il constitue un habitat pour plusieurs espèces menacées dont la présence a abouti à la délimitation d'une ZNIEFF.
- **Un mur qui délimite une partie du parc remarquable et un mur en bordure de la zone Uj.** Leur intérêt est principalement qualitatif en terme de paysage. En outre, leur conservation permet de sauvegarder des habitats pour des espèces repérées dans la ZNIEFF.




LISTE DES ELEMENTS AYANT UN INTERET PATRIMONIAL A PRESERVER




1-Noyer à Guîtres(parcelle 1187)	
2- Chêne à l'ouest de Guîtres, emblème de la commune (parcelle 554), en bordure de la rue du Chêne	
3- Haie avec des cyprès aux Chenevaux (parcelle 841)	




<p>4- Cèdre aux Chenevaux (parcelle 841)</p>	
<p>5- Cèdre du Liban à La Cadoie (parcelle 194)</p>	
<p>6- Haie entre Guîtres et La Cadoie</p>	
<p>7- Haie route de Jarnac au niveau de la Tremblaie</p>	




<p>8- Haie chemin de Montjourdain 1</p>		
<p>9- Haie chemin de Montjourdain 2</p>		
<p>10- Haie chemin du coteau au sud de Chassors</p>		




<p>11- 2 chênes en bordure du chemin blanc menant à Bellejoie (parcelle 800)</p>	
<p>12- Haie à l'entrée de Julienne (parcelle 845)</p>	
<p>13- Haie chemin du bois Rodet (parcelle 1)</p>	





<p>14- Haie à la sortie de Luchac, route de Cognac (parcelles 791/792)</p>	
<p>15- Haie à l'entrée de Chassors, en venant de Guîtres (parcelle 496)</p>	
<p>16- Haie au nord de Chassors, chemin de la Nougeraie</p>	




<p>17- Haie sur les Dodette à Luchac en limite de la parcelle 965)</p>	
<p>18- 2 marronniers et sapin à Luchac (parcelle 921)</p>	
<p>19- Cèdre route de Sigogne à la sortie de Luchac (parcelle 1058)</p>	

<p>20- Haie Chemin des Arnauds à l'ouest de Luchac</p>	
<p>21- Haie, rue des Romains à l'ouest de Luchac</p>	
<p>22- Chêne, venelle des Ormeaux à Villeneuve</p>	

<p>23- Tilleul, venelle des Ormeaux à Villeneuve (parcelle 1129)</p>	
<p>24- Haie rue du puits à la sortie de Villeneuve (parcelle 323)</p>	
<p>25- Haie Chemin des Plaines Hautes au sud de Villeneuve (parcelle 135)</p>	

<p>26- Haie des plaines basses en limite communale (parcelle 110)</p>	
<p>27- Haies entrée de Luchac, route de Sigogne (le long des parcelles 260 et 261)</p>	
<p>28- 2 Tilleuls à l'entrée de Luchac, route de Sigogne.</p>	
<p>29- à l'entrée sud de Luchac (parcelle 178)</p>	

30- Tilleul parcelle 888 à Luchac	
31- Allée de tilleuls menant au logis de Chassors à l'entrée est du bourg	
32- Arbre parcelle 680 à Luchac	
<p>33- Mur de clôture au sud-est de la zone Uj (parcelle 86). Son linéaire est homogène depuis le bâtiment agricole situé de l'autre côté de la rue du parc jusqu'au puits.</p> <p>Il est en moellons apparents, surmonté de tuiles creuses. Sa conservation permettra de préserver un élément qualificatif même si celui-ci n'est pas très ancien.</p>	

	
<p>34- Mur de clôture du parc de Guîtres (parcelles 100 et 101).</p> <p>Il est en pierre et moellon apparents, surmonté de tuiles creuses.</p>	
<p>35 - Parc remarquable à Guîtres, entièrement arboré.</p>	
<p>36- Réseau de haies dans les vallons boisés.</p> <p>Les réseaux de haies ont fortement été réduits sur le territoire communal. Au niveau des vallons boisés, ils sont encore assez cohérents. Ces ensembles jouent un rôle écologique, hydrologique et paysager important, d'où l'intérêt de les préserver.</p>	

II.C.2. E.B.C. à créer

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

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

La mise en place de cet outil dans le PLU n'est pas pour préserver des boisements existants mais créer des plantations. Ces **plantations à créer** sont mentionnées sur le plan de zonage pour accompagner l'urbanisation au sud du Palin et en application des O.A.P. Il s'agit de haies à planter de manière à :

- intégrer les futures constructions dans le paysage
- préserver une certaine intimité
- créer une bande tampon pour réduire d'éventuelles nuisances et conflits de voisinage principalement entre résidentiels et agriculteurs.

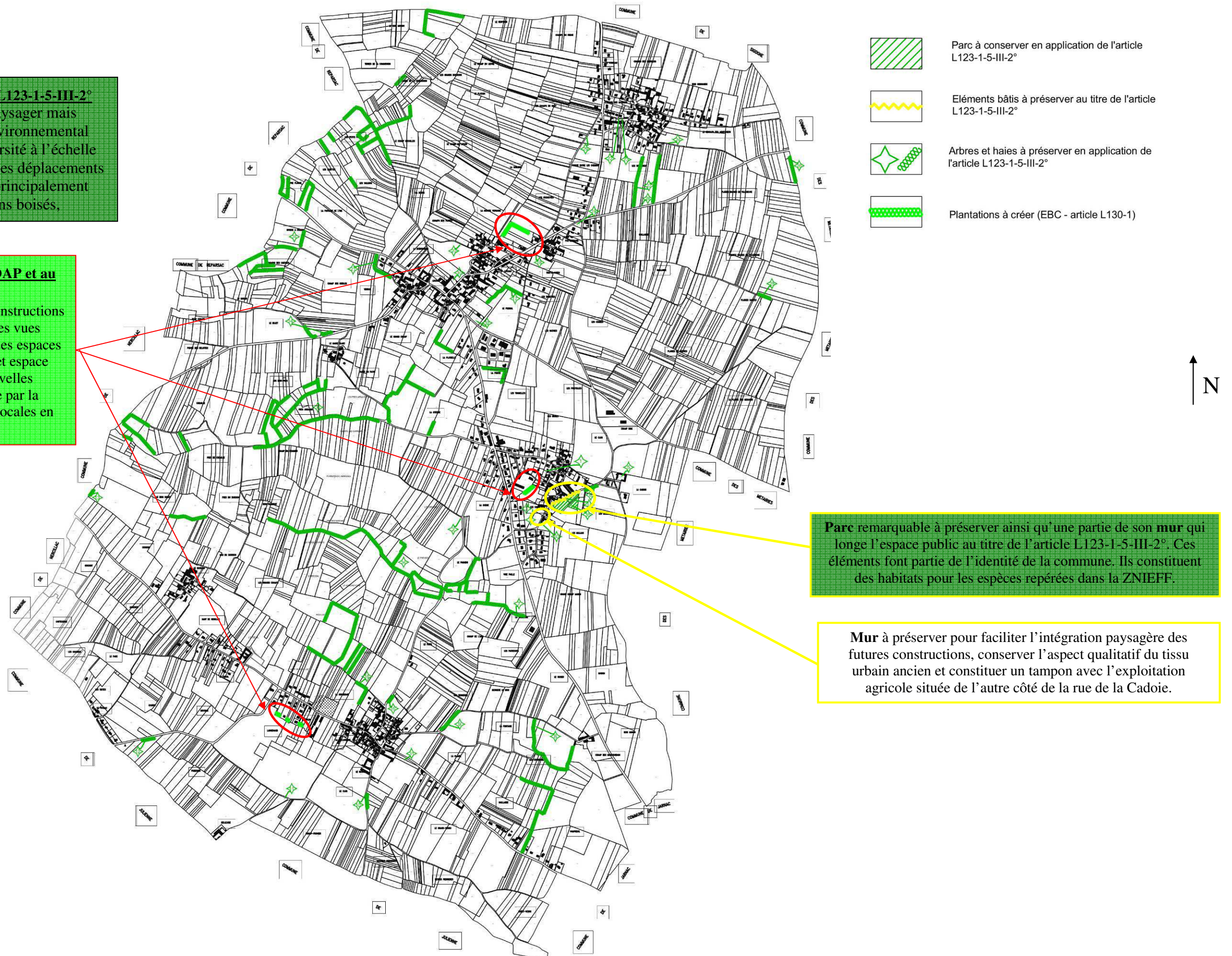
➤ OUTILS DE PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE

Haies à préserver au titre du L123-1-5-III-2°

Ces haies jouent un rôle paysager mais également hydraulique et environnemental (habitats favorisant la biodiversité à l'échelle locale, trame verte permettant les déplacements des animaux...). Elles sont principalement localisées dans les vallons boisés.

E.B.C. à créer dans le cadre d'OAP et au sud du Palin:

De manière à intégrer les futures constructions dans le paysage et à préserver les vues lointaines mais également à créer des espaces tampon entre espace résidentiel et espace agricole, l'autorisation de nouvelles constructions sera conditionnée par la plantation d'une haie d'essences locales en mélange.



II.C.3.Les emplacements réservés

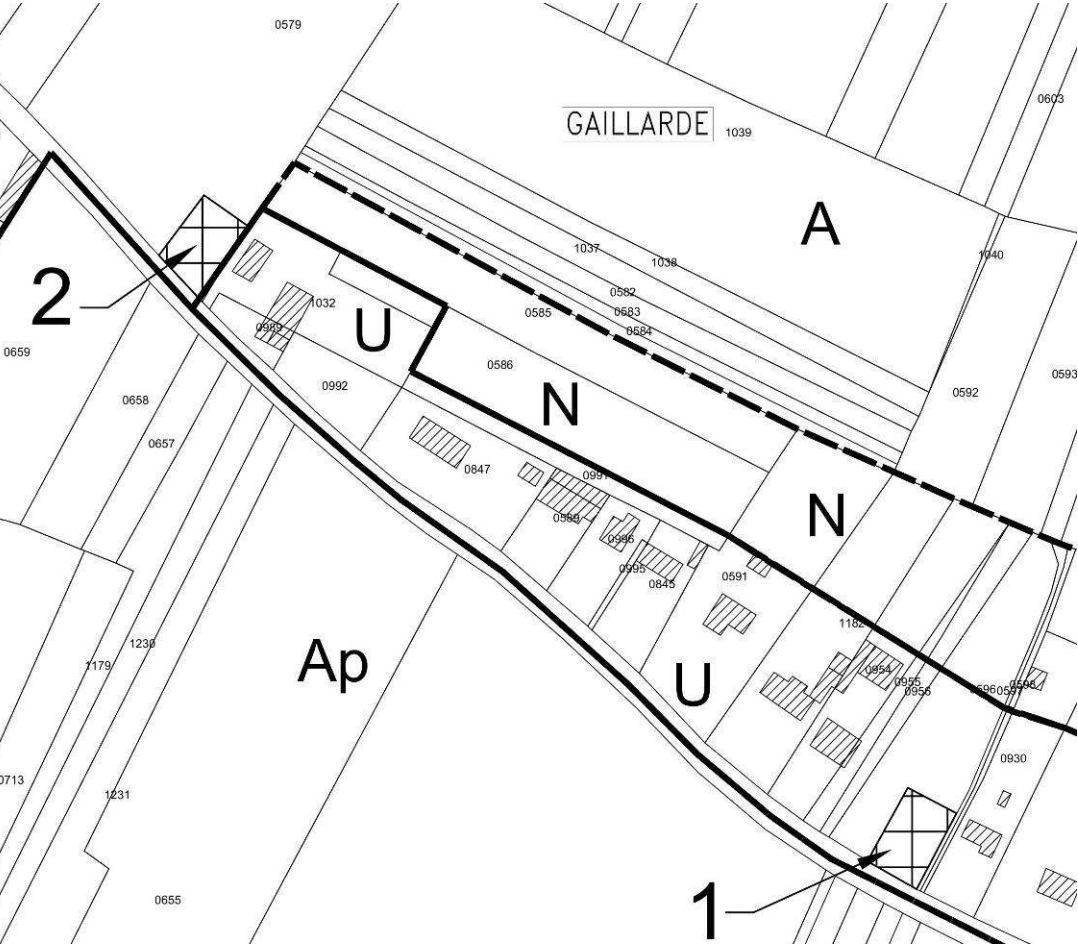
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

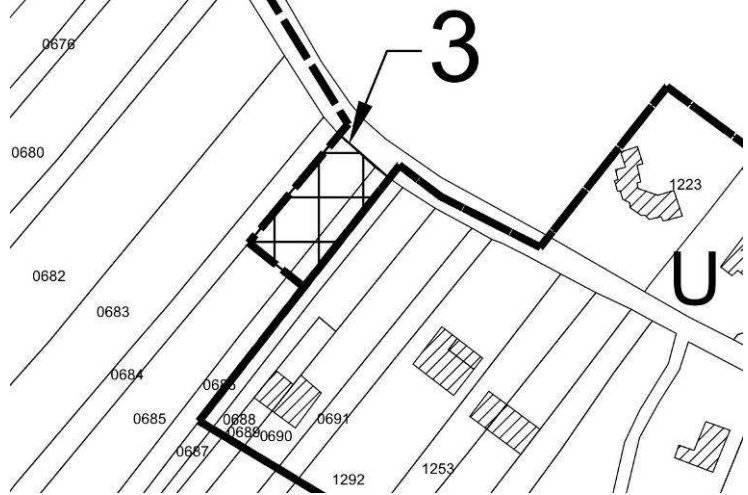
La commune a défini 6 ER pour faciliter l'acquisition de parcelles afin d'améliorer la couverture incendie, faciliter la réhabilitation et agrandissement de la station d'épuration et pour créer des liaisons douces.



1 et 2 – Route de Nanclas



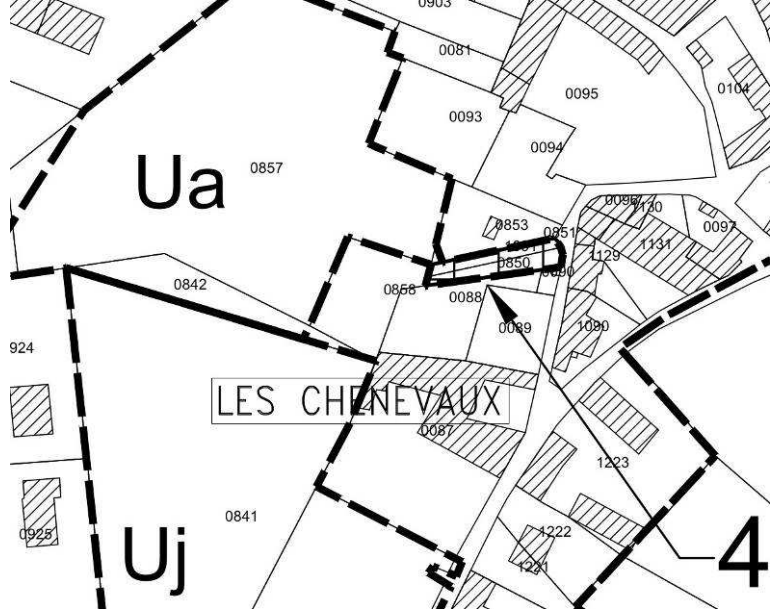
3 – Le Treuil



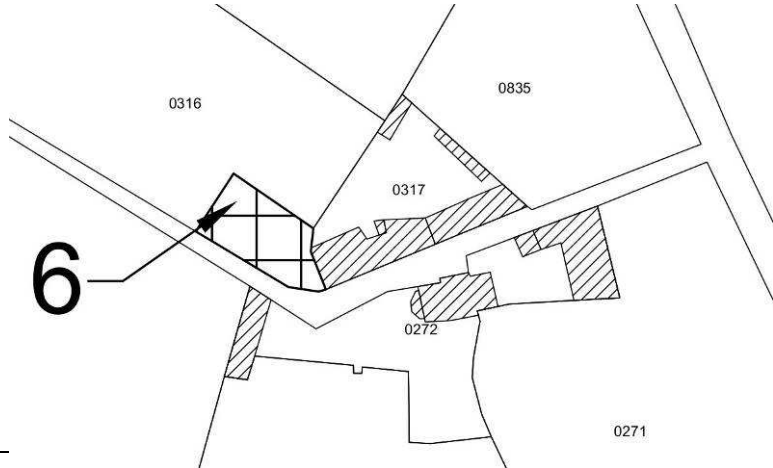
5 – Les Prés Arnauds



4 – Centre de Guîtres



6 – Montjourdain



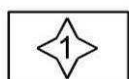
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-2-c DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Localisation/ n° parcelle	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	C 596	Aménagement d'un système de défense incendie	586 m²	Commune
2	C 579	Aménagement d'un système de défense incendie	574 m²	Commune
3	D 685/686	Aménagement d'un système de défense incendie	762 m²	Commune
4	C 851/1091	Aménagement d'une liaison douce	263 m²	Commune
5	D 505/556 A 718	Agrandissement de la station d'épuration	21522 m²	Commune
6	C316	Aménagement d'un système de défense incendie	608 m²	Commune

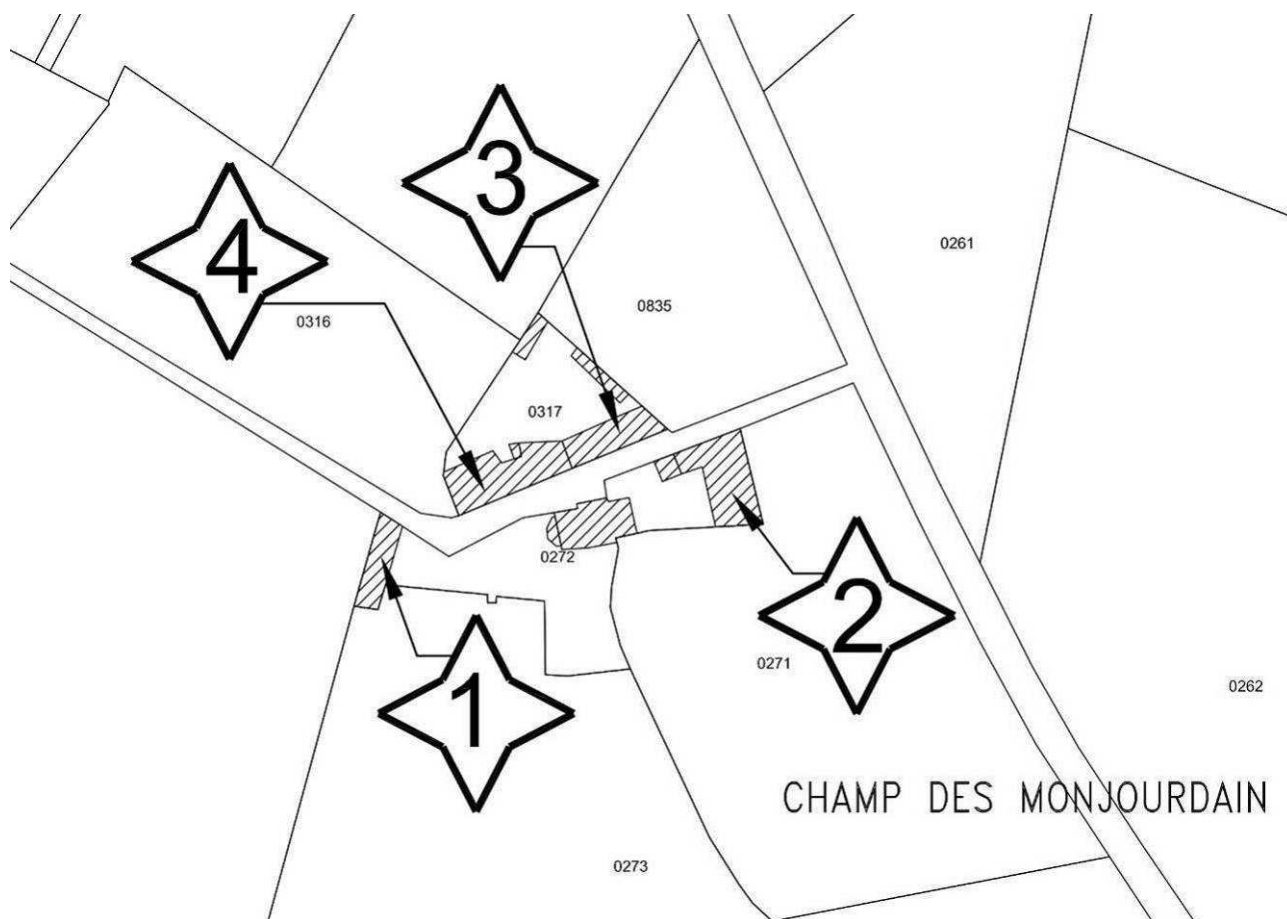
II.C.4. Les bâtiments repérés en zone A et N comme pouvant changer de destination

Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

=> 4 bâtiments pouvant changer de destination vers l'habitat ont été repérés sur le plan de zonage, **en zone A**.



Bâtiment pouvant changer de destination



Il s'agit de bâtiments à l'architecture traditionnelle, à proximité d'un monument historique. Leurs caractéristiques devront être préservées lors d'un changement de destination et les éléments du petit patrimoine (mur de clôture...) conservés.

Ces 4 logements ne sont pas pris en compte pour l'accueil de familles à l'année car imbriqués dans les propriétés, ils permettraient plutôt de conforter l'offre en location saisonnière (gîtes, chambres d'hôtes...)

1- Ancienne étable**2- Ecurie.**

Elle se prolonge par un préau qui donne sur la route par un porche accompagné d'un portillon.

**3- Ancienne dépendance agricole**

4- Ancienne dépendance agricole en continuité d'une habitation



II.C.5. Secteur à l'intérieur duquel les clôtures sont soumises à déclaration préalable

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

De manière à préserver le paysage, la commune a choisi de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal. Une délibération du Conseil Municipal a déjà été prise en ce sens.

II.C.6. Trame prenant en compte le risque de tassement ou d'effondrement

En application du principe de précaution, un secteur a été enlevé de la zone constructible et fait l'objet d'un figuré sur le plan de zonage par une trame afin d'informer sur la présence d'un risque. Celui-ci n'est pas cartographié, ni inscrit dans les documents officiels de l'Etat, mais connu par les locaux.

Des tracteurs se sont enfoncés dans le sol.

De manière à ne pas exposer de familles à un risque potentiel, le secteur est délimité en zone A et toute construction devra faire l'objet d'une étude de sol spécifique.

II.C.7. Le permis de démolir

Celui-ci est obligatoire à moins de **500 m d'un monument historique** (Montjourdain).

II.C.8. Le droit de préemption urbain

En complément et comme détaillé en annexe, la commune désire instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU (excepté la zone de La Pointe qui lui appartient déjà.)

III. UN REGLEMENT QUI PARTICIPE A LA CONCRETISATION DU PROJET COMMUNAL

Il s'agit d'expliciter les principales règles retenues.

III.A. **Zones URBAINES**

Objectifs et justifications des règles :

- Une distinction est faite entre la zone à vocation principale d'habitat (U), celle à vocation économique (UX) et celle qui accueille les équipements et services publics (UE).

ZONE U

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL :

- Le règlement **favorise la mixité des fonctions** : habiter, travailler, se divertir et accéder à des services publics ou de proximité sur Chassors ; afin de promouvoir une campagne vivante. Cet objectif est en accord avec la loi et la constitution des principales zones urbaines de la commune. Cela tout en préservant un cadre de vie agréable pour les habitants. Ainsi les activités jugées peu compatibles avec l'habitat sont interdites (industrielles, d'entrepôt ou classées soumises à autorisation). D'une manière générale, les installations et constructions dont l'usage est susceptible d'apporter des nuisances ou un risque pour le voisinage sont interdites.
- Dans cette même optique, les dépôts non permanents sont autorisés à condition d'être non visibles depuis le domaine public.

- A propos des **bâtiments agricoles** :

L'implantation de nouvelles exploitations agricoles en zone U n'est pas autorisée afin de ne pas engendrer de nouveaux conflits de voisinage.

Par contre, les installations et bâtiments agricoles nécessaires au développement d'une exploitation déjà implantée, l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants (stockage de matériel, chais, distilleries...) sont autorisés afin que les exploitations englobées en zone U puissent continuer à exister en ayant la possibilité d'évoluer en fonction de leurs besoins et des nouvelles réglementations. Cela n'est possible qu'à condition que ces nouvelles installations ou constructions soient compatibles avec la sécurité, la salubrité et le caractère résidentiel du voisinage.

- Le **secteur Ua** correspond à un secteur à ouvrir à l'urbanisation où il a été décidé de favoriser la réalisation d'un aménagement d'ensemble afin d'optimiser la surface disponible. La mixité des fonctions est favorisée tout en interdisant certaines destinations ainsi que les installations classées en accord avec la vocation avant tout résidentielle du secteur (favoriser un cadre de vie agréable, limiter l'émergence de conflit de voisinage).

- Le **secteur Uj** correspond à des jardins ou d'anciens parcs à préserver. La constructibilité est donc limitée aux annexes de l'habitat, aire de jeux, équipements de jardin ou aires de stationnement. Les règles ont pour but de limiter les impacts sur les parcs ou jardins.

ACCES ET VOIRIE :

- Le règlement s'apparente au R.N.U. et **reste simple**.
- Il permet de refuser une construction si son accès est jugé trop dangereux ou de limiter les nouveaux accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.
- Aucun accès ne sera autorisé sur un chemin rural. En effet celui-ci n'est pas aménagé pour répondre à une circulation quotidienne.
- La possibilité de demander le **regroupement des accès** sur une voie publique est offerte pour des raisons de sécurité mais également urbanistiques (éviter la multiplication des sorties sur la voie de desserte et inciter à un développement en épaisseur.)
- **Les impasses** sont autorisées à condition qu'une raquette de retournement puisse être aménagée à partir d'un linéaire de 20m de profondeur. Il s'agit de ne pas accentuer les problèmes de circulation observés dans les centres anciens.
- Dans cette même optique, il est demandé que la **largeur utile ne soit pas inférieure à 5m de large**.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Rappel des obligations en matière d'AEP.
- Prise en compte des problématiques liées à l'assainissement collectif, individuel et à la gestion des eaux pluviales.
- La commune ayant fait beaucoup d'efforts pour l'aménagement des centres urbains de la commune avec l'enfouissement des réseaux, elle demande à ce que les futurs raccordements soient faits également en souterrain.
- Il n'apparaît pas nécessaire de réglementer les communications numériques

ENVELOPPE URBAINE ET DENSITE

Article 6 :

- Dans le bâti ancien de Chassors, les constructions sont souvent à l'alignement (façade ou pignon). Parfois, un léger recul est présent afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal. La plupart des constructions neuves sont implantées avec un recul de la façade très varié selon l'époque de construction.
- Afin d'être économe des sols et de favoriser des implantations en harmonie avec le bâti ancien, **l'alignement est le principe général** d'édification des nouvelles constructions.
- Cependant, les pétitionnaires pourront choisir d'implanter leurs constructions en retrait pour des raisons urbanistiques, notamment pour bénéficier d'un ensoleillement plus optimal, pour maintenir une continuité dans le front urbain (façade dans une rue orientée au nord, alignement par rapport aux constructions voisines...) ou pour des raisons de sécurité. Les reculs étant très

variés dans le tissu urbain plus récent, il est autorisé une implantation en recul sans que celui-ci puisse être plus important que celui du voisin le plus reculé.

- Il est prévu un recul plus important pour les ICPE et équipements et services publics. Les annexes aussi pourront avoir un recul plus important à condition d'être implantées à moins de 20m de l'habitation principale. Le but est de limiter le grignotement de l'espace et d'éviter d'engendrer des conflits de voisinage avec les agriculteurs.
- En Ua, dans le but de promouvoir un tissu urbain assez compact et ainsi d'optimiser la surface ouverte à l'urbanisation, le recul possible est limité à 3m. Des exceptions sont permises notamment pour les annexes.
- En Uj, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait supérieur à 2m, afin de s'adapter à la vocation du secteur et à celles des constructions autorisées.

Article 7 :

- Dans le bâti ancien de Chassors, les constructions sont souvent mitoyennes. Afin de proposer un développement en cohérence avec le bâti ancien, la mitoyenneté doit être recherchée. Elle permet en plus de faire des économies en terme de réseaux, de consommation d'espace mais également par rapport aux déperditions énergétiques.
- Le règlement propose, non pas d'imposer la mitoyenneté sur un ou deux côtés, mais de la rendre possible. Le choix est ensuite laissé au pétitionnaire qui pourra soit s'implanter en limite, soit en retrait.
- Dans le cadre d'un retrait, c'est la même réglementation que le R.N.U. car elle permet de prendre en compte la hauteur et donc de limiter l'ombre des futures constructions chez le voisin.
- La possibilité de faire une dérogation pour les piscines est retenue car le tissu urbain des noyaux ancien est parfois assez resserré.
- Une dérogation est prévue pour les équipements publics de faibles dimensions car ils sont souvent nécessaires pour accompagner le développement urbain (transformateur électrique...)

Articles 8 et 9 :

Non réglementés, excepté en Uj afin de s'assurer de la préservation du caractère naturel des jardins.

En zone U et Ua, vouées à être urbanisées, l'absence de règle permet de ne pas restreindre le potentiel de densification.

L'emprise au sol en Uj est limitée à 30% de la parcelle afin de préserver le caractère de jardins et faciliter l'infiltration des eaux de pluies, dans la limite de 80m².

Article 10 :

- Il est nécessaire sur la commune de réglementer la hauteur par rapport aux installations en lien avec l'aérodrome militaire. Cela permet également de répondre aux enjeux paysagers identifiés au niveau du diagnostic (co-visibilité importante entre le coteau et la plaine, espace agricole largement ouvert) et de préserver la silhouette des zones urbaines.

- La notion de sol naturel est importante quand les terrains sont en pente. Cela est pris en compte dans la définition de la hauteur.
- Les habitations sur la commune ont généralement un rez-de-chaussée, parfois surmonté d'un grenier aménagé ou d'un simple étage. Cela correspond à environ 9m au faîtage. Quelques constructions cossues sont plus hautes. Pour l'extension ou les constructions en continuité de ces constructions, il sera possible de dépasser les 9m sans dépasser la hauteur de la construction cossue. Le but est de garder une homogénéité des hauteurs.
- Cette hauteur n'interdit pas les constructions à étage de manière à inciter à une urbanisation plus compacte et donc plus économe en surface et en consommation d'énergie.
- Les bâtiments agricoles sont souvent plus volumineux, en adéquation avec le matériel qu'ils accueillent (machine à vendanger, moissonneuses batteuses, cuves...) Il en est de même pour les équipements publics. Pour ces destinations, des conditions permettent de dépasser 9m de haut dans la limite de 12m.
- La hauteur des annexes en Uj est limitée à 5m de haut afin de s'assurer de leur intégration dans le site.

Article 11 :

- Il est conseillé de consulter la charte paysagère. En outre, son nuancier est placé en annexe au règlement.
- Le patrimoine bâti de la commune étant de qualité dans les noyaux anciens le but des règles retenues est de préserver l'architecture traditionnelle et de favoriser des constructions neuves en harmonie avec le bâti ancien. L'architecture contemporaine n'est pour autant pas impossible mais devra s'intégrer dans son environnement et justifier de l'emploi de matériaux et techniques amenant à limiter les déperditions d'énergie ou à produire de l'énergie.
- Ainsi les règles édictées sont différentes selon l'âge de la construction et sa vocation.
- Les clôtures sont règlementées car lorsque les constructions sont en recul ce sont les clôtures qui s'alignent sur la voie publique. Une certaine homogénéité est recherchée et l'emploi d'essences locales, adaptées au site et à la nature du sol, en mélange, est demandé pour les haies. L'objectif est d'éviter de banaliser le paysage et de favoriser l'intégration paysagère.
- La règle rappelle que le mur repéré au titre du L. 123-1-5-III-2° doit être conservé et préservé sans dénaturation de ses caractéristiques.
- Performances énergétiques et environnementales : la commune n'a pas souhaité réglementer les performances énergétiques et environnementales par des normes plus contraignantes que celles appliquées actuellement.

Article 12 :

- Il n'y a pas de problème majeur de stationnement dans les zones déjà urbanisées.
- Il sera rappelé que le stationnement doit se faire en dehors du domaine public.
- La réglementation restera simple et permettra d'exiger un espace de stationnement en adéquation avec le projet de constructions ou installations.

Article 13

- Il s'agit de promouvoir les essences locales, adaptées au site et à la nature du sol, afin de lutter contre l'artificialisation et banalisation des paysages de Chassors.
- Il s'agit également de proposer un cadre réglementaire pour préserver les éléments naturels repérés au titre du L 123-1-5-III-2°. L'abattage des végétaux repérés est interdit afin de maintenir leur rôle paysager et écologique. Ainsi, dans les cas particuliers où l'abattage est autorisé, celui-ci est soumis à la plantation de végétaux similaires, à proximité, sur un linéaire équivalent, afin de maintenir le rôle que jouaient les éléments abattus.
- Les EBC à créer en limite avec la zone A sont réglementés (cela concerne Chenevaux et le Palin). Afin de constituer véritablement une frange paysagère jouant le rôle d'un espace tampon entre espace résidentiel et espace agricole, elles devront atteindre à terme 3m de large et au minimum 2m de haut.
- En secteur Ua, un pourcentage minimal correspondant à 7% de la surface de la zone à aménager devra être traité en espaces verts. L'objectif est de promouvoir un cadre de vie agréable et de préserver la biodiversité.

ZONE UE

Le règlement est assez souple car l'emprise est communale.

Articles 1 et 2

L'objectif est de conforter les équipements et services publics.

Pour autant le changement de destination vers l'habitat est rendu possible car les bâtiments de l'ancienne mairie et ses extensions sont surdimensionnés par rapport aux besoins en équipements et services publics. La commune a déjà transformé une partie de ces locaux en un logement locatif et aimerait en créer un nouveau. Cela est en accord avec le principe de développement de la mixité sociale et des fonctions à Guîtres/Luchac.

Article 6

L'alignement est demandé. Cependant selon la vocation et pour des raisons de sécurité l'implantation en recul sera également possible. Dans ce cas, le recul devra pour des raisons de sécurité être égal ou supérieur à 3m.

Article 10

La hauteur est élevée par rapport aux autres zones pour prendre en compte les spécificités des bâtiments d'équipements souvent plus hauts.

Article 13

Pour des raisons de qualité du cadre de vie, la plantation d'arbres de haute tige est demandée sur les aires de stationnement.

ZONE UX

Articles 1 et 2

De manière générale, l'objectif est de conforter la vocation économique de ces secteurs en prenant en compte l'existant et en lui permettant d'évoluer sans apporter de nuisances supplémentaires au voisinage.

L'extension des bâtiments agricoles est autorisée car un apiculteur est installé dans la ZAE de La Pointe.

Les locaux de gardiennage sont autorisés sous condition afin que les logements ne puissent pas être occupés par des tiers et ne remettent pas en cause la pérennité de la vocation économique de la zone.

Article 6

La règle s'apparente à celle de la zone UE pour des raisons similaires.

Article 7

Rappel du recul de 5m obligatoire par rapport à la limite sud de la zone UX de la Pointe du fait du passage de canalisations de gaz.

Article 9

L'emprise au sol est limitée à 90% de la parcelle afin de conserver des espaces de respiration et d'infiltration des eaux. Cela est en accord avec l'objectif de promouvoir un cadre de vie de qualité.

Article 10

Le principale zone UX étant en continuité de la principale zone urbaine, la règle est similaire à celle des zones U et AU. Cela facilitera l'intégration paysagère des constructions.

Article 12

Les règles concernant le stationnement sont précisées par vocation afin d'éviter d'engendrer des soucis de circulation. Le stationnement vélo est également règlementé pour les bureaux.

III.B. Zone AU

- L'ouverture à l'urbanisation sera autorisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, en accord avec les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Le règlement de la zone AU se cale sur celui de la zone U de manière à ce qu'il y ait une continuité entre zone déjà urbanisées et nouveaux quartiers. Cette harmonisation permettra de faciliter l'intégration des futurs quartiers aux zones urbaines existantes.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL :

- **Les activités non compatibles avec l'habitat ne sont pas admises, de manière sensiblement renforcée par rapport à la zone U :**
 - L'activité agricole : il n'est pas dans l'intérêt général de la commune de permettre l'implantation de constructions ou installations agricoles dans une zone à caractère principalement résidentiel.
 - L'activité industrielle : elle n'a pas vocation à s'implanter dans un secteur résidentiel d'une commune rurale. Il existe une zone intercommunale d'activités économiques mieux équipée pour accueillir ce type d'activités.
 - La vocation d'entrepôt : l'enveloppe définie pour accueillir de nouvelles habitations a été évaluée au plus juste, les superficies dévolues pour une activité d'entrepôts correspondent à autant de familles en moins.
 - Seule les constructions dans le cadre d'activités économiques en annexe de l'habitation pourront être autorisées.
 - Afin de préserver la quiétude dans ces futurs quartiers, le développement d'activités au sein ou en prolongement de l'habitat est autorisé. Cependant, si cette activité nécessite la construction de nouveaux bâtiments à vocation économique (artisanal, de bureau, services...), l'activité devra se délocaliser en zones U ou UX, plus adaptées à leur développement.
- Le règlement rappelle l'obligation de **respecter les orientations d'aménagement et de programmation** et l'impossibilité d'implanter une maison isolée sans opération d'ensemble préalable.
- La règle favorise la création de **logements locatifs et locatifs sociaux au niveau de La Pointe**, zone résidentielle la plus proche des équipements publics et de la zone d'emploi que constitue la ZAE. Cela est en accord avec l'objectif de mixité sociale. Il est demandé 50% de logements en locatif, soit environ 4 logements locatifs à La Pointe, dont 2 à caractère social. Cela correspond avec le logement locatif que la commune envisage d'aménager à 5 logements locatifs, soit 50% du nombre total de logements locatifs prévu au niveau du PADD (9 logements locatifs au total). L'opération au niveau de la Pointe et le projet communal permettent de montrer l'exemple et d'inciter au développement du parc locatif par des initiatives privées complémentaires dans toutes les zones urbaines, afin d'atteindre les objectifs du PADD.

VOIRIES ET RESEAUX

- Reprise de la réglementation de la zone U

ENVELOPPE URBAINE ET DENSITE

Articles 6 et 7

La réglementation est légèrement plus contraignante que celle de la zone U afin de limiter les ruptures dans le tissu et la forme urbaine (le recul est limité à 3m). L'objectif est également de promouvoir une urbanisation plus compacte et moins énergivore en autorisant l'alignement et la mitoyenneté.

Afin qu'une réelle zone tampon soit mise en œuvre entre espace résidentiel et espace agricole, aucune construction, y compris les annexes, ne pourra se faire à moins de 3m d'une limite de zone A. Le but est de préserver le cadre de vie et de bonnes conditions d'exercice pour les agriculteurs.

Articles 8 et 9

Non règlementé, toujours dans le but de favoriser un peu plus de densité.

Articles 10, 11

Réglementation toujours similaire à la zone U afin d'avoir une harmonie de hauteurs et d'aspect extérieur des constructions.

Article 12

Etant donné qu'il s'agit de zones où les contraintes de surfaces ne sont pas aussi fortes que dans un secteur déjà bâti, la collectivité a choisi de réglementer de manière plus contraignante le stationnement en lien avec l'habitat. Il s'agit également d'éviter de futurs problèmes de voisinage ou de circulation. En parallèle, est règlementé le stationnement vélo pour les immeubles d'habitat et les bureaux. Le but est d'inciter aux déplacements non motorisés, rendu possible au niveau de Guîtres/Luchac par les faibles distances entre zone d'habitat, d'équipements publics et d'emploi.

Article 13

- L'accent est toujours mis sur l'emploi d'essences locales, adaptées au site et à la nature du sol, en mélange.
- Conformément au PADD et orientations d'aménagement, les espaces communs, intégrant la voirie, le stationnement, les espaces libres aménagés, les plantations, correspondront au minimum à 25% de la superficie des zones AU. Ils devront être aménagés en limitant l'imperméabilisation des sols et en offrant un espace vert convivial pour tous les habitants, et en premier lieu ceux de la zone AU. Parmi ces 25%, 10% en moyenne devront correspondre à minima à des espaces verts libres non imperméabilisés. Ce pourcentage est augmenté à 12% au niveau de La Pointe car la zone intègre des espaces verts aménagés sur la zone de danger en lien avec le passage de canalisations de gaz. Il compense le pourcentage réduit à 7% au niveau du secteur Ua.
- Les haies à conserver ou à planter notées dans les OAP et sur le plan de zonage sont également règlementées dans cet article. Elles devront être prises en compte ou réalisées par l'aménageur et conservées par la suite. Afin de constituer véritablement une frange paysagère jouant le rôle d'un espace tampon entre espace résidentiel et espace agricole, elles devront atteindre à terme 3m de large et au minimum 2m de haut. Les cas particuliers dans lesquels l'abattage peut être autorisé sont soumis à replantation à proximité afin de maintenir le rôle que les éléments abattus jouaient.

III.C. Zone A

Articles 1 et 2 :

- L'objectif de ce règlement est de conserver de bonnes conditions d'activité pour les agriculteurs.

- Le règlement de la zone A autorise tout type d'installations et constructions agricoles sous conditions ainsi que les aménagements, installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif. Afin d'éviter le mitage de l'espace agricole, les bâtiments agricoles ou habitations nécessaires à l'exploitation devront être implantés à moins de 150m de bâtiments ou du siège d'exploitation existant(s). Les bâtiments agricoles devront être implantés à plus de 50m des limites des zones U et AU afin de limiter les risques de conflits.
- Il précise également les zones d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions des habitations existantes et de constructions annexes aux habitations de façon à s'assurer qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Extension : autorisées à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise en sol de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.
 - Annexes : afin de limiter le mitage, elles devront être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale. En outre, la superficie totale des annexes est limitée à 50m² (sans prendre en compte la piscine) et la hauteur à 5m.
 - L'emprise au sol est également limitée afin de conserver un tissu plus lâche que dans les noyaux urbains, limiter l'urbanisation et préserver le caractère naturel de la zone.
- Le changement de destination est également réglementé de manière à préserver le bâti rural. Il concerne 4 bâtiments repérés à cet effet sur le plan de zonage, au niveau de Montjourdain. Le changement de destination est autorisé vers l'habitat. Les réseaux sont suffisants.

1 STECAL est délimité. Il correspond au secteur **Ax**. Dans ce dernier, l'objectif est de permettre aux activités non agricoles présentes d'évoluer. Les possibilités sont circonscrites à l'emprise existante.

En zone **Ap** la constructibilité est encore plus fortement limitée puisque les bâtiments agricoles ne sont pas autorisés. Le but est de préserver le coteau viticole.

En outre, une **trame rayée orange** est également réglementée. Afin de prendre en compte un risque d'effondrement et tassement, tout projet sera soumis au préalable à une étude de sol spécifique, en application du principe de précaution (étant donné le peu d'éléments dont dispose la commune sur ce risque.)

Article 6 :

- Un recul est imposé selon la catégorie de la voirie. Le but est de maintenir une bonne visibilité et d'éviter d'engendrer des problèmes de sécurité routière.

Article 9 :

- L'emprise au sol des extensions et annexes des habitations est limitée. L'objectif est de préserver des espaces de respiration et d'infiltration des eaux et de limiter l'urbanisation afin de s'assurer de son caractère exceptionnelle.
- **En secteur Ax**, l'emprise au sol est limitée à 30%. Cela permettra à la fois à l'habitat et aux entreprises présentes d'évoluer sans porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Article 10 :

- La hauteur des constructions autres que celles à vocation agricole est limitée à 9m comme dans les autres zones par souci d'homogénéité, les annexes à l'habitat sont limitées à 5m afin d'éviter de porter atteinte à l'activité agricole et faciliter l'intégration paysagère.
- La hauteur autorisée est supérieure pour les bâtiments agricoles : jusqu'à 12 m.
- Pour l'extension ou les constructions en continuité des constructions existantes, il sera possible de dépasser les hauteurs maximales sans dépasser la hauteur de la construction existante. Le but est de garder une homogénéité des hauteurs.
- **En secteur Ax**, la hauteur des constructions est limitée à 9m, comme dans les autres zones par souci d'homogénéité, et les annexes à l'habitat à 5m afin d'éviter de porter atteinte à l'activité agricole et faciliter l'intégration paysagère.

Pour les autres articles, ils s'apparentent à ceux de la zone U.

III.D. Zone N

Articles 1 et 2

- Le règlement de la zone a pour but de préserver les espaces naturels avec une constructibilité limitée : abris pour animaux, installations et constructions de service public ou d'intérêt collectif, évolution des habitations existantes sous conditions.
- Certains écarts et habitats isolés ont été laissés en zone N. Afin de permettre aux habitations existantes de pouvoir légèrement évoluer sans porter atteinte à l'environnement dans lequel elles s'insèrent, il est autorisé :
 - Les extensions des habitations existantes : à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise en sol de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.
 - Les annexes aux habitations existantes : afin de limiter le mitage, elles devront être implantées à moins de 30 m de l'habitation principale. En outre, la superficie totale des annexes est limitée à 50m² (sans prendre en compte les piscines) et la hauteur à 5m.
 - L'emprise au sol est également limitée afin de conserver un tissu plus lâche que dans les noyaux urbains, limiter l'urbanisation et préserver le caractère naturel de la zone.
- La zone N largement cultivée (la plaine de Guîtres) ne renferme pas de bâtiment agricole excepté un silo à Champ Ride. Aussi, il a été choisi de ne pas autoriser les constructions et installations à vocation agricole ou forestière en zone N.

Par contre, un STECAL, Na, a été délimité autour du silo pour prendre en compte sa vocation agricole et le désir de son propriétaire de l'agrandir et d'y délocaliser à long terme son exploitation entière, actuellement enclavée dans la zone U de Guîtres. Seules les constructions et installations à vocation agricole et celles de service public ou d'intérêt collectif y seront donc autorisées.

- La zone N comprend un autre STECAL :
 - NI : espace de loisirs et détente appartenant à la commune. Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la vocation de loisirs (chasse, ball-trap...) seront autorisées.
- La zone N englobe également un secteur Np qui correspond à un secteur naturel protégé. Il s'agit des Grandes Pierrières, point culminant de la commune. Ce secteur inhabité (présence d'une cabane) est plus ou moins en friche. Il participe à la biodiversité de la commune et offre un panorama à 360°. Une réglementation plus stricte que celle de la zone N (aucune construction en lien avec l'habitat) permettra de s'assurer de la préservation du paysage, de ne pas miter l'espace naturel et de rester en accord avec l'absence de réseau. Une antenne relais est installée sur ce secteur. Afin de permettre sa maintenance, modification ou l'implantation d'autres installations en lien avec l'amélioration des réseaux, notamment de communication, le règlement autorise les installations et constructions de service public ou d'intérêt collectif. Ce secteur autorise donc ces constructions à titre exceptionnel en fonction des besoins de la population.

Article 6 :

- Un recul est imposé selon la catégorie de la voirie. Le but est de maintenir une bonne visibilité et d'éviter d'engendrer des problèmes de sécurité routière.

Article 9 :

- L'emprise au sol est limitée pour les extensions et annexes des habitations. L'objectif est de préserver des espaces de respiration et d'infiltration des eaux, de s'assurer d'une bonne intégration paysagère et de rester en accord avec le principe de constructibilité limitée. Il s'agit globalement de préserver le caractère naturel de la zone.
- **En secteur Na**, elle est limitée à 15% de la surface de la zone. L'objectif est de préserver le caractère agricole et naturel de la zone tout en permettant à l'exploitant d'organiser de manière fonctionnelle l'extension du silo.

Le potentiel constructible au sol pour la parcelle C 1107 correspond à $9165\text{m}^2 \times 15\% = 1375\text{m}^2$ auxquels il faut enlever la surface déjà bâtie de 419m^2 . Il reste donc 956m^2 constructible au sol. Cela permettra de doubler la surface du silo au sol à court terme et de prévoir une autre extension d'une surface similaire à moyen terme.

- **En secteur NI**, elle est limitée à 100m^2 . Cela permettra de rester en accord avec la vocation de la zone et la faiblesse des réseaux présents. L'objectif est de préserver le caractère naturel du secteur et favoriser l'infiltration des eaux.
- **En secteur Np**, l'emprise au sol totale des futures constructions devra être inférieure à 40m^2 afin de limiter le mitage et l'urbanisation des espaces naturels et de façon à préserver les paysages. Cela est en accord avec le principe de constructions à titre exceptionnel puisque cela représente au maximum 0,07% de la surface du secteur Np.

Article 10 :

- La hauteur de tout type de constructions est limitée à 9m comme dans les autres zones par souci d'homogénéité, excepté pour les annexes à l'habitat qui seront limitées à 5m afin d'éviter de porter atteinte à l'activité agricole et aux espaces naturels.
- **En secteur Na**, la hauteur est limitée à 10 m en corrélation avec la vocation de la zone (installations et constructions liées à une exploitation agricole) et afin de s'assurer d'une insertion dans l'environnement. Pour autant cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions en extensions ou accolées à des constructions existantes d'une hauteur supérieure. Ainsi, le silo pourra être agrandi dans son prolongement (12,60m).
- **En secteur Nl**, la hauteur est limitée à 5m de manière à rester en accord avec la vocation de la zone, la faiblesse des réseaux existants, de s'assurer d'une insertion dans l'environnement et du maintien du caractère agricole et naturel de la zone.

Pour les autres articles, ils s'apparentent à ceux de la zone U.

Chapitre 4 : EVALUATION DES INCIDENCES

I. Analyse des incidences du PADD

Objectif 1 : Continuer à répondre à la demande, de manière raisonnée, en diversifiant l'offre et adaptant les infrastructures et équipements publics.

Effets positifs (+)	
Sur la destruction ou l'altération d'habitats ou d'espèces / perte par effet repoussoir	5
Sur la consommation d'espace agricole	
Au niveau visuel	
Sur la sécurité des biens et des personnes	
Sur le paysage, le cadre de vie, l'éducation à l'environnement	
Effets Négatifs (-)	
Dues à des rejets : eaux/déchets	1
Pas d'effets	
Dues à l'utilisation des ressources naturelles	3
Sur le climat, la qualité de l'air	
Au niveau sonore	

Ce premier objectif du PADD vise à accompagner la croissance de la commune afin de pouvoir répondre aux besoins de ces habitants, d'apporter des logements, pérenniser et rentabiliser les équipements en accueillant une nouvelle population tout en limitant l'extension spatiale de l'urbanisation. Plusieurs axes ont été retenus :

- Axe 1 : Un objectif de population en 2027 en cohérence avec l'évolution observée ces 10 dernières années ;
- Axe 2 : Renforcer la centralité de la commune tout en étant économe dans l'utilisation de l'espace ;
- Axe 3 : Permettre une évolution modérée des autres principales zones d'habitat ;
- Axe 4 : Proposer un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

Ses principales incidences positives sont :

- Accueillir une nouvelle population afin de maintenir les équipements et services en recentrant l'habitat autour de l'existant
- Stopper l'urbanisation linéaire et le mitage des espaces naturels et agricoles
- Amélioration du cadre de vie grâce à une urbanisation raisonnée (implantation, liaisons douces, transitions douces, accès aux pôles de vie, etc.)

Les principales incidences négatives sont :

- Actuellement la gestion collective des eaux usées n'est pas correctement assurée. Il existe un risque de dégradation des eaux. Toutefois, la commune a lancé un projet de réfection de son système d'assainissement collectif.

Objectif 2 : Soutenir les activités économiques existantes ainsi que l'accueil de nouvelles entreprises

Effets positifs (+)	
Sur la consommation d'espace agricole	2
Sur le paysage, le cadre de vie, l'éducation à l'environnement	

Effets Négatifs (-)	
/	0
Pas d'effets	
Sur la destruction ou l'altération d'habitats ou d'espèces / perte par effet repoussoir	7
Dues à des rejets : eaux/déchets	
Dues à l'utilisation des ressources naturelles	
Sur la sécurité des biens et des personnes	
Au niveau visuel	
Au niveau sonore	
Sur le climat, la qualité de l'air	

Cet objectif concerne le développement économique de la commune. Ce développement concerne 3 axes principaux que sont la préservation des terres agricoles, le soutien et la préservation des services de proximité et de l'artisanat, le développement des communications numériques. Le PLU peut encadrer les effets néfastes d'une implantation anarchique des bâtiments d'exploitation, en protégeant efficacement les terres agricoles. Le soutien des services de proximité passe par le recentrage du bâti.

Ses principales incidences positives sont :

- La protection des espaces agricoles et naturels et leur valorisation.

Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, le paysage et l'environnement

Effets positifs (+)	
Sur la destruction ou l'altération d'habitats ou d'espèces / perte par effet repoussoir	5
Sur la consommation d'espace agricole	
Au niveau visuel	
Sur la sécurité des biens et des personnes	
Sur le climat, la qualité de l'air	
Sur le paysage, le cadre de vie, l'éducation à l'environnement	
Effets Négatifs (-)	
/	0
Pas d'effets	
Dues à des rejets : eaux/déchets	3
Dues à l'utilisation des ressources naturelles	
Au niveau sonore	

Cette orientation met en avant la volonté forte de préserver les richesses environnementales et paysagères de la commune. Elle marque aussi l'objectif d'offrir à ses habitants un cadre de vie harmonieux au plus près des secteurs d'habitations par le respect des transitions et le maintien des espaces verts et éléments paysagers au sein des nouveaux quartiers.

Ses principales incidences positives sont :

- Le renforcement de l'identité visuelle et paysagère.
- L'amélioration du cadre de vie et de la sécurité des déplacements.
- La préservation des espaces naturels et agricoles.

Bilan des incidences du PADD sur les thématiques environnementales

Thématique environnementale	Objectifs du PADD	Continuer à répondre à la demande, de manière raisonnée, en diversifiant l'offre et adaptant les infrastructures et équipements publics	Soutenir les activités économiques existantes ainsi que l'accueil de nouvelles entreprises	Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, le paysage et l'environnement	BILAN
Incidence sur la destruction / l'altération d'habitats ou d'espèces / perte par effet repoussoir		+	0	+	2+
Incidence sur la consommation d'espace agricole		+	+	+	3+
Incidences dues à l'utilisation de ressources naturelles		0	0	0	0
Incidences dues à des rejets : eaux/déchets		-	0	0	1-
Incidences sonores		+	0	0	1+
Incidences visuelles		+	0	+	2+
Incidence sur la sécurité des biens et des personnes		+	0	+	2+
Incidence sur le climat, la qualité de l'air		0	0	+	1+
Incidence sur le paysage, le cadre de vie, l'éducation à l'environnement		+	+	+	3+
Bilan		6+/1-	2+	6+	14+/1-

II. Analyse des incidences par thématique

II.A. Impacts sur l'occupation du sol

L'occupation générale des sols a été prise en compte lors de l'élaboration du PLU. Ainsi, la vocation de chaque espace sera préservée. Pour cela les limites de zonage ont notamment fait l'objet de la plus grande attention.

- Les espaces agricoles font l'objet d'un zonage dit « Agricole » adapté (A, Ap) où ne sont admises que les constructions et installations liées aux exploitations agricoles ;
- Les zones naturelles sont préservées par un classement adéquat (N, Np, Na ou NI). Ces zones sont protégées en raison de leurs intérêts écologiques (ZNIEFF, ...) ou de la présence de secteurs de passage ou de stagnation des eaux. La constructibilité y est réduite mais n'empêche pas de gérer l'existant ;
- Les zones urbanisables (AU, U, UX et UE) sont des zones où l'urbanisation est autorisée. Cela permet d'éviter le mitage des espaces agricoles et naturels.

II.B. Impacts sur l'habitat et la consommation d'espaces

Une des principales priorités du PLU est le développement de l'habitat. L'objectif de la commune est de proposer un nombre de logements qui soit en adéquation avec le caractère rural et les capacités de la commune en termes d'accueil.

La création de nouveaux logements implique une consommation d'espace naturel ou agricole. Afin de ne pas empiéter ou miter ces espaces, la commune a choisi de conforter Guîtres et Luchac et de limiter l'extension des autres villages et écarts en y autorisant que le comblement d'interstices. La troisième possibilité afin de créer de nouveaux logements est la prise en compte du potentiel réhabilitable. L'ensemble de ces possibilités permet de réduire la consommation à 7,1 ha au lieu de 30 ha actuellement urbanisable.

Le second objectif est de diversifier la demande en proposant à la fois des parcelles destinées à l'accession à la propriété et des logements locatifs. Cela permet de diversifier la population.

Le PLU aura donc dans l'ensemble une incidence bénéfique pour l'habitat et la consommation des espaces. Bien que cela implique une consommation d'espace de 7,1 ha, il s'agit d'une réduction de cette consommation de près de 3/4 en comparaison avec ce qui est actuellement en vigueur.

II.C. Impacts sur l'économie et l'emploi

Le PADD affiche comme objectif de développer Guîtres et Luchac afin de maintenir et dynamiser la commune notamment par la pérennisation des services de proximité, des commerces et des infrastructures communales. Le développement du haut débit sur l'ensemble de la commune permet aussi d'améliorer les conditions de travail et donc favoriser le maintien ou le développement des entreprises.

Le développement des habitations se faisant essentiellement au niveau de Guîtres et Luchac, la mise en œuvre du PLU devrait avoir un impact positif sur l'économie et l'emploi car la proximité de ces services devrait inciter la population à s'y déplacer de manière non motorisée. Cela aura également pour conséquence de réduire les déplacements vers les agglomérations proches.

II.D. Impacts sur l'activité agricole

Le projet de PLU permet le maintien de l'activité agricole existante, dans un souci d'équilibre entre activité agricole et préservation des secteurs les plus sensibles sur le plan écologique ou paysager.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation étant restreints, une grande partie des espaces agricoles sont inclus dans le zonage A/Ap. Ils sont donc protégés du mitage et exclusivement consacrés à l'activité agricole. Une partie plus réduite est en zone N qui protège également du mitage.

Le PLU prend également en compte les besoins de développement des exploitations, en offrant des possibilités de développement aux exploitations sur ces zones et ne permet pas la construction de nouvelles habitations de particuliers à proximité des sièges et bâtiments agricoles des exploitations pérennes. Il prévoit également la délocalisation d'une exploitation agricole aujourd'hui enclavée en zone urbaine (délimitation d'un secteur Na). Sa délimitation et réglementation permettront le triplement de la surface du silo existant. La parcelle ayant déjà cette vocation, ce classement n'aura pas d'impact majeur sur l'espace cultivé et la ZNIF.

II.E. Impacts sur les équipements

Le PADD affirme la volonté d'offrir des infrastructures répondant aux besoins de la population et de les pérenniser. Le PLU intègre cet objectif sous plusieurs formes :

- en confortant Guîtres et Luchac où se concentrent les équipements afin de les pérenniser et en améliorant les accès depuis et vers ces lieux
- en mettant à disposition, si nécessaire, la réserve foncière de la commune.

Les objectifs de la commune étant compatibles avec la capacité et le niveau d'équipement de la commune et la commune disposant d'une réserve foncière permettant de palier à d'éventuels manques, le PLU n'aura pas d'incidences sur les équipements.

II.F. Impacts sur la circulation et les déplacements

Bien que la commune ne prévoit pas de développer les transports en commun et le covoiturage, estimant que l'existant suffit, elle prévoit de développer des liaisons douces principalement entre Luchac et Guîtres mais aussi en direction de Jarnac. Cela permet de favoriser les modes de transport non motorisés et ainsi réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le PLU prévoit également des aménagements permettant de réduire les vitesses dans les bourgs. Ces aménagements garantissent une meilleure sécurité pour les piétons et contribuent également à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Les objectifs du PLU ont des incidences bénéfiques sur les déplacements et la circulation.

II.G. Impacts sur la qualité des eaux

L'urbanisation d'une commune renforce le risque de pollution des eaux. Les deux sources principales sont les eaux usées et les eaux pluviales.

Les eaux usées

L'assainissement est un enjeu majeur à Chassors. En effet, l'assainissement s'y fait essentiellement de manière collective, via deux stations de lagunage dont l'une en surcharge. Malgré cette surcharge le risque de pollution est quasi inexistant étant donné la nature des rejets et la distance qui sépare ces équipements du cours d'eau le plus proche (La Soloire à Nercillac). Le PADD prend bien en compte cette problématique et la commune a décidé de lancer un projet de réfection de son système d'assainissement collectif. La solution retenue consiste à augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration des Six-Chemins qui traitera la totalité des effluents. Les eaux usées du bourg seront refoulées vers cette unité de traitement. Le PLU délimite un emplacement réservé afin de faciliter si nécessaire, l'agrandissement de cette station d'épuration. Le site de la station d'épuration du bourg sera supprimé et réhabilité. La capacité de traitement prend en compte les objectifs du PLU. Entre temps, la compétence assainissement a été transférée à Grand Cognac. La communauté d'agglomération a relancé les études qui montrent pour le moment qu'il n'y a pas de non-conformité en terme de rejet. Elle veillera à la bonne capacité des installations et à la mise en œuvre des travaux initialement envisagés par la commune à court ou moyen terme selon l'importance avérée des enjeux.

Quelques hameaux se situent en zone d'assainissement individuel. 75% des assainissements non collectifs contrôlés sont conformes. Ce taux montre qu'il y a peu de difficultés pour la mise en place de ce type d'assainissement. Le règlement prévoit que les constructions et les installations soient autorisées sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable.

Le PLU n'aura donc aucune incidence négative sur la qualité des eaux.

Les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être appréhendée sous trois axes de réflexion :

- La gestion quantitative,
- La gestion qualitative,
- La gestion des fils d'eau (profondeur du système de collecte par rapport au terrain naturel).

La problématique de gestion des eaux pluviales doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration paysagère (noue, bassin d'étalement superficiel des EP plutôt que bassin de rétention profond...).

Gestion quantitative

Dans le cas où aucune mesure de régulation des eaux n'est prise, l'augmentation des surfaces imperméabilisées provoquera une augmentation des débits aux exutoires des zones ouvertes à l'urbanisation. Selon l'exutoire, l'augmentation des débits de pointe peut avoir une incidence plus ou moins importante (érosion, débordement des réseaux, inondations, etc.). Dans le cas d'un rejet vers le réseau pluvial existant ce dernier pourrait rapidement être sous dimensionné.

Un calcul indicatif des volumes de rétention à prévoir pour la gestion des eaux pluviales a été réalisé pour chacune des zones AU. Les volumes sont donnés à titre indicatif pour un débit de fuite de 3 l/s/ha et sont majorants car ils ne prennent pas en considération la nature et la perméabilité des sols (possibilité d'infiltration) et les caractéristiques précises du bassin versant (cheminement hydraulique, rugosité des sols, etc.).

Pour les zones à lotir AU:

Coefficient de ruissellement = 0,45

Un volume de rétention / surface aménagée d'environ 140 m³/ha est à prévoir. Une étude spécifique à l'aménagement projeté sera conduite par chaque lotisseur afin de considérer l'ensemble du bassin versant. La gestion à la parcelle sera imposée.

	Superficie (en ha)	Volume de rétention (en m ³) Valeurs indicatives	Surface utile (en m ²) Valeurs indicatives
Les Arnauds	1,3	196	392
La Pointe	1,1	154	308

Gestion qualitative

Les eaux pluviales de voiries doivent être gérées préférentiellement de manière superficielle en favorisant l'utilisation de noues et de fossés permettant à la fois :

- de contribuer à l'épuration des eaux pluviales de façon pérenne et naturelle,
- de faciliter l'exploitation,
- de rendre visible une éventuelle pollution,
- de faciliter l'intégration paysagère.

Ce type de gestion des eaux pluviales avec bassin d'étalement extensif induit une décantation avant rejet vers les exutoires naturels permettant un abattement de la charge en matières en suspension compris entre 80 et 90 %. Or, des études ont montré que la fraction dissoute de la pollution des eaux pluviales est relativement réduite, les polluants étant majoritairement adsorbés aux matières en suspension (voir tableau suivant).

Paramètres de pollution					
DCO %	DBO5 %	NTK %	HAP (3-4 cycles) %	HAP (5-6 cycles) %	Plomb %
83 à 90	77 à 95	67 à 82	65	93	95

D'après Pollution particulaire / pollution totale (source : SETRA 1993 et Bressy 2006)

Enfin, la mise en place de techniques alternatives superficielles permet un abattement supplémentaire, notamment sur les contaminations bactériologiques et les micropolluants.

Gestion des fils d'eau

La gestion superficielle des eaux pluviales (de type noues) permet de limiter la profondeur des ouvrages de régulation et n'hypothèque pas les possibilités de raccordement au réseau pluvial lorsqu'il est présent.

Intégration paysagère

Les volumes de rétention ainsi que les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent prendre la forme de noues, de fossés ou de bassins paysagers et être intégrés au sein d'espaces verts ou le long de cheminements de type « liaison douce ».

Le PLU n'aura pas d'incidence négative sur la gestion des eaux pluviales.

En effet, dans le règlement du projet de PLU, le traitement des eaux pluviales est imposé. Il se fera le plus tôt possible, en favorisant l'infiltration à l'échelle du projet (logement, lotissement, etc.) et en régulant l'écoulement (bassins de rétention et de stockage, noues, etc.). Dans les autres cas, les eaux devront être rejetées au réseau public.

Enfin, les aménagements d'ensemble pour lesquels la gestion des eaux pluviales est plus facilement envisageable et cadrée réglementairement (loi sur l'eau notamment) ont été favorisés dans les secteurs d'habitats (OAP pour les zones AU).

II.H. Impacts sur les milieux naturels

Les espaces naturels seront protégés de tout changement de destination grâce à un zonage adapté : N/Np pour les espaces strictement naturels. Seules les reconstructions d'un bâtiment existant, les abris pour animaux, les constructions/installations de services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et annexes d'habitation sont autorisées sous certaines conditions.

Dans le zonage N, la commune prend en compte les trames vertes et bleues identifiées à l'échelle de la commune, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, les zones humides et les continuités hydrauliques.

Dans un second temps, afin d'améliorer la qualité de vie de la population en créant des transitions harmonieuses entre les habitations et les zones à vocations différentes, la commune prévoit la création ou la conservation de haies. Cela est favorable à la présence de faune car les haies constituent des corridors de déplacement voire même des sites de nidification pour certaines espèces d'oiseaux.

Le PLU semble donc favorable aux milieux naturels en les préservant et en favorisant la présence de faune et de flore. La principale incidence résiduelle reste la fréquentation des zones naturelles. Toutefois cette dernière s'avère réduite et donc d'incidence négligeable sur la commune.

II.I. Impacts sur la qualité de l'air

Il n'y a pas sur la commune de Chassors d'industrie ou d'activités susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'air.

Le développement des habitations augmentera forcément la population et donc les déplacements. Ces derniers en particulier peuvent constituer des menaces pour la qualité de l'air.

Le PLU favorise le développement autour du bourg, limite l'urbanisation dans les hameaux et interdit la création ou l'extension d'écarts, réduisant ainsi les déplacements potentiels entre habitat et équipements. Cela permet de limiter les déplacements motorisés et les distances à parcourir et vont donc dans le sens de la réduction de la production de gaz à effet de serre.

De plus, la commune favorise l'emploi d'énergie propre.

Le PLU aura donc une incidence très réduite sur la qualité de l'air. En effet, l'augmentation de la population est restreinte et les objectifs de PLU en terme de déplacement et de consommation d'énergie sont bénéfiques pour la commune.

II.J. Impacts sur la collecte et le tri des déchets

Le PLU prévoit de conserver le même mode de collecte et de tri des déchets.

Le PLU n'aura donc pas d'incidence négative sur cette thématique.

II.K. Prise en compte des risques, des nuisances et des servitudes

Le PLU prévoit la construction de nouveaux logements dans des zones non exposées aux risques liés aux industries, aux canalisations de gaz, aux cavités et aux lignes haute tension.

Il prévoit également la mise en place de zones tampons entre l'agricole et l'urbain afin de réduire les nuisances sonores et visuelles.

Le PLU prend en compte les risques en interdisant l'installation de nouvelles populations dans les zones à risques et prend en compte les nuisances en préservant les populations des éventuelles gênes sonores ou visuelles.

II.L. Impacts sur la qualité des paysages

La mise en œuvre du PLU s'accompagnera de mesures en faveur des paysages. Le PLU vise à valoriser les entités paysagères de la commune à travers différentes mesures réglementaires :

- Localisation des secteurs de développement à l'intérieur ou en continuité des secteurs déjà bâtis ;
- Délimitation de zones de protection stricte où les constructions nouvelles sont interdites : zones N/Np et Ap ;
- Prise en compte du paysage dans des projets d'aménagement : prescriptions dans les orientations d'aménagement et de programmation de principes en termes d'accompagnement paysager, de création d'espaces verts et traitement des lisières urbaines ;
- Mise en valeur des entrées de bourg, des éléments du petit patrimoine, des points de vue et préservation des coupures d'urbanisation
- Protection d'éléments végétaux désignés par les articles L123-1-5-III-2 et L130-1 ;
- Mise en place de différentes règles favorisant l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions.

Chapitre 5 :
INDICATEURS ELABORES POUR
L’EVALUATION DES RESULTATS DE
L’APPLICATION DU PLU

I. Cadrage réglementaire

Comme le stipule l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal doit procéder « neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.»

Ce chapitre a ainsi pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU en rapport avec la satisfaction des besoins en logements, et l'ouverture des zones à l'urbanisation.

II. Organisation du suivi : fréquence et opérateurs chargés du suivi

La commune sera l'opérateur chargé du suivi.

Certaines données pourront être collectées en interne au fur et à mesure (autorisations d'urbanisme...), alors que d'autres seront réalisées ponctuellement (comptage...) tous les ans.

Pour Chassors, il est envisagé qu'une synthèse de ces données soit effectuée tous les 3 ans, période identique à celle du bilan de la consommation de l'espace exigé dans le cadre de la loi.

III. Les indicateurs généraux possibles de suivi

Indicateur	Etat actuel	Objectif
Consommation d'espaces		
Surface à urbaniser pour de l'habitat	6,2 ha	7,1 ha
Habitat		
Nombre total de logements	524	582
Part des résidences principales	87,6 %	Maintien
Part des résidences secondaires	5,3 %	Maintien
Part des logements vacants	7,1 %	Diminution
Nombre de logements neufs construits	6/an	6/an
Nombre de logements réhabilités	1,4/an	1/an
Part de locatif	14 %	15 %
Economie et emplois		
Part de l'agriculture	21,7 %	Maintien
Part de l'industrie	4,3 %	Maintien
Part de la construction	4,3 %	Maintien
Part du commerce, transport et services divers	58,7 %	Maintien
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale	10,9 %	Maintien
Nombre d'emploi	135	Maintien
Environnement		
Taux de motorisation des ménages		
- 2 voitures	35,7 %	Non défini
- 1 voiture	59,3 %	Non défini
Milieu naturel		
Nombre de bâtiments en ZNIEFF 1 « Plaine de Guîtres »	101	+ 6 habitations en comblement à Villeneuve et rue des Dodettes à Guîtres. + délocalisation exploitation agricole (Na)
Nombre de bâtiments en ZNIEFF 1 « Hameau de Guîtres »	200	+ 10 habitations en comblement