

GRAND COGNAC COMMUNE DE CHASSORS (CHARENTE)

ELABORATION D'UN P.L.U.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 18 / 06 / 2010	Le 02 / 11 / 2017	Le 28 / 06 / 2018	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 :



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

<i>Objectif 1 : Continuer à répondre à la demande, de manière raisonnée, en diversifiant l'offre et adaptant les infrastructures et équipements publics.....</i>	<i>4</i>
Axe 1 : Un objectif de 1197 habitants d'ici 2027	4
Axe 2 : Renforcer la centralité de la commune tout en étant économe des sols.....	5
Axe 3 : Permettre une évolution modérée des autres principales zones d'habitat.....	6
Axe 4 : Proposer un cadre de vie agréable aux futurs habitants.....	8
 <i>Objectif 2 : Soutenir les activités économiques existantes ainsi que l'accueil de nouvelles entreprises.....</i>	 <i>10</i>
Axe 1 : Préserver l'activité agricole, principalement viticole	10
Axe 2 : Soutenir les services de proximité et préserver le tissu artisanal.....	10
Axe 3 : Développement des communications numériques.....	11
 <i>Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, le paysage et l'environnement</i>	 <i>12</i>
Axe 1 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti.....	12
Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage	13
Axe 3 : Préserver les milieux naturels et le patrimoine végétal	14
Axe 4 : Préserver la qualité des eaux.....	14
Axe 5 : Ne pas exposer de nouvelles familles aux risques naturels identifiés.....	14

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

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 d'activités de proximité, compatibles avec l'habitat.

- **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.

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.

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 du PLU est de rompre avec cette nouvelle tendance et de favoriser un renouvellement de la population tout en préservant le caractère rural 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 terme de réseaux et équipements.

Un objectif de **1197 habitants d'ici 2027**, correspondant à l'accueil d'environ **7 familles par an** a été retenu. Il se calque sur la dernière évolution positive qu'a connu Chassors (+0,6%/an entre 1999 et 2009), croissance moins élevée que dans les années 70 et 80. Cela de manière à rester en accord avec le contexte économique actuel.

Axe 2 : Renforcer la centralité de la commune tout en étant économe des sols

• Prise en compte du potentiel réhabilitable :

Afin d'inciter au réinvestissement du bâti vacant, 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 (en moyenne 1 par an)**.

• 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 souhaitant la création de 15% de logements locatifs,
- la réalisation d'espaces communs (voirie incluse) lors d'opération d'ensemble de l'ordre de 25% (parmi ces 25%, la superficie imperméabilisée devra être réduite et privilégier la réalisation d'espaces verts cohérents et conviviaux)
- favoriser le réinvestissement du parc vacant en tablant sur la réhabilitation d'un logement par an.

=> Cela contribue à prévoir la construction d'environ **58** logements avec une **densité moyenne de 9,5 logements/ha**.

• 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 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 de rentabiliser 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 la mixité sociale notamment sur la zone AU la plus proche des équipements et services publics.

• **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-Luchac : stade de football, école, mairie, salle des fêtes, tennis, terrain de pétanque...

Le fait de 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).

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'espace commun y compris la voirie), ce qui est supérieur à la densité moyenne observée depuis l'approbation de la carte communale (7 logements/ha).

	Hypothèse de développement
Population en 2014	1110
Taux de variation annuelle	+ 0,6%
Population estimée en 2027	1197
Variation en nombre d'habitants 2017/2027	+ 87
Taux d'occupation	2,2
Besoin en résidences principales en 2027	544
Nombre de résidences principales - estimation 2017	476
Différentiel : nombre de nouveaux logements à créer	+68
Logements vacants à réinvestir	10
Besoins en résidences secondaires (changement de destination : 4)	/
Total à construire	+ 58

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

**Cette enveloppe sera ajustée en fonction de la rétention estimée afin que la collectivité puisse effectivement atteindre son objectif démographique.*

=> 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.

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 terme 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 déplacement 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.

Objectif 2 : Soutenir les activités économiques existantes ainsi que l'accueil de nouvelles entreprises

Axe 1 : Préserver l'activité agricole, principalement viticole

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.

Axe 2 : Soutenir les services de proximité et préserver le tissu artisanal

- Pérenniser ce qui existe est le premier objectif. Diversifier l'offre le deuxième.
- 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.

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.
- L'objectif de la commune 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.

Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, le paysage et l'environnement

Le projet d'aménagement et de développement durable aura pour but de préserver, dans la mesure du possible, le patrimoine naturel mais également bâti de la commune à travers des 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.

Axe 1 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti

- 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.
 - Repérer les bâtiments au bâti 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 ses caractéristiques traditionnelles 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.

Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage

- 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 ses 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.

Axe 3 : Préserver les milieux naturels et le patrimoine végétal

- 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,
- Contenir le développement urbain sur 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 où stagnent les eaux, 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.

Axe 4 : Préserver la qualité des eaux

- 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.

Axe 5 : Ne pas exposer de nouvelles familles aux risques naturels identifiés

- Prendre en compte les phénomènes de remontées de nappes et l'écoulement naturel des eaux (zone de ruissellement).