

# COMMUNAUTE DE COMMUNES LAVALETTE TUDE DRONNE COMMUNE DE CHALAIS

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

**SIGNATURE ET CACHET :**

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
<b>ELABORATION</b>	27/03/2015	23/05/2019	05/03/2020



## TABLE DES MATIERES

<b>Partie 1 : Introduction .....</b>	<b>4</b>
<b>Partie 2 : Rappel du contexte .....</b>	<b>6</b>
<b>Partie 3 : Les axes stratégiques du projet communal .....</b>	<b>8</b>
3.1. Axe 1 : Espaces naturels, paysages, patrimoines.....	9
3.2. AXE 2 : Risques et nuisances .....	13
3.3. AXE 3 : Economie .....	15
3.4. AXE 4 : Aménagement du territoire et urbanisme.....	17
3.5. AXE 5 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	20
3.6. Objectifs chiffrés en matière d'activités économiques .....	20

# Partie 1 : INTRODUCTION

Le développement durable est :

« Un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » - Commission mondiale sur l'environnement et le développement – Rapport Brundtland.



*Le principe de développement durable*

L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme précise que :

- « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective et programmatique du territoire

communal. Il n'est pas opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'il ne peut légalement pas être opposé à toute demande d'autorisation de construire. Cependant, l'esprit doit en être respecté.

Le PADD n'a pas de forme réglementaire stricte. Ce doit avant tout être un document pédagogique, clair et accessible à tous, aux techniciens comme aux non techniciens. Il se base sur les enjeux issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic communal.

# Partie 2 : RAPPEL DU CONTEXTE

### **2.1.1. LE PADD DE CHALAIS**

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Chalais consiste à déterminer les principaux objectifs à atteindre, pour les 10 prochaines années, en matière de protection des espaces naturels, de mise en valeur des paysages et du patrimoine, de développement économique, de politique d'habitat et d'urbanisme.

Du fait de sa position stratégique entre Angoulême et Bordeaux, la commune de Chalais jouit d'un fort potentiel de développement urbain. Déjà dotée de commerces et de nombreux services et équipements (scolaires, de santé, culturels, sportifs et de loisirs), la commune se tourne aujourd'hui vers l'avenir avec notamment :

- La validation du PPRI et la connaissance des secteurs soumis au risque inondation et de leurs règles afférentes ;
- Le dynamisme grandissant de l'aérodrome ;
- L'évolution du rythme de l'urbanisation qui tend à redémarrer :

En effet, depuis les années 2000, la construction s'effectue sur les communes avoisinantes (Yviers, Saint-Quentin-de-Chalais, Rioux-Martin, Saint-Avit, Orival, Montboyer, Brie-sous-Chalais) au détriment de la commune de Chalais : sur la période 2005-2015, 316 permis de construire ont été délivrés sur les communes avoisinantes contre 139 sur Chalais.

En se dotant d'un document d'urbanisme récent, Chalais souhaite capter ces nouvelles populations.

Parallèlement, la qualité des paysages de Chalais valorise l'image du territoire et de ses productions. L'affirmation de leur diversité, la valorisation du potentiel pittoresque du patrimoine (scène du château) par des itinéraires pédestres permettraient d'entretenir la partition de ces paysages.

Le principal enjeu pour la commune tient à concilier l'inondabilité de la vallée de la Tude (bassin des deux rivières de la Tude et la Viveronne) et les futurs aménagements qualitatifs (insertion paysagère, inscription géographique, identité architecturale).

### **2.1.2. LES PRINCIPAUX AXES DU PROJET COMMUNAL**

Les axes stratégiques du PADD selon les thèmes suivants faisant référence au Code de l'Urbanisme :

- AXE 1 : Espaces naturels, paysages et patrimoine ;
- AXE 2 : Risques et nuisances ;
- AXE 3 : Economie ;
- AXE 4 : Aménagement du territoire et urbanisme ;

- AXE 5 : Objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

# Partie 3 : LES AXES STRATEGIQUES DU PROJET COMMUNAL

## 3.1. AXE 1 : ESPACES NATURELS, PAYSAGES, PATRIMOINES

### 3.1.1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Préserver les réservoirs de biodiversité<sup>1</sup> et maintenir fonctionnel les corridors écologiques<sup>2</sup> de la Trame Verte et Bleue (TVB) :
  - S'agissant de la trame verte : l'ensemble des boisements de la commune ;
  - S'agissant de la trame bleue : La Viveronne et la Tude.
- Appliquer les mesures réglementaires de protection des sites reconnus (Natura 2000, ZNIEFF, etc.) ;
- Pour les boisements et bosquets de taille supérieure ou égale à 1ha nécessitant une autorisation de défrichement au titre de l'Arrêté préfectoral du 02 février 2005, il est proposé d'envisager une protection pour les boisements uniquement inférieurs à 1ha sous condition que ces derniers aient :
  - Un enjeu paysager (situation sur une ligne de crête, masquant des installations agricoles ou des bâtiments, caractérisant un vallon boisé) ;
  - Un rôle de limitation des ruissellements ou d'érosion des sols ;
  - Un rôle dans la continuité écologique.
- Un classement en zone naturelle (N) devra être appliqué sur l'ensemble des boisements afin d'interdire toute occupation bâtie et toute pression foncière en particulier dans les secteurs identifiés par la Trame Verte et Bleue (TVB) :
  - Les prairies liées à la vallée de la Tude ;
  - Les fruticées à genévriers et pelouses.
- Les haies, les alignements d'arbres et les boisements de berges présentant des intérêts écologiques (enjeux diversité faunistique et floristique importante, sites de nidification d'espèces à enjeux, continuités écologiques, etc.) et/ou hydrauliques forts (enjeux de

limitation du ruissellement des eaux pluviales favorisant l'infiltration, de protection des berges contre l'érosion, d'épuration des eaux, etc.) doivent également bénéficier d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

<sup>1</sup> Les réservoirs de biodiversité sont constitués par les espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche et la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos), et où les habitats sont de taille suffisante pour assurer leur fonctionnement. D'une façon générale, les espaces déjà protégés par certaines réglementations ont vocation à intégrer les réservoirs de la trame.

<sup>2</sup> Les corridors écologiques sont les espaces qui assurent les connexions entre les réservoirs, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

**Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALAIS**

*Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques*

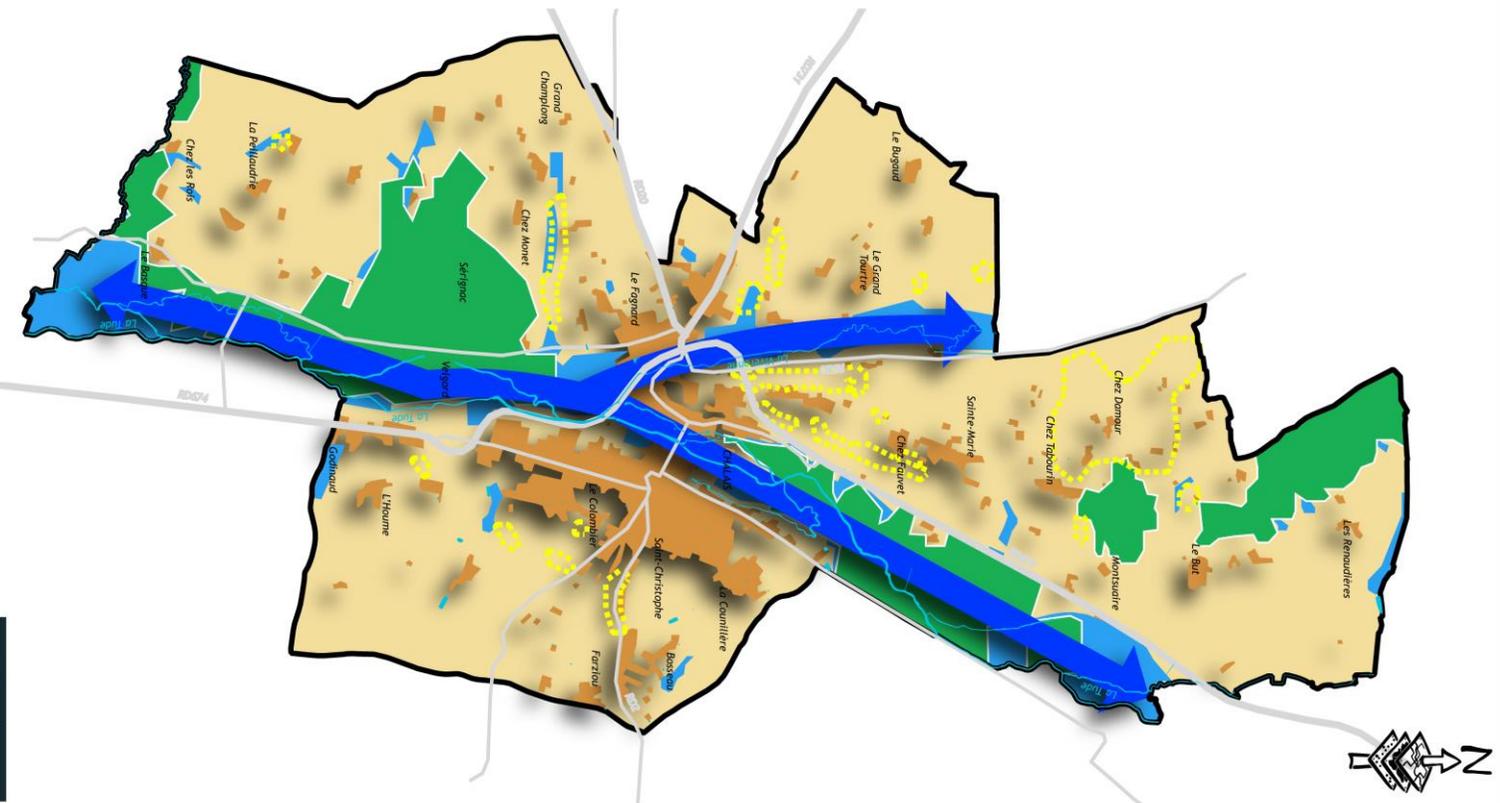


## 1 Contexte général

-  Limites communales
-  Ruisseaux, rivières, étendues d'eau
-  Taches urbaines
-  Routes principales
-  Voie ferrée

## 2 Préserver les milieux

-  Pôle de biodiversité : Trame Bleue
-  Pôle de biodiversité : Trame Verte
-  Zones humides
-  Espaces de pelouses calcicoles à protéger contre l'étalement urbain
-  Espace agricole à préserver de l'étalement urbain



Source : SRCE / EauMega / Scambio Urbanisme

1000 mètres

### 3.1.2. PAYSAGES ET PATRIMOINES

- Eviter le mitage des paysages et la consommation de terres agricoles à la périphérie de la ville ;
- Permettre la densification du bourg de Chalais et des hameaux les plus développés (Sainte-Marie et Sérignac) et permettre les évolutions mesurées des écarts (Chez Tabourin, Chez Damour, le But, les Renaudières, Chez Monet, La Peillaudrie, L'Homme, Bosseau, etc.) en réglementant l'adaptation, la réfection, l'extension limitée, la construction d'annexes et le changement de destination ;
- Préserver les paysages agricoles vallonnés des coteaux offrant des panoramas ;
- Préserver la diversité des paysages et valoriser les marqueurs identitaires qui font leur singularité :
  - Charme pittoresque des vallées (moulins, ripisylve des bords de Tude, etc.) ;
  - Mosaïque agricole rythmée par les contrastes de cultures (vignes, champs, prairies, etc.) et ponctuée de boisements et d'arbres isolés ;
  - Organisation et architecture du bâti traditionnel (le promontoire, village-rue, fermes en « U », etc.) ;
  - Vues sur le château des Talleyrand-Périgord.
- Maintenir les coupures d'urbanisation. Elles compartimentent les espaces (naturels, agricoles, urbains) et permettent de conserver des ouvertures visuelles :
  - Coupure à dominante agricole entre les Chagnasses et Paunat (limite ouest communale) ;
  - Coupure à dominante agricole entre le nord du bourg de Chalais et Sainte-Marie ;
  - etc.
- Les haies, les alignements d'arbres et les boisements de berges présentant des intérêts paysagers doivent bénéficier d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Préserver les parcs et les jardins arborés des propriétés et châteaux faisant partie intégrante du patrimoine de la commune ;
- Valoriser le petit patrimoine disséminé sur la commune en le recensant, en le protégeant, en le mettant en scène, en le faisant connaître et en le rendant accessible : les moulins de Bosseau, de Céron et de Velgord, les logis de la Grange, de la Rivardrie, du Vivier et de Farziou, le château de la Borie, les puits, etc.
- Intégrer l'urbanisation dans le paysage :
  - Urbaniser en tenant compte des caractéristiques du paysage, en s'appuyant sur les formes du relief (versants, plateaux, etc.) et les structures végétales existantes ;
  - Utiliser la référence du bosquet résiduel pour intégrer l'urbanisation dans les secteurs ouverts du paysage ou les pentes ;
- Traiter les franges urbaines, limites entre la zone urbaine et les zones naturelles, agricoles et forestières ;
- Veiller à l'insertion paysagère des constructions depuis les routes panoramiques ;
- Maintenir et encadrer l'urbanisation de certains hameaux, dans le but de préserver les qualités du bâti ancien et de son organisation ;
- Proscrire le développement d'une urbanisation linéaire le long des voies départementales ;
- Choisir des secteurs d'extension et de densification qui conforteraient les entités urbaines existantes, conformes aussi aux expositions solaires pour développer des bâtiments limitant des dépenses d'énergie et permettant l'accessibilité.

# Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALAIS

Orientations générales des politiques de protection des paysages et du patrimoine



## 1 Contexte général

- Limites communales
- Ruisseaux, rivières, étendues d'eau
- Tissu bâti
- Bois et haies
- Routes principales
- Voie ferrée

## 2 Entités paysagères

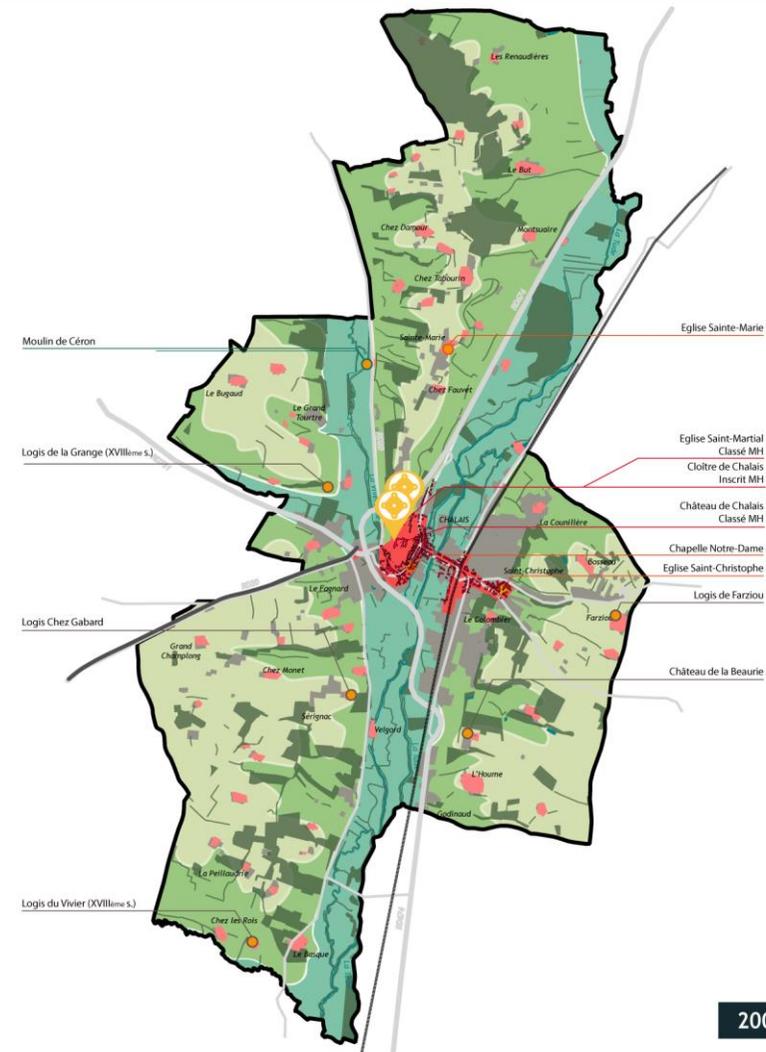
- Les vallées principales de la Viveronne et de la Tude
- Les côteaux et talwegs secondaires
- Les collines agricoles

## 3 Paysages urbanisés

- Bâti urbain (architecture identitaire intégrée au paysage)
- Bâti ancien (architecture identitaire intégrée au paysage)
- Extensions urbaines (architecture banalisante, bâtiments agricoles et mitage pavillonnaire)

## 4 Patrimoine

- Patrimoine culturel/architectural du centre ancien de Chalais
- Patrimoine culturel/architectural remarquable (logis, châteaux)
- Patrimoine culturel/architectural lié à l'eau (moulins, pont, etc)
- Monuments Classés/Inscrits



2000 mètres

Source : Mairie / Atelier du Periscope / Scambio Urbanisme

## 3.2. AXE 2 : RISQUES ET NUISANCES

D'une manière générale, la municipalité de Chalais souhaite engager une large communication avec les habitants de la commune au sujet des risques et des nuisances en délivrant des informations sur leur localisation, leur importance et les contraintes que cela impose.

### 3.2.1. RISQUES NATURELS LIES AU RETRAIT ET GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

- Limiter le développement de l'urbanisation sur les secteurs sensibles soumis au risque de niveau fort.

### 3.2.2. RISQUES NATURELS LIES AUX ZONES INONDABLES DES VALLEES DE LA VIVERONNE ET DE LA TUDE

- Favoriser le développement de l'urbanisation et l'accueil de population nouvelle dans le bourg de Chalais en dehors des secteurs soumis à ces risques correspondant à la zone rouge et bleue du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ;
- Evaluer les modalités envisageables d'évolution du bâti concerné par le risque d'inondation ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver le risque ;
- Mettre en place des dispositifs techniques favorisant l'infiltration des eaux et limitant la vitesse des ruissellements (par exemple, par la plantation de haies perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux).

### 3.2.3. RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AUX ANCIENS SITES ET SOLS POLLUES

- Mettre en place une information claire sur les sites et sols pollués connus ;
- Intégrer les contraintes liées à ces sites.

### 3.2.4. RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES ET AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

- Limiter l'exposition de biens ou de populations nouvelles aux abords des infrastructures concernées (la RD674, la RD731, la voie ferrée Paris-Bordeaux, les installations classées industrielles (ICT – Industrie Chalaisienne de Tôlerie), les installations classées agricoles (SCIC Centre d'abattage de Chalais – EURL Marc Viandes)).

### 3.2.5. RISQUES LIES A LA CIRCULATION ROUTIERE

- Limiter la création de nouveaux débouchés sur les routes départementales et sur toutes les portions de voies présentant un risque pour la sécurité des usagers ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le regroupement des accès sera obligatoire ;
- Sécuriser le franchissement de la déviation depuis la Place du Champ de Foire aux équipements sportifs, notamment à travers un marquage et une signalisation adaptée.

### 3.2.6. NUISANCES LIEES AUX ACTIVITES AGRICOLES

- Améliorer la coexistence entre le milieu urbain et le milieu agricole (en application du principe de réciprocité) afin de laisser des marges de manœuvres pour le développement des exploitations et pour limiter les effets des nuisances parfois occasionnées ;
- Favoriser la création d'espaces tampons agricoles à proximité des fronts urbains.

### 3.2.7. AUTRES NUISANCES

- Prendre en compte les sources de nuisances sonores liées notamment aux infrastructures de transport en veillant au respect des normes phoniques pour chaque construction concernée.

# Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALAIS

## Orientations générales concernant la prise en compte des risques et des nuisances



### 1 Contexte général

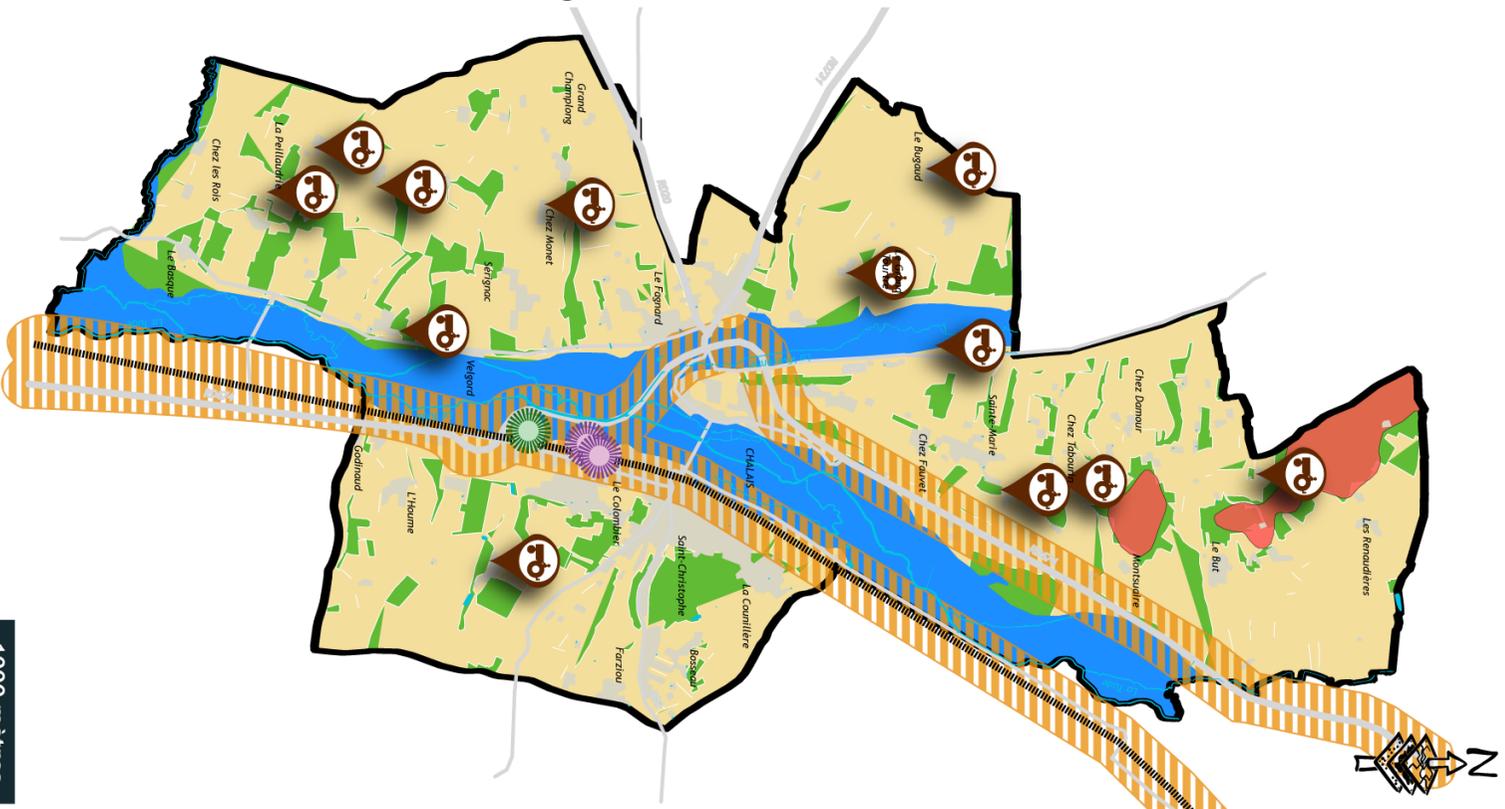
- Limites communales
- Ruisseaux, rivières, étendues d'eau
- Taches urbaines
- Routes principales
- Voie ferrée
- Espace agricole à préserver de l'étalement urbain
- Boisement

### 2 Risques naturels

- Risque fort de retrait/gonflement des sols argileux
- Zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

### 3 Risques technologiques

- Installation agricole Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Installation industrielle Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Nuisances liées aux infrastructures de transport
- Nuisances liées aux exploitations agricoles



Source : Prim / EauMega / Scambio Urbanisme

1000 mètres

## 3.3. AXE 3 : ECONOMIE

### 3.3.1. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- Maintenir le dynamisme des activités existantes à travers :
  - L'aménagement et la requalification de la rue de la Tude ;
  - La valorisation des espaces publics de l'Avenue de la Gare ;
- Soutenir et valoriser les commerces et les services de proximité du cœur de bourg à travers la création d'une association de commerçants et/ou de l'organisation d'une quinzaine commerciale dans le but de rendre plus attractif les vitrines des commerces ;
- Maintenir et redynamiser l'artisanat local notamment à travers la construction de nouveaux logements.

### 3.3.2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES ZONES D'ACTIVITES

- Améliorer le potentiel et l'attractivité des zones d'activités :
  - La zone de La Motte : améliorer la signalisation et l'accès par la RD674 ;
  - La zone d'activités de La Borie : veiller à son insertion paysagère par le biais de dispositifs de plantation parallèle à la pente, en respectant le règlement intérieur de la zone.

### 3.3.3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Réinvestir les friches industrielles (par exemple le site entre la RD731 et la RD674, la parcelle D20 située au pied de la déviation) ;
- Développer l'aéroport pour permettre l'accueil de nouveaux bâtiments liés à l'activité et favoriser le développement en matière de tourisme (village aéronautique), d'économie en créant des emplois et de pédagogie en intégrant, comme c'est déjà le cas, l'initiation avec le jeune public (collège de Chalais) ;
- Renforcer le « Pôle-Gare » en créant un pôle multimodal et en maintenant les commerces situés à proximité et développer l'activité pour accueillir de nouvelles populations.

### 3.3.4. ACTIVITES AGRICOLES (TERROIRS ET EXPLOITATIONS)

- Préserver les terres les plus adaptées à l'agriculture en limitant le mitage de ces terres par l'urbanisation et préserver les sièges d'exploitation ;
- Mener une réflexion sur le devenir des bâtiments agricoles en autorisant dans certaines circonstances précises le changement d'affectation de ces bâtiments ;
- Promouvoir la production de produits locaux notamment à travers la labellisation du veau de Chalais et à travers la fête du veau tous les lundis de Pentecôte.

### 3.3.5. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE TOURISME ET LES LOISIRS

- Valoriser l'ensemble du patrimoine de la commune tout en favorisant sa connaissance ;
- Promouvoir les sentiers de randonnées, notamment le circuit touristique « Randoland », et leur inscription au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) ;
- Requalifier et relier les sites de loisirs entre eux et vers espaces résidentiels en développant des liaisons douces et en mettant en place des aires de jeux, de pique-nique, de camping-car, etc ;
- Favoriser le tourisme à travers la création d'un village aéronautique dans le secteur de l'aérodrome ouvert à l'aviation civile ;
- Maintenir et valoriser l'hébergement touristique à travers les gîtes, les chambres d'hôtes et l'implantation d'un hôtel.

# Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALAIS

Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique, les activités agricoles, le tourisme et les loisirs



## 1 Contexte général

- Limites communales
- Ruisseaux, rivières, étendues d'eau
- Taches urbaines
- Routes principales
- Voie ferrée
- Espace agricole à préserver de l'étalement urbain
- Boisement

## 2 Préserver l'existant

- Maintenir les activités économiques existantes
- Limiter le développement de l'urbanisation à proximité des activités agricoles existantes
- Maintenir et diversifier les hébergements touristiques

## 3 Développer les activités

- Renforcer le « Pôle-Gare » en maintenant les commerces situés à proximité
- Mettre en valeur les sites de loisirs
- Développer l'aéroport (aérodrome, activités aéronautiques et complémentaires au domaine aéronautique)
- Améliorer le potentiel et l'attractivité des zones d'activités
- Réinvestir les friches industrielles



Source : Mairie / Scambio Urbanisme

1000 mètres

## 3.4. AXE 4 : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

Encourager l'émergence des modes de vie durables, en favorisant les pratiques de proximité, les modes doux de déplacement, le développement des énergies renouvelables, les loisirs de plein air, etc.

### 3.4.1. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

- Améliorer l'accessibilité aux équipements et services (signalétique, stationnement, etc.) ;
- Développer des dispositifs de gestion des eaux pluviales (fossés, bassins de rétention, etc.) ;
- Valoriser les équipements culturels et sportifs (par exemple : la médiathèque) ;
- Continuer à développer les infrastructures dans le but de fidéliser de nouvelles populations, de réfléchir et de répondre aux attentes et aux besoins de ces populations.

### 3.4.2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Favoriser le développement urbain autour des sites raccordés à la fibre optique (raccordement en cours à l'échelle du département de la Charente).

### 3.4.3. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

- Requalifier les entrées de ville, en particulier la Route de Barbezieux, en améliorant la sécurité des accès aux équipements et des carrefours identifiés comme dangereux. Cela passe par le rétrécissement des voies en aménageant une voie partagée pour les piétons et cyclistes, le traitement visuel de la voirie (marquage), la végétalisation des abords ;
- Développer un réseau de cheminements piétons et cyclables entre les secteurs résidentiels, les sites de loisirs et les bâtiments publics, prévoir des connexions entre les différents équipements (exemple : la liaison gare-Poste avec les parcelles n° B924 et B925, etc.) ;

- Mettre en place un pôle multimodal autour de la gare et prévoir le renforcement du stationnement autour de cette dernière ;
- Continuer la réflexion en cours à l'échelle du Pays autour des horaires de la cadence des trains avec la SNCF pour permettre d'accueillir des populations nouvelles et de répondre aux besoins de notre territoire.

### 3.4.4. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'ACCESSIBILITE ET SIGNALISATION

Le statut de ville chef-lieu avec la présence de nombreux équipements est un véritable atout pour Chalais.

Cependant, les équipements répartis sur la commune ne sont souvent pas accessibles de manière sécurisée, hormis en voiture, et parfois peu mis en valeur.

La vitalité du bourg et de la commune est fortement liée à la présence de ces équipements. Ainsi il serait souhaitable :

- de développer les actions culturelles afin de mettre en valeur le patrimoine ;
- de signaler les équipements publics ;
- de prévoir et d'anticiper d'éventuelles évolutions (réserves de terrain ou extensions) des équipements en cohérence avec le développement démographique ;
- de prévoir à moyen et long terme la réalisation de cheminements pour piétons et deux roues qui se connectent aux équipements, aux espaces publics majeurs, aux espaces naturels proches du bourg et aux sentiers de randonnée qui passent sur la commune.

### 3.4.5. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE POLITIQUE DE L'HABITAT

- Projection à 10 ans de production de logements sur la commune de Chalais : 110 nouveaux logements, soit une moyenne de 11 logements par an en extension urbaine et en réinvestissement urbain (comblement de dents creuses) ;
- Engager une réflexion de lutte contre la vacance du centre ancien notamment en encourageant la réhabilitation et la rénovation thermique et énergétique des logements vacants : remettre sur le marché 75 logements de ce type ;
- Favoriser la mixité sociale en proposant une diversification de l'offre en logements (réhabilitation des logements à étages dans le centre-bourg, maisons mitoyennes, maisons individuelles) permettant d'accueillir de jeunes ménages et maintenir la vie des

écoles. Il s'agit d'adapter l'offre en logement en fonction des demandes, des besoins et de la diversité de la taille des ménages (1.9 personnes par ménage en 2015 – INSEE) ;

- Promouvoir une harmonisation des nouvelles constructions et veiller à leur adaptation au sein du bâti existant ;
- Offrir à de nouvelles populations des surfaces qui correspondent à leur attente (vivre à la campagne et travailler en ville, à Angoulême ou à Bordeaux) ;
- Offrir des possibilités de construction sur des surfaces permettant un habitat plus économe en énergie.

### 3.4.6. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME

- Renforcer le « Pôle-Gare » en développant l'habitat, en maintenant les commerces ;
- Requalifier les voies et valoriser les espaces publics fédérateurs, comme « support » de liens sociaux, dans le bourg de Chalais ;
- Privilégier l'urbanisation des secteurs raccordés à l'assainissement collectif ;
- Permettre la densification du bourg de Chalais et des hameaux les plus développés (Sainte-Marie et Sérignac) et permettre les évolutions mesurées des écarts (Chez Tabourin, Chez Damour, le But, les Renaudières, Chez Monet, La Peillaudrie, L'Homme, Bosseau, etc.) en réglementant l'adaptation, la réfection, l'extension limitée, la construction d'annexes et le changement de destination ;
- Fixer les limites de l'extension urbaine et préserver les terres agricoles et les espaces naturels ;
- Promouvoir des formes urbaines économes et des modalités de développement urbain visant à concilier qualité de vie, intensité bâtie et spécificités paysagères locales ;
- Appliquer des principes de bon sens aux opérations d'urbanisme et d'aménagement :
  - D'abord, les principes liés aux extensions urbaines :
  - La densification des constructions dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces ;
  - L'alignement des constructions par rapport aux voies existantes ;
  - La limitation de voies en impasse ;
  - La diversification de la taille des parcelles et des produits de logement ;
  - La limitation de l'imperméabilisation des surfaces et les systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales (noues d'infiltration, etc.) ;
  - La définition d'une palette végétale d'essences locales à utiliser en priorité.

Ensuite, les principes liés aux espaces publics :

- La mise en place d'espaces publics et collectifs à l'échelle du village et des hameaux ;
- La conservation et le réaménagement de la Place André Mousset comme poumon vert

(intégration paysagère, stationnement) ;

- L'aménagement des abords de la Tude et le centre-bourg : un projet portant une attention particulière à la place de l'eau permettra de retrouver des relations entre le centre-bourg et les composantes environnementales et paysagères de cette zone sensible ;
- Le cheminement et l'accessibilité aux services et équipements par les modes doux (piétons, cycles, etc.).

### 3.4.7. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'ACCUEIL ET DE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

- Accueillir de nouveaux habitants pour rajeunir la population et freiner durablement le phénomène de vieillissement de la population ;
- La population de Chalais était de 1782 habitants en 2015 contre 1974 habitants en 2006 (source : INSEE) soit un solde négatif de 192 habitants sur les 9 dernières années.
- Considérant :
  - La constante diminution du nombre d'habitants sur la commune, malgré une baisse moins significative les deux dernières années ;
  - La reprise perceptible du marché local de l'immobilier (augmentation du nombre d'actes de vente) ;
  - L'accueil de nouveaux arrivants supérieur aux décès ;
  - Le renforcement de l'offre de services à la personne (équipements liés à la santé, liés à la culture, etc.) ;
  - Le maintien des effectifs scolaires ;
  - Le maintien de la population du bassin de vie ;
  - Le renforcement de la position géographique stratégique de la ville de Chalais (entre la métropole bordelaise et la ville d'Angoulême) ;
  - L'intensification de la cadence des trains s'arrêtant en gare de Chalais ;
  - Le dynamisme et l'attractivité économique autour notamment de l'aérodrome et l'accueil de nouvelles entreprises,
- L'hypothèse de développement retenue pour retrouver une dynamique d'accueil positive, tout en garantissant la qualité paysagère, urbanistique et environnementale :
  - L'accueil autour de 350 nouveaux habitants sur la période des 10 ans à venir. Cet objectif pour la commune correspondrait à retrouver son nombre d'habitants du milieu des années 1990.

Cette hypothèse de croissance se base sur un taux de croissance annuel de 1.8%.

# Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALAIS

## Orientations générales concernant l'aménagement du territoire, les transports et les déplacements



### 1 Contexte général

-  Limites communales
-  Ruisseaux, rivières, étendues d'eau
-  Taches urbaines
-  Routes principales
-  Voie ferrée
-  Espace agricole à préserver de l'étalement urbain
-  Boisement

### 2 Valoriser les espaces publics

-  Requalifier les espaces publics

### 3 Développer les transports

-  Renforcer le « Pôle-Gare » en maintenant les commerces situés à proximité
-  Requalifier les entrées de bourg
-  Développer un réseau de cheminements piétons et cyclables entre les secteurs résidentiels et les sites de loisirs
-  Sécurisation des traversées



Source : Mairie / Scambio Urbanisme

1000 mètres

## 3.5. AXE 5 : OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 3.5.1. LE RAPPEL DES TENDANCES DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LA DECENNIE PASSEE

Pour la précédente décennie, l'analyse du rythme de la consommation d'espaces a révélé un total de 19 logements construits sur environ 2.6 ha (hors voirie et espaces publics). Ce rythme de construction représente environ 2 logements par an, une consommation foncière de 0.26 ha par an, et une surface moyenne consommée de 1200 m<sup>2</sup> par logement.

Sur cette même période, environ 3ha de foncier à vocation d'activités économiques et d'équipements ont été consommés.

Cette faible consommation d'espace peut s'expliquer par la dynamique de construction des communes avoisinantes. En effet, les nouvelles constructions des dernières années se sont effectuées sur l'ensemble des communes avoisinantes soumises au Règlement National d'Urbanisme (où la constructibilité est censée être plus limitée). Cela, au détriment de la commune de Chalais, soumise elle, à un Plan d'Occupation des Sols (qui doit permettre de faciliter la constructibilité du territoire).

Avec un peu moins de la moitié de la population du territoire concerné (Chalais et les communes avoisinantes), Chalais semble aisément constituer le pôle démographique du secteur. Pourtant, le rythme de construction ne le traduit pas.

En effet, sur la période 2005-2015, le nombre de permis de construire déposés sur la commune ne représente que 30 % de la totalité délivrée. Ce phénomène se traduit aussi au vu du nombre de logements construits ; seulement 26 % des logements se sont construits sur Chalais de 2005 à 2015.

De plus, si on considère la consommation d'espaces du secteur, on note que sur 10 ans, Chalais a urbanisé environ 5 ha. Les communes avoisinantes ont quant à elles, urbanisé près de 12 ha en 5 ans, soit plus du double, en moitié de temps.

Enfin, d'un point de vue géographique, certaines de ces communes qui ont pu se développer, se retrouve plus près du Bourg de Chalais et ses services que certains hameaux situés aux extrémités de la commune.

La mise en place du PLU et la validation du PPRi doit permettre à Chalais, chef-lieu de canton, d'inverser cette tendance et d'accueillir environ 350 nouveaux habitants sur les 10 prochaines années.

### 3.5.2. OBJECTIFS DE MODERATION CHIFFRES EN MATIERE D'HABITAT

- Pour la prochaine décennie, la commune projette de remettre sur le marché 75 logements vacants et de construire 110 nouveaux logements sur une surface totale d'environ 10ha, avec un ratio moyen de 25 % d'espaces publics, pour les opérations d'ensemble. Soit une superficie moyenne par terrain ramenée à 800 m<sup>2</sup> et une densité portée à 13 logements par hectare.
- Ces 185 logements résulteront :
  - De la reconquête des logements vacants ;
  - De l'urbanisation des dents creuses et de la densification des surfaces déjà urbanisées ;
  - De l'urbanisation des zones à urbaniser en extension urbaine ;
- Les opérations d'urbanisme seront en partie réalisées sous forme d'opérations d'ensemble afin de garantir une plus grande cohérence aux aménagements.
- Les sites ayant vocation à accueillir ces opérations se situent :
  - Dans le secteur entre la rue Saint-Christophe et la rue du Colombier (à l'est du bourg),
  - Dans le secteur de la Métairie,
  - Dans le secteur du Champ de l'Avocat (à l'ouest du bourg),
  - Dans le secteur de Sérignac.

Certains de ces secteurs se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et correspondent alors à un potentiel en densification (le Colombier, la Métairie) et les autres zones se situent en extension urbaine (en continuité de l'enveloppe urbaine existante).

## 3.6. OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune prévoit d'ouvrir environ 4ha supplémentaires destinés à l'accueil de nouvelles entreprises. Ces surfaces seront localisées dans les secteurs de la Borie et de l'aérodrome.

Dans le contexte d'une attractivité grandissante pour les domaines de l'aéronautique et de l'aviation et d'un manque d'ateliers de maintenance aéronautique au sein d'une grande région, le développement de l'aérodrome semble être une véritable opportunité.

### **3.6.1. OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE TOURISME**

Dans ce même contexte, la collectivité porte un projet de village aéronautique qui pourrait rayonner au sein de la nouvelle région.

Un village aéronautique permet la création d'habitat touristique.

Cette démarche sera entreprise notamment avec les services de l'aviation civile afin de déterminer un règlement spécifique à cette zone touristique.

Aussi, la commune prévoit d'ouvrir une dizaine d'hectares supplémentaires au total qui doit s'envisager sur le long terme : en effet, un phasage de l'opération est envisagé, sans compromettre la cohérence d'ensemble du plan d'aménagement, ni le potentiel du site.

Ces surfaces seront localisées au pied de la piste de l'aérodrome, à proximité de tous les réseaux.

# Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALAIS

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

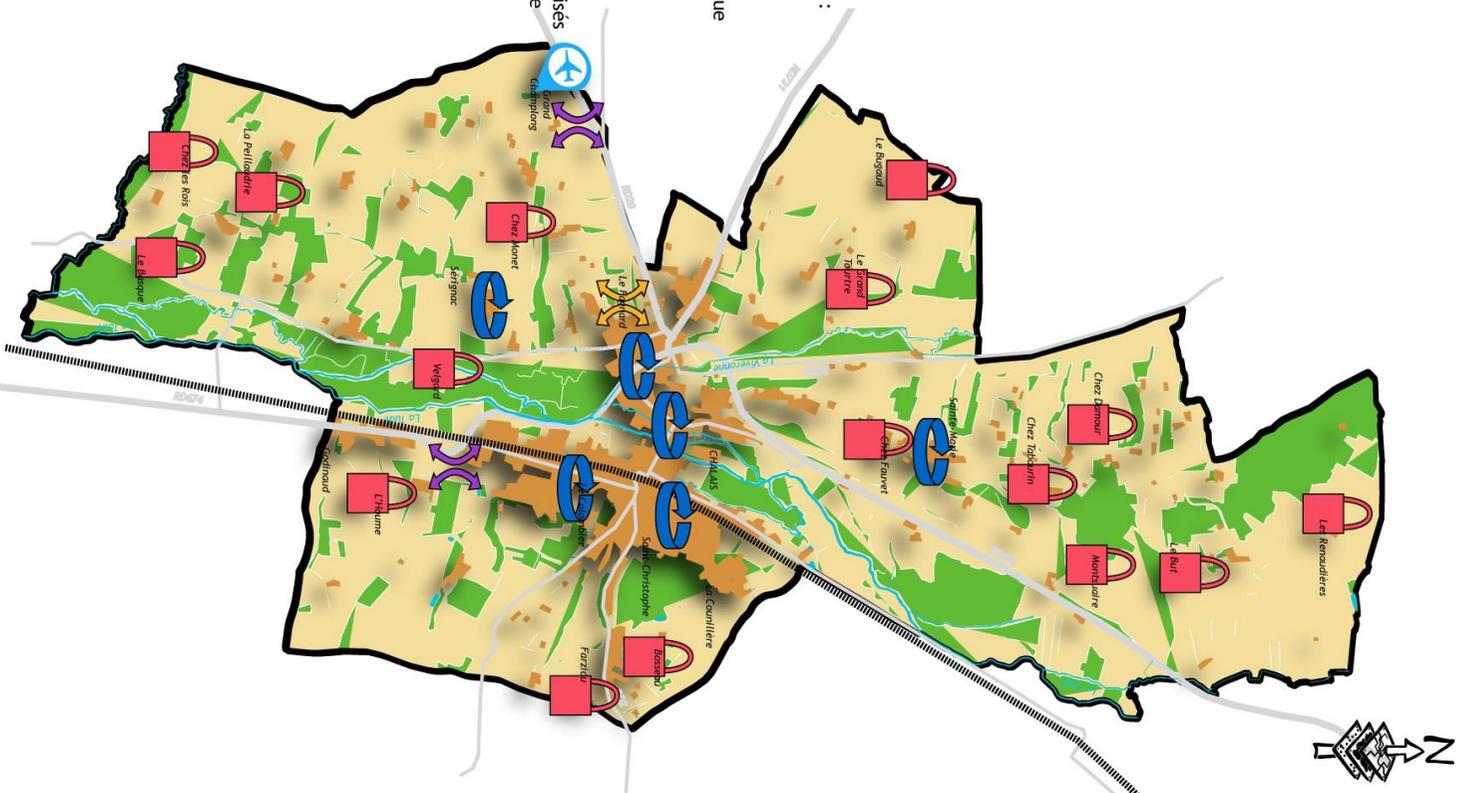


## 1 Contexte général

- Limites communales
- Ruisseaux, rivières, étendues d'eau
- Taches urbaines
- Routes principales
- Voie ferrée
- Espace agricole à préserver de l'étalement urbain
- Boisement

## 2 Développement urbain

- Extension urbaine à vocation d'habitat : Champ de l'Avocat
- Extension urbaine à vocation économique
- Création d'un village aéronautique
- Densifier les principaux secteurs urbanisés de la commune : Le Bourg, Sainte-Marie et Sérignac
- Aucune nouvelle urbanisation possible pour limiter l'exposition aux risques, préserver les milieux naturels et protéger le paysage



Source : Mairie / Scambio Urbanisme

1000 mètres

## Maître d'Ouvrage



Communauté de Communes Lavalette  
Tude Dronne  
35, avenue de l'Aquitaine  
16190 MONTMOREAU  
Tel : 05 45 24 08 79



Commune de CHALAIS  
Mairie de Chalais – Place de l'hôtel de ville  
16210 CHALAIS  
05 45 98 10 33  
accueil-chalais@wanadoo.fr

## Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme  
Urbaniste  
14 Place de l'Eglise  
17 500 JONZAC  
scambio.urbanistes@gmail.com



Eau-Méga Conseil en environnement  
25 Rue Ramuntcho  
17 313 ROCHEFORT Cedex  
Tel : 05 46 99 09 27  
Mail : environnement@eau-mega.fr



Atelier Du Périscope  
28 Avenue de la Mairie  
33950 LEGE-CAP FERRET  
Email : g.rey@atelierduperiscope.fr