

COMMUNAUTE DE COMMUNES LAVALETTE TUDE DRONNE COMMUNE DE CHALAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2

SIGNATURE ET CACHET :

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

TABLE DES MATIERES

Partie 1 : Résumé non-technique 5

1.1. L’analyse de l’état initial de l’environnement 6

1.2. Le diagnostic socio-demographique10

1.3. Diagnostic socio-économique12

1.4. Diagnostic habitat.....12

1.5. Diagnostic sur la mobilité et les déplacements13

1.6. Diagnostic équipements et cadre de vie14

1.7. Les hypothèses de développement et les objectifs de modération de la consommation d’espaces par l’urbanisation.....15

1.8. Bilan quantitatif du règlement graphique.....15

1.9. Méthodologie de l’évaluation environnementale15

1.10. Articulation du plu avec les autres plans et programmes19

Partie 2 : Les hypothèses de développement et les objectifs de modération de la consommation d’espaces par l’urbanisation 20

2.1. Objectifs d’accueil et de renouvellement de la population21

2.2. Objectifs en matière de logements.....21

2.3. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d’espace par l’urbanisation et lutte contre l’étalement urbain25

Partie 3 : Justifications des orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables..... 27

3.1. La structure du PADD.....28

3.2. Axe 1 : Espaces naturels, paysages et patrimoines28

3.3. Axe 2 : Prise en compte et gestion des risques et nuisances.....31

3.4. L’économie33

3.5. Axe 4 : Aménagement du territoire et urbanisme35

3.6. Axe 5 : Objectifs chiffrés de modération de la consommation d’espace et de lutte contre l’étalement urbain37

3.7. Synthèse de l’évaluation environnementale du PADD.....40

Partie 4 : Le règlement d’urbanisme, le zonage, les orientations d’aménagement et de programmation et leurs justifications 41

4.1. La division du territoire en zones42

4.2. Le règlement graphique, le règlement écrit, les Orientations d’Aménagement et de Programmation et leurs justifications.....44

4.3. Les emplacements réservés (articles L.123-1, L.123-2, L.123-17 et L.230-1 et suivants, articles R.123-1 à R.123-10 du code de l’urbanisme)..... 102

4.4. Les Espaces Boisés Classés (articles L.130-1 et L.130-2 du code de l’urbanisme) 102

4.5. Le patrimoine protégé (article L.123-1-5 III du code de l’urbanisme)..... 104

4.6. Le changement de destination (article L.123-1-5 du code de l’urbanisme)..... 121

Partie 5 : Bilan quantitatif du règlement graphique 129

5.1. Tableau des surfaces 130

5.2. Comparaison avec les objectifs en matière d’habitat établis dans le PADD et les choix établis en matière de zonage..... 131

5.3. Description et justification des évolutions par rapport au document d’urbanisme antérieur 131

Partie 6 : Incidences sur Natura 2000..... 132

6.1. Détérioration/destruction d’habitats 133

6.2. Destruction d’espèces 133

6.3. Rejets et prélèvements dans le milieu naturel 133

6.4. Nuisances sonores ou visuelles..... 134

6.5. Conclusion 134

6.6. Respect des objectifs du DOCOB 135

Partie 7 : Indicateurs élaborés pour l’évaluation des résultats de l’application du PLU 137

7.1. Cadrage réglementaire 138

7.2. Organisation du suivi : fréquence et opérateurs chargés du suivi 138

7.3. Les indicateurs possibles du suivi 138

Partie 8 : Articulation du PLU avec les autres plans et programmes 140

8.1. Le Schéma Régional Climat Air Energie 141

8.2. Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 141

8.3. Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux Isle-Dronne..... 142

8.4. Le Plan Départemental d’Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés 142

8.5. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).... 142

Partie 1 : RESUME NON-TECHNIQUE

1.1. L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1.1. SITUATION

Commune de 17.58 km², Chalais est située dans le Sud du département de la Charente. Elle est proche des départements de la Charente-Maritime, de la Dordogne et de la Gironde.

La commune se situe à 42 km au Sud d'Angoulême et 45 km au Nord de Libourne. La RD674 constitue la route principale qui traverse le territoire du nord au sud et longe la vallée de la Tude.

1.1.2. LE MILIEU PHYSIQUE

Le Commune qui s'est développée sur le plateau en surplomb de la confluence entre la Viveronne et la Tude. La Tude traverse le territoire du Nord au Sud en formant une vallée bien dessinée.

De nombreuses aquifères prennent place dans les sous-sols de la commune. Certaines d'entre-elles sont utilisées pour les prélèvements en eau potable.

Le réseau hydrographique est dense sur la commune. Parmi les différents cours d'eau de la commune, la Tude se distingue par son état écologique médiocre.

Des zones humides sont pré-localisées notamment dans les vallées alluviales, les talwegs et plus ponctuellement dans certains points bas.

1.1.3. LES MILIEUX NATURELS

La vallée de la Tude est l'entité écologique la plus importante sur le territoire communal : elle regroupe à la fois les milieux aquatiques mais aussi tous les milieux associés tels que les forêts alluviales ou les prairies mésophiles. La vallée constitue le principal corridor de déplacement pour la faune. Quelques boisements au Nord permettent les échanges entre la vallée et les milieux à l'échelle supra-communale.

Certains axes notamment la voie ferrée et la RD 674 génèrent néanmoins des ruptures de cette continuité.

Commune de CHALAIS

Environnement :
Trame verte et bleue

Fond de plan : Open Street Map

Source : Cadastre, BD Carthage, Eau-Méga

Légende

TRAME VERTE

Réservoirs de biodiversité

Boisements

Corridors diffus

Milieux bocagers

Pelouses calcicoles

Corridors

Déplacements terrestres

TRAME BLEUE

Réservoirs de biodiversité

Réseau hydrographique

Vallées alluviales

Corridors

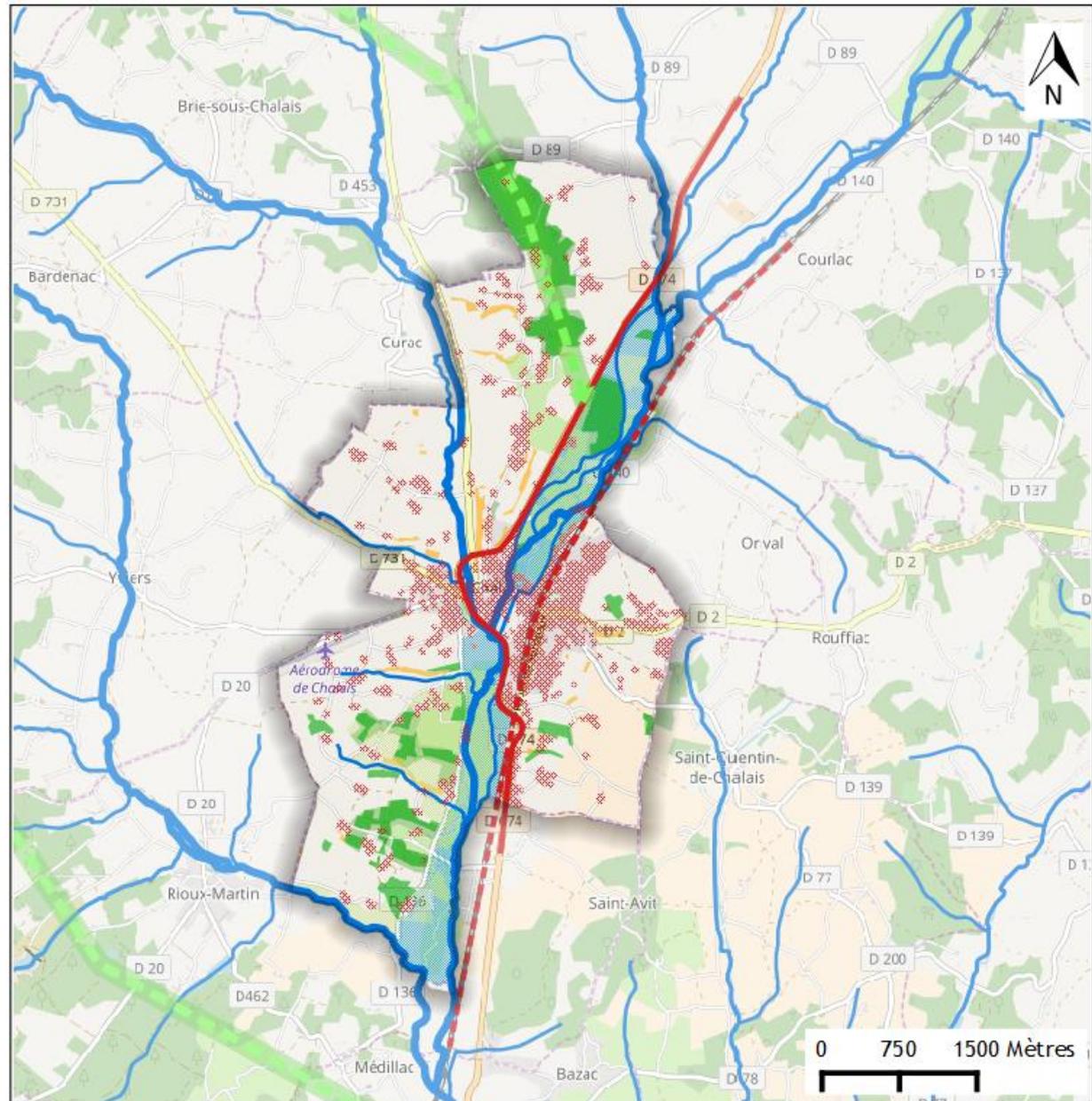
Réseau hydrographique

ELEMENTS DE RUPTURE

Zones urbaines

Voie ferrée

Axe routier important



1.1.4. LES RISQUES MAJEURS, LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

Le PPRI de la vallée de la Tude, concerne la seule commune de Chalais et principalement le centre-ville, situé à la confluence de la Tude et de la Viveronne, qui est fortement impacté par les débordements de ces deux rivières.

La commune de Chalais est concernée par le risque de TMD en raison de la RD 674.

La commune de Chalais est concernée par une voie inscrite en catégorie 1 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Il s'agit de la voie ferrée traversant la commune du Nord au Sud. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 300 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie.

1.1.5. LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

A l'échelle communale, le découpage des unités paysagères suit les lignes du relief. On distingue ainsi trois grands ensembles caractéristiques :

- Les vallées,
- Les coteaux et les combes,
- Les collines agricoles.

La commune de Chalais possède quatre monuments historiques :

- L'église Saint Martial, classée Monument Historique le 10 février 1903,
- Le châtelet d'entrée, le pont-levis, le logis et le donjon du château, classés Monuments Historiques le 1er avril 2003,
- Le pavillon, l'enceinte et les communs du château, inscrits aux Monuments Historiques le 4 septembre 2002,
- Le cloître, inscrit aux Monuments Historiques le 29 août 1991.

De plus, le territoire communal est impacté par le périmètre de protection d'un monument historique se trouvant sur une commune voisine :

- Curac : église Saint Vincent, inscrite aux Monuments Historiques le 7 juin 1993.

La commune comprend également une richesse patrimoniale qu'il convient de préserver :

- Le patrimoine religieux à travers les églises de Sainte-Marie, Saint-Christophe, Sérignac ou encore la chapelle Notre-Dame,
- Le patrimoine bâti à travers le centre-historique de Chalais, les châteaux, les logis,
- Le patrimoine hydraulique représenté par les moulins.

Commune de CHALAIS Plan Local d'Urbanisme

Carte des éléments caractéristiques
du paysage

 Limites communales

Composantes paysagères

-  Relief
-  Réseau hydrographique
-  Réseau routier structurant
-  Voie ferrée
-  Bâti

Grandes entités paysagères

-  Fond de vallée
-  Cuestas et talwegs
-  Collines agricoles

Motifs identitaires

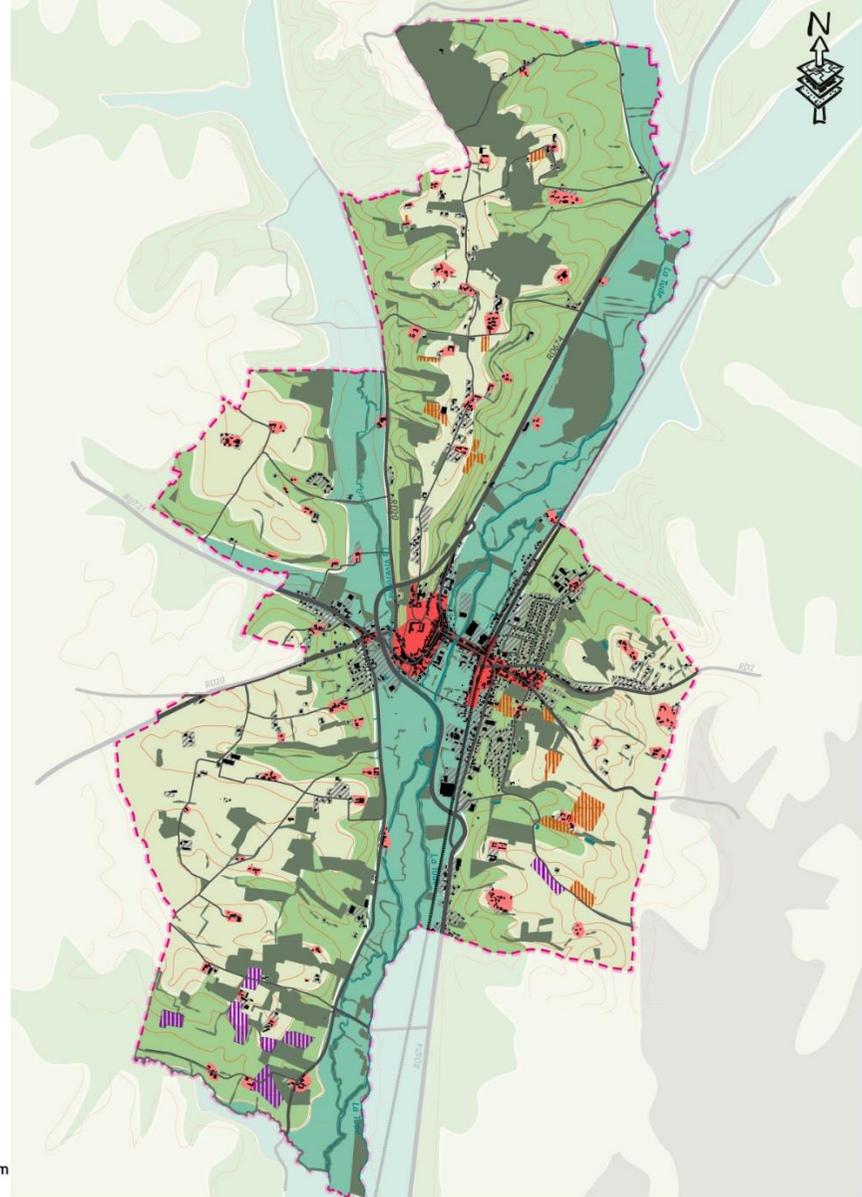
-  Boisements / haies
-  Vignes
-  Noyeraies

Typologies urbaines

-  Centre-ville historique de Chalais
-  Bâti rural traditionnel
-  Extensions urbaines



0 1 2 Km



1.1.6. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).

Elles imposent soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

La commune de Chalais est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Servitudes relatives à la police des eaux – A4 ;
- Servitudes relatives à la protection des monuments historiques – AC1 ;
- Servitudes relatives à la conservation des eaux – AS1 ;
- Servitudes relatives aux voies express et déviations d'agglomérations – EL11 ;
- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques – I4 ;
- Servitudes relatives au voisinage des cimetières – INT1 ;
- Servitudes relatives aux télécommunications – PT1 et PT2 ;
- Servitudes relatives aux voies ferrées – T1 ;
- Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, servitude de dégagement – T5.

1.2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

1.2.1. LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Au recensement du 1^{er} janvier 2014, la commune de Chalais accueillait 1 788 habitants et présentait une densité d'environ 101.7 habitants au Km². La population chalaisienne représente environ 10 % de la population de la Communauté de communes Lavalette Tude Dronne.

Selon le dernier recensement de l'INSEE, la population chalaisienne est estimée à 1 782 habitants en 2015.

A l'échelle de la Communauté de communes, Chalais se situe bien au-dessus de la moyenne (environ 360 habitants par commune). La commune fait donc partie des communes les plus peuplées.

La population de la commune a connu une forte régression depuis la fin des années 60. En 1968 on dénombre 2 484 résidents et 1 788 en 2014, soit une diminution de 28 % depuis 50 ans. Malgré cette régression globale, deux tendances peuvent être observées :

- La population a d'abord augmenté entre 1968 et 1975. La population est passée de

2 484 habitants à 2 538 habitants en 7 ans. La population a augmenté de +2 % sur cette période ;

A partir des années 80, la croissance de la commune diminue, faisant évoluer la population de 2 538 habitants en 1975 à 1 788 en 2014. La population a régressé de 29 % en 39 ans.

1.2.2. LES MECANISMES D'EVOLUTION DE LA POPULATION

De 1968 à 2014, la population a diminué en moyenne de 0,73 % chaque année. Cette évolution est le résultat du :

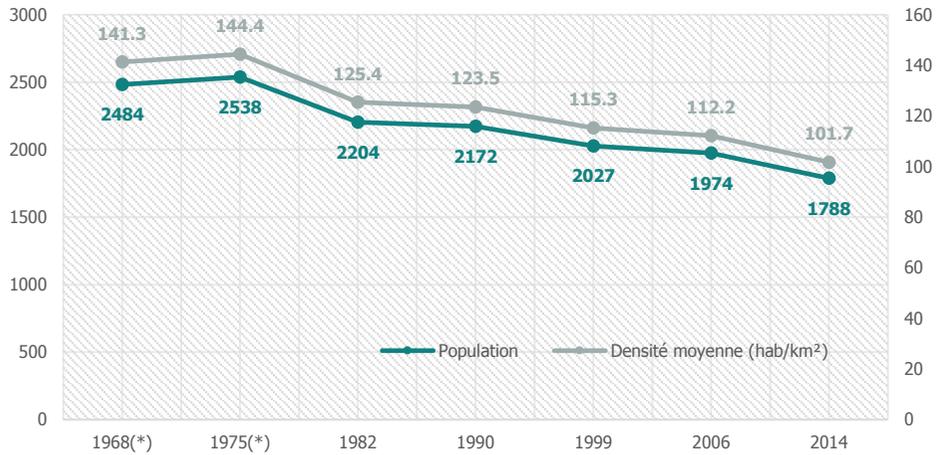
- Solde naturel, quasiment toujours négatif. Ce dernier oscille entre -0,4% dans la période 1975-1982 à -1,7% de 2009 à 2014. A noter qu'au début des années 70, l'augmentation de la population était, en partie, le fruit du solde naturel, qui était d'environ 0,3 %. C'est la seule période lors des 50 dernières années où le solde naturel apparaît positif ;
- Solde migratoire qui oscille entre le positif et le négatif. En effet, dans l'ensemble, il est resté positif de 1968 à 2014. A noter que durant les années 70 et 90, le solde migratoire apparaît négatif (surtout de 1975 à 1982 où le solde atteint -1.6%).

D'une manière globale, la diminution de la population entre 1968 et 2014 est issue du solde naturel, très déficitaire et d'un solde migratoire qui peine à en contrer les effets.

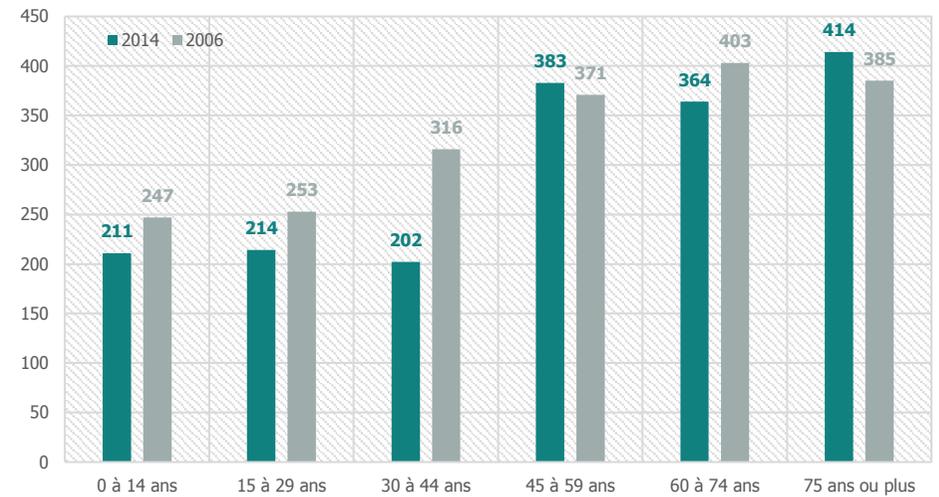
1.2.3. LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ET DE LA STRUCTURE FAMILIALE

La commune de Chalais est une commune relativement âgée. Elle présente un indice de jeunesse de 0,35, c'est-à-dire qu'il y a 0,35 habitant de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans (les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes). Cet indice est inférieur à celui de la Communauté de communes (0,48).

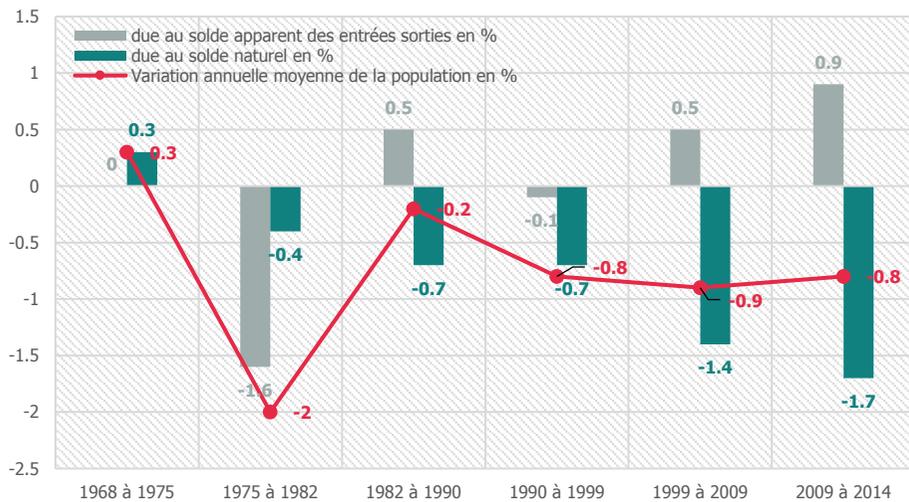
De plus, on note un vieillissement de la population relativement important sur la commune. En effet, la part des moins de 30 ans entre 2006 et 2014 est sensiblement la même. En revanche, la part des plus de 60 ans a elle fortement augmenté (+ 4 points de %).



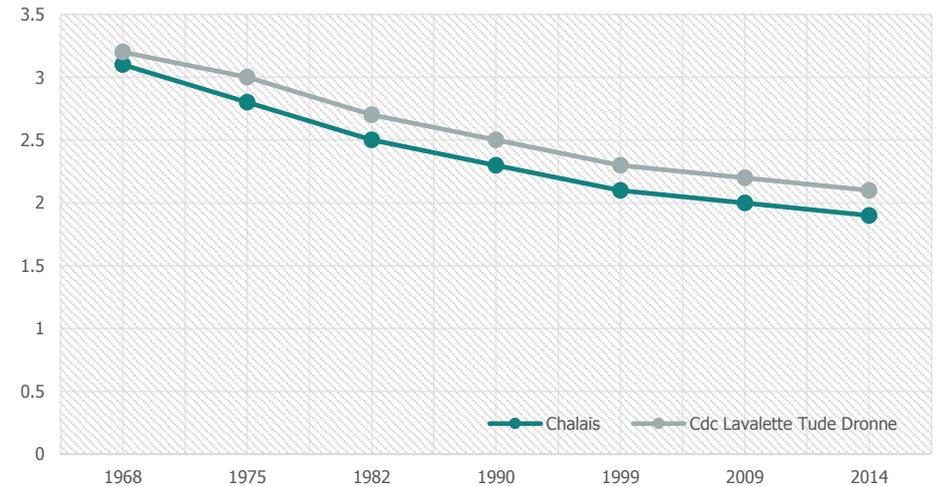
Evolution de la population à Chalais
Source : Insee 2018



Evolution de la répartition des différentes tranches d'âge entre 2006 et 2014
Source : Insee 2018



Evolution de la population de Chalais
Source : Insee 2018



Evolution de la taille des ménages depuis 1968
Source : Insee 2018

1.3. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1.3.1. LA POPULATION ACTIVE

La population en âge de travailler de Chalais est en diminution depuis 2006, passant de 1 052 actifs à 927 en 2014. La part des actifs dans la population est, elle, constante : elle est passée de 67,6 % à 67,4 %, avec en revanche une baisse assez nette des actifs ayant un emploi (60 % contre 56 % en 2014).

A travers les cartes représentant les migrations pendulaires (moyenne des déplacements journaliers de la population entre son lieu de domicile et leur son de travail sur l'année 2014) en 2014, plusieurs constats peuvent être faits :

- 23 % des actifs chalaisiens ayant un emploi travaillent au sein de la commune. La majorité des autres emplois sont occupés par des résidents de communes voisines ;
- A l'inverse, 28 % des actifs chalaisiens vont travailler dans les communes voisines de la Communauté de communes (dont 3 % vont travailler à Montmoreau et 7 % à Yviers). Ce qui explique en partie les nombreuses migrations pendulaires entre la commune et les communes périphériques à Chalais.

1.3.2. LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Chalais est un pôle économique notable à l'échelle du Sud du département depuis le début de son histoire. Ancien chef-lieu d'une seigneurie dépendant de l'archevêché de Bordeaux, sa position de frange de région, en bordure de l'ancienne région Aquitaine, et ville d'étape sur les chemins de Saint-Jacques de Compostelle ont favorisé son essor. Chalais demeure une zone d'emplois et de services conséquente à l'échelle de la Communauté de communes Lavalette Tude Dronne.

La qualité des terres argileuses a introduit un artisanat de céramique, effondré au début du XXème siècle. Mais ce furent les prémices d'une activité artisanale encore bien développée.

Le tertiaire est le secteur le mieux représenté avec les activités liées à la santé, les administrations publiques et le commerce. Toutes les administrations publiques sont présentes avec un fort taux d'actifs dans ce secteur.

Deux zones d'activités communautaires sont situées sur la commune :

- La zone de la Motte, située le long de la rue Jean Rémon, en fonction depuis 1986. Elle comprend notamment les abattoirs de Chalais, l'entreprise ICT (Industrie Chalaisienne de Tôlerie) et CBMEC (bois, menuiserie, escalier, charpente) ;
- La zone de La Beaurie, située le long de la RD674, elle accueille l'entreprise Chambon de vente de matériel agricole, un magasin d'alimentation (Lidl), une station de lavage automobile ainsi qu'un salon d'esthétique. Des lots restent encore disponibles au sein de cette zone.

Enfin, on note également la part encore relativement conséquente de l'activité agricole sur le territoire communal.

1.4. DIAGNOSTIC HABITAT

1.4.1. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET SON EVOLUTION

Le parc de logements chalaisien est constitué de 1 203 logements en 2014. Ce chiffre est en nette augmentation depuis 1968 (+ 32 %) et de 4.4 % par rapport à 2006.

On dénombre 51 logements construits entre 2006 et 2014, soit environ 6.5 logements par an en moyenne. On observe ainsi une relative stabilité du rythme annuel de construction de logements depuis 1990 (environ 6 logement par an en moyenne).

Le taux de résidences principales dans l'ensemble du parc est de 74 % à Chalais. Ce taux est légèrement supérieur à celui de l'ensemble de la Communauté de communes (70.4 %). De fait la part des résidences secondaires est moins importante sur la commune (8 %) que sur l'ensemble du territoire intercommunal (18.2 %). Chalais est une commune très résidentielle, à la différence d'autres communes la Communauté de communes Lavalette Tude Dronne.

On observe une vacance des logements plus importante à Chalais que dans le reste de la Communauté de communes (20 % contre 11.3 % sur la CdC). De plus, ce phénomène a très largement augmenté de 1968 à 2014, passant notamment de 168 en 2006 à 244 en 2014.

Le parc de logements de Chalais est ancien : 21 % des logements datent de la période d'avant la seconde guerre mondiale. Comme on peut le voir sur le graphique ci-dessous, la grande majorité des logements (24 %) a été construite entre 1946 et 1990.

1.4.2. EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DES 10 DERNIERES ANNEES

On remarque à travers les chiffres ci-après que la commune a construit en moyenne un peu plus de 5 logements par an entre 2006 et 2016 (derniers chiffres SITADEL disponibles).

L'évolution des permis de construire déposés apparait, elle, un peu plus soutenue. Au total, sur la période 2006-2016, ce sont 128 permis qui ont été déposés.

Deux dynamiques sont visibles à travers les graphiques suivants :

- De 2007 à 2009 et en 2011, la commune connaît des « pics » du nombre de permis de

construire déposés (au-dessus de 15) ;

- En 2009 et 2010 et depuis 2012, le nombre de permis de construire déposés par an reste stable, entre 7 et 10.

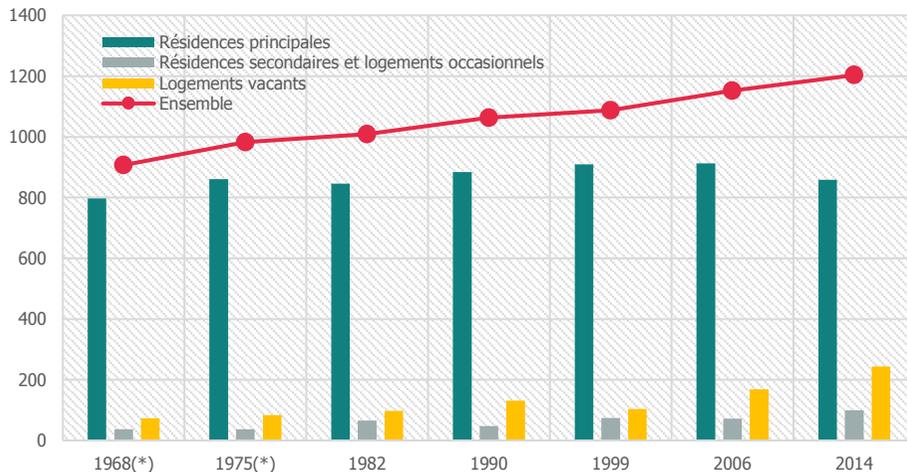
En termes de consommation d'espace, ce sont au total 5.2 hectares qui ont été urbanisés sur la commune de Chalais depuis 2006. On note 2.6 hectares à destination d'habitat, 2 hectares à vocation économique et 0.6 hectare pour de l'équipement (création de la station d'épuration).

1.4.3. PROCESSUS D'URBANISATION ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

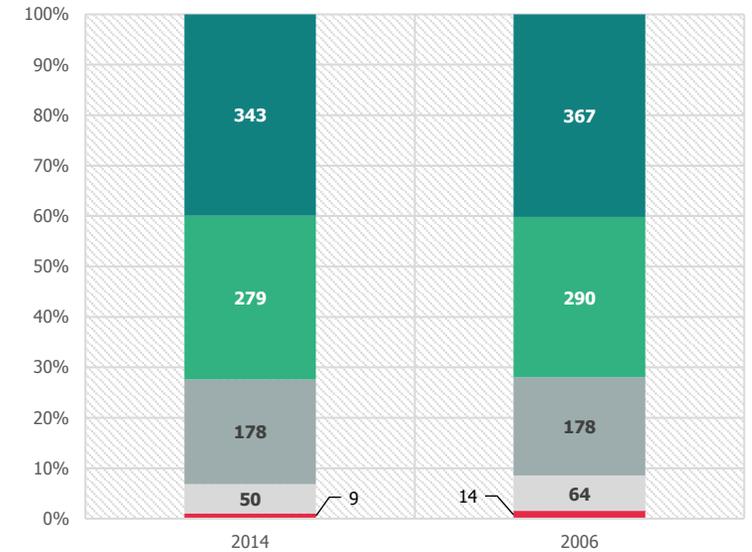
Sur la commune on note une diversité de formes urbaines, héritées des différentes périodes d'édification de la commune. Chaque unité urbaine est lisible en termes de fonctions urbaines, d'organisation du maillage viaire, de typologies architecturales, de parcelles et de tissus urbains.

Au regard des thématiques listées ci-dessus, trois formes urbaines sont à distinguer :

- Les centres anciens de Chalais et Saint-Christophe ;
- Les tissus pavillonnaires (extensions des centres anciens) ;
- Les hameaux et écarts.



Evolution et typologie du parc de logements
Source : INSEE 2018



Nombre et taille des logements sur la commune en 2014 et 2006
Source : INSEE 2018

1.5. DIAGNOSTIC SUR LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS

1.5.1. LE RESEAU ROUTIER COMMUNAL

La commune de Chalais est traversée verticalement par la RD674 qui relie Angoulême à Libourne. Cette voie est prépondérante dans le développement de la vue puisqu'elle constitue l'axe majeur où traverse de nombreux flux. De plus, les RD20, RD2 et RD731 constituent plusieurs ramifications en étoiles qui mène la périphérie vers le bourg de la commune.

Au-delà de ces routes départementales, le réseau interne de la commune est structuré par un maillage dense de voies communales. De nombreux chemins à usage agricole parcourent également le nord du territoire. Ils constituent aussi des supports d'intérêt majeur pour des usages récréatifs.

L'organisation du réseau viaire est fortement conditionnée par les caractéristiques géographiques (relief, hydrographie) plaçant le bourg de Chalais comme un point de passage à cheval sur la vallée de la Tude.

1.5.2. LA DESSERTE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Au regard de l'importance des migrations pendulaires, l'organisation des transports collectifs s'impose pour :

- Diminuer l'impact environnemental et l'émission de gaz à effet de serre ;
- Mutualiser les coûts de transport pour diminuer l'effet sur le budget des ménages.

Un réseau de transport collectif est mis en place et géré par la région Nouvelle-Aquitaine. La ligne n°11 dessert Chalais, Barbezieux et Angoulême. L'arrêt de cette ligne sur le territoire se situe à la gare SNCF dans le centre-ville de Chalais.

D'autre part, la ligne de transports scolaires n°S110 passe par le territoire de Chalais pour desservir le collège.

La création d'une offre de transport collectif pour diminuer les migrations pendulaires domicile-travail nécessite une modification totale des comportements des usagers. Le défi à relever est que le transport collectif soit plus attractif (coût, fréquence, confort d'usage) que le transport individuel. Pour cela, la municipalité souhaite encourager ces modes de fonctionnement, notamment à travers la création d'un pôle multimodal offrant la possibilité de se déplacer sur le territoire à l'aide de plusieurs modes de transports.

La halte ferroviaire de Chalais se situe sur l'axe ferroviaire Angoulême-Coutras-Libourne-Bordeaux. Actuellement on compte une dizaine de trains par jour qui passent et s'arrêtent en gare de Chalais. On note qu'une gare routière, un parking voitures et des emplacements vélos sont disponibles au sein du pôle gare.

1.6. DIAGNOSTIC EQUIPEMENTS ET CADRE DE VIE

1.6.1. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS

Le centre-bourg de Chalais concentrent les principaux équipements et services publics.

Globalement, le niveau d'équipement de la commune est bon. De nombreux équipements de proximité (groupes scolaires, équipements sportifs, médiathèque, ...) structurent l'espace urbain et organisent la vie du bourg. Des infrastructures d'envergure entraînent une attractivité sur Chalais (cinéma, salle de spectacle, médiathèque, piscine) et présentent un caractère d'équipements rayonnant à plus grande échelle, comme l'aérodrome.

1.6.2. LE RESEAU D'EAU POTABLE

La commune est alimentée par le réseau du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la région de Chalais. La distribution est assurée par la SAUR. L'eau provient des captages de Devannes, Font des Abimes et de Sainte-Marie.

1.6.3. RESEAU D'EAUX USEES

Les effluents communaux sont traités par une station d'épuration de type boue activée d'une capacité nominale de 3400 EH. La charge entrante étant de 2750 EH, la capacité résiduelle est de 650 EH soit environ 1350 personnes. Le milieu récepteur du rejet est la Tude.

Toutes les eaux usées domestiques doivent être traitées. Le SPANC réalise ces contrôles.

Le centre-ville est parcouru de canaux en pierre datant du siècle dernier permettant la collecte des eaux pluviales et les débordements en période de crues. Certain de ces canaux passent sous les habitations. Dans le vieux Chalais, on peut remarquer des petits ponts en pierre pour franchir ces canaux. Ces derniers participent à l'image de Chalais Les exutoires dans l'agglomération se situent dans l'ancien bras de la Tude transformé en canal bétonné. Il semblerait qu'aucun problème majeur ne soit relevé sur la commune.

1.6.4. LA GESTION DES DECHETS

Calitom est un syndicat qui assure le service public de collecte et de traitement des déchets de la Charente. La CdC a adhéré à ce syndicat.

La collecte des ordures ménagères est réalisée une fois par semaine et toutes les deux semaines pour les collectes sélectives.

1.6.5. LA DEFENSE INCENDIE

Le réseau de défense incendie est composé de réservoirs ou de poteaux incendie normalisés utilisables par le SDIS. Sur la commune, 31 poteaux incendie sont recensés et quadrillent le territoire dans son entièreté. Les ensembles urbanisés apparaissent bien desservis par la défense incendie.

1.6.6. LA COUVERTURE NUMERIQUE

La commune de Chalais est située en zone de déploiement public. Le niveau de la desserte des logements et des locaux professionnels de la commune de Chalais est le suivant :

- De 30 à 100 Mbits/s : 47.7 % ;
- De 8 à 30 Mbits/s : 44.2 % ;
- De 3 à 8 Mbits/s : 7.0 %

- Moins de 3 Mbits/s : 1.1 %.

1.7. LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAR L'URBANISATION

La municipalité de Chalais prévoit la création d'environ 110 nouveaux logements (constructions neuves) et la remobilisation de 75 logements vacants.

Elle s'est fixée pour objectif d'accueillir 350 habitants pour atteindre les 2000 habitants. Elle souhaite ainsi ancrer dans le temps une dynamique maîtrisable.

1.8. BILAN QUANTITATIF DU REGLEMENT GRAPHIQUE

La superficie totale à urbaniser est de 23.85 hectares se décomposant comme suit :

- 3.9 hectares en densification des zones urbaines et 5.5 hectares (zones AU) à vocation d'habitat,
- 1.86 hectare (lots encore disponibles au sein de la zone d'activités de la Beaurie) et 1.19 hectares (zone AUX) à vocation économique,
- 11.4 hectares dédiés à la création du village aéronautique.

1.9. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La Directive européenne du 27 juin 2001 pose pour principe que tous les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et qui fixent le cadre de décisions ultérieures d'autorisation d'aménagements et d'ouvrages, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale préalable à leur adoption. Le territoire de la commune de Chalais étant directement concernés par la zone Natura 2000 de « Vallée de la Tude » au titre des Directives « Habitats », la révision et/ou élaboration de son Plan Local d'Urbanisme est directement soumis à évaluation environnementale.

La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que

les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- Vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été pris en compte lors de l'étude du PLU,
- Analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

La méthodologie de l'évaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement se décline donc en deux parties : d'une part l'évaluation des incidences du PADD sur l'environnement, c'est-à-dire l'évaluation des incidences sur l'environnement du projet politique de la commune, et d'autre part l'évaluation des incidences sur l'environnement du règlement graphique et écrit, c'est-à-dire l'évaluation des incidences sur l'environnement de la concrétisation du PADD.

1.9.1. METHODOLOGIE D'EVALUATION DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du PADD sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le PADD a des incidences négatives, neutres ou positives. Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences du PADD sur chaque thème et permettant d'évaluer rapidement l'incidence globale de ce PADD pour la commune.

1.9.1.1. INCIDENCE DU PADD SUR LA QUALITE DE VIE

Critères	-	0	+
Vie associative, culturelle et sportive	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante
Présence de commerces de proximité			

Critères	Chaque critère compte pour -3/11	en l'état actuel ce qui est existant	Chaque critère compte pour +3/11
Présence de services publics	Chaque critère compte pour -3/11	Chaque critère compte pour 0	Chaque critère compte pour +3/11
Nombre d'emplois sur la commune			
Transport en commun			
Moyens de communication numérique			
Prise en compte des nuisances			
Prise en compte des risques			
Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier			
Présence d'espaces publics/verts			
Cadre de vie/ Paysage			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

1.9.1.2. INCIDENCE DU PADD SUR L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'ensemble des secteurs d'activité. Les secteurs d'activité considérés sont les suivants :

Critères	-	0	+
Agriculture	Le PADD a des incidences négatives sur le secteur d'activité et risque de dégrader ce qui existe déjà	Le PADD ne prend pas en compte ce secteur ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant	Le PADD a des incidences positives sur le secteur et tend à améliorer la situation existante
Services			
Artisanat			
Commerce			
Industrie			
Tourisme et loisirs			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

1.9.1.3. INCIDENCE DU PADD SUR LE LOGEMENT

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'habitat. Les critères suivants sont pris en compte :

Critères	-	0	+
Augmentation du nombre de logements	Ce critère est évalué par comparaison entre la construction de logements ces 10 dernières années et la création de logements prévue par le PADD.		
	Plus le rythme de construction est important, plus la notation de ce critère est positive. Le barème est le suivant :		
	-3 : Aucune création de logement prévue		
	-2 : Le nombre de logement prévu est compris entre 0 et 15 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années		
	-1 : Le nombre de logement prévu est compris entre 15 et 30 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années		
	0 : Le nombre de logement prévu est compris entre 30 et 45 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années		
1 : Le nombre de logement prévu est compris entre 45 et 60 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années			
2 : Le nombre de logement prévu est compris entre 60 et 75 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années			
3 : Le nombre de logement prévu est supérieur à 75 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

1.9.1.4. INCIDENCE DU PADD SUR LA CONSOMMATION

DES ESPACES

Le critère pris en compte ici est la surface ouverte à l'urbanisation. Elle est évaluée en fonction de la surface ouverte à l'urbanisation ces 10 dernières années.

Critères	-	0	+
Surface ouverte à l'urbanisation	Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le PADD. Moins l'ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine est importante, plus la notation du critère est positive.		
	N'est pris en compte ici seulement la surface ouverte à l'urbanisation se situant en dehors de l'enveloppe urbaine déjà existante. On ne considère pas le comblement de dents creuses comme étant consommateur d'espace.		
	Le barème est le suivant :		
-3 : Surface ouverte à l'urbanisation > 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années			
-2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années			

	-1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années 1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle 3 : Renouvellement urbain
Total	Résultat compris entre -3 et +3

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

1.9.1.5. INCIDENCE DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Critères	-	0	+
Gestion des eaux usées	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Gestion des eaux pluviales			
Gestion des déchets			
Qualité de l'air			
Politiques concernant les énergies renouvelables ou les économies d'énergie			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

1.9.1.6. INCIDENCE DU PADD SUR LE MILIEU NATUREL

Critères	-	0	+
Impact sur les espèces	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Impact sur les habitats			
Politique concernant la trame verte et bleue			

Protection des zones Natura 2000			
Protection des zones humides			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

1.9.2. METHODOLOGIE D'EVALUATION DES INCIDENCES DE LA TRADUCTION DU PADD A TRAVERS LES REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme pour le PADD, les incidences du zonage sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le zonage a des incidences négatives, neutres ou positives. Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences pour chaque zonage.

1.9.2.1. INCIDENCE DU ZONAGE SUR LA QUALITE DE VIE

Critères	-	0	+
Vie associative, culturelle et sportive	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/11	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/11
Présence de commerces de proximité			
Présence de services publics			
Transport en commun			
Moyens de communication numérique			
Prise en compte des nuisances			

Prise en compte des risques	Ouverture d'urbanisation en zone à risque			
Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier	Emplacements réservés			
Présence d'espaces publics/verts	Haies, OAP, protection d'éléments végétaux ...			
Cadre de vie/Paysage				
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.

1.9.2.2. INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ÉCONOMIE ET

L'EMPLOI

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du zonage sur l'ensemble des secteurs d'activité. Les secteurs d'activité considérés sont les suivants :

Critères		-	0	+
Agriculture	Zonage spécifique à l'activité agricole			
Services	Zonage spécifique à l'artisanat, le commerce et les services Autorisation en zone urbaine sous conditions de compatibilité avec les habitations	Le zonage a des incidences négatives sur le secteur d'activité et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/6	Le zonage ne prend pas en compte ce secteur ce qui va donc maintenir ce qui existait sans dégrader ni améliorer Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur le secteur et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/6
Artisanat				
Commerce				
Industrie	Zonage spécifique à l'industrie			
Tourisme et loisirs	Zonage spécifique aux installations de tourisme et de loisirs			
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.

1.9.2.3. INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'HABITAT

Critères	-	0	+
Création/destruction de logements	Le zonage a pour conséquence la destruction de logements	Le zonage ne permet pas la construction de logements dans des zones ce qui va maintenir l'état actuel sans l'améliorer ni le dégrader	Le zonage autorise la construction de logement
	Chaque critère compte pour -3	Chaque critère compte pour 0	Chaque critère compte pour +3
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

1.9.2.4. INCIDENCE DU ZONAGE SUR LA CONSOMMATION

DES ESPACES

Le critère pris en compte ici est la surface ouverte à l'urbanisation. Elle est évaluée en fonction de la surface ouverte à l'urbanisation ces 10 dernières années.

Critères	
Surface ouverte à l'urbanisation	<p>Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le zonage. N'est pris en compte ici seulement la surface ouverte à l'urbanisation se situant en dehors de l'enveloppe urbaine déjà existante. On ne considère pas le comblement de dents creuses comme étant consommateur d'espace</p> <p>Différents degrés permettent de qualifier l'incidence du zonage sur la consommation des espaces. Le barème est le suivant :</p> <p>-3 : Surface ouverte à l'urbanisation > 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>-2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>-1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle</p> <p>3 : Renouvellement urbain</p> <p>Moins l'ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine est importante, plus la notation du critère est positive.</p>
	Total

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

1.9.2.5. INCIDENCE DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

Critères		-	0	+
Gestion des eaux usées	Prise en compte dans le zonage	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante
Qualité de l'air	Emplacements réservés Prise en compte dans le règlement			
Gestion des déchets	Prise en compte dans le règlement			
Gestion des eaux pluviales	Règlement autorisant ce type d'installations			
Politiques concernant les énergies renouvelables ou les économies d'énergie	Prise en compte dans le zonage			
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

1.9.2.6. INCIDENCE DU ZONAGE SUR LE MILIEU NATUREL

Critères	-	0	+
Impact sur les espèces	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante
Impact sur les habitats			
Politique concernant la trame verte et bleue			
Protection des zones Natura 2000			
Protection des zones humides			
Total		Résultat compris entre -3 et +3	

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

1.10. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

L'analyse de cette articulation a porté sur les documents suivants :

- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Adour-Garonne ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Isle-Dronne ;
- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés.

Le Plan Local d'Urbanisme affiche une compatibilité avec ces schémas et plans.

Partie 2 : LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAR L'URBANISATION

2.1. OBJECTIFS D'ACCUEIL ET DE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

La mise au point des objectifs démographiques est une étape importante de la justification du PLU. A l'instar des objectifs en matière de logements, elle doit permettre de procurer des ordres de grandeurs suffisamment fiables pour caler les objectifs politiques du PADD. Ces estimations étayent et justifient les superficies urbanisables retenues.

Néanmoins, comme tout exercice de prospective face aux incertitudes récurrentes de la conjoncture, les estimations présentées incitent toutefois à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du PLU.

La population de de Chalais est de 1 788 habitants en 2014 contre 1 974 en 2006 (source : INSEE), soit un solde négatif de 186 habitants sur la dernière décennie :

Evolution du nombre d'habitants entre 2006 et 2014 - Source : INSEE									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Population	1 974	1 961	1 910	1 858	1 844	1 830	1 807	1 797	1 788
Ecart n-1	-	-13	-51	-52	-14	-14	-23	-10	-9
Taux	-	-0.7%	-2.6%	-2.7%	-0.8%	-0.8%	-1.3%	-0.6%	-0.5%

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'aéroport 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, soit 2 100 habitants environ.
Cette hypothèse de croissance se base sur un taux de croissance annuel de 1.8%.

Cette hypothèse paraît fixer un objectif cohérent en matière d'accueil et de renouvellement de la population, qui permettra à la commune de répondre pour partie à l'augmentation potentielle de la demande, tout en garantissant la qualité paysagère, urbanistique et environnementale d'ensemble nécessaire. Elle est retenue par la commune pour son projet de développement sur 10 ans.

2.2. OBJECTIFS EN MATIERE DE LOGEMENTS

Les objectifs de la commune de Chalais en matière de politique de l'habitat se concentrent sur plusieurs points :

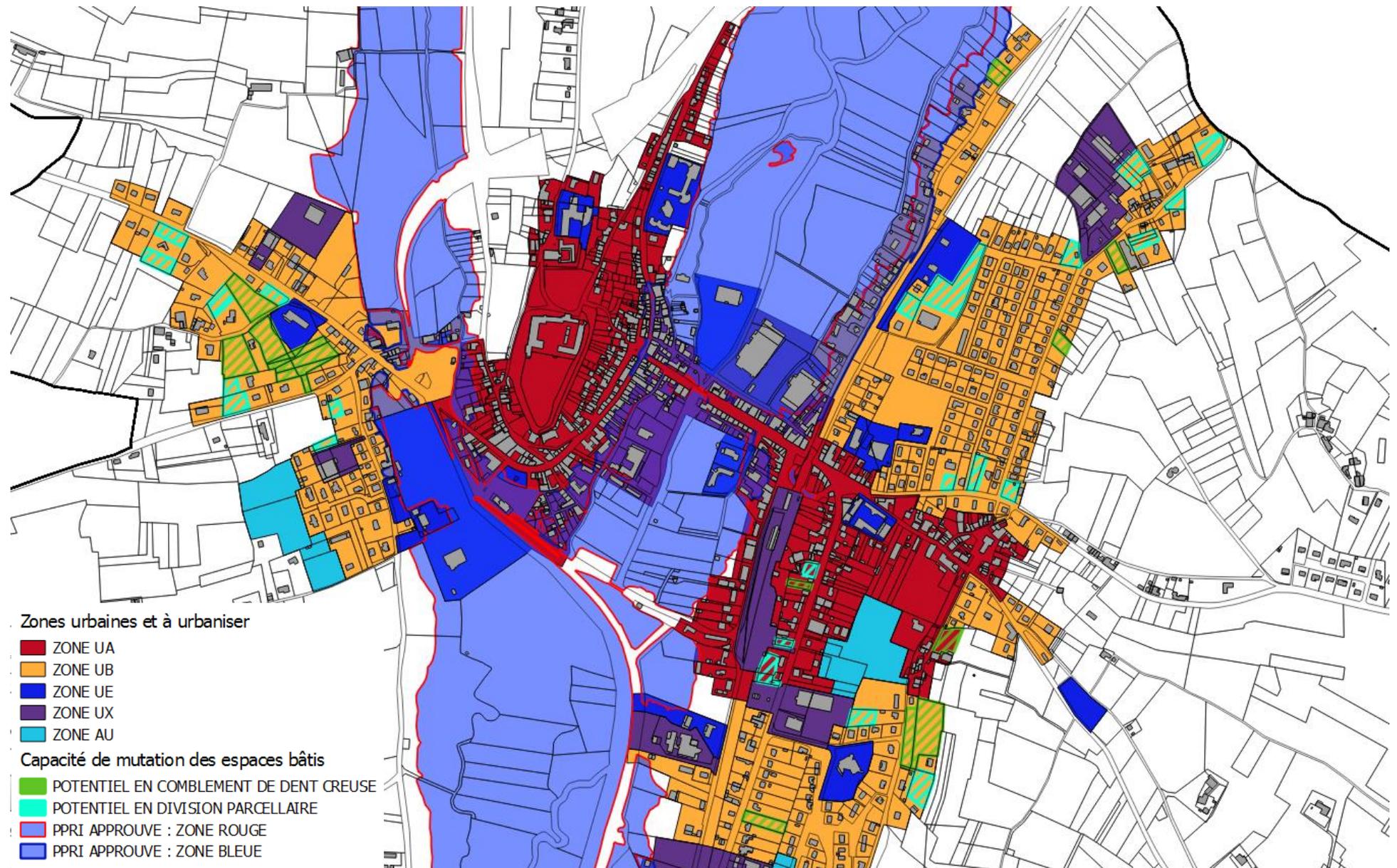
- Projection à 10 ans de production de logements sur la commune de Chalais : 110 nouveaux logements, soit une moyenne de 11 logements par an en extension urbaine et en réinvestissement urbain (comblement de dents creuses) ;
- Engager une réflexion de lutte contre la vacance du centre ancien notamment 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 2014 – 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.

Ces objectifs en matière de logements émanent :

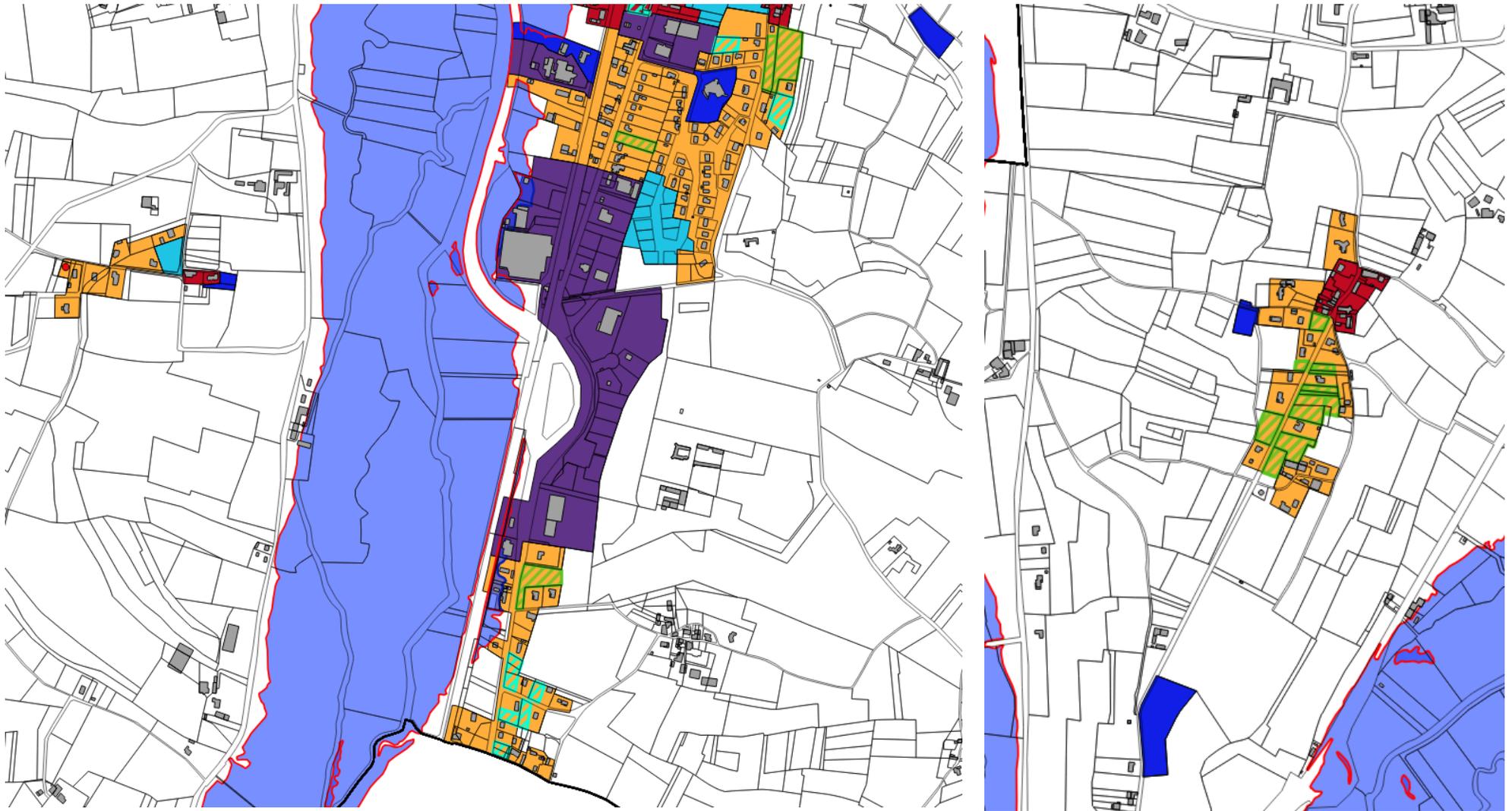
- De la requalification d'environ 75 logements vacants. Ce nombre correspond aux logements qui perdurent à être vacants dans le long terme et exclue les logements estimés « vacants » rentrant dans un turn-over inhérent aux flux du marché ;
- Du comblement des dents creuses situées dans les zones urbaines et à urbaniser du règlement graphique et représentées sur les cartes ci-après. Les parcelles pouvant être considérées comme dents creuses urbanisables et prises en compte dans le calcul du potentiel correspondent :
 - Aux parcelles situées en dehors de la zone inondable définie par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé afin de ne pas exposer davantage de populations à ce risque ;
 - Aux parcelles facilement accessibles depuis le réseau de voies communales ; en effet, la création de nouveaux débouchés sur les routes départementales notamment « hors agglomération » est difficilement envisageable.

En revanche, deux autres dynamiques peu prononcées à l'échelle de la commune du point de vue de la création de nouveaux logements, nous ont amené à les étudier mais à ne pas les inclure dans le calcul du potentiel de densification notamment au vu de leur impact non significatif en matière de création de logements. Il s'agit :

- De la mutation des secteurs déjà bâtis au sein des zones urbaines du document graphique représentés sur les cartes ci-après. L'analyse de cette mutation des espaces bâtis a permis de soulever les points suivants :
 - Ces espaces densifiables correspondent pour la plupart à des jardins de propriété qui seront peu ou pas construits dans les 10 prochaines années ;
 - La topographie parfois prononcée ne permet pas d'envisager de nouvelles constructions sur certaines parcelles ;
 - La préservation de la Trame Verte et Bleue autour notamment de la Tude et la Viveronne qui traversent le bourg de Chalais et son agglomération ;
 - La zone inondable du PPRi approuvé, limite la constructibilité de certaines parcelles ;
 - Certains parcs et jardins méritent d'être préservés pour maintenir la qualité paysagère du milieu urbain ;
 - L'accessibilité à certaines parcelles (étroitesse des accès par exemple) peut rendre la densification difficile ;
 - La morphologie des parcellaires ne permet pas dans tous les cas, d'envisager une densification.
- Du changement de destination en habitation des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique. Ces derniers au nombre de 13, sur la commune, peuvent contribuer à la création d'un nouveau logement. Cependant, il apparaît difficile de quantifier le nombre de logements créés par le changement de destination.



Potentiel de densification et mutation des espaces bâtis dans le bourg de Chalais
Source : Extrait des zones urbaines et à urbaniser du plan de zonage



Potentiel de densification et mutation des espaces bâtis dans le secteur des Chaintres (à gauche) et de Sainte-Marie (à droite)
Source : Extrait des zones urbaines et à urbaniser du plan de zonage

2.3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'URBANISATION ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

2.3.1. LE BILAN DES 10 DERNIERES ANNEES

Le traitement des données de la collectivité, des autorisations d'urbanisme en cours et de l'interprétation de photos aériennes de différentes périodes ont permis de dresser le bilan de la consommation des espaces sur les dix dernières années.

Pour la période 2006-2017, 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 m² par logement.

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

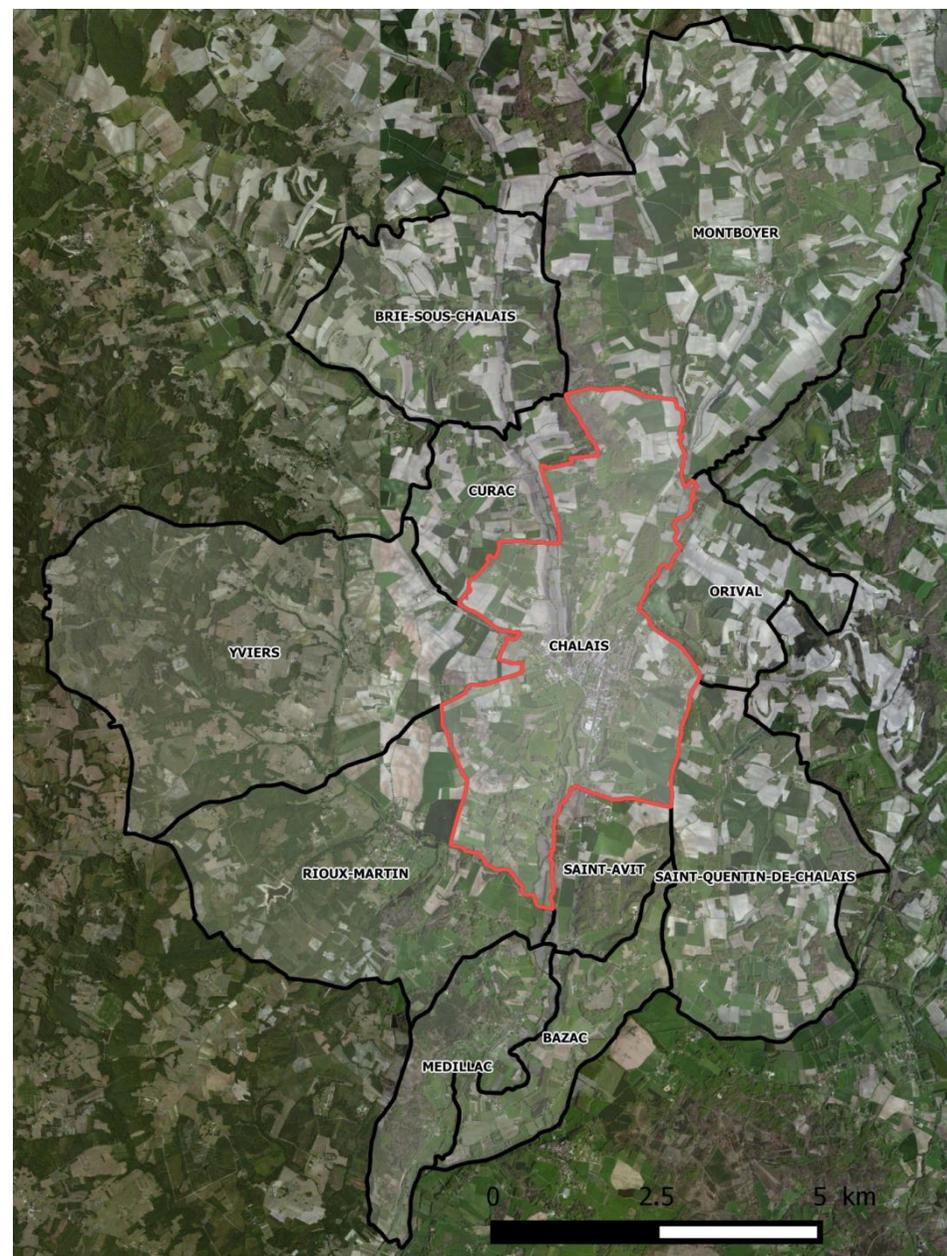
Cette faible consommation d'espace peut s'expliquer par la dynamique de construction des communes avoisinantes. En effet, comme le montre le tableau ci-dessous, les nouvelles constructions des dernières années se sont effectuées sur l'ensemble des communes avoisinantes soumises au Règlement National 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).

	Chalais	Communes avoisinantes *	Total des communes
Nombre d'habitants en 2014	1 788	2 358	4 146
<i>Part (%)</i>	43%	57%	100%
Permis de construire déposés de 2006 à 2016	128	303	431
<i>Part (%)</i>	30%	70%	100%
Logements construits de 2006 à 2016	60	181	241
<i>Part (%)</i>	25%	75%	100%

	Sur 10 ans (de 2006 à 2016)	Sur 5 ans (de 2006 à 2010)
Surfaces urbanisées (en ha)	5.4	11.9

Source : SITADEL

* Brié-sous-Chalais, Curac, Montbooyer, Médillac, Bazac, Orival, Rioux-Martin, Saint-Avit, Saint-Quentin-de-Chalais et Yviers



Situation de la commune de Chalais et de ses communes limitrophes

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 2006-2016, 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 2006 à 2016.

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 retrouvent 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 l'approbation 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.

2.3.2. OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIÈRE 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 (consommation foncière brute), avec un ratio moyen de 25 % d'espaces publics. Soit une superficie moyenne par terrain ramenée à 800 m² 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).

2.3.3. OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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

2.3.4. OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIÈRE DE TOURISME

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

La création de ce village aéronautique permettrait la création d'habitats touristiques.

Aussi, la commune prévoit d'ouvrir une dizaine d'hectares supplémentaires au total qui doit s'envisager sur le long terme. Ces surfaces seront localisées au pied de la piste de l'aérodrome, à proximité de tous les réseaux.

Partie 3 : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.1. LA STRUCTURE DU PADD

Conformément aux attendus du Code de l'Urbanisme, le PADD a fait l'objet d'un débat sans vote qui a eu lieu lors du conseil communautaire du 29 novembre 2018.

Sa mise en forme suit au plus près les exigences réglementaires en abordant l'ensemble des thèmes attendus. Les cinq chapitres sur la base desquels est construit le PADD sont les suivants :

- **AXE 1 – Espaces naturels, paysages, patrimoines** : L'importance de ce thème est apparue naturellement et ses développements résultent de l'attachement des élus et de leurs administrés au cadre de vie commun. Chacun apprécie ici les qualités d'une campagne relativement préservée telles que le calme, l'omniprésence de l'environnement naturel, les rapports sociaux. Cette richesse, gage d'identité, d'attractivité et de valorisation économique (notamment par le tourisme et l'agriculture), la municipalité souhaite afficher des orientations fortes en la matière ;
- **AXE 2 – Risques et nuisances** : le territoire de la commune de Chalais est concerné par plusieurs catégories de risques naturels et technologiques, de nuisances. Devant leur importance et les conditions qu'elles posent en matière de développement urbain et d'aménagement du territoire, il semble nécessaire d'envisager à la fois des actions de sensibilisation et de protection des populations ;
- **AXE 3 – Economie** : cet axe du développement durable vient compléter la démarche communale. En effet, les élus font le constat que protection de l'environnement et stratégie économique ne sont pas deux démarches contradictoires, bien au contraire. Avec ce thème, il s'agit d'envisager des actions en terme développement économique relayant les stratégies définies à l'échelle de la Communauté de Communes tout en préservant les richesses des espaces naturels et des terroirs agricoles. Le maintien des activités économiques constitue l'autre versant de la stratégie communale ; en effet, l'accueil de populations nouvelles va de pair avec la proposition d'un panel économique, notamment commercial suffisamment présent et diversifié ;
- **AXE 4 – Aménagement du territoire et urbanisme** : les développements liés à ce thème résultent d'une véritable prise de conscience des élus que l'aménagement du territoire ne se base pas simplement sur une approche quantitative mais aussi sur une approche qualitative. Avec le PLU, il s'agit d'entrer dans une nouvelle phase de la politique d'urbanisme de la commune. De nombreuses constructions ont été édifiées depuis une dizaine d'années sans que ce soit à chaque fois le fruit d'un parti d'aménagement délibéré. Avec le PLU et avec ce thème du PADD, les élus souhaitent avoir une plus grande maîtrise des futures opérations et recourir, autant que faire se peut, à des actions réparatrices (continuités, liaisons entre les opérations, traitement des limites de l'urbanisation au contact des espaces naturels et agricoles).
- **AXE 5 – Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain** : cet axe établit de manière strictement quantitative les objectifs de la commune en comparaison des tendances de la dernière décennie.

3.2. AXE 1 : ESPACES NATURELS, PAYSAGES ET PATRIMOINES

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

Les choix de la municipalité résultent de la prise en compte des conclusions et des enjeux révélés lors de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

L'équipe d'études, notamment les écologues, ont expertisé les intérêts écologiques. Ils se sont aussi placés du point de vue des fonctionnalités c'est-à-dire qu'ils ont identifié les continuités et interrelations entre les différents milieux naturels qui participent à la richesse des écosystèmes.

La collectivité consciente de la valeur patrimoniale de son territoire, souhaite préserver et remettre en état les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité.

Des cartes ont ainsi été réalisées et ont servi d'appui à la définition du PADD en termes de préservation (éléments constitutifs de la Trame verte et bleue) et de valorisation des milieux naturels. Ces dernières révèlent notamment la présence de prairies et milieux humides dans la vallée de la Tude, de boisements constituant des zones de corridors écologiques, de pelouses sèches calcicoles dans le secteur nord-ouest de la commune identifiées comme réservoir de biodiversité et des corridors sous la forme de pelouses sèches calcicoles présents en pas japonais dans la partie nord du bourg de Chalais et de la commune.

Les actions arrêtées sur ces thèmes se traduisent par :

- Le classement en zone N (« naturelles ») et en NP (« naturelles protégées ») des espaces reconnus pour leur forte valeur écologique afin de maîtriser le développement des occupations humaines et leurs impacts sur la richesse des milieux. La Tude et la Viveronne (milieux humides) constituent le cœur de biodiversité de la commune et méritent ainsi une forte protection réglementaire ;
- Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) des ensembles forestiers, boisements de petite taille et des haies les plus intéressants et les plus significatifs du point de vue du fonctionnement écologique et paysager ;
- La définition de règlements des zones N et NP conditionnant les interventions possibles sur l'occupation (imperméabilisation) et la configuration des sols (principalement en matière d'exhaussements et d'affouillements).

3.2.2. PAYSAGES

L'urbanisation récente de la commune se caractérise par un développement sous forme d'opérations d'ensemble ou linéaire. Il en résulte ainsi une organisation compartimentée entre les noyaux de bâti ancien et les extensions récentes et parfois consommatrice d'espaces.

Le PLU a été l'occasion de réfléchir l'aménagement du territoire communal en termes de pleins et de vides. Les limites maximales de l'enveloppe urbaine ont été établies à la fois pour maîtriser les investissements matériels engendrés (notamment en termes de voirie et de réseau d'alimentation et en électricité) et pour mieux prendre en considération les contacts du bâti avec les espaces naturels et agricoles. Cet objectif permet ainsi de répondre à la nécessaire protection des espaces d'intérêt écologique, à la préservation des terroirs agricoles et à la prise en compte des paysages.

Le maintien des grands équilibres paysagers figure également parmi les orientations majeures du projet. La municipalité souhaite entériner le développement anarchique de l'urbanisation et le mitage des terres agricoles et espaces naturels au profit de coupures d'urbanisation permettant de conserver une lisibilité claire du territoire. Les points de vue constituent aussi un élément paysager fort qu'il convient de préserver notamment en évitant l'édification de nouvelles constructions à l'intérieur de ces espaces ou en veillant à l'intégration de ces dernières.

Plusieurs objectifs ont été définis par la collectivité en matière de préservation et mise en valeur des paysages :

- Préserver la grande diversité des paysages (ambiances forestières des hauteurs du plateau, ampleur des vallonnements agricoles ouvrant des vues lointaines, végétation dense des vallées, etc.),
- « Entretenir » la partition des paysages à travers l'affirmation de leur diversité, la valorisation du patrimoine par des itinéraires pédestres permettant de traverser, soigner l'intégration paysagères des futurs aménagements,
- Préserver et mettre en scène les qualités pittoresques remarquables de Chalais, que l'on peut qualifier de ville-paysage notamment à travers la mise en scène magistrale du château, et des vallées (cours d'eau, moulins, etc.) qui associent l'architecture au relief ou à l'eau.

Les actions arrêtées sur ce thème se traduisent par :

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation par l'introduction du végétal et la généralisation du principe de franges végétalisées dans le cadre des futures opérations d'urbanisme ;
- La protection au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme des haies et des parcs arborés ayant un intérêt paysager.

3.2.3. PATRIMOINES

Les noyaux de bâti ancien dans le bourg et les villages notamment de Sainte-Marie et Sérignac ainsi que des édifices isolés sur la commune constituent une représentation historique d'une vie économique et sociale essentiellement rurale. De ce fait, un effort tout particulier doit être réalisé pour mettre en valeur les traces des savoir-faire et de savoir-vivre qui tendent aujourd'hui à disparaître.

Un inventaire des éléments de patrimoine a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal ; l'objectif envisagé par la collectivité consiste à protéger et mettre en valeur ce patrimoine.

Les actions arrêtées sur ce thème se traduisent au travers de la protection des éléments du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme.

3.2.4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'AXE 1

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
<p>Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques Préserver les réservoirs de biodiversité et maintenir fonctionnel les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'agissant de la trame verte : l'ensemble des boisements de la commune ; • S'agissant de la trame bleue : La Viveronne et la Tude. <p>Appliquer les mesures règlementaires de protection des sites reconnus (Natura 2000, ZNIEFF, etc.) ;</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les prairies liées à la vallée de la Tude ; • Les fruticées à genévriers et pelouses. <p>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.</p>	<p>Les milieux naturels ayant un fort intérêt écologique seront préservés de l'urbanisation</p>	<p>Habitats naturels Espèces Trame verte et bleue Site Natura 2000 Zones humides</p>
<p>Paysages et patrimoine Eviter le mitage des paysages et la consommation de terres agricoles à la périphérie de la ville ;</p> <p>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 ;</p> <p>Préserver les paysages agricoles vallonnés des coteaux offrant des panoramas ;</p> <p>Préserver la diversité des paysages et valoriser les marqueurs identitaires qui font leur singularité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Maintenir les coupures d'urbanisation. Elles compartimentent les espaces (naturels, agricoles, urbains) et permettent de conserver des ouvertures visuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>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 L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme ;</p> <p>Préserver les parcs et les jardins arborés des propriétés et châteaux faisant partie intégrante du patrimoine de la commune ;</p> <p>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 Martimont, de la Grange, de la Rivardrie, du Vivier et de Farziou, le château de la Borie, les puits, etc.</p> <p>Intégrer l'urbanisation dans le paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>La densification du bourg et des principaux villages va réduire le mitage et la consommation des espaces naturels et agricoles.</p> <p>La préservation du patrimoine paysager et l'intégration de l'urbanisation dans ce paysage particulièrement agréable permettent de conserver un cadre de vie agréable pour la population et d'attirer de nouveaux habitants en quête de cette qualité de vie.</p>	<p>Consommation des espaces Patrimoine paysager et intégration paysagère</p>

3.3. AXE 2 : PRISE EN COMPTE ET GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

3.3.1. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS

A travers cet axe spécifique dans le PADD, la municipalité souhaite souligner la politique de gestion et de communication mise en place sur les risques et les nuisances.

En effet, la commune est notamment concernée par le risque inondation (Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral du 10 août 2018) et par l'aléa moyen retrait et gonflement des sols argileux sur une partie de son territoire.

L'inscrire dans le PADD permet de transmettre une information claire.

Les actions arrêtées sur ce thème se traduisent par :

- La limitation du développement urbain dans ou à proximité des sources de risques ou de nuisances ;
- Le classement en zone naturelle ou agricole de la majeure partie des secteurs concernés ;
- Les rappels réglementaires dans le règlement d'urbanisme des zones concernées (risque d'inondation).

L'orientation du PADD suivante intervient dans le cadre de la traduction du PPRi : « mettre en place des dispositifs techniques favorisant l'infiltration des eaux et limitant la vitesse des ruissellements ».

En effet, dans le PPRi de la vallée de la Tude, des mesures de transparence des écoulements des eaux ont été instituées dans le règlement (en zone rouge et zone bleue) pour les aménagements et implantations dans les zones à enjeux « zones urbanisées » de la commune ; on peut citer des dispositions qui concernent les clôtures, les plantations forestières et paysagères et les cultures autorisées sous réserve de remise à nu des terres en hiver, etc.

Toutefois, ces mesures ne s'appliquent pas dans 3 zones qui sont délimitées sur la carte du zonage réglementaire du PPRi par des lignes dites « lignes de délimitation de prescriptions dérogatoires » ; ces zones ont été instituées afin de permettre le ralentissement et la rétention des écoulements lors d'une inondation, notamment en amont des zones urbanisées de la commune (bourg de Chalais). Il s'agit des lignes suivantes :

- Ligne AA, en amont du bourg de Chalais sur la vallée de la Tude,
- Ligne BB, en amont du bourg de Chalais - vallée de la Viveronne,
- Ligne CC en aval du bourg de Chalais - vallée de la Tude.

C'est à l'intérieur de ces zones qu'il conviendra d'installer de préférence des dispositifs adéquats ou mesures préconisées, comme c'est le cas dans le PADD à travers cette orientation.

3.3.2. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'AXE 2

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
<p><u>Risques naturels liés au retrait et gonflement des sols argileux</u> Limiter le développement de l'urbanisation sur les secteurs sensibles soumis au risque de niveau fort.</p> <p><u>Risques naturels liés aux zones inondables des vallées de la Viveronne et de la Tude</u> 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).</p> <p><u>Risques technologiques liés aux anciens sites et sols pollués</u> Mettre en place une information claire sur les sites et sols pollués connus ; Intégrer les contraintes liées à ces sites.</p> <p><u>Risques technologiques liés au transport de matières dangereuses et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</u> 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)).</p> <p><u>Risques liés à la circulation routière</u> 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.</p> <p><u>Nuisances liées aux activités agricoles</u> 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.</p> <p><u>Autres nuisances</u> 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.</p>	<p>La prise en compte des facteurs de risque et de nuisance va permettre d'éviter d'exposer de nouvelles populations à ces éléments.</p> <p>La gestion du pluvial va permettre de réduire le risque d'inondation mais va indirectement permettre de réduire la pollution du milieu aquatique par des rejets trop chargés en matière polluante et organique.</p>	<p>Prise en compte des risques Prise en compte des nuisances</p> <p>Gestion des eaux pluviales Habitats naturels</p>

3.4. L'ÉCONOMIE

3.4.1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Les choix de la collectivité se concentrent principalement sur les secteurs de la commune accueillant des activités commerciales, industrielles ou artisanales. Si le bourg doit continuer à proposer une offre commerciale minimale, des activités économiques telles que l'artisanat ou encore l'ensemble des exploitations agricoles doivent être justement considérées avec le PLU pour assurer leur maintien et le cas échéant leur développement.

Deux zones d'activités sont implantées sur le territoire : la zone de la Motte et la zone de la Beaurie. La municipalité affirme la volonté d'améliorer le potentiel et l'attractivité de ces zones afin d'accueillir de nouvelles activités.

La commune de Chalais dispose aussi de nombreuses opportunités pour le développement économique et notamment touristique de son territoire. En ce sens, deux pôles apparaissent stratégiques : celui de la gare au sein duquel l'objectif consiste à créer un pôle multimodal tout en maintenant les commerces situés à proximité de la gare et le secteur de l'aérodrome. La municipalité souhaite développer un véritable pôle autour de cette infrastructure : permettre l'installation d'activités liées au domaine aéronautique, favoriser la création d'un village aéronautique ouvert à l'aviation civile.

Les actions arrêtées sur ce thème se traduisent par :

- L'autorisation d'implantation de commerces ou d'artisans dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat ;
- Le classement en zone UX des zones d'activités de la Motte et la Beaurie, de la déchetterie et de l'ensemble des activités notamment artisanales et industrielles ;
- Le classement en zone UX du pôle gare ;
- Le classement en secteur UXa de la partie située en bordure de la RD20 destiné à l'accueil de nouvelles activités liées au domaine aéronautique.

3.4.2. ACTIVITÉS AGRICOLES (TERROIRS ET EXPLOITATIONS)

La municipalité démontre sa détermination à maintenir « le territoire d'expression » des activités agricoles. Le projet prévoit donc de lutter contre la consommation des espaces agricoles, de préserver les exploitations en place d'éventuels conflits de voisinage ou encore accompagner autant que possible les projets de développement et diversification dans le prolongement des activités agricoles, de favoriser le développement des activités économiques directement liées à l'agriculture (tourisme à la ferme, vente à la ferme, etc.).

Les actions arrêtées sur ce thème se traduisent par :

- La limitation du développement urbain dans ou à proximité des ensembles agricoles ;
- Le classement en zone A des exploitations agricoles.

3.4.3. ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE TOURISME ET LES LOISIRS

La Tude et la Viveronne procurent une ambiance particulière à Chalais, s'agissant de la valorisation touristique et de loisirs du territoire.

L'activité touristique est présente sur le territoire communal notamment à travers sa richesse patrimoniale. La situation géographique de la commune, aux confins de plusieurs départements, lui permet également de promouvoir une offre en hébergements (gîtes et chambres d'hôtes).

La commune est concernée par de nombreux sentiers de randonnées qui permettent de parcourir le territoire communal et de se « promener » non loin de la Tude. Cependant, la municipalité souhaite renforcer ces sentiers pour permettre de relier les sites de loisirs entre eux et vers les espaces résidentiels.

La création du village aéronautique dans le secteur de l'aérodrome contribue aussi au renforcement de l'attractivité touristique du territoire de Chalais.

Ces objectifs se traduisent par de nombreuses mesures au rang desquelles la préservation générale des paysages et des patrimoines par la limitation de la pression urbaine sur les espaces naturels et agricoles. Il convient de préserver l'image « verte » de la commune.

Les actions arrêtées sur ce thème se traduisent notamment par :

- Le classement en zones N et NP de la Tude et la Viveronne et des milieux qui y sont liés ;
- La mise en place d'emplacements réservés pour la création de cheminements doux ;
- Le classement en zone AUa des terrains destinés au village aéronautique situé à l'Ouest de la commune.

3.4.4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'AXE 3

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
<p><u>Orientations générales concernant les commerces et services de proximité</u> Maintenir le dynamisme des activités existantes à travers : <ul style="list-style-type: none"> • 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.</p> <p><u>Orientations générales concernant les zones d'activités</u> Améliorer le potentiel et l'attractivité des zones d'activités : <ul style="list-style-type: none"> • 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. </p> <p><u>Orientations générales concernant le développement économique</u> 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'aéropôle pour permettre l'accueil de nouveaux bâtiments liés à l'activité et favoriser le développement en matière de tourisme (aérovillage), 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.</p> <p><u>Activités agricoles (terroirs et exploitations)</u> 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.</p> <p><u>Orientations générales concernant le tourisme et les loisirs</u> 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 aérovillage 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.</p>	<p>Les objectifs du PADD sont ambitieux et visent à maintenir l'ensemble des activités économiques présentes sur la commune.</p> <p>Les emplois existants seront donc maintenus et de nouveaux pourront être créés.</p> <p>La promotion des produits locaux notamment par le biais d'une fête local permet de conserver sur le territoire communal des manifestations culturelles.</p> <p>Le développement du tourisme et des loisirs permet à la commune d'accueillir de nouvelles populations temporaires mais qui vont néanmoins consommer et pérenniser l'activité économique.</p> <p>Le développement du tourisme et des loisirs et notamment des liaisons douces permettent d'améliorer la qualité de vie des habitants mais aussi d'améliorer la qualité de l'air en donnant la possibilité de réduire les déplacements motorisés et polluants.</p>	<p>Services de proximité Commerce Artisanat Industrie Agriculture Tourisme et loisirs Vie associative, culturelle et sportive Liaisons douces Qualité de l'air</p>

3.5. AXE 4 : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

3.5.1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

Avec ce thème, la municipalité souhaite améliorer la qualité de vie des résidents actuels et futurs notamment en veillant à la qualité et la suffisance des équipements existants.

Le diagnostic a révélé la capacité d'accueil suffisante des équipements communaux mais a aussi relevé la nécessité d'améliorer l'accessibilité aux équipements et services (amélioration de la signalétique, la reposition de parcs de stationnement parfois trop éloignés des équipements, etc.).

3.5.2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Il s'agit ici exclusivement de veiller à la sécurisation de la circulation sur les routes départementales et communales, de conforter et sécuriser les zones de stationnement pour accéder aux services publics.

Le maillage de cheminements doux entre les espaces résidentiels et entre les sites de loisirs mérite d'être conforter et améliorer. Pour cela, la municipalité a souhaité mettre en place des emplacements réservés qui permettront à terme de créer des liaisons douces et inciteront les habitants à se déplacer à pied ou en vélo.

La volonté de renforcer le stationnement dans le secteur de la gare et la création d'un pôle multimodal entre dans une réflexion menée à l'échelle de la Communauté de Communes autour des horaires de la cadence des trains avec la SNCF dans le but d'accueillir des populations nouvelles et de répondre aux besoins du territoire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation cherchent également à optimiser la circulation automobile (notamment dans le cadre des opérations de logements ex-nihilo) et favoriser l'utilisation des modes doux.

3.5.3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'AXE 4

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
<p><u>Orientations générales en matière d'équipements et de services</u> 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.</p> <p><u>Orientations générales concernant le développement des communications numériques</u> Favoriser le développement urbain autour des sites raccordés à la fibre optique (raccordement en cours à l'échelle du département de la Charente).</p> <p><u>Orientations générales en matière de transports et de déplacements</u> 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.</p> <p><u>Orientations générales en matière d'accessibilité et signalisation</u> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>La valorisation des équipements communaux et l'éventualité d'en créer de nouvelles est bénéfique pour les activités culturelles et sportives. La gestion des eaux pluviales est positive à la fois concernant le risque inondation et concernant la qualité du milieu naturel.</p> <p>L'accès aux communications numériques permet d'améliorer la qualité de vie de la population et d'être attractif pour de nouvelles entreprises.</p>	<p>Vie associative, culturelle et sportive Gestion des eaux pluviales Moyens de communication numériques Prise en compte des risques Intégration paysagère Présence d'espaces verts Liaisons douces Transport en commune</p>
<p><u>Orientations générales en matière de politique de l'habitat</u> 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 2013 – 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.</p> <p><u>Orientations générales en matière d'urbanisme</u> 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'Houme, 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.</p>	<p>Repenser l'urbanisation en réduisant le risque d'accident de la route, en améliorant le cadre visuel et paysager et en continuant le développement des transports en commun est positif pour le cadre de vie de la population</p> <p>Le PADD est positif sur l'habitat car la volonté d'accueillir de nouvelles populations s'accompagne de la création de nouveaux logements. Ces logements seront créés par réhabilitation, comblement de dents creuses et par création. Cela est positif également pour la consommation des espaces car la possibilité de densification a été exploitée. De plus, la densification et la réhabilitation permettent d'être économe également en énergie.</p>	

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
<p>D'abord, les principes liés aux extensions urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Ensuite, les principes liés aux espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.). <p><u>Orientations générales en matière d'accueil et de renouvellement de la population</u> Accueillir de nouveaux habitants pour rajeunir la population et freiner durablement le phénomène de vieillissement de la population ; 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%.</p>		

3.6. AXE 5 : OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Comme démontré plus haut dans la partie relative aux hypothèses de développement envisagées par la municipalité pour la prochaine décennie, les objectifs définis contribuent à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels et à préserver le cadre naturel et rural de la commune.

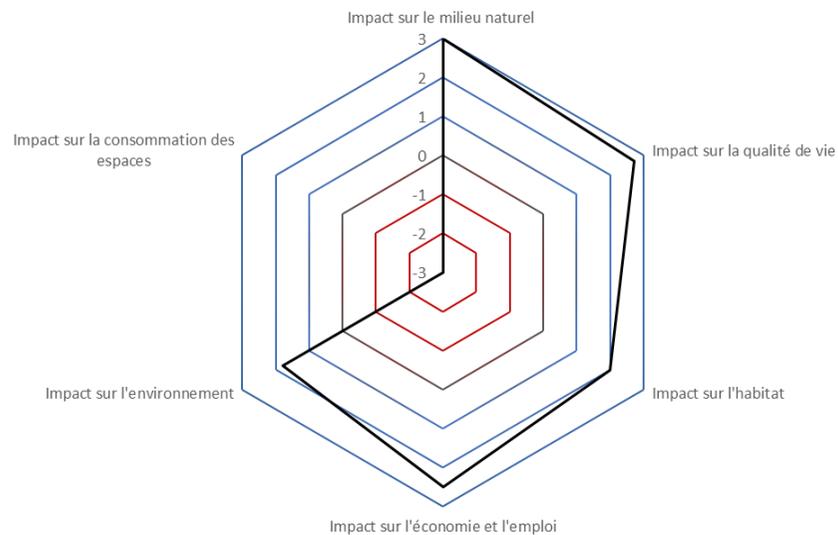
3.6.1. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'AXE 5

Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
<p><u>Le rappel des tendances de la consommation foncière sur la décennie passée</u> Pour la période 2006-2017, 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 m² 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 dernière décennie, le nombre de permis de construire déposé sur la commune ne représente que 30 % de la totalité délivrée. Ce phénomène se traduit aussi au vu du nombre de logement construits ; seulement 26 % des logements se sont construits sur Chalais de 2006 à 2016. Enfin, d'un point de vue géographique, certaines de ces communes qui ont pu se développer, se retrouvent 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.</p> <p><u>Objectifs de modération chiffrés en matière d'habitat</u> 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. Soit une superficie moyenne par terrain ramenée à 800 m² et une densité portée à 13 logements par hectare. Ces 185 logements résulteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Les sites ayant vocation à accueillir ces opérations se situent :</p> <p>De part et d'autre de la Route de Barbezieux (RD731) et les Chagnasses,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur entre la rue Saint-Christophe et la rue du Colombier (à l'est du bourg), • Au sein des hameaux de Sainte-Marie et Sérignac, <p>Ces secteurs se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et correspondent alors à un potentiel en densification.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur du Champ de l'Avocat (à l'ouest du bourg), <p>Ce secteur se situe en extension urbaine (en continuité de l'enveloppe urbaine).</p> <p><u>Objectifs chiffrés en matière d'activités économiques</u> 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.</p> <p><u>Objectifs chiffrés en matière de tourisme</u> Dans ce même contexte, la collectivité porte un projet d'aérovillage qui pourrait rayonner au sein de la nouvelle région. Un aérovillage 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. Ces surfaces seront localisées au pied de la piste de l'aérodrome, à proximité de tous les réseaux.</p>	<p>Ces 10 dernières années, la commune a consommé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plus de 2 ha pour l'habitat - 3 ha pour les activités et les équipements <p>L'objectif est de consommer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 ha pour l'habitat - 4 ha pour l'économie - Environ 10 pour le tourisme (aérovillage) <p>L'incidence est donc négative pour la consommation des espaces. Cela est à relativiser avec le contexte des communes avoisinantes.</p>	<p>Consommation d'espaces</p>

3.7. SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PADD

Le PADD a un impact positif sur toutes les thématiques traitées par l'évaluation environnementale.

- La consommation d'espaces est plus importante que la consommation des espaces ces dix dernières années. La commune a cependant la volonté d'accueillir plus de population à proximité du bourg et de compenser le déséquilibre qui s'était créé avec les communes voisines.
- Il a pour ambition de préserver toutes les composantes du milieu naturel
- Dans l'objectif d'accueillir de nouvelles populations, il prévoit la création de 110 logements et la mobilisation de 75 logements vacants
- Toutes les activités économiques bénéficient d'objectifs permettant de les pérenniser voire de les développer.
- Il est positif sur la qualité des eaux par le biais de l'amélioration de la gestion des eaux pluviales, sur la qualité de l'air en augmentant les possibilités de déplacements non motorisés et en favorisant les économies d'énergie
- L'ensemble des objectifs du PADD ont pour effet d'améliorer significativement le cadre de vie de la population.



Partie 4 : LE REGLEMENT D'URBANISME, LE ZONAGE, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LEURS JUSTIFICATIONS

4.1. LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

4.1.1. LES ZONES U DEFINIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-5 DU CODE DE L'URBANISME

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sur la commune de Chalais, ces zones sont :

- La zone UA (zone urbaine dense du bourg et des villages de Sainte-Marie et Sérignac);
- La zone UB (zone urbaine pavillonnaire du bourg et des villages de Sainte-Marie et Sérignac) ;
- La zone UE (zone urbaine accueillant les principaux équipements) ;
- La zone UX (zone urbaine accueillant les principales activités économiques) comprenant le secteur UXa (secteur accueillant les activités liées au domaine aéronautique).

4.1.2. LES ZONES AU DEFINIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-6 DU CODE DE L'URBANISME

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Sur la commune de Chalais, ces zones sont :

- La zone AU (zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat) ;
- La zone AUX (zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation économique) ;

- La zone AUA (zone à urbaniser à court ou moyen terme destinée à l'accueil du village aéronautique).

4.1.3. LES ZONES A DEFINIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-7 DU CODE DE L'URBANISME

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Sur la commune de Chalais, cette zone est la zone A.

4.1.4. LES ZONES N DEFINIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE R123-8 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

Peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur le territoire de Chalais, ces zones sont la zone N et la zone NP.

La zone N comporte le secteur Na – secteur naturel accueillant la piste de l'aérodrome et ses abords.

La zone NP correspond aux principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques d'importance pour le territoire communal.

4.2. LE REGLEMENT GRAPHIQUE, LE REGLEMENT ECRIT, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LEURS JUSTIFICATIONS

4.2.1. LA ZONE UA

4.2.1.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine principalement résidentielle dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle peut également accueillir de multiples fonctions (services, commerces, artisanat, etc.) à l'image des centres-bourgs.

Elle recouvre le bâti ancien des secteurs suivants :

- Le bourg de Chalais comprenant le bâti autour du château, de part et d'autre de la rue de Barbezieux, de part et d'autre de l'avenue de la gare et au niveau Saint-Christophe ;
- Le village ancien de Sainte-Marie ;
- Le bâti ancien de Sérignac.

L'organisation de ces zones se caractérise par une forte densité des constructions généralement disposées sur des parcelles de taille modeste (à la différence des zones pavillonnaires, d'équipements ou d'activités économiques par exemple) et organisé à l'aplomb des voies. De ce fait, les habitations, les services publics qui s'y trouvent sont historiquement implantés sur les limites séparatives et/ou sur les limites de l'emprise publique.

La zone UA constitue un ensemble de bâti à vocation d'habitation qui regroupe au moins deux constructions, généralement anciennes.

Cette zone présente une certaine homogénéité du bâti constitué d'immeubles (ordre continu principalement) d'une hauteur moyenne de R+2 à R+3. La structure urbaine de la zone obéit à la linéarité des rues et est organisée en îlots. On note une forte emprise du bâti sur la parcelle en lanière libérant sur les arrières des jardins et cours privatives.

Au pied du promontoire du château, de nombreux jardins bordent le sentier des remparts.

Le style architectural et le cadre paysager qui s'y est développé sur plusieurs siècles bénéficie d'un caractère historique et patrimonial que le PLU s'emploie à préserver, à conforter et à valoriser.

Toutefois, on retrouve ponctuellement à l'intérieur de la zone UA des pavillons récents. Afin de conserver un zonage homogène et simplifié, il a été choisi de leur faire bénéficier du même régime règlementaire que les constructions anciennes. Le cadre général pourra ainsi évoluer d'une manière homogène.

Les problématiques de circulation, d'accès, de voirie, de stationnement et d'espaces publics y sont aussi tout à fait spécifiques notamment du fait de la mixité, de l'importance et de la concentration des usages.

Le potentiel d'accueil au niveau du bâti existant pouvant être réhabilité et le foncier disponible est réduit à quelques opportunités.

Il existe dans cette zone un secteur concerné par le risque inondation, aussi le règlement du PPRi approuvé s'applique à ces secteurs. Le principe de limitation de ce risque vis-à-vis des personnes et des biens s'applique par conséquent.

4.2.1.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone UA occupe une superficie de 40 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 2.27 % de la surface communale.

Les limites des zones UA circonscrivent au plus près les constructions existantes ainsi que les parcs et jardins qui leur sont associés. Les fonds de parcelles, en limite d'une zone agricole ou naturelle, ont été exclus de la zone UA afin de ne pas rendre constructible ces espaces.

Il existe quelques terrains que l'on peut qualifier de dents creuses et ces espaces « non bâtis » sont le plus souvent des jardins ou parcs indissociables des constructions principales et peu adaptés à l'accueil de nouvelles constructions.

La zone UA comprend plusieurs secteurs distincts qui se caractérisent tous par une forte densité mais aussi pour les villages de Sainte-Marie et Sérignac par la proximité d'espaces agricoles ou naturels d'intérêt qui justifie la rareté du foncier ouvert à la construction.

Le potentiel constructible s'établit aux alentours de 2000 m² et se concentre dans le secteur de la gare et Saint-Christophe.

Ce calcul est le fruit d'un travail minutieux ayant permis de circonscrire les parcelles encore non bâties faisant l'objet d'une rétention foncière probable (jardins, parcs principalement) et celles pouvant vraisemblablement accueillir de nouveaux logements.

a) **Le bourg ancien de Chalais et Saint-Christophe**

Cette zone UA comprend le bâti ancien du bourg de Chalais et de Saint-Christophe. Elle comprend également plusieurs édifices d'intérêt historique et architectural dont le château de Chalais, l'église Saint-Martial ou encore le cloître.

Le bâti ancien s'est implanté à l'alignement le long de ces voies de communication.

Les limites du zonage intègrent les parcelles bâties existantes ainsi que les parcs arborés et jardins potagers constituant le caractère « rural » et pittoresque de la commune.

Les limites de la zone s'appuient :

- au Nord du château, sur des espaces à dominante agricole ;
- à l'Ouest, sur le prolongement de l'urbanisation du bourg sous forme pavillonnaire et sur les équipements sportifs du stade et de la piscine ;
- au niveau de l'avenue de la Tude, sur la zone naturelle de la Tude ;
- au Nord et au Sud de Saint-Christophe, sur les zones d'habitat pavillonnaire.

D'autre part, cette zone urbaine est touchée par la problématique relative aux logements vacants. En effet, de nombreux logements en centre-bourg sont touchés par la vacance. Cela s'explique notamment par des logements de moins en moins recherchés et de moins en moins accessibles (présence d'escaliers, de nombreuses pièces, luminosité réduite, etc.). Ces logements apparaissent également ne pas correspondre aux exigences thermiques en vigueur.

Au regard de la morphologie des parcelles de cette zone, de leur accès et également de la présence du PPRi, la disponibilité foncière se fait rare. On note deux parcelles potentiellement disponibles.

Une analyse du potentiel de densification de cette zone a été réalisée de manière à exclure de ce dernier toutes les parcelles difficilement ou non accessibles (topographie notamment), celles concernées par la zone rouge du PPRi ainsi que celles occupées par des parcs ou jardins participant à la qualité paysagère de la zone.



Parcelles à densifier dans la zone UA des bourgs anciens de Chalais et Saint-Christophe
Source : Géoportail

b) Le village de Sainte-Marie

Cette zone UA circonscrit le noyau de bâti ancien dense situé autour de l'église de Sainte-Marie. Il apparaît sur le plan de zonage que certaines parcelles non bâties apparaissent dans la zone UA ; il s'agit de jardins adjacents aux propriétés anciennes qui constituent l'identité rurale de ce village.

Les marges de manœuvre concernant la densification sont inexistantes.

c) Le village de Sérignac

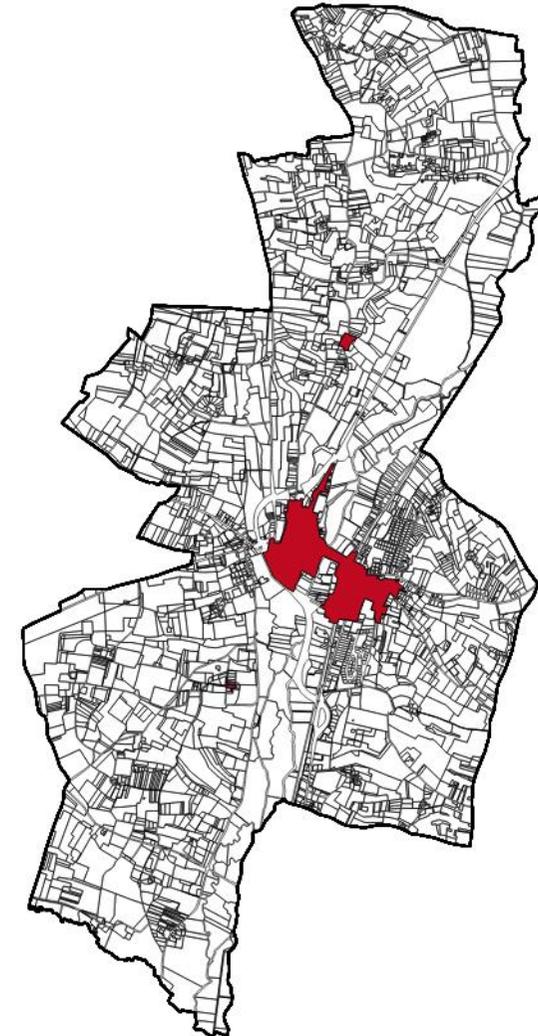
La zone UA de ce secteur comprend deux constructions : l'église de l'ancienne commune de Sérignac et l'ancien presbytère, actuellement habité.

Cette zone délimite strictement le bâti et jardins adjacents.

Les marges de manœuvre concernant la densification sont inexistantes.

UA

Superficie totale	40 ha
Potentiel constructible à vocation d'habitat	0.2 ha
Pourcentage de surface communale	2.27 %



4.2.1.3. OCCUPATION DU SOL ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Les occupations du sol de chacun des potentiels urbanisables se définissent comme suit :

Occupation du sol		Enjeux
Route de Bordeaux	500 m ² : jardins associés à une habitation Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
Rue du Colombier	1640 m ² : jardin associé à une habitation Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	

En zone UA, le zonage n'engendrerait pas la disparition de terres agricoles.

Nota :

VERT : traduit une situation favorable ou sans enjeux particuliers

ORANGE : traduit une situation à améliorer ou occasionnant une éventuelle contrainte

ROUGE : traduit une situation à améliorer avant la mise en œuvre d'une opération ou des préjudices qui ne peuvent pas être compensés.

4.2.1.4. CAPACITE DES RESEAUX

Ci-après sont présentés la capacité des réseaux de chacun des secteurs concernés par la densification de la zone UA :

Capacité des réseaux		Enjeux
Route Bordeaux		
Voirie	RD2	
Eau potable	Canalisation 125 mm en PVC	
Eaux usées	Assainissement collectif existant	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
Electricité	Raccordement envisageable	
Dispositifs de lutte contre les incendies	Conforme	
Rue du Colombier		
Voirie	Voie communale (rue du Colombier)	
Eau potable	Canalisations 160 mm en PVC	
Eaux usées	Assainissement collectif existant	
Eaux pluviales	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
Electricité	Raccordement envisageable	
Dispositifs de lutte contre les incendies	Conforme	

4.2.1.5. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA

ZONE UA ET COHERENCE AVEC LE PADD

L'enjeu principal consiste à préserver la qualité des ensembles bâtis qui composent les zones UA. Il s'agit de préserver leurs caractéristiques architecturales généralement synonymes de valeur patrimoniale.

Le règlement de la zone UA et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Respecter les caractéristiques urbaines des noyaux anciens ;
- Engager une stratégie de reconquête des logements vacants, notamment en encourageant la réhabilitation et la rénovation thermique et énergétique de ces logements ;
- Rénover, réhabiliter, entretenir le patrimoine bâti communal.

4.2.1.6. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Les règles établies tendent à interdire toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec la fonction d'habitat (industrie, agriculture, etc.) afin de ne pas générer de conflits d'usage. Il s'agit aussi de limiter le développement des occupations du sol qui peuvent porter atteinte à l'aspect des lieux (habitations légères, terrains de camping, etc.).</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits notamment en vue de ne pas aggraver les conséquences des eaux de ruissellement notamment pour les milieux naturels. Il s'agit d'autre part de limiter les mouvements de terrains et ce pour des raisons d'ordre paysager.</p> <p>Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés. Cependant, le stationnement isolé des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé notamment pour permettre le stationnement des camping-cars.</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs sont interdites pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés.</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont interdites. L'utilisation de cette formule à pour intérêt d'éviter d'inclure dans le règlement écrit la liste exhaustive de ce que les auteurs du PLU ne souhaitent pas autoriser dans la zone. D'autre part, le règlement écrit ne pouvant anticiper toutes les situations, la formulation laisse une part d'appréciation au cas par cas des projets.</p>
<p>Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>Les activités artisanales ou commerciales sont autorisées dans la mesure où elles ne génèrent pas de risque ou de nuisance pour les habitants et les habitations.</p> <p>La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé est autorisée dans la limite où les règles de l'article 10 du présent PLU sont respectées. L'objectif est d'assurer l'homogénéité volumétrique du bâti ancien de la commune.</p> <p>Les ICPE (Installation Classées pour la Protection de l'Environnement) sont autorisées dans la mesure où elles ne génèrent pas de risque pour les habitants et les habitations. Il s'agit de permettre l'installation d'activités engendrant des nuisances mais intrinsèquement liées à la fonction d'habitat (une laverie par exemple).</p>
<p>Article 3 ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers).</p> <p>La largeur minimale des accès est fixée à 3.50 mètres. La densité du bâti se traduit par l'étroitesse des accès aux parcelles privées. Dans certain cas, il n'est pas possible d'envisager une largeur plus importante.</p>
<p>Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur. Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>L'alignement des constructions et des clôtures sur les voies et les emprises publiques est obligatoire. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnels d'implantation des bâtiments et de garantir l'homogénéité architecturale et esthétique du bâti ancien de la commune.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques que la règle générale ignore (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, annexes isolées, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>L'alignement des constructions par rapport à au moins une limite séparative est fixé à 3 mètres minimum. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments et de garantir l'homogénéité architecturale et esthétique du bâti ancien de la commune. Les annexes isolées des constructions principales devront être implantées sur au moins une limite séparative. Cela permet là encore de garantir une certaine homogénéité architecturale.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>L'obligation de l'implantation en limite séparative doit être évaluée par rapport à la configuration des lieux. Dans certaines circonstances (accident topographique, proximité d'un bâtiment agricole), un recul peut être préférable.</p> <p>Pour éviter les effets consécutifs aux infiltrations d'eau, un recul de 1.50 mètre de bords extérieurs des bassins est préconisé.</p> <p>Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>

<p>Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>Aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>
<p>Article 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>
<p>Article 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 9 mètres. En effet, cette norme correspond à la hauteur moyenne (R+2) des constructions que l'on rencontre sur les bourgs anciens de Chalais et Saint-Christophe. Des exceptions sont établies pour prendre en compte des cas spécifiques (hauteur différente d'une construction existante sur la parcelle ou sur une parcelle voisine, etc.). Les exceptions ont pour objet de définir un cadre réglementaire adapté à des configurations particulières dérogeant à la norme volumétrique des constructions situées en zone UA.</p>
<p>Article 10 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures notamment) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant. Les règles s'appliquant aux constructions anciennes et aux constructions récentes s'appuient sur les caractéristiques historiques, esthétiques et fonctionnelles de l'existant en vue de garantir une certaine continuité (aspect général, toitures et éléments de toiture, couvertures, enduits, etc.). Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Il s'agit de favoriser l'emploi de végétation et de matériaux nobles, à mettre en œuvre de façon conventionnelle. Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, vérandas, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques, etc.) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques. L'architecture contemporaine, pour ne pas être interdite, fait l'objet d'une mention spécifique. Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères. Enfin, des règles minimales sont établies et adaptées au petit patrimoine (éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme) pour en assurer la conservation.</p>
<p>Article 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<p>La pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la commune a poussé les auteurs du PLU à définir des règles coercitives. Il s'agit d'exiger l'aménagement au minimum d'une place de stationnement par nouveau logement. Toutefois, le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.</p>
<p>Article 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain. Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager. Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
<p>Article 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.</p>
<p>Article 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>Une règle est fixée afin d'obliger les nouvelles constructions à prévoir le raccordement aux réseaux de distribution.</p>

4.2.2. LA ZONE UB

4.2.2.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine largement résidentielle dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB identifie un tissu bâti récent du XXème siècle à nos jours ; elle concerne les extensions pavillonnaires des noyaux traditionnels (zone UA).

Les constructions découlent principalement d'opérations groupées ou spontanées et constituent un tissu urbain pavillonnaire d'une densité moyenne.

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques et en discontinuité. Au sein du bourg, ces extensions rejoignant les noyaux traditionnels forment un ensemble urbain.

Cette zone concerne plus de la moitié des zones urbaines de la commune. Ce constat permet de noter que le développement urbain du territoire communal a contribué dans certains cas au phénomène d'étalement urbain en laissant dans le tissu urbain de vastes espaces résiduels, notamment favorisé par le Plan d'Occupation des Sols (POS).

A travers l'élaboration de son PLU, l'objectif de la municipalité tient désormais à maîtriser le développement en privilégiant les aménagements d'ensemble à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

Cette zone couvre les secteurs pavillonnaires suivants :

- Le secteur pavillonnaire de part et d'autre de la route de Barbezieux comprenant le Fagnard, les Chagnasses et le lotissement du Champ de l'Avocat ;
- Le secteur pavillonnaire de Saint-Christophe et le lotissement de la Montagne Verte ;
- Le secteur pavillonnaire au niveau de la Métairie ;
- Le secteur pavillonnaire aux Chaintres et aux Chirons ;
- Le secteur pavillonnaire de Sainte-Marie ;
- Le secteur pavillonnaire de Sérignac.

Il s'agit d'ensembles spécifiques dont la composition tranche avec celle des noyaux anciens notamment du point de vue du positionnement des constructions sur la parcelle et de leur composition architecturale. L'objectif est d'y conserver des marges de manœuvre en termes de densification.

Les zones UB présente également une certaine mixité fonctionnelle et accueille à la fois des habitations et activités ne générant pas de nuisances pour les populations riveraines.

Cette zone se caractérise par la présence d'un bâti à densité variable en ordre continu ou discontinu. Les parcelles apparaissent marquées (clôturées) induisant un rapport variable entre le bâti et les espaces publics.

Le potentiel d'accueil est conséquent et s'explique par la présence d'espaces non bâtis situés entre les opérations d'urbanisation spontanées. Dans cette zone, l'enjeu essentiel est l'intégration du bâti récent, ses liens avec le bâti ancien mais aussi son intégration paysagère.

Le potentiel d'accueil autour du foncier disponible est relativement conséquent.

A noter que la zone UB est touchée par le périmètre inondable établi par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) approuvé de la vallée de la Tude. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

4.2.2.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone UB occupe une superficie de 65.82 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 3.74 % de la surface communale.

Les limites de la zone UB ont été dessinées, à quelques exceptions près, au plus près du bâti existant. Les exceptions concernent des parcelles directement liées au tissu urbain, ayant perdu leur caractère naturel ou agricole.

Le potentiel constructible s'établit aux alentours de 3.7ha et se concentre dans le secteur des Chagnasses, du Champ de l'Avocat, de Saint-Christophe et la Montagne Verte, la Métairie, les Chaintres et les Chirons et au sein du village de Sainte-Marie.

Ce calcul est le fruit d'un travail minutieux ayant permis de circonscrire les parcelles encore non bâties faisant l'objet d'une rétention foncière probable (jardins, parcs principalement) et celles pouvant vraisemblablement accueillir de nouveaux logements.

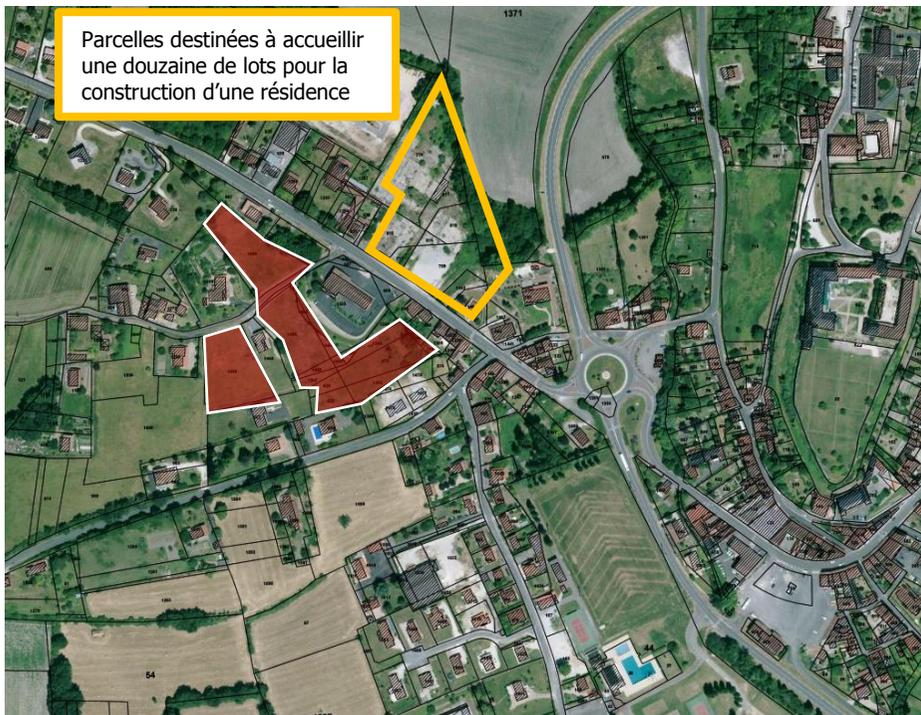
a) Le secteur Route de Barbezieux, les Chagnasses, le lotissement du Champ de l'Avocat et Route de Blanzac

Cette zone UB comprend l'urbanisation pavillonnaire linéaire de part et d'autre de la route de Barbezieux, du côté Nord de la RD20 et de part et d'autre de la RD136, Route de Médillac.

Les limites de cette zone UB circonscrit les parcelles bâties. Néanmoins, ces opérations d'ensemble et spontanées ont laissé de nombreux espaces résiduels non bâtis au sein de cette zone urbaine. Le potentiel densifiable à l'intérieur de cette zone urbaine apparaît ainsi conséquent.

D'autre part, un projet de résidence d'une douzaine de lots est à l'étude sur les parcelles cadastrées B690, B774, B777, B789, B815, B816, B817, B818 et B1462 intégrées à la zone UB. En effet, un certificat d'urbanisme a été délivré en 2017 sur ces parcelles.

Aussi, d'autres parcelles, situées le long de la rue Alfred de Vigny, ont été classées en zone UB, dans le respect de la zone inondable définie par le PPRi de la vallée de la Tude. En effet, ces parcelles bénéficient d'une position stratégique au regard de la proximité du bourg de Chalais et répondent au renforcement de la centralité.



Parcelles à densifier dans la zone UB du secteur Route de Barbezieux
Source : Géoportail

b) Le secteur de Saint-Christophe et la Montagne Verte

La zone UB circonscrit le lotissement de la Montagne Verte implanté au nord du bourg ancien de Saint-Christophe et par extension le secteur de la Couillère et les pavillons situés de part et d'autre de la rue du Moulin. Une zone UB de plus petite taille a été délimitée dans la continuité de Saint-Christophe, de part et d'autre de la RD77.

La zone UB circonscrit au plus près du bâti existant, afin d'exclure les parties des parcelles touchées par le PPRi et de limiter l'impact de l'urbanisation sur les zones agricoles et naturelles à l'est de la zone.

Cette zone UB intègre plusieurs espaces publics dont le plus visible est la Place André Mousset. La municipalité souhaite conserver cet espace structurant comme poumon vert en prévoyant son réaménagement (intégration paysagère, réorganisation du stationnement).

Au sein de cette zone, quelques parcelles encore non bâties présentent un potentiel constructible.



Parcelles densifiables situées rue du Moulin et hors zone inondable définie par le PPRi
Source : Géoportail

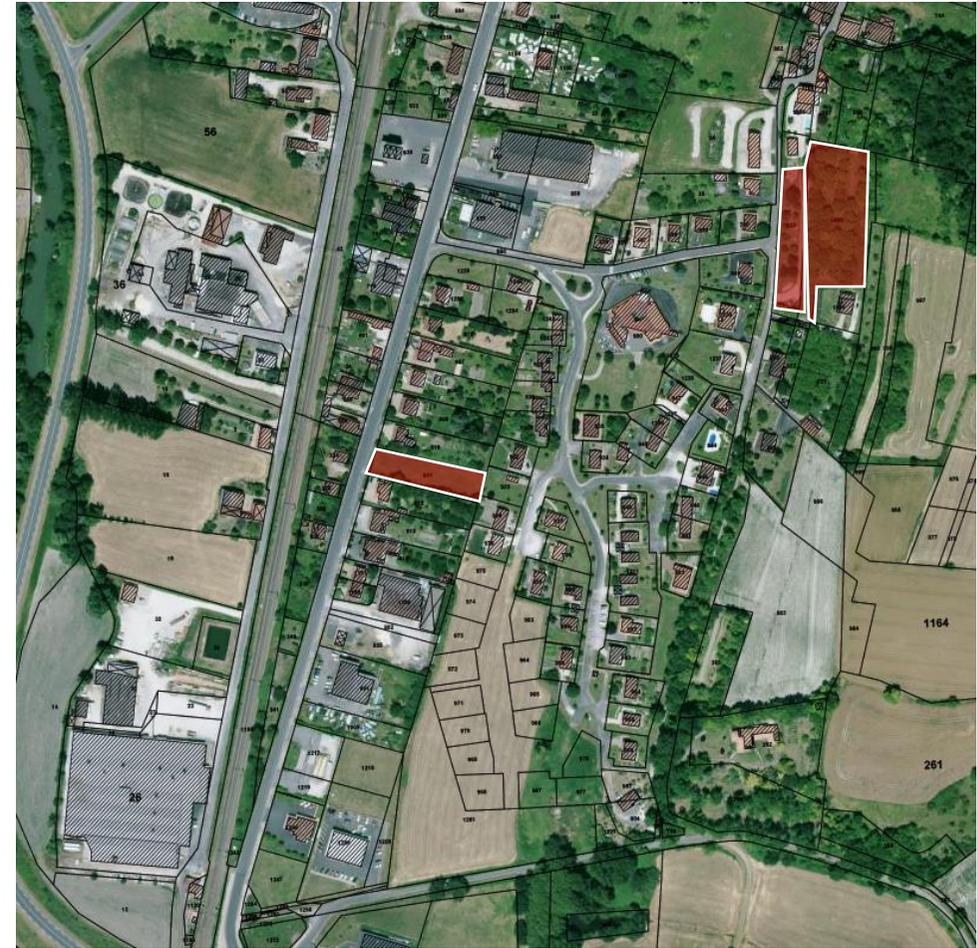


Parcelles à densifier dans la zone UB rue du Moulin et de la Montagne Verte
Source : Géoportail

c) La Métairie

Cette zone UB comprend l'ensemble des parcelles bâties de part et d'autre de la route de Bordeaux ainsi que l'opération d'ensemble implantée au sud de l'école.

Ce secteur présente, trois parcelles disponibles ; leur urbanisation permettra de rendre cohérente et homogène l'urbanisation de ce secteur. Les limites extrême sud de la zone UB ont été élargies pour intégrer les parcelles n°977 et 1221 sur lesquelles une autorisation d'urbanisme est en cours pour la création d'une annexe.



Parcelles à densifier dans la zone UB dans le secteur de la Métairie
Source : Géoportail

d) Le secteur des Chaintres et des Chirons

Cette zone UB se situe dans le prolongement de la zone UX de la Beaurie. Le caractère urbain est encore prononcé dans ce secteur notamment au regard de l'implantation des constructions de part et d'autre de la RD674.

Ce secteur présente une parcelle disponible ; son urbanisation permettra de rendre cohérente et homogène l'urbanisation de ce secteur et de limiter les conflits d'usage avec le

monde agricole en milieu habité. Aussi l'urbanisation de cette parcelle ne créerait pas de nouveau débouché sur la RD puisqu'un accès depuis la rue des Chirons est envisageable.

La création de nouveaux débouchés sur la route départementale n'incite pas à plus densifier ce secteur.



Parcelles à densifier dans la zone UB dans le secteur des Chaintres et des Chirons
Source : Géoportail

e) Le secteur de Sérignac

Cette zone UB circonscrit le bâti existant et les jardins et parcs adjacents. Elle comprend environ 10 constructions (maisons d'habitations et annexes) et présente une faible densité. La composition du bâti et l'espace dédié aux jardins potagers et jardins lui confère son caractère rural.

Les marges de manœuvre concernant la densification par le comblement de « dents creuses » sont inexistantes.

f) Le secteur de Sainte-Marie

Cette zone UB s'inscrit dans le prolongement de la zone UA de Sainte-Marie. Cette zone assez étendue est le fruit d'une urbanisation spontanée, au coup par coup sans véritable organisation. Cette zone circonscrit au plus près le bâti existant ; toutefois, cette urbanisation a laissé de nombreux espaces non bâtis à l'intérieur de la zone UB.

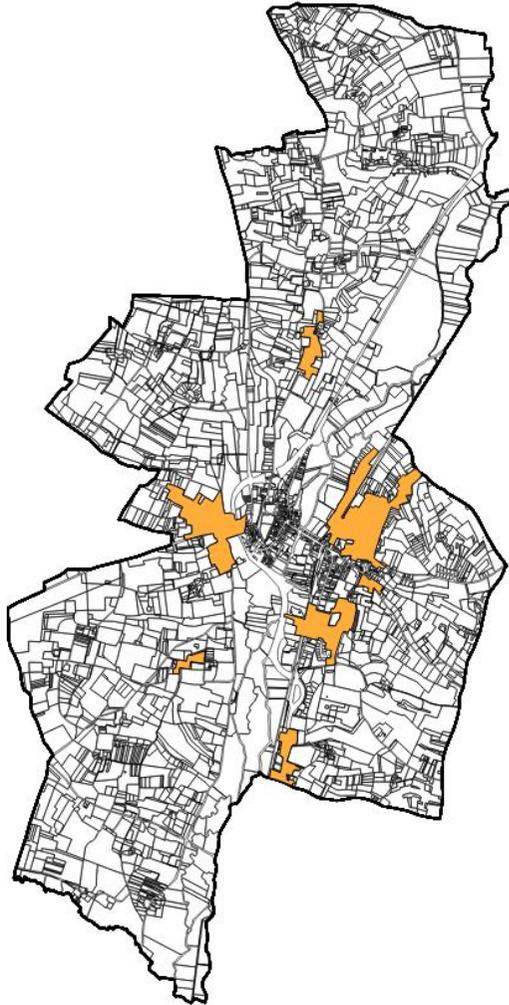
Les marges de manœuvre concernant la densification par le comblement de « dents creuses » sont alors relativement conséquentes.



Parcelles à densifier dans la zone UB dans le secteur de Sainte-Marie
Source : Géoportail

UB

Superficie totale	65.82 ha
Potentiel constructible à vocation d'habitat	3.7 ha
Pourcentage de surface communale	3,74 %



4.2.2.3. OCCUPATION DU SOL ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL

MENTAL

Les occupations du sol de chacun des potentiels urbanisables se définissent comme suit :

Occupation du sol	Enjeux
Route de Barbezieux, les Chagnasses et Champ de l'Avocat 1.7ha : prairies Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
Saint-Christophe et la Montagne Verte 1900 m ² : jardins associés à de l'habitation Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
La Métairie 3580 m ² : jardins associés à de l'habitation Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
Les Chaintres et les Chirons 3480 m ² : espace agricole cultivé Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
Sainte-Marie 1.1ha : jardins potagers, espace agricole et jardins associés à de l'habitation Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	

En zone UB, le zonage engendrerait la disparition d'environ 2 hectares de terres agricoles.

4.2.2.4. CAPACITE DES RESEAUX

Ci-après sont présentés la capacité des réseaux de chacun des secteurs concernés par la densification de la zone UB :

Capacité des réseaux	Enjeux
Route de Barbezieux, les Chagnasses et Champ de l'Avocat	
<i>Voirie</i>	Voie communale (rue des Chagnasses) et RD20
<i>Eau potable</i>	Canalisation 63 mm en PVC
<i>Eaux usées</i>	Assainissement collectif existant
<i>Eaux pluviales</i>	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics
<i>Electricité</i>	Raccordement envisageable

<i>Dispositifs de lutte contre les incendies</i>	Conforme	
Saint-Christophe et la Montagne Verte		
<i>Voirie</i>	Voie communale (rue de la Montagne Verte)	
<i>Eau potable</i>	Canalisation 80 mm en fonte	
<i>Eaux usées</i>	Assainissement collectif existant	
<i>Eaux pluviales</i>	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
<i>Electricité</i>	Raccordement envisageable	
<i>Dispositifs de lutte contre les incendies</i>	Conforme	
La Métairie		
<i>Voirie</i>	RD2 et voie communale (rue du Colombier)	
<i>Eau potable</i>	Canalisation 125 et 160 mm en PVC	
<i>Eaux usées</i>	Assainissement collectif existant	
<i>Eaux pluviales</i>	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
<i>Electricité</i>	Raccordement envisageable	
<i>Dispositifs de lutte contre les incendies</i>	Conforme	
Les Chaintres et les Chirons		
<i>Voirie</i>	Voie communale (rue des Chirons)	
<i>Eau potable</i>	Canalisation 50 mm en PVC	
<i>Eaux usées</i>	Assainissement autonome à prévoir	
<i>Eaux pluviales</i>	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
<i>Electricité</i>	Raccordement envisageable	
<i>Dispositifs de lutte contre les incendies</i>	Non conforme	

Sainte-Marie		
<i>Voirie</i>	Voie communale	
<i>Eau potable</i>	Non renseigné	
<i>Eaux usées</i>	Assainissement collectif existant	
<i>Eaux pluviales</i>	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
<i>Electricité</i>	Raccordement envisageable	
<i>Dispositifs de lutte contre les incendies</i>	Conforme	

4.2.2.5. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE UB ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone UB et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Contenir les limites d'urbanisation au plus près des parcelles bâties existantes tout en intégrant les espaces résiduels directement liés au tissu urbain ;
- Mettre un terme à l'extension pavillonnaire le long des voies de communication et des entrées de centre-bourg en privilégiant la densification et en contenant les limites des zones urbaines.

4.2.2.6. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Les règles établies tendent à interdire toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec la fonction d'habitat (industrie, agriculture, ...) afin de ne pas générer de conflits d'usage. Il s'agit aussi de limiter le développement des occupations du sol qui peuvent porter atteinte à l'aspect des lieux (habitations légères, terrains de camping, ...).</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits notamment en vue de ne pas aggraver les conséquences des eaux de ruissellement notamment pour les milieux naturels. Il s'agit d'autre part de limiter les mouvements de terrains et ce pour des raisons d'ordre paysager.</p> <p>Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés. Cependant, le stationnement isolé des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé notamment pour permettre le stationnement des camping-cars.</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs sont interdites pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés.</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont interdites. L'utilisation de cette formule à pour intérêt d'éviter d'inclure dans le règlement écrit la liste exhaustive de ce que les auteurs du PLU ne souhaitent pas autoriser dans la zone. D'autre part, le règlement écrit ne pouvant anticiper toutes les situations, la formulation laisse une part d'appréciation au cas par cas des projets.</p>
<p>Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>Les activités artisanales ou commerciales sont autorisées dans la mesure où elles ne génèrent pas de risque ou de nuisance pour les habitants et les habitations.</p> <p>La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé est autorisée dans la limite où les règles de l'article 10 du présent PLU sont respectées. L'objectif est de permettre, en cas de besoin, une reconstruction à l'identique d'un édifice existant à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Les ICPE (Installation Classées pour la Protection de l'Environnement) sont autorisées dans la mesure où elles ne génèrent pas de risque pour les habitants et les habitations. Il s'agit de permettre ponctuellement l'installation d'activités engendrant des nuisances mais intrinsèquement liées à la fonction d'habitat (une boucherie-charcuterie traitant plus de 500kg de viande par jour, un laboratoire photographique).</p>
<p>Article 3 ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers).</p> <p>La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres. La densité du bâti se traduit par l'étréoussse des accès aux parcelles privées. Dans certain cas, il n'est pas possible d'envisager une largeur plus importante.</p>
<p>Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur.</p> <p>Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>L'alignement et le retrait des constructions sur les voies et les emprises publiques est permis. Il s'agit de permettre la possibilité de mettre en place la « place du midi » c'est-à-dire de permettre le stationnement d'un véhicule entre la construction et les voies et emprises publiques, sur les propriétés afin de réduire les gênes occasionnées par le stationnement anarchique sur les voies et emprises publiques.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques que la règle générale ignore (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, annexes isolées, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Le règlement ne doit pas non plus établir une règle qui, si elle est trop coercitive, pourrait aussi s'avérer être en trop fort décalage avec les variations de la composition urbaine.</p> <p>Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>L'alignement obligatoire des constructions par rapport aux limites séparatives est fixé à 3 mètres minimum. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments et à favoriser une certaine densification.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Le recours à l'implantation en limite séparative doit être évaluée par rapport à la configuration des lieux. Dans certaines circonstances (accident topographique, ombres portées, ouvertures), un recul peut être préférable. Dans d'autre, il est incontournable (par exemple, un pavillon disposé au cœur d'une vaste parcelle, loin des limites séparatives).</p> <p>Pour éviter les effets consécutifs aux infiltrations d'eau, un recul de 1.50 mètre de bords extérieurs des bassins est préconisé.</p> <p>Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>

<p>Article 7</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>Aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>
<p>Article 8</p> <p>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>
<p>Article 9</p> <p>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres. En effet, cette norme correspond à la hauteur moyenne des constructions que l'on rencontre dans la zone. Cette hauteur permet également la réalisation de constructions en R+1.</p> <p>Des exceptions sont établies pour prendre en compte des cas spécifiques (hauteur différente d'une construction existante sur la parcelle ou sur une parcelle voisine).</p>
<p>Article 10</p> <p>ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures, ...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Les règles s'appliquant aux constructions anciennes et aux constructions récentes s'appuient sur les caractéristiques historiques, esthétiques et fonctionnelles de l'existant en vue de garantir une certaine continuité (aspect général, toitures et éléments de toiture, couvertures, enduits, ...).</p> <p>Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Ainsi, une attention particulière doit leur être réservée favorisant l'emploi de végétation et de matériaux nobles, à mettre en œuvre de façon conventionnelle.</p> <p>Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, vérandas, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques, ...) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques.</p> <p>L'architecture contemporaine, pour ne pas être interdite, fait l'objet d'une mention spécifique.</p> <p>Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p> <p>Enfin, des règles minimales sont établies et adaptées au petit patrimoine (éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme) pour en assurer la conservation.</p>
<p>Article 11</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<p>La pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la commune a poussé les auteurs du PLU à définir des règles coercitives. Il s'agit d'exiger l'aménagement au minimum de deux places de stationnement par nouveau logement dans le cas de maison individuelle.</p> <p>Toutefois, le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.</p>
<p>Article 12</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain.</p> <p>Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager.</p> <p>Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
<p>Article 13</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.</p>
<p>Article 14</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>Une règle est fixée afin d'obliger les nouvelles constructions à prévoir le raccordement aux réseaux de distribution.</p>

4.2.3. LA ZONE UE

4.2.3.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée accueille les équipements publics collectifs et bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

A noter que la zone UE est touchée par le périmètre inondable établi par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé de la vallée de la Tude. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

4.2.3.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone UE occupe une superficie de 16.61 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 0.94 % de la surface communale.

Elle circonscrit les équipements existants suivants :

- Les équipements sportifs comprenant le stade, la piscine intercommunale, les cours de tennis couverts, le gymnase ;
- Les équipements de santé comprenant la maison de santé, la maison de retraite ;
- Les équipements scolaires intégrant les écoles primaires et maternelle et le collège ;
- Les équipements culturels comprenant le théâtre, le cinéma, la salle des fêtes, le centre socio-culturel situé dans le secteur de Champlong ;
- Les ateliers municipaux situés dans le secteur de la Motte, depuis la rue Jean Rémon ;
- La déchetterie dans le secteur de l'aérodrome ;
- La caserne des sapeurs-pompiers, située Route de Barbezieux ;
- La maison petite enfance située au niveau de la Place André Mousset ;
- La Poste et la Maison Départementale des Solidarités ;
- Le transformateur électrique situé rue de la Courtilière, le long de la voie ferrée ;
- La résidence Chez Tabourin comprenant l'Association départementale de parents et amis de personnes handicapées mentales (ADAPEI) ;
- Les cimetières de Sainte-Marie, Sérignac, Saint-Christophe et celui situé au Nord du bourg, rue du château.

Plusieurs équipements, comme la mairie, les bâtiments de la Communauté de Communes, se situent au cœur de la zone UA ; la vocation d'habitat a primé pour le classement de ces équipements.

UE

Superficie totale

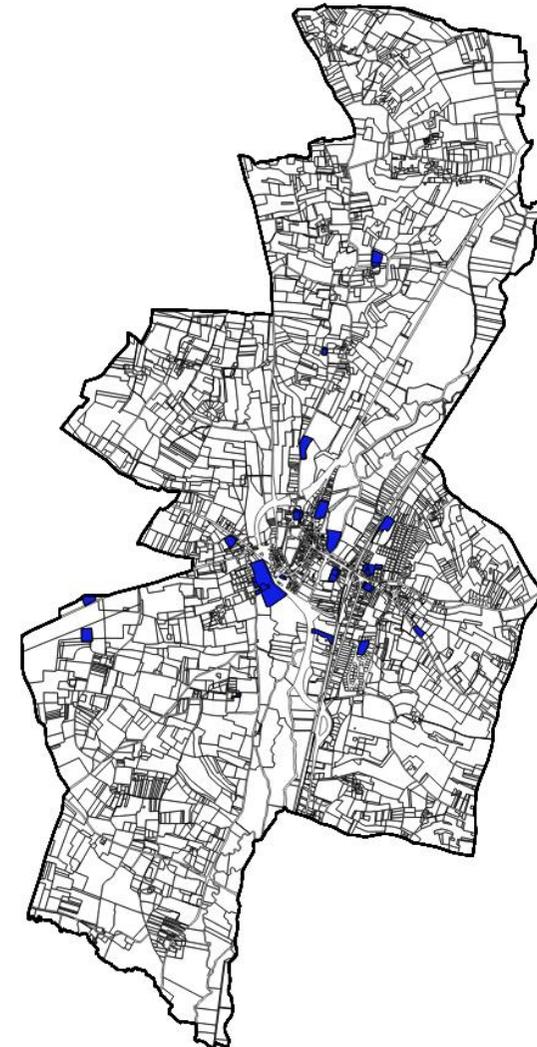
16,61 ha

Potentiel constructible à vocation d'habitat

/

Pourcentage de surface communale

0,94 %



4.2.3.3. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE UE ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone UE et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Améliorer l'accessibilité aux équipements et services ;
- Valoriser les équipements culturels et sportifs ;
- 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.

4.2.3.4. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Les règles établies tendent à interdire toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec la fonction d'équipement collectif (activités économiques notamment). En effet, cette zone est seulement destinée à l'accueil d'équipements ou des services nécessaires à l'amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers.</p> <p>Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible d'interférer avec les espaces considérés (conflits d'usage).</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs sont interdites pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible d'interférer avec les espaces considérés (conflits d'usage).</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont interdites. L'utilisation de cette formule à pour intérêt d'éviter d'inclure dans le règlement écrit la liste exhaustive de ce que les auteurs du PLU ne souhaitent pas autoriser dans la zone. D'autre part, le règlement écrit ne pouvant anticiper toute les situations, la formulation laisse une part d'appréciation au cas par cas des projets.</p>
<p>Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>Les ICPE (Installation Classées pour la Protection de l'Environnement) sont autorisées dans la mesure où elles ne génèrent pas de risque pour les habitants et les habitations des zones proches (UA, UB et AU). Il s'agit de permettre ponctuellement la mise en place d'activités ou de services engendrant des nuisances mais compatible avec la fonction d'habitat (une laverie par exemple).</p> <p>Dans le cadre de construction d'équipements, de bâtiments de taille imposante, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous conditions.</p>
<p>Article 3 ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers).</p> <p>La largeur minimale des accès est fixée à 5 mètres. Les sites considérés laissent une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.</p>
<p>Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur.</p> <p>Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Du fait des constructions qui peuvent être autorisées dans la zone, notamment de leurs caractéristiques volumétriques et d'obligations réglementaires liées à la mise en sécurité de ces installations, la norme est constituée par l'alignement ou un recul de cinq mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques, permettant ainsi en cas de sinistre ou de danger de contourner le bâtiment. Le retrait est élargi à 10 mètres par rapport aux routes départementales.</p> <p>Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Pour les mêmes raisons, il est fixé une implantation obligatoire sur au moins une limite séparative ou un recul de 5 mètres au moins pour satisfaire aux conditions de mise en sécurité des bâtiments considérés.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité principalement).</p> <p>Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>

<p>Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>Aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>
<p>Article 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>
<p>Article 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres. En effet, les programmes d'équipements s'attachent souvent à mettre en œuvre une architecture avec une volumétrie particulière. Pour ne pas bloquer les évolutions, cet article n'est pas restrictif pour faciliter l'aménagement des porteurs de projets (en l'occurrence, la collectivité).</p>
<p>Article 10 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures, ...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant. Les règles s'appliquant aux équipements doivent permettre de garantir une certaine continuité sans empêcher la mise en place de programmes architecturaux ambitieux et innovants. Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques, ...) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques. L'architecture contemporaine, pour ne pas être interdite, fait l'objet d'une mention spécifique. Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p>
<p>Article 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<p>Le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.</p>
<p>Article 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain. Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager. Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
<p>Article 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.</p>
<p>Article 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>Une règle est fixée afin d'obliger les nouvelles constructions à prévoir le raccordement aux réseaux de distribution.</p>

4.2.4. LA ZONE UX

4.2.4.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée accueille les principales activités économiques de la commune hormis celles liées à l'agriculture, et bénéficie de dispositions règlementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

A noter que la zone UX est touchée par le périmètre inondable établi par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé de la vallée de la Tude. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

4.2.4.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

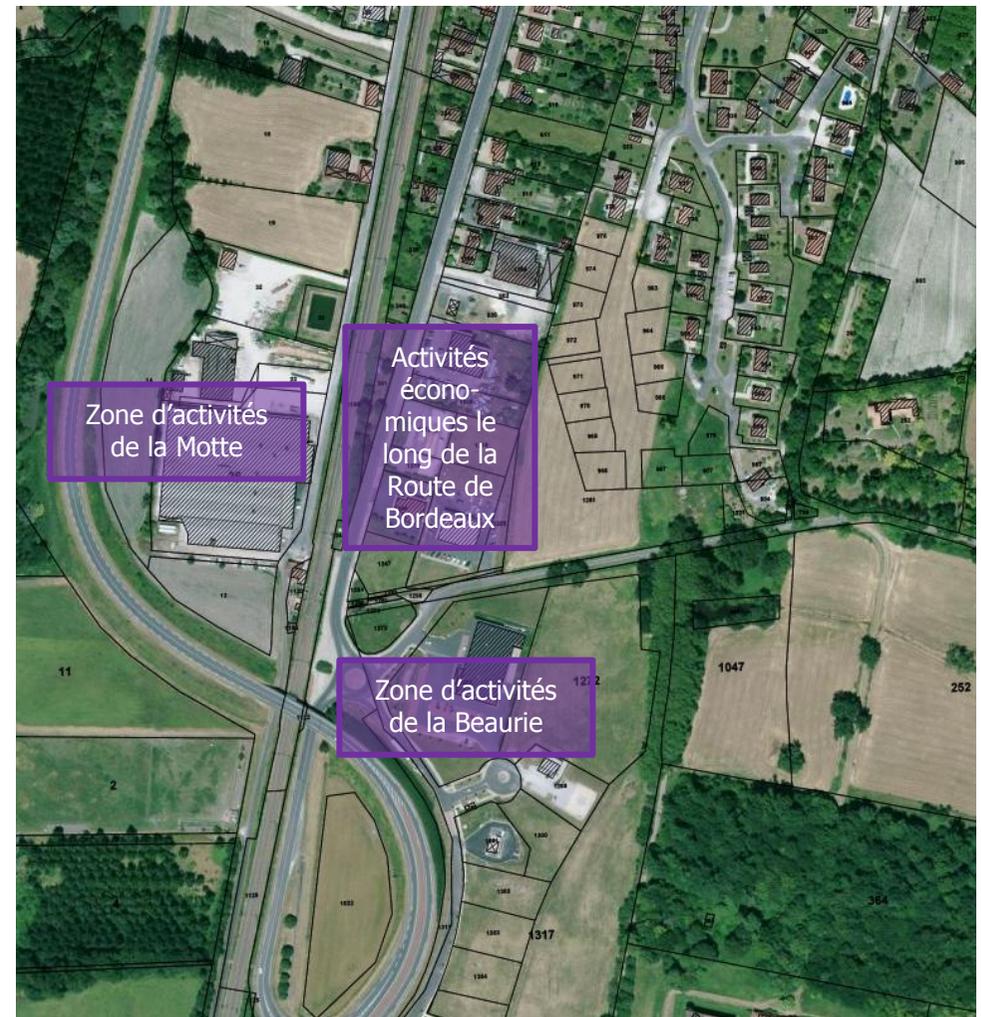
La zone UX occupe une superficie de 25.03 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 1.42 % de la surface communale.

La zone UX comprend plusieurs sites majeurs d'activités économiques sur la commune :

- Les zones d'activités de la Motte et de la Beaurie ;
- Le secteur de la gare qui fait l'objet d'études pour la création d'un pôle multimodal comprenant notamment la redistribution et la création de places de stationnement ;
- Le silo de la coopérative agricole. En effet, le classement du silo en zone économique émane de la circulaire Silo de 2013 qui rappelle de la nécessité d'identifier les coopératives en zone industrielle ou économique ;
- Les activités implantées le long de la Route de Bordeaux ;
- La scierie située dans le secteur des Ouches, au Nord du lotissement de la Montagne Verte ;
- Les magasins spécialisés (bricolage, jardinerie, etc.) et la grande surface ;
- L'entreprise de maçonnerie implantée le long de la Route de Barbezieux.

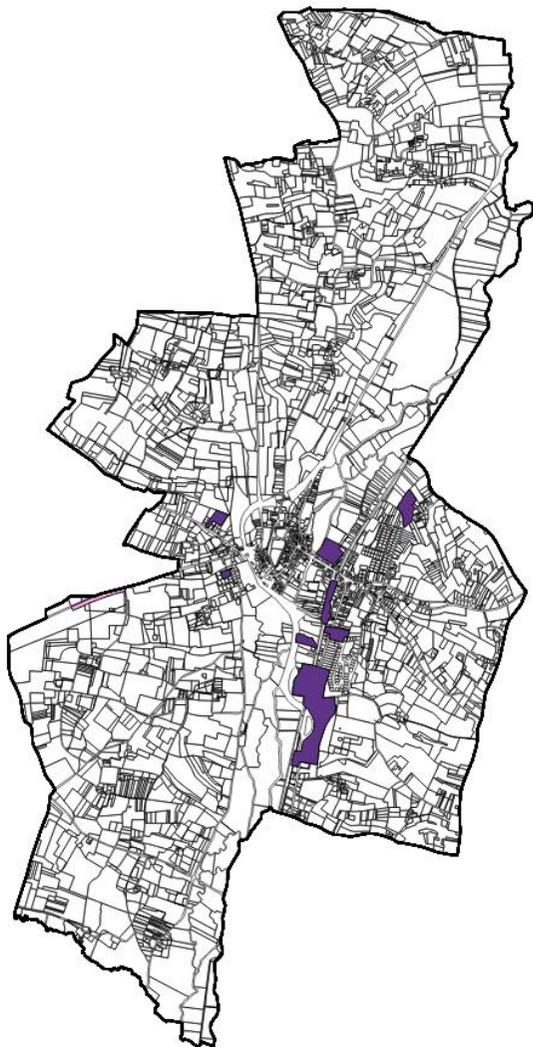
Le règlement s'attache à délimiter l'emprise de ces activités économiques existantes en conférant toutefois des marges de manœuvre foncière, notamment au sein de la zone d'activités de La Beaurie au sein de laquelle, tous les lots ne sont pas occupés.

Le secteur UXa, situé dans le secteur de l'aérodrome, en bordure de la RD20, comprend les hangars existants utilisés pour l'aéroclub et la maintenance aéronautique et permet aussi l'accueil de nouvelles constructions liées aux activités du domaine aéronautique.



Localisation des zones d'activités
Source : Géoportail

<h1>UX</h1>	Superficie totale	25.03 ha
	Potentiel constructible à vocation d'habitat	/ ha
	Pourcentage de surface communale	1,42 %



4.2.4.3. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE UX ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone UX et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD le quel prévoit de :

- Maintenir le dynamisme des activités économiques existantes notamment en accompagnant leur projet ;
- Améliorer le potentiel et l'attractivité des zones d'activités ;
- Développer l'aéropôle pour permettre l'accueil de nouveaux bâtiments liés à l'activité ;
- Renforcer le « Pôle-Gare » en créant un pôle multimodal et en maintenant les commerces situés à proximité.

4.2.4.4. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Les règles établies tendent à interdire toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec l'activité économique.</p> <p>Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible d'interférer avec les espaces considérés (conflits d'usage).</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs sont interdites pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible d'interférer avec les espaces considérés (conflits d'usage).</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont interdites. L'utilisation de cette formule à pour intérêt d'éviter d'inclure dans le règlement écrit la liste exhaustive de ce que les auteurs du PLU ne souhaitent pas autoriser dans la zone. D'autre part, le règlement écrit ne pouvant anticiper toutes les situations, la formulation laisse une part d'appréciation au cas par cas des projets.</p>
<p>Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>Les ICPE (Installation Classées pour la Protection de l'Environnement) sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage des zones urbaines situées à proximité.</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.</p> <p>Dans le secteur UXa, le règlement autorise la construction de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt nécessaires à une activité spécialisée dans le domaine aéronautique.</p> <p>Le règlement comprend également des règles particulières pour la zone d'activités de la Beaurie qui dispose d'un règlement intérieur à la zone.</p>
<p>Article 3 ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers).</p> <p>La largeur minimale des accès est fixée à 5 mètres. Les sites considérés laissent une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.</p>
<p>Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur.</p> <p>Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Du fait des constructions qui peuvent être autorisées dans la zone, notamment de leurs caractéristiques volumétriques et d'obligations réglementaires liées à la mise en sécurité de ces installations, la norme est constituée par un recul obligatoire d'au moins 5 mètres permettant ainsi en cas de sinistre ou de danger de contourner le bâtiment. Le retrait est élargi à 10 mètres par rapport aux routes départementales.</p> <p>Au vu de la topographie des terrains, un recul de 5 mètres est envisagé pour la zone d'activités de la Beaurie.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité principalement).</p> <p>Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Il est fixé un recul obligatoire de 4 mètres au moins pour satisfaire aux conditions de mise en sécurité des bâtiments considérés. Pour permettre la constructibilité des lots de la zone d'activités de la Beaurie, qui présentent une topographie relativement marquée, le règlement fixe l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative et à une distance de 5 mètres minimum de l'autre limite séparative.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité principalement).</p> <p>Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>

<p>Article 7</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>Pour la zone d'activités de la Beaurie uniquement, le règlement prévoit une distance d'au moins 6 mètres entre les constructions afin de permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p>
<p>Article 8</p> <p>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Pour la zone d'activités de la Beaurie uniquement, l'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la surface du terrain. Au vu de la topographie des terrains, cette règle paraît facilement réalisable.</p>
<p>Article 9</p> <p>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres. En effet, cette norme correspond globalement aux caractéristiques des volumes ayant cette fonction que l'on peut par ailleurs retrouver sur la commune. Pour le secteur UXa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres. Cette hauteur correspond aux volumes nécessaires pour la réalisation de bâtiments relatifs aux manœuvres des avions. Des exceptions sont établies pour prendre en compte des cas spécifiques (hauteur différente d'une construction existante sur la parcelle ou sur une parcelle voisine).</p>
<p>Article 10</p> <p>ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures, ...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Les règles s'appliquant aux équipements doivent permettre de garantir une certaine continuité sans empêcher la mise en place de programmes architecturaux ambitieux et innovants.</p> <p>Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques.</p> <p>Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p>
<p>Article 11</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<p>La pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la commune a poussé les auteurs du PLU à définir des règles coercitives. Il s'agit d'exiger l'aménagement d'un minimum de places de stationnement au regard de la surface des nouvelles constructions et de la nature de l'activité.</p> <p>Toutefois, le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.</p>
<p>Article 12</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain.</p> <p>Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager.</p> <p>Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
<p>Article 13</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.</p>
<p>Article 14</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>Une règle est fixée afin d'obliger les nouvelles constructions à prévoir le raccordement aux réseaux de distribution.</p>

4.2.5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU ZONAGE « U »

4.2.5.1. MESURE D'ÉVITEMENT

Les zones U, quelque soient leurs vocations, correspondent à des zones urbanisées ou aménagées. La reprise des limites d'urbanisation lors de la délimitation de ces zones permet de ne pas consommer d'espaces agricoles ou naturels et de ne pas détruire ou détériorer le milieu naturel.

4.2.5.2. MESURE DE REDUCTION

Le règlement associé aux zones UA et UB encourage la densification de ces secteurs (réduction de la consommation des espaces). Cela permettra à la fin du PLU d'évaluer l'évolution de la densité au sein des zones urbaines.

Les zones UX et le secteur UXa sont respectivement dédiées aux activités économiques et au domaine de l'aéronautique permettent de pérenniser les emplois existants ou d'en créer de nouveaux.

Les zones UE correspondent aux zones d'équipement existants. Cela permet de conforter leur rôle.

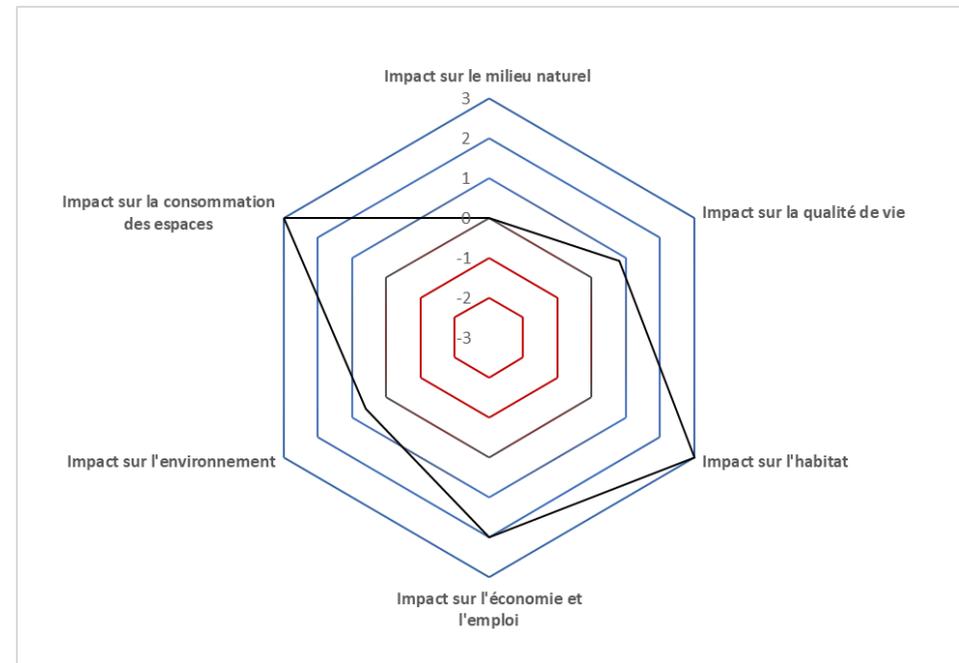
4.2.5.3. MESURE DE COMPENSATION

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

4.2.5.4. INCIDENCES RESIDUELLES

Les zones U n'auront pas d'incidence négative sur l'environnement. Il sera même bénéfique pour la consommation des espaces naturels et agricoles car le règlement permet la densification de ces zones. La densification étant possible, l'impact sur l'environnement est positif car cela permet les économies d'énergie (création de réseau, diminution de la consommation d'énergie, ...).

L'impact est également positif sur l'habitat car la création de nouveaux logements est possible et les zones U permettent de conforter les activités économiques existantes.



4.2.6. LA ZONE AU

4.2.6.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement qui définissent les conditions d'équipement de la zone. Elle identifie des terrains stratégiques par leur situation, leur proximité avec les équipements et services, leur facilité de desserte, etc. Les zones AU de la commune de Chalais correspondent aux ensembles suivants :

- Le Colombier, zone à urbaniser située au sud-est du bourg de Chalais et au sud du bourg ancien de Saint-Christophe ;
- La Métairie, zone à urbaniser située en continuité du lotissement existant, à l'est de la RD2 ;
- Le Champ de l'Avocat, zone à urbaniser située au sud-ouest du bourg de Chalais ;
- La zone urbanisée à Sérignac.

Il s'agit avec ces opérations d'accueillir une population nouvelle, gage d'un renouvellement démographique, et de permettre au bourg de renforcer sa centralité.

4.2.6.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

Les zones AU occupent une superficie de 5.5 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 0.31 % de la surface communale. Les superficies par zone sont les suivantes :

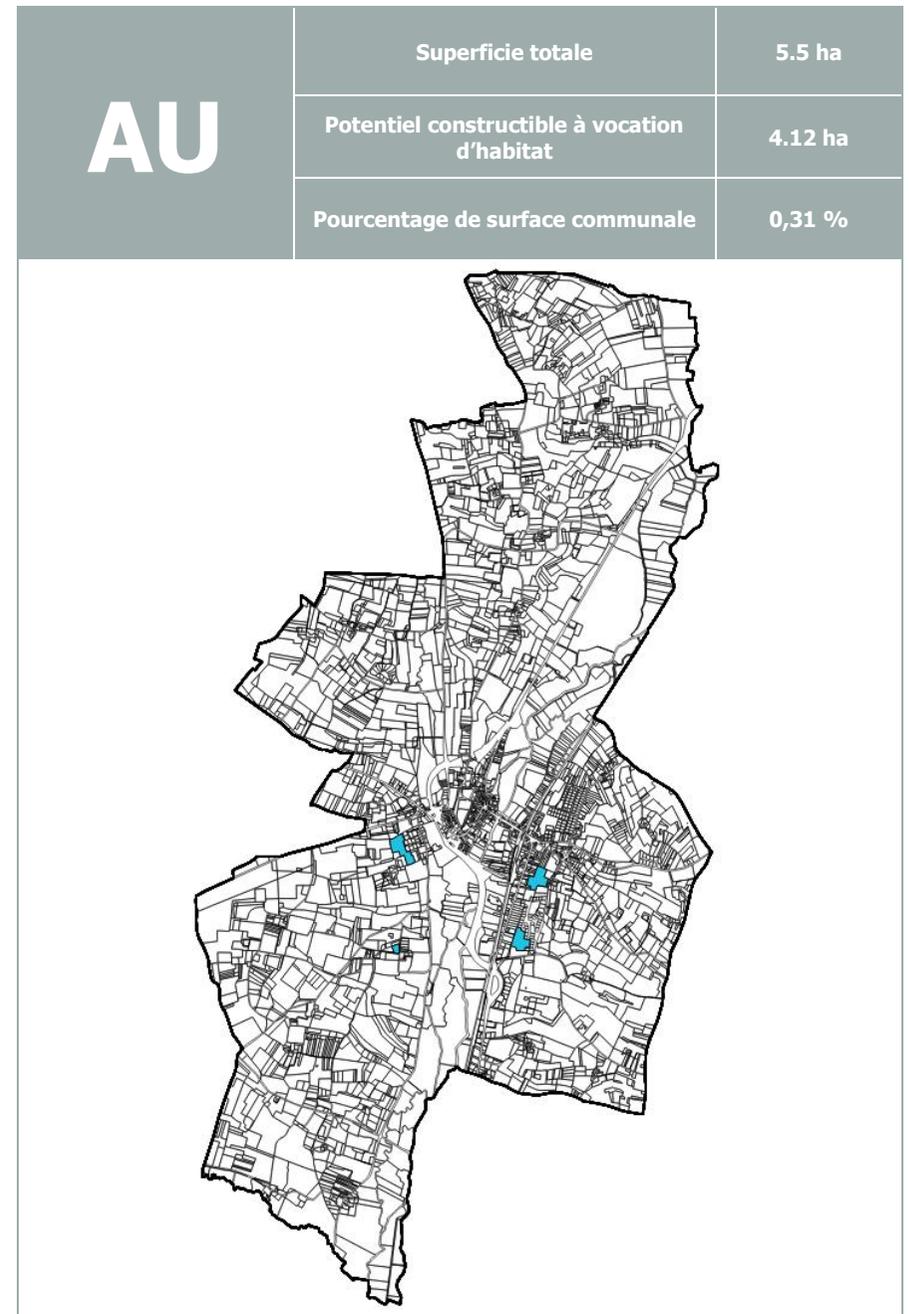
- Le Colombier : 1.77 ha,
- La Métairie : 1.49 ha,
- Sérignac : 0.31 ha,
- Le Champ de l'Avocat : 1.93 ha.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient qu'environ 25 % du potentiel à urbaniser soient dédiés aux voies nouvelles et aux espaces verts :

- $5.5 \text{ ha} - 25 \% = 4.12 \text{ ha}$ destinés aux futures constructions.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient que la superficie moyenne des parcelles soit de 800 m^2 .

Au total, le nombre de nouveaux logements escomptés sur les zones à urbaniser se situe à un maximum de 70.



4.2.6.3. OCCUPATION DU SOL ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL

MENTAL

Les occupations du sol de chacun des potentiels urbanisables se définissent comme suit :

Occupation du sol		Enjeux
Le Colombier	1.7ha : jardins et noyeraie Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
La Métairie	1.4ha : prairies Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
Le Champ de l'Avocat	1.9ha : prairies et jardins potagers Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	
Sérignac	0.3ha : prairies Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	

En zone AU, le zonage engendrerait la disparition de 3.6 hectares de terres agricoles essentiellement des prairies.

4.2.6.4. CAPACITE DES RESEAUX

Ci-après est présentée la capacité des réseaux de la zone AU :

Capacité des réseaux		Enjeux
Le Colombier		
<i>Voirie</i>	Voie communale (rue du Colombier) et RD2	
<i>Eau potable</i>	Canalisation 125 mm et 160 mm en PVC	
<i>Eaux usées</i>	Assainissement collectif existant	
<i>Eaux pluviales</i>	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
<i>Electricité</i>	Raccordement envisageable	
<i>Dispositifs de lutte contre les incendies</i>	Conforme	
La Métairie		

<i>Voirie</i>	Voies communales (allée de Vercorin et rue du Machenet)	
<i>Eau potable</i>	Canalisation 63 mm et 125 mm en PVC	
<i>Eaux usées</i>	Assainissement collectif existant	
<i>Eaux pluviales</i>	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
<i>Electricité</i>	Raccordement envisageable	
<i>Dispositifs de lutte contre les incendies</i>	Conforme	
Le Champ de l'Avocat		
<i>Voirie</i>	Voie communale en direction de Chez Touret et Templeraud depuis la RD136	
<i>Eau potable</i>	Canalisation 80 mm en fonte	
<i>Eaux usées</i>	Assainissement collectif existant	
<i>Eaux pluviales</i>	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
<i>Electricité</i>	Raccordement envisageable	
<i>Dispositifs de lutte contre les incendies</i>	Conforme	
Sérignac		
<i>Voirie</i>	Voie communale (rue Emile Bon)	
<i>Eau potable</i>	Non renseigné	
<i>Eaux usées</i>	Assainissement autonome à prévoir	
<i>Eaux pluviales</i>	Infiltration à la parcelle et sur les espaces publics	
<i>Electricité</i>	Raccordement envisageable	
<i>Dispositifs de lutte contre les incendies</i>	Non conforme	

4.2.6.5. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE AU ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Assurer l'équilibre démographique du territoire ;
- Mettre en œuvre des principes de densification de l'urbanisation ;
- Veiller à l'insertion paysagère des constructions depuis les routes panoramiques ;
- Cristalliser les limites de l'urbanisation en fixant les limites de l'extension urbaine et préserver les terres agricoles et les espaces naturels ;
- Privilégier l'urbanisation des secteurs raccordés à l'assainissement collectif ;
- Offrir à de nouvelles populations des surfaces qui correspondent à leur attente (vivre à la campagne et travailler en ville) ;
- Offrir des possibilités de construction sur des surfaces permettant un habitat plus économe en énergie.

4.2.6.6. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les caractéristiques de l'aménagement sont décrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aux chapitres relatifs aux dispositions spécifiques :

- Affectation : définir les occupations et utilisations du sol avec pour cadre le règlement d'urbanisme. L'objectif est de mettre en place une zone ayant des vocations précises limitant la possibilité de conflits entre des usages disparates.
- Conditions d'aménagement : les aménagements pourront être réalisés par tranches suffisamment importantes pour être pertinents et respectueux des principes de cohérence définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone et le reste de l'opération.
- Densité : le PLU souhaite promouvoir la densité dans les opérations d'urbanisme.
- Implantation des constructions : ce critère a un rôle déterminant dans la forme urbaine. L'objectif est de constituer des alignements bâtis similaires à ceux que l'on retrouve dans le bourg ancien de Chalais. L'exposition Sud des façades principales et des jardins est ainsi privilégiée.
- Architecture et confort thermique : ce critère est en partie à relier au précédent. La disposition des constructions les uns par rapport aux autres, par rapport à la voirie et par rapport à la course du soleil sont des éléments de choix déterminant dans la composition architecturale et la mise en œuvre de dispositifs techniques assurant un meilleur confort thermique.
- Accompagnements paysagers : l'enjeu de la zone AU est de chercher à reconstituer un profil urbain plus harmonieux favorisant l'intégration paysagère des nouvelles

constructions. Il ne s'agit pas d'envisager l'urbanisation de la commune comme la seule juxtaposition d'habitations mais de parvenir à construire un paysage agréable qui participe à la qualité du cadre de vie des citoyens présents ou futurs.

- Espaces verts : ce thème poursuit les mêmes objectifs de qualité du cadre de vie et de bien-être ressenti au cœur de l'espace dans lequel on évolue.
- Gestion des eaux pluviales : au regard de la topographie assez prononcée, la gestion de l'eau est une base fondamentale de l'aménagement urbain et constitue aussi un vecteur de valorisation des futures opérations à travers des principes alternatifs favorisant son infiltration (fossés, noues plantées, etc.).
- Desserte par la voirie / Dimensionnement et traitement des voies internes / Liaisons douces : majoritairement accessible par des moyens motorisés, l'accessibilité doit aussi être envisagée à l'échelle du piéton ou du cycliste qui souhaite accéder autrement aux équipements et aux services de Chalais.
- Stationnement et accessibilité : il s'agit encore ici de mieux gérer la place de l'automobile dans les projets et de promouvoir l'accès aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Les zones AU voient leur localisation et leur emprise justifiées par plusieurs considérations.

L'ensemble des zones à urbaniser, à l'exception de la zone de Sérignac, se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg de Chalais (les zones du Colombier et de la Métairie) et en continuité immédiate de cette dernière (la zone du Champ de l'Avocat). Le renforcement de la centralité autour du pôle de vie, la proximité aux équipements, la limitation des déplacements et la mutualisation des modes de transports, l'orientation favorable (ensoleillement) des secteurs, le développement des liaisons douces, la connaissance et la prise en compte du risque d'inondation, sont autant de dispositions qui justifient la localisation et l'intérêt de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

La zone AU de Sérignac, plus éloignée du bourg de Chalais, permet de densifier un espace aujourd'hui agricole compris entre des constructions et la voirie.

La zone AU Le Colombier :



La zone en question est composée d'une parcelle (861) longtemps conservée en prairie temporaire. La zone est relativement enclavée dans une zone de bâti diffus.

Le secteur du Colombier se localise à l'est du centre-ville, entre la RD2, le quartier Saint-Christophe et la rue du Colombier. Ces parcelles constituent une dent creuse non urbanisée du fait de l'usage agricole de la parcelle (ancienne noyeraie). Elles offrent un fort potentiel de développement urbain (20 à 25 logements) à proximité immédiate de la gare.

- Desserte et accès :
 - Afin de désenclaver ce secteur, le projet prévoit une desserte traversante reliant la RD2 (partie basse) à la rue du Colombier (partie haute). Ce choix implique un tracé « en lacets » adapté au relief en partie haute du terrain et nécessitera des études géotechniques spécifiques pour évaluer sa faisabilité technique et financière.
 - L'accès sur la RD2 (prévu en emplacement réservé) fera l'objet d'un aménagement de sécurité concerté avec les services du Département.
 - Les voies secondaires viennent ensuite se greffer sur l'axe principal pour desservir les îlots en profondeur.
 - Une placette de quartier est proposée à mi-pente pour préserver un espace de respiration, et ménager des vues sur le château.
- Implantation du bâti :
 - Le projet prévoit une implantation étagée du bâti en bandes, avec une

orientation du faîtage principal perpendiculaire à la pente.

- Autour de la placette de quartier, la densité du bâti est renforcée pour donner corps à la place. Des commerces en RDC peuvent être envisagés.
- Intégration paysagère :
 - Si leur état phytosanitaire le permet, les noyers existants seront sélectionnés et conservés afin de préserver l'identité arboricole du site. Dans le cas contraire, ils seront replantés.
 - Les plantations accompagnent ensuite les espaces structurants du quartier (noue, placette) sous forme d'alignements.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Noue d'infiltration en pied de pente avec un système de surverse vers le réseau d'eaux pluviales.

La zone AU La Métairie :



Cette zone n'a plus d'usage agricole depuis au moins 2007 (RPG). Il s'agit d'une large zone enherbée et tondue de manière régulière. Elle est enclavée entre une zone résidentielle et une zone d'activités. Cette zone ne présente aucun intérêt dans la trame verte et ne dispose pas d'habitat propice à l'installation d'espèces rares ou menacées.

Le secteur de la Métairie se situe au sud-est de la ville, entre la RD2, le chemin du Roc et la rue du Colombier. Ces parcelles constituent une dent creuse non urbanisée. Elles offrent un fort potentiel de développement à proximité l'école et de la zone d'activités de La Beaurie qui regroupe de nombreux commerces et services.

- Desserte et accès :
 - Afin de désenclaver la partie du lotissement déjà existante, le projet prévoit une desserte traversante prolongeant l'allée de la Métairie jusqu'à la route de

- o la Fontaine de Paunat.
- o Les voies secondaires viennent ensuite se greffer sur l'axe principal pour desservir les îlots en profondeur
- o Une placette de quartier est proposée à mi-pente pour offrir une respiration et dégager des vues vers le château.
- o Implantation du bâti :
 - o La zone AU présente une implantation du bâti ordonnancée le long de la voie de desserte principale et présentant deux variantes :
 - Côté est, l'implantation du bâti se fait le long de la voie avec une orientation du faitage principal perpendiculaire à la pente.
 - Côté ouest, une implantation en peigne avec orientation du faitage principal dans le sens de la pente permet de ménager des percées visuelles sur le grand paysage.
- o Intégration paysagère :
 - o Plantation de haies champêtres étagées dans la pente et composées d'essences locales, dont 30% auront un feuillage persistant (chêne vert, laurier sauce...).
 - o Les plantations accompagnent ensuite les espaces structurants du quartier (voirie, noue) sous forme d'alignements irréguliers pouvant être alternés avec des places de stationnement longitudinales.
- o Gestion des eaux pluviales :
 - o Noue d'infiltration le long de la voie de desserte principale, avec système de surverse vers le fossé situé le long de la route de la Fontaine de Paunat.

La zone AU de Sérignac :

Le secteur de Sérignac se localise sur les coteaux ouest de la Tude, à 1,5 km au sud de la ville. Le secteur se compose d'un ensemble bâti remarquable (église et ancien presbytère) et de quelques habitations environnées de grandes parcelles agricoles. Il offre un cadre de vie privilégié avec vue sur le château. De ce fait, l'OAP propose une urbanisation limitée.

- o Desserte et accès :
 - o L'urbanisation de la zone s'appuie sur une voie existante.
 - o Le projet prévoit de requalifier la voie et d'aménager le carrefour entre la rue Emile Bon et la Route de Sérignac.
- o Implantation du bâti :
 - o La forme urbaine du projet devra démontrer un réel effort d'inscription dans la géographie du site (volumes simples, orientations, alignements...) et proposer une qualité architecturale à la hauteur de celle attendue dans ce contexte.
- o Intégration paysagère :

- o Le front urbain septentrional sera doublé d'une haie champêtre permettant d'abriter les constructions du vent et de masquer le vis-à-vis direct avec le château.
- o Les plantations accompagnent ensuite les espaces structurants sous forme d'alignements discontinus permettant de révéler la composition de l'espace et les rythmes architecturaux.
- o Gestion des eaux pluviales :
 - o Point haut ne présentant pas d'enjeu particulier sur cette thématique.

La zone AU du Champ de l'Avocat :



Ces parcelles n'ont pas d'usage agricole depuis au moins 2007. Il s'agit de parcelles enherbées. La partie Nord est entourée d'une haie plus ou moins fournie. La partie Sud de la zone se situe entre la zone urbaine et un îlot bâti boisé.

Le secteur de l'OAP se situe au sud de la ville, sur les coteaux ouest de la Tude, à proximité de la piscine et du jumping. Il se compose principalement de parcelles agricoles (prairies) légèrement vallonnées. Il offre un cadre vert avec vue sur le château.

- o Desserte et accès :
 - o Afin de désenclaver le quartier pavillonnaire existant, le projet prévoit une desserte traversante reliant l'impasse au nord à la rue du champ de l'avocat. Ce choix implique un tracé irrégulier prenant en compte le relief et la configuration de l'îlot ouvert à l'urbanisation.
- o Implantation du bâti :
 - o La forme urbaine du projet devra concilier intensité bâtie et qualité paysagère

en permettant notamment l'aménagement d'une voie verte traversant le quartier pour le relier à la piscine et au jumping.

- Intégration paysagère :
 - Plantation de haies champêtres étagées et composées d'essences locales aux interfaces du site avec les espaces agricoles.
 - Les plantations accompagnent ensuite les espaces urbains sous forme d'alignements discontinus permettant de révéler la topographie du site, la composition de l'espace et les rythmes architecturaux.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Noue d'infiltration le long de la voie de desserte principale, avec système de surverse vers le réseau existant.

4.2.6.7. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Les règles établies tendent à interdire toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec la fonction d'habitat (industrie, agriculture, ...) ainsi que les constructions isolées qui n'entrent pas dans le cadre d'un aménagement cohérent. Il s'agit de garantir la cohérence et la qualité des aménagements urbains futurs.</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits notamment en vue de ne pas aggraver les conséquences des eaux de ruissellement notamment pour les milieux naturels. Il s'agit d'autre part de limiter les mouvements de terrains et ce pour des raisons d'ordre paysager.</p> <p>Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés. Cependant, le stationnement isolé des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé notamment pour permettre le stationnement des camping-cars.</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs sont interdites pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés.</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont interdites. L'utilisation de cette formule à pour intérêt d'éviter d'inclure dans le règlement écrit la liste exhaustive de ce que les auteurs du PLU ne souhaitent pas autoriser dans la zone. D'autre part, le règlement écrit ne pouvant anticiper toutes les situations, la formulation laisse une part d'appréciation au cas par cas des projets.</p> <p>Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).</p>
<p>Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>L'objectif principal de cet article est de conditionner la mise en œuvre d'opérations d'aménagement au respect des conditions définies dans les OAP. Il s'agit de garantir la cohérence et la qualité des aménagements urbains futurs sans compromettre l'intervention de promoteurs immobiliers, notamment d'un point de vue financier.</p> <p>Il est aussi précisé que les constructions et les installations nécessaires au service ou d'intérêt collectif de toute nature sont autorisées sous réserve de leur intégration dans le site pour répondre aux besoins des habitants de la zone. Il s'agit pour la collectivité d'agréer le cadre de vie des habitants et des usagers.</p>
<p>Article 3 ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers).</p> <p>La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres. Le site considéré laisse une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.</p>
<p>Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur. Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Pour éviter qu'une opération groupée ne déroge à la règle générale, il est précisé qu'elle s'applique intégralement à tous les lots issus d'un découpage.</p> <p>L'alignement des constructions sur les voies et les emprises publiques est favorisé même s'il n'est pas obligatoire. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments et de permettre une plus grande densification. Le recul des 5 mètres permet de favoriser le dégagement pour l'implantation d'une bande de stationnement pour la « place du midi ».</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Pour éviter qu'une opération groupée ne déroge à la règle générale, il est précisé qu'elle s'applique intégralement à tous les lots issus d'un découpage.</p> <p>L'alignement obligatoire des constructions par rapport aux limites séparatives est fixé à 3 mètres minimum. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments et à favoriser une certaine densification.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Pour éviter les effets consécutifs aux infiltrations d'eau, un recul de 1.50 mètre de bords extérieurs des bassins est préconisé.</p> <p>Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>

<p>Article 7</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>Aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>
<p>Article 8</p> <p>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>
<p>Article 9</p> <p>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres. En effet, cette norme permet de faire varier les formes urbaines (constructions avec étages). Des exceptions sont établies pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.</p>
<p>Article 10</p> <p>ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures, ...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Les règles s'appliquant aux futures constructions s'appuient sur les caractéristiques historiques, esthétiques et fonctionnelles de l'existant en vue de garantir une certaine continuité (aspect général, toitures et éléments de toiture, couvertures, enduits, ...).</p> <p>Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Ainsi, une attention particulière doit leur être réservée favorisant l'emploi de végétation et de matériaux nobles, à mettre en œuvre de façon conventionnelle.</p> <p>Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, vérandas, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques, ...) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques.</p> <p>L'architecture contemporaine, pour ne pas être interdite, fait l'objet d'une mention spécifique.</p> <p>Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p>
<p>Article 11</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<p>La pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la commune a poussé les auteurs du PLU à définir des règles coercitives. Il s'agit d'exiger l'aménagement au minimum pour les logements de type T4, T5 et plus, deux places de stationnement par logement et une place banalisée pour trois logements créés et une place par logement et une place banalisée pour deux logements pour des logements de type T3, T2 et moins.</p> <p>Le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.</p>
<p>Article 12</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain.</p> <p>Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager.</p> <p>Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
<p>Article 13</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.</p>
<p>Article 14</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>Une règle est fixée afin d'obliger les nouvelles constructions à prévoir le raccordement aux réseaux de distribution.</p>

4.2.7. LA ZONE AUX

4.2.7.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation d'activité économique. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement qui définissent les conditions d'équipement de la zone.

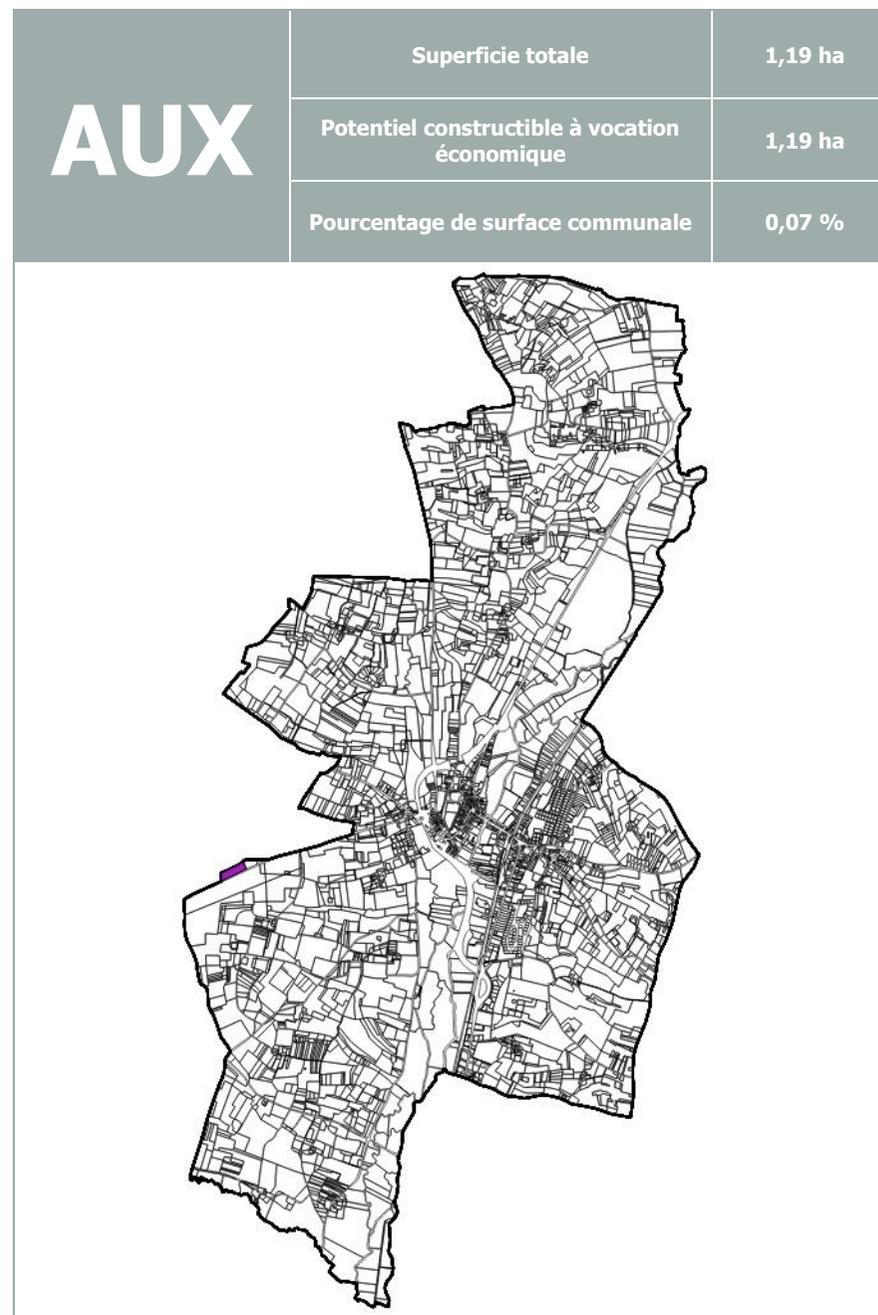
4.2.7.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone AUX occupe une superficie de 1.19 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 0.07 % de la surface communale.

La zone AUX de Chalais correspond à une parcelle jouxtant la déchetterie, située dans le secteur de l'aérodrome, le long de la RD20.

Il s'agit avec cette opération d'accueillir de nouvelles activités économiques complémentaires à l'exploitation de l'aérodrome de type bureaux, commerces, artisanat ; ce qui diffère des activités situées au sein du secteur UXa qui sont elles directement liées aux services aéronautiques (installations techniques, hangars, etc.).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone va de pair avec la création du village aéronautique. Elle permettra, à terme, de créer un véritable aéroport.



4.2.7.3. OCCUPATION DU SOL ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL

MENTAL

Les occupations du sol de chacun des potentiels urbanisables se définissent comme suit :

Occupation du sol		Enjeux
Secteur de l'aérodrome	1.19ha : terres cultivées Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	

En zone AUX, le zonage engendrerait la disparition d'un peu plus d'un hectare de terres agricoles.

4.2.7.4. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE AUX ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone AUX et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Développer l'aéropôle pour permettre l'accueil de nouveaux bâtiments liés à l'activité aéronautique et favoriser le développement en matière de tourisme, d'économie en créant des emplois et de pédagogie en intégrant, comme c'est déjà le cas, l'initiation avec le jeune public.

4.2.7.5. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

NAGEMENT

La zone AUX est implantée au Nord de la RD20 et de l'aérodrome, en limite avec la commune d'Yviers.

L'orientation d'aménagement prévoit la mise en place d'un parc de stationnement à l'entrée de la zone, permettant ainsi de desservir les futurs lots à construire situés de part et d'autre de ce parc.

L'aménagement de cette zone est à mettre en corrélation avec l'aménagement du secteur UXa comprenant les bâtiments techniques liés à l'exploitation de l'aérodrome. En effet, un parc de stationnement pourrait également être envisagé sur ce secteur pour permettre l'accueil de visiteurs et également d'aménager l'entrée à ces deux zones.

L'intégration paysagère de la zone à travers la mise en place d'une haie, en limite nord de la zone, permettrait de créer un espace tampon avec les terres agricoles situées sur la commune voisine.

4.2.7.6. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Les règles établies tendent à interdire toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec l'activité économique.</p> <p>Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible d'interférer avec les espaces considérés (conflits d'usage).</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs sont interdites pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible d'interférer avec les espaces considérés (conflits d'usage).</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont interdites. L'utilisation de cette formule a pour intérêt d'éviter d'inclure dans le règlement écrit la liste exhaustive de ce que les auteurs du PLU ne souhaitent pas autoriser dans la zone. D'autre part, le règlement écrit ne pouvant anticiper toutes les situations, la formulation laisse une part d'appréciation au cas par cas des projets.</p>
<p>Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>Les ICPE (Installation Classées pour la Protection de l'Environnement) sont autorisées dans la mesure où l'activité de la coopérative déjà implantée dans la zone est concernée par ce classement.</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.</p> <p>Il s'agit d'autoriser les construction ou installations complémentaires à l'activité aéroportuaire, dans l'optique de créer un véritable aéroport.</p>
<p>Article 3 ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers).</p> <p>La largeur minimale des accès est fixée à 5 mètres. Les sites considérés laissent une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.</p>
<p>Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur.</p> <p>Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Du fait des constructions qui peuvent être autorisées dans la zone, notamment de leurs caractéristiques volumétriques et d'obligations réglementaires liées à la mise en sécurité de ces installations, la norme est constituée par un recul obligatoire d'au moins 10 mètres dans la mesure où la zone est desservie par une route départementale.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité principalement).</p> <p>Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Il est fixé un recul obligatoire de 5 mètres au moins pour satisfaire aux conditions de mise en sécurité des bâtiments considérés.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité principalement).</p> <p>Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>

<p>Article 7</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>Aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>
<p>Article 8</p> <p>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>
<p>Article 9</p> <p>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 10 mètres. En effet, cette norme correspond globalement aux caractéristiques des volumes souhaités et permet de ne pas compromettre les aménagements futurs.</p> <p>Des exceptions sont établies pour prendre en compte des cas spécifiques (hauteur différente d'une construction existante sur la parcelle ou sur une parcelle voisine).</p>
<p>Article 10</p> <p>ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures, ...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Les règles s'appliquant aux équipements doivent permettre de garantir une certaine continuité sans empêcher la mise en place de programmes architecturaux ambitieux et innovants.</p> <p>Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques.</p> <p>Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p>
<p>Article 11</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<p>La pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la commune et le besoin en stationnement dans le secteur de l'aérodrome ont poussé les auteurs du PLU à définir des règles coercitives. Il s'agit d'exiger l'aménagement d'un minimum de places de stationnement au regard de la surface des nouvelles constructions et de la nature de l'activité.</p> <p>Toutefois, le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.</p>
<p>Article 12</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain.</p> <p>Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager.</p> <p>Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
<p>Article 13</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.</p>
<p>Article 14</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>Une règle est fixée afin d'obliger les nouvelles constructions à prévoir le raccordement aux réseaux de distribution.</p>

4.2.8. LA ZONE AUA

4.2.8.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation touristique. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement qui définissent les conditions d'équipement de la zone.

La zone AUA correspond à un vaste ensemble au sud de la piste de l'aérodrome et a pour vocation à accueillir un village aéronautique.

4.2.8.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone AUA occupe une superficie de 11.40 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 0.65 % de la surface communale.

Avec cette zone, il s'agit de répondre à une opportunité de développement économique local, lié aux nouvelles attentes de l'aviation touristique et de loisirs.

Le site est desservi par une voie communale depuis la RD20 et, jouxte l'espace aéronautique public de 12.7 hectares, où se trouve la piste et les hangars actuels de stationnement des aéronefs.

Au regard des distances de sécurité à respecter et imposées par la DGAC, soit 150 mètres de recul par rapport à l'axe de la piste, une partie de la zone est considérée comme inconstructible pour des logements.

a) Qu'est-ce qu'un village aéronautique ?

Un village aéronautique est un lotissement situé à proximité immédiate d'une piste ouverte à la Circulation Aérienne Publique (CAP), comprenant des voies de circulation (taxiways) permettant aux avions et ULM basés de rentrer et stationner dans les garages attenants à leurs résidences.

Ces lotissements sur aérodromes touristiques sont destinés à des pilotes propriétaires désirant posséder leur maison avec hangar pour leurs avions. Le succès de ses lotissements dépend en particulier de leur localisation.

La clientèle de ces sites est composée à 50% de propriétaires métropolitains actifs ou retraités désirant s'installer dans une région agréable et recherchant un local pour abriter leur avion, à 25% de pilotes de compagnies aériennes et à 25% de pilotes étrangers, principalement originaires de Grande Bretagne, Allemagne, Pays Bas, Belgique et Suisse.

Au regard des 500 aéroclubs existants en France, il y a actuellement une dizaine d'aérovillage comme Vendée Air Park, Ver-chocq, Biscarrosse, etc. La demande en France est très forte en raison du manque crucial d'infrastructures d'accueil sur les aérodromes existants. Ainsi il est estimé à plus de 1 000, le nombre de lots individuels « aérovillage » nécessaires en France.

b) Contexte aéronautique national (et international)

L'industrie aérospatiale française est la seconde du monde, représentant plus de 150 000 emplois.

On estime que les activités du transport aérien mondial doubleront d'ici une quinzaine d'années, les carnets de commandes étant complets pour les douze années à venir.

Or, le monde aéronautique est un ensemble, construit autour d'une pyramide dont la base culturelle est constituée de l'aviation générale. En effet, la France possède la plus grande densité d'aérodromes d'aviation générale au monde (plus de 500), et est la seconde nation aéronautique au monde, avec 105 000 pratiquants de loisirs aéronautiques. L'aviation générale et d'affaires en France possède un poids non négligeable dans l'économie nationale. La filière génère 19 650 emplois directs (hors construction aérienne) et 30 900 emplois totaux. Il est estimé que pour l'année 2018, celle-ci a eu un impact économique total de 6,140 milliards d'euros. Les vocations se construisent dans les petits aérodromes.

A Chalais, le projet d'aérovillage est construit sur la volonté de créer un lieu de vie à taille humaine autour de l'aérodrome.

c) Objectifs du projet : le choix de Chalais

La Commune de Chalais dispose d'atouts pour la création d'un aérovillage.

En effet, la présence d'un aérodrome existant et dynamique constitue une chance pour le projet d'aérovillage. En vertu d'une convention signée entre la Commune de Chalais et la Direction Générale de l'aviation Civile (DGAC), l'aérodrome est ouvert à la Circulation Aérienne Publique depuis 1989. Ainsi, tous les aéronefs légers nationaux et internationaux peuvent utiliser la piste. La zone aéronautique est peu restrictive (plafond à 4500 ft).

En outre, l'aérodrome est situé sur une zone de 12,7 hectares et en application de la convention signée avec la DGAC, la commune de Chalais assure la gestion via un sous-traité vers l'Aéroclub des ailes Chalaisiennes.

Ensuite, La commune de Chalais est idéalement positionnée géographiquement. Située entre Angoulême, Libourne et Bordeaux et entre la Dordogne et la Charente Maritime et ses îles.

Ce positionnement géographique est favorable au développement de ce type de structure car à proximité des villes et aérodromes de Bordeaux Mérignac, la Rochelle, Marennes-Oléron, Royan, Poitiers, Périgueux, Sarlat, Bergerac Domme, Toulouse, Biarritz, des multiples aérodromes pyrénéens plus au sud des aérodromes espagnols.

De plus, Chalais est desservie par la ligne ferroviaire TER « CHALAIS BORDEAUX » et dispose d'une gare.

Outre les infrastructures, la commune de Chalais est attractive en raison de la présence de multiples commerces, d'un marché dynamique ainsi que de nombreux services dont des équipements médicaux, pouvant accueillir une nouvelle population.

Chalais dispose également de grands atouts touristiques autour d'éléments patrimoniaux et architecturaux tels que son château historique, le cloître, l'église Saint-Martial, etc. et ses paysages variés propices à la randonnée.

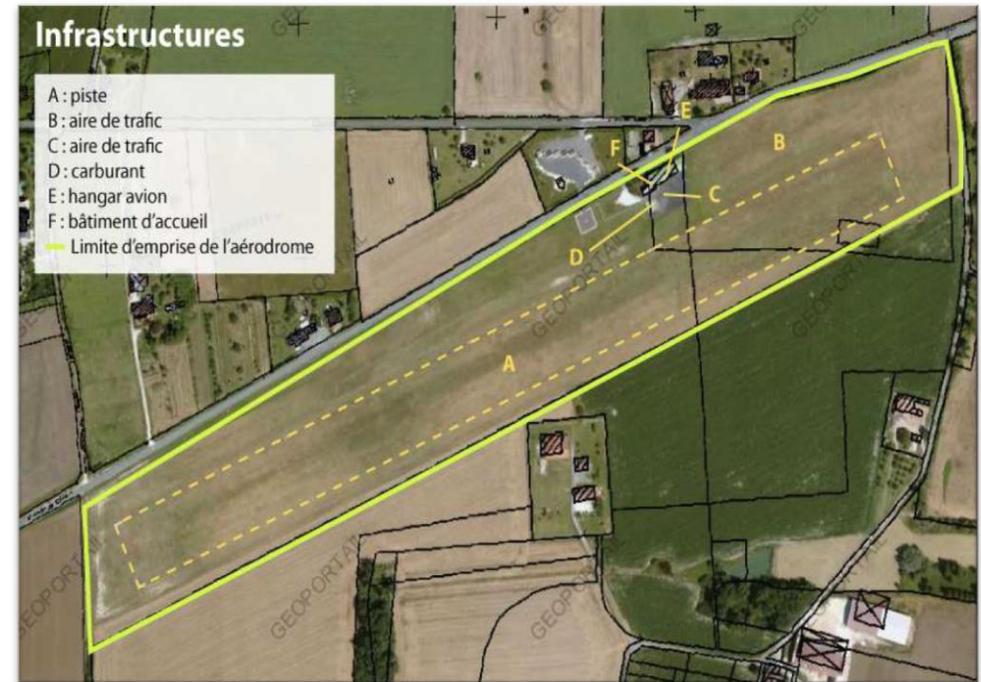
A proximité immédiate, se trouvent également la ville d'Aubeterre-sur-Dronne et son église monolithe, premier site visité en Charente (65 000 visiteurs par an) commune labellisée « Plus beau village de France ». A noter que l'aérovillage complètera aussi, l'offre du circuit automobile de la Génétouze, de réputation européenne, situé à proximité, en Haute Saintonge.

Les infrastructures du site comprennent aujourd'hui :

- 200 m² de bâtiment d'accueil,
- 200 m² de hangar, pour des activités de garage et mécanique,
- Une pompe à carburant, équipement indispensable pour les aéronefs,
- Une piste d'environ 800 mètres.



Situation géographique de l'aérodrome de Chalais
Source : CDC - Géoportail



Les infrastructures existantes de l'aérodrome
Source : CDC



Bâtiment d'accueil actuel
Source : CDC

d) Le projet

Le projet consiste à viabiliser un lotissement pour la construction de maisons de 150 à 300 m². L'aménageur de l'aérovillage ne construit pas de maisons.

Il incombe aux acquéreurs de terrains, sur le site viabilisé dont ils deviennent propriétaires, de construire leur maison avec hangar et leur accès aux chemins de roulement (taxiway).

La circulation sera réglementée par le syndic de copropriété et coordonnée selon l'usage par les pilotes à l'aide de leur radio. Des hangars entre le village et la piste permettront d'accueillir des aéronefs de passage à des fins de séjours touristiques.

L'ensemble du village aéronautique, qui se situe au Sud-Ouest de la piste d'envol, à l'opposé du club house existant et de la station d'avitaillement en carburant ouvert à la CAP, sera réalisé en 3 tranches :

- 1^{ère} tranche : 12 lots,
- 2^{ème} tranche : 9 lots,
- 3^{ème} tranche : 9 lots et 3 hangars.

Les trois hangars entre la piste et le lotissement pourront abriter des aéronefs.

Des bornes électriques seront installées lors de la réalisation des maisons afin que les résidents puissent emprunter avec des véhicules électriques le chemin menant au village de Chalais et à ses services.

Le lotissement accueillera des maisons d'architecture contemporaine et bioclimatique ; Les techniques d'architecture seront innovantes, bio climatiques ou d'éco-constructions, favorisant l'installation de matériel utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires, etc... en tenant compte de la réglementation et de l'insertion dans le paysage.

e) Retombées économiques et étude financière

Les retombées directes et indirectes pour le territoire seront multiples.

La réalisation du projet (lotissement, constructions des habitations, etc.) engendrera des retombées économiques locales indéniables et majeures.

Pour les entreprises locales de Travaux Publics et du Bâtiment, il s'agit de chantiers conséquents et rares qui auront une répercussion positive sur l'activité économique locale ainsi qu'en termes de création d'emplois.

Les retombées économiques locales seront à terme également bénéfiques pour les entreprises qui auront à charge l'entretien du site et des maisons.

Par ailleurs, l'aérovillage va engendrer l'arrivée sur le territoire de familles, avec un certain pouvoir d'achat vivant sur le territoire et consommant sur place ce qui permettra de maintenir voire de développer le tissu commercial déjà important sur Chalais.

De plus, le projet d'aérovillage va permettre de valoriser et solidifier le site existant et son aéroclub et de faire du site de l'aérodrome de Chalais un aéroport, vecteur de développement local et reposant sur trois axes :

- La création d'une zone d'activités pour accueillir des entreprises en lien avec l'aéronautique,
- La création d'un aérovillage,
- L'extension des activités de l'association les Ailes Chalaisiennes : développement des activités mécaniques et d'apprentissage et découverte de l'aviation auprès du jeune public développement de l'école de pilotage à travers le Brevets d'Initiation Aéronautique).

Les projets d'aéroport et d'aérovillage s'inscrivent pleinement dans le projet de territoire de la Communauté de Communes dont le développement d'une filière aéronautique est un des axes majeurs.

En effet, le territoire intercommunal bénéficie aujourd'hui de trois sites liés à cette filière :

- L'aérodrome de Chalais ouvert à l'aviation civile et son potentiel de développement autour de l'aérovillage,
- Le site d'ULM d'Aignes et Puyperoux où se pratique l'ULM,
- La plaine de loisirs d'Horte et Lavalette, site de 26 hectares, où se pratiquent le parapente et l'aéromodélisme et où est installée une entreprise fabricant des drones.

Fort de ces/ses atouts, la Communauté de Communes travaille depuis plusieurs mois sur un projet de territoire autour de la filière aéronautique en s'appuyant sur ces trois sites préexistants :

- Installation d'une population spécifique (construction et rénovation de l'habitat avec des retombées économiques locales importantes) ;
- Développement du tourisme (notamment en réduisant la saisonnalité touristique par l'ouverture à une clientèle particulière et différente et en développant un certain tourisme de loisirs) ;
- Développement et installation d'entreprises autour de la filière (construction de Drones, réalisation d'hélices).

Le projet d'aérovillage est porté par la SARL ORION en collaboration avec des partenaires connu et impliqués dans la filière aéronautique : Richard MARTIN, ingénieur BTP, Roger RICARD, Promoteur Aménageur Foncier et pilote de chasse, Bernard CHABBERT, journaliste aéronautique, Pierre SIBILIA, Pilote planeur.

Le montant total de l'opération « aérovillage », comprenant les VRD, les bâtiments avec hangars, les prestations des bureaux d'études, d'architecte, de géomètre, du maître d'œuvre, etc. est estimé à environ 17 000 000.00 €.

5, 5 millions d'euros seront consacrés à l'aménagement de l'aérovillage et près de 12 millions seront investis par les 30 propriétaires des lots pour y construire leur maison de 150 à 300 m² avec hangar spécifique pour aéronef.

Le plan d'affaires relatif à l'aménagement du lotissement :

- Apport de 10 à 20 % sur fonds propres,
- Dès une pré-commercialisation de 50 % des lots, l'organisme bancaire accorde un crédit d'accompagnement au projet.

Ce projet conforte naturellement et considérablement l'attractivité économique et touristique de la Région, les résidents du village aéronautique devenant des ambassadeurs majeurs du territoire.

AUA

Superficie totale

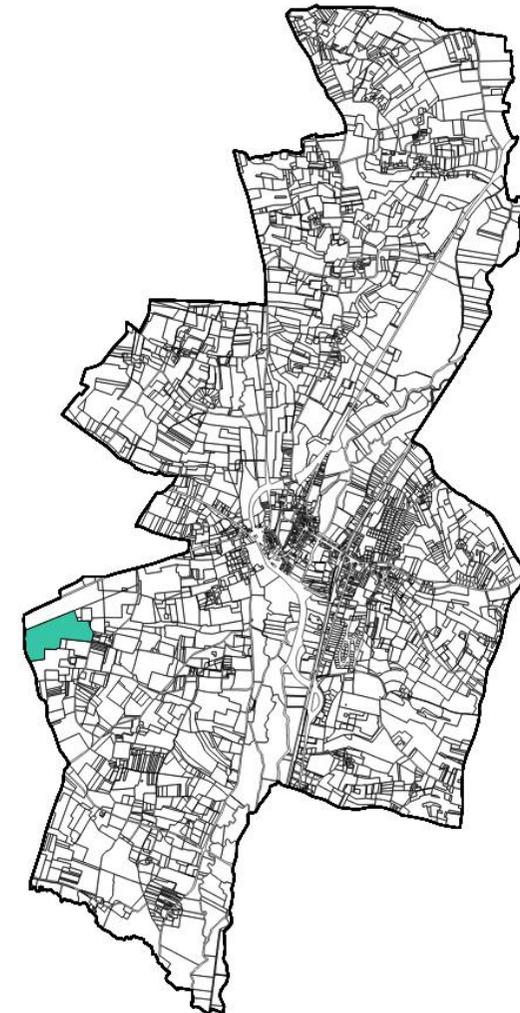
11,40 ha

Potentiel constructible à vocation d'habitat touristique

/ ha

Pourcentage de surface communale

0,65 %



4.2.8.3. OCCUPATION DU SOL ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL

MENTAL

Les occupations du sol de chacun des potentiels urbanisables se définissent comme suit :

Occupation du sol		Enjeux
Secteur de l'aérodrome	11.40ha : terres cultivées Sans impact sur l'intérêt écologique et les fonctionnalités environnementales	

En zone AUA, le zonage engendrerait la disparition de plus de 11 ha de terres agricoles.

4.2.8.4. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE AUA ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone AUA et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Développer l'aéropôle pour permettre l'accueil de nouveaux bâtiments liés à l'activité aéronautique et favoriser le développement en matière de tourisme, d'économie en créant des emplois et de pédagogie en intégrant, comme c'est déjà le cas, l'initiation avec le jeune public ;
- Favoriser le tourisme à travers la création d'un village aéronautique dans le secteur de l'aérodrome.

4.2.8.5. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

NAGEMENT

La zone AUA voit leur localisation et leur emprise justifiées par plusieurs considérations.



Le village aéronautique se situe au droit de parcelles agricoles (grandes cultures) où prend place un bosquet. La situation isolée de ce bosquet ne lui confère pas de rôle majeur dans la trame verte.

Il est à noter la présence d'un fossé partant de ce bosquet et en direction d'un bosquet situé plus à l'Est où se situent un plan d'eau accompagné d'une zone plus ou moins humide (hors village aéronautique).

Une haie est présente en bordure Ouest de la zone.

Le site se trouve à proximité de l'aérodrome de Chalais. Identifié comme stratégique pour le développement d'un village aéronautique notamment lors de l'élaboration du plan de référence de la commune, il fait aujourd'hui l'objet d'un projet concret.

- Desserte et accès :
 - Desserte routière : depuis la voie communale menant au Grand Champ Long à l'est de la zone. Une voie interne à la zone fait la jonction entre cette voie communale et la piste et dessert les lots du village aéronautique.
 - Desserte aéronefs : depuis la piste située au nord de la zone
- Implantation du bâti :
 - L'objectif de densité n'est pas la priorité pour ce secteur. La forme urbaine devra correspondre au standing attendu par les futurs usagers.
- Intégration paysagère et gestion des eaux pluviales :
 - Préservation des structures paysagères existantes.
 - Déplacement du fossé existant en limite d'îlot et plantation des interfaces avec la zone avec l'aérodrome.
 - Aménagement de noues légères en accotement du taxiway.

4.2.8.6. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Les règles établies tendent à interdire toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec la fonction d'habitat (industrie, agriculture, ...) ainsi que les constructions isolées qui n'entrent pas dans le cadre d'un aménagement cohérent. Il s'agit de garantir la cohérence et la qualité des aménagements urbains futurs.</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits notamment en vue de ne pas aggraver les conséquences des eaux de ruissellement notamment pour les milieux naturels. Il s'agit d'autre part de limiter les mouvements de terrains et ce pour des raisons d'ordre paysager.</p> <p>Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés. Cependant, le stationnement isolé des caravanes dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé notamment pour permettre le stationnement des camping-cars.</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs sont interdites pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés.</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont interdites. L'utilisation de cette formule à pour intérêt d'éviter d'inclure dans le règlement écrit la liste exhaustive de ce que les auteurs du PLU ne souhaitent pas autoriser dans la zone. D'autre part, le règlement écrit ne pouvant anticiper toute les situations, la formulation laisse une part d'appréciation au cas par cas des projets.</p> <p>Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).</p>
<p>Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>L'objectif principal de cet article est de conditionner la mise en œuvre d'opérations d'aménagement au respect des conditions définies dans les OAP. Il s'agit de garantir la cohérence et la qualité des aménagements urbains futurs sans compromettre l'intervention de promoteurs immobiliers, notamment d'un point de vue financier.</p> <p>Il est aussi précisé que les constructions et les installations nécessaires au service ou d'intérêt collectif de toute nature sont autorisées sous réserve de leur intégration dans le site pour répondre aux besoins des habitants de la zone. Il s'agit pour la collectivité d'agréments le cadre de vie des habitants et des usagers.</p>
<p>Article 3 ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers).</p> <p>La largeur minimale des accès est fixée à 5 mètres. Le site considéré laisse une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.</p>
<p>Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur. Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Pour éviter qu'une opération groupée ne déroge à la règle générale, il est précisé qu'elle s'applique intégralement à tous les lots issus d'un découpage.</p> <p>Le retrait d'au moins 5 mètres des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est obligatoire. Il s'agit de permettre le dégagement pour les manœuvres des aéronefs.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Pour éviter qu'une opération groupée ne déroge à la règle générale, il est précisé qu'elle s'applique intégralement à tous les lots issus d'un découpage.</p> <p>L'alignement obligatoire des constructions par rapport aux limites séparatives est fixé à 3 mètres minimum. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments.</p> <p>Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>Pour éviter les effets consécutifs aux infiltrations d'eau, un recul de 1.50 mètre de bords extérieurs des bassins est préconisé.</p> <p>Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul différent par rapport à la limite séparative.</p>

<p>Article 7</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>Aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est fixée pour ne pas bloquer les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>
<p>Article 8</p> <p>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière, pour permettre les manœuvres et préserver les espaces perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p>
<p>Article 9</p> <p>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>La hauteur maximale des constructions principales à vocation d'habitation est fixée à 7 mètres. En effet, cette norme permet de faire varier les formes urbaines (permettre de réaliser le garage sous la maison d'habitation). La hauteur pour les hangars est elle fixée à 5 mètres. Des exceptions sont établies pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.</p>
<p>Article 10</p> <p>ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures, ...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant. Les règles s'appliquant aux futures constructions s'appuient sur les caractéristiques historiques, esthétiques et fonctionnelles de l'existant en vue de garantir une certaine continuité (aspect général, toitures et éléments de toiture, couvertures, enduits, ...). Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Ainsi, une attention particulière doit leur être réservée favorisant l'emploi de végétation et de matériaux nobles, à mettre en œuvre de façon conventionnelle. Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, vérandas, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques, ...) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques. L'architecture contemporaine, pour ne pas être interdite, fait l'objet d'une mention spécifique. Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p>
<p>Article 11</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<p>La place de l'automobile est moindre au sein d'un village aéronautique que sur les autres zones à urbaniser à vocation d'habitat du PLU. Cependant, il s'agit d'exiger l'aménagement au minimum d'une place par logement, en fonction des besoins. Le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.</p>
<p>Article 12</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain. Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager. Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
<p>Article 13</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.</p>
<p>Article 14</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>Une règle est fixée afin d'obliger les nouvelles constructions à prévoir le raccordement aux réseaux de distribution.</p>

4.2.9. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU ZONAGE « AU »

4.2.9.1. MESURE D'ÉVITEMENT

Les zones AU ont été choisies de manière à ne pas engendrer la destruction de zones humides, à ne pas empiéter sur des pelouses calcaires ayant un fort potentiel et se situent en dehors du site Natura 2000. Elles ne sont pas susceptibles non plus de créer des ruptures dans la trame verte et bleue.

Les risques et notamment le risque inondation ont été pris en compte puisque toutes les zones à urbaniser ont été localisées en dehors du périmètre du PPRI (zone bleue et rouge).

4.2.9.2. MESURE DE RÉDUCTION

Une analyse du besoin en logement a été réalisée. Il en est ressorti que le besoin en logement était de 185 logements. Avec une densité de 13 logements par hectare et 25% d'espaces publics, le besoin en surface est d'environ 10 ha. Au sein du projet, la surface en zone AU réelle consommée est de 5.5 ha. Le projet intègre aussi de réinvestir des logements vacants, de combler des dents creuses, de prévoir le changement de destination de certains bâtiments.

Ces zones AU font toutes l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cela permet d'intégrer les notions d'intégration paysagère et de réduction des nuisances. En effet, pour chaque zone AU, des principes sont établis concernant la conservation d'éléments paysagers existants (exemple : les noyers au sein de la zone du Colombier) mais aussi concernant les haies à planter. Ces haies ont l'intérêt d'intégrer les aménagements dans l'espace urbain existant mais a aussi l'avantage d'être efficace pour réduire les nuisances visuelles et sonores.

Y sont aussi délimités les espaces publics, les liaisons douces et les zones prévues pour la gestion des eaux pluviales.

La zone AUa est un secteur à vocation touristique qui permet la création d'un village aéronautique. Il doit permettre l'accueil de populations temporaires. Ce secteur ayant une surface de plus de 11 ha, son aménagement sera phasé ce qui permettra d'adapter l'envergure du projet. De plus, ce secteur a fait l'objet d'une OAP qui permettra de préserver le fond de talweg.

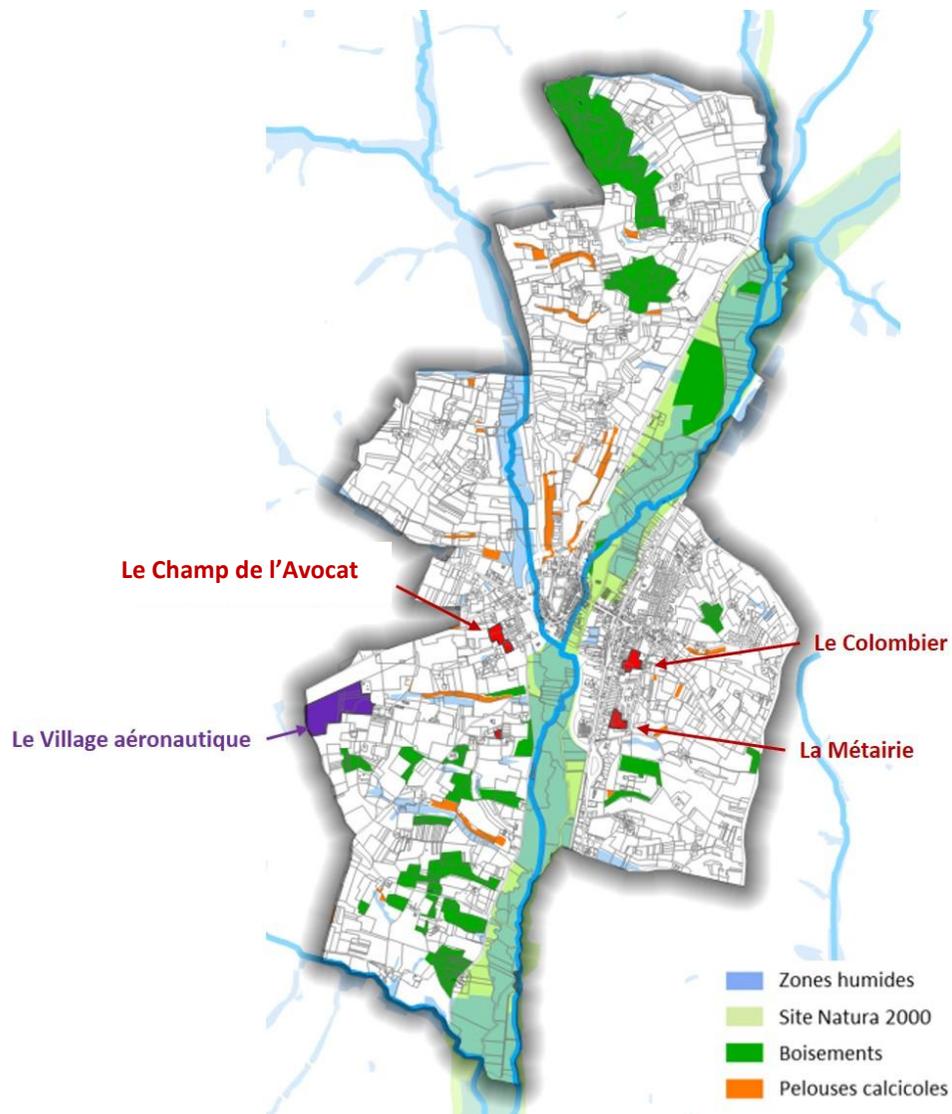
4.2.9.3. MESURE DE COMPENSATION

Au regard de l'emprise du projet de village aéronautique (zone AUa), la réalisation d'une étude d'impact est nécessaire. Elle permettra de connaître l'évolution des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, et un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet. Elle comprendra également une description des

facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet et les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées.

Cette dernière a récemment été engagée par le porteur de projet.

Parallèlement à cette étude d'impact, une étude préalable agricole sera prochainement engagée. Elle permettra entre autres, de produire une analyse des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole, une analyse des mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notable du projet, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'activité agricole.



Situation des zones AU au regard des sites environnementaux à enjeux
Source : EAU MEGA

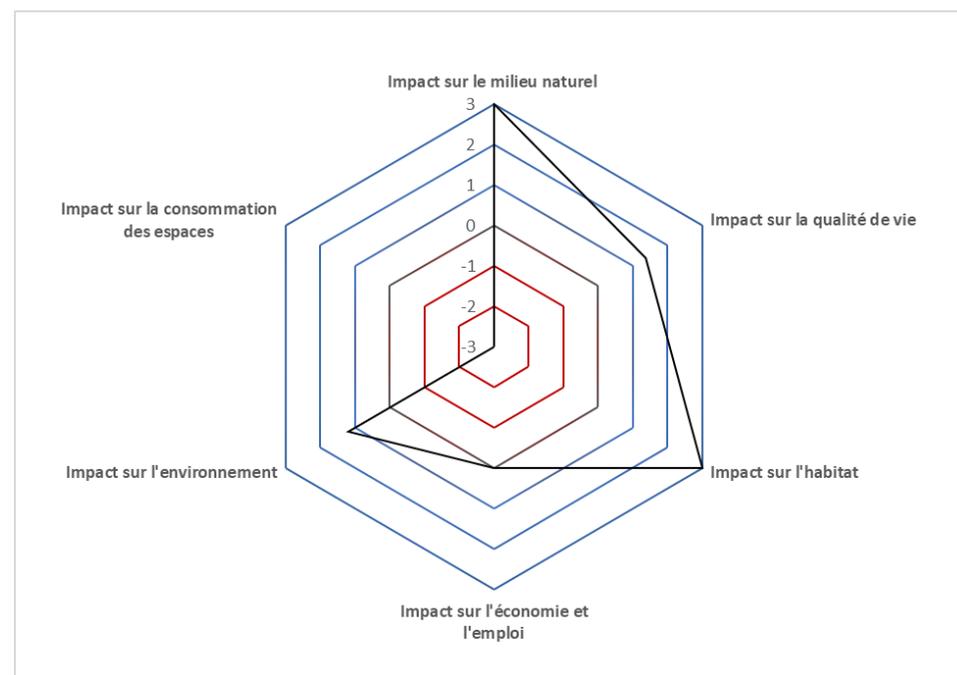
4.2.9.1. INCIDENCES RESIDUELLES

Les zones AU ont une incidence négative sur la consommation des espaces. En effet, la consommation des espaces naturels et agricoles est supérieure par rapport à ces dix dernières années.

En revanche, les incidences sont positives aussi pour l'habitat puisqu'elles ont pour vocation la création d'habitat.

La façon dont a été pris en compte les questions de nuisances, d'intégration paysagère est positive car elle permet de garantir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

Enfin, l'impact sur l'environnement est bon puisque les modalités de gestion des eaux pluviales ont été fixées. Les liaisons douces étant prévues dans les OAP, les futurs habitants auront la possibilité de se déplacer avec des modes de déplacement non polluants ce qui sera indirectement bénéfique pour la qualité de l'air.



4.2.10. LA ZONE A

4.2.10.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Il convient de la protéger de l'urbanisation en raison du potentiel productif et représenté par les espaces qu'elle recouvre : terres cultivables, prairies, plantations de vignes. Elle intègre également des constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole).

A noter que la zone A est touchée par le périmètre inondable établi par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé de la vallée de la Tude. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

4.2.10.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone A occupe une superficie de 1000.27 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 56.87 % de la surface communale.

Elle recouvre la majeure partie des espaces à vocation agricole de la commune :

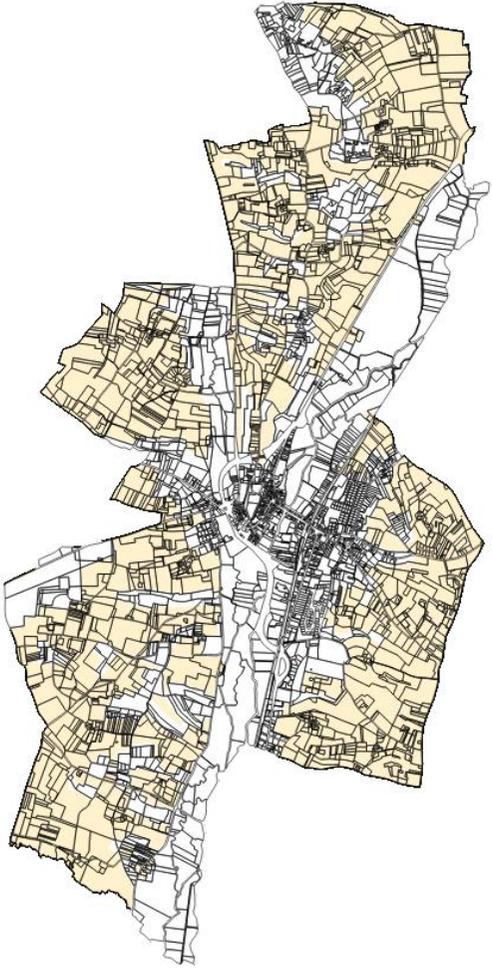
- Parcelles dédiées à l'agriculture (céréaliculture et élevage) sur l'ensemble du territoire communal ;
- Parcelles dédiées à la viticulture, dans le sud de la commune uniquement.

Elle comprend plusieurs ensembles essentiellement dominés par les activités agricoles. On notera toutefois la présence d'activités agricoles au cœur des zones N et NP. Sur ces portions du territoire communal, c'est la valeur écologique qui a présidé à leur classification. La zone comprend ainsi tous les bâtiments nécessaires à l'agriculture (hangars de stockage, stabulation, chais, etc.). En zone agricole, le règlement graphique identifie toutes les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les critères de sélection ont été systématiquement les suivants :

- L'absence d'usage d'habitation. Une grange, un garage, une remise, etc. répondent à ce critère ;
- L'absence d'usage agricole ou inadaptation à un usage agricole du bâtiment en question (volumétrie par exemple) ;
- L'identification d'ensemble bâti et terrain attenant n'engendrant pas ou peu de consommation de terres à vocation agricole ;
- L'intérêt architectural, historique et patrimonial (par exemple, un bâtiment érigé selon un mode constructif typique, architecture traditionnelle).

Les constructions identifiées en tant que telles sont présentées en suivant dans présent tome du rapport de présentation.

A	Superficie totale	1000.27 ha
	Potentiel constructible à vocation d'habitat	/
	Pourcentage de surface communale	56.87 %



4.2.10.3. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE A ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone A et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Préserver les terres agricoles de toute forme d'urbanisation en évitant l'étalement urbain et modérer la consommation d'espaces ;
- Permettre aux exploitants agricoles de développer leur activité ;
- Maintenir les coupures d'urbanisation agricoles ;
- Préserver les zones humides.

4.2.10.4. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Le principe général est celui de l'interdiction de tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions particulières. Cette zone étant réservée aux activités agricoles, l'ensemble des occupations du sol qui n'apparaissent pas compatibles avec ces usages est proscrit.</p>
<p>Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>Dans la zone A proprement dite et pour répondre à la vocation première de cette zone, ce qui est lié à l'activité agricole est autorisé pour assurer la préservation et le développement de ces activités. La zone A comporte aussi nombre d'habitations, de constructions qui leur sont annexées et de bâtiments susceptibles de changer de destination. Pour permettre à ce bâti d'évoluer (pour répondre aux besoins des habitants) et de coexister avec les activités agricoles, des règles sont édictées qui tendent à limiter le développement des surfaces habitables. Cette limitation résulte tient aussi au fait que l'on se situe sur des espaces insuffisamment équipée (défense incendie notamment) et qui peuvent difficilement voir leur population augmenter. La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans la limite où les règles du présent PLU sont respectées. L'objectif est de maintenir le potentiel habitable de la commune tout en assurant l'homogénéité volumétrique du bâti ancien.</p>
<p>Article 3 ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers). La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres. Le site considéré laisse une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.</p>
<p>Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur. Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Il est prévu un recul plus important par rapport aux routes départementales et aux chemins ruraux pour ne pas compromettre la visibilité des usagers des voies et pour sécuriser les éventuels nouveaux débouchés. Le recul est d'autant plus important que l'on se situe sur des axes de circulation empruntés. Les bâtiments agricoles bénéficient d'une règle différente à la fois pour des raisons fonctionnelles (pouvoir faire le tour des bâtiments avec les engins agricoles), de sécurité (faciliter en cas d'incendie la mise en place des dispositifs de lutte) et architecturale (limiter l'effet des ombres portées sur les constructions adjacentes, celles-ci pouvant avoir une vocation d'habitation). Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques que la règle générale ignore (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, annexes isolées, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>En zone A, il est fixé un recul obligatoire de 3 mètres au moins pour satisfaire aux conditions de mise en sécurité des bâtiments considérés. Les bâtiments agricoles bénéficient d'une règle différente à la fois pour des raisons fonctionnelles (pouvoir faire le tour des bâtiments avec les engins agricoles), de sécurité (faciliter en cas d'incendie la mise en place des dispositifs de lutte) et architecturale (limiter l'effet des ombres portées sur les constructions adjacentes, celles-ci pouvant avoir une vocation d'habitation). Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p>
<p>Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>L'implantation des annexes par rapport aux constructions d'habitation existantes devra respecter un rayon de 20 mètres. Il s'agit de prévoir une implantation suffisamment éloignée des bâtiments par rapport à la morphologie de l'exploitation agricole.</p>

<p>Article 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Pour assurer la préservation des activités agricoles et des terroirs qui leur sont liés, pour maintenir le caractère d'une densité très faible du bâti, seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes. Un seuil de 30%, tout en ne dépassant 100 m², répond au critère de limitation exigé par les textes pour les habitations et les constructions susceptibles de changer de destination.</p> <p>L'emprise au sol des annexes est aussi limitée à 30 m².</p> <p>Les constructions liées et nécessaires au service public auront généralement besoin d'une emprise au sol inférieur du fait de leur nature (poste de transformation électrique par exemple).</p>
<p>Article 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Les normes de hauteur varient selon la nature de la construction. En effet, les bâtiments agricoles par les usages spécifiques qui les concernent peuvent ne pas se satisfaire de la même hauteur que les constructions annexes à l'habitation. La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 10 mètres.</p> <p>Des exceptions sont établies pour prendre en compte des cas spécifiques (hauteur différente d'une construction existante sur la parcelle ou sur une parcelle voisine, superstructure agricole,...).</p>
<p>Article 10 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures, ...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Les règles s'appliquant aux constructions anciennes et récentes à vocation d'habitation, ou pour celles susceptibles de changer de destination s'appuient sur les caractéristiques historiques, esthétiques et fonctionnelles de l'existant en vue de garantir une certaine continuité (aspect général, toitures et éléments de toiture, couvertures, enduits, ...).</p> <p>Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Ainsi, une attention particulière doit leur être réservée favorisant l'emploi de végétation et de matériaux nobles, à mettre en œuvre de façon conventionnelle.</p> <p>Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, vérandas, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques, ...) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques.</p> <p>L'architecture contemporaine, pour ne pas être interdite, fait l'objet d'une mention spécifique.</p> <p>Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p> <p>Enfin, des règles minimales sont établies et adaptées au petit patrimoine (éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme) pour en assurer la conservation.</p> <p>Pour les bâtiments agricoles, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions restent minimales et ont pour objectif de ne pas imposer de contraintes réhivitoires aux activités agricoles. Ainsi, ce sont principalement des normes de teintes et d'aspect des matériaux de façades qui sont retenues.</p>
<p>Article 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<p>La faible pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la zone n'a pas poussé les auteurs du PLU à définir des règles coercitives. Il s'agit simplement de préciser la concordance à trouver entre développement de l'habitat et stationnement.</p> <p>Le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.</p>
<p>Article 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain.</p> <p>Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager.</p> <p>Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
<p>Article 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.</p>
<p>Article 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>Aucune règle n'est fixée pour ne pas contraindre les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>

4.2.11. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU ZONAGE « A »

4.2.11.1. MESURE D'ÉVITEMENT

La définition de la zone A est primordial pour l'activité agricole car il s'agit de préserver les surfaces exploitables, outil de travail des agriculteurs.

De manière à éviter les incidences sur les zones humides, la trame de pré-localisation des zones humides est intégrée au zonage. Le règlement précise que lors d'un projet, des inventaires de zones humides basés sur l'arrêté du 24 juin 2018 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R. 211-208 du Code de l'Environnement doivent être réalisés. Dans l'hypothèse, qu'une zone humide prend place au droit du projet, le projet pourra être autorisé à condition que la zone humide soit compenser. Selon le SDAGE Adour-Garonne, il est recommandé l'option de restauration de zone humide aujourd'hui dégradée, plutôt que la création ex nihilo ainsi que l'application d'un niveau de compensation de l'ordre de 150% de la superficie pour retrouver un niveau de fonctionnalité équivalente.

4.2.11.2. MESURE DE RÉDUCTION

Aucune mesure de réduction n'est envisagée

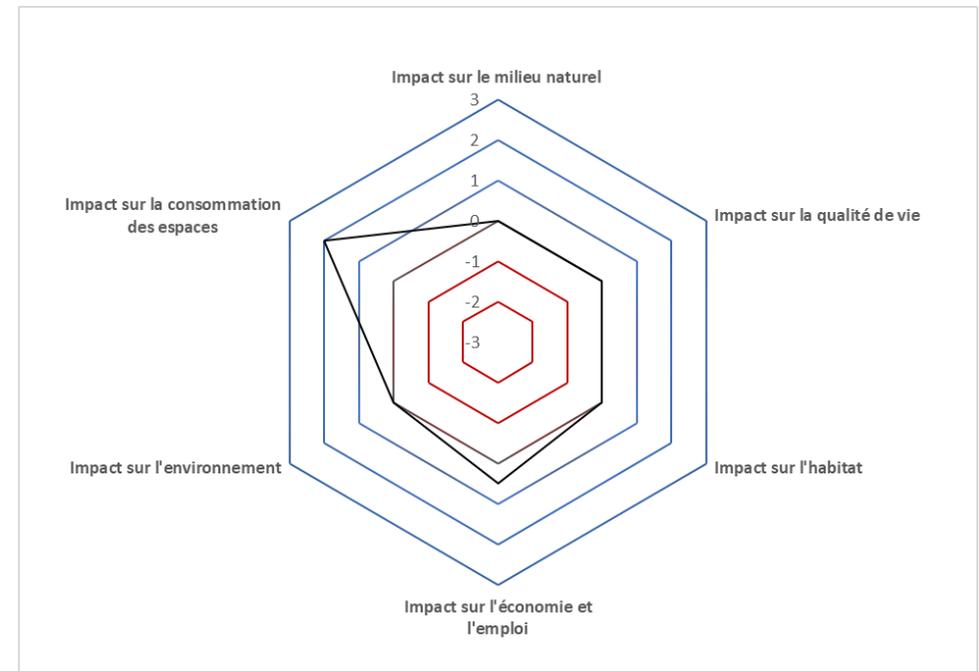
4.2.11.3. MESURE DE COMPENSATION

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

4.2.11.4. INCIDENCES RESIDUELLES

La zone A a une incidence positive sur la consommation des espaces car cela permet de préserver les surfaces exploitables. L'incidence est aussi positive pour l'économie puisque le zonage A est destiné à pérenniser l'activité agricole.

L'incidence sur les autres thématiques de l'évaluation environnementale est neutre.



4.2.12. LA ZONE N

4.2.12.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne des sites naturels offrant des caractères assez différents, allant d'une sensibilité peu élevée à des sites d'un fort intérêt demandant une protection forte. Certains sont susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel sans lui porter préjudice.

La zone N identifie l'ensemble des boisements de la commune. Ces boisements et milieux naturels permettent le maintien des corridors écologiques et fixent dans certains cas les limites naturelles de l'urbanisation. A travers ce classement, ces boisements sont préservés de toute nouvelle forme d'urbanisation.

A noter que la zone N est touchée par le périmètre inondable établi par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé de la vallée de la Tude. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

4.2.12.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone N occupe une superficie de 161.70 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 9.19 % de la surface communale.

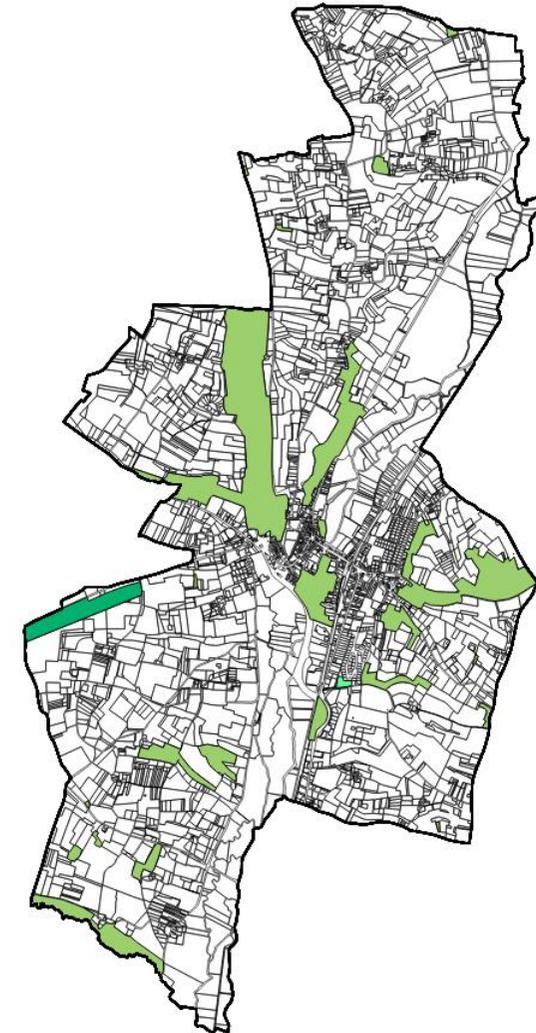
Ses contours sont justifiés par la prise en compte des caractéristiques suivantes :

- La présence d'ensembles boisés et de leurs abords remarquables par leur valeur écologique et/ou paysagère ;
- La présence de la vallée de la Viveronne et de sa ripisylve à forte valeur écologique ;
- Les coupures d'urbanisation pour leurs qualités paysagères et pour leur rôle d'espaces-tampons entre sites urbanisés ou par rapport aux infrastructures de transport la voie ferrée notamment).

Deux secteurs constituant des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont en outre définis. Il s'agit :

- Du secteur Na circonscrivant la piste de l'aérodrome, le taxiway et ses abords. Le stationnement temporaire de véhicules dans le cadre de manifestations pourra être envisagé au sein de ce secteur.
- Du secteur Ne intégrant les parcelles enherbées appartenant à la collectivité situées au Sud de la zone AU de la Métairie. Cet espace forme un espace-tampon entre cette zone AU et les zones UX comprenant les activités implantées le long de la Route de Bordeaux et la zone d'activités de la Beaurie.

N	Superficie totale	161.70 ha
	Potentiel constructible à vocation d'habitat	/
	Pourcentage de surface communale	9.19 %



4.2.12.3. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE N ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone N et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Assurer la préservation de l'ensemble des boisements du territoire communal, composants la Trame verte ;
- Maintenir les grands équilibres paysagers ;
- Préserver les boisements sur le territoire communal, permettant le maintien des corridors écologiques ;
- Préserver les boisements formant dans certains cas les limites naturelles de l'urbanisation.

4.2.12.4. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Le principe général est celui de l'interdiction de tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions particulières. Cette zone étant réservée aux espaces d'intérêt environnemental ou paysager, très ponctuellement aux équipements, l'ensemble des occupations du sol qui n'apparaissent pas compatibles avec ces usages est pros crit.</p>
<p>Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>Dans la zone N proprement dite et pour préserver les qualités paysagères et naturelles premières de cette zone, on aura voulu insister sur les qualités paysagères (franges urbaines, coupures vertes), patrimoniales (perspectives), écologiques (corridors, massifs boisés) et en assurer la préservation en limitant au maximum les possibilités de nouvelles constructions ou installations. La zone N comporte aussi nombre d'habitations, de constructions qui leur sont annexées et de bâtiments susceptibles de changer de destination. Pour permettre à ce bâti d'évoluer (pour répondre aux besoins des habitants), des règles sont édictées qui tendent à limiter le développement des surfaces habitables. Cette limitation résulte tient aussi au fait que l'on se situe sur des espaces insuffisamment équipée (défense incendie notamment) et qui peuvent difficilement voir leur population augmenter. La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolit est autorisée dans la limite où les règles de l'article 10 du présent PLU sont respectées. L'objectif est de permettre, en cas de besoin, une reconstruction à l'identique d'un édifice existant à la date d'approbation du PLU. Afin de ne pas occasionner de gêne pour la circulation des avions, et pour permettre l'amélioration de la piste, sont autorisées dans le secteur Na, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les infrastructures (plateforme par exemple) et les installations techniques nécessaires à l'activité aéronautique.</p>
<p>Article 3 ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers). La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres. Le site considéré laisse une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.</p>
<p>Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur. Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Il est prévu un recul plus important par rapport aux routes départementales et aux chemins ruraux pour ne pas compromettre la visibilité des usagers des voies et pour sécuriser les éventuels nouveaux débouchés. Le recul est d'autant plus important que l'on se situe sur des axes de circulation empruntés. Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques que la règle générale ignore (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, annexes isolées, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>En zone N, l'alignement obligatoire des constructions par rapport aux limites séparatives est fixé à 3 mètres minimum. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments. Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>
<p>Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>L'implantation des annexes par rapport aux constructions d'habitation existante devra respecter un rayon de 20 mètres. Il s'agit de prévoir une implantation suffisamment éloignée des bâtiments les uns par rapport aux autres pour permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.</p>

<p>Article 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Pour assurer la préservation des paysages et des milieux naturels, pour maintenir le caractère d'une densité très faible du bâti, seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes. Un seuil de 30%, tout en ne dépassant pas 100 m², répond au critère de limitation exigé par les textes pour les habitations.</p> <p>L'emprise au sol des annexes est aussi limitée à 30 m².</p>
<p>Article 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Les normes de hauteur varient selon la nature de la construction. En effet, les bâtiments à usage d'activité forestière par les usages spécifiques qui les concernent peuvent ne pas se satisfaire de la même hauteur que les constructions annexes à l'habitation. La hauteur maximale de ces constructions est fixée à 10 mètres.</p> <p>Des exceptions sont établies pour prendre en compte des cas spécifiques (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) que la règle générale n'anticipe pas.</p>
<p>Article 10 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures, ...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Les règles s'appliquant aux constructions anciennes et récentes à vocation d'habitation, ou pour celles susceptibles de changer de destination s'appuient sur les caractéristiques historiques, esthétiques et fonctionnelles de l'existant en vue de garantir une certaine continuité (aspect général, toitures et éléments de toiture, couvertures, enduits, ...).</p> <p>Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Ainsi, une attention particulière doit leur être réservée favorisant l'emploi de végétation et de matériaux nobles, à mettre en œuvre de façon conventionnelle.</p> <p>Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, vérandas, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques, ...) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'entrevoir globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques.</p> <p>L'architecture contemporaine, pour ne pas être interdite, fait l'objet d'une mention spécifique.</p> <p>Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p> <p>Enfin, des règles minimales sont établies et adaptées au petit patrimoine (éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme) pour en assurer la conservation.</p>
<p>Article 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<p>La faible pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la zone n'a pas poussé les auteurs du PLU à définir des règles coercitives. Il s'agit simplement de préciser la concordance à trouver entre développement de l'habitat et stationnement.</p> <p>Le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin recensé.</p>
<p>Article 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain.</p> <p>Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager.</p> <p>Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
<p>Article 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.</p>
<p>Article 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>Aucune règle n'est fixée pour ne pas contraindre les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>

4.2.13. LA ZONE NP

4.2.13.1. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue écologique.

L'objectif du règlement est la préservation des richesses écologiques les plus remarquables de la commune.

Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur.

A noter que la zone NP est touchée par le périmètre inondable établi par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé de la vallée de la Tude. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

4.2.13.2. DESCRIPTION ET LOCALISATION

La zone NP occupe une superficie de 431.35 ha, ce qui correspond à une proportion de l'ordre de 24.52 % de la surface communale.

Elle correspond aux espaces délimités comme devant être protégé au titre de sites d'intérêt communautaire, car identifiés et reconnus pour leur très forte sensibilité et leur rareté. C'est notamment l'ensemble du secteur accueillant le périmètre de la zone Natura 2000 de la vallée de la Tude.

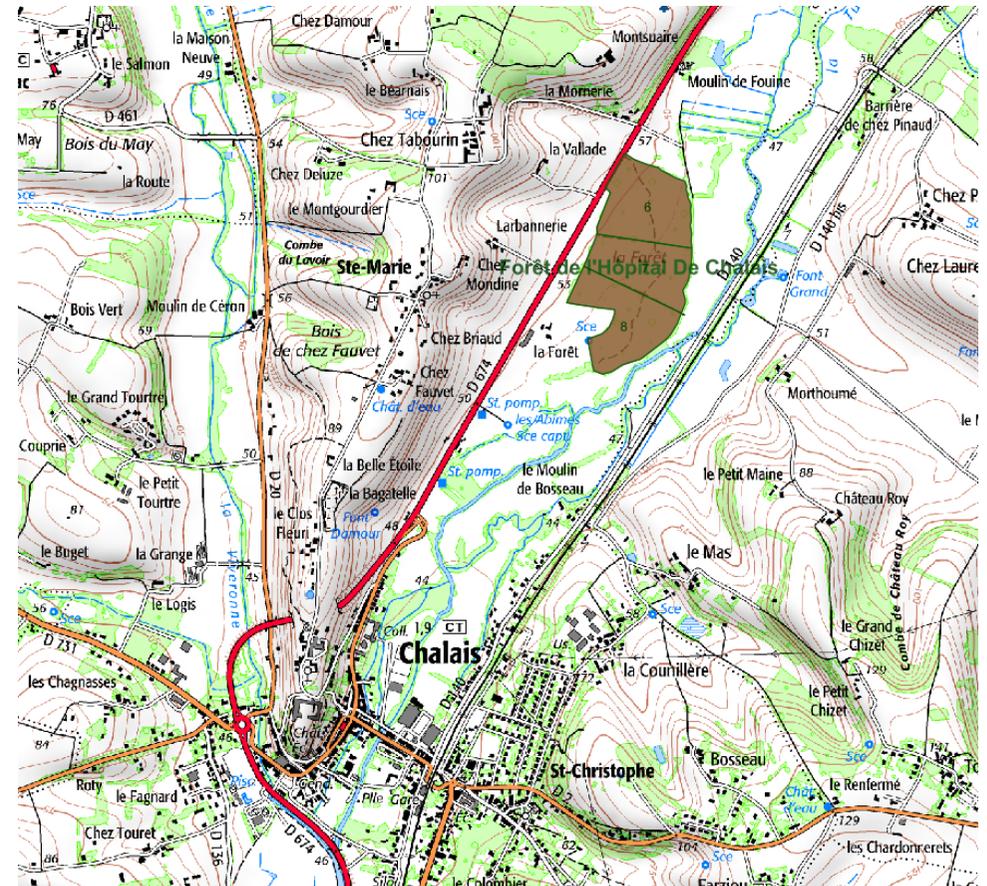
La zone NP circonscrit également les pelouses calcicoles présentes sous la forme de réservoirs de biodiversité au Nord-Est du territoire communal et sous la forme de corridors écologiques (pas japonais) au Nord du bourg de Chalais et au Sud-Est de la commune. Ces dernières présentent un intérêt écologique fort.

Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement.

A noter également, que la forêt de l'Hôpital de Chalais (surface totale d'environ 263 hectares) est située en zone NP du projet de PLU. Elle relève du régime forestier en application de l'article L.211-1 du code forestier. Cette forêt a fait l'objet d'un aménagement forestier approuvé par arrêté préfectoral pour une durée de 20 ans (2008-2027).

Toute occupation sur ces terrains est obligatoirement soumise à l'avis de l'Office National des Forêts afin de vérifier la compatibilité des installations envisagées.

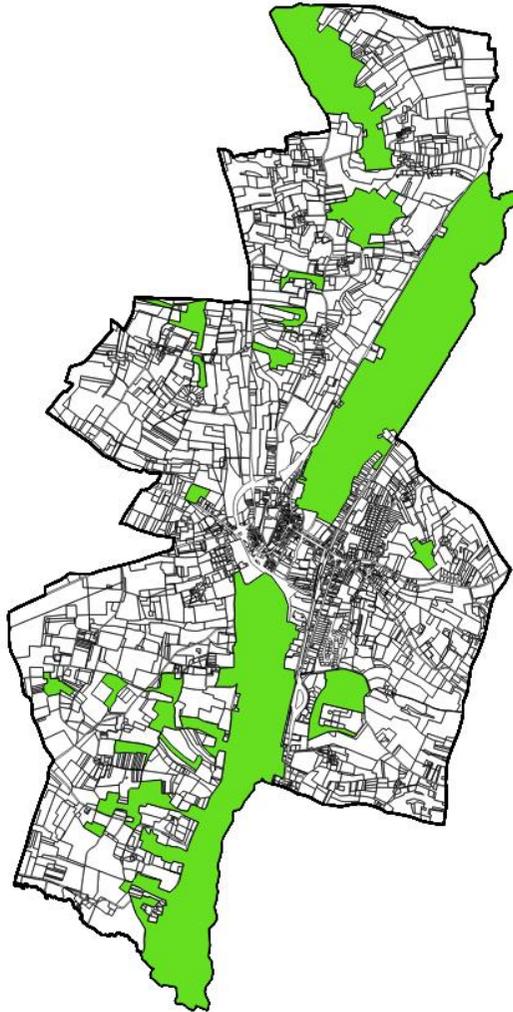
L'extrait de plan ci-après permet de situer la forêt en question.



Localisation de la forêt de l'Hôpital de Chalais

Source : Office National des Forêts (ONF)

<h1>NP</h1>	Superficie totale	431.35 ha
	Potentiel constructible à vocation d'habitat	/
	Pourcentage de surface communale	24.52 %



4.2.13.3. OBJECTIFS POURSUIVIS AU TRAVERS DE LA ZONE NP ET COHERENCE AVEC LE PADD

Le règlement de la zone NP et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le PADD lequel prévoit de :

- Assurer la protection des milieux du site Natura 2000 correspondant à la ripisylve de la Tude, aux prairies et milieux humides liées à la vallée de la Tude et aux boisements participant à la richesse écologique du site ;
- Assurer la protection des fruticées à genévriers et pelouses ;
- Préserver les zones humides ;
- Protéger et préserver les boisements dans ces milieux sensibles.

4.2.13.4. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

<p>Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Le principe général est celui de l'interdiction de tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions particulières. Il s'agit ainsi de limiter de manière drastique les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec l'intérêt écologique et qui sont susceptibles de le compromettre.</p>
<p>Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>Dans la zone NP proprement dite et pour préserver les qualités naturelles premières de cette zone, on aura voulu insister sur les qualités écologiques (corridors, massifs boisés) et en assurer la préservation en limitant au maximum les possibilités de nouvelles constructions ou installations incompatibles avec la préservation des corridors écologiques et les caractéristiques des milieux. Cependant, des aménagements légers sont autorisés dans la zone notamment pour permettre l'entretien et la gestion de ces milieux. Le risque d'inondation défini par le PPRI implique logiquement le rappel ou l'édiction de nouvelles règles pour assurer la protection des biens et des personnes.</p>
<p>Article 3 ACCES ET VOIRIE</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci, aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers). La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres. Le site considéré laisse une marge de manœuvre suffisante pour prévoir cette largeur.</p>
<p>Article 4 RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF</p>	<p>Il s'agit dans cet article de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des législations et des normes en vigueur. Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p>
<p>Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Il est prévu un recul plus important par rapport aux routes départementales et aux chemins ruraux pour ne pas compromettre la visibilité des usagers des voies et pour sécuriser les éventuels nouveaux débouchés. Le recul est d'autant plus important que l'on se situe sur des axes de circulation empruntés. Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques que la règle générale ignore (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, annexes isolées, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). Les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; par exemple, pour permettre l'installation de dispositifs de sécurité particulier (glissières de sécurité).</p>
<p>Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>L'alignement obligatoire des constructions par rapport aux limites séparatives est fixé à 3 mètres minimum. Il s'agit d'inciter les constructeurs à respecter les modes traditionnelles d'implantation des bâtiments, notamment des moulins situés au sein de cette zone. Des exceptions sont précisées et réglementées et définissent des marges de manœuvre en fonction de contextes spécifiques (considérations techniques et de sécurité, construction existante sur le terrain même ou sur un fonds voisin ayant un recul différent, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). Enfin, les services publics et d'intérêt collectif tel qu'un poste de transformation d'électricité doivent pouvoir s'affranchir dans une certaine mesure de la règle générale ; certaines installations peuvent nécessiter des aménagements connexes (par exemple une barrière de sécurité ou une avancée de toit abritant un dispositif particulier) nécessitant un recul par rapport à la limite séparative.</p>
<p>Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>L'implantation des annexes par rapport aux constructions d'habitation existante devra respecter un rayon de 20 mètres. Il s'agit de prévoir une implantation suffisamment éloignée des bâtiments les uns par rapport aux autres pour permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.</p>

<p>Article 8 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p>Pour assurer la préservation des paysages et des milieux naturels, pour maintenir le caractère d'une densité très faible du bâti, seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes. Un seuil de 20%, sans toutefois pouvoir dépasser 50 m², répond au critère de limitation exigé par les textes pour les habitations.</p>
<p>Article 9 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 4.50 mètres. En effet, cette norme correspond à la hauteur des annexes prescrite dans les zones accueillant des habitations.</p> <p>Des exceptions sont établies pour prendre en compte les constructions susceptibles de changer de destination et des cas spécifiques (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) que la règle générale n'anticipe pas.</p>
<p>Article 10 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures, ...) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Il s'agit s'assurer leur perméabilité en vue d'une meilleure prise en question de l'écoulement des eaux superficielles et de la circulation des espèces animales.</p> <p>Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale. L'objectif des règles établies est d'autoriser la mise en œuvre de telles installations dans la mesure où cela n'altère pas la composition architecturale et les qualités paysagères.</p> <p>Enfin, des règles minimales sont établies et adaptées au petit patrimoine (éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme) pour en assurer la conservation.</p>
<p>Article 11 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<p>La faible pression de l'automobile sur les espaces de stationnement de la zone n'a pas poussé les auteurs du PLU à définir des règles particulières.</p>
<p>Article 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants.</p> <p>Il s'agit aussi de préserver aussi le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager.</p> <p>Enfin, le dernier alinéa cherche à prendre en compte le développement de stockage à l'air libre pouvant altérer la qualité des paysages naturels, agricoles et urbains.</p>
<p>Article 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>La seule règle concerne le respect de la réglementation thermique en vigueur.</p>
<p>Article 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>Aucune règle n'est fixée pour ne pas contraindre les évolutions des constructions existantes ou à venir.</p>

4.2.14. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU ZONAGE « N » ET « NP »

4.2.14.1. MESURE D'ÉVITEMENT

Le zonage Np reprend les éléments naturels suivants :

- Le périmètre du site Natura 2000. Seuls certains secteurs urbains compris dans la zone Natura 2000 ont été exclus de la zone Np.



Parties du site Natura 2000 (hachuré noir) exclues du zonage Np

- Les boisements de la commune ;
- Les pelouses calcaires à fort potentiel.

L'ensemble de ces éléments sont ainsi protégé de toute destruction et participe au maintien de la trame verte et bleue.

Le zonage N reprend tous les espaces naturels qui ne font pas l'objet d'une sensibilité écologique particulière.

Le zonage Na correspond à la surface non bâtie de l'aérodrome. Il s'agit d'un milieu naturel associé à une activité spécifique : l'aéronautique.

4.2.14.2. MESURE DE REDUCTION

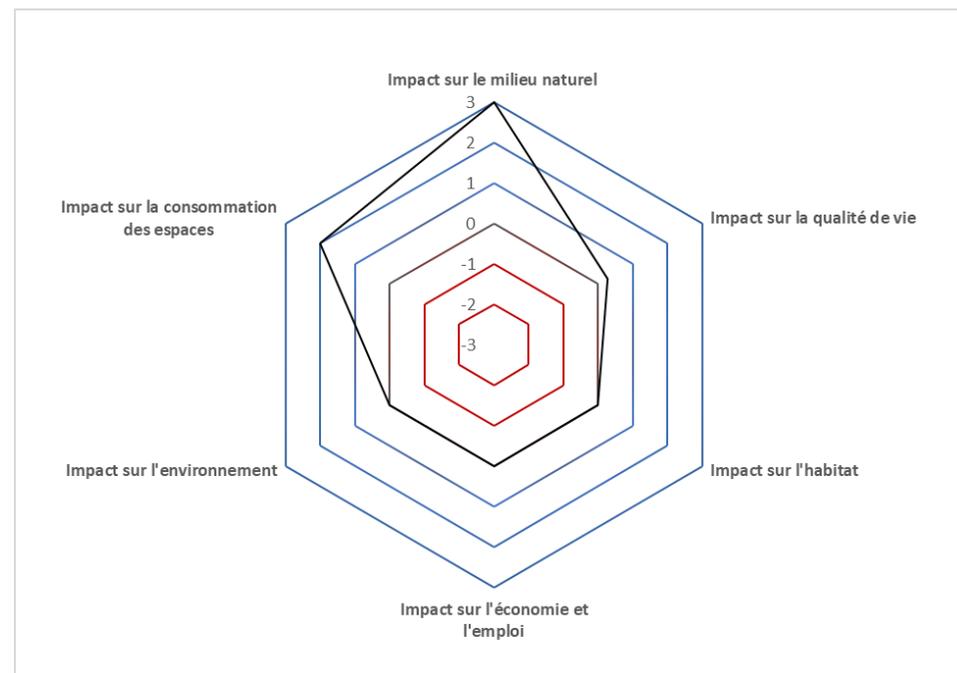
Aucune mesure de réduction n'est envisagée.

4.2.14.3. MESURE DE COMPENSATION

Aucune mesure de compensation n'est envisagée.

4.2.14.4. INCIDENCES RESIDUELLES

Les zones N sont bénéfiques pour le milieu naturel car elles visent au maintien des habitats et des espèces qui les peuplent et sont positives pour la consommation des espaces car elles visent à la préservation des espaces naturels. La préservation du milieu naturel participe à la préservation du patrimoine paysager et par conséquent au maintien du cadre de vie des habitants.



4.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLES L.123-1, L.123-2, L.123-17 ET L.230-1 ET SUIVANTS, ARTICLES R.123-1 A R.123-10 DU CODE DE L'URBANISME)

Les justifications relatives à la mise en œuvre des emplacements réservés sont présentées en suivant.

N°	N° de parcelles	Objet et surface	Bénéficiaire	Justifications
1	N° B1178 – B1179 – B1180 – B1184 – B1189 – B1371 – B1373 – B1462 – B789 – B935 – B111 – B1138 – B1348 – B1214 – B924 – B925 – C523 – C699 – C701 – ZC103 – ZC18 – ZC20 – ZC23 – ZC24 – ZC25 – ZC26 – ZC28 – ZC29 – ZC30 – ZC63 – ZC7 – ZC88 – ZC94 et ZC97	Aménagement de liaisons douces dans le centre-bourg et depuis le centre-bourg vers le village touristique Le Grand Tourtre 8 670 m ²	Collectivité	La collectivité souhaite améliorer et compléter le maillage de liaisons douces au sein même du bourg de Chalais, entre les pôles d'équipements, vers les sites de loisirs et vers le village du Grand Tourtre au Nord du bourg. L'objectif consiste également à aménager en promenade, les bords de Tude.
2	N° B646 et B 861	Aménagement d'un accès à la zone à urbaniser du Colombier depuis la RD2 410 m ²	Collectivité	Cet emplacement réservé permet de créer un deuxième accès à la zone à urbaniser du Colombier. Au vu de la taille de la zone, cet accès est nécessaire pour desservir certains lots et permettre une organisation cohérente de la zone.
3	N° A 1613 – A 1614 – A 1615 et A 1617	Aménagement d'un accès à la zone à urbaniser du Champ de l'Avocat et aménagement d'ouvrages permettant la gestion des eaux pluviales 330 m ²	Collectivité	Cet emplacement réservé permet de créer l'accès Nord à la zone AU du Champ de l'Avocat et aussi de gérer l'écoulement des eaux pluviales du fond de talweg aménagé.

4	N° C 642 et C 644	Elargissement de la rue du Château 115 m ²	Collectivité	La collectivité souhaite, dans le cadre du plan d'alignement, élargir la rue du château et permettre l'aménagement d'une voie de dégagement.
---	-------------------	--	--------------	--

4.4. LES ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLES L.130-1 ET L.130-2 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme prévoit :

« 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, attendant 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. »

A noter que le classement n'est pas subordonné à l'existence préalable d'un boisement ou d'une formation arborée : l'aménagement du territoire communal peut conduire à créer un parc, une haie ou un boisement. Dans ce cas particulier, un espace boisé classé (EBC) s'inscrit sur un ou des terrains initialement non boisés pour en afficher la destination forestière ou récréative.

4.4.1.1. LES EFFETS D'UN CLASSEMENT EN EBC

L'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme prévoit :

« 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers indiqués ci-après.

Déclarations de coupes et abattages d'arbres dans les EBC :

« Ce régime déclaratif prévu par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme s'applique aux secteurs EBC et également aux territoires des communes ayant prescrit un PLU qui n'a pas encore été approuvé ; pour ces dernières, cela doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal précisant l'application de ce régime sur tout ou partie du territoire communal.

La déclaration est déposée par le propriétaire à la mairie de la commune où est envisagée la coupe; une opposition peut être formulée dans le délai d'un mois.

Quand les coupes sont réalisées pour le compte de l'Etat, la Région, le Département et leurs établissements publics et leurs concessionnaires, ainsi que pour les ouvrages de production, de transport, distribution et stockage de l'énergie, c'est le préfet qui est compétent pour instruire la déclaration ; cette compétence s'étend aux déclarations faites dans le cadre des PLU prescrits et non encore approuvés.

Il existe des dispenses de déclaration préalable dans les cas suivants :

- *Forêts relevant du régime forestier : forêts publiques domaniales (Etat) ou communales qui sont gérées par l'Office national des forêts (ONF) ;*
- *Coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée ;*
- *Enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts ;*
- *Coupes faisant l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R 222-13 à 20 et R 412-2 à 6 du code forestier (coupes « extraordinaires » dans les plans simples de gestion agréés, coupes autorisées relevant des régimes spéciaux d'autorisations administratives, coupes autorisées dans les forêts de protection ne relevant pas du régime forestier) ou du décret du 28 juin 1930 (« amendement Monichon ») ;*
- *Coupes qui rentrent dans le cadre d'une autorisation par catégories, définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.*

A signaler qu'aucune dispense n'est accordée dans certains cas : terrains situés dans les zones à risques inventoriées dans les plans de prévention de risques (PPR), les périmètres de protection de captage d'eau, les espaces naturels sensibles, les périmètres de protection des monuments historiques, les sites classés ou inscrits, les aires de mise en valeur du patrimoine (AVAP), les zones protégées par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB), etc. »

4.4.1.2. LES INTERETS ET LIMITES DU CLASSEMENT EBC

Le classement EBC permet de protéger les boisements présentant des enjeux importants. En revanche, un classement systématique de tous les espaces boisés sur un territoire communal, alors qu'il existe déjà des mesures de protection des boisements prévus par le code

forestier, conduit à une perte de lisibilité et de crédibilité de ce classement sans que soient envisagées par ailleurs des actions propres à la gestion durable de la forêt.

Il convient donc d'utiliser à bon escient ce classement en tenant compte des enjeux liés à la protection des boisements et en connaissant au préalable le panel des mesures utilisables pour cette protection.

4.4.1.3. LES ELEMENTS DE METHODE ET JUSTIFICATIONS POUR LE CLASSEMENT EN EBC

Le classement en Espace Boisé Classé doit être justifié dans le PLU et motivé par des enjeux suivants clairement identifiés :

- La qualité paysagère : concerne les massifs boisés mais également les haies et alignements d'arbres ;
- La préservation d'écosystèmes particuliers, de forêts relictuelles : zones humides, forêts alluviales notamment ;
- Le maintien de corridors biologiques, notamment le long des cours d'eau (la ripisylve) ;
- Le maintien des boisements inférieurs à 1ha non protégés par le code forestier ;
- La protection contre les nuisances (boisements situés en bordure d'infrastructures routières par exemple).

Sur la commune de Chalais, le classement en Espace Boisé Classé se justifie par :

- La protection et la préservation des corridors aquatiques de la Tude et la Viveronne à travers le classement en EBC de la ripisylve de ces deux cours d'eau et des petits boisements reliés physiquement à ce réseau hydrographique ;
- La préservation des boisements, des haies et alignements d'arbres dans la limitation de la vitesse de ruissellement des eaux pluviales (impact sur l'inondabilité du bourg de Chalais) ;
- La protection des boisements et alignements d'arbres situés au contact des constructions et permettant l'intégration paysagères de ces dernières ;
- La préservation des boisements, du réseau de haies, des alignements d'arbres jouant un rôle dans le paysage et dans la continuité avec les entités boisées.

Sur la commune de Chalais, les EBC concernent 12 ha et 31277.3 ml (haies et alignements d'arbres).

4.5. LE PATRIMOINE PROTEGE (ARTICLE L.123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L. 123-1-5 III prévoit que le PLU peut « 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 ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Il constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine communal.

Sur le plan de zonage, les étoiles rouges matérialisent les éléments bâtis bénéficiant d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III du Code de l'Urbanisme. Trois éléments paysagers ont également été identifiés sur le plan de zonage par une trame spécifique, pour être préservés.

La trame L.123-1-5 III du règlement graphique est associée à des éléments pour lesquels l'intérêt patrimonial a prévalu.

N°	Objet	Localisation	Intérêt du classement
1	Le château de la Beaurie	La Beaurie	Patrimoine historique aux qualités architecturales
2	La Chapelle	Centre-ville – rue de Barbezieux	Patrimoine historique aux qualités architecturales
3	Le cloître	Nord centre-ville – rue du château	Patrimoine historique
4	L'église Saint-Martial	Nord centre-ville – rue du château	Patrimoine historique et religieux
5	L'église Saint-Christophe	Place Saint-Christophe	Patrimoine historique et religieux
6	Le monument aux morts	Place Saint-Christophe	Patrimoine historique
7	L'église de Sérignac	Sérignac	Patrimoine historique et religieux
8	L'église Sainte-Marie	Sainte-Marie	Patrimoine historique et religieux
9	Le lavoir de Saint-Christophe	Saint-Christophe	Patrimoine historique témoignant de pratiques ancestrales
10	Le pont du tram	Sud centre-ville (Tude)	Patrimoine historique
11	La glacière	A l'ouest du château de Chalais – le long de la RD20	Patrimoine historique
12	La fontaine	Place de l'hôtel de ville - Centre-ville	Patrimoine architectural

13	Le puits et le porche	Chez Farziou	Patrimoine architectural
14	Le monument aux morts	Sainte-Marie	Patrimoine historique
15	Le monument aux morts	Centre-ville – rue de Barbezieux	Patrimoine historique
16	Le puits	Centre-ville - Fagnard	Patrimoine architectural et historique témoignant de pratiques ancestrales
17	Le puits	Sérignac	Patrimoine architectural et historique témoignant de pratiques ancestrales
18	Le lavoir et puits chez Godinaud	Godinaud	Patrimoine architectural et historique témoignant de pratiques ancestrales
19	L'abreuvoir	Saint-Christophe	Patrimoine historique témoignant de pratiques ancestrales
20	Le moulin de Céron	Près de la Planche - RD 20	Patrimoine architectural et historique témoignant de pratiques ancestrales
21	Le logis du Vivier	Sud de la commune – Le Vivier	Patrimoine architectural remarquable
22	Le logis de la Grange	Nord-ouest du centre-ville	Patrimoine architectural remarquable
23	Le porche de l'ancienne conciergerie de la Beaurie	L'Homme	Patrimoine architectural remarquable
24	Le logis de Chez Gabard	Chez Gabard Le long de la RD 136	Patrimoine architectural remarquable
25	La Tannerie	Rue d'Angoulême	Patrimoine historique
26	L'octroi	Rue d'Angoulême	Patrimoine historique
27	Le cadran solaire Denis	Rue d'Angoulême	Patrimoine historique
28	La croix de Sainte-Marie	Sainte-Marie	Patrimoine historique et religieux
29	Le puits Fagnard	Centre-ville	Patrimoine architectural et historique témoignant de pratiques ancestrales

L'ensemble de ces éléments patrimoniaux ont été identifiés et localisés pour être protégés et mis en valeur dans la mesure où ils participent à l'identité et la mémoire de la commune.

N°	Objet	Localisation	Intérêt du classement
1	Le parc arboré	Saint-Christophe	Intérêt paysager et de préservation des arbres qui y sont implantés. Ce parc permet également de conserver une certaine respiration du tissu bâti.
2	La noyeraie	Le Colombier	Intérêt paysager. L'aménagement de la zone à urbaniser du Colombier, jouxtant cette noyeraie et prévue dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, comprend déjà la préservation de certains noyers.
3	Le talus du château de Chalais	Pied du château	Intérêt paysager. Cet espace permet de souligner et mettre en valeur le monument.

Numéro	1	Le château de la Beurie
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</p> <p>Situé en position dominante à l'entrée Sud de la ville, ce château est un élément repère de l'entrée de la commune. Son implantation mérite que le traitement de ses abords soient préservés et qualifiés.</p>	
Photographie		
		

Numéro	2	La Chapelle Notre-Dame
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</p> <p>La chapelle Notre-Dame, de l'ancien hôpital construit en 1870 par l'architecte Édouard Warin, est située rue de Barbezieux, en centre-ville. De style néo-roman, bénite en 1872, la commune la céda à l'hôpital (hospice et internat pour jeunes filles) fondé en 1882 par Hélié de Talleyrand-Périgord. En 1905, la loi de séparation des Églises et de l'Etat obligea l'école à fermer, et la chapelle devint plus ou moins désaffectée.</p> <p>Acquise en 2010 par la commune, elle a récemment été restaurée par une association.</p>	

Photographie



Numéro	3	Le cloître de l'église Saint-Martial
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</p> <p>Le plan carré, s'ordonne autour de l'église Saint-Martial. Seule l'abside de l'église, rajoutée au XIXème siècle, vient interrompre les arcatures. Celles-ci s'élèvent en plein cintre sur chaque côté du carré, à bossages, et ferment la galerie. Le cloître possède aussi une galerie haute et ouverte, qui est entourée d'une balustrade en pierre et d'où s'élèvent, au droit des piliers du rez-de-chaussée, des piliers carrés qui soutiennent la toiture.</p>	

Photographie



Numéro	4	L'église Saint-Martial
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : RELIGIEUX, HISTORIQUE</p> <p>Située en haut de la ville, près du château, l'église Saint Martial possède une belle façade romane et un portail sculpté. Construite au XIIème siècle, elle était le siège commun d'une vicairie perpétuelle et d'un prieuré dépendant de l'abbaye Saint-Martial de Limoges.</p>	

Photographie



Numéro	5	L'église Saint-Christophe
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : RELIGIEUX, HISTORIQUE</p> <p>Cette église de style néo-roman est située à l'est de la Tude, dans le village de Saint-Christophe II y avait à son emplacement une première église datant du XIIIème siècle. À chevet plat, elle fut peut-être transformée temporairement en temple protestant si l'on en juge la découverte d'une dalle gravée « 17 mai 1603 notre temple a esté levé ». Elle fut restaurée en 1863 avant d'être démolie en 1890, pour reconstruire une église plus grande.</p>	

Photographie



Numéro	6	Le monument aux morts de Saint-Christophe
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : HISTORIQUE</p> <p>Le monument aux morts prend place devant l'église Saint-Christophe, sur la place Saint-Christophe. Cet édifice historique participe au patrimoine mémoriel de la commune.</p>	
Photographie		
		

Numéro	7	L'église Saint-Pierre de Sérignac
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : RELIGIEUX, HISTORIQUE</p> <p>L'église de Sérignac, située au bourg de Sérignac, est celle de l'ancienne commune de Sérignac maintenant rattachée à Chalais. Son origine remonte au XIIème siècle mais elle a été reconstruite au cours de son histoire, et elle est aujourd'hui quasiment à l'abandon. Seul le rez-de-chaussée de la façade révèle son passé roman. L'ancien presbytère, avec quelques fenêtres du XVIIe siècle, lui fait face à l'ouest.</p>	
Photographie		
		

Numéro	8	L'église Sainte-Marie
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</p> <p>Cette église est située encore plus loin que Saint-Martial sur la crête séparant les vallées de la Tude et de la Vivronne. Siège d'une cure, cette église date initialement du XIIème siècle, et seule son abside en cul-de-four date de cette époque. Sa cloche date de 1766 et eut pour parrain Gabriel Talleyrand prince de Chalais et son épouse Marie-Marguerite. La façade a été reconstruite à la fin du XIXème siècle.</p>	

Photographie



Numéro	9	Le lavoir de Saint-Christophe
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : HISTORIQUE</p> <p>Le lavoir est l'expression d'usages et de pratiques sociales aujourd'hui disparues. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'il raconte.</p>	

Photographie



Numéro 10 **Le pont du tram**



Description / Intérêt

INTERET : HISTORIQUE
Dernier vestige local et notable de la liaison ferroviaire Barbezieux-Chalais. Il est vraisemblable que son nom soit dû au fait que ce matériel avait un aspect assez voisin des tramways urbains.

Photographie



Numéro 11 **La glacière**



Description / Intérêt

INTERET : HISTORIQUE
La glacière du château est une installation présentant des propriétés isothermes grâce auxquelles elle permet de maintenir des aliments ou des boissons au froid. Des études pour la rénover sont en cours.

Photographie



Numéro	12	La fontaine place de l'Hôtel de Ville
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : ARCHITECTURAL</p> <p>La fontaine est l'expression d'usages et de pratiques sociales aujourd'hui disparues. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'elle raconte.</p> <p>Cette fontaine située place de l'hôtel de ville structure l'espace public et lui apporte une certaine qualité.</p>	

Photographie



Numéro	13	Le puits et le porche
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</p> <p>Le puit est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'il raconte.</p> <p>Le porche est lui l'expression du statut social de celui ayant procédé à la construction de l'édifice. Celui-ci est remarquable par sa hauteur et son appareillage.</p>	

Photographies



Numéro 14 Le monument aux morts de Sainte-Marie



Description / Intérêt

INTERET : HISTORIQUE
 Le monument aux morts prend place devant l'église de Sainte-Marie. Cet édifice historique participe au patrimoine mémoriel de la commune.

Photographie



Numéro 15 Le monument aux morts rue de Barbezieux



Description / Intérêt

INTERET : HISTORIQUE
 Le monument aux morts prend place à l'angle de la rue de Barbezieux et la rue Pascaud Choqueur, devant l'ancien hospice et son parc. Cet édifice historique participe au patrimoine mémoriel de la commune.

Photographie



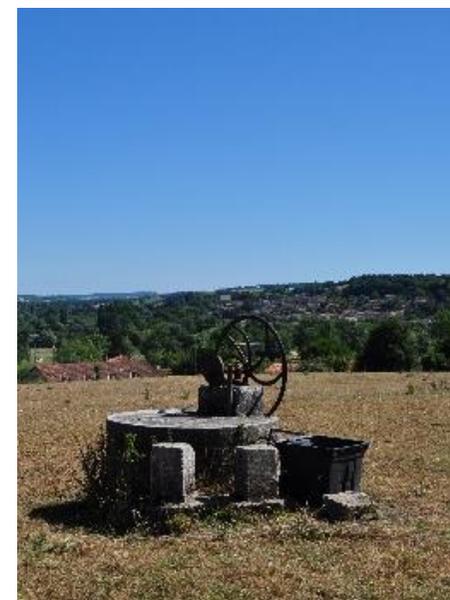
Numéro	16	Le puits rue d'Angoulême
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</p> <p>Le puits est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'il raconte.</p>	

Photographie



Numéro	17	Le puits à Sérignac
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</p> <p>Le puits est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'il raconte.</p>	

Photographie



Numéro 18 **Le lavoir et puits Chez Godinaud**



Description / Intérêt
INTERET : ARCHITECTURAL, HISTORIQUE
 Le puits et le lavoir est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Leur intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'ils racontent. Ces deux éléments contribuent à l'ambiance des lieux.

Photographie



Numéro 19 **L'abreuvoir**



Description / Intérêt
INTERET : HISTORIQUE
 L'abreuvoir permettait aux animaux notamment aux bovins de satisfaire leur besoin en eau. Il est témoin de l'activité agricole toujours présente sur le territoire.

Photographie



Numéro 20 **Le moulin de Céron**



Description / Intérêt

INTERET : ARCHITECTURAL, HISTORIQUE
 Sur la commune, les vallées de la Tude et la Viveronne comptent encore d'anciens moulins. Le Moulin de Céron est l'un de ces moulins qui témoignent de l'activité ancestrale pratiquée sur le territoire communal. Il convient ainsi de le préserver pour sa qualité architectural et l'histoire qu'il traduit.

Photographie



Numéro 21 **Le Logis du Vivier**



Description / Intérêt

INTERET : ARCHITECTURAL, HISTORIQUE
 Ce logis date des années 1600. Des modifications ont été apportées à la façade sud du logis (percement des baies en particulier) dans les années 1800. Puis entre 1900 et 1950, le logis a connu la destruction successive du pigeonnier, puis du mur de clôture et des on portail et enfin d'une dépendance.

Photographie



Numéro	22	Le logis de la Grange
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</p> <p>Les imposants bâtiments de ce logis se dressent sur le flanc d'un coteau faisant face au château de Chalais. Le corps d'habitation, prolongé par ses dépendances, occupe le côté nord d'une cour fermée. Une aile en retour d'équerre, abritant deux fours et des communs la délimite à l'ouest. Un autre pavillon, symétrique du premier est d'époque plus récente.</p>	

Photographie



Numéro	23	Le porche de l'ancienne conciergerie de la Beurrie
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</p> <p>Le porche est lui l'expression du statut social de celui ayant procédé à la construction de l'édifice. Son architecture témoigne de l'ancienneté du corps du château.</p>	

Photographie



Numéro	24	Le logis de Chez Gabard
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : PAYSAGER, ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</p> <p>Cet ensemble bâti a un aspect monumental tout à fait remarquable. Les bâtiments sont organisés autour d'une cour carrée dans laquelle on pénètre par un porche.</p>	

Photographies



Numéro	25	La Tannerie
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : ARCHITECTURAL, HISTORIQUE</p> <p>Un grand nombre de tanneries artisanales ont existé dans la région (chaque ville traversée par un cours d'eau possédait un quartier réservé aux tanneurs). Aujourd'hui réhabilitée en gîte, la tannerie de Chalais est le marqueur d'un savoir-faire ancien aujourd'hui disparu.</p>	

Photographie



Numéro 26 **L'octroi**



Description / Intérêt

INTERET : HISTORIQUE
 Ce bâtiment de petite taille était le bureau dans lequel se payait cette taxe qui était perçue à l'entrée d'une ville sur certaines denrées. L'octroi fut supprimé en 1948. Cet édifice témoigne là à nouveau d'une pratique aujourd'hui disparue.

Photographie



Numéro 27 **Le cadran solaire Denis**



Description / Intérêt

INTERET : ARCHITECTURAL, HISTORIQUE
 Cet instrument est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Son intérêt réside dans l'histoire de la vie communale qu'il raconte.

Photographie



Numéro	28	La croix de Sainte-Marie
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : RELIGIEUX, HISTORIQUE Patrimoine religieux marquant un carrefour de voies. Cette dernière est située juste à côté de l'église de Sainte-Marie</p>	
Photographie		
		

Numéro	29	Le puits
Localisation		
Description / Intérêt	<p>INTERET : HISTORIQUE Le puits est l'expression d'usage et de pratique sociale aujourd'hui disparue. Son intérêt réside dans son aspect esthétique et l'histoire de la vie communale qu'il raconte.</p>	
Photographie		
		

Les parcs, jardins et la noyeraie

Localisation



Secteur du Colombier



Les terrasses du château

Description /
Intérêt

INTERET : PAYSAGER

Certains parcs de châteaux ou logis présentent un patrimoine arboré à préserver.
Les noyers sont des motifs paysagers identitaires du Sud-Charente. Assez rares sur la commune de Chalais, ils apportent une grande singularité et un intérêt particulier aux paysages qu'ils ponctuent.

Photographies



4.6. LE CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L123-1-5 II du Code de l'Urbanisme précise que dans les zones agricoles ou naturelles en dehors des STECAL, 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. »

En zone A, le règlement graphique identifie toutes les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les critères de sélection ont été systématiquement les suivants :

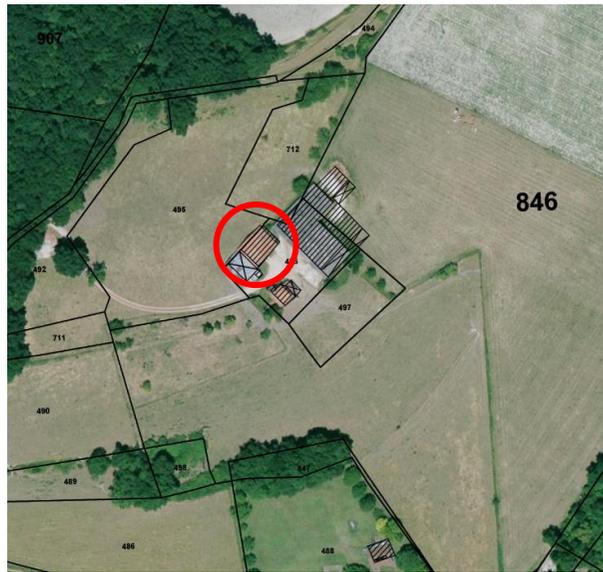
- L'absence d'usage d'habitation. Une grange, une remise, etc. répondent à ce critère ;
- L'absence d'usage agricole ou inadaptation à un usage agricole du bâtiment en question (volumétrie par exemple) ;
- L'identification d'ensemble bâti et terrain attenant n'engendrant pas ou peu de consommation de terres à vocation agricole ;
- L'intérêt architectural, historique et patrimonial (par exemple, un bâtiment érigé selon un mode constructif typique, architecture traditionnelle).

Est présenté ci-après la liste des bâtiments, comprenant leur localisation du Nord au Sud, pour lesquels le changement de destination est admis.

Localisation	Nombre de bâtiments
Métairie de Montsuere	1
Chez Tabourin	1
La Vallade	1
Métairie de Larbannerie	1
La Forêt	1
Le Bugaud	3
Le Moulin de Céron	1
Chez Touret	2
Chez Monnet	1
Machenet	1
Chez le Roy	1
La Grange	1

Localisation

Métairie de Montsuère



Photographie



Localisation

Chez Tabourin



Photographie



Localisation

La Vallade



Photographie



Localisation

Métairie de Larbannerie



Photographie



Localisation

La Forêt



Photographie



Localisation

Le Bugaud



Photographies





Localisation

Le Moulin de Céron



Photographie



Localisation

Chez Touret

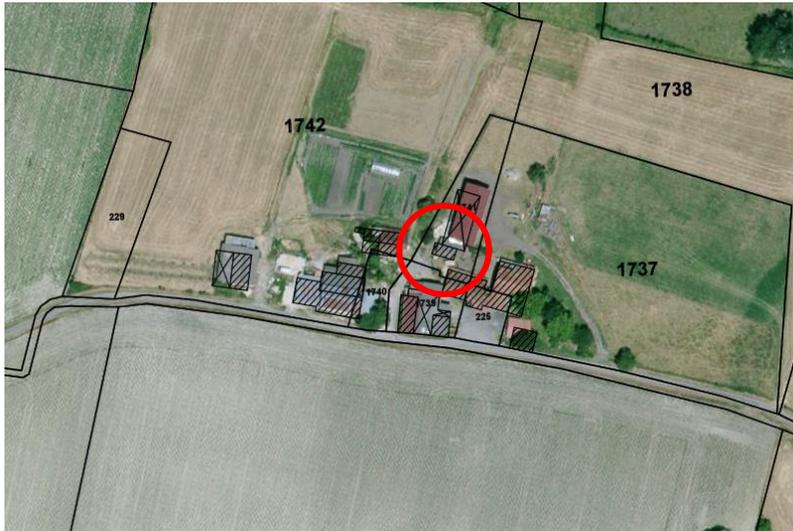


Photographies



Localisation

Chez Monnet



Photographie



Localisation

Machenet



Photographie



Localisation

Chez le Roi



Photographie



Localisation

Logis et Grange



Photographie



Partie 5 : BILAN QUANTITATIF DU REGLEMENT GRAPHIQUE

5.1. TABLEAU DES SURFACES

Le tableau récapitulatif des surfaces est présenté ci-après.

Type de zone	Zone	Surface absolue (en ha)	Surface relative (en % de la superficie communale)	Potentiel urbanisable (en ha)	Potentiel urbanisable (nombre de logement potentiels)
ZONES URBAINES	UA	40.00	2.27%	0.2	2
	UB	65.82	3.74%	3.7	40
	UE	16.61	0.94%	0	0
	UX	25.03	1.42%	1.86 (zone de la Beaurie)	0
	<i>Dont Uxa</i>	1.33	0.08%	0	0
	Sous-total	147.46	8.38%	5.76	42
ZONES A URBANISER	AU	5.50	0.31%	4.12	70
	AUX	1.19	0.07%	1.19	0
	AUA	11.40	0.65%	11.40	30 (logements touristiques)
	Sous-total	18.09	1.03%	16.71	100
ZONES AGRICOLES	A	1000.27	56.87%	0	0
	Sous-total	1000.27	56.87%	0	0
ZONES NATURELLES	N	161.70	9.19%	0	0
	<i>Dont Na</i>	11.81	0.67%	0	0
	<i>Dont Ne</i>	0.71	0.04%	0	0
	NP	431.35	24.52%	0	0
	Sous-total	593.05	33.72%	0	0
Total toutes zones		1758.87	100.00%	22.47	142

5.2. COMPARAISON AVEC LES OBJECTIFS EN MATIERE D'HABITAT ETABLIS DANS LE PADD ET LES CHOIX ETABLIS EN MATIERE DE ZONAGE

Zones	Superficie potentiellement urbanisable	Nombre potentiel de nouveaux logements	Capacité d'accueil de nouvelles populations
UA	0.2 ha	2	4
UB	3.7 ha	40	76
Logements vacants	0 ha	75	143
AU	5.5 ha (superficie totale) 4.12 ha (superficie sans les espaces collectifs dédiés à la voirie et espaces verts)	70	133
Total	9.4 ha	Environ 187	Environ 356

Dans son PADD, la commune prévoyait l'accueil d'environ 350 nouveaux habitants pour la prochaine décennie. Au final, le potentiel urbanisable défini par le PLU permettrait l'accueil d'environ 356 habitants.

La superficie totale à urbaniser escomptée initialement était de 10 hectares à vocation d'habitat en densification et extension urbaine. En définitive, le PLU propose un potentiel constructible de l'ordre de 9.4 hectares, soit une différence de 0.6 hectare en faveur de la préservation des espaces naturels et agricoles.

Ce bilan tient au fait que l'emprise de certaines zones à urbaniser a été revue à la baisse pour faire suite à certaines remarques des Personnes Publiques Associées.

5.3. DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU DOCUMENT D'URBANISME ANTERIEUR

Le bilan global des évolutions entre les deux documents d'urbanisme apparaît particulièrement favorable en termes de prise en compte de la préoccupation environnementale notamment par la réduction des superficies potentiellement urbanisables.

Pour objectiver cette réalité, les données suivantes sont parlantes :

EVOLUTION DES SUPERFICIES	SURFACE DU ZONAGE POS (en ha)	SURFACE DU ZONAGE PLU (en ha)	EVOLUTION (en ha)
ZONE URBAINE ET ZONE D'ACTIVITES	175.70	148.42	-27.28
ZONE D'URBANISATION LIMITEE (NB du POS)	44.00	0.00	-44.00
ZONE D'URBANISATION FUTURE (HABITAT + ACTIVITES ECO + TOURISME)	36.00	22.47	-13.53
ZONE AGRICOLE	1172.30	996.06	-176.24
ZONE NATURELLE	330.00	592.09	262.09

- Le potentiel à urbaniser des zones urbaines et à urbaniser est réduit. Ce sont près de 85 hectares qui sont restitués aux espaces agricoles et naturels ;
- Concernant les zones agricoles, un travail plus fin sur l'activité économique a permis de mieux cerner les espaces qui lui sont dédiés. La zone agricole est réduite d'environ 176 hectares en faveur des espaces naturels ;
- Enfin, pour ce qui est des zones naturelles, leurs surfaces augmentent de plus de 262 hectares, ce qui atteste de la volonté de la commune en matière de valorisation de son potentiel écologique.

L'ensemble des hameaux et villages disséminés sur le territoire communal ont été déclassés de la zone urbaine dans le but de les préserver de toute nouvelle urbanisation, de limiter la consommation des espaces agricoles par l'urbanisation et de recentrer le développement autour du bourg de Chalais.

Partie 6 : INCIDENCES SUR NATURA 2000

6.1. DETERIORATION/DESTRUCTION D'HABITATS

Quasiment entièrement classé en zone Np, les habitats du site Natura 2000 ne sont pas susceptibles d'être détruits ou détériorés.

Il est à noter que certains secteurs intégrés à Natura 2000 (hachuré noir), n'ont pas été zonés en Np. C'est le cas du secteur urbanisé situé en rive gauche de la Tude. La zone Natura 2000 est continue pour marquer la connexion hydraulique que représente la Tude. En revanche, le milieu terrestre étant urbanisé, il ne peut pas être intégré à la zone Np.



Zone urbaine de Chalais

Ces zones urbanisées faisant partie du périmètre du PPRi Tude Dronne, la constructibilité de ces secteurs y est limitée.

Sur le moulin de Bosseau, la configuration est la même. Le tracé du périmètre Natura 2000 se poursuit mais dans le zonage du PLU ce hameau n'est pas intégré au zonage Np car il ne s'agit pas d'espaces naturels. On retrouve ce cas au lieu-dit La Forêt. Ces deux secteurs sont zonés A en raison de leur vocation agricole. N'y sont autorisées que les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et les habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole exercée.



Moulin de Bosseau



Lieu-dit La Forêt

6.2. DESTRUCTION D'ESPECES

Le règlement n'autorise pas de construction en zone Np, aucune espèce ne pourra alors être détruite.

6.3. REJETS ET PRELEVEMENTS DANS LE MILIEU NATUREL

Le projet de PLU ne prévoit aucun prélèvement dans le milieu naturel. Toutefois, le PLU va nécessiter des rejets d'eaux pluviales et usées. Concernant les eaux pluviales, le règlement prévoit que les eaux de toitures soient gérées à la parcelle et que les eaux de voiries soient collectées et infiltrées ou fassent l'objet d'une gestion avant rejet. Dans le cas des zones AU, les OAP fixent les modalités de gestion des eaux pluviales.

Le projet de PLU prévoit que les nouvelles constructions nécessitant une gestion des eaux usées soit raccordées au réseau de collecte des eaux usées, auquel cas les eaux usées seront acheminées vers la station d'épuration de Chalais conforme à la fois en équipement et en performance. Cela permet de restituer au milieu une eau conforme aux exigences en vigueur. Dans le cas où un raccordement à l'assainissement collectif soit impossible, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ces installations de traitement des eaux usées seront contrôlées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif afin de s'assurer de leur bonne conception, réalisation et fonctionnement.

Le PLU n'aura donc pas d'incidence sur la qualité du milieu naturel.

6.4. NUISANCES SONORES OU VISUELLES

La fréquentation ne sera pas significativement supérieure à celle qui existe. Le PLU ne sera donc pas susceptible de provoquer des nuisances sonores et visuelles sur le site Natura 2000.

6.5. CONCLUSION

	Effet A Milieux naturels et biodiversité	Effets B Qualité du milieu	Effets C Nuisances
Types d'effets	<ul style="list-style-type: none"> Emprise sur la végétation (piétinement) Emprise sur le sol (compactage, érosion) 	<ul style="list-style-type: none"> Dégradation de la qualité de l'eau Modification des écoulements (rejets, prélèvements) 	<ul style="list-style-type: none"> Nuisances sonores (bruits liés à la fréquentation du site) Nuisances visuelles (visibilité directe des constructions et des activités, dérangement lié à la fréquentation)
Type d'incidences pouvant résulter de ces effets	Destruction ou altération des habitats Destruction ou altération d'espèces	Erosion, pollution accidentelle, étiage	Effet repoussoir Dégradation du paysage
Incidences du projet sur Natura 2000	Aucune altération ou destruction d'habitat ou d'espèce d'intérêt communautaire n'est susceptible d'être générée par le PLU	Aucun prélèvement n'est envisagé Les mesures sont prises (raccordement au réseau d'assainissement collectif ou installation d'assainissement individuel) afin de rendre le risque de pollution du milieu naturel insignifiant.	Le PLU ne générera pas de fréquentation supplémentaire susceptible de provoquer des nuisances sonores ou visuelles.
Les incidences du projet sont-elles significatives ?	NON SIGNIFICATIVE	NON SIGNIFICATIVE	NON SIGNIFICATIVE
Conclusion	Effet A : Il n'y aura aucune destruction ou détérioration d'habitat d'intérêt communautaire ou d'espèces protégées ou d'intérêt communautaire. Effet B : Aucun prélèvement ne sera réalisé et aucun rejet ne sera susceptible d'engendrer une pollution du milieu naturel. Effet C : Aucune nuisances sonores ou visuelles ne sera générées par le PLU.		

6.6. RESPECT DES OBJECTIFS DU DOCOB

Ce chapitre a pour objectif d'évaluer l'incidence du PLU sur les objectifs du DocOb.

Restaurer et entretenir l'intérêt écologique et la dynamique naturelle du fleuve et de ses affluents à l'échelle du bassin versant	
Conserver et restaurer les espèces et habitats aquatiques d'intérêt communautaire	Le projet de PLU ne sera pas susceptible d'engendrer une destruction ou une détérioration des habitats d'intérêt communautaire.
Assurer la transparence écologique des cours d'eau (poissons migrateurs)	Non Directement Concerné
Mettre en œuvre une gestion environnementale du fleuve Charente, de ses affluents et du réseau hydraulique	Non Directement Concerné
Encourager l'amélioration de la qualité de l'eau	Le projet de PLU prend en compte les capacités de traitement de la station d'épuration de manière à adapter ses objectifs d'accueil de population. Le PLU n'aura donc pas d'incidence sur la qualité des eaux.
Faire intégrer les préconisations du DocOb dans les documents de gestion globale du bassin versant	Non Directement Concerné
Encourager une lutte contre les espèces exotiques la moins impactante possible	Non Directement Concerné
Encourager la pratique de la pêche de loisir respectueuse de l'environnement	Non Directement Concerné
Encourager la prise en compte de la préservation des habitats aquatiques et leur biodiversité dans l'activité de dé-moustication	Non Directement Concerné
Conserver les milieux estuariens et littoraux ainsi que les habitats et les espèces d'intérêt communautaire qui leur sont associés	
Maintenir ou restaurer les milieux estuariens et littoraux par une gestion adaptée	Non Directement Concerné
Accompagner l'activité conchylicole vers une meilleure prise en compte des enjeux de conservation dans ses pratiques	Non Directement Concerné
Préserver la ressource halieutique par l'adaptation des pratiques de pêche	Non Directement Concerné
Encourager la prise en compte de la biodiversité dans les activités touristiques	Non Directement Concerné
Conserver les milieux ouverts ainsi que les habitats et les espèces d'intérêt communautaire qui leur sont associés	
Maintenir et soutenir les activités agricoles d'élevage favorable à l'environnement	Non Directement Concerné
Encourager une gestion environnementale des parcelles cultivées	Non Directement Concerné

Encourager la gestion des mares de tonne pour favoriser l'avifaune nicheuse	Non Directement Concerné
Conserver ou restaurer les populations d'Angélique des estuaires	Non Directement Concerné
Conserver ou restaurer les mégaphorbiaies et les roselières	Le zonage et le règlement associé a pour but de préserver les milieux aquatiques par un zonage N ou Np qui restreignent les constructions. Une trame relative aux zones humides est renseignée sur le plan de zonage et des règles y sont associées.
Conserver ou restaurer les habitats ouverts particuliers	Les pelouses à fort potentiel ont été intégrées en zone N ou Np de manière à les préserver.
Prendre en compte la biodiversité dans le développement et le transport de l'énergie	Non Directement Concerné
Conserver la typicité et le caractère naturel des boisements alluviaux et thermophiles et des cavités souterraines ainsi que les habitats et les espèces d'intérêt communautaire qui leur sont associés	
Encourager une gestion forestière extensive des boisements adaptée aux enjeux biologiques du site	Non Directement Concerné
Mettre en œuvre les continuités écologiques entre les milieux fonctionnels	Les boisements ont été classés en Np et ceux dont la surface est inférieure à 1 ha font l'objet d'un classement en EBC afin de conforter la trame verte, la vallée de la Tude fait l'objet d'un zonage Np. Des haies sont également protégées de manière à restaurer des corridors écologiques.
Conserver et restaurer les populations de chauves-souris	Non Directement Concerné
Conserver la typicité des certains habitats (Bruant, Bou-tonne...)	Non directement Concerné
Restaurer ou maintenir les populations de Vison d'Europe	
Offrir un milieu de vie adapté aux exigences écologiques du Vison d'Europe	Non Directement Concerné
Réduire le risque de mortalité directe par collision sur le réseau routier : sécuriser les franchissements et les infrastructures les plus dangereuses pour le Vison d'Europe	Non Directement Concerné
Prendre en compte la présence du Vison d'Europe dans l'organisation et les modalités de régulation des espèces classées nuisibles	Non Directement Concerné
Faciliter l'appropriation des enjeux écologiques par les acteurs locaux et le public	
Informier et sensibiliser les usagers, le public et les scolaires	Non Directement Concerné
Favoriser l'intégration des objectifs du DocOb dans les politiques de développement et les documents de planification	La présente évaluation environnementale a pour objectif d'intégrer les objectifs du DocOb dans le projet de PLU.
Améliorer les connaissances biologiques du site, suivre l'évolution des habitats et des espèces d'intérêt communautaire et mettre en œuvre le DocOb	
Permettre l'évaluation de l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire par la mise en place de dispositifs de suivi écologique adaptés	Non Directement Concerné

Permettre l'évaluation de l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaire par la mise en place de dispositifs de suivi écologique adaptés	Non Directement Concerné
Améliorer et faciliter la compréhension du fonctionnement écologique du site et compléter et préciser le diagnostic écologique par la mise en œuvre d'études complémentaires	Non Directement Concerné
Mieux comprendre et accompagner les logiques de développement durable par la mise en place d'un observatoire des pratiques socio-économiques	Non Directement Concerné
Pérenniser le rôle et le fonctionnement du COPIL et la démarche de concertation en général	Non Directement Concerné
Faire du DocOb un outil de travail, de référence et d'aide à la décision pour les acteurs du site	Non Directement Concerné

Partie 7 : INDICATEURS ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

7.1. CADRAGE REGLEMENTAIRE

Une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement, doit faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.

Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permet de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Comme le stipule l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme « Trois ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

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.

7.2. ORGANISATION DU SUIVI : FREQUENCE ET OPERATEURS CHARGES 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 Chalais, 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.

7.3. LES INDICATEUR POSSIBLES DU SUIVI

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :

- En rapport avec l'état initial ;
- Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLU identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et

objectifs retenus ;

- Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- Issus de sources précises et fiables ;
- Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs ;
- Compréhensibles de tous.

Les indicateurs listés ci-dessous sont mis en parallèle avec les objectifs du PADD.

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source
AXE 1 : ESPACES NATURELS, PAYSAGES ET PATRIMOINES			
Surface de boisement défriché après approbation en ha	-	Maintenir un équilibre	Mairie
Surface de boisement créée après approbation	-		Mairie
Nombre de constructions en zone Natura 2000	124	Maintien, aucune nouvelle construction autorisée	Cadastre
Surface bâtie en zone Natura 2000	2,17 ha	Maintien, aucune nouvelle construction autorisée	Cadastre
AXE 2 : PRISE EN COMPTE ET GESTION DES RISQUES ET NUISANCES			
Nombre de construction en zone inondable	222 en zone rouge 185 en zone bleue	Limitation d'exposition nouvelle de populations	Cadastre
AXE 3 : L'ECONOMIE			
Surface aménagée à vocation « économie »	-	Maximum 4 ha	Mairie
Nombre de siège d'exploitation agricole	12	Maintien voire augmentation	Recensement Général Agricole
Surface bâtie en zone A en m ²	A : 59 554,6 m ²	Maintien voire augmentation	Cadastre
Surface Agricole Utile en ha	1043 ha en 2010	Maintien voire augmentation	Recensement Général Agricole
Nombre de granges agricoles ayant changé de destination	-	Maximum 13	Mairie
AXE 4 : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME			
Nombre de logements neufs construits	-	Environ 110 logements	Cadastre

Nombre de logements vacants réhabilités	-	75	Mairie
AXE 5 : OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN			
Surface aménagée en zone AU « habitat » en ha	-	Maximum 5.5 ha	Mairie
Densité des zones AU « habitat »	-	13 logements/ha	Cadastre
Densité de l'enveloppe urbaine du bourg	13,8 bâtiments/ha	Maintien voire augmentation Favoriser la densification et reconquérir les logements vacants	Cadastre
Surface aménagée à vocation « économie »	-	Maximum 4 ha	Mairie
Surface aménagée à vocation « tourisme »	-	Maximum 11.4 ha	Mairie

Partie 8 : ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Dans le respect de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme (deuxième alinéa)¹, les documents d'urbanisme supérieurs, les plans ou programmes supracommunaux ainsi que les dispositions réglementaires et administratives ou servitudes, doivent être obligatoirement prises en compte et intégrées au projet de PLU. Ils encadrent la politique d'aménagement communale et peuvent restreindre le droit de propriété et limiter l'utilisation du sol au profit du domaine public.

Les programmes, orientations et autres servitudes qui doivent être prise en compte sur le territoire de la commune de Chalais sont énumérés et analysés ci-après.

8.1. LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE

Pour rappel, les objectifs du Schéma Régional Climat Air Energie sont :

- Une réduction de 20% (objectif européen et national) à 30% des émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2020, et de 75 à 80% d'ici 2050.
- Une multiplication par 3 de la part des énergies renouvelables dans la consommation régionale d'énergie finale d'ici 2020.

Le PADD précise que les secteurs d'extension et de densification ont été choisis de manière à conforter les entités urbaines existantes. Les secteurs conformes aux expositions solaires ont été préférés pour développer des bâtiments limitant des dépenses d'énergie et permettant l'accessibilité. Le fait de densifier permet de réduire les déperditions d'énergies et donc de consommer moins d'énergie. Enfin, les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables sont autorisés sur le territoire communal.

¹ « Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par

8.2. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ADOUR-GARONNE

Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 1 décembre 2015. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Les dispositions s'imposant au PLU sont notamment les suivantes :

- Les documents d'urbanisme veillent, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques.
- Les documents d'urbanisme doivent aborder les enjeux de préservation de la biodiversité, de préservation et de reconquête des zones humides, d'accès à la ressource et de qualité des eaux et de prévention des risques. Des mesures compensatoires seront envisagées pour améliorer le fonctionnement des écosystèmes aquatiques à l'échelle du bassin versant.
- L'atteinte ou la non-dégradation du bon état écologique des masses d'eau nécessite de préserver les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent, à cet effet, protéger les zones nécessaires à la gestion des crues ainsi que les zones humides et leurs bassins d'alimentation. Les inventaires de zones humides disponibles, notamment au sein des SAGE ou du SRCE Poitou-Charentes, doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme.
- Les documents d'urbanisme doivent également encourager la mise en place d'équipements collectifs proposant une gestion économe de la ressource, les économies d'eau, ainsi que la récupération des eaux pluviales. Les documents d'urbanisme doivent également inciter à la mise en œuvre de techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser la recharge des nappes phréatiques.

les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. »

ORIENTATION A : CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE

Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs	NDC
Mieux connaître pour mieux gérer	NDC
Développer l'analyse économique dans le SDAGE	NDC
Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire	<p>Les milieux aquatiques ont été préservés par un zonage N de manière à les protéger et à conserver les milieux connexes ayant une interaction avec le milieu aquatique.</p> <p>La problématique de la gestion des eaux pluviales a été prise en compte puisque dans les nouvelles zones à urbaniser ont été définies, par le biais des OAP, des zones pour la gestion des eaux pluviales.</p> <p>La capacité de la station d'épuration a également été étudiée de manière à ce que l'augmentation de population ne provoque pas une surcharge de la station.</p>

ORIENTATION B. REDUIRE LES POLLUTIONS

Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants	Des ouvrages de gestion des eaux pluviales ont été intégrés aux OAP. Ces ouvrages devront réguler à la fois le débit mais devra permettre d'abattre la charge polluante avant rejet au milieu naturel.
Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée	Les cours d'eau et leurs abords ont été classés N. Cela permet de restreindre l'occupation des sols sur ces secteurs.
Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau	Les périmètres de protection de captage sont classés NP exceptés certaines parcelles classées en N ou en A. L'occupation des sols sur ces secteurs devra en outre respecter les préconisations des arrêtés de protection de captage en question.
Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux des estuaires et des lacs naturels	NDC

ORIENTATION C : AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE

Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer	NDC
Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique	NDC
Gérer la crise	NDC

ORIENTATION D : PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES

Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques	NDC
Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral	NDC
Préserver, restaurer la continuité écologique	NDC
Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau	Le PLU prend en compte la pré-localisation des zones humides réalisée en l'affichant au plan de zonage et en intégrant des dispositions particulières dans le règlement : nécessité de réaliser des prospections plus avancées avant la réalisation de projet de construction ou d'aménagement et compensation à 150% de la surface en cas de destruction.
Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation	Les secteurs de développement ont été prévus dans des zones non soumises au risque inondation.

8.3. SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ISLE-DRONNE

Le SAGE Isle Dronne n'est pas assez avancé pour en évaluer la compatibilité avec le PLU de Chalais.

8.4. LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

Le Plan de la gestion des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA), prévu par l'article L.541-14 du Code de l'Environnement, et adopté par le Conseil Général de Charente en avril 2007, fixe les objectifs et les moyens pour une gestion des déchets durable et respectueuse de l'homme et de l'environnement.

Ce plan a pour but d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, en vue d'assurer la réalisation des objectifs prévus par la loi, notamment :

- Un objectif primordial : réduire la production de déchets ;
- Trier pour valoriser encore plus ;
- Mieux traiter les déchets en développant la valorisation de la matière organique résiduelle et la valorisation énergétique ;
- Maîtriser les coûts ;
- Informer et sensibiliser.

La commune dispose d'un dispositif performant et efficace en termes de ramassage des déchets.

8.5. LE PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADES ET DE RANDONNEES (PDIPR)

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées a pour objet de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée.

Il accorde par ailleurs aux chemins inscrits sur ce plan une protection juridique spéciale. Il garantit en effet la libre circulation des promeneurs sur les chemins balisés dans ce cadre : les autorisations ont été acquises auprès des communes pour les chemins ruraux et parcelles communales et auprès des particuliers pour les chemins privés.

Le PDIPR concerne la simple promenade ou les grands itinéraires de randonnée sous forme pédestre ou éventuellement équestre.

Le PLU de Chalais s'emploie à donner une plus grande place aux modes de déplacements plus respectueux de l'environnement en s'appuyant notamment sur l'aménagement des voies cyclables et la mise en place de liaisons « douces » alternatives à l'automobile.

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

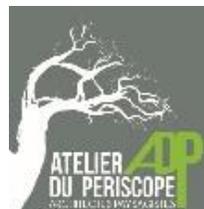
Ce document a été réalisé par :



SCAMBIO Urbanisme
14 Place de l'Eglise
17 500 JONZAC
05 46 70 34 43
scambio.urbanistes@gmail.com



EAUMEGA
BP40322
25, rue Ramutcho
17313 ROCHEFORT SUR MER CEDEX
environnement@eau-mega.fr



ATELIER DU PERISCOPE
28 Avenue de la Mairie
33950 LEGE-CAP FERRET
05 57 17 96 13
contact@atelierduperiscope.fr