



Date d'arrêt

Le 24 novembre 2022

Date d'approbation

Le 27 avril 2023

JUSTIFICATIONS DU PROJET

Pièce du PLUi

1.2.1

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Communauté de communes Cœur de Charente

Sommaire

PARTIE A : Les choix retenus pour établir le PADD	7
1. LA MÉTHODE	8
1.1 Les principaux constats issus du diagnostic	9
1.2 Les principaux enjeux	14
1.3 L'intégration des obligations réglementaires et législatives	16
2. LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS	17
2.1 Les orientations générales	18
2.2 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	23
2.3 Le scénario de développement démographique et de logements	25
2.3.1 Les « invariants »	25
2.3.2 Les « possibles » : choix du scénario de développement	31
PARTIE B : Densification des espaces bâtis et consommation d'espace passée	37
1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE	38
1.1 Le cadre législatif	39
1.2 La méthode	39
2. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	46
2.1 Le cadre de l'analyse	47
2.1.1 Le cadre législatif	47
2.1.2 Le cadre du SRADDET et du SCoT du Ruffécois	47
2.2 Les capacités de densification à vocation dominante résidentielle	47
2.2.1 Les différents groupements bâtis	47
2.2.2 L'identification des groupements bâtis pouvant accueillir un renforcement résidentiel (densification)	51
2.2.3 Le potentiel de production de logements dans l'enveloppe urbaine	55
2.3 Les capacités de densification à vocation économique	60
2.3.1 Les zones d'activités économiques	60
2.3.2 Les potentiel pour les activités économiques dans l'enveloppe urbaine	60
PARTIE C : Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation	63
1. LE CHOIX ET LA DÉLIMITATION DES SECTEURS SOUMIS À DES OAP	64
1.1 La méthode	65
1.2 Le contenu des OAP	67
2. LE CHOIX DES OAP THÉMATIQUES	72

3. JUSTIFICATIONS DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	74
4. JUSTIFICATIONS DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES OAP AVEC LE RÈGLEMENT	81
PARTIE D : Les choix retenus pour établir le règlement	83
1. LA MÉTHODE GÉNÉRALE	84
2. LES ZONES URBAINES	86
2.1 Les secteurs de la zone urbaine	87
2.2 Le secteur Ua	89
2.2.1 La délimitation	89
2.2.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées	90
2.3 Le secteur Ub	93
2.3.1 La délimitation	93
2.3.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées	94
2.4 Le secteur Uc	98
2.4.1 La délimitation	98
2.4.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées	99
2.5 Les règles liées à l'aspect extérieur des constructions et la qualité paysagère et environnementale des abords.....	101
2.6 Le secteur Ue	107
2.6.1 La délimitation	107
2.6.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées	108
2.7 Le secteur Uz	112
2.7.1 La délimitation	112
2.7.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées	114
3. LES ZONES À URBANISER	119
3.1 Les zones à urbaniser à vocation principale Habitat : le secteur AUh	120
3.1.1 La méthode	120
3.1.2 Zoom sur les secteurs AUh	125
3.1.3 Les justifications des dispositions réglementaires associées	171
3.2 Les zones à urbaniser à vocation principale Économie : le secteur AUz	174
3.2.1 La méthode	174
3.2.2 Zoom sur les secteurs AUz	177
3.2.3 Les justifications des dispositions réglementaires associées	182
4. LES ZONES AGRICOLES	184
4.1 Généralités	185
4.2 La zone agricole	185
4.3 Le secteur Ap	187
4.4 Les justifications des dispositions réglementaires associées	188

5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	197
5.1 Généralités	198
5.2 Le secteur Np.....	200
5.3 Le secteur N	202
5.4 Le secteur Nf	208
5.5 Le secteur NI	210
5.6 Le secteur Nt	211
5.7 Le secteur Npv	211
5.8 Les justifications des dispositions réglementaires associées	212
5.9 Les STECAL de la zone N	220
5.9.1 Les secteurs Nls	220
5.9.2 Les secteurs Nts	231
5.9.3 Les secteurs Nzs	240
5.9.4 Les secteurs Ngvs	244
5.9.5 Les secteurs Nes	246
6. LE PLUI ET LA CONSOMMATION D'ESPACE	247
7. LES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT	253
7.1 Les dispositions relatives à la desserte des terrains	254
7.2 Les dispositions relatives à l'énergie et l'environnement	255
8. LES AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES	257
8.1 Les dispositions relatives à la diversité commerciale	258
8.2 Les dispositions concernant les changements de destination	259
8.3 Les dispositions relatives au patrimoine	263
8.4 Les dispositions relatives à la trame verte et bleue	263
8.4.1 Les espaces de la Trame Verte.....	263
8.4.2 Les espaces de la Trame Bleue.....	268
8.5 Les dispositions concernant le paysage	269
8.6 Les dispositions relatives aux déplacements	271
8.7 Les dispositions concernant les carrières	272
8.8 Les emplacements réservés	274
9. LE PLUI ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES	276
9.1 Contexte	277
9.2 L'énergie éolienne	278
9.3 L'énergie solaire	279
9.4 La méthanisation	280

PARTIE E : La compatibilité avec le SCoT	281
PARTIE F : Les indicateurs de suivi	305
PARTIE G : ANNEXE	311

PARTIE A

Les choix retenus
pour établir le PADD

1

LA MÉTHODE

1.1 Les principaux constats issus du diagnostic

Le diagnostic territorial a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire.

Les grands axes de transport : colonne vertébrale du développement du territoire et éléments de rupture

ATOUTS / OPPORTUNITÉS	FAIBLESSES / MENACES
> Une position stratégique au cœur de la Région Nouvelle Aquitaine > Une position de carrefour à la croisée d'axes structurants régionaux (N10, RD739), atout en matière de logistique > Une proximité renforcée avec les métropoles régionales (Bordeaux, Angoulême) et nationales (Paris) par le train > Le fleuve Charente et ses affluents : un facteur d'attractivité pour le territoire, entourée de nombreux projets	> Des influences extérieures multiples qui s'exercent sur le territoire > Une polarisation existante mais qui peine à s'affirmer > Une importance structurante des axes avec un risque important d'effet tunnel > Une exploitation du fleuve délicate par le manque de maîtrise foncière > Une méconnaissance de l'offre de transport collectif (train, autocar...) sur le territoire

Une démographie entre dynamiques périurbaines et dynamiques rurales

ATOUTS / OPPORTUNITÉS	FAIBLESSES / MENACES
> Une stabilité démographique relative > Des dynamiques démographiques portées principalement par la proximité d'Angoulême liée à la N10 > Une attractivité résidentielle qui permet de compenser un solde naturel atone	> Une inégalité forte entre les territoires en matière de développement démographique : le sud du territoire et les communes le long de la N10 concentrent une grande part de l'attractivité, des dynamiques et des revenus. Les autres territoires sont davantage marqués par le vieillissement de la population > Un desserrement des ménages prononcé alimenté par l'essor de la monoparentalité et le vieillissement de la population > Un vieillissement accéléré de la population dans une partie du territoire

Une économie rurale marquée par des savoir-faire spécifiques

ATOUTS / OPPORTUNITÉS	FAIBLESSES / MENACES
> Quelques spécificités à mettre en valeur > L'axe de la N10, très attractif pour les entreprises de la logistique et des transport > Un socle agricole fort	> Un vieillissement des actifs qui interroge sur la capacité de reprise des entreprises et la transmission des savoir-faire > Quelques entreprises « pépites » isolées sur le territoire > Un manque de formation des actifs qui peut limiter l'attractivité du territoire > Des flux domicile-travail tournés vers l'extérieur, avec une dépendance forte à la voiture

L'habitat : accueillir de nouvelles populations tout en préservant un capital patrimonial important

ATOUTS / OPPORTUNITÉS

- > Des centres-bourgs qualitatifs et caractéristiques
- > Des prix d'achat et de location relativement modestes qui permettent de répondre à une population aux revenus modestes

FAIBLESSES / MENACES

- > Une vacance forte observée sur tout le territoire et qui augmente rapidement
- > Un ralentissement important du nombre de constructions depuis 2010
- > Des constructions neuves qui permettent avant tout de maintenir la population existante
- > Un parc de logements majoritairement anciens qui pose la question de la performance énergétique
- > Des prix de l'ancien souvent surévalués, peu compétitifs par rapport à la construction neuve
- > Des logements de grandes tailles qui correspondent peu à la réalité des ménages ; des constructions neuves plus réduites

Économie : Une implantation des entreprises qui évolue avec la mutation des activités

ATOUTS / OPPORTUNITÉS

- > Un tissu essentiellement composé de petites entreprises
- > Des entreprises principalement localisées en centre-bourg mais des besoins qui évoluent
- > Une offre en ZAE attractive pour les activités de logistique, notamment au sud du territoire
- > Des activités relativement réparties sur le territoire avec quelques pôles liés au développement historique du territoire et à la N10
- > Des disponibilités foncières encore importantes, une stratégie d'accueil à affiner
- > Un déploiement du Très Haut Débit prévu à court terme sur tout le territoire

FAIBLESSES / MENACES

- > De grandes entreprises peu nombreuses et dont les sièges de décision sont extérieurs au territoire (Lidl, Intermarché, Leroy-Somer)
- > Des conflits d'usage croissants liés à la présence d'industries à risques rattrapées par l'urbanisation (silos, Etbs Pintaud...)
- > Des zones d'activités fortement orientées vers la logistique, un foncier peu optimisé et des insertions paysagères inégales

La proximité, une dynamique qui façonne l'aménagement des espaces et leurs interactions

ATOUTS / OPPORTUNITÉS

- > Un maillage des services du quotidien qui se maintient par la polarisation sur certaines communes structurantes
- > Une offre importante en matière de sport/loisirs qui répond aux besoins des scolaires, des habitants et des touristes
- > Des projets d'aménagements pour améliorer la fonctionnalité des centres-bourgs et sécuriser les déplacements
- > Des projets de polarisation des commerces ou des services qui soutiennent les dynamiques locales

FAIBLESSES / MENACES

- > Une offre complétée/concurrencée par les pôles extérieurs au territoire, notamment Angoulême/Champniers et Ruffec
- > Un sous-équipement partiel en matière de commerce et de services
- > Un vieillissement de la population qui réinterroge l'accessibilité de certains services notamment en matière de santé
- > Une dépendance à la voiture du fait du manque d'alternatives crédibles (méconnaissance et inadaptation de l'offre, sécurisation des déplacements actifs...)
- > Une place de la voiture en centre-bourg à réinterroger

La consommation foncière : un développement au détriment de l'activité agricole

ATOUTS / OPPORTUNITÉS

- > Une consommation foncière contenue mais peu optimisée
- > Un fort potentiel à reconquérir au sein des bourgs : dents creuses, logements vacants, divisions parcellaires potentielles, bâtiments pouvant changer de destination...

FAIBLESSES / MENACES

- > Une consommation d'espace qui se fait avant tout au détriment de l'agriculture
- > La LGV constitue un important pôle de consommation foncière ces dix dernières années
- > Une consommation foncière pour l'habitat qui a peu d'effets démographiques
- > Une forte pression foncière le long de la N10 et au sud du territoire

Un territoire vulnérable en raison de ses caractéristiques physiques

ATOUTS / OPPORTUNITÉS

- > Un climat océanique aquitain tempéré
- > Un sol argilo-calcaire riche, favorable à l'agriculture
- > Un relief peu prononcé, facilitant l'implantation du bâti

FAIBLESSES / MENACES

- > Un relief peu marqué sur l'ensemble du territoire: vulnérabilité aux vents et tempêtes océaniques, vulnérabilité aux inondations (Sud Charente, vallée de l'Aume) et visibilité du bâti (risque de banalisation des paysages)
- > Un sous-sol calcaire : plus grande vulnérabilité de la ressource eau face à l'infiltration des molécules polluantes.
- > Une exposition aux sécheresses et restrictions d'eau les mois d'été

Des richesses paysagères et architecturales

ATOUTS / OPPORTUNITÉS

- > Des paysages singuliers marqués par l'eau et l'agriculture
- > Des villages marqués par le bâti historique (avant 1945), avec une prédominance de la pierre
- > Un important patrimoine historique accumulé depuis le néolithique
- > Des corridors écologiques reconnus, des vallées de la Charente aux plaines céréalières
- > Une trame de sentiers de randonnées dense à travers les unités paysagères
- > Un retour de la nature dans certains bourgs (pieds de murs) mais aussi au sein des paysages ouverts (replantation de haies)

FAIBLESSES / MENACES

- > Des continuités écologiques morcelées, notamment dans la Bande Boisée
- > Un impact fort de covisibilité pour les nouvelles constructions notamment dans le paysage ouvert du Grand Plateau (éoliennes, bâti agricole...)
- > Des entrées de ville sous pression, notamment le long de la N10, avec des ruptures architecturales et des implantations problématiques
- > Des axes de transport structurants, cicatrices dans le paysage
- > Des évolutions agricoles qui transforment les paysages (friches dans les Petites Vallées, nouvelles cultures sur le Grand Plateau...)
- > Une activité humaine qui menace les ressources (pollution, extension urbaine...)

De vastes espaces naturels reconnus, supports de la trame verte et bleue

ATOUTS / OPPORTUNITÉS

- > De nombreuses espèces patrimoniales et/déterminantes encore présentes sur le territoire, notamment des espèces menacées à l'échelle Européenne, comme l'Outarde Canepetière, le Râle des Genêts, la loutre d'Europe et le vison d'Europe.
- > Importante zone de passage migratoire pour de nombreuses espèces d'oiseaux (couloirs avifaunistiques)
- > La présence de populations de chiroptères non négligeables
- > Des milieux naturels et agricoles diversifiés entre pelouses calcicoles, massifs forestiers, plaines agricoles ouvertes, milieux aquatiques et humides, etc.
- > Le fleuve Charente, élément structurant du territoire, héberge plusieurs espèces aquatiques d'importance (poissons amphihalins et migrateurs comme les lamproies ou l'anguille), et une faune et flore de milieux humides
- > Plusieurs réservoirs de biodiversité d'importance régionale se situent sur le territoire, entre le marais de Saint-Fraigne, le fleuve Charente, les pelouses sèches, les forêts de Boixe, Bel-Air et Tusson, les prairies de fauches
- > La carrière de Chaumont, Vallée de la Charente hébergent des pelouses calcicoles, réservoirs de biodiversité, qu'il convient de préserver
- > L'existence de prairies de fauche favorable à la préservation de nombreuses espèces et notamment celle du Râle des Genêts
- > La présence d'un réseau de haies et d'habitats humides et aquatiques

FAIBLESSES / MENACES

- > Espèces avifaunistiques menacées par le développement de l'agriculture comme l'Outarde Canepetière, le Râle des genêts, Bruant Ortolan, etc.
- > Disparition progressive de l'écrevisse à pattes blanches, due à l'introduction d'espèces invasives, le braconnage, la détérioration du milieu naturel
- > Des continuités écologiques forestières fragmentées par l'expansion des zones de cultures (notamment à l'ouest) et par des infrastructures de transport (N10)
- > Disparition progressive du réseau de haies sous la pression de l'agriculture céréalière
- > Forte pression sur des milieux à fort enjeu écologique (pelouses calcicoles, milieux humides) sous l'effet de l'urbanisation ou de la mise en cultures
- > Fragmentation de la continuité aquatique par de nombreux obstacles à l'écoulement (affectant les déplacements des poissons amphihalins)
- > L'urbanisation croissante, par du mitage périurbain, fragmente les milieux naturels
- > La présence d'espèces exotiques envahissantes (Ecrevisses à pattes rouges, de Louisiane, Tortue de Floride, Ragondin, Ambrosie) constitue une menace pour l'équilibre des écosystèmes humides du territoire
- > L'urbanisation croissante, par du mitage périurbain, fragmente les milieux naturels
- > La présence d'espèces exotiques envahissantes (Ecrevisses à pattes rouges, de Louisiane, Tortue de Floride, Ragondin, Ambrosie) constitue une menace pour l'équilibre des écosystèmes humides du territoire

Des ressources naturelles fragiles

ATOUTS / OPPORTUNITÉS

- > Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 et le SAGE Charente (approuvé le 19 mars 2019) sont des documents actualisés aux enjeux de territoire, qui favorisent la mise en place d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau
- > Un réseau hydrographique dense
- > Une eau potable en quantité suffisante et globalement de bonne qualité
- > Un réseau AEP fonctionnel, avec des rendements globalement bons

FAIBLESSES / MENACES

- > La forte pression sur la ressource en eau en période d'étiage alors que les besoins pour l'agriculture sont au maximum
- > Une qualité des eaux superficielles et souterraines dégradée par les pollutions diffuses agricoles (nitrates, pesticides)
- > L'état écologique des cours d'eau classé globalement « moyen à médiocre »
- > Un mauvais état quantitatif et chimique des nappes d'eau souterraines libres

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> > Un système d'assainissement collectif relativement récent et performant par rapport au nombre d'abonnés > Des marges de progrès sur certains secteurs AEP sont possibles (secteur de Vars en particulier) > Le report des objectifs d'atteinte du bon état global des masses d'eau par le SDAGE traduit l'insuffisance des mesures prises jusqu'à présent mais offre à la collectivité une nouvelle opportunité à ne pas rater, pour atteindre ses objectifs en la matière | <ul style="list-style-type: none"> > L'augmentation des besoins avec l'accueil de nouvelles populations (notamment au Sud du territoire) vont augmenter les besoins AEP. Cumulés aux effets potentiels du réchauffement climatique (moindre pluviométrie, diminution de la ressource en eau), des tensions nouvelles sur la ressource en eau pourraient apparaître. > La pression importante sur la qualité des ressources en eau (pollutions diffuses) pour un territoire très agricole à dominante céréalières |
|---|--|

Un territoire soumis à des risques et des nuisances

ATOUTS / OPPORTUNITÉS

- > La qualité de l'air a été très bonne en Nouvelle-Aquitaine près de 6 jours sur 7 (84%) de l'année 2016
- > Une baisse observée de la pollution atmosphérique depuis une dizaine d'années
- > Un réseau de collecte des ordures ménagères efficace et bien réparti sur le territoire
- > Le tri sélectif est mieux représenté sur le territoire qu'au niveau national
- > Une gestion des déchets centralisée par CALITOM
- > Une tendance à la baisse de la production des déchets qui se confirme
- > Un effort sur prévention et la réduction des déchets notable
- > Un territoire globalement épargné par le risque industriel
- > Aucun site BASOL recensé
- > Mise en place d'un PPI pour le risque de rupture de barrage du Mas-Chaban
- > Aucun risque minier

FAIBLESSES / MENACES

- > Le PLUi ne bénéficie pas de mesures spécifiques régulières ou de zonage réglementaire car il ne se situe pas en zone urbaine
- > 9 communes classées en zone sensible pour la pollution atmosphérique : Anais, Aussac-Vadalle, Fontclaireau, Fontenille, Maine de Boixe, Mansle, Puyréaux, Vars, Villejoubert
- > Un territoire concerné par les pollutions aux pesticides dans l'air
- > 16 communes impactées par les nuisances sonores dues aux voies de communication
- > Le taux de certains polluants demeurent préoccupants: les particules (PM10, PM2,5) et le dioxyde d'azote (NO²)
- > Des déchets peu valorisés sur le plan énergétique
- > Un territoire concerné par le risque Transport de Matières Dangereuses : RN10, Gazoduc, voies ferrées
- > 130 sites BASIAS sur 32 communes
- > 48 ICPE dont 2 sites classés SEVESO : 1 « seuil haut », et 1 « seuil bas »
- > Le projet d'aménagement de la 2x2 voies reliant Poitiers à Angoulême sur toute sa longueur devrait encore augmenter le trafic routier, et donc l'exposition au risque TMD
- > 15 communes menacées par le risque de rupture du barrage du Mas-Chaban

1.2 Les principaux enjeux

Les constats précédemment présentés ont fait émerger les enjeux du développement du territoire. C'est sur la base de leur définition qu'ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Sur la thématique Démographie

- Anticiper les besoins en services sur les territoires les plus attractifs et ceux concernés par le vieillissement de la population
- Accompagner le renouvellement générationnel dans les bourgs

Sur la thématique Logement

- Lutter contre la vacance
- Développer un parc de logements adapté à l'évolution des ménages du territoire (taille des ménages, accessibilité, localisation...)
- Intégrer les nouvelles constructions à la trame urbaine existante (implantation, gabarit, couleur...)
- Accompagner la rénovation énergétique du parc ancien
- Adapter les parcours résidentiels pour répondre à l'évolution du profil des ménages, notamment à destination des personnes âgées isolées
- Développer l'offre du territoire pour les périurbains et les néoruraux

Sur la thématique Attractivité du territoire

- S'affirmer entre les différents pôles voisins par un projet de territoire fort et collectif
- Se réapproprier le fleuve Charente par la mise en valeur du patrimoine lié à l'eau, les activités de loisirs et l'accessibilité de ses bords
- Renforcer la visibilité du territoire vis-à-vis de la N10 tant sur le volet économique que touristique

Sur la thématique Cadre de vie

- Préserver l'accessibilité aux services pour tous les habitants
- Renforcer la polarisation des services et des commerces au sein des pôles structurants pour soutenir leur dynamique

Sur la thématique Déplacements/Mobilité

- Développer les alternatives crédibles à la voiture individuelle notamment en direction des pôles structurants du territoire
- Penser les alternatives à la voiture dans les centres-bourgs
- Travailler les entrées de bourg pour améliorer la sécurité de leur traversée
- Développer l'usage du train par la mise en valeur de la gare de Luxé et par l'éventuelle réouverture des anciennes haltes (Vars et/ou St-Amant), et plus globalement des modes alternatifs à la voiture
- Proposer des alternatives à la voiture individuelle dans les trajets du quotidien, notamment vers les pôles extérieurs au territoire

Sur la thématique Économie

- Anticiper la vacance commerciale en accompagnant la mutation de certains espaces
- Répondre aux besoins des plus petites entreprises en cœur de bourg : locaux partagés, stockage pour l'artisanat...

- Prévenir les conflits d'usage en limitant l'urbanisation autour des sites à risques ou à nuisance
- Renforcer l'attractivité des zones d'activités en s'appuyant sur leurs atouts (connexion N10 et THD...)
- Optimiser le foncier en zone d'activités pour réduire leur impact environnemental et paysager
- Construire des logiques de filières, notamment en lien avec l'agriculture
- Anticiper le départ à la retraite des actifs et accompagner à la reprise d'activité
- Valoriser les savoir-faire existants
- Développer la silver économie

Sur la thématique Modes d'urbanisation

- Favoriser le renouvellement urbain dans la production des nouveaux logements
- Limiter la consommation d'espace au détriment de l'activité agricole
- Anticiper l'impact de certains équipements sur la consommation d'espace (notamment liés à l'énergie : éoliennes, champs photovoltaïques)
- Préserver les espaces à enjeux de l'urbanisation (espaces naturels sensibles ou soumis aux risques, terres agricoles à forte valeur agronomique...)

Sur la thématique Paysage et patrimoine

- Valoriser le patrimoine historique
- Recomposer les continuités naturelles (replantation de haies, boisement, nature en ville...)
- Mieux intégrer les nouvelles constructions à la trame historique
- Protéger les cônes de vue
- Développer le tourisme
- Accompagner les évolutions de l'agriculture (lutte contre les friches, remembrement...)
- Travailler l'intégration des grandes infrastructures

Sur la thématique Patrimoine naturel et continuités écologiques

- Protéger les plaines de champs ouverts
- Protéger les milieux aquatiques et humides
- Protéger les milieux forestiers

Sur la thématique Ressources naturelles

- Approfondir les principes de protection et de gestion efficace de la ressource en eau
- Diminuer la consommation des ressources fossiles par le développement des énergies renouvelables

Sur la thématique Nuisances et risques

- Poursuivre les efforts sur la valorisation des déchets
- Prendre en compte les nuisances générées par les grandes voies de circulation dans les choix d'aménagement futurs
- Limiter la pollution diffuse de l'air
- Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels
- Anticiper le risque technologique
- Anticiper le changement climatique sur l'environnement, les activités économiques et la santé

1.3 L'intégration des obligations réglementaires ou législatives

Les orientations choisies par les élus et traduites dans le PADD s'inscrivent dans un cadre législatif et réglementaire et dans une logique supra-communautaire, aujourd'hui structurée autour de multiples projets d'aménagement portés à différentes échelles, dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Ruffécois, document avec lequel le PLUi doit être compatible.

Par ailleurs, le PADD doit également définir (conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme) :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...]

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

2

LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

Les choix retenus dans le PADD sont détaillés dans la présente partie, afin de mettre en exergue, dans un premier temps, les enjeux qu'ils portent et, dans un second temps, de les justifier.

2.1 Les orientations générales

Le PADD repose sur trois ambitions majeures :

- » **Renforcer l'attractivité du territoire** ; le territoire se veut ambitieux, les grands projets doivent permettre d'alimenter le développement économique et démographique du territoire.
- » **Affirmer la diversité comme identité du territoire** : le territoire est multiple dans ses composantes et dans ses dynamiques. Le projet doit prendre en compte ces différences et s'appuyer sur cette variété de contexte pour en faire une force.
- » **Mettre en oeuvre les transitions écologiques, numériques et démographiques** ; le territoire s'est engagé activement face aux défis des transitions sociétales. Le projet de PLUi doit être la traduction de l'ambition portée par le territoire.

Cette ambition des élus s'articule autour de quatre axes :

AXE 1 - Faire du développement économique un levier d'attractivité pour tout le territoire

Le maintien et le développement d'une économie locale dynamique apparaît comme primordial pour l'accueil de nouvelles populations, c'est pourquoi, à travers cet axe, la communauté de communes affirme sa volonté de proposer une offre foncière et immobilière attractive pour les entreprises tout en s'inscrivant dans une démarche durable (intégration paysagère, etc.) et numérique. Au-delà de la valorisation des secteurs d'activités existants (industrie, artisanat, agriculture...), Cœur de Charente mise également sur le tourisme comme support d'attractivité ; l'objectif est de valoriser son riche patrimoine bâti, paysager et naturel à travers leur préservation mais aussi via leur accessibilité et leurs usages (vivre et visiter le territoire) pour permettre le développement d'un tourisme de nature.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPERES ET JUSTIFICATIONS
1. DÉVELOPPER UNE OFFRE À DESTINATION DES ENTREPRISES DANS UNE LOGIQUE DE COMPLÉMENTARITÉ ET D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL	
1.1 S'appuyer sur l'axe de la N10 pour proposer une offre adaptée aux activités industrielles et logistiques 1.2 Développer une offre foncière et/ou immobilière complémentaire au sein de chaque bassin de vie pour répondre aux besoins des activités incompatibles avec la vocation résidentielle 1.3 Répondre aux besoins des artisans et professions indépendantes lorsque l'activité le permet	D'un point de vue économique, le territoire se place à la fois sous l'influence de l'agglomération du Grand Angoulême - plus de 50% des déplacements domicile-travail, et comme un pôle d'emploi local (avec l'existence de grandes entreprises comme la plus grande base logistique française LIDL, l'entreprise Nidec-Leroy-Somer...) - 5922 emplois en 2018 sur l'ensemble du territoire-. Dans le PLUi, la communauté de communes projette le confortement des entreprises existantes mais souhaite également mettre en place les conditions de l'attractivité économique de demain, au travers, notamment : - de la préservation des zones d'activités structurantes constituant des locomotives pour l'économie locale, - d'une politique d'accueil des entreprises, - d'une offre foncière et immobilière adaptée en termes de localisation et de visibilité et réfléchi au regard de la limitation de la consommation d'espaces.

2. AMÉLIORER L'INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES ZONES D'ACTIVITÉS

2.1 Adapter les aménagements des zones d'activités aux besoins des entreprises ciblées pour améliorer la fonctionnalité de ces zones 2.2 Intégrer davantage les zones d'activités à leur environnement en travaillant à la fois sur les formes et sur leur performance environnementale	La communauté de communes entend mettre en oeuvre les conditions d'un développement maîtrisé des activités économiques au regard du paysage et de l'environnement.
---	---

3. S'APPUYER SUR LES TRANSITIONS SOCIÉTALES POUR DÉVELOPPER L'EMPLOI ET L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

3.1 Conforter l'économie de proximité et les circuits-courts 3.2 Développer les services à la personne, notamment en lien avec le vieillissement de la population 3.3 S'appuyer sur la transition numérique pour renforcer l'attractivité du territoire	Le maintien de la ruralité sur le territoire, souhaité par la communauté de communes, passe par la préservation d'une vie de proximité. Ainsi, le PLUi doit contribuer à favoriser la proximité entre l'habitat, les services et équipements et les lieux d'emplois.
---	---

4. RENFORCER L'OFFRE TOURISTIQUE EN FAISANT DU FLEUVE CHARENTE UNE PORTE D'ENTRÉE DU TERRITOIRE

4.1 Valoriser l'offre de tourisme et de loisirs liée au fleuve Charente et à ses affluents 4.2 Faire des paysages et de l'Histoire de Cœur de Charente un atout 4.3 Travailler la connexion et la cohérence entre les différentes offres	Consciente de l'atout majeur du territoire que représente le fleuve Charente, la communauté de communes souhaite le mettre en avant et en réseau avec d'autres sites en créant des parcours permettant de fixer davantage les visiteurs. Le PLUi doit conduire au développement d'un tourisme vert au travers la mise en valeur du réseau hydrographique, du riche patrimoine bâti et le confortement d'un tourisme lié directement aux loisirs (pêche, activités nautiques, etc.).
--	--

5. ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS DE L'AGRICULTURE

5.1 Préserver le foncier agricole 5.2 Accompagner la diversification de l'activité agricole 5.3 Favoriser les nouvelles implantations	Couvrant plus de 60% de la surface du territoire et 326 exploitations, l'activité agricole représente une entité économique à part entière sur le territoire de Cœur de Charente. Consciente du rôle de l'agriculture en tant qu'employeur mais aussi en tant que gestionnaire de l'espace rural et des paysages, la communauté de communes souhaite permettre le développement de ce secteur d'activités dans sa globalité (terres, sites...).
---	--



Axe 2 : Répondre aux besoins d'accueil de tous les habitants

Le développement économique doit s'attacher à conduire une politique de développement résidentiel en adéquation avec ces ambitions. A travers cet axe, la communauté de communes affiche son ambition en termes de développement démographique. Cette croissance démographique souhaitée induit d'apporter des conditions d'accueil de qualité, en termes d'habitat notamment.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPERES ET JUSTIFICATIONS
6. SOUTENIR LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE EN S'APPUYANT SUR LA DIVERSITÉ DE L'OFFRE DU TERRITOIRE	
6.1 Lutter contre le déclin démographique en accompagnant l'installation de nouvelles populations sur le territoire et en trouvant des réponses au départ des jeunes du territoire 6.2 Privilégier l'accueil de populations à proximité des commerces et des services	L'un des principaux objectifs du PLUi est d'inverser la courbe démographique à travers, d'une part, le maintien de la population résidente et, d'autre part, l'accueil de nouveaux ménages venus de l'extérieur. Coeur de Charente a calibré son projet sur la base d'une prévision de croissance démographique de 0,5% de taux de variation annuel moyen sur le territoire, valeur similaire à celle enregistrée entre 1999 et 2013 et légèrement inférieure à celles observées durant les dernières années dans les bassins de vie Sud et Est. Sur la base de cette hypothèse, le territoire compterait ainsi en 2035, 23 866 habitants, soit 2266 habitants supplémentaires par rapport à 2015. En cohérence avec la répartition de la population actuelle mais aussi avec les dynamiques observées ces dernières années (dont l'attractivité accrue du bassin de vie Est), la communauté de communes a fait le choix de répartir cet objectif démographique en fonction des bassins de vie.
7. RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS PAR UNE OFFRE ADAPTÉE	
7.1 Répondre à la croissance démographique par une production de logements cohérente 7.2 Diversifier le parc de logement pour répondre à l'évolution de la typologie de ménages	Pour répondre à l'objectif démographique, la communauté de communes souhaite produire 1500 logements dans les 15 prochaines années, soit environ 100 logements par an en moyenne. Ce scénario de développement est détaillé dans les pages suivantes.
8. DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES DANS LE RESPECT DE LA TRAME HISTORIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT	
8.1 Favoriser la production de logements au sein des tissus déjà urbanisés 8.2 Développer des densités adaptées au contexte urbain 8.3 Lutter contre la banalisation tout en préservant l'identité de chaque bourg 8.4 Développer un parc de logements respectueux de l'environnement	Plusieurs éléments participent à la richesse des centres-villes et centres-bourgs : des formes urbaines denses qui rythment l'entité urbaine, un patrimoine bâti issu du socle naturel, etc. Si les développements de l'urbanisation des cinq dernières décennies ont tendu à uniformiser les paysages urbains et réduire les fonctions urbaines des centres historiques, Coeur de Charente, à travers son PLUi, souhaite afficher sa volonté de redynamiser les centres anciens en préservant une mixité des fonctions (actions sur la vacance) et en densifiant leur tissu.

Axe 3 : Défendre l'accessibilité aux services

Cœur de Charente est organisé autour de plusieurs polarités (Mansle, Aigre, Vars...) influençant le fonctionnement du territoire au quotidien. Cette multipolarisation assure une vie de proximité de qualité aux habitants en raison de l'existence de nombreux équipements et services répartis sur l'ensemble de la communauté de communes. A travers son projet de PLUi, l'intercommunalité souhaite préserver cette vie de proximité à travers :

- la consolidation des cœurs de bourgs (renouvellement urbain et mixité fonctionnelle notamment).
- la facilitation des déplacements. Pour prendre en compte le caractère multipolaire et permettre l'accès aux services et équipements pour tous, la CC souhaite mener une politique de mobilité adaptée et efficace. Pour cela, le projet soutient le développement des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements extra-communautaires et s'attache aussi à rechercher des solutions adaptées, douces et novatrices pour faciliter les déplacements intra-communautaire.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPERES ET JUSTIFICATIONS
9. TRAVAILLER DE FAÇON COLLECTIVE ET COHÉRENCE À L'ACCUEIL DE SERVICES	
9.1 Renforcer l'armature pour préserver le niveau d'équipement du territoire 9.2 Soutenir l'activité commerciale au sein des bourgs 9.3 Conforter l'offre de loisirs à destination des habitants du territoire et des touristes	En cohérence avec le projet de développement résidentiel envisagé mais aussi pour éviter «la concurrence» entre les communes, Cœur de Charente a la volonté d'assurer un équilibre dans le fonctionnement au quotidien de son territoire, à travers une répartition des services et des équipements s'appuyant sur l'armature territoriale. L'offre sportive, ludique, culturelle et de loisirs participe, au même titre que la présence d'emplois, à l'attractivité du territoire et permet de répondre aux besoins et attentes des habitants. La communauté de communes a pour objectif d'asseoir et de promouvoir cette offre.
10. FACILITER LES MOBILITÉS ALTERNATIVES À LA VOITURE INDIVIDUELLE À CHAQUE ÉCHELLE	
10.1 Favoriser et encourager les modes de déplacements doux ou actifs sur les courtes distances 10.2 Se connecter aux territoires voisins en améliorant la desserte du territoire 10.3 Lutter contre l'effet « tunnel » de la N10	Si le territoire apparaît facilement accessible du fait de l'existence de la RN10, il l'est uniquement sur une partie et pour les modes de déplacement motorisés. Ce constat et la future répartition des logements amènent à l'enjeu de la mobilité pour se déplacer entre les communes et sur l'ensemble du territoire ; il est donc au cœur de l'organisation du territoire d'aujourd'hui et de demain.

Axe 4 : Valoriser un cadre de vie riche et préservé

Le développement de la communauté de communes doit être réfléchi en fonction de ses ressources. Si le projet de PLUi doit conduire à une vision globale de l'aménagement du territoire respectant les objectifs en termes de limitation de la consommation d'espace, et être cohérent avec la capacité des réseaux et prendre en compte l'existence de risques et de nuisances, Cœur de Charente souhaite aller plus loin et inscrire le projet de développement dans la démarche de transition énergétique. Cette démarche permet, tant à court qu'à long terme, de préserver les ressources pour les générations futures.

ORIENTATIONS DU PADD**CHOIX OPERES ET JUSTIFICATIONS****11. LIMITER L'IMPACT DE L'ACTIVITÉ HUMAINE SUR LE SOCLE NATUREL ET AGRICOLE****11.1** Lutter contre le mitage urbain**11.2** Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**11.3** Développer une urbanisation respectueuse de l'environnement**11.4** Améliorer la gestion de l'eau**11.5** Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

La communauté de communes souhaite limiter l'impact du PLUi sur l'activité agricole. Coeur de Charente affiche donc un objectif d'un développement maîtrisé (en termes de surface ouverte à l'urbanisation et de localisation des futurs secteurs de projet) au profit d'une agriculture préservée. L'objectif est d'asseoir la pérennité des terres agricoles, outil de production.

Par ailleurs, concerné par un certain nombre de risques et de nuisances, le territoire se doit d'intégrer ces données dans son projet de développement, afin de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes.

12. PRÉSERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET LE PATRIMOINE NATUREL DU TERRITOIRE**12.1** Valoriser le patrimoine local**12.2** Préserver et valoriser la biodiversité en s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue

Traversé par le fleuve Charente et autres cours d'eau et occupé par de nombreux massifs boisés, le territoire compte de nombreux milieux naturels riches, qu'il convient de préserver et de valoriser. La communauté de communes s'est fixé comme objectif de préserver la Trame Verte et Bleue à travers l'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

13. VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE**13.1** Valoriser l'activité agricole**13.2** Valoriser les ressources forestières du territoire**13.3** Accompagner l'évolution des activités de carrières**13.4** Développer les énergies renouvelables dans le respect des paysages

La communauté de communes a la volonté d'encadrer l'utilisation des ressources naturelles durables au profit d'activités économiques. Coeur de Charente souhaite que les nouveaux projets soient réfléchis au regard de leur empreinte écologique, de la préservation des paysages et des espaces naturels et de la santé des habitants.

2.2 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD comporte quatre grands objectifs chiffrés liés à la modération de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain :

1. Un objectif d'optimisation et de mobilisation du potentiel au sein des enveloppes urbaines existantes

Le renouvellement urbain constitue un levier important pour réduire la consommation d'espaces. En lien avec l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, l'ambition à l'échelle de la communauté de communes est d'atteindre au moins 35% de la production de nouveaux logements dans des espaces en densification.

> CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

Cet objectif est cohérent avec les capacités réelles de densification identifiées sur le territoire à horizon 15 ans et détaillées dans la partie B.

2. Un objectif de remise sur le marché de logements vacants

A travers la définition de l'objectif en logements, le PLUi prévoit la remise sur le marché de 252 logements vacants à horizon 2035, soit environ 12 logements par an.

> CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

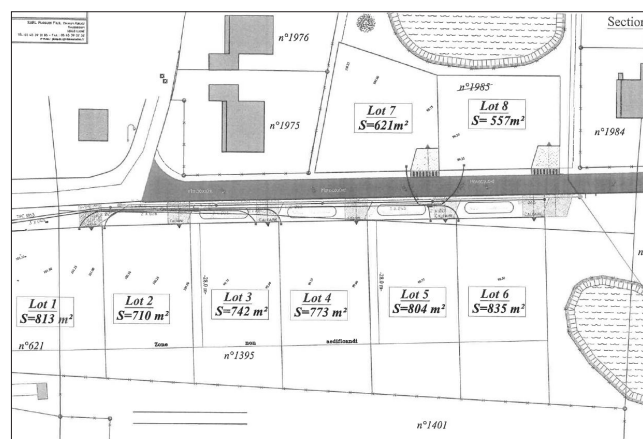
Cet objectif de réduction de la vacance est nécessaire puisqu'elle vient répondre aux objectifs du Code de l'urbanisme et du SCoT sur la prise en compte des potentiels au sein des tissus urbains constitués. Le SCoT impose un objectif de réduction de 1 % par an de la vacance.

3. Des objectifs de densité définis pour les extensions urbaines à vocation d'habitat

Afin d'assurer une urbanisation économe en espace, les projets d'urbanisation dans les extensions urbaines à vocation d'habitat devront atteindre un objectif de densité : 10 logements/hectare au moins sur l'ensemble des communes.

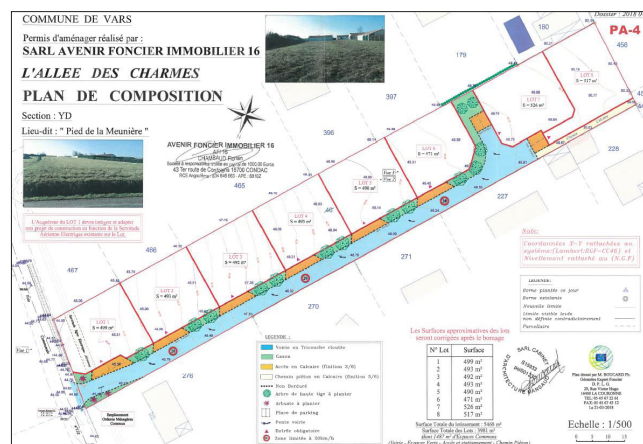
> CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

Le PADD affiche cet objectif en lien avec les dispositions du SCoT. Le choix a été fait d'afficher un objectif minimal, identique sur l'ensemble des communes afin de ne pas créer de concurrence entre les pôles et les communes rurales et en sachant que les opérations réalisées dans les pôles sur les dernières années mettaient en oeuvre, «naturellement», une densité plus élevée, par exemple :



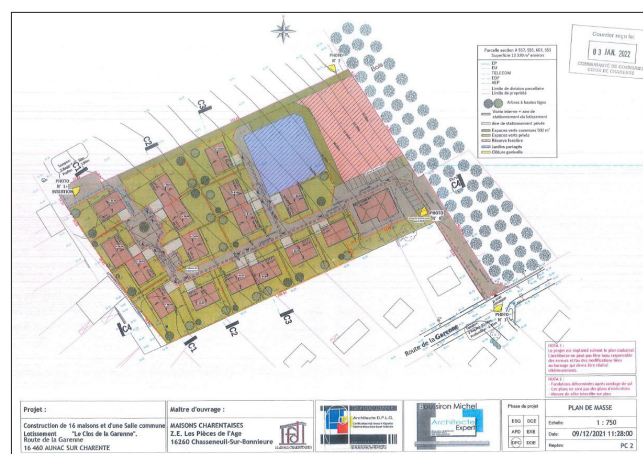
Exemple d'une opération à Mansle, pôle principal

- Lotissement L'allée des Chenevières à Mansle -



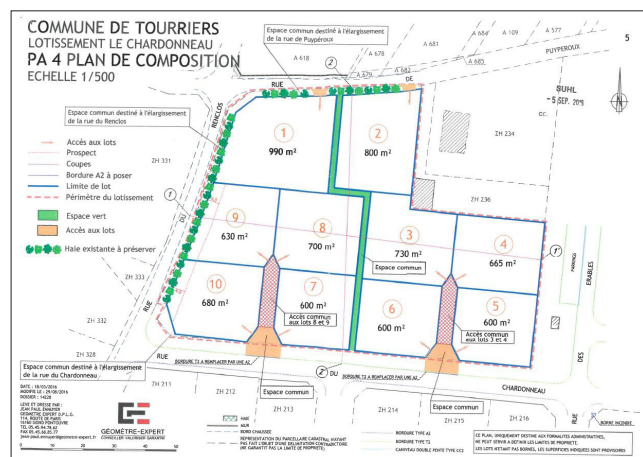
Exemple d'une opération à Vars, pôle intermédiaire structurant

- Lotissement L'allée des Charmes à Vars -



Exemple d'une opération à Aunac-sur-Charente, pôle de proximité

- Opération route de la Garenne de Aunac-sur-Charente



Exemple d'une opération à Tourriers, pôle rural relais

- Lotissement Le Chardonneau à Tourriers -

4. Une réduction de la consommation d'espaces par rapport à celle enregistrée durant les dix dernières années

Le PLUi de Coeur de Charente s'inscrit dans un objectif global de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, porté plus particulièrement par l'économie et l'habitat, qui sera, a minimal de l'ordre de 40% par rapport à la consommation d'espaces de la décennie passée.

> CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

L'analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années (2011-2021) a révélé une consommation d'espace par l'urbanisation (les projets agricoles, routiers, ferroviaires, les carrières et les dispositifs d'énergie renouvelable n'ont pas été comptabilisés) de l'ordre de 159,8 hectares. Le PADD affiche une réduction de 40% a minima de cette consommation. Cet objectif chiffré s'inscrit dans la mise en oeuvre de nouvelles dynamiques d'aménagement que la communauté de communes et l'ensemble des communes envisage de porter, chacune en fonction de son potentiel

et de ses spécificités. Il est également en accord avec l'article L151-5 du code de l'urbanisme et compatible avec le SCoT et le SRADDET (ce dernier prévoit une réduction d'au moins 50% de la consommation d'espace).



A noter que 23,41 hectares de cette consommation d'espace envisagée sont liés à des «coups partis» (autorisations d'urbanisme délivrées).

Le détail de la consommation d'espace engendrée par le PLUi durant la période 2021-2035 est exposé dans la partie D au point 6.

2.3 Le scénario de développement démographique et de logements

2.3.1 Les «invariants»

Avant de choisir un scénario de développement démographique incluant une création de logements, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs phénomènes qui vont influencer le développement du territoire, quelque soit le scénario : ce sont les «invariants». Le SCoT a fait l'analyse de certains de ces derniers à l'échelle de l'ensemble du Pays Ruffécois à horizon 2035. Ces chiffres connaissent pourtant des différences importantes de dynamiques en infra. C'est pourquoi, le PLUi détermine les besoins en logements par bassin de vie afin de prendre en compte des dynamiques très différenciées.

Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logements et augmentation de la population. Plusieurs phénomènes ont des incidences sur une partie du parc nouvellement construit, et c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier.

L'analyse de ces phénomènes a été réalisée sur la période précédente 2010-2015 (dernier recensement INSEE disponible lors de l'établissement du scénario de développement en 2019) afin de mettre en exergue leur degré d'influence sur le développement du territoire. Ils sont, dans un second temps, extrapolés sur la «durée de vie» du PLUi, c'est-à-dire sur la période 2021-2035.

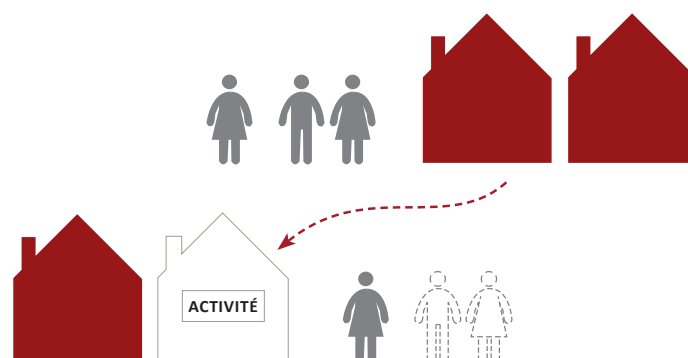
LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Les modifications de tout ou partie d'un bâti existant peuvent entraîner une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelle construction (division d'un grand logement) mais aussi conduire à la suppression de logements (transformation d'un logement en local d'activité par exemple).

>> Exemple A : Production de nouveaux logements



>> Exemple B : Baisse du nombre de logements



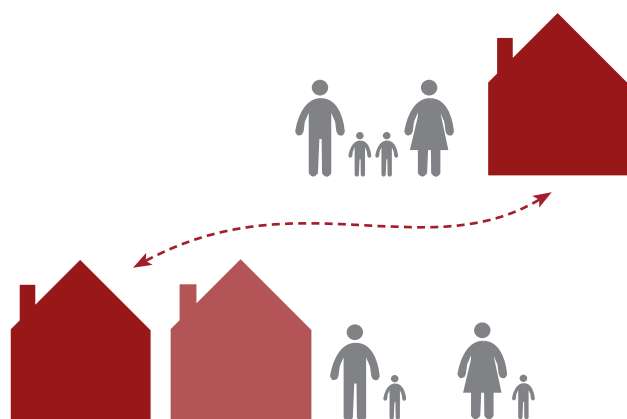
	Logements supplémentaires 2010-2015	Logements construits 2010-2015 (commencés 2009-2014)	Taux de renouvellement 2010-2015	Hypothèse 2035	Besoins en logement à horizon 2035	Besoins annuels
SCoT	Pas de prise en compte					
PLUi	510	566	-0,09 %/an	-0,09%/an	220	11
Bassin de vie Centre	165	200	-0,17%/an	-0,09%/an	73	4
Bassin de vie Est	128	85	+0,39%/an	-0,09%/an	39	2
Bassin de vie Ouest	91	80	+0,09 %/an	-0,09%/an	44	2
Bassin de vie Sud	126	201	-0,40 %/an	-0,09%/an	64	3

Ce phénomène n'a pas été pris en compte par le SCoT. Cependant, à l'échelle de Cœur de Charente, il nécessite la création de logements supplémentaires puisque sur la période récente, le territoire a produit davantage de logements neufs qu'il n'a comptabilisé de logements supplémentaires : des logements ont donc disparu du tissu urbain existant.

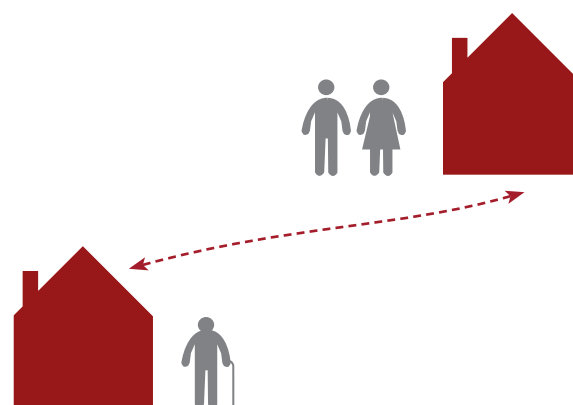
LE DESSEREMENT DES MÉNAGES

La baisse du nombre moyen de personnes par ménage engendre, à population équivalente, une augmentation du nombre de ménages et par conséquent du nombre de logements occupés. Ce phénomène, observable à l'échelle nationale, s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : augmentation des familles monoparentales, maintien plus long des personnes âgées à domicile, etc.

>> Exemple A :
Consommation de nouveaux logements



>> Exemple B :
Baisse du nombre de personnes par foyer



Le SCoT part de l'hypothèse d'un fil de l'eau du desserrement des ménages, un peu atténué, et applique la même variation en 2013 et 2035 (22 ans) qu'entre 1999 et 2013 (14 ans).

Le PLUi reprend ce même principe en appliquant le rythme de desserrement 2010-2015, légèrement ralenti à horizon 2035. En effet, on observe un ralentissement du desserrement des ménages liés à l'attractivité du sud du territoire pour les jeunes ménages. On peut faire l'hypothèse que la croissance soutenue viendra limiter le desserrement des ménages.

Nombre de personnes par ménage	Date 1	Date de référence	Hypothèse 2035	Besoins en logement à horizon 2035	Besoins annuels
SCoT	1999 : 2,42	2013 : 2,23	1,95	1 766 (2018-2035)	104
Cœur de Charente dans SCoT	1999 : 2,40	2013 : 2,23	1,95	Entre 1 060 (60 %) et 1 389 (1,95pers/mén)	Entre 62 et 82
PLUi	2010 : 2,26	2015 : 2,20	2,03	833	42
Bassin de vie Centre	2010 : 2,21	2015 : 2,13	1,96	281	14
Bassin de vie Est	2010 : 2,30	2015 : 2,23	2,06	131	7
Bassin de vie Ouest	2010 : 2,15	2015 : 2,02	1,85	173	9
Bassin de vie Sud	2010 : 2,35	2015 : 2,36	2,19	248	12

En prenant un desserrement global, le SCoT parvient à un nombre de logements nécessaires légèrement supérieur à l'objectif adapté aux dynamiques locales de Cœur de Charente. En effet, les bassins de vie Sud et Est connaissent un desserrement des ménages beaucoup moins prononcé que le reste du Pays du Ruffécois.

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

La variation du nombre de résidences secondaires a aussi un impact sur le maintien de la population. L'occupation partielle de ces logements entraîne une utilisation discontinue des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur le fonctionnement des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.

>> Exemple A : Création d'une résidence secondaire

>> Exemple B : Transformation d'une résidence secondaire en résidence principale



Le SCoT part de l'hypothèse de prolongation des dynamiques observées entre 1999 et 2013, sans distinguer une nouvelle fois les tendances locales. Pour le PLUi, la mise à jour au vu des dynamiques récentes montre un coup d'arrêt à la dynamique des résidences secondaires, d'où une prévision plus faible en termes de besoins.

Nombre de Résidences secondaires	Date 1	Date de référence	Hypothèse 2035	Besoins en logement à horizon 2035	Besoins annuels
SCoT	1999 : 2 335	2013 : 2 631		364 (2018-2035)	21
Cœur de Charente dans SCoT	1999 : 1 291	2013 : 1 452		Entre 218 (60 %) et 253 (prolongation du rythme)	Entre 13 (60 %) et 15 logements (prolongation du rythme)
PLUi	2010 : 1 400	2015 : 1 415	+ 62 (+0,2%/an)	61	3
Bassin de vie Centre	2010 : 499	2015 : 537	+ 0,2%/an	23	1
Bassin de vie Est	2010 : 380	2015 : 370	+ 0,2 %/an	16	1
Bassin de vie Ouest	2010 : 344	2015 : 337	+ 0,2 %/an	15	1
Bassin de vie Sud	2010 : 177	2015 : 171	+ 0,2 %/an	7	0

LES LOGEMENTS VACANTS

La vacance est un phénomène «naturel» sur un territoire. Les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de périodes de vacance, nécessaires au bon fonctionnement du marché immobilier. Au-delà de cette «vacance de marché», la vacance de longue durée peut immobiliser des logements.

>> Exemple A : Transformation d'un logement vacant en résidence principale



>> Exemple B : Baisse du nombre de résidences principales



Le SCoT impose un objectif de réduction de 1 % par an de la vacance. Il calcule un total de 369 logements ainsi rendus au parc de résidences principales.

Pour le PLUi, la prise en compte de cet objectif de réduction de la vacance est nécessaire puisqu'elle vient répondre aux objectifs du Code de l'urbanisme et du SCoT sur la prise en compte des potentiels au sein des tissus urbains constitués.

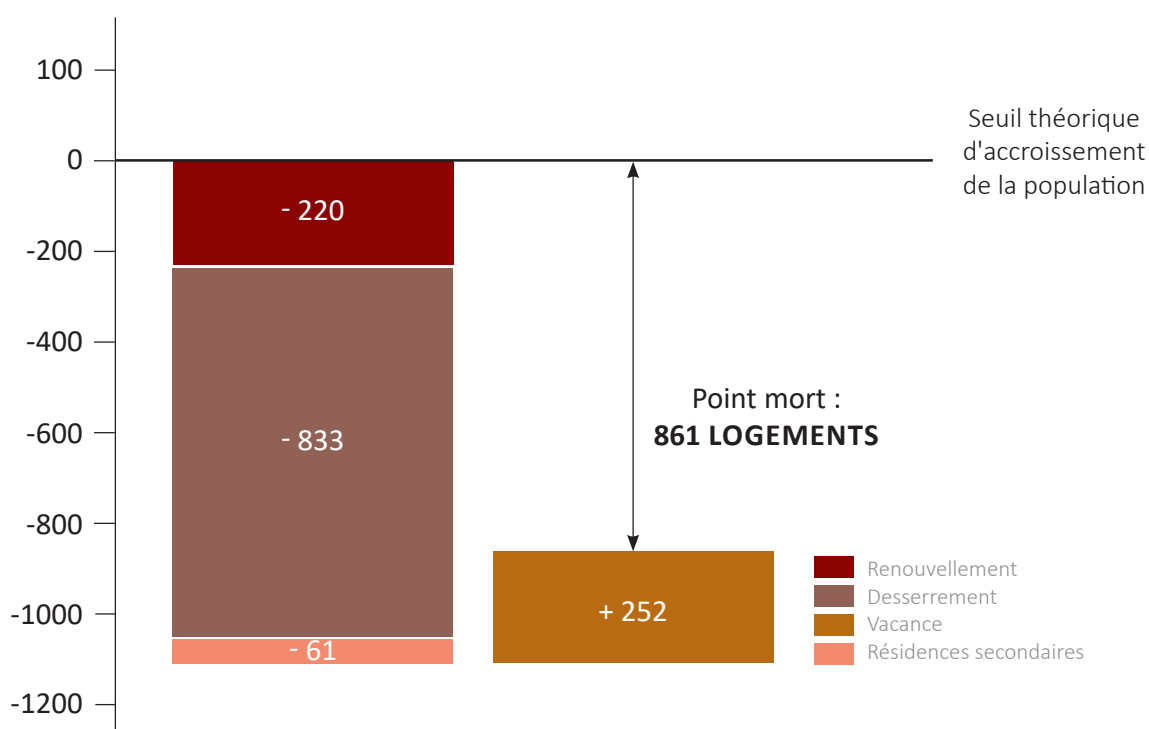
Nombre de logements vacants	Date de référence	Hypothèse 2035	Besoins en logement à horizon 2035	Besoins annuels
SCoT	2013 : 2 355	- 1%/an	- 369 (2018-2035)	- 22
Cœur de Charente dans SCoT	2013 : 1 263	- 1%/an	Entre-221 (60 %) et -262 (-1%/an)	Entre-13 (60 %) et -15 (-1%/an)
PLUi	2015 : 1 382	- 1%/an	- 252	- 12
Bassin de vie Centre	2015 : 450	- 1%/an	- 82	- 4
Bassin de vie Est	2015 : 268	- 1%/an	- 49	- 2
Bassin de vie Ouest	2015 : 313	- 1%/an	- 57	- 3
Bassin de vie Sud	2015 : 351	- 1%/an	- 64	- 3

RÉCAPITULATIF

Ainsi, le point mort observé au sein du PLUi est la somme de ces quatre phénomènes. Les besoins sont inférieurs à ceux proposés par le SCoT du fait d'un desserrement moindre, plus conforme à la réalité du territoire et à son ambition d'accueillir de jeunes ménages.

Point mort	Besoins en logement à horizon 2035	Besoins annuels
SCoT	1 761 (Attention le total affiché dans le SCoT ne prend pas en compte le renouvellement urbain)	104
Cœur de Charente dans SCoT	Entre 1 057 (60 %) et 1 252	Entre 62 (60 %) et 74
PLUi	861	44
Bassin de vie Centre	296	15
Bassin de vie Est	137	7
Bassin de vie Ouest	174	9
Bassin de vie Sud	253	13

Au total, ce sont 861 logements qui seront nécessaires pour le maintien de la population entre 2015 et 2035 en retenant une poursuite du phénomène de **renouvellement du parc à un rythme stable (-0,09%)**, combinée à la poursuite de la **diminution de la taille des ménages (de 2,20 à 2,09)** et d'une évolution similaire à celle enregistrée sur les dernières années du nombre de résidences secondaires. Pour répondre en partie à ces « phénomènes » de consommation des logements et en compatibilité avec le SCoT du Ruffécois, la collectivité souhaite agir sur le parc de logements vacants à travers son projet. Ainsi, une hypothèse de résorption de la vacance est posée, de **-1%/an**, à horizon 2035. Ainsi, on estime que 252 logements vacants pourront être remis sur le marché pour être occupés à cette échéance. En agissant ainsi, ce sont **861 logements qui seraient nécessaires au maintien de la population**.



2.3.2 Les «possibles» : choix du scénario de développement

En intégrant les «invariants» lors de la réflexion sur le scénario de développement démographique à choisir, la communauté de communes a souhaité, à travers son projet de PLUi, poursuivre les objectifs suivants :

1. Permettre une croissance démographique à l'échelle de Cœur de Charente

Pour la permettre, la communauté de communes s'est appuyée sur les données suivantes :

L'ÉVOLUTION PASSÉE DE LA POPULATION

- Évolution de la population 2010-2015 :

+ 0,1 %/ an

- Évolution de la population départementale 2010-2015 :

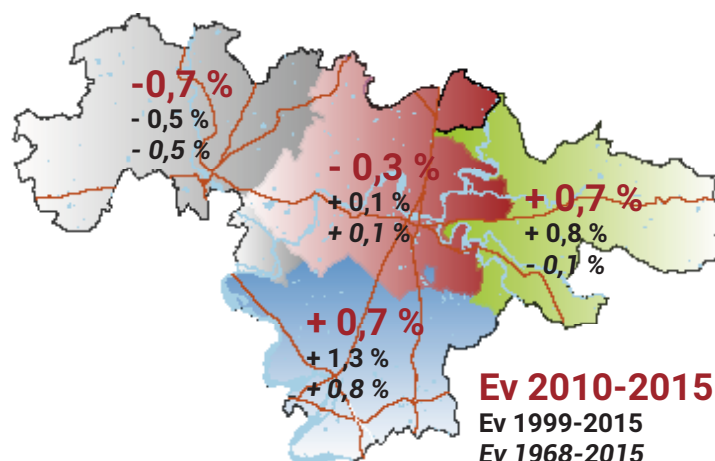
+ 0,1%

- Évolution annuelle moyenne de la population Cœ
Charente

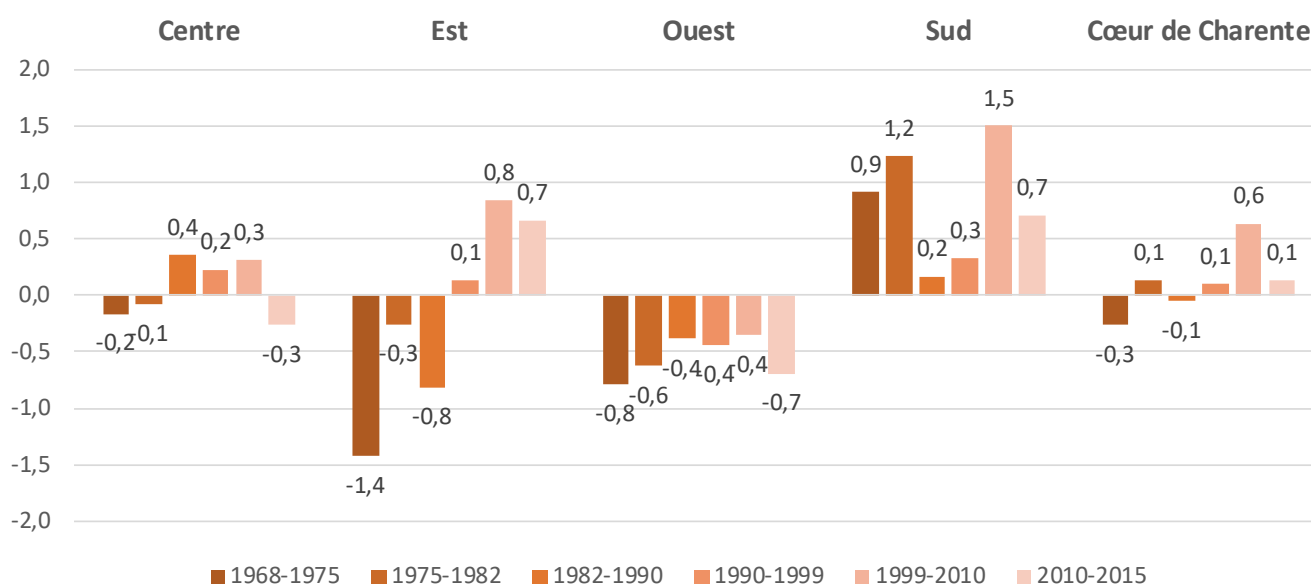
1999-2015 : + 0,5 %

1968-2015 : + 0,2 %

L'Insee prévoit pour le département de la Charente une croissance moyenne de 0,1 % par an entre 2015 et 2035 (modèle Omphale- scénario central)



Évolution de la population (croissance annuelle moyenne) - Population totale



LE CADRE DU SCOT

> Une croissance d'environ + 0,5 % par an

> Un objectif de production d'environ 1 980 logements entre 2017 et 2035

LES HYPOTHÈSES ÉTUDIÉES

1_PROLONGEMENT DES DYNAMIQUES RÉCENTES	2_PROLONGEMENT DES DYNAMIQUES TEMPS LONG	3_REDYNAMISATION
<i>Reproduction des évolutions démographiques observées sur la période récente (2010-2015)</i>	<i>Reproduction des évolutions démographiques observées sur la période longue (1968-2015)</i>	<i>Reproduction des évolutions démographiques observées sur la période 1999-2015</i>
TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE LA POPULATION : + 0,1 %	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE LA POPULATION : + 0,2 %	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE LA POPULATION : + 0,5 %
POPULATION SUPPLÉMENTAIRE ATTENDUE A HORIZON 2035 : + 100 habitants (5 habitants/an)	POPULATION SUPPLÉMENTAIRE ATTENDUE A HORIZON 2035 : environ + 600 habitants (30 habitants/an)	POPULATION SUPPLÉMENTAIRE ATTENDUE A HORIZON 2035 : environ + 2 200 habitants (110 habitants/an)
LOGEMENTS A PRODUIRE A HORIZON 2035 : environ 600 logements (30 log/an)	LOGEMENTS A PRODUIRE A HORIZON 2035 : environ 850 logements (42 log/an)	LOGEMENTS A PRODUIRE A HORIZON 2035 : environ 1 500 logements (100 log/an)

LE SCÉNARIO PRIVILÉGIÉ PAR LES ÉLUS

Les élus ont travaillé sur ces hypothèses en groupe lors d'ateliers de travail et lors d'un comité de pilotage qui a permis de préciser le scénario privilégié de développement.

Lors de ces échanges, il est ressorti que les élus avaient le sentiment que la dynamique démographique avait tendance à repartir à la hausse ces dernières années même si cela s'exprimait de façon très différenciée au sein du territoire. Ils se sont accordés sur l'enjeu de consolider l'offre en logement à proximité des centralités pour redynamiser les centres-bourgs.

Au vu de ces ressentis, le scénario 1 et 2 semblaient sous-dimensionnés par rapport à la demande enregistrées par les élus. De fait, ceux-ci ont choisi de rester dans le cap fixé par le SCoT, prolongeant le rythme d'accroissement démographique enregistré depuis les années 2000, avec une croissance annuelle du nombre d'habitants de +0,5 % par an.

Le PLUi s'inscrit dans la ligne du SCoT en termes de croissance démographique mais le chiffre de départ est plus petit que celui prévu par le SCoT, d'où un objectif légèrement inférieur.

Population des ménages	2013	2015	2035	Moyenne brute annuelle
SCoT	35 255	Théorique : 35 608	Théorique : 39 344 (+0,5 %/an)	+ 186 hab/an
Cœur de Charente dans SCoT	21 559	Théorique : 21 775	Théorique : Entre 24 012 (60 % de la population supplémentaire) et 24 059 (+0,5 %/an)	Entre +112 et +114 hab/an
PLUi	///	Recensement : 21 600	Théorique : 23 866 (+0,5 %/an)	+113 hab/an

2. Conforter l'armature territoriale

Coeur de Charente, à travers son projet de PLUi, a souhaité travailler sur une répartition fine de l'offre en logements.

LES TENDANCES PASSÉES

La répartition de la population

Nombre d'habitants en 2015 : 22 174

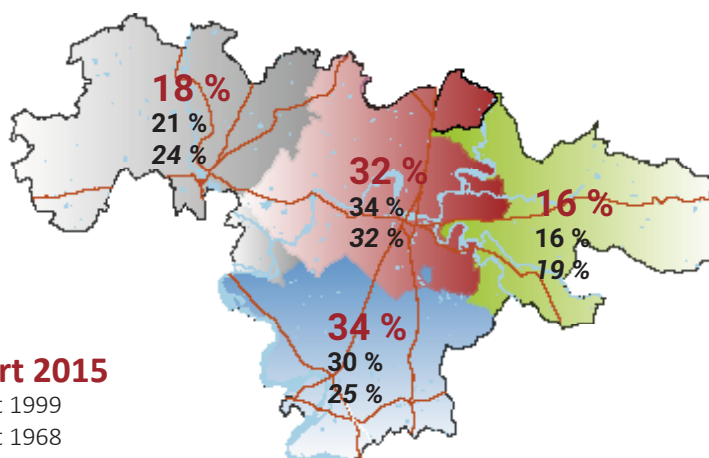
Pôle principal : 7 %

Pôles intermédiaires : 26 %

Pôles de proximité : 12 %

Pôles ruraux-relais : 12 %

Autres communes : 43 %



Part 2015

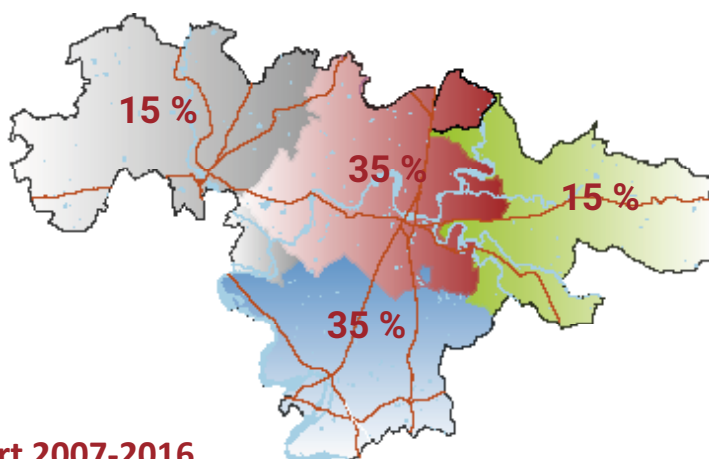
Part 1999

Part 1968

Répartition de la population

La construction neuve

Logements commencés 2007-2016 : 1 008



Part 2007-2016

Répartition de la construction neuve

LE CADRE DU SCOT

P5 : Dans un second temps, toujours dans l'objectif de rééquilibrer le territoire et de développer son ensemble, les 330 hectares sont distribués par secteur géographique. Cette répartition de second niveau a été calculée afin que chaque bassin de vie puisse construire suffisamment de logements pour gagner des habitants sur son secteur afin de maintenir et développer ses équipements, services et commerces.

En l'absence de documents d'urbanisme intercommunal approuvé (ex: PLUi) traitant de la question du logement de rang inférieur à celui du SCoT, il est prescrit une répartition par bassin de vie comme suit :

	Projection à 2035 (part des logements à produire)
Bassin de vie Ouest (Aigre)	18% (376 logements)
Bassin de vie Centre (Mansle)	33 % (653 logements)
Bassin de vie Est (Aunac sur Charente et Val-de-Bonnieu)	14 % (257 logements)
Bassin de vie Sud (Boixe)	35% (693 logements)

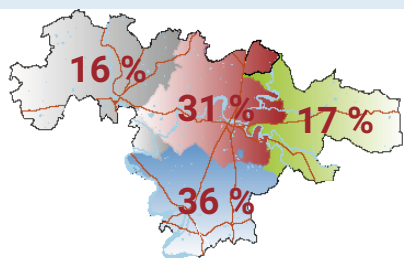
Lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal traitant de la question du logement, cette répartition peut être modifiée dans la limite de la consommation globale affichée à la prescription P1.

Un objectif de production d'environ **1 980 logements** entre 2017 et 2035

LES HYPOTHÈSES ÉTUDIÉES

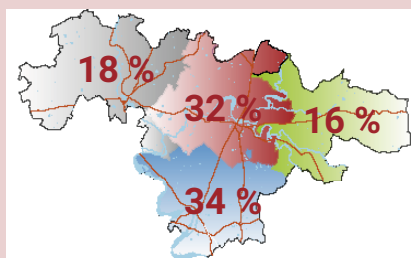
1. RÉPARTITION FIL DE L'EAU

La hausse de la population profite d'abord aux communes du Sud et de l'Est ainsi que celles positionnées sur l'axe de la N10.



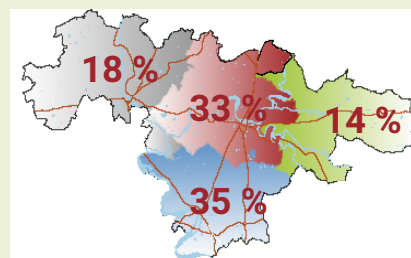
2. STABILISATION DES PROPORTIONS ACTUELLES

Tous les territoires contribuent à l'accueil de la population à hauteur de leur poids aujourd'hui dans la population



3. RÉÉQUILIBRAGE (PROPOSITION SCOT)

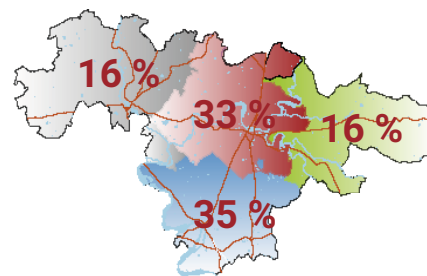
L'effort d'accueil est rééquilibré en partie en faveur des territoires du Nord de Cœur de Charente et notamment à l'Ouest.



LE SCÉNARIO PRIVILÉGIÉ PAR LES ÉLUS

Les élus souhaitent renforcer le pôle central de Mansle et affirmer son rôle de polarité pour l'ensemble du territoire. Le scénario le plus favorable en vue de ce rééquilibrage semble le plus adapté pour le bassin de vie centre, sans pour autant brider le bassin de vie sud qui connaît une croissance rapide du fait du desserrement de l'agglomération d'Angoulême.

Dans un second temps, les élus souhaitent reconnaître les dynamiques propres aux bassins de vie ouest et est. Le premier est marqué par une déprise démographique et un vieillissement de la population qu'il s'agit de ralentir grâce au PLUi mais il semble plus cohérent de proposer une offre adaptée à la faible demande. Au contraire, le bassin de vie Est connaît une forte dynamique qu'il s'agit d'accompagner.



3. Le scénario choisi

	Habitants supplémentaires	Date de référence	Hypothèse 2035	Besoins en logement à horizon 2035	Besoins annuels
SCoT	4 092 entre 2013 et 2035	+ 186 hab/an	1,95	2 098 entre 2013 et 2035	95
Cœur de Charente dans SCoT	Entre 2455 (60 % du Pays) et 2500 (+0,5 %/an) entre 2013 et 2035	Entre +112 et +114 hab/an	1,95	Entre 1 258 et 1 282 (entre 2013 et 2035)	Entre 57 et 58
PLUi	2 266 entre 2015 et 2035	+ 113 hab/an	2,03	1 116	56
Bassin de vie Centre	33 % : 748	+ 37 hab/an	1,96	381	19
Bassin de vie Est	16 % : 363	+ 18 hab/an	2,06	176	9
Bassin de vie Ouest	16 % : 362	+ 18 hab/an	1,85	196	10
Bassin de vie Sud	35 % : 793	+ 40 hab/an	2,19	363	18

	Point mort 2035	Besoins pour accueillir de la population	Total du besoin en logements	Besoin annuel moyen	Moyenne annuelle construction neuve 2007-2016
SCoT	1 761 (Attention le total affiché dans le SCoT ne prend pas en compte le renouvellement urbain)	1 539 (entre 2018 et 2035)	3 300 (entre 2018 et 2035)	194	
Cœur de Charente dans SCoT	1 057	923	1 980	117	
PLUi	861	1 116	1 977	99	101
Bassin de vie Centre	296	381	677	34 (SCoT : 39)	36
Bassin de vie Est	137	176	313	16 (SCoT : 16)	15
Bassin de vie Ouest	174	196	371	19 (SCoT : 21)	15
Bassin de vie Sud	253	363	616	31 (SCoT : 41)	35



PARTIE B

Densification des espaces bâtis et
consommation des espaces naturels,
agricoles et forestiers passée

1

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE

1.1 Le cadre législatif

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

1.2 La méthode

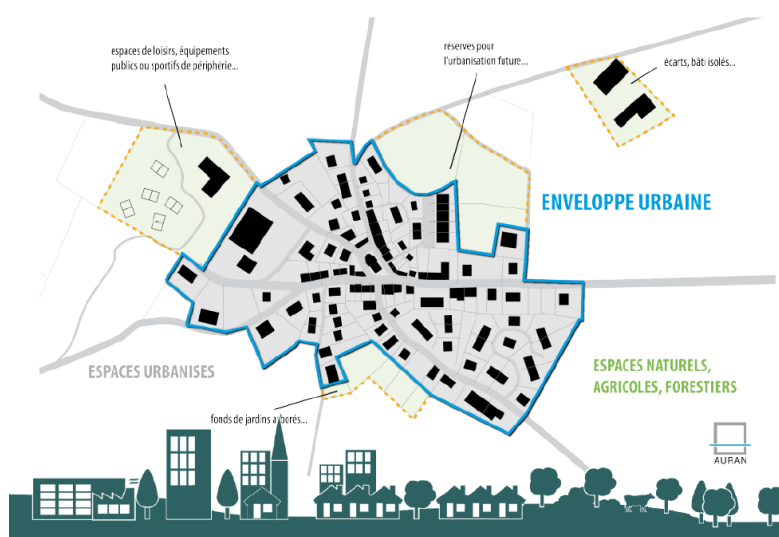
Lors de l'élaboration du PADD, la communauté de communes a analysé la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années précédant le lancement de la phase PADD, la période 2007-2017. Afin d'être en conformité avec l'article L151-4 du code de l'urbanisme, une mise à jour a été réalisée pour estimer la consommation d'espaces jusqu'au 1^{er} janvier 2022 ; celle-ci est expliquée dans un second temps.

L'analyse des fichiers fonciers MAJIC III de 2017 permet de mettre en lumière les surfaces ayant été artificialisées ces dernières années (entre 2007 et 2017), et de montrer les caractéristiques de l'urbanisation sur le territoire de Cœur de Charente sur cette période.

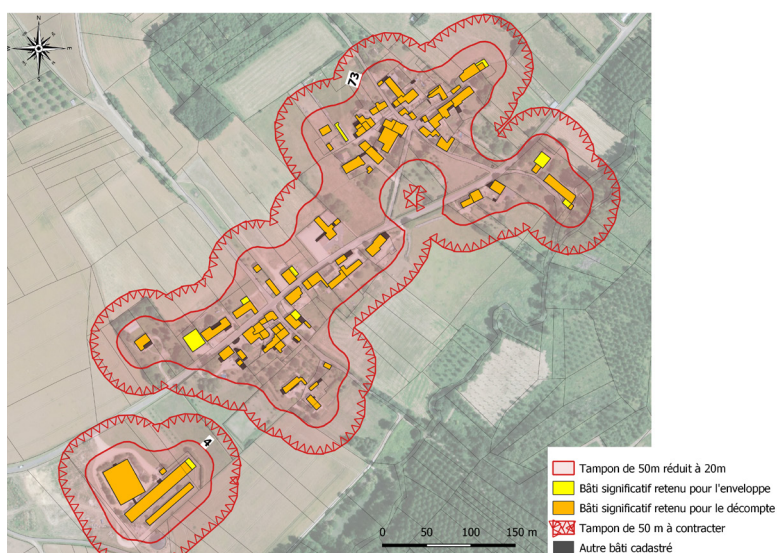
LA PREMIÈRE ÉTAPE : LA DÉLIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

En cohérence avec le travail engagé au niveau du SCoT du Ruffécois, un premier tracé des enveloppes urbaines a été effectué en application de la méthode développée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) afin de disposer de résultats comparables et partagés.

L'espace urbanisé est d'abord défini à partir d'un regroupement de bâti significatif (bâti dur >20 m² + bâti léger >50 m²). Deux tâches urbaines sont constituées : la première de 50 mètres autour du bâti qui permet de faire apparaître les principaux groupements bâtis, la seconde de 30 mètres qui permet de valider la continuité urbaine entre les bâtis.

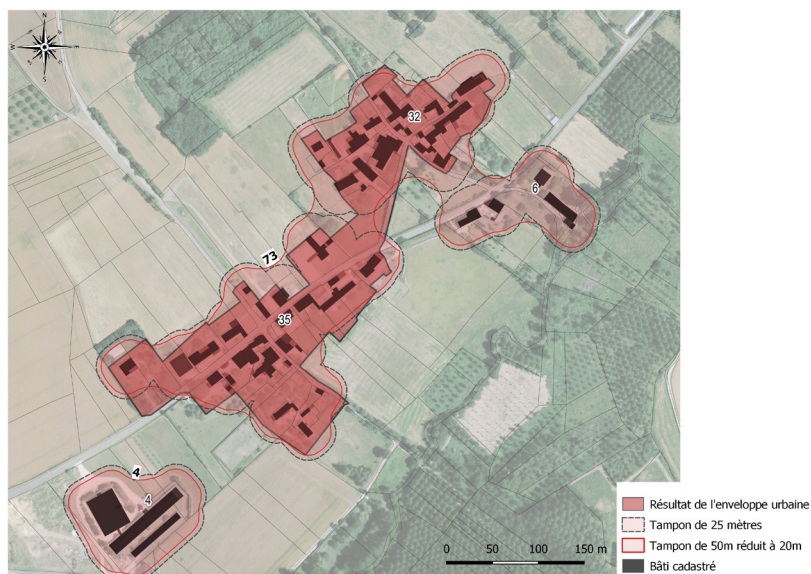


Source : Auran

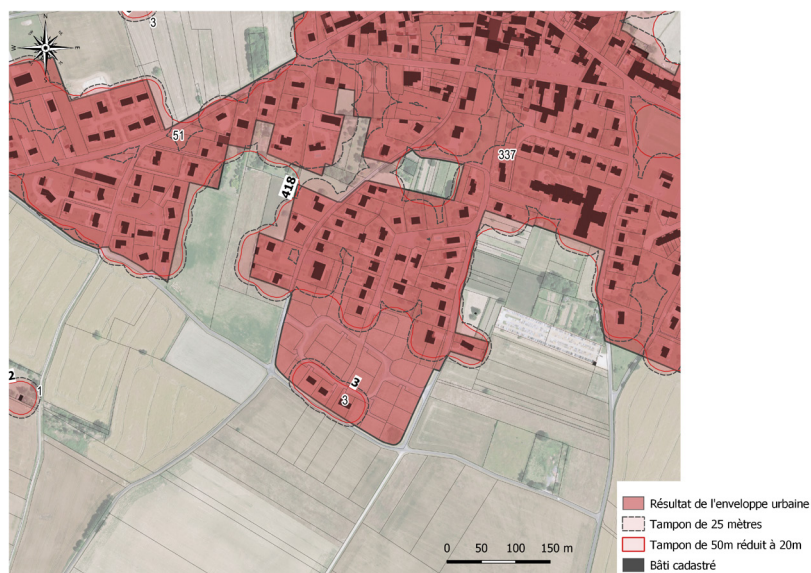


Repérage des groupements bâtis significatifs par le tracé de la tache urbaine

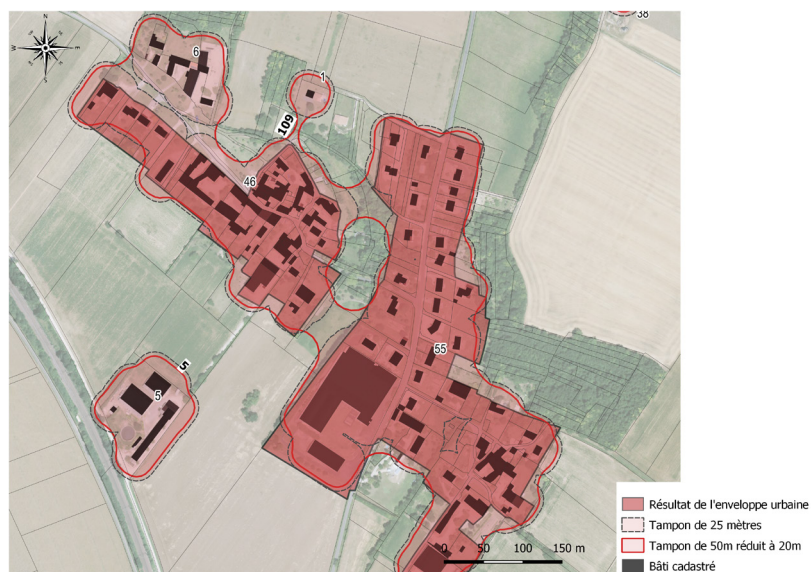
Pour ce premier exercice, seuls les groupements repérés concentrant plus de 25 bâtis durs sont retenus. Les enveloppes sont alors réalisées en analysant la continuité effective du bâti par la présence d'une continuité manifeste entre deux groupements : équipement public, parcelle artificialisée, présence de bâti léger.



Exemple de tracé de l'enveloppe



Exemple d'inclusion des parcelles artificialisées et/ou des équipements non-bâti



Exemple de coupure d'urbanisation entre deux enveloppes distinctes

LA SECONDE ÉTAPE : QUANTIFICATION ET QUALIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

La méthodologie utilisée pour définir l'origine des surfaces consommées entre 2007 et 2017 repose sur différentes données :

- Les fichiers fonciers Majic III et Edigeo 2017 : les fichiers MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastreales) sont créés par la Direction Générale des Finances Publiques. Cette base de données renseigne sur les parcelles, leurs localisations, les locaux et leurs propriétaires. Bien que sa vocation première soit fiscale, sa richesse permet de construire une connaissance de l'occupation foncière et de développer une analyse fine du territoire. Le fichier Edigeo (Echange de données informatisées dans le domaine de l'information géographique) est une norme de transfert de données entre différents logiciels SIG).
- Les données orthophoto 2014, c'est à dire des images provenant de clichés aériens.
- Les données satellites (Google Earth) 2007 jusqu'en 2017, qui sont des images provenant de clichés satellites.

Le croisement d'une analyse SIG avec une analyse par photo-interprétation permet d'affiner les connaissances concernant l'évolution du territoire de Cœur de Charente et de décortiquer les différentes origines et les différentes destinations de ces espaces consommés entre 2007 et 2017.

Cette méthode a permis la définition d'une typologie des origines des espaces consommés entre 2007 et 2017. Ont été retenues 3 catégories :

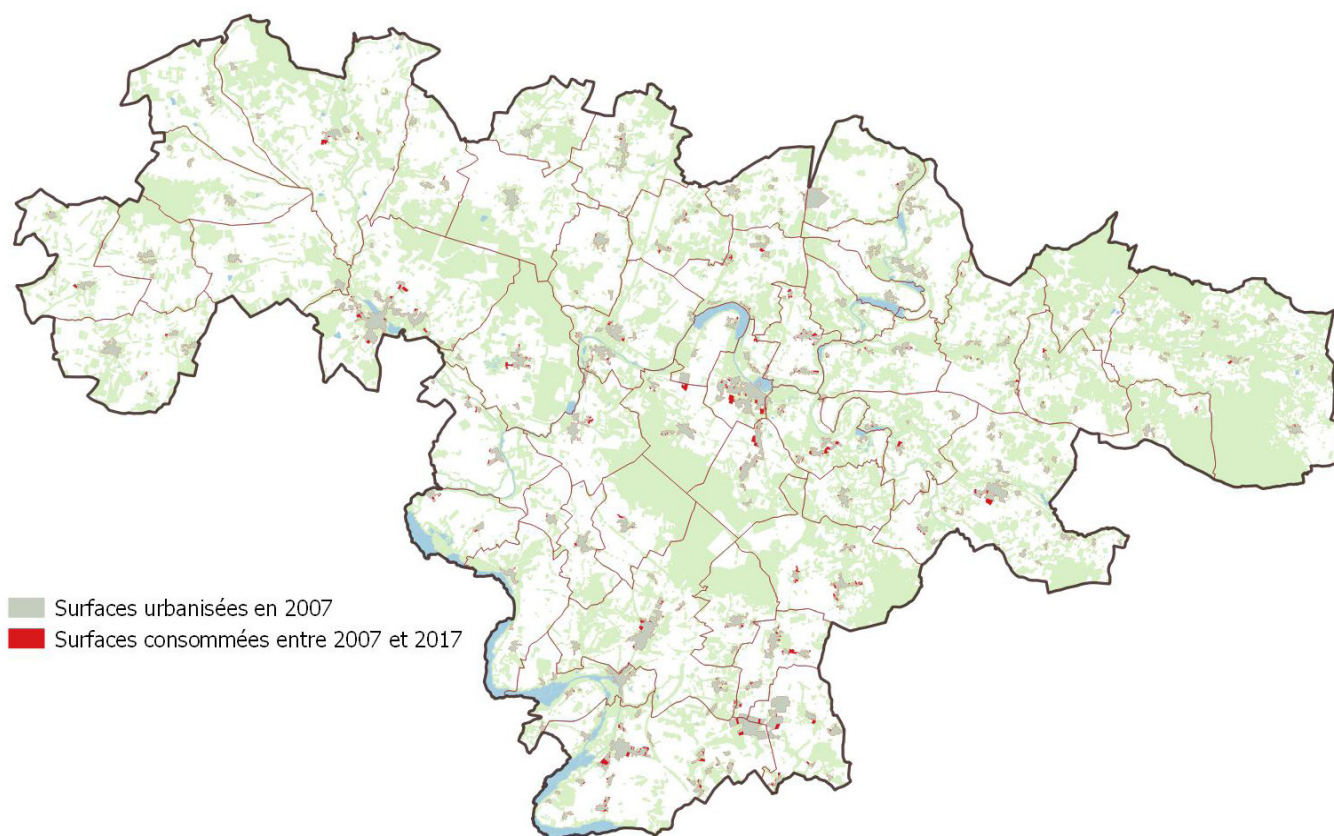
- **Les surfaces agricoles** : reconnaissables par leur couleur (marron, vert ou jaune), découpées de façon géométrique, et généralement striées. Elles sont généralement assez étendues lorsqu'elles sont en dehors des espaces urbains mais peuvent être de plus petite taille aux abords et dans les espaces bâtis. Ces éléments dépendent de la période de l'année à laquelle les photos ont été prises ainsi que du type de culture. Sont également reconnaissables les cultures maraîchères sous serres.
- **Les surfaces naturelles** : reconnaissables de part leur boisement important, de couleur vert foncé ou herbacées et parsemées de quelques arbres.
- **Les surfaces urbaines** : il s'agit des espaces qui en 2007 ne sont ni cultivés, ni naturels ni encore consommés mais sur lesquels ont peu voir la trame de la future consommation avec une voirie ou un bâti déjà tracé au sol.

Afin de déterminer les surfaces ayant été consommées uniquement sur l'agriculture, le naturel ou l'urbain, on déduit de la surface globale les espaces considérés comme déjà consommés mais apparaissant sur les fichiers fonciers en raison d'un changement de statut fiscal du foncier dû à des travaux en cours ou terminés, ce qui arrive à un total de **149 hectares**.

Cette analyse permet aussi d'analyser le remplissage des dents creuses et une partie du renouvellement urbain. Deux éléments peuvent ainsi être observés :

- **Les surfaces "urbaines"**, c'est-à-dire les espaces verts urbains ou les espaces ouverts non consommés. Ils sont généralement situés dans le tissu urbain dense ou diffus (entre plusieurs bâtiments) de couleurs verte ou blanche ou grise si le sol a été artificialisé par un revêtement.
- **Les surfaces " Renouvellement urbain "** : contrairement aux surfaces "urbaines", les espaces consommés par le renouvellement urbain correspondent à des opérations d'agrandissement (construction sur un espace ouvert mais dépendante d'un bâti déjà existant), ou de rénovation (reconnaissable aux modifications que l'on peut repérer sur le toit ou la façade), ou de réhabilitation (c'est-à-dire un bâti détruit et reconstruit différemment).

Cela représente **12 hectares** entre 2007 et 2017.



La consommation foncière sur le territoire Coeur de Charente entre 2007 et 2017

L'étalement urbain a été en particulier important au niveau des principaux pôles tel que Mansle, mais également au sud du territoire (en particulier sur les communes de Vars et de Anais, et enfin le long des voies principales (RN10, D739 et autres voies départementales). L'importance de ces axes induit une urbanisation linéaire, notamment au niveau des entrées de bourg. Néanmoins, l'étalement urbain est caractérisé par peu de bâti isolé, les parcelles construites répondant à une logique de continuité urbaine.

Une consommation foncière qui se fait principalement au détriment de l'espace agricole

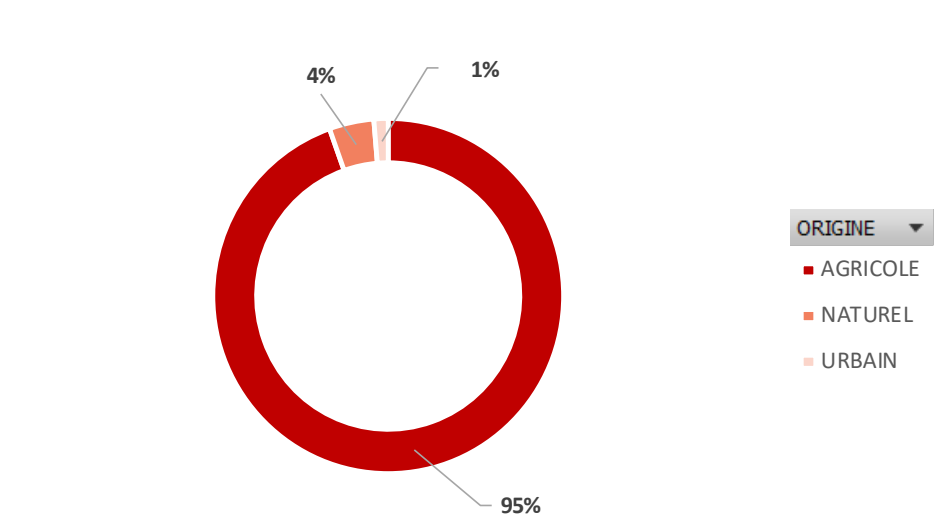
149 hectares ont été consommés entre 2007 et 2017 en extension des bourgs et des hameaux. Cette artificialisation s'est faite principalement au détriment de l'espace agricole : 95 % des surfaces consommées entre 2007 et 2017 l'ont été sur de l'espace jusque-là exploité par l'agriculture. 4 % l'ont été sur des espaces naturels. Le 1% restant l'a été sur des espaces viabilisés en extension du tissu urbain.

Cela représente une augmentation de 8 % de l'enveloppe urbaine entre 2007 et 2017, passant de 1836 hectares au sein des bourgs et des hameaux à 1 985 ha en 2017.

En renouvellement urbain, une vingtaine d'hectares ont accueilli de nouvelles constructions. Le remplissage des dents creuses correspond à 57 % des surfaces utilisées pour l'accueil de constructions neuves. Le reste (43 %) correspond à du renouvellement urbain c'est-à-dire au remplacement de bâti ancien par de la construction neuve.

En moyenne 17 hectares ont ainsi accueilli des constructions nouvelles chaque année : 15 hectares l'ont fait en extension du tissu urbain existant et 2 hectares au sein du tissu urbain.

Si la surface concernée par le renouvellement urbain est restée relativement constante sur la période, on observe une forte chute des surfaces moyennes consommées sur la période. Jusqu'en 2012, une vingtaine d'hectares étaient en moyenne soustraits à l'espace agricole ou naturel pour accueillir de nouvelles constructions. Depuis 2013, cette moyenne a fortement chuté pour atteindre 8 hectares consommés en moyenne. Plusieurs facteurs expliquent ce recul : le principal effet est lié à la forte diminution de la construction neuve sur la même période mais aussi à une relative diminution des tailles moyennes de terrains vendus sur certains secteurs du territoire notamment dans le bassin de vie Sud.



Origine des espaces	Surface MOS (ha)	Part (%)
Agricole	140,5	95
Naturel	6	4
Urbain (espaces verts ou ouverts)	2	1
Total	149	100

Origine des parcelles consommées en extension entre 2007 et 2017, Source : Cittànova, Majic

Une consommation foncière importante liée au tracé de la LGV

La construction de la LGV est traitée à part dans cette analyse de l'évolution du foncier puisqu'elle résulte d'un projet national, indépendant du projet de territoire de Cœur de Charente.

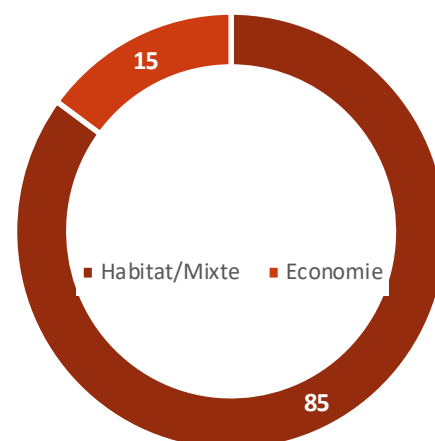
Environ 279 hectares ont été dédiés au passage de l'infrastructure : 254 ha ont été soustrait à l'espace agricole, 24 ha aux espaces naturels et 1 ha au tissu urbain. Outre le bouleversement lié à l'artificialisation des sols sur la Trame Verte et Bleue et aux circulations, anticipé dans le projet, plus de 1 000 hectares de terres agricoles ont fait l'objet d'un remembrement suite au passage de la ligne afin de préserver l'activité agricole en regroupant le foncier morcelé par la nouvelle infrastructure (cf Diagnostic agricole).

Une consommation d'abord destinée à accueillir de l'habitat

85 % des surfaces qui ont accueilli de la construction neuve depuis 2007 ont été destinées à de l'Habitat. Cela représente 127 ha au total en extension sur l'espace agricole ou nature. La surface moyenne destinée à l'Habitat a été celle qui a connu la principale diminution depuis 2007, en cohérence avec la diminution de la construction neuve.

60 % des extensions observées l'ont été sur les centres-bourgs et les anciens centre-bourgs des communes nouvelles. Le reste a été consommé sur les hameaux.

Le projet de SCoT prévoirait (chiffres décembre 2018) une possibilité d'extension maximale pour l'Habitat d'ici 2035 d'environ 188 hectares, soit une consommation annuelle moyenne pour l'Habitat d'un peu plus



Destination des parcelles consommées en extension entre 2007 et 2017

de 11 hectares, là où le territoire en a consommé sur les 10 dernières années 13 par an.

Une part du foncier consommé pour des activités économiques qui reste faible dans les Zones d'activités (ZAE)

La deuxième destination des surfaces ayant accueilli des constructions neuves est celle des activités économiques. La création des ZAE sur le territoire a pour vocation de structurer l'accueil des entreprises autour de pôles attractifs. Ces ZAE permettent de libérer un foncier important nécessaire à l'implantation d'activités, notamment industrielles ou spécifiques nécessitant une surface importante. La prise de la compétence économie par la communauté de communes de Cœur de Charente permet de mettre en commun des moyens pour la viabilisation et la valorisation de ces espaces.

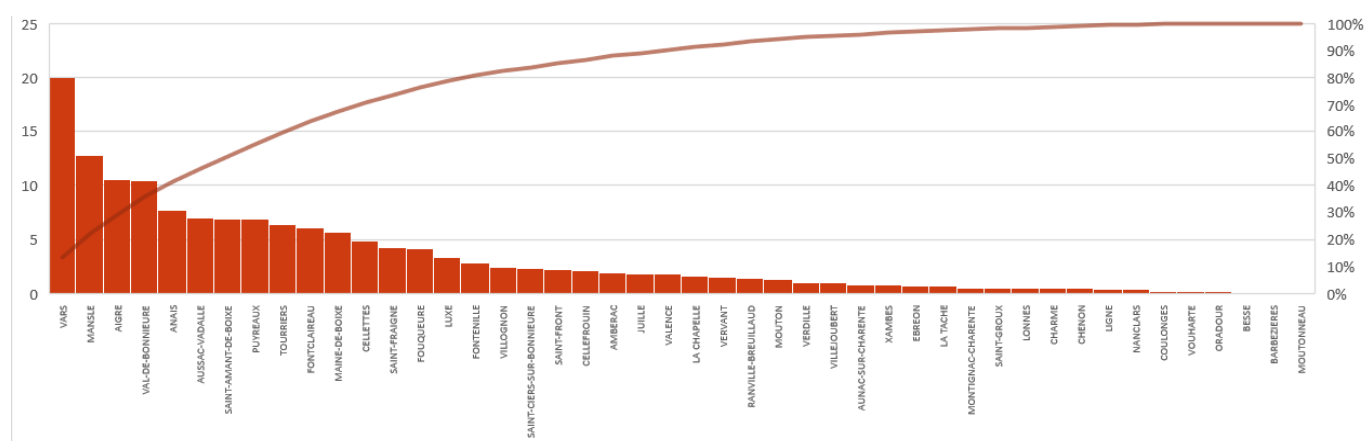
Entre 2007 et 2017, 15% des surfaces ont été consommées pour de l'activité économique. Les 22 ha consommés pour de l'activité économique l'ont été dans les ZAE.

Une consommation foncière concentrée sur les territoires le long de la N10

La surface artificialisée sur le territoire entre 2007 et 2017 en extension sur des surfaces agricoles ou naturelles a été de près de 150 hectares. Cette consommation ne s'est cependant pas produite de façon uniforme à l'échelle du territoire.

A l'échelle communale le territoire est marqué par d'importantes disparités de consommation d'espace entre 2007 et 2017. En effet, sur 51 communes, 7 communes concentrent 50% de la surface totale consommée entre 2007 et 2017 et 4 communes un tiers de cette surface : Vars, Mansle, Aigre (commune nouvelle) et Val-de-Bonnieu.

	Cœur de Charente	Bassin Centre	Bassin Est	Bassin Ouest	Bassin Sud
Consommation d'espace 2007-2017 (extension)	149 ha	55 ha (37 %)	20 ha (14 %)	20 ha (13 %)	54 ha (36 %)



Consommation foncière (en extension) entre 2007 et 2017 par commune, Source : Cittanova, Majic, MOS

LA TROISIÈME ÉTAPE : L'ACTUALISATION DES DONNÉES AVANT L'ARRÊT

Après 2017, ce sont les permis d'aménager et de construire autorisés qui ont été recensés et intégrés dans le calcul de la consommation d'espace entre 2017 et 2021 inclus. Durant cette période ce sont 69,4 hectares qui ont été consommés.

Ainsi, sur la période 2007-2021 (15 ans), ce sont 218,4 hectares qui ont été consommés, soit 14,6 ha/an.

Si l'on zoome sur la période 2011-2021, le chiffre est semblable : 159,8 hectares ont été consommés sur cette période (11 ans), soit 14,5 ha/an.

2

ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

2.1 Le cadre de l'analyse

2.1.1 Le cadre législatif

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, un travail d'analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein des tissus urbains des communes de Coeur de Charente.

Cette analyse a permis d'identifier des potentiels et de mettre en évidence :

- des secteurs en capacité d'accueillir une densification (comblement de dents creuses, divisions parcellaires possibles),
- des secteurs susceptibles de connaître une mutation (secteurs de renouvellement urbain projetés ou en cours : friche d'activités, démolition/reconstruction de logements).

A noter que le PLUi ne constitue pas le seul outil pour mettre en oeuvre la politique de renouvellement urbain (d'autres outils existent comme l'OPAH notamment). Cependant, le PLUi s'attache à rendre possible et à encadrer l'évolution et le renouvellement au sein des espaces urbanisés, notamment par le zonage et les règles associées (qui permettent d'implanter de nouvelles constructions dans l'environnement urbain), mais également en définissant pour un certain nombre de sites des orientations d'aménagement et de programmation précisant les principes de leur aménagement.

2.1.2 Le cadre du SRADDET et du SCoT du Ruffécois

Le SRADDET prévoit une réduction de 50% de la consommation d'espace à l'échelle régionale par la mise en oeuvre de modèles de développement économes en foncier. Pour atteindre cet objectif, la Région Nouvelle-Aquitaine encourage le réinvestissement urbain, la résorption et la valorisation des friches urbaines, la mobilisation des dents creuses, la densification notamment aux abords des transports en commun, la double utilisation du foncier et la reconquête et le développement des ceintures maraîchères.

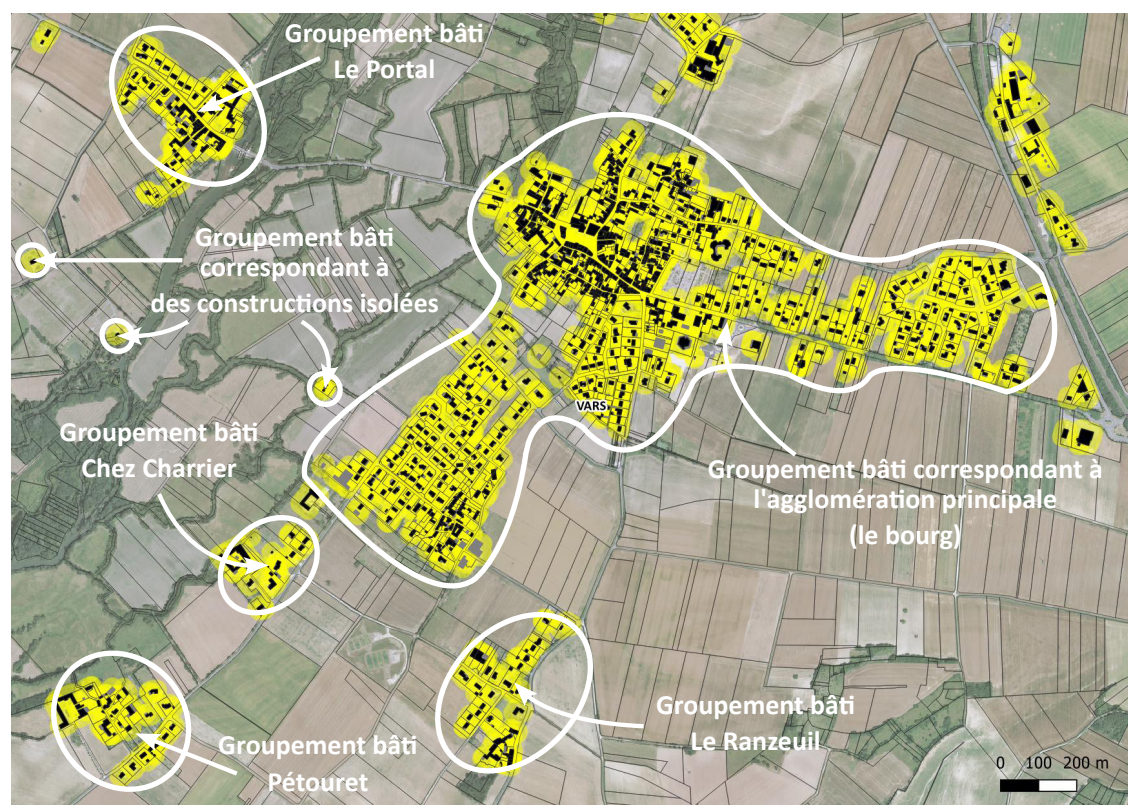
Afin de limiter la consommation foncière, l'objectif général du SCoT est que « *l'extension linéaire est à éviter et la densification du tissu existant est à privilégier* ». Parmi les prescriptions inscrites dans le DOO : « *un travail d'identification devra être réalisé sur les «dents creuses», les espaces interstitiels mutables, les espaces en friches et les logements vacants dans les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux afin de mettre en évidence leurs fonctions, leurs caractéristiques et leur potentiel de développement* » et « *les nouvelles constructions devront se situer en priorité dans le tissu urbain afin de limiter l'extension urbaine linéaire et renforcer la centralité de la commune* ».

2.2 Les capacités de densification à vocation dominante résidentielle

2.2.1 Les différents groupements bâtis

Une étape nécessaire au recensement des capacités de densification concerne la qualification des groupements bâtis du territoire. En effet, le diagnostic a montré l'existence de nombreux groupements bâtis, en dehors des centres-villes/centres-bourgs, dispersés au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette dispersion est liée entre autre à l'activité agricole nécessitant un besoin de proximité et au développement de l'urbanisation à partir des années 1960-70.

Mais qu'est-ce qu'un groupement bâti ? Il a été défini qu'un groupement bâti correspondait à tous les espaces agglomérés (bâtiments distants de moins de 50 mètres), allant de la ferme isolée au centre-ville/centre-bourg.

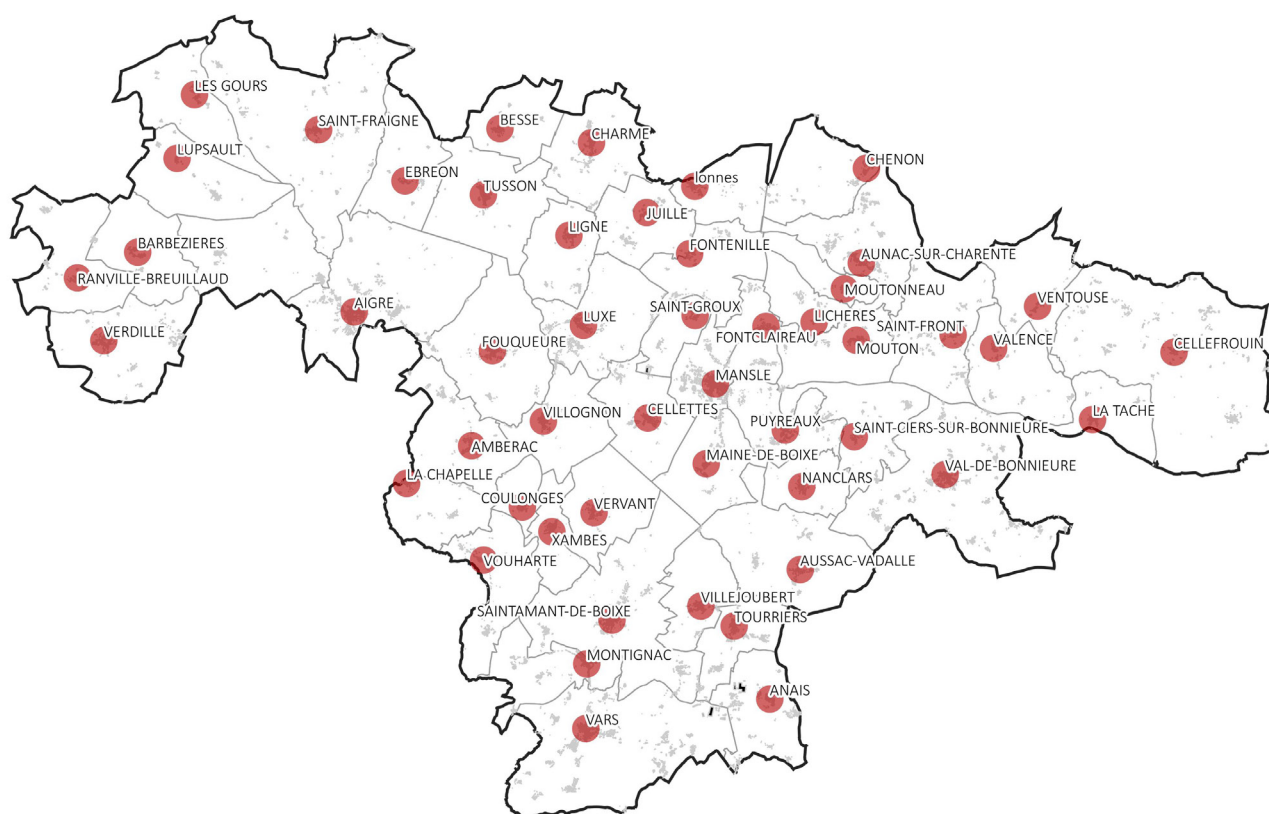


 Tampon de 25 mètres autour de chaque construction

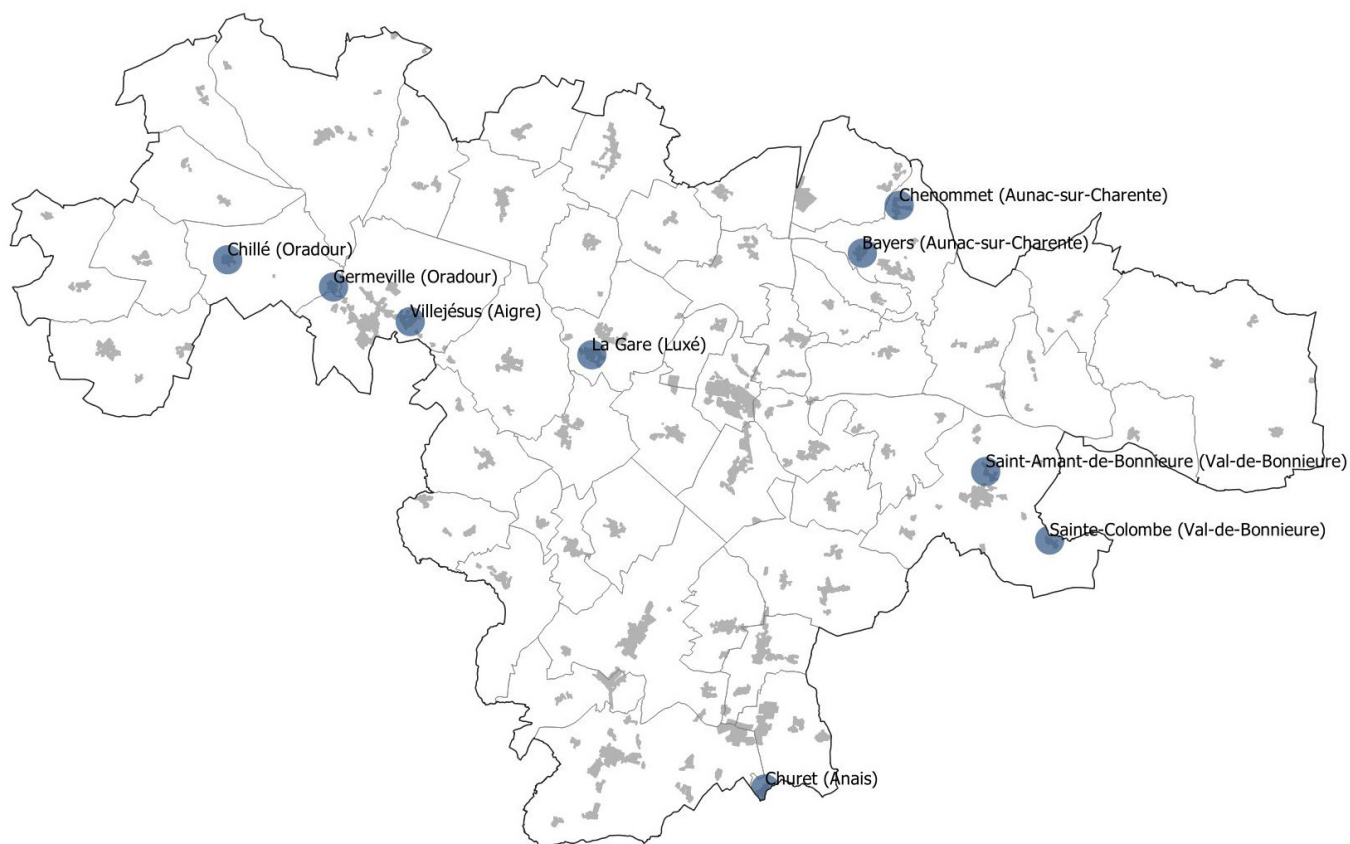
- Exemple de groupements bâtis à Vars -

Quatre grandes catégories de groupements bâtis ont été distinguées lors de l'élaboration du PADD (issues d'un travail collectif avec les élus et les partenaires institutionnels) :

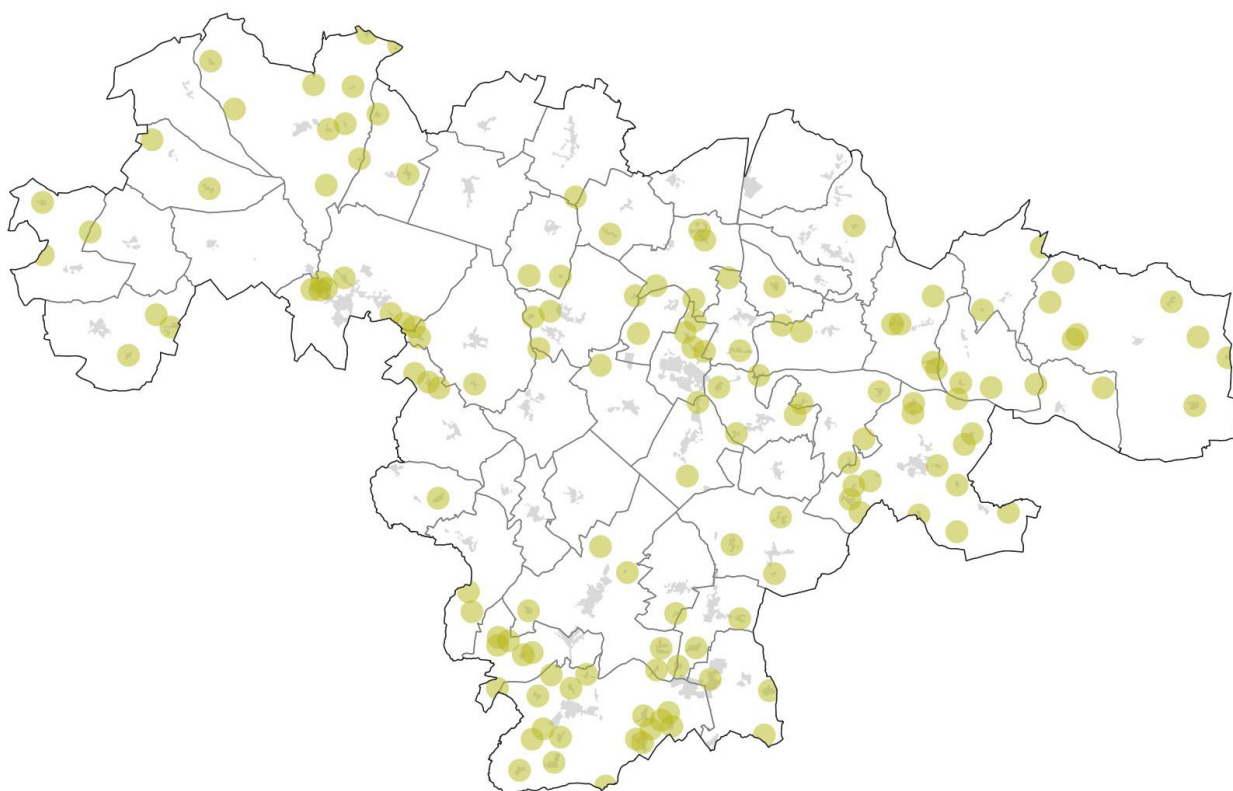
» **Le bourg** est l'entité bâtie accueillant la mairie et les principaux services (50 bourgs ont été identifiés) ;



» **Les villages** sont les bourgs des anciennes communes ayant fusionné récemment et le cas particulier des hameaux accueillant autant de population et de services que le bourg (9 villages ont été identifiés) ;



» **Les hameaux** sont les groupements bâtis de plus de 10 logements ne faisant pas partie des deux précédentes catégories. Sur la base de cette définition, 141 hameaux ont été repérés sur l'ensemble du territoire.



AIGRE	Saint-Mexant
	Les Vignes de la Pointe de Saint-Mexant
	La Broussette
	Le Redour
	Saint-Aubin
	Chollet
AMBERAC	Les Granges
	L'Ouche
ANAI	Les Thibauds
	Les Marais
	Les Picots
ANAI	La Poutardière, L'Ouche de la Croix
	Nomblière et le Paradis
	Le Breuil
AUNAC-SUR-CHARENTE	La Côte
AUSSAC-VADALLE	Ravaud
	Aussac
	La Grange
BARBEZIERES	Lucheville
CELLEFROUIN	Chavagnac
	Le Temple
	Lascoux
	Le Lac
	Les Pradelières
	La Garenne
CELLETES	Echoisy
CHARME	Les Inchauds
EBREON	Beaunac
	La Potonnière
FONTCLAIREAU	Monpape
	La Sangle
FONTENILLE	Les Deffends
	Les Vignauds
	La Cabane
	Chateaurenaud
FOUQUEURE	Mallenville
	La Talonnière
JUILLE	Villesoubis
LA CHAPELLE	Le Fouilloux
LA TACHE	Chez Four
LICHERES	Puychenin
LIGNE	Chez Pauly
	Vausseguin
LUPSALT	Le Bouchet
	Sallerit
LUXE	La Terme
	Le Pont
	La Folatière
LUXE-VILLOGNON	Les Loges
MAINE-DE-BOIXE	Le Moulin à vent
	Le Courreau
MANSLE	La Cardinauderie
	Goué
MANSLE - FONTCLAIREAU	Les Chênes
	La Gagnarderie
MONTIGNAC-CHARENTE	Chebrac
	Le Tapis
	Les Boiteaux
	Lugerat
	Le Ménadeau
MOUTON	Chardonneau
	Chez Regnier
MOUTON - SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE - PUYREAUX	Les Rivières
	Puygelier
PUYREAUX	Les Moussigères
	L'Age
	Le Châtelard
RANVILLE-BREUILLAUD	Orfeuille
	Breuillaud
SAINT-AMANT-DE-BOIXE	La Bernarde
	La Fichère
	Nitrat
	La Station
SAINT-AMANT-DE-BOIXE - VARS	Fossejoint
SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE	Le Chênet
	Esnord
	Le Breuil
SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE - VAL-DE-BONNIEURE	Villars

SAINT-FRAIGNE	Richard
	Boisbeaudrant
	Le Courtieux
	Chantemerle
	Siame
	Le Breuil Seguin
SAINT-FRAIGNE - COMMUNE HORS CC	Merlageau
	Le Défens
SAINT-FRAIGNE - COMMUNE HORS CC	Marsillé
SAINT-FRONT	Villeret
	Chanteloube
	Chez Pacaud
	Chez Le Coq
	Romefort (Nord)
SAINT-GROUX	Romefort (Sud)
TOURRIERS	Villoroux
TOURRIERS - SAINT-AMANT-DE-BOIXE	Bouffanais
	Fenêtré
VAL-DE-BONNIEURE	La Faye
	Le Châtenet
	Terrebourg
	Chez Pouillat
	Biagne
	L'âge Ballot
	Chez Bouillaud
	Le Cluzeau
	La Borde
	Les Epardeaux
	Puyclavaud
	Les Blondeaux
	Chez Baige
	Fougère
VAL-DE-BONNIEURE - VALENCE	La Poterie
VALENCE	Lairière
	Bois Bernardant
	La Brousse
VARS	Le Portal
	Pétouret
	Rouhénac
	Fonciron
	Le Ranzeuil
	Chez Charrier
	La Rivière
	Vaillat
	Le Souchaud
	Couzières
	La Grange d'Amont
	Chez Brard
	Beaubrenier
	Coursac
	Chez Rousseau
	Peusec
	La Prade
VENTOUSE	Chez Blanchard
VERDILLE	Le Paradis
	Guignefolle
	Le Breuil
VILLEJOUBERT	Chez Veillon
VOUHARTE	Puypéroux
	Le Breuil
	Tousogne

Parmi eux, plusieurs morphologies sont distinguées (exemples) :

Hameau peu dense, organisé autour d'une seule voie, composé de constructions récentes.



- Hameau de la Grange d'Amont à Vars -

Hameau constitué d'un noyau ancien (dont l'enveloppe historique a peu évolué) et organisé autour de plusieurs voies.



- Hameau de Goué à Mansle -

» **Les autres groupements bâtis** (de moins de 10 logements) ou **bâti isolé**.

2.2.2 L'identification des groupements bâtis pouvant accueillir un renforcement résidentiel (densification)

Afin de renforcer les centres-villes/centres-bourgs, l'armature urbaine et de limiter le mitage urbain, tous les groupements bâtis cités précédemment n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements. L'objectif est d'identifier des degrés et des modes d'évolution, de préservation et de densification adaptés à chaque tissu. Cet objectif va dans le sens de l'application de la loi ALUR, votée en mars 2014, qui limite fortement la constructibilité dans les groupements bâtis dispersés au sein des espaces agricoles et naturels (villages, hameaux, écarts). En effet, la loi réinterroge la constructibilité au sein de ces secteurs en permettant une évolution mesurée des habitations existantes (sans lien avec l'activité agricole) en zones Agricole et Naturelle et forestière (extensions et annexes). La constructibilité doit ainsi être clairement justifiée.

Les bourgs et les villages peuvent être densifiés, comme précisé dans le PADD. Néanmoins, tous les hameaux n'ont pas vocation à être densifiés au regard de leur nombre et de leur dispersion sur l'ensemble du territoire. C'est pourquoi, une méthode de catégorisation de ces derniers a été mise en place. Elle a permis de qualifier chaque hameau au regard de critères et d'identifier ceux éligibles à un classement en zone urbaine permettant l'accueil de nouveaux logements.

Chaque critère a le même « poids » et a été évalué de la manière suivante :

» Le critère « **Nombre de logements existants** » : des hameaux de petite taille, qui nécessitent des services publics dispersés et moins optimisés sont moins propices à accueillir de nouveaux logements que des grands hameaux accueillant davantage de population.

	NOMBRE DE LOGEMENTS EXISTANTS		
	Moins de 20	Entre 20 et 30	Plus de 30
Points attribués	0	1	2

» Le critère « **Distance par rapport aux équipements et services, en priorité ceux des pôles structurants** » : il s'agit à la fois d'optimiser les services et équipements des bourgs et en particulier des pôles structurants et faciliter les déplacements doux et ainsi réduire l'usage de la voiture.

DISTANCE PAR RAPPORT AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES, EN PRIORITÉ CEUX DES PÔLES STRUCTURANTS			
	Plus de 2 km des équipements et services des bourgs et pôles structurants	Moins de 2 km d'au moins un bourg	Moins de 2 km d'au moins un pôle
Points attribués	0	1	2

» Le critère « **Risques et nuisances** » : l'accueil de nouvelles populations doit être réfléchi dans l'optique de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes (risques) et garantir un cadre de vie agréable (nuisances). La situation du hameau a été étudiée au regard du risque d'inondation, du risque technologique (SEVESO) et des nuisances notamment sonores (infrastructures routières et ferroviaires et proximité avec une carrière).

RISQUES ET NUISANCES			
	Hameau situé dans une zone de risque ou soumise à des nuisances	Hameau situé entièrement à proximité d'une zone de risque ou soumise à des risques	Pas de risque Pas de nuisance
Points attribués	0	1	2

» Le critère « **Environnement** » : la Trame Verte et Bleue doit être une composante à part entière dans les réflexions sur les choix d'urbanisation. L'objectif est de préserver les espaces naturels participant à sa continuité et ne pas créer de nouveaux éléments fragmentant. Les hameaux sont étudiés au regard de leur situation par rapport à l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. L'aire d'alimentation des captages Grenelle a également été prise en compte dans la sensibilité du milieu naturel.

ENVIRONNEMENT			
	Situé totalement dans un espace naturel participant à la TVB ou à l'intérieur d'un captage Grenelle	Situé partiellement dans un espace naturel participant à la TVB	Non concerné par un espace naturel de la TVB
Points attribués	0	1	2

» Le critère « **Assainissement** » : un site impropre à l'assainissement autonome ou desservi par un assainissement collectif non conforme n'est pas favorable à un renforcement résidentiel ; il s'agit de limiter les pollutions. A l'inverse, la présence d'un assainissement collectif permet une gestion optimisée des eaux usées et la rentabilisation des installations.

ASSAINISSEMENT			
	Aptitude des sols inadaptée pour un ANC ou AC non conforme	Aptitude des sols adaptée pour un ANC	Présence d'un AC conforme
Points attribués	0	1	2

» Le critère « **Défense incendie** » : un hameau n'étant pas desservi par une défense incendie adaptée ne peut être considéré comme pouvant accueillir de nouveaux logements.

DÉFENSE INCENDIE			
	Non conforme	Non conforme mais utilisable	Conforme
Points attribués	0 (éliminatoire)	1	2

Dans le cadre de cette analyse, le critère « Exploitation agricole » n'a pas été évalué ; en effet, l'implantation de nouveaux logements uniquement en densification n'a pas d'incidence sur le développement de l'activité.

Le critère « Paysage » n'a pas non plus été évalué ; en effet, les incidences potentielles de l'implantation de nouveaux logements en densification sont limitées à travers le règlement écrit.

Résultats

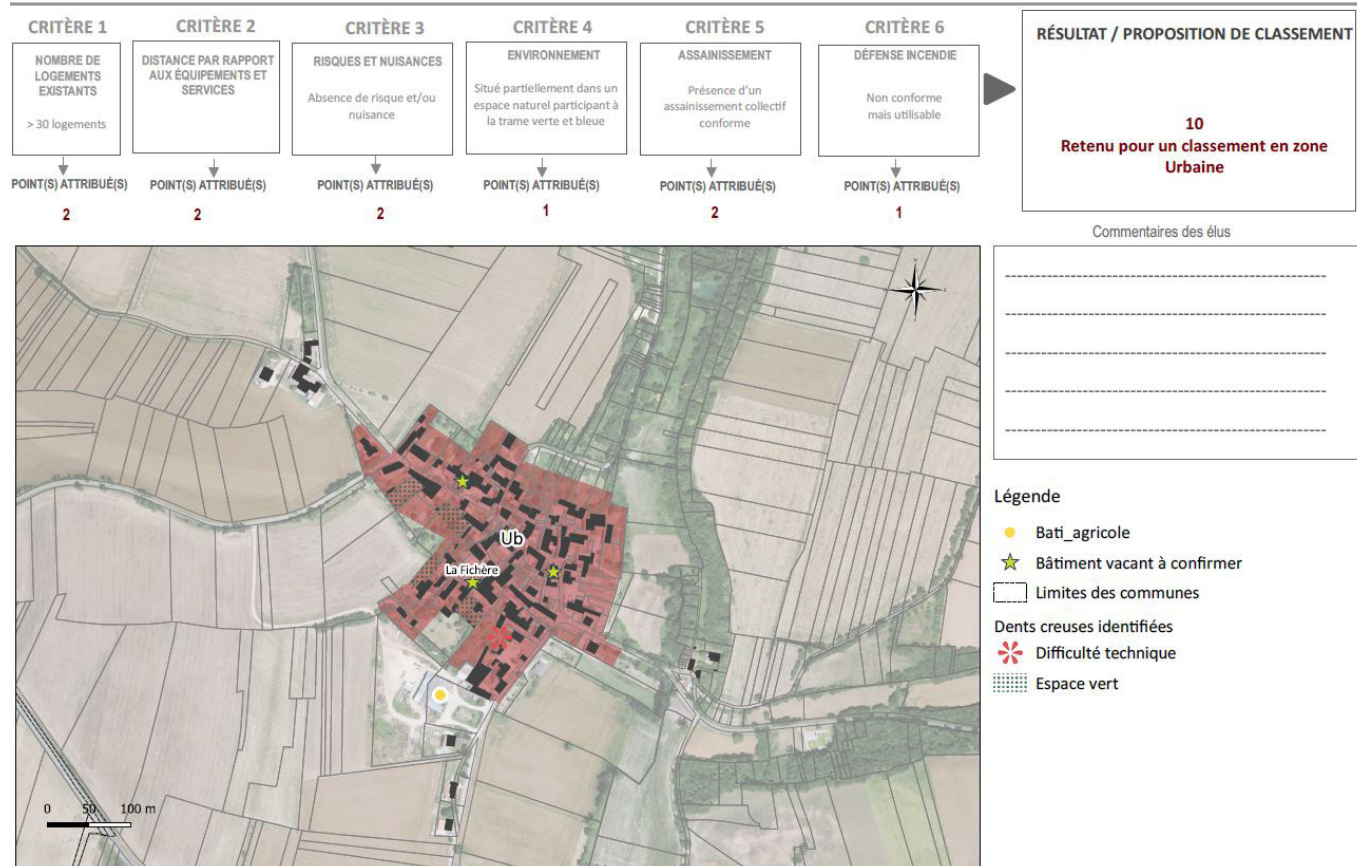
La combinaison des différents critères entre eux attribue un score à chaque hameau. Le maximum de points pouvant être attribués est 12. Dans le cadre de l'identification des hameaux pouvant faire l'objet d'une densification, les choix suivants sont proposés :

- les hameaux concernés par un score 0 pour le critère « Défense Incendie » sont écartés de toute possibilité de densification,
- les hameaux pouvant accueillir une densification ont un score égal ou supérieur à 6.

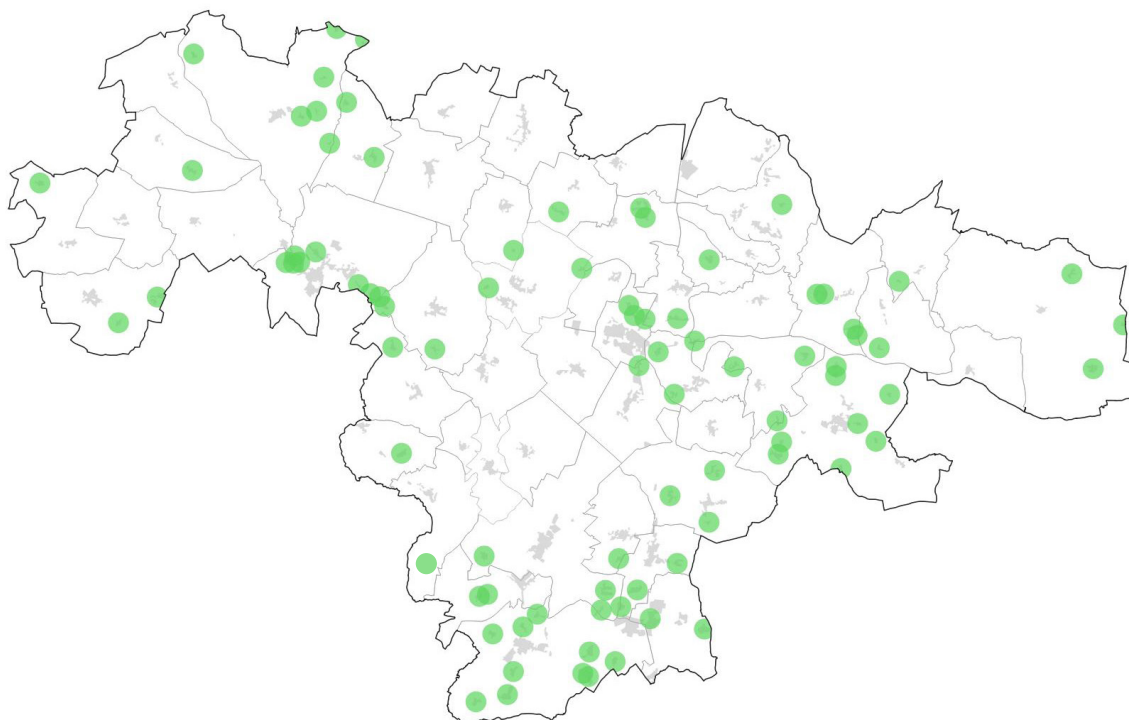


Chaque hameau a fait l'objet d'une fiche descriptive.

COMMUNE : SAINT-AMANT-DE-BOIXE - Lieu-dit : La Fichère



En appliquant cette méthode, **86 hameaux** ont été repérés comme pouvant accueillir de nouvelles habitations en densification (27 d'entre eux ont fait l'objet, avant l'arrêt du PLUi, d'un engagement de la collectivité pour la mise en conformité en termes de défense Incendie).



AIGRE	L'Ouche
	Saint-Mexant
	Les Granges
	Saint-Aubin
	Le Redour
	Chollet
	La Broussette
AMBERAC	Les Vignes de la Pointe de Saint-Mexant
ANAS	Les Marais
	La Poutardière, L'Ouche de la Croix
AUNAC-SUR-CHARENTE	Le Breuil
	La Côte
AUSSAC-VADALLE	Aussac
	Ravaud
	La Grange
	Le Lac
CELLEFROUIN	Chavagnac
	Le Temple
	Beaunac
EBREON	La Potonnière
FONTCLAIREAU	Monpape
FONTENILLE	Les Deffends
	Les Vignauds
FOUQUEURE	La Talonnière
	Mallenville
JUILLE	Villesoubis
LA CHAPELLE	Le Fouilloux
LICHERES	Puychenin
LIGNE	Chez Pauly
LUPSAULT	Le Bouchet
	La Terme
LUXE	La Folatière
MAINE-DE-BOIXE	Le Moulin à vent
MANSLE	La Cardinauderie
	Goué
MANSLE - FONTCLAIREAU	La Gagnarderie
MONTIGNAC-CHARENTE	Chebrac
	Le Ménadeau
MOUTON - SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE - PUYREAUX	Puygelier
PUYREAUX	Les Moussigères
	L'Age
RANVILLE-BREUILLAUD	Breuillaud

SAINT-AMANT-DE-BOIXE	Nitrat
SAINT-AMANT-DE-BOIXE - VARS	La Fichère
	Fossejoint
SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE	Le Chênet
	Esnord
SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE - VAL-DE-BONNIEURE	Villars
SAINT-FRAIGNE	Le Breuil Seguin
	Le Courtioux
	Siarne
	Boisbeaudrant
SAINT-FRAIGNE - COMMUNE HORS CC	Le Défens
	Villeret
SAINT-FRAIGNE - COMMUNE HORS CC	Marsillé
SAINT-FRONT	Romefort (Nord)
	Romefort (Sud)
	Chez Le Coq
	Chez Pacaud
TOURRIERS	Fenêtre
	Bouffanais
TOURRIERS - SAINT-AMANT-DE-BOIXE	La Faye
VAL-DE-BONNIEURE	La Borde
	Le Cluzeau
	Les Blondeaux
	Puyclavaud
	Chez Pouillat
	Le Châtenet
	Fougère
	Terrebourg
VALENCE	Bois Bernardant
VARs	Peusec
	La Prade
	Vaillat
	Le Ranzeuil
	Le Portal
	Fonciron
	Le Souchaud
	Beaubrenier
	Couziers
	Rouhénac
VENTOUSE	Chez Blanchard
VERDILLE	Le Breuil
	Chez Veillon
VILLEJOUBERT	Puypéroux
VOUHARTE	Le Breuil

Ainsi, ont été repérés comme pouvant accueillir de nouvelles habitations en densification **50** bourgs, **9** villages et **86** hameaux.

A travers cette méthodologie, la communauté de communes entend recentrer le développement de l'urbanisation autour des bourgs, en préservant de toute urbanisation nouvelle les hameaux des communes, et refuse le mitage de l'espace rural résultant d'un confortement des groupements bâtis isolés, dans le but, notamment de protéger les richesses naturelles et agricoles mais aussi de limiter les coûts pour la collectivité (extension des réseaux, de la desserte scolaire, gestion des déchets...). A cette fin, des possibilités de construction pour les habitations existantes et des possibilités de changement de destination ont été maintenues dans les zones A et N (extensions mesurées et annexes). La démarche mise en oeuvre s'est attachée à transcrire le plus fidèlement possible les directives de la loi ALUR qui pousse à limiter la constructibilité sur les seules centralités urbaines existantes (bourgs, villages et principaux hameaux) et interdire la constructibilité hors zones urbaines. Par ailleurs, les potentiels fonciers à l'intérieur des groupements bâtis classés en zone A ou N dans le projet de PLUi s'avèrent être très faibles. Ainsi, tous les secteurs qui n'étaient pas identifiés comme pouvant accueillir un renforcement en densification (et donc éligibles à un classement en zone U) ont été exclus de l'analyse du potentiel de densification qui suit.

2.2.3 Le potentiel de production de logements dans l'enveloppe urbaine

La communauté de communes a fait le choix de définir le potentiel de production de logements en renouvellement urbain à partir d'un « potentiel théorique réel » plutôt que par ventilation d'un objectif chiffré selon l'armature urbaine. En effet, le « niveau d'armature » des communes ne préjuge en rien du potentiel de densification et de mutation de leurs tissus déjà bâtis. Ainsi, la communauté de communes a retenu une méthode intégrant la concertation des communes et la prise en compte de leur connaissance fine du terrain. Ce travail a permis d'identifier un potentiel théorique réel établi à partir des possibilités de densification et de mutation des espaces bâtis.

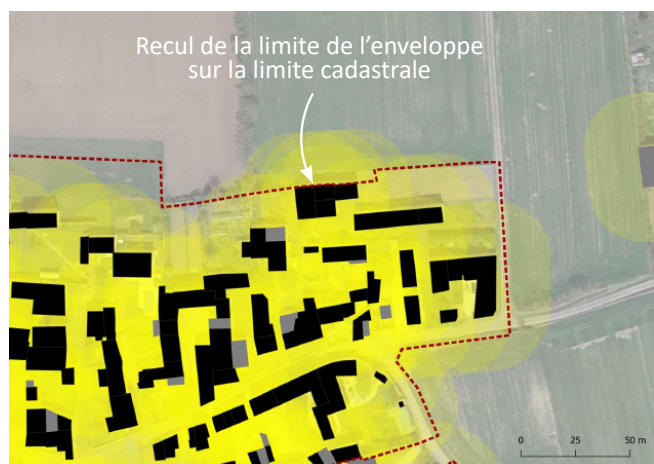
La méthode d'identification des potentiels

La première étape a consisté à délimiter l'enveloppe urbaine. Celle-ci correspond globalement à l'ensemble des parcelles bâties agglomérées (moins de 50 mètres entre deux bâtiments).

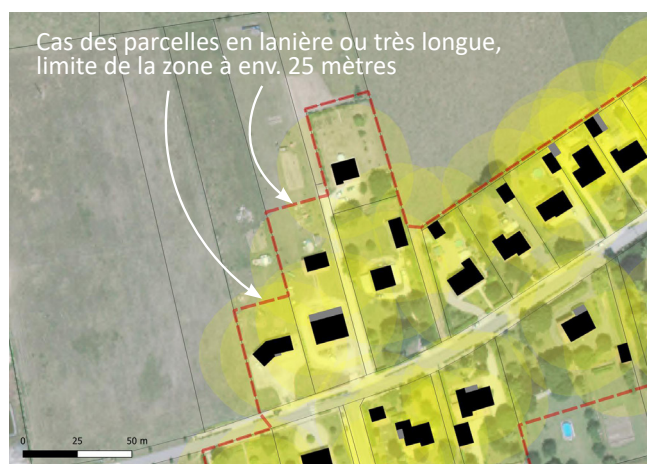
a) Une approche géomatique et systématique

Une fois les tampons agglomérés de 25 mètres tracés, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes :

- Limite de l'enveloppe
- Tampon de 25 m autour des constructions



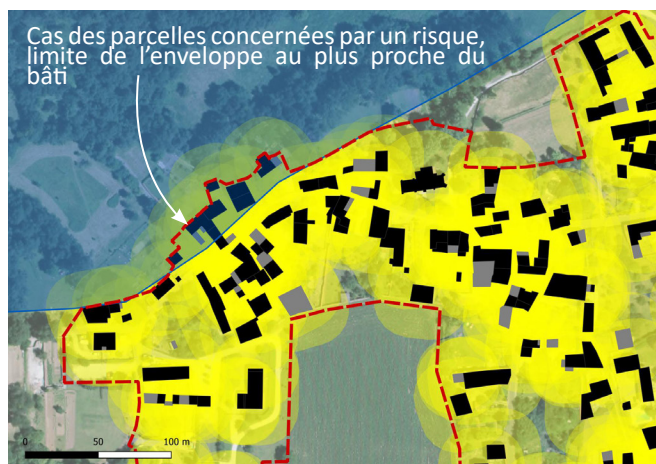
- Oradour (Chillé) -



- Ambérac -

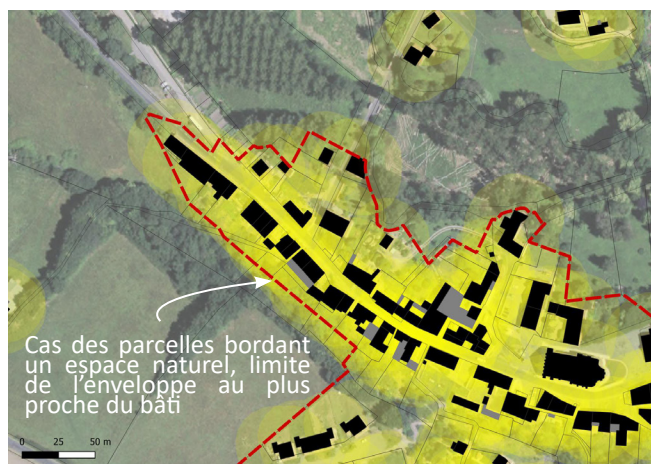
Cette limite des 25 mètres a parfois été légèrement minorée ou majorée en fonction de l'implantation des constructions voisines notamment et de la géométrie de la parcelle.

Des adaptations dans les secteurs soumis à des risques ou à forte sensibilité environnementale :



- La prise en compte du PPRi à Mouton -

- Limite de l'enveloppe urbaine
- PPRi
- Tampon de 25 m autour des constructions



- La prise en compte d'espaces boisés à Cellefrouin -

A noter que les PPR représentent des Servitudes d'Utilité Publique s'imposant au PLUi.

b) Une approche urbaine et architecturale

La délimitation de la zone Urbaine a ensuite été faite en fonction de la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaités dans le futur). Les grands principes retenus sont les suivants :

- Intégration de parcelles non bâties dont les deux constructions voisines sont distantes de moins de 50 mètres et bordant une voie,

- Intégration de parcelles non bâties dont les deux constructions voisines sont distantes de plus de 50 mètres mais contiguës à 3 parcelles bâties,



- Saint-Front -

- Limite de l'enveloppe urbaine



- Val-de-Bonnieuire -

- Retrait des «enclaves» dont la surface est supérieure à 5000 m² ayant un caractère naturel ou agricole et/ou n'étant pas constitutif d'une unité foncière bâtie.



- Ligné -

Toutes les enclaves couvrant une superficie de plus de 5000 m² ne sont pas considérées comme des espaces de densification mais constituent des extensions.

c) Une approche de terrain

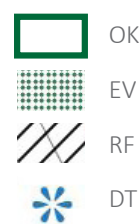
L'ensemble des périmètres de l'enveloppe urbaine a été ajusté au regard des informations transmises par chaque commune au moment de l'élaboration du diagnostic foncier.

La seconde étape a consisté au repérage de l'ensemble des disponibilités foncières au sein des enveloppes délimitées:

- les dents creuses : sélection de toutes les parcelles non bâties,
- les parcelles densifiables : les parcelles déjà bâties qui peuvent faire l'objet d'une division ou de divisions multiples.

Enfin, un affinage avec les élus de chaque commune est venu préciser le recensement ; chaque potentiel repéré de manière automatique a ainsi été qualifié :

- > les terrains faisant l'objet de difficultés de maîtrise foncière ou destinées actuellement à un autre usage qu'il semble difficile de mobiliser à court ou moyen terme (EV : Espace Vert / RF : Rétention Foncière),
- > les parcelles non mobilisables du fait de l'existence d'un risque, d'une contrainte (DT), ou d'un PC déjà accordé (PC),
- > les parcelles considérées comme mobilisables durant la durée de vie du PLUi (OK)



- Exemple de cartographie des potentiels foncières sur la commune de La Tâche -

Ont ainsi été retenus les potentiels pouvant être mobilisés pendant la durée de vie du PLUi.



- Exemple des potentiels fonciers retenus à Bessé -

La méthode pour estimer le potentiel de production de logements en densification

Chaque potentiel validé par les communes a fait l'objet d'une analyse individuelle. Les contraintes physiques, les enjeux paysagers et environnementaux existant sur le site, etc., ont été prises en compte et un nombre de logements a été estimé.

Les capacités en densification pour chaque commune sont présentées dans le tableau suivant :

	Nombre de logements en densification
PÔLE PRINCIPAL	
Mansle	10
PÔLES INTERMÉDIAIRES STRUCTURANTS	
Aigre	13
Montignac-Charente	5
Saint-Amant-de-Boixe	24
Vars	35
PÔLES DE PROXIMITÉ	
Aunac-sur-Charente	18
Luxé	25
Val-de-Bonnieure	69
PÔLES RURAUX RELAIS	
Anais	16
Saint-Fraigne	7
Tourriers	42
Tusson	7
Valence	5
Verdille	15

AUTRES COMMUNES	
Ambérac	7
Aussac-Vadalle	22
Barbezières	2
Bessé	4
Cellefrouin	6
Cellettes	4
Charmé	12
Chenon	3
Coulonges	1
Ebréon	0
Fontclaireau	18
Fontenille	11
Fouqueure	11
Juillé	3
La Chapelle	16
La Tâche	2
Les Gours	3

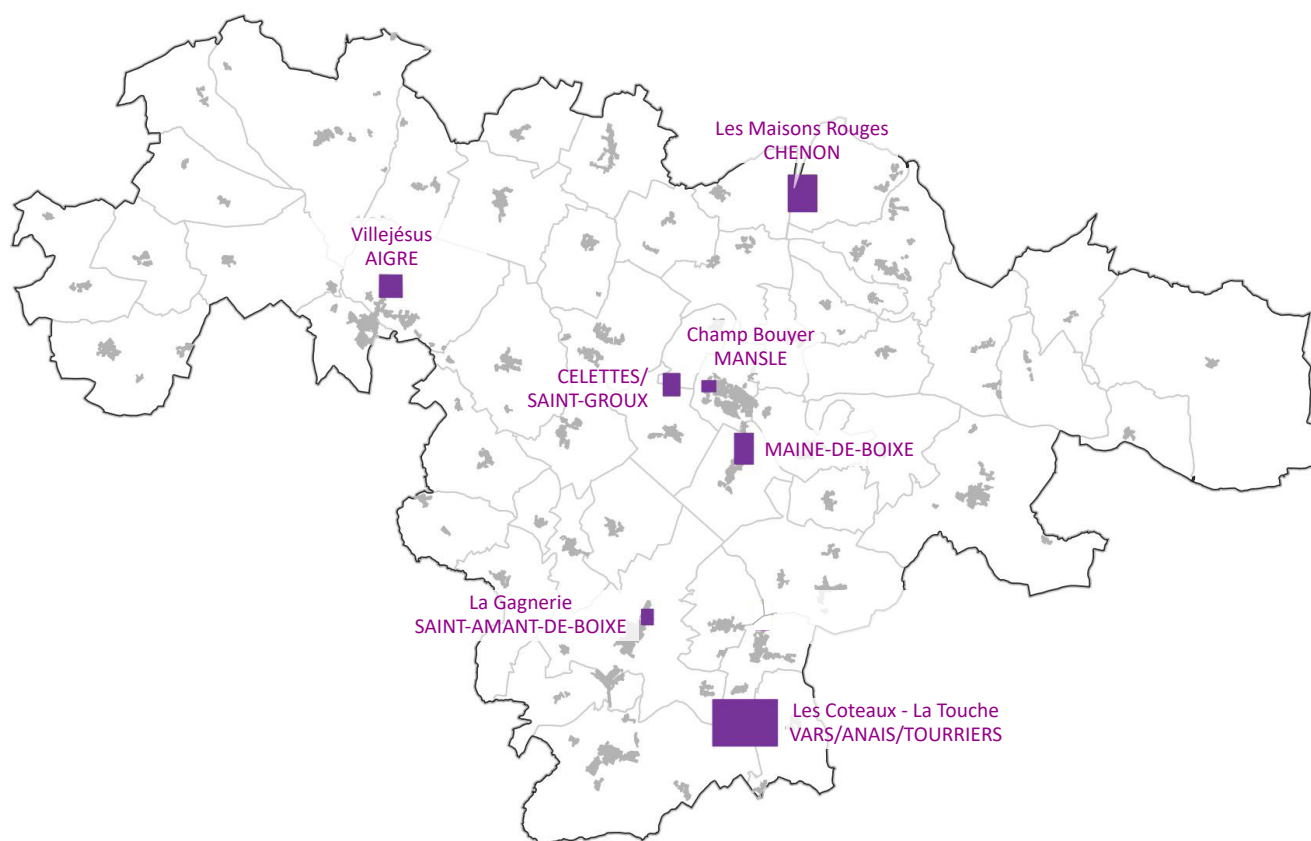
	Nombre de logements en densification
Lichères	2
Ligné	8
Lonnes	2
Lupsault	1
Maine-de-Boixe	8
Mouton	5
Moutonneau	0
Nanclars	3
Oradour	2
Puyréaux	11
Ranville-Breuillaud	6
Saint-Ciers-sur-Bonnieure	9
Saint-Front	3
Saint-Groux	4
Ventouse	1
Vervant	5
Villejoubert	12
Villognon	5
Vouharte	8
Xambes	1

> Au total, **512 logements** peuvent être créés au sein des enveloppes urbaines existantes.

2.3 Les capacités de densification à vocation économique

2.3.1 Les zones d'activités économiques

Un travail de repérage du potentiel de renouvellement urbain à l'échelle des zones d'activités économiques en parallèle de l'identification du potentiel d'habitat a également été mené.



2.3.2 Le potentiel pour les activités économiques dans l'enveloppe urbaine

Légende à toutes les illustrations qui suivent : Périmètre de la ZA existante Potentiel foncier Bâtiments vacants



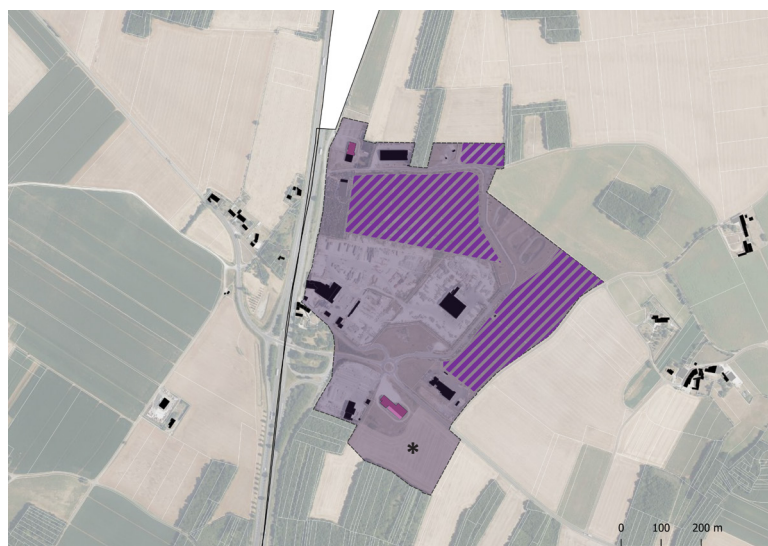
Potentiel foncier : 1968 m²
Vacance : 0

- Zone de Villejésus à Aigre -



- Zone de Cellettes / Saint-Groux -

Potentiel foncier : 6893 m²
Vacance : 0



- Zone Les Maisons Rouges à Chenon -

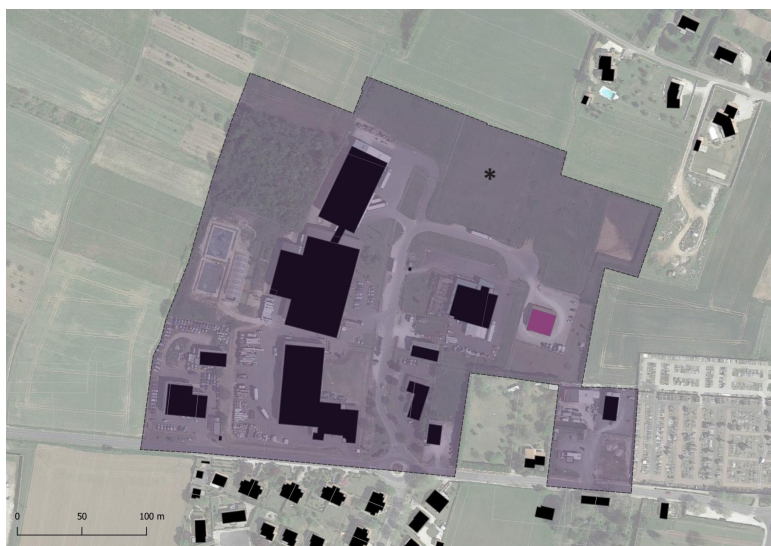
Potentiel foncier : 11,61 ha
Vacance : 2 bâtiments vacants
(emprise au sol : 2035 m²)

** Ce secteur ne constitue pas un potentiel ; une autorisation d'urbanisme a été délivrée. Cependant, il a été considéré comme une extension (consommation d'espace future) dans le cadre du PLUi.*



- Zone de Maine-de-Boixe -

Potentiel foncier : 7160 m²
Vacance : 0



- Zone de Champ Bouyer à Mansle -

Potentiel foncier : 0 ha
Vacance : 1 bâtiment vacant
(emprise au sol : 302 m²)

** Ces terrains ne sont pas mobilisables pour l'accueil de nouvelles entreprises en raison du périmètre SEVESO associé à l'entreprise Pintaud. Ils peuvent être mobilisés uniquement pour des aménagements liés à cette dernière.*



- Zone de La Gagnerie à Saint-Amant-de-Boixe -

Potentiel foncier : 1,20 ha
Vacance : 0



- Zone Les Coteaux/La Touche à Vars / Anais / Tourriers -

** Ce secteur ne constitue pas un potentiel ; une Déclaration Préalable (DP) de division y a été acceptée en 2020 pour l'extension de l'entreprise LIDL.*

*** Ces secteurs ont été considérés comme une extension (consommation d'espace future) dans le cadre du PLUi en raison d'une Déclaration Préalable (DP) de division acceptée récemment (1) et en raison de sa localisation (2).*

Potentiel foncier : 5,31 ha
Vacance : 0

Au total, **19,85 hectares** sont disponibles dans les zones d'activités existantes. Près de 50% de ce potentiel est situé dans la zone des Maisons Rouges à Chenon. Il existe également plusieurs locaux vacants, représentant 2337 m² d'emprise au sol.

PARTIE C

Les choix retenus pour établir
les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1

LE CHOIX ET LA DELIMITATION DES SECTEURS SOUMIS A DES OAP

1.1 La méthode

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité, notamment si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser l'opération elle-même d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet.

Dans le cadre de son premier PLUi, Coeur de Charente a choisi de réaliser des OAP s'appliquant aux secteurs de projet classés en zone à urbaniser (secteur AUh et AUz). Ces zones sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP quelque soit leur vocation (Habitat, Economie). Ces secteurs sont de plusieurs types :

- les terrains ayant un caractère à dominante naturelle ou agricole (prairie enclavée, ensemble de fonds de jardins...), un potentiel d'accueil et un positionnement stratégique pour le fonctionnement et le devenir des espaces urbanisés dans **lesquels ils s'insèrent** ont été classés en AUh et font donc automatiquement l'objet d'une OAP.

Exemples : 



- Deux secteurs de projet au coeur du bourg de Luxé -



- Un secteur de projet au coeur du bourg de Ligné -

- les terrains ayant un caractère naturel ou agricole, **un potentiel d'accueil très limité** en raison de leurs faibles superficies et un positionnement **en périphérie de la zone urbaine** ont été classés en AUh et font donc automatiquement l'objet d'une OAP.

Exemples : 



- Un petit secteur de projet en périphérie de la zone urbaine aux Gours -



- Deux petits secteurs de projet en périphérie de la zone urbaine à Nanclars -

- les terrains ayant un caractère naturel ou agricole, **un potentiel d'accueil important** en raison des superficies couvertes et un positionnement **en périphérie de la zone urbaine** ont été classés en AUh et font donc automatiquement l'objet d'une OAP.

Exemples : 



- Un secteur de projet en périphérie de la zone urbaine à Aigre -



- Deux secteurs de projet en périphérie de la zone urbaine à Aussac-Vadalle -

La délimitation des secteurs s'appuie, de manière générale, sur les limites parcellaires, les éléments paysagers présents (haies...), en intégrant le cas échéant les accès permettant la desserte du secteur. Les périmètres ont également été établis au regard de la faisabilité des opérations.

L'élaboration des OAP a été réalisée de la manière suivante :

- 1 / Une analyse des secteurs choisis par les élus pour identifier les enjeux urbains, patrimoniaux, liés à la desserte, paysagers et environnementaux, via les données cartographiques et des visites sur le terrain,
- 2 / Une réflexion avec les élus sur les grands principes d'aménagement à faire figurer dans l'OAP lors des visites sur le terrain,
- 3 / La production de l'OAP en concertation avec les élus communaux.

Selon les enjeux soulevés lors de l'étape 1, les secteurs de projet ont été classés en deux catégories :

- ceux faisant l'objet d'**OAP Élémentaires** ; les enjeux cités précédemment sont plus faibles que pour l'autre catégorie en raison de leur positionnement mais aussi souvent de la faible superficie qu'ils couvrent.
- et ceux faisant l'objet d'**OAP Détaillées** ; les enjeux sont plus forts notamment sur la dimension urbaine et de desserte.

Exemple de secteurs faisant l'objet de deux types d'OAP différentes (Élémentaires et Détaillées)

Le secteur Rue du cimetière à Ambérac a fait l'objet d'une OAP Élémentaire pour les raisons suivantes :



- Plan de situation, secteur Rue du cimetière à Ambérac -

Enjeu urbain - : le terrain est enclavé entre le cimetière et des parcelles bâties mais ne remet pas en question l'organisation et le fonctionnement du centre-bourg. La desserte est assurée par la voie communale longeant le site. L'absence de connexion possible à l'est limite les possibilités.

Enjeux environnemental et paysager - : le terrain est vierge de tout élément végétal (prairie herbacée) et les caractéristiques physiques du site et de l'environnement dans lequel il s'inscrit n'amène pas d'enjeux paysagers particuliers.

Le secteur Le Stade à Ambérac, a quant à lui fait l'objet d'une OAP Détaillée pour les raisons suivantes :



- Plan de situation, secteur Le Stade à Ambérac -

Enjeu urbain + : le terrain se situe à l'arrière d'un linéaire bâti. L'enjeu réside dans l'harmonie à créer entre ce dernier et les nouvelles constructions (densité plus importante attendue). La création d'un nouvel espace habité à proximité d'un lieu de rencontre (local associatif) amène également à réfléchir aux connexions à créer entre eux.

Enjeux environnemental et paysager + : le terrain offre des perspectives paysagères lointaines au Sud ; à la fois, l'implantation des nouvelles constructions doit être réfléchi pour la qualité du cadre de vie des nouveaux habitants, mais il est important également que les nouvelles constructions ne constituent pas des «lampions» visibles de loin. La situation en contre-bas et l'existence d'un fossé traversant le secteur génèrent également un enjeu environnemental plus important.

Les périmètres des secteurs comportant des OAP sont reportés sur le document graphique.

1.2 Le contenu des OAP

Les OAP ont pour vocation de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant des principes généraux applicables à l'ensemble des OAP Élémentaires et Détaillées sur l'ensemble des secteurs et qui poursuivent les objectifs suivants :

- > Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie,
- > Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie,
- > Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager,
- > Inscrire le projet dans l'environnement bâti.

Pour les OAP Élémentaires, des principes complémentaires ont été édictés pour encadrer l'accès aux constructions, anticiper la densification future du tissu nouvellement créé (via les divisions parcellaires notamment) et assurer une insertion dans l'environnement bâti existant.

Ensuite, les OAP définissent par type de projet les actions et opérations nécessaires pour assurer la mise en oeuvre des objectifs du PADD, notamment en termes d'habitat et d'économie d'espaces, et pour mettre en valeur l'environnement.

La programmation

Pour chaque secteur, il est demandé les éléments programmatiques suivants :

> Si l'opération doit faire l'objet ou non d'une opération d'aménagement d'ensemble,

La nécessité de créer une ou de plusieurs voiries communes desservant l'ensemble de l'opération explique le fait que certains secteurs soient soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

> La densité minimale demandée et le nombre de logements attendus,

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi Coeur de Charente repose sur une utilisation optimisée des potentiels fonciers pour la création de logements notamment. Dans cette optique, un des éléments programmatiques contenu dans les OAP est l'inscription d'un objectif densité. Sur les 111 secteurs comportant des OAP, seuls 3 sont concernés par l'application d'une densité légèrement inférieure à 10 logements par hectare :

- à Aigre- Lotissement Valtaud à Villejésus- : une densité de 8 logements/ha est demandée. Un permis d'aménager est en cours d'élaboration.
- à Charmé- Lotissement Ruffec- : une densité de 8 logements/ha est demandée. Un projet a déjà été dessiné.
- à Villejoubert- Champ de Pinaud Sud - : une densité de 9 logements/ha est demandée.

Cet élément programmatique permet de diversifier l'offre. Dans certains secteurs de projet des pôles principal, intermédiaires structurants et pôles de proximité, il est demandé d'intégrer un nombre de petits logements et/ou logements locatifs sociaux. L'objectif et la répartition sont issues des constats suivants :

> La part de petits logements et/ou logements locatifs sociaux,

- 1,8% du parc de logements est occupé par des locataires HLM en 2018 (contre 8,9% à l'échelle du département),
- 5% des logements possèdent 2 pièces ou moins (contre 10% à l'échelle du département).

- ces petits logements et logements locatifs sociaux sont inégalement répartis sur le territoire aujourd'hui ; certains pôles intermédiaires structurants n'en possèdent peu ou pas dans leur parc tandis que certaines communes identifiées comme pôles de proximité en possèdent beaucoup.

Le choix a été fait d'attribuer au moins 5% de l'objectif en logements (soit 7 logements/an sur les 100 logements/an prévus) à des petits logements et/ou logements locatifs sociaux et de rééquilibrer l'offre sur le territoire, en privilégiant les pôles principal et intermédiaires structurants.

Ci-après la répartition envisagée par pôle en fonction du parc de logements existant :

> Nombre de logements locatifs sociaux à créer :

	Nb de nouveaux logements envisagés d'ici 2035	Nb de résidences principales en 2035	Nb de LLS en 2018	% de LLS en 2035 (sans action)	% de LLS en 2035 souhaité	Nb de LLS à créer d'ici 2035	Nb de LLS en 2035
Mansle	135	904	59	6,5	6,6	1	60
Aigre	110	836	18	2,2	2,5	3	21
Montignac-Charente	48	399	5	0,5	2,5	5	10
Saint-Amant-de-Boixe	104	664	48	7,2	7,2	0	48
Vars	150	1025	0	0	2,5	26	26
Aunac-sur-Charente	48	347	4	1,2	1,5	1	5
Luxé	57	398	8	2	2	0	8
Val-de-Bonnieuire	86	632	10	1,6	1,6	0	10
TOTAL	738	5205	152	21,3	26,4	35	187

Source des données : INSEE et données communales

> Nombre de petits logements à créer :

	Nb de nouveaux logements envisagés d'ici 2035	Nb de résidences principales en 2035	Nb de RP de 2 pièces et moins en 2018	% RP de 2 pièces et moins en 2018 (sans action)	% RP de 2 pièces et moins en 2035 souhaité	Nb de RP de 2 pièces et moins à créer d'ici 2035	Nb de RP de 2 pièces et moins en 2035
Mansle	135	904	79	8,7	10,3	14	93
Aigre	110	836	50	6,0	6	0	50
Montignac-Charente	48	399	12	3,0	5	8	20
Saint-Amant-de-Boixe	104	664	20	3,0	5	13	33
Vars	150	1025	47	4,6	5	4	51
Aunac-sur-Charente	48	347	10	2,9	2,9	0	10
Luxé	57	398	13	3,3	3,8	2	15
Val-de-Bonnieure	86	632	32	5,1	5,1	0	32
TOTAL	738	5205	263	36,5	43,1	42	305

Source des données : INSEE

> Récapitulatif :

	Nb de nouveaux logements envisagés d'ici 2035	Nb de petits logements et LLS à créer à horizon 2035
Mansle	135	15
Aigre	110	3
Montignac-Charente	48	13
Saint-Amant-de-Boixe	104	13
Vars	150	30
Aunac-sur-Charente	48	1
Luxé	57	2
Val-de-Bonnieure	86	0
TOTAL	738	77

La répartition par pôle et par secteur est proposée comme suit dans les OAP :

	Nb de petits logements et LLS à créer à horizon 2035	Localisation/secteur de projet (nombre de petits logements et/ou LLS)	Autre localisation
Mansle	15	Les Peupliers (5), Les Petites Chenevières (4), Les Moussigères (4), Les Coeurs d'îlot (2)	
Aigre	3		Aménagement en cours avec SOLIHA de 6 LLS dans une ancienne maison de maître (zone U)
Montignac-Charente	13	Les Grandes Vignes (13)	
Saint-Amant-de-Boixe	13	Route de Mansle (3), Rue Basse (1), Les Grands Champs (2), Plantier Douvêche (3), Le coteau du Temple (4)	
Vars	30	Route de Marsac (5), Rue de la Gare (5)	Les autres sont envisagés au sein de la zone U dans des bâtiments communaux à réhabiliter et des petites unités (19), et dans un projet privé (2).
Aunac-sur-Charente	1	Les Sénoriales (1)	
Luxé	2	Les jardins du Château (2)	
Val-de-Bonnieure	0	-	
TOTAL	77		

Cet élément permet d'identifier certains secteurs de projet comme « privilégiés » pour accueillir différentes typologies de logements (individuel, intermédiaire, collectif). Le choix de ces secteurs a été fait au regard de la taille du secteur et du statut de la commune (les pôles sont plus propices à accueillir des formes d'habitat plus denses).

> La typologie bâtie attendue,

> L'échéancier prévisionnel.

L'échéancier a pour principale vocation de mettre en évidence la répartition temporelle envisagée entre les secteurs de projet, à l'échelle de l'intercommunalité et de chaque commune. Les principes suivants ont été poursuivis :

- Privilégier les secteurs les plus centraux et proches des services/commerces à l'échelle de chaque commune,
- Prendre en compte les priorités exprimées par les élus communaux en fonction du niveau de disponibilité du foncier.

La vocation dominante des espaces



Espace destiné à l'accueil de logements

Cet élément a été spatialisé pour répondre aux besoins en logements. Dans certains secteurs, il est précisé que cet espace dédié à l'habitat doit comprendre des logements destinés à des publics spécifiques (exemple : des logements destinés aux personnes âgées).



Espace destiné à la création de bâtiments d'activités



Espace destiné à l'accueil d'équipement public

L'intégration de ces éléments a été réalisée afin d'assurer la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés et de réserver des espaces pour des activités économiques dans des lieux adaptés (zones).



Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)



Espace destiné à une vocation mixte incluant de l'habitat



Équipement à créer (culture/sport/administratif/commerce/scolaire/loisir)

Certains projets communaux ont été intégrés dans les secteurs de projet.

Les orientations liées à l'accès et à la desserte



Voie structurante à créer ou valoriser (position indicative)



Voirie secondaire à créer (position indicative)



Amorce de voirie à prévoir



Espace de retournement



Accès direct aux lots depuis la voie (position indicative)

Le but de ces orientations est de montrer les logiques d'organisation des zones mais en aucun cas de fixer le tracé précis des voies qui seront positionnées en fonction du découpage parcellaire de l'opération.

A noter que l'ensemble du réseau viaire n'est pas toujours défini, des voies supplémentaires peuvent être nécessaires pour la desserte interne et ne figurent pas sur le schéma.

Des dessertes secondaires sont représentées dans certaines OAP, afin soit de suggérer la manière de compléter la desserte, soit de mettre en évidence d'éventuelles possibilités de connexions à étudier.



Aménagement de sécurisation



Liaison douce à créer
(position indicative)

L'aménagement de certains secteurs est dépendant de la sécurisation d'espaces spécifiques, notamment des carrefours de voies de circulation.

Cette orientation vise à inciter et faciliter les déplacements doux à l'échelle des centres-villes/centres-bourgs. Comme pour les voies destinées aux véhicules motorisées, le tracé des cheminements doux est indicatif.

Les orientations liées à l'implantation et la forme urbaine



Bande de constructibilité



Bande d'inconstructibilité



Orientation des faîtages

L'objectif de l'inscription de cet espace au sein de certains secteurs de projet est de privilégier la construction sur les espaces les plus propices, éloignés de la frange avec l'espace agricole et au regard des caractéristiques physiques du site et de sa géométrie.

Il s'agit d'assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant.

Les orientations liées au paysage et à l'environnement



Espace naturel ou jardiné à aménager/préserver

Il est demandé au travers des OAP qu'un certain nombre d'espaces naturels ou jardinés soit préservé ou créé dans les futures opérations. L'objectif, dans les secteurs les plus importants, est de renforcer la trame verte existante ou des coupures au sein de l'opération («espaces de respiration»).



Végétation/haies à planter/conservé pour limiter les nuisances entre les différents usages

Cette orientation vise à assurer une qualité des lisières urbaines. Le traitement des transitions entre espace bâti et espaces agricoles et naturels permet de limiter les incidences des nouvelles constructions dans le paysage. Les transitions peuvent être des haies bocagères, un espace vert gérant les eaux pluviales (noues), etc. Pour conforter la transition, les espaces jardinés sont généralement privilégiés dans sa continuité.



Arbres ou alignements d'arbres à préserver

Ce principe de maintien des haies et arbres remarquables permet de préserver les éléments végétaux ayant un rôle paysager et environnemental structurant à l'échelle des espaces urbanisés. La présence de ces éléments participe également à l'identité rurale du territoire. Le maintien global de la haie n'exclut pas la possibilité de créer des accès supplémentaires.



Talus à maintenir pour des raisons paysagères ou environnementales

L'objectif, ici, est de prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans l'opération (fossés, noues...).



Fossé à conserver / Noue à prévoir

2

LE CHOIX DES OAP THÉMATIQUES

La communauté de communes Coeur de Charente a fait le choix de réaliser deux OAP Thématiques :

1. La première sur la thématique du patrimoine afin d'encadrer les projets situés dans un périmètre soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), en amont de cet avis (lors de la demande d'autorisation d'urbanisme). Cet OAP a été élaborée en concertation avec l'ABF et s'applique dans les futurs Périmètres Délimités des Abords (PDA) et les rayons de 500 mètres. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- > Préserver et valoriser le patrimoine bâti et non bâti,
- > Favoriser le lien cohérent entre tissus bâtis, trame viaire, bleue et verte,
- > Valoriser les entrées de bourg,
- > Préserver les fenêtres de respiration, les séquences paysagères accessibles depuis les voies de communication,
- > Privilégier les jeux d'ouverture et de fermeture, les échappées visuelles, cadrages, châteaux, clochers, villages remarquables...
- > Soigner le traitement paysager des voies internes, leur requalification et restitution de leur physionomie traditionnelle,
- > Accompagner le développement urbain,
- > Lutter contre une perte de l'identité liée à des pratiques d'urbanisme en rupture avec l'héritage du passé et en inadéquation avec le cadre environnant.

Les élus ont fait le choix d'encadrer plus strictement, dans les périmètres soumis à l'avis ABF, les couvertures (pentes, matériaux, cheminées, gouttières et descentes des eaux pluviales, châssis de toit), les façades (enduits, joints), les menuiseries visibles depuis l'espace public (dimensions des ouvertures, matériaux), les éléments en interface avec la voie publique (devantures de commerces, coffrets techniques, équipements de production d'énergie), clôtures, traitement de l'espace public (trottoirs, voiries).

Un des objectifs poursuivi par cette OAP est d'intégrer, en amont du dépôt du dossier d'urbanisme, les attentes de l'ABF et ainsi adapter les projets en conséquence. Cette OAP peut également servir hors secteur ABF pour guider des pétitionnaires soucieux de préserver la qualité architecturale de leur propriété.

2. La deuxième sur la thématique Trame Verte et Bleue (TVB) afin de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires (plus particulièrement la loi Climat et Résilience) et de mettre en oeuvre les objectifs du PADD. L'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme indique, en effet, que « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* ». Elle s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme. Elle poursuit les objectifs suivants :

- > Préserver et renforcer les espaces naturels et leurs fonctionnalités, qualitativement et quantitativement,
- > Préserver et restaurer les services écosystémiques inhérents à leur territoire,
- > Mettre en avant les liens entre la TVB, la qualité paysagère et la préservation des ressources agricoles et naturelles,
- > Intégrer une considération TVB dans tout projet d'aménagement,
- > Atténuer les changements climatiques et adapter le territoire face à ces changements,
- > Contribuer à répondre aux enjeux énergétiques, climatiques et de santé environnementale,
- > Permettre aux habitants d'avoir accès à un cadre de vie agréable.

Les élus ont fait le choix d'établir des orientations générales sur la question de la ressource en eau, de l'intégration de la biodiversité dans le bâti, dans les espaces publics, etc., mais aussi spécifiques aux différentes sous-trames de la trame verte et bleue. L'objectif de cette OAP, au-delà d'imposer la prise en compte ou la mise en place de certains éléments dans tout projet, est de sensibiliser l'ensemble des porteurs de projet de la nécessaire préservation et confortement des continuités écologiques dans les nouvelles opérations. Des orientations ont également été rédigées pour la préservation de la trame noire.

3

JUSTIFICATIONS DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Les OAP établies dans le cadre du PLUi traduisent ou précisent certaines orientations du PADD.

Par rapport à l'axe 1 [Faire du développement économique un levier d'attractivité pour tout le territoire]

- L'ensemble des secteurs AUZ à vocation économique a fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette disposition répond ainsi à la volonté de la communauté de communes de renforcer l'attractivité économique du territoire et d'offrir des espaces pour accueillir de nouvelles entreprises.

- Pour renforcer l'attractivité des espaces dédiés aux activités économiques, des dispositions en matière d'intégration paysagère ont été rédigées :

Exemples : OAP Secteur économique à Mansle. Il est indiqué que « *la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée au sud et à l'ouest, et avec la zone habitée au nord* ».

OAP Secteur économique à Anais. L'OAP prévoit que « *l'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner l'entrée de ville* ».

- Les problématiques en matière de gestion des eaux ont été prises en considération dans les OAP.

Exemples : OAP Pôle Gare à Luxé. L'OAP indique que « *les constructions devront prendre en considération les risques de remontées de nappe en interdisant les sous-sols* ».

OAP Secteur économique à Aunac-sur-Charente. Il est précisé que « *l'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, ou, par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées* ».

- Les activités tertiaires sont privilégiées sont également incitées dans le cadre des OAP :

Exemples : OAP Pôle Gare à Luxé. Un espace préférentiel pour implanter des constructions multifonctionnelles incluant commerces et services a été spatialisé.

OAP Les Plantes à Vars. Un espace préférentiel pour implanter activités et bureaux a été réservé.

Par rapport à l'axe 2 [Répondre aux besoins d'accueil de tous les habitants]

- Concernant le développement résidentiel souhaité et affiché dans le PADD, l'ensemble des secteurs AUH à vocation dominante habitat a fait l'objet d'OAP. Les orientations en matière d'offre de logements se traduisent au travers des dispositions suivantes intégrées dans les OAP :

> en matière d'objectifs de création de logements, le nombre de logements attendus a été précisé pour chaque secteur :

COMMUNE	NOM DE SECTEUR	LOGEMENTS ATTENDUS
Aigre	Le Rendos	84
	Lotissement Valtaud - Villejésus	13
Ambérac	Rue du Cimetière	4
	Le Stade	7
Anais	Secteur économique	0
Aunac-sur-Charente	Le Coteau Sud	3
	Les Coteaux Nord	6
	Les Séniories	15
	Bayers Nord	4
	Les Rocs	2
	Secteur économique	0

COMMUNE	NOM DE SECTEUR	LOGEMENTS ATTENDUS
Aussac-Vadalle	La Plaine	15
	Fraîche Bise	3
Barbezières	Rue de la Garenne	3
Bessé	Le Bois Maubaty	2
Cellefrouin	Les Hauteurs de Cellefrouin	31
Cellettes	Route de Villognon	12
	Surplomb du Valandeau	3
	Le Stade	6
Charmé	Route de Ruffec Ouest	2
	Route de Ruffec Est	3
	Lotissement Ruffec	4
	Route de Moussac	5
Chenon	Les Charmilles	2
	Les Geais	2
Coulonges	La Borderie	2
	Le Stade	6
Ébréon	Les Jardins d'Ebréon	7
	Le Vigné	2
Fontclaireau	Les Eaux Claires	2
	Rue de l'Eglise	5
	Rue du Bouquet	3
Fontenille	Les Amiaux	6
	Rue de l'Eglise	6
Fouqueure	Jardin des Ecoliers	14
Juillé	Route de Lonnes	6
	Le Bois des Prêtres	2
La Tâche	Bel Air	2
Les Gours	Rue des Artisans	2
Lichères	L'Ouche du Coteau	3
Ligné	Route de Tusson	3
Lonnes	Rue de l'Eglise	1
	Les Bosses	5
	Les Rainaux	3
Lupsault	Le Bois de Lupsault	2
Luxé	Rue des Ecoles	8
	Les Vignauds	14
	Les Jardins du Château	10
	Pôle Gare	0
Maine-de-Boixe	Chemin des Vignes	8
	Rue du Stade	17
	Secteur économique	0
Mansle	Les Peupliers	32
	Les Petites Chenevières	30
	Les Moussigères	12
	Rue des Seigelas Nord	7
	Les Cœurs d'Îlots	6
	Secteur économique	0
Montignac-Charente	Les Grandes Vignes	43
Mouton	Impasse du bourg	10

COMMUNE	NOM DE SECTEUR	LOGEMENTS ATTENDUS
Moutonneau	L'Ouche des Vignes	5
	La Croix	2
Nandars	Route des Ecoles	2
	Route de Villession	3
Oradour	Moulin du Coudret	3
	Grands Champs	4
Puyréaux	Les Brangeries	17
	Le Vignaud	7
	Les Sablons	6
Ranville-Breuillaud	Route d'Aigre	3
Saint-Amant-de-Boixe	Route de Mansle	14
	Rue Basse	5
	Les Grands Champs	10
	Plantier Douvèche	19
	Le Coteau du Temple	32
Saint-Ciers-sur-Bonnieure	Les Vergers	4
Saint-Fraigne	Le Champ Gouguet	15
	Rue de la Roche	5
	Rue des Bues	2
Saint-Front	La Pointe	2
	Les Contrebas	4
	Les Jardins du Patrimoine	10
	Bourg nord	4
Saint-Groux	Chemin de l'Ouche	3
Tourriers	L'Ouchelette	8
	Le Bas de Puy Martin	6
Tusson	Quartier François Brothier	10
Val-de-Bonnieure	Le Champ Redon	5
	Rue des Plantes	12
	Secteur économique	0
Valence	Rue du Lavoir	4
	Les Restanques	2
Vars	Route de Marsac	23
	Champ de Foire	51
	Rue de la Gare	19
	Les Plantes	22
Ventouse	Le Champ de la Mairie	3
	Les Sablons	2
Verdille	Rue du Couchant	3
	Les Puits Georget	4
	Chemin du Poirier Bout	2
Vervant	Route de Villognon	2
	Route des Rivauds	2
Villejoubert	Route de la Boixe	6
	Lotissement de la Braconne	5
	Champ de Pinaud Sud	4
Villognon	Tras les Eaux	12
	La Maissonnette	5

COMMUNE	NOM DE SECTEUR	LOGEMENTS ATTENDUS
Vouharte	Les Poumarets Nord	4
	Les Poumarets	3
	Coteau de Mortaigre	5
Xambes	Chougnat	7
	Route de Coulonges	2
	La Fichère	4
	Les Guillots	3
		931

Ce chiffre ne correspond pas au nombre total des logements qui sont prévus en extension dans le PLUi. En effet, certains logements envisagés en extension, soit font déjà l'objet d'un permis d'aménager/de construire accordé et ne font donc pas l'objet d'OAP, soit sont inclus dans la zone urbaine en raison du positionnement des parcelles et de l'existence de l'ensemble des réseaux ; les enjeux moindres de ces secteurs en raison des faibles superficies concernées notamment (pour 1 voire 2 logements) n'ont pas amené à y réaliser des OAP.

> en matière de typologie de logements, des secteurs sont amenés à accueillir des petits logements et/ou des logements locatifs sociaux (les justifications de la répartition sont apportées au point 1 de la présente partie) :

	Nb de petits logements et LLS à créer à horizon 2035	Localisation/secteur de projet (nombre de petits logements et/ou LLS)	Autre localisation
Mansle	15	Les Peupliers (5), Les Petites Chenevières (4), Les Moussigères (4), Les Coeurs d'îlot (2)	
Aigre	3		Aménagement en cours avec SOLIHA de 6 LLS dans une ancienne maison de maître (zone U)
Montignac-Charente	13	Les Grandes Vignes (13)	
Saint-Amant-de-Boixe	13	Route de Mansle (3), Rue Basse (1), Les Grands Champs (2), Plantier Douvêche (3), Le coteau du Temple (4)	
Vars	30	Route de Marsac (5), Rue de la Gare (5)	Les autres sont envisagés au sein de la zone U dans des bâtiments communaux à réhabiliter et des petites unités (19), et dans un projet privé (2).
Aunac-sur-Charente	1	Les Sénoriales (1)	
Luxé	2	Les jardins du Château (2)	
Val-de-Bonnieu	0	-	
TOTAL	77		

- Les OAP permettent le respect de l'objectif de densité d'un minimum de 10 logements par hectare, inscrit dans le PADD.

- L'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant est recherchée dans les OAP.

Exemples : Un des objectifs inscrits dans les principes généraux applicables à l'ensemble des secteurs est d'inscrire le projet dans l'environnement bâti. Ainsi, il est indiqué que la construction projetée « doit assurer de par son gabarit et son implantation sa bonne inscription dans l'environnement bâti existant ».

OAP Route des écoles à Nanclars. Une bande constructible a été tracée afin que les constructions s'implantent dans la continuité des constructions voisine, implantation assurant le respect des formes urbaines.

- Les OAP prévoient également de renforcer les connexions entre les opérations d'ensemble en extension et le cœur du bourg.

Exemples : OAP Les jardins du château à Luxé. L'OAP prévoit la création d'une liaison douce entre le secteur de projet et les futurs jardins publics au pied de la tour du château.

OAP Les Bas de Puy Martin à Tourriers. Il est demandé la création d'une liaison piétonne entre la voie du lotissement à l'est et l'espace vert communal à l'ouest.

- Pour promouvoir la production individuelle d'énergie renouvelable, les OAP, au travers des principes généraux applicables à tous les secteurs, prévoient que *« les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse. Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée »*.

Par rapport à l'axe 3 [Défendre l'accessibilité aux services]

- La volonté affichée dans le PADD de renforcer les coeurs de bourg a été traduite dans les OAP au travers des nombreux sites positionnés en leur sein (enclavés pour certains). Les OAP prévoient ainsi de renforcer la vocation résidentielle des coeurs de bourg.

- Les modes de déplacements doux ou actifs sur les courtes distances est un objectif traduit dans les OAP.

Exemples : Dans les principes généraux applicables à tous les secteurs, il est indiqué que *« lorsque des liaisons douces existent, le projet devra se connecter à celles-ci, voire poursuivre leur aménagement »*.

OAP Les Moussigères à Mansle. Il est demandé au porteur de projet de maintenir le chemin piéton entre l'avenue des Moussigères et le Super U.

OAP Les jardins du château à Luxé. L'OAP prévoit la création d'une liaison douce entre le secteur de projet et les futurs jardins publics au pied de la tour du château.

- Un secteur de projet comportant des OAP a été identifié dans le secteur de la gare de Luxé contribuant à sa valorisation.

Par rapport à l'axe 4 [Valoriser un cadre de vie riche et préservé]

- Un des principes généraux s'appliquant à tous les secteurs est de *« mettre en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements par hectare »*.

- Afin de développer une urbanisation respectueuse de l'environnement, un des principes généraux applicables dans tous les secteurs comportant des OAP est de *« limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public »*. En ce sens, *« les aires de stationnement communes devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisées »* et *« les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisés...) seront privilégiés pour tous les autres espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...) »*.

- Une des orientations du PADD est de *« favoriser l'économie d'énergie par l'orientation et l'implantation du bâti »*. Dans les secteurs comportant des OAP, il est demandé de *« concevoir les circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions »* et de *« limiter la consommation énergétique des logements »*, notamment en réfléchissant à l'implantation des constructions en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent.

- La valorisation du patrimoine a également été un des objectifs recherchés dans les OAP.

Exemples : OAP Les jardins du patrimoine à Saint-Front. Il est indiqué que *« les vues sur l'église devront être valorisées au maximum »*.

OAP Les Restanques à Valence. Il est recommandé le maintien du muret séparatif présent entre les deux parcelles.

OAP Les coteaux nord à Aunac-sur-Charente. Il est imposé le maintien du muret ancien présent sur la lisière sud du périmètre de projet (sauf pour la création des futurs accès).

Une OAP Thématique Patrimoine a également été réalisée.

- Les zones humides ont été protégées de toute artificialisation. En effet, une étude zone humide a été menée sur l'ensemble des secteurs de projet initialement établis. Lorsque la présence d'une zone humide était avérée, le secteur de projet a été supprimé. Ainsi, aucun secteur comportant des OAP ne comporte une zone humide.

- Afin de préserver le cadre de vie rural du territoire à travers la protection des sites d'exploitation, les besoins de l'activité agricole ont été pris en compte lorsque cela s'avérait nécessaire.

Exemples : OAP La Pointe à Saint-Front. Il est demandé de préserver un accès agricole.

OAP Quartier François Brothier à Tusson. Il est prévu la création d'une amorce de voirie vers l'ouest pour maintenir l'accès agricole existant.

OAP Chougnat à Xambes. Il est demandé de maintenir l'accès agricole à l'ouest du site.

- La biodiversité du territoire s'affiche également à travers les ceintures jardinées autour des bourgs ; les OAP ont pour objectif de renforcer le traitement végétal aux abords des espaces urbanisés.

Exemple : Dans les principes généraux applicables à l'ensemble des secteurs, il est indiqué que les haies vives sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels.

OAP Le Renclos à Aigre. Les OAP imposent le maintien d'une lisière verte en limite sud-ouest du secteur pour marquer la rupture avec l'espace cultivé.

OAP Secteur économique à Anais. Il est imposé la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée au sud et à l'est.

4

JUSTIFICATIONS DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES OAP AVEC LE RÈGLEMENT

Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (graphique ou écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet à enjeux dans un rapport de compatibilité alors que le règlement s'applique en termes de conformité. Au travers des OAP, la communauté de communes a donc souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle du secteur mais aussi des espaces urbanisés. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires :

- en matière de programmation : les OAP précisent les types de logements attendus sur certains secteurs : nombre de petits logements et/ou logements locatifs sociaux. Le règlement s'attache, quant à lui, à autoriser ou non certaines destinations et sous-destinations. Par exemple, le secteur AUh autorise la destination « Logement », l'OAP applicable sur ce secteur vient parfois préciser que le site peut accueillir des logements intermédiaires et/ou collectifs.
- en matière d'optimisation du foncier : les OAP prescrivent une densité minimale. Le règlement écrit permet la mise en oeuvre de cette densité au travers des règles d'implantation et de hauteur relativement souples.
- en matière de fonctionnalité et de desserte : les OAP indiquent le maillage viaire afin d'éviter, lorsque cela est possible, la desserte du secteur en impasse ou la multiplication des accès notamment. Le règlement écrit vient compléter ces dispositions en imposant une largeur de voie minimale, par exemple.
- en matière d'intégration urbaine et architecturale, les OAP permettent de compléter les dispositions du règlement au travers l'OAP thématique notamment.
- en matière de préservation paysagère et environnementale : les OAP viennent asseoir la prise en compte des éléments naturels existants ou futurs en les localisant. Le règlement précise les essences à privilégier.

PARTIE D

Les choix retenus
pour établir le règlement

1

LA MÉTHODE GÉNÉRALE

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué de deux documents distincts :

- le document graphique (plan de zonage), qui délimite les quatre zones (U, AU, A et N) et les prescriptions mises en place sur le territoire,
- le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation du sol qui s'y appliquent.

Ces deux documents doivent permettre de mettre en oeuvre les orientations inscrites dans le PADD et doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées sur certains secteurs.

Plusieurs éléments ont guidé l'élaboration du règlement :

La nécessaire approche homogène à l'échelle des 51 communes

Face à l'hétérogénéité des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire, la volonté de la communauté de communes était de trouver une approche cohérente et homogène à l'échelle du PLUi. En effet, le PLUi succède à 11 documents d'urbanisme communaux de différents types (expliquant la grande hétérogénéité dans leur contenu):

> des PLU pour les communes de Aigre (sur le territoire de l'ancienne commune d'Aigre), Anais, Mansle, Tusson, Vars et Val-de-Bonnierre (sur le territoire de l'ancienne commune de Saint-Angeau),

> des cartes communales pour les communes d'Aussac-Vadalle, Chenon, Tourriers, Villejoubert et Xambes.

Un des objectifs poursuivi par le PLUi était de parvenir à tenir compte des spécificités communales dans une méthode unique. Dans les pièces réglementaires, la création de secteurs spécifiques a été préférée à l'élaboration de plans de secteur. Ces sous-secteurs correspondent à des espaces particuliers en termes de formes urbaines existantes ou souhaitées.

Une clarification et une simplification des règles

Deux autres objectifs ont été poursuivis pour l'élaboration du règlement écrit notamment :

- supprimer certaines règles dès lors qu'elles ne répondaient pas aux enjeux du territoire ou que leur mise en application s'avérait compliquée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- rédiger un règlement de projet en rendant moins contraignantes les règles d'implantation ou de hauteur des constructions pour répondre à l'objectif de densification, de transition énergétique (tenir compte de l'évolution des nouvelles formes architecturales et des nouveaux matériaux), des besoins d'évolution des constructions existantes, etc.

Une intégration des évolutions législatives et réglementaires

Les pièces réglementaires du PLUi ont intégré :

- les enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces au travers de règles d'implantation des constructions «plus souples» et des coefficients d'emprise au sol supprimés.
- les enjeux liés à la préservation de la trame verte et bleue avec une augmentation de la surface des zones naturelles et la mise en place de prescriptions graphiques pour les milieux constitutifs de cette trame (protection de la trame bocagère et des boisements, protection des abords des cours d'eau et des milieux humides, etc.),
- les enjeux de constructibilité limitée dans les zones Agricoles et Naturelles avec des possibilités d'évolution mesurées des constructions existantes notamment.

2

LES ZONES URBAINES

2.1 Les secteurs de la zone Urbaine

Conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme, « *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* ».

Les secteurs de la zone Urbaine à l'échelle du territoire sont les suivants :

SECTEURS ET SOUS- SECTEURS	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
Ua	Centres anciens des pôles principal et intermédiaires structurants caractérisés par un tissu dense et des implantations à l'alignement cadrant l'espace rue	Aigre, Mansle, Montignac-Charente, Saint-Amant-de-Boixe, Vars
Ub	Bourgs des autres communes, des villages et des principaux hameaux, constitués en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation, de constructions plus récentes	Aigre, Ambérac, Anais, Aunac-sur-Charente, Aussac-Vadalle, Barbezières, Bessé, Cellefrouin, Cellettes, Charmé, Chenon, Coulonges, Ebréon, Fontclaireau, Fontenille, Fouqueure, Juillé, La Chapelle, La Tâche, Les Gours, Lichères, Ligné, Lonnes, Lupsault, Luxé, Maine-de-Boixe, Mansle, Montignac-Charente, Mouton, Moutonneau, Nanclars, Oradour, Puyréaux, Ranville-Breuillaud, Saint-Amant-de-Boixe, Saint-Ciers-sur-Bonnieure, Saint-Fraigne, Saint-Front, Saint-Groux, Tourriers, Tusson, Val-de-Bonnieure, Valence, Vars, Ventouse, Verdille, Vervant, Villejoubert, Villognon, Vouharte, Xambes
Uc	Extensions urbaines pavillonnaires	Aigre, Ambérac, Anais, Aunac-sur-Charente, Aussac-Vadalle, Cellefrouin, Cellettes, Charmé, Fouqueure, Luxé, Maine-de-Boixe, Mansle, Montignac-Charente, Puyréaux, Saint-Amant-de-Boixe, Saint-Ciers-sur-Bonnieure, Saint-Fraigne, Tourriers, Val-de-Bonnieure, Villognon, Vars, Vervant, Villejoubert, Vouharte, Xambes
Ue	Grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif	Ambérac, Aigre, Anais, Aunac-sur-Charente, Aussac-Vadalle, Bessé, Cellettes, Charmé, Fouqueure, La Chapelle, Ligné, Luxé, Mansle, Maine-de-Boixe, Oradour, Puyréaux, Tourriers, Tusson, Saint-Amant-de-Boixe, Saint-Fraigne, Saint-Front, Val-de-Bonnieure, Vars, Verdille, Villejoubert, Villognon

Uz1	Secteurs d'activités économiques destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison de la spécificité de leurs besoins et des nuisances pouvant être générées.	Aigre, Anais, Cellettes/Saint-Groux, Charmé, Chenon, La Chapelle, Maine-de-Boixe, Mansle, Saint-Amant-de-Boixe, Saint-Fraigne, Tourriers, Val-de-Bonnieure, Vars, Verdille, Villognon
Uz2	Secteurs d'activités économiques destiné à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité.	Aigre, Ambérac, Aunac-sur-Charente, Aussac-Vadalle, Charmé, Fouqueure, Luxé, Maine-de-Boixe, Mansle, Puyréaux, Tourriers, Saint-Amant-de-Boixe, Val-de-Bonnieure, Vars, Vouharte, Xambes

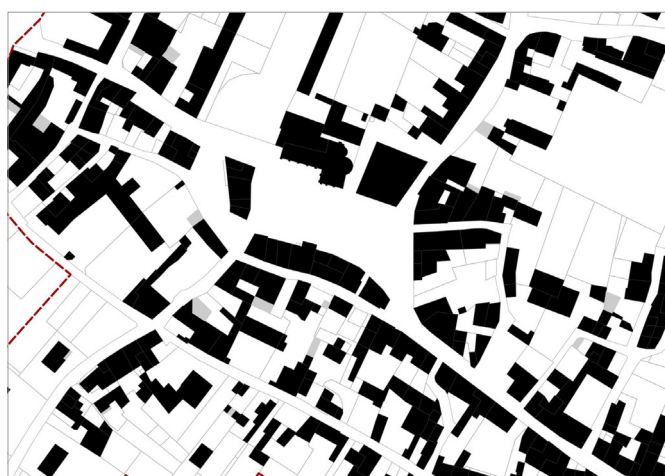
2.2 Le secteur Ua

2.2.1 La délimitation

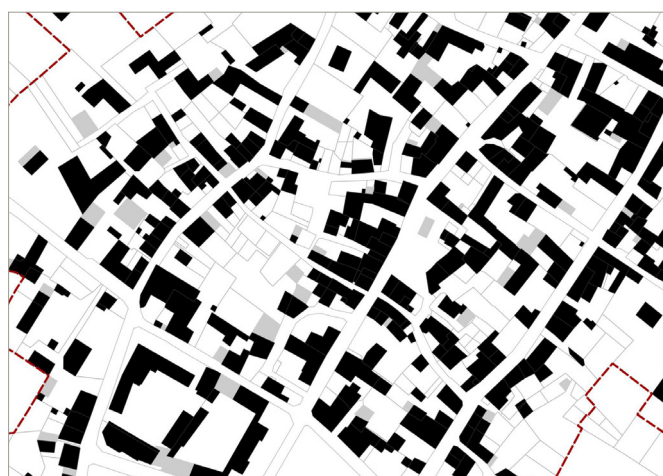
89

Le secteur **Ua** correspond aux centres anciens des pôles principal et intermédiaires structurants caractérisés par un tissu dense et des implantations à l'alignement cadrant l'espace rue. La création du secteur Ua poursuit plusieurs objectifs :

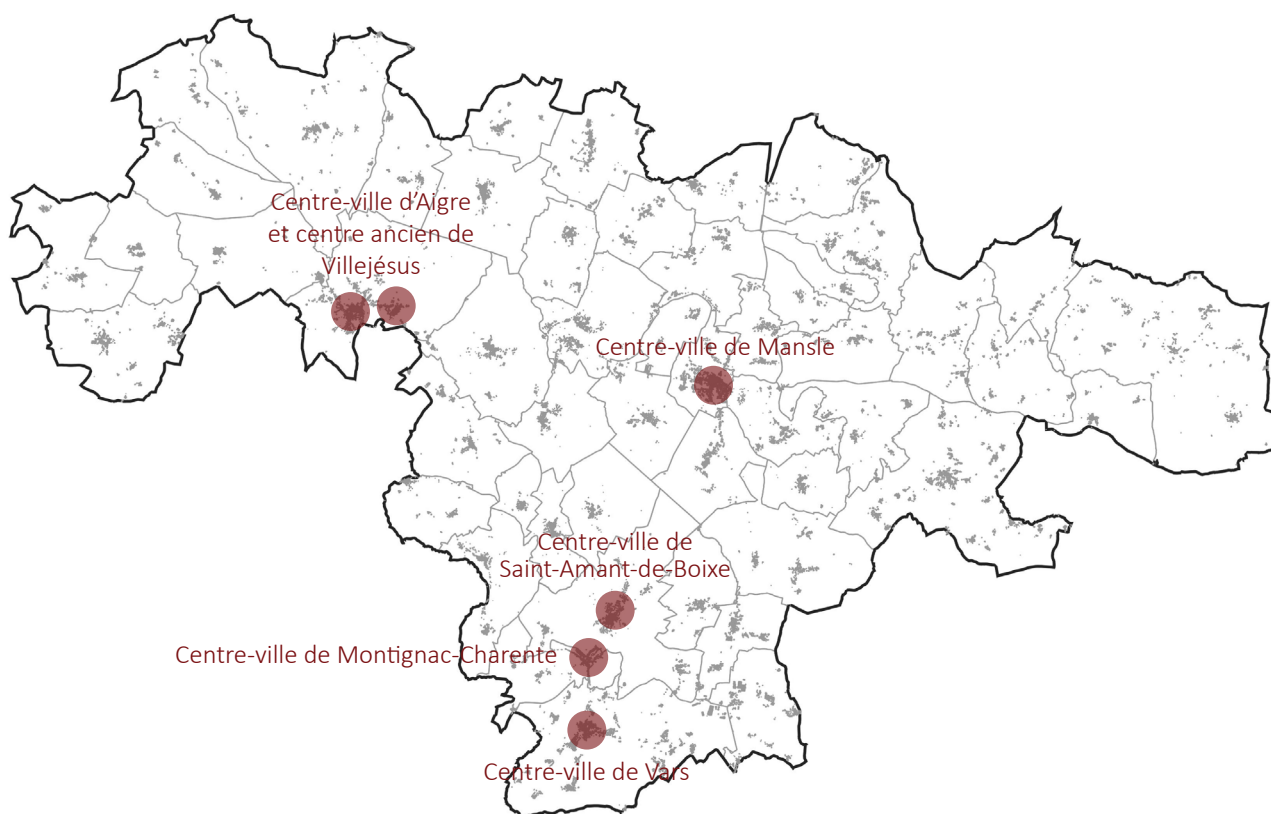
- préserver le caractère patrimonial des centres liés à des formes urbaines anciennes,
- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.



- Tissu urbain retrouvé dans le secteur Ua, exemple du centre-ville de Vars -

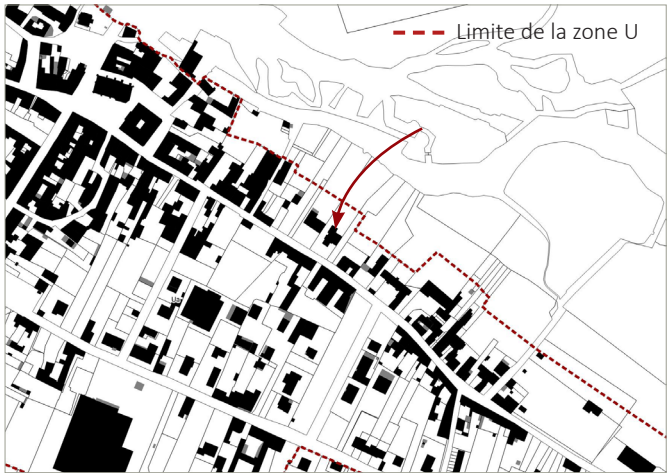


- Tissu urbain retrouvé dans le secteur Ua, exemple du centre-ville de Saint-Amant-de-Boixe -



- Les secteurs Ua à l'échelle de la communauté de communes -

La délimitation des secteurs Ua s’est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaités dans le futur). Les parcelles bâties dont le bâtiment (au moins une partie) répond à la logique d’implantation globale ont été intégrées dans le secteur mais, aussi certaines qui ne répondent pas à la règle générale mais qui s’insèrent dans cet ensemble.



- Exemple de parcelles bâties qui ne répondent pas à la règle générale mais qui s’insèrent dans l’ensemble du secteur Ua, Mansle -

2.2.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Article 1 - Les usages des sols et la destination des constructions

C’est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix faits dans cet article. Les centres-villes possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle qu’économique et de loisirs. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions, tout en s’adaptant à l’évolution des modes de vie et de l’organisation du territoire.

Ainsi, les 20 sous-destinations citées par le code de l’urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations

HABITATION		
	Logement	
	Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
Justification : L’objectif est d’éviter la dégradation du caractère qualitatif des centres-villes ; cette destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s’intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire étroit des centres anciens du territoire.		
	Activités de service avec l’accueil d’une clientèle	
	Restauration	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	
	Salles d’art et de spectacles	
	Équipements sportifs	

Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie, la plomberie... En effet, cette possibilité est prévue en raison de l'implantation d'artisans au sein des centres. Elle est également permise s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment d'un site d'activités existant à la date d'approbation du PLUi afin de ne pas bloquer une évolution des entreprises historiquement implantées dans les centres-villes.	
Entrepôts	
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une extension d'un entrepôt existant. L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des centres-villes ; ces constructions peinent souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle.	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant. Quelques sites d'exploitation sont insérés ou situés dans les centres anciens ; il ne s'agit souvent pas du cœur de l'exploitation mais davantage de bâtiments de stockage (granges...). Cette règle permet un développement modéré de l'exploitation, cohérent avec la présence d'habitations.	
Exploitations forestière	
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.	

Les destinations autorisées sans condition le sont pour permettre l'atteinte des objectifs de la création de ce secteur: renforcer la mixité fonctionnelle des centres anciens.

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

LES INSTALLATIONS MOBILES	
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve d'être maximum 5 entités et que leur insertion paysagère soit assurée. L'objectif est d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage.	
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet afin de ne pas dégrader le caractère patrimonial des centres par des unités présentant des caractéristiques architecturales en rupture avec le bâti existant.	
AUTRES	
Les affouillements et exhaussements de sol	
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.	
Les CUMA agréées	
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.	
Les carrières	

Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

Justification : L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.

Article 2 - Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les noyaux historiques, notamment en façade sur rue. Caractérisés par des fronts bâtis continus, les centres-villes constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

Implantation des constructions

Justifications

Ua	La règle générale : - à l'alignement de la voie - au moins sur une des limites séparatives Les exceptions : - si les OAP prévoient d'autres dispositions - lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite - si une construction voisine est implantée différemment - lorsque le premier rang est construit - lors de la réalisation d'une opération d'ensemble si amélioration de la qualité de l'espace public - pour préserver une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux - pour les extensions des constructions existantes - pour les annexes	- Une règle générale pour préserver les spécificités urbaines des centres anciens, à savoir un front bâti continu - Des exceptions pour s'adapter à l'existant (exemple : géométrie de la parcelle), une densification en profondeur dans les secteurs de projet ou lorsque la forme urbaine originelle n'est pas remise en cause (exemple : pour les constructions en second rang).
----	--	---

Hauteur

Justifications

Ua	La règle générale pour les constructions/installations : 12 mètres maximum Les exceptions : - pour les annexes (hauteur maximale : 5 m) - en cas de forte déclivité - pour les équipements et services publics à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».	- Prendre en compte des hauteurs constatées dans les centres historiques - Permettre les éoliennes dont la hauteur n'excède pas 12 mètres. - Adapter la règle au socle naturel afin de ne pas contraindre la densification du tissu (ex : blocage d'un projet d'une maison en dent creuse car règle de la hauteur impossible à respecter) - Ne pas contraindre les projets d'initiative publique
----	---	---

Article 2 et 3

Ils sont justifiés dans la partie 2.5.

2.3 Le secteur Ub

2.3.1 La délimitation

Le secteur **Ub** correspond aux bourgs des autres communes, aux villages et aux principaux hameaux. Ils sont constitués, en premier lieu, d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial regroupé formant un noyau ancien, mais aussi du fait de l'évolution de l'urbanisation de constructions plus récentes. Il est caractérisé par un tissu relativement dense et des implantations sur rue ou en léger retrait. La création de ce secteur poursuit plusieurs objectifs :

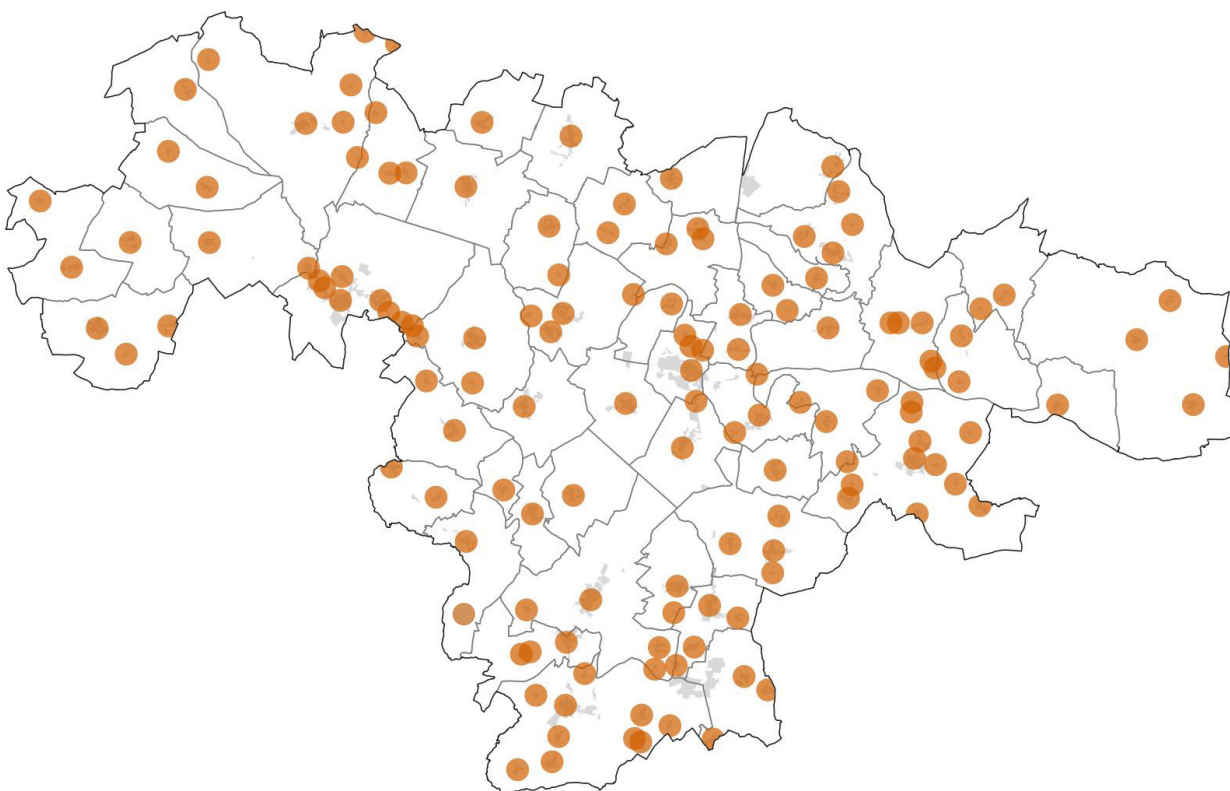
- Permettre l'évolution et l'adaptation du bâti d'intérêt patrimonial tout en préservant les caractéristiques architecturales,
- Intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti,
- «Recréer» le village en limitant les retraits par rapport à la voie notamment.



- Tissu urbain retrouvé dans le secteur Ub, exemple du centre-bourg de Tusson -

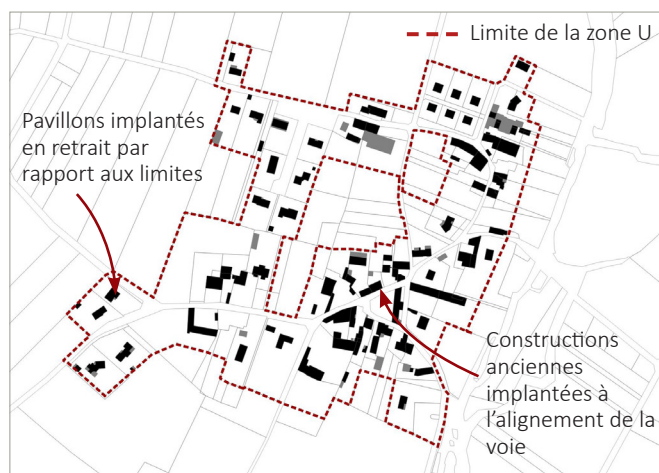


- Tissu urbain retrouvé dans le secteur Ub, exemple du centre-bourg de Barbezières -



- Les secteurs Ub à l'échelle de la communauté de communes -

La délimitation des secteurs Ub a poursuivi l'objectif de «recréer» le village de manière globale ; ils intègrent ainsi aussi bien des constructions anciennes implantées à l'alignement ou en léger retrait que des pavillons. En raison de cette diversité de formes urbaines et architecturales, ce sont les règles associées au secteur Ub qui ont été rédigées pour permettre une évolution de ce tissu hétérogène.



- Exemple de la diversité des formes urbaines retrouvées dans le secteur Ub, bourg de Saint-Groux -



- Exemple de la diversité des formes architecturales retrouvées dans le secteur Ub, bourg de Fontenille -

2.3.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Article 1 - Les usages des sols et la destination des constructions

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix faits dans cet article. Les centres-villes possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle qu'économique et de loisirs. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions, tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire.

Ainsi, les 21 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations

HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Commerce de gros	

Justification : L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des noyaux historiques d'urbanisation ; cette destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire étroit des centres anciens du territoire.

Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
Restauration	
Hôtel	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie, la plomberie... En effet, cette possibilité est prévue en raison de l'implantation d'artisans au sein des villages et des hameaux. Elle est également permise s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment d'un site d'activités existant à la date d'approbation du PLUi afin de ne pas bloquer une évolution des entreprises historiquement implantées dans les villages et hameaux.	
Entrepôts	

Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une extension d'un entrepôt existant. L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des noyaux historiques ; ces constructions peinent souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle.

Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant. Quelques sites d'exploitation sont insérés ou situés dans les bourgs, villages et hameaux. Cette règle permet un développement modéré de l'exploitation, cohérent avec la présence d'habitations.	
Exploitations forestière	
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.	

Les destinations autorisées sans condition le sont pour permettre l'atteinte des objectifs de la création de ce secteur: renforcer la mixité fonctionnelle des centres anciens notamment.

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

LES INSTALLATIONS MOBILES	
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve d'être maximum 5 entités et que leur insertion paysagère soit assurée. L'objectif est d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage.	
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet afin de ne pas dégrader le caractère patrimonial des centres par des unités présentant des caractéristiques architecturales en rupture avec le bâti existant.	

AUTRES

Les affouillements et exhaussements de sol

Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.

Les CUMA agréées

Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.

Les carrières

Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

Justification : L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.

Article 2 - Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les noyaux historiques, notamment en façade sur rue. L'objectif de ces règles est de respecter la trame urbaine existante et originelle et de « recréer » le village et les ambiances générées notamment par les formes urbaines anciennes.

Implantation des constructions

Justifications

Ub	La règle générale : - lorsque les constructions sont implantées à l'alignement sur les deux parcelles contiguës > à l'alignement et sur au moins une des limites séparatives - lorsque au moins une des constructions voisines est implantée dans une bande de 0 à 5 m > implantation dans cette bande et sur au moins une des limites séparatives - dans tous les autres cas > implantation avec un retrait max. de 10 mètres par rapport à la voie et sur une des limites ou en retrait Les exceptions : - si les OAP prévoient d'autres dispositions - lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite - si une construction voisine est implantée avec un retrait supérieur à 10 m - lorsque le premier rang est construit - lors de la réalisation d'une opération d'ensemble si amélioration de la qualité de l'espace public - pour préserver une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux - pour les extensions des constructions existantes - pour les annexes	- Une règle générale pour respecter la trame originelle et tendre au confortement de celle-ci - Des exceptions pour s'adapter à l'existant (exemple : géométrie de la parcelle), une densification en profondeur dans les secteurs de projet ou lorsque la forme urbaine originelle n'est pas remise en cause (exemple : pour les constructions en second rang).
----	---	---

	Hauteur	Justifications
Ub	La règle générale : la hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur de la construction voisine la plus haute ou 7,50 m. Les exceptions : - pour les annexes (hauteur maximale : 5 m) - en cas de forte déclivité - pour les équipements et services publics à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (12 mètres maximum)	- Adapter la règle à l'hétérogénéité des formes architecturales existantes et ainsi préserver une cohérence à l'échelle d'une rue, d'un quartier. - Adapter la règle au socle naturel afin de ne pas contraindre la densification du tissu (ex : blocage d'un projet d'une maison en dent creuse car règle de la hauteur impossible à respecter) - Ne pas contraindre les projets d'initiative publique - Permettre les éoliennes d'une hauteur maximale de 12 mètres.

Article 2 et 3

Ils sont justifiés dans la partie 2.5.

2.4 Le secteur Uc

2.4.1 La délimitation

98

Le secteur **Uc** correspond aux extensions urbaines qui se sont souvent réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. En effet, au cours des dernières décennies, la production de logements a majoritairement permis la diffusion de l'habitat individuel par l'expansion du tissu pavillonnaire. Cette évolution de l'urbanisation a généré une « banalisation » des paysages urbains liée à des règles strictes d'ordonnancement.

La création du secteur Uc poursuit les objectifs suivants :

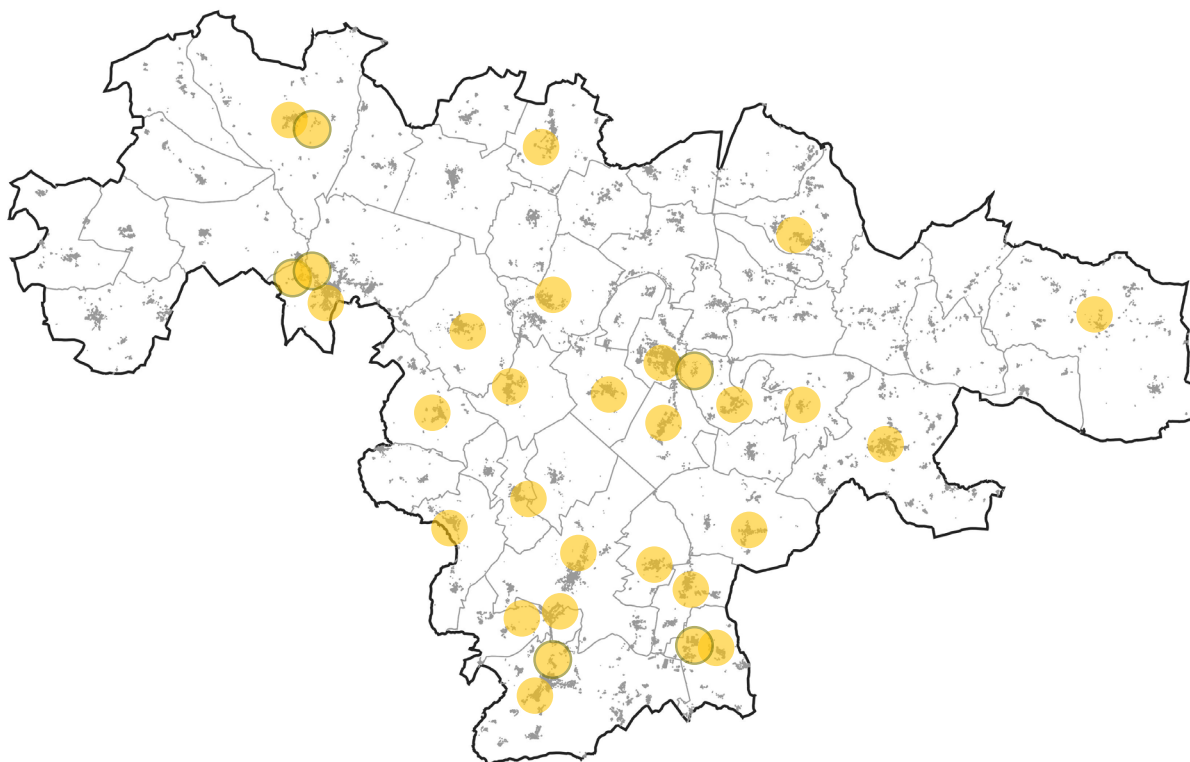
- Permettre une densification de ces tissus pavillonnaires,
- Permettre une plus grande diversité des formes urbaines.



- Tissu urbain retrouvé dans le secteur Uc, exemple d'une extension urbaine à Saint-Fraigne -



- Tissu urbain retrouvé dans le secteur Uc, exemple d'une extension urbaine à Tourriers -



- Les secteurs Uc à l'échelle de la communauté de communes -

La délimitation des secteurs Uc s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations et gabarit). A noter qu'en raison de leurs caractéristiques urbaines et architecturales, 6 hameaux ont également été classés dans le secteur Uc (●).

2.4.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Article 1 - Les usages des sols et la destination des constructions

Ces dispositions ont pour objectif de conforter la vocation résidentielle de ces espaces tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

Ainsi, les 21 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations

HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Commerce de gros	
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans des secteurs résidentiels.	
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
Restauration	
Hôtel	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Justification : Le cinéma est interdit afin de préserver l'implantation de ces équipements de loisirs dans les centres-villes/centres-bourgs.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie. Elle est également autorisée s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment d'un site d'activités existant. Cette dernière condition a été ajoutée en raison de l'existence d'entreprises pouvant potentiellement générer des nuisances au sein du secteur Uc ; l'objectif n'est pas de conforter ces nuisances mais de permettre le bon fonctionnement des activités existantes.	
Entrepôts	
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une extension d'un entrepôt existant. L'objectif est d'éviter l'implantation de constructions aux volumes souvent imposants au sein de secteurs pavillonnaires.	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Exploitation agricole

Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant. Cette règle permet un développement modéré de l'exploitation, cohérent avec la présence d'habitations.

Exploitation forestière

Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les espaces résidentiels.

Les destinations autorisées sans condition le sont pour permettre l'atteinte des objectifs de la création de ce secteur: renforcer la mixité fonctionnelle des centres anciens notamment.

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

LES INSTALLATIONS MOBILES

Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage

Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve d'être maximum 5 entités et que leur insertion paysagère soit assurée. L'objectif est d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping

Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet afin de ne pas dégrader le caractère patrimonial des centres par des unités présentant des caractéristiques architecturales en rupture avec le bâti existant.

AUTRES

Les affouillements et exhaussements de sol

Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.

Les CUMA agréées

Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.

Les carrières

Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

Justification : L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.

Article 2 - Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Ces dispositions réglementaires cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages en périphérie des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles sont rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

Uc	La règle générale : - implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie et en limites séparatives ou avec un retrait (3 m min.) Les exceptions : - si les OAP prévoient d'autres dispositions - lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite - si une construction voisine est implantée à l'alignement ou avec un retrait différent - lorsque le premier rang est construit - lors de la réalisation d'une opération d'ensemble si amélioration de la qualité de l'espace public - lorsque les caractéristiques physiques du terrain le nécessitent (forte pente, etc.) - pour préserver une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux - pour les extensions des constructions existantes - pour les annexes	- Une règle générale pour permettre une densification et marquer le caractère bâti du secteur sans pour autant créer un front bâti sur rue et permettre la mitoyenneté - Des exceptions pour ne pas bloquer les projets en densification dans ce tissu « prêt » à accueillir des nouvelles constructions.
----	--	--

Hauteur

Justifications

Uc	La règle générale : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres. Les exceptions : - pour les annexes (hauteur maximale : 5 m) - en cas de forte déclivité - pour les équipements et services publics à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »	- Prendre en compte des hauteurs constatées dans les extensions urbaines pavillonnaires et limiter les ombres portées dans un contexte de densification. - Adapter la règle au socle naturel afin de ne pas contraindre la densification du tissu (ex : blocage d'un projet d'une maison en dent creuse car règle de la hauteur impossible à respecter) - Ne pas contraindre les projets d'initiative publique - Permettre les éoliennes d'une hauteur maximale de 12 mètres.
----	--	--

Article 2 et 3

Ils sont justifiés dans la partie 2.5.

2.5 Les règles liées à l'aspect extérieur des constructions et la qualité paysagère et environnementale des abords

Article 2 - L'aspect extérieur de la construction

Au travers de ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet (entre le pétitionnaire, le service instructeur et les élus).

	Ua	Ub	Uc
Généralités	L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.		-
	Justification : Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit des zones urbaines comprenant du tissu ancien à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment. Il est à noter que l'encadrement des nouveaux projets passe également par l'existence de périmètres liés aux Monuments Historiques dans plusieurs bourgs. Le secteur Uc ne présentant pas de caractère patrimonial particulier, l'architecture contemporaine y est acceptée sans condition.		
	C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.		
	Justification : L'objectif est de conserver les caractéristiques physiques du terrain, de ne pas impacter le socle naturel.		
	Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.		
	Justification : Cette disposition a été rédigée pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un quartier.		
	L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.		
	Justification : Dans un contexte de densification, des évolutions du bâti existant sont attendues (agrandissement des petites maisons de bourgs par exemple) ; cette disposition permet de les encadrer pour une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant.		
	Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet...) est interdit.		
	Justification : L'objectif est de préserver les codes architecturaux locaux, supports de l'identité du territoire.		
Façades	Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.		
	Justification : Cette disposition a pour but de mettre en valeur les espaces publics en évitant les impacts visuels négatifs liés à la multiplication des dispositifs techniques.		
	L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons, les soubassements et les extensions peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent avec ceux utilisés pour la façade principale et entre eux.		
	Justification : Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction.		
Façades	Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Les colorations extérieures au caractère du lieu (couleurs vives, etc.) sont interdites.		
	Justification : L'objectif de cette disposition est de préserver la qualité des paysages urbains existants caractérisés par des couleurs claires issues du socle géologique local. Il s'agit également d'éviter l'effet «lampion» d'une construction dans le paysage urbain.		

	Ua	Ub	Uc
Façades	En cas d'interventions sur le bâti existant, les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux comme les corniches, les chainages ou autre élément de modénature, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.). Les enduits traditionnels doivent être conservés et restaurés à l'identique. Les travaux devront également être cohérents avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison à ballet, maison de maître, maison rurale, etc.).		
	Justification : Cette disposition a été rédigée pour préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien, qui constitue une composante du patrimoine du territoire.		
	Le recouvrement des murs en pierre de taille (exemple : par de la peinture) sont interdits.		
	Justification : Les murs en pierre de taille participent à la qualité des paysages urbains c'est pourquoi leur préservation est recherchée.		
	Les enduits seront exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes.		
	Justification : L'objectif est de préserver les techniques anciennes.		
	L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.		
	Justification : Cette disposition interdit l'utilisation de matériaux précaires et provisoires afin de garantir la qualité des paysages urbains.		
Couvertures	Un projet contemporain pour une construction neuve peut déroger à ces dispositions réglementaires sous réserve de justifier d'une démarche architecturale de qualité.		
	Justification : Adapter la règle à des projets architecturaux contemporains, trouvant leur place dans le tissu bâti existant (insertion harmonieuse).		
	Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).		
	Justification : Cette disposition permet de préserver la qualité des paysages urbains.		
	Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%.		
	Justification : Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement à l'échelle du quartier.		
	Si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site de la construction sont justifiés, les toitures-terrasses sont autorisées.	Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.	
	Justification : L'objectif est d'adapter les règles aux nouveaux volumes architecturaux tout en préservant le paysage urbain au caractère patrimonial.		
Ouvertures	La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites. Les volumes secondaires et les constructions annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.		
	Justification : Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement à l'échelle du quartier.		
	Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.		
	Justification : Les ouvertures étant une composante de la façade participent à l'intégration de la construction globale dans le paysage. C'est pourquoi leur distribution doit être réfléchie.		

	Ua	Ub	Uc
Ouvertures	Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.		-
	Justification : Il s'agit de respecter un ordonnancement concourant à la qualité architecturale du bâti et à celle de l'espace public (lorsque la construction est visible depuis la rue par exemple).		
	La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.		-
	Justification : Cette disposition permet la réhabilitation du bâti ancien, l'adaptation de ce dernier aux modes de vie actuels tout en préservant l'organisation et la structure originelle.		
	Les dispositions des articles 675 à 680 du code civil devront être respectées.		
	Justification : Un rappel à ces articles est fait afin qu'ils soient pris en compte dès la demande d'autorisation d'urbanisme et pour éviter tout contentieux.		
	Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de l'immeuble. La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade et s'appuiera sur l'Annexe X (nuancier) du présent règlement. Les couleurs criardes sont interdites.		
	Justification : L'objectif est d'éviter l'effet «lampion» des constructions dans l'environnement, effet potentiel lors de l'utilisation de couleurs criardes.		
	En cas d'intervention sur le bâti existant, les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque.		
	Justification : Cette disposition a été rédigée pour limiter les vis-à-vis.		
	Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.		
	Justification : Cette disposition permet d'éviter des décrochements et ruptures dans le bâti.		
	Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).		
	Justification : Il s'agit d'éviter la multiplicité des débords sur une façade.		

Article 3 - La qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Ces dispositions permettent :

- de traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,
- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier,
- répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols.

	Ua	Ub	Uc
Généralités	Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des matériaux, - en recherchant la simplicité des formes et structures, - en tenant compte du bâti et du site environnant, - en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...		
	Justification : Ces 4 règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain, les clôtures formant le premier plan dans sa perception depuis l'espace public.		

	Ua	Ub	Uc
Généralités	Sont interdits : - l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...), - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), - l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.	Sont interdits : - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), - l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.	
	Justification : Ces dispositions permettent également de valoriser l'espace public. L'imitation de matériaux est interdite uniquement dans le secteur Ua.		
	Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.		
	Justification : Les clôtures de ce type ne garantissent pas la qualité paysagère et/ou architecturale en lien avec l'espace public ; elles marquent une rupture brutale entre la rue et l'espace privé et créé un « effet couloir ».		
	Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.		
	Justification : Cette disposition permet de préserver les clôtures anciennes, représentant une partie du patrimoine du territoire. Cette disposition n'empêche pas de crépir un mur en moellons charentais (action parfois nécessaire en cas de mauvais état).		
En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques	Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés : - les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, - les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple. - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non, d'un grillage de couleur sombre ou métal.	Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés : - les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, - les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple. - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non, d'un grillage de couleur sombre ou métal, - les clôtures en matériaux naturels (treillis, canisse...).	Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés : - les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple. - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non, d'un grillage de couleur sombre ou métal, - les clôtures en matériaux naturels (treillis, canisse...).
	Justification : Ces dispositions permettent d'assurer et de prolonger la continuité du front bâti dans les secteurs Ua et Ub (centres anciens) ; les implantations à l'alignement de la voie ou les clôtures permettent de cadrer l'espace rue. Dans le secteur Uc, l'objectif est davantage de marquer la limite entre espace public et espace privé. Les murs pleins sont interdits dans le secteur Uc pour éviter l'effet « corridor » de la rue. Dans le secteur Ub, ils sont autorisés uniquement s'ils permettent de prolonger une continuité batie (cas des noyaux historiques). Dans les trois secteurs, s'ajoute l'objectif d'inciter à la végétalisation des clôtures sur voie, participant pleinement au caractère rural du territoire.		

	Ua	Ub	Uc
	La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.		
	Justification : Cette disposition s'inscrit dans le prolongement des règles actuelles.		
En limite séparative	La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres. Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.		
	Justification : Cette disposition permet de limiter les vis-à-vis.		
En limite séparative avec un espace agricole ou naturel	Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés : - les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et permettant le passage de la petite faune, doublés d'une haie arbustive. - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.		
	Justification : L'objectif de cette disposition est de privilégier les clôtures végétales pour les lisières urbaines. D'une part, il s'agit d'assurer une transition harmonieuse entre l'espace bâti et l'espace agricole et/ou naturel, d'autre part, de faciliter les déplacements de la petite faune.		
Les exceptions	Une hauteur plus importante peut être admise dans les cas suivants : > prolonger ou restaurer une clôture non végétale existante, > compenser un relief marqué.		
	Justification : Cette disposition permet de s'adapter à l'existant.		

	Ua	Ub	Uc
Le traitement des espaces libres	Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).		
	Justification : L'objectif est de préserver la nature au sein des espaces urbanisés pour la qualité du cadre de vie et dans le contexte de réchauffement climatique.		
	Pas de réglementation.	Lors de toute nouvelle construction, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés : Entre 500 et 750 m² : 30% Entre 750 et 1000 m² : 40% Plus de 1000 m² : 50% (surperficie de l'unité foncière) Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.	
	Justification : Ces dispositions répondent à l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols. Dans le secteur Ua, seules les plus grandes parcelles sont soumises à la règle (de plus de 1000 m²) en raison des emprises au sol déjà existantes dans ces tissus bâtis denses et de la densification potentielle à venir. Dans les secteurs Ub et Uc, les coefficients ont été fixés pour donner la possibilité de créer une construction avec un petit jardin mais en garantissant sa qualité d'usage.		

	Ua	Ub	Uc
Le traitement des espaces libres	Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.		
	Justification : Cette disposition a pour but d'intégrer le végétal à toute opération d'artificialisation des sols et ainsi renforcer la place de la nature au sein des espaces urbanisés.		

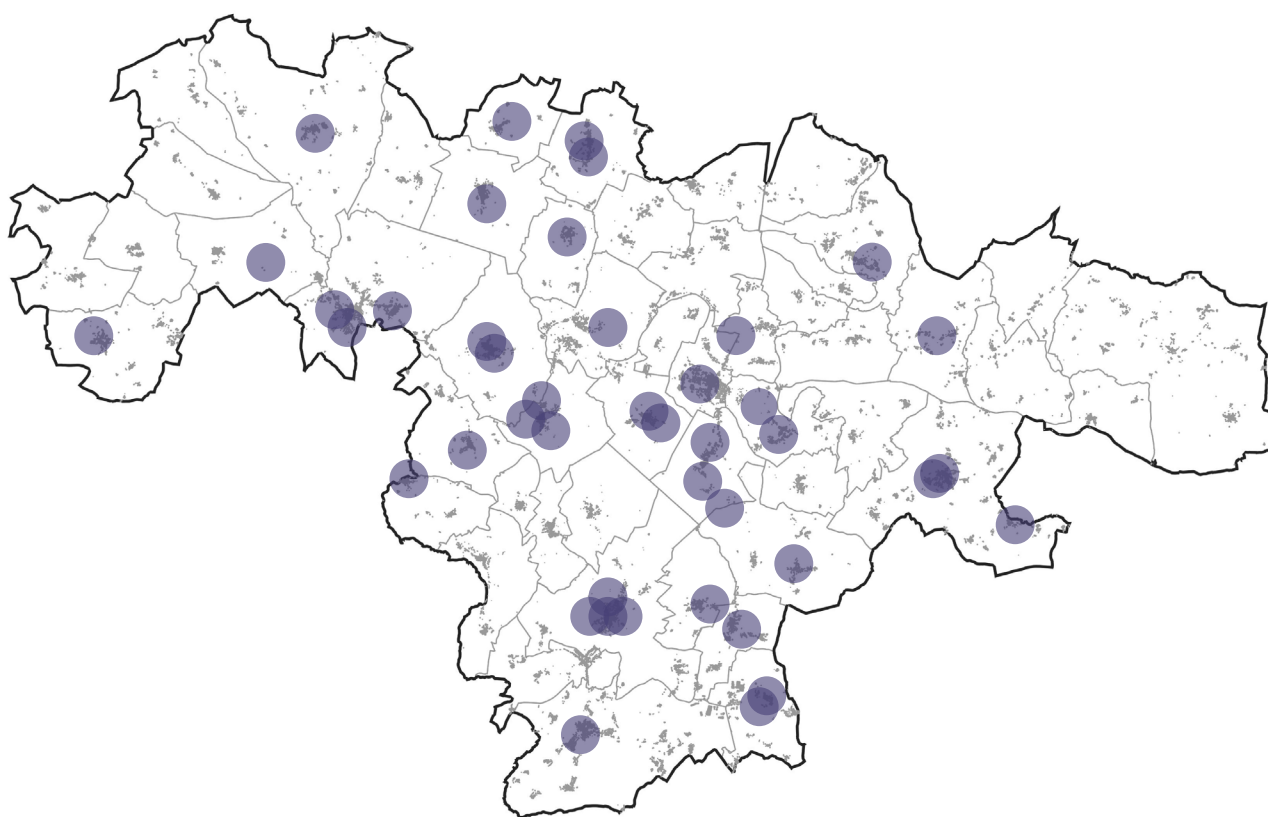
2.6 Le secteur Ue

2.6.1 La délimitation

Le secteur **Ue** correspond aux espaces déjà urbanisés ayant une vocation d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics. La création de ce secteur permet de conforter les grands sites de services, scolaires et d'équipements existants sur le territoire.

Les périmètres des secteurs Ue ont été définis à partir de la limite des emprises artificialisées actuelles.

Les secteurs Ue n'ont été identifiés que lorsqu'ils étaient intégrés au sein de l'enveloppe urbaine (exemple : équipements scolaires à Vars), sur ses franges (exemple : complexe sportif-salle des fêtes-cimetière à Anais) ou qu'ils constituaient des équipements importants isolées (exemple : retenue hydraulique de Villognon). Les bâtiments insérés dans le tissu urbain des bourgs, ont été classés dans les zones urbaines Ua, Ub et Uc où les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés.



- Les secteurs Ue à l'échelle de la communauté de communes -

2.6.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Article 1 - Les usages des sols et la destination des constructions

L'objectif est de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques pour d'une part, conforter les grands équipements du territoire et d'autre part, anticiper de manière réfléchie la mutation potentielle à long terme de certaines d'entre eux.

Ainsi, les 21 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations

HABITATION	
Logement	
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement s'il s'agit d'un logement de fonction afin d'assurer le bon fonctionnement de certains équipements qui nécessitent la présence d'une personne sur place (exemple : chef d'établissement pour un collège).	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.	
Commerce de gros	
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.	
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
Restauration	
Hôtel	
Justification : Cette sous-destination est interdite car les structures hôtelières n'ont pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.	
Hébergement touristique	
Cinéma	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.	
Entrepôts	
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.	
Bureau	

Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les secteurs d'équipements.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les secteurs d'équipements.	
Exploitations forestière	
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les secteurs d'équipements.	

Les sous-destinations autorisées le sont en accord avec la vocation du secteur, y compris les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (cette dernière sous-destination recouvrant notamment les salles de sport privées, SPA, etc.).

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

LES INSTALLATIONS MOBILES	
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Justification : Cette sous-destination est interdite car les sites classés en Ue n'ont pas à vocation à devenir des secteurs d'habitat.	
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	
AUTRES	
Les affouillements et exhaussements de sol	
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.	
Les CUMA agréées	
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.	
Les carrières	
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	
Justification : L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.	

Article 2 - Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Les projets d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité des flux engendrés (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil. En conséquence, les dispositions du règlement écrit ont pour but de sécuriser les abords des équipements et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

Implantation des constructions

Justifications

Ue		
	Non réglementée.	- Ne pas contraindre les projets d'initiative publique ou ayant un intérêt collectif.

Hauteur

Justifications

Ue		
	La règle générale : la hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder 12 mètres. L'exception : - pour les annexes (hauteur maximale : 5 m) - pour les extensions des constructions existantes - en cas de forte déclivité	- Ne pas contraindre la réalisation des projets d'équipements d'intérêt collectif ; la hauteur étant variable selon la nature de l'équipement. - Adapter la règle au socle naturel afin de ne pas contraindre les projets d'initiative publique

	Ue
Généralités	C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.
	Justification : L'objectif est de conserver les caractéristiques physiques du terrain, de ne pas impacter le socle naturel.
	L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.
	Justification : Cette disposition permet d'encadrer l'évolution des bâtiments existants pour une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant.
	Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, chalet...) est interdit.
	Justification : L'objectif est de préserver les codes architecturaux locaux, supports de l'identité du territoire.
	Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
	Justification : Cette disposition a pour but de mettre en valeur les espaces publics en évitant les impacts visuels négatifs liés à la multiplication des dispositifs techniques.
Façades	L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.
	Justification : Cette disposition interdit l'utilisation de matériaux précaires et provisoires afin de garantir la qualité des paysages urbains.

Les volumes et gabarits des constructions pouvant être très différents d'un site d'équipement à un autre mais aussi afin de permettre des architectures contemporaines et innovantes dans ces espaces, le choix a été fait de ne pas réglementer le reste des caractéristiques de la construction.

Article 3 - Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Ces dispositions permettent :

- de traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,
- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier.

	Ue
Le traitement des abords	Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des matériaux, - en recherchant la simplicité des formes et structures, - en tenant compte du bâti et du site environnant, - en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...
	Justification : Ces 4 règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain, les clôtures formant le premier plan dans sa perception depuis l'espace public.
	Sont interdits : - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), - l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.
	Justification : Ces dispositions permettent également de valoriser l'espace public.
	Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.
	Justification : Les clôtures de ce type ne garantissent pas la qualité paysagère et/ou architecturale en lien avec l'espace public ; elles marquent une rupture brutale entre la rue et l'espace privé et créé un « effet couloir ».
Le traitement des espaces libres	Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.
	Justification : Cette disposition permet de préserver les clôtures anciennes, représentant une partie du patrimoine du territoire. Cette disposition n'empêche pas de crépir un mur en moellons charentais (action parfois nécessaire en cas de mauvais état).
	Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).
	Justification : L'objectif est de préserver la nature au sein des espaces urbanisés pour la qualité du cadre de vie et dans le contexte de réchauffement climatique.
	Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.
	Justification : Cette disposition a pour but d'intégrer le végétal à toute opération d'artificialisation des sols et ainsi renforcer la place de la nature au sein des espaces urbanisés.

2.7 Le secteur Uz

2.7.1 La délimitation

Le secteur **Uz** correspond aux zones et grands sites d'activités économiques. Il comprend deux sous-secteurs :

- le sous-secteur **Uz1**, qui couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison de la spécificité de leurs besoins et des nuisances pouvant être générées,
- le sous-secteur **Uz2**, qui couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité.

La création de ces secteurs poursuit plusieurs objectifs :

- conforter les sites d'activités économiques existants,
- éviter une mutation de ces sites, souvent peu propices à accueillir de l'habitat par exemple,
- ne pas augmenter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances,
- conforter des activités économiques au sein des bourgs, ce qui participe à la mixité des usages pour le secteur Uz2.

Les périmètres des secteurs des zones urbaines à vocation économique ont été définis à partir de l'emprise actuelle des constructions et des espaces aménagés, de la configuration des lieux et des capacités d'évolution. Les principes suivants ont été mis en oeuvre :



- La zone de Cellettes / Saint-Groux

> Tous les terrains artificialisés, bâtis ou non, sont intégrés dans le périmètre de la zone. Les terrains non bâtis compris dans l'enveloppe urbaine permettent une évolution des constructions existantes.

> Afin de ne pas respecter l'objectif de réduction de la consommation d'espace, les terrains au nord **(1)**, compris dans le périmètre de la ZAC, n'ont pas été intégrés à la zone Urbaine. Le terrain au sud a été intégré dans la zone Urbaine en raison d'une autorisation d'urbanisme déjà délivrée **(2)**.



- La zone des Maisons Rouges à Chenon -

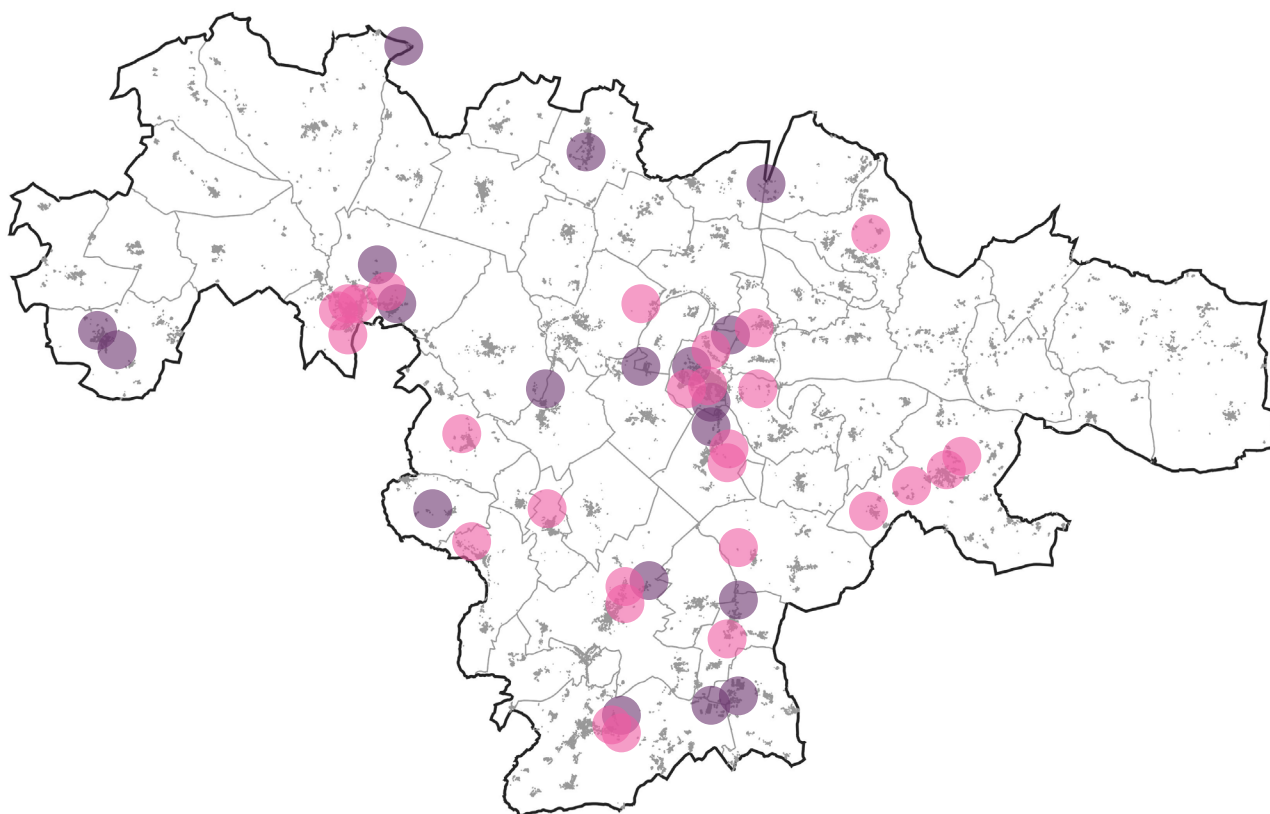


- La zone de Vars -

> Pour les sites économiques, situés hors zone d'activités, le périmètre de la zone Urbaine correspond aux terrains artificialisés bâtis ou non, ayant une vocation d'activités.



- Site de l'entreprise Durepaire à Verdille -



- Les secteurs Uz1 et Uz2 à l'échelle de la communauté de communes -

2.7.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Article 1 - Les usages des sols et la destination des constructions

Les dispositions ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation «Economie» dans les espaces propices et adaptés que constituent les sous-secteurs Uz1 et Uz2.

Ainsi, les 20 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations	Uz1	Uz2
HABITATION		
Logement		
Justification : Dans le sous-secteur Uz1, cette sous-destination est autorisée sous réserve de répondre aux conditions suivantes : logement de gardiennage, surface de plancher limitée à 75 m ² et le logement est intégré à une construction principale. L'objectif est d'encadrer strictement le logement dans ces espaces qui n'ont pas vocation à accueillir des résidents (risques, nuisances, etc.). Il s'agit également de réserver les terrains encore disponibles aux entreprises. Dans le sous-secteur Uz2, la destination «Logement» est interdite car il s'agit de petites entreprises artisanales ou commerciales ne nécessitant pas de besoin particulier en matière de logement. Par ailleurs, certains logements ont été classés dans le secteur Uz du fait de leur imbrication dans la zone. C'est pourquoi le règlement autorise les extensions des logements existants.		
Hébergement		
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les sites d'activités économiques (nuisances, risques, etc.).		
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		
Justification : Dans le sous-secteur Uz1, cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m ² de surface de plancher afin de ne pas permettre l'implantation de petits commerces dans les zones périphériques, qui est souvent une délocalisation des commerces de centre-ville/centre-bourg.		
Commerce de gros		
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle		
Restauration		
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'elle participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone (exemple : restaurant d'entreprise) ou qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou extension liée à une activité de restauration déjà existante. L'objectif est de préserver les restaurants des centres-villes/centres-bourgs et de permettre uniquement l'évolution des structures existantes.		
Hôtel		
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement s'il s'agit d'une construction liée à une structure existante. L'objectif est de privilégier l'implantation d'hôtels dans les centres-villes/centres-bourgs (comme les restaurants) afin de dynamiser ces derniers.		
Autres hébergements touristiques		
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les sites d'activités économiques (nuisances, risques, etc.).		
Cinéma		
Justification : Le cinéma est interdit afin de préserver l'implantation de ces équipements de loisirs dans les centres-villes/centres-bourgs.		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous conditions afin de ne pas mobiliser le foncier disponible dans les zones d'activités pour des parcs photovoltaïques. Ainsi, une condition est émise (pour ne pas bloquer les projets d'initiative publique) : être liés à l'aménagement et à la desserte des constructions autorisées. Et une autre condition est rédigée pour permettre l'évolution des unités de méthanisation existantes.		

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Lieux de culte		
Autres équipements recevant du public		
Justification : Pour les 4 sous-destinations précitées, l'accueil du public n'est pas compatible avec la vocation des secteurs Uz1 et Uz2 en raison des nuisances pouvant être générées par les activités mais également de la gêne pouvant être occasionnée pour celles-ci.		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie		
Entrepôts		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole		
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ces secteurs		
Exploitations forestière		
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ces secteurs		

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

LES INSTALLATIONS MOBILES		
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage		
Justification : Cette sous-destination est interdite en raison des risques et nuisances pouvant être générées par les entreprises.		
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping		
Justification : Cette sous-destination est interdite en raison des risques et nuisances pouvant être générées par les entreprises.		
AUTRES		
Les CUMA agréées		
Justification : Elles sont autorisées s'il s'agit d'un site existant. En effet, les CUMA ont d'autres possibilités d'implantation dans la zone A.		
Les affouillements et exhaussements de sol		
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.		
Les carrières		
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.		
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération		
Justification : Ils sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une activité existante, qu'ils ne présentent pas de risque de sécurité ou d'insalubrité et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.		

Article 2 - Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel ; les dispositions ont été rédigées en ce sens.

Implantation des constructions

Justifications

Uz1 Uz2	La règle générale : - les constructions s'implantent avec un retrait correspondant au moins à la hauteur divisée par 2 sans être inférieure à 5 mètres dans le secteur Uz1 et 3 mètres dans le secteur Uz2 par rapport à l'alignement et aux limites séparatives. Des exceptions : - pour les locaux et installations techniques - lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite - lorsque des mesures sont prises pour ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et pour éviter la propagation des incendies	- Une règle générale pour, à la fois, assurer une cohérence urbaine à l'échelle des sites existants et la sécurité, et permettre une densification des sites. - Des exceptions pour prendre en compte les éléments techniques pouvant être créés dans le cadre d'un bâtiment d'activités.

Hauteur

Justifications

Uz1 Uz2	La règle générale : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres dans le secteur Uz1 et 10 mètres dans le secteur Uz2. Les exceptions : - pour les extensions des constructions existantes - pour des exigences fonctionnelles ou techniques - pour les silos - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »	- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes - Permettre un développement des activités en place - Permettre les éoliennes d'une hauteur maximale de 12 mètres.

	Uz1 et Uz2
Généralités	C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.
	Justification : L'objectif est de conserver les caractéristiques physiques du terrain, de ne pas impacter le socle naturel.
	Les volumes doivent être simples.
	Justification : Cette disposition a été rédigée pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un secteur.
Façades	L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.
	Justification : Cette disposition interdit l'utilisation de matériaux précaires et provisoires afin de garantir la qualité des paysages urbains.
	Le traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte. Les couleurs vives sont interdites.
	Justification : Cette disposition permet d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leurs volumes souvent imposants dans un paysage comme celui du territoire.
Toitures	Les toitures mono-pentes sont interdites. La toiture devra être constituée de deux pans couvrant chacun au minimum ¼ de la surface couverte, avec un minimum de 4 mètres.
	Justification : Cette disposition permet d'assurer une cohérence architecturale et d'éviter l'effet «casquette».

Article 3 - Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Ces dispositions permettent :

- de traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,
- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier.

	Uz1 et Uz2
Le traitement des abords	Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des matériaux, - en recherchant la simplicité des formes et structures, - en tenant compte du bâti et du site environnant, - en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...
	Justification : Ces 4 règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain, les clôtures formant le premier plan dans sa perception depuis l'espace public.
	Sont interdits : - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), - l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.
	Justification : Ces dispositions permettent également de valoriser l'espace public.
	Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.
	Justification : Les clôtures de ce type ne garantissent pas la qualité paysagère et/ou architecturale en lien avec l'espace public ; elles marquent une rupture brutale entre la rue et l'espace privé et créé un « effet couloir ».

Le traitement des abords

Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres ou métal.

Justification : Cette disposition permet limiter l'impact visuel des clôtures depuis l'espace public.

Seuls les types de clôture suivant sont autorisés :

- les grillages de couleur sombre ou métal doublés ou non d'une haie arbustives composées de plusieurs essences locales,
- les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.

Justification : Cette disposition permet d'assurer à la fois la sécurisation des sites d'activités économiques et la qualité de l'espace public.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

Justification : Cette disposition prend en compte l'existant mais aussi les besoins particuliers de certaines entreprises en matière de sécurité notamment.

Le traitement des espaces libres

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte...).

Justification : Cette disposition participe au traitement qualitatif des espaces publics.

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).

Justification : L'objectif est de préserver la nature au sein des espaces urbanisés pour la qualité du cadre de vie et dans le contexte de réchauffement climatique.

Lors de toute nouvelle construction, 20% au moins de la surface de l'unité foncière devra rester perméable.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

Justification : Ces dispositions ont pour but d'intégrer le végétal à toute opération d'artificialisation des sols et ainsi renforcer la place de la nature au sein des espaces urbanisés.

3

LES ZONES À URBANISER

3.1 Les zones à urbaniser à vocation principale Habitat : le secteur AUh

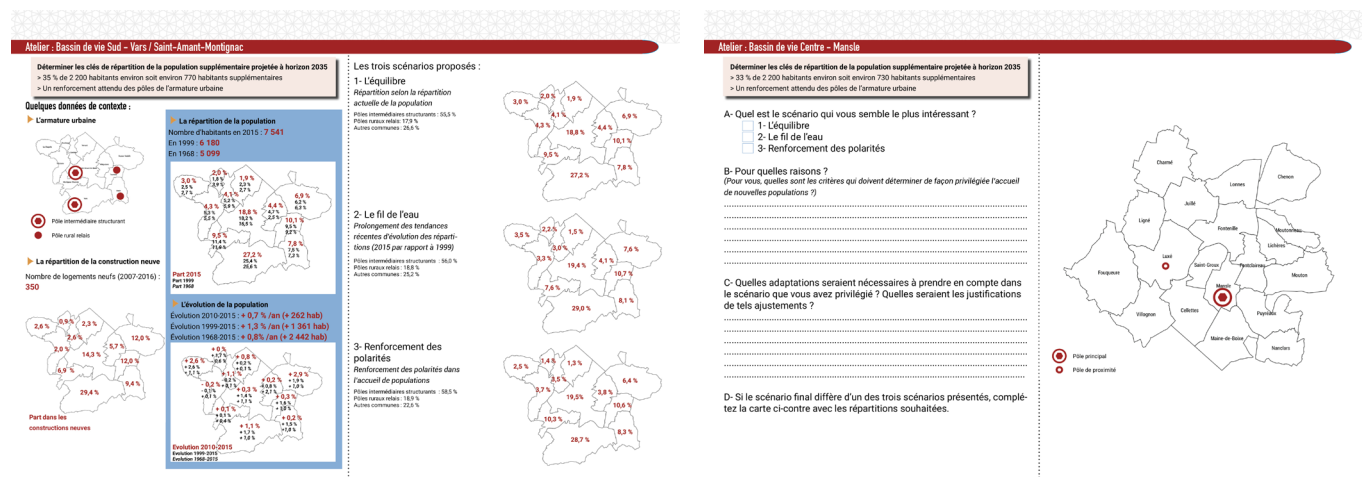
Ces zones à urbaniser (AU) correspondent à des espaces aujourd'hui non artificialisés ayant une vocation résidentielle principalement mais qui peuvent également accueillir des activités compatibles avec l'habitat (commerces, équipements, services...).

3.1.1 La méthode

Les périmètres des zones à urbaniser en extension ont été définis à partir de la méthode suivante :

a) La répartition des objectifs en logements à l'échelle de chaque commune

Lors de l'élaboration du PADD, des ateliers ont été organisés à l'échelle des bassins de vie pour affiner la répartition de l'objectif en logements à l'échelle de chaque commune.



- Supports des ateliers pour le bassin de vie Centre -

b) L'identification des secteurs les plus pertinents pour accueillir de nouvelles habitations

Le travail d'identification des secteurs les plus pertinents a été ciblé sur les pourtours des principales entités urbaines, aucune extension n'étant prévue dans les hameaux en cohérence avec les orientations du PADD.

Lors des réflexions, des échanges et du travail sur le terrain, plusieurs objectifs ont été poursuivis :

- > Favoriser la vie locale des centres-villes/centres-bourg en réfléchissant au meilleur positionnement des futurs quartiers d'habitat,
- > Réduire au maximum les déplacements motorisés les plus courts en analysant l'accessibilité des sites,
- > Mettre en concordance l'ouverture à l'urbanisation des terrains avec la capacité des réseaux,
- > Limiter les incidences potentielles sur le paysage et l'environnement naturel,
- > Limiter l'impact sur l'activité agricole.

Plusieurs étapes de travail ont été nécessaires pour parvenir à l'identification de ces secteurs :

- des ateliers de travail communaux qui ont permis une approche globale des « possibles ». Les élus ont étudié leurs bourgs et leurs villages et ont pu dessiner le territoire qu'ils souhaitaient pour demain. Les incidences sur l'activité agricole ont été au cœur des réflexions (exploitants propriétaires/exploitants locataires/surface impactée, etc.).
- un travail de terrain et la visite de chaque site souhaité par les communes. Il a permis de considérer la compatibilité entre le périmètre du sites et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus. Plusieurs sites ont ainsi été revus (localisation, délimitation) en raison des approches urbanistiques apportées par les techniciens de la communauté de communes et du bureau d'études.



- Visite des sites à Vars -



- Visite des sites à Mansle -

- Une évaluation environnementale (détermination des enjeux environnementaux et recensement des zones humides) a été réalisée sur tous les sites validés par les communes et la communauté de communes. Lorsque la présence d'une zone humide était avérée ou lorsque les enjeux environnementaux étaient considérés comme « Fort », les secteurs ont été supprimés. Cette évaluation environnementale a été un outil d'aide à la décision.

- Une analyse de l'aptitude des sols ou de la capacité de la station d'épuration existante a été réalisée pour chaque site par le service Assainissement de la communauté de communes.

c) La conciliation du choix des élus, de la répartition des logements à l'échelle du territoire et de l'objectif de limitation de la consommation d'espace

Un important travail de concertation a été réalisé avec les élus pour justifier la localisation et la délimitation des secteurs de projets, afin d'assurer une répartition des logements cohérente avec l'armature territoriale et le respect de l'objectif de limitation de la consommation d'espace. Par rapport aux documents d'urbanisme existants, il convient de créer des espaces constructibles en accord avec les nouvelles perspectives.

Les principales orientations inscrites dans le PADD	
Population	> A horizon 2035, viser un taux de croissance annuel de 0,5% par an pour accueillir environ 110 habitants supplémentaires par an > Accueillir ces populations en cohérence avec les équilibres actuels du territoire : environ 35% sur le bassin de vie Sud, environ 33% sur le bassin de vie Centre, environ 16% sur le bassin de vie Est et environ 16% sur le bassin de vie Ouest > Au sein de chaque bassin de vie, renforcer le poids des pôles identifiés de l'armature urbaine, en cohérence avec la présence de services et d'emplois
Logements	> Viser la production d'environ 100 logements par an à l'échelle de la Communauté de communes > Viser une répartition des logements par bassin de vie en cohérence avec les besoins identifiés pour chaque bassin en cherchant à favoriser les pôles
Consommation d'espace	> Privilégier les potentiels existants au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation d'espace. Produire au moins 35% des logements en densification de cette enveloppe, en cohérence avec les caractéristiques de chaque bourg > Réduire la consommation d'espace d'au moins 40% pour l'habitat et les activités économiques par rapport à la consommation d'espace observée sur les 10 dernières années > Renforcer la densité des opérations d'habitat en mettant en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements à l'hectare dans les opérations en extension

En parallèle de ce travail, plusieurs temps d'échanges ont été organisés avec les Personnes Publiques Associées et autres acteurs clés (Sybra par exemple).

A noter que l'objectif en logements a été défini pour une période de 15 ans à partir de l'année 2021 (inclusive). C'est pourquoi, même si l'état d'avancement de certaines opérations (permis d'aménager ou de construire autorisé) a induit un classement en zone Urbaine, le nombre de logements et la surface associés à ces opérations ont été intégrés dans l'objectif en logements et la consommation d'espace du PLUi.

Ci-après le récapitulatif des zones AU par commune :

	Nombre de logements envisagé	Nombre de logements prévus en densification	Nombre de logements prévus en extension		Surface prévue en extension (en ha)	
			en U	en AU	en U	en AU
PÔLE PRINCIPAL						
Mansle	132	10	35	87	5,94	8,99
PÔLES INTERMÉDIAIRES STRUCTURANTS						
Aigre	110	13		97		9,9
Montignac-Charente	48	5		43		4,3
Saint-Amant-de-Boixe	104	24		80		8,2
Vars	150	35		115		13,5 (dont env. 1 ha pour des activités tertiaires et un parc)
PÔLES DE PROXIMITÉ						
Aunac-sur-Charente	48	18		30		3,1 (dont une partie pour des logements Senior)
Luxé	57	25		32		3,1 (dont une partie pour des commerces/ services)
Val-de-Bonnieure	86	69		17		1,9
PÔLES RURAUX RELAIS						
Anais	43	16	27	0	2,4	0
Saint-Fraigne	32	7		25		2,2
Tourriers	56	42		14		1,5
Tusson	17	7		10		0,9
Valence	11	5		6		0,6
Verdille	24	15		9		1,0
AUTRES COMMUNES						
Ambérac	18	7		11		1,1
Aussac-Vadalle	40	22		18		2,0 (dont une partie pour des logements Senior)
Barbezières	5	2		3		0,3
Bessé	6	4		2		0,2
Cellefrouin	37	6		31		3,1
Cellettes	25	4		21		2,1
Charmé	26	12		14		1,4
Chenon	7	3		4		0,5
Coulonges	9	1		8		1,0

	Nombre de logements envisagé	Nombre de logements prévus en densification	Nombre de logements prévus en extension		Surface prévue en extension (en ha)	
			en U	en AU	en U	en AU
AUTRES COMMUNES						
Ebréon	10	0	1	9	0,16	0,9
Fontclaireau	28	18		10		1,1
Fontenille	24	11		13		1,5
Fouqueure	25	11		14		1,4
Juillé	11	3		8		0,9
La Chapelle	16	16		0		0
La Tâche	4	2		2		0,2
Les Gours	5	3		2		0,2
Lichères	5	2		3		0,4
Ligné	11	8		3		0,3
Lonnes	11	2		9		1,0
Lupsault	3	1		2		0,2
Maine-de-Boixe	33	8		25		2,5
Mouton	15	5		10		1,0
Moutonneau	7	0		7		0,8
Nanclars	8	3		5		0,6
Oradour	9	2		7		0,7
Puyréaux	41	11		30		3,0
Ranville-Breuillaud	9	6		3		0,3
Saint-Ciers-sur-Bonnieure	16	9	3	4	0,3	0,4
Saint-Front	23	3		20		2,2
Saint-Groux	9	4	2	3	0,3	0,3
Ventouse	6	1		5		0,5
Vervant	9	5		4		0,5
Villejoubert	29	12	2	15	0,2	1,6
Villognon	22	5		17		1,7
Vouharte	20	8		12		1,4
Xambes	17	1		16		1,7

	Nombre de logements envisagé	Nombre de logements en densification	Nombre de logements en extension	Surface prévue en extension (en ha)
TOTAL	1517	512	1005	107,5

Cette répartition est en accord avec les orientations du PADD :

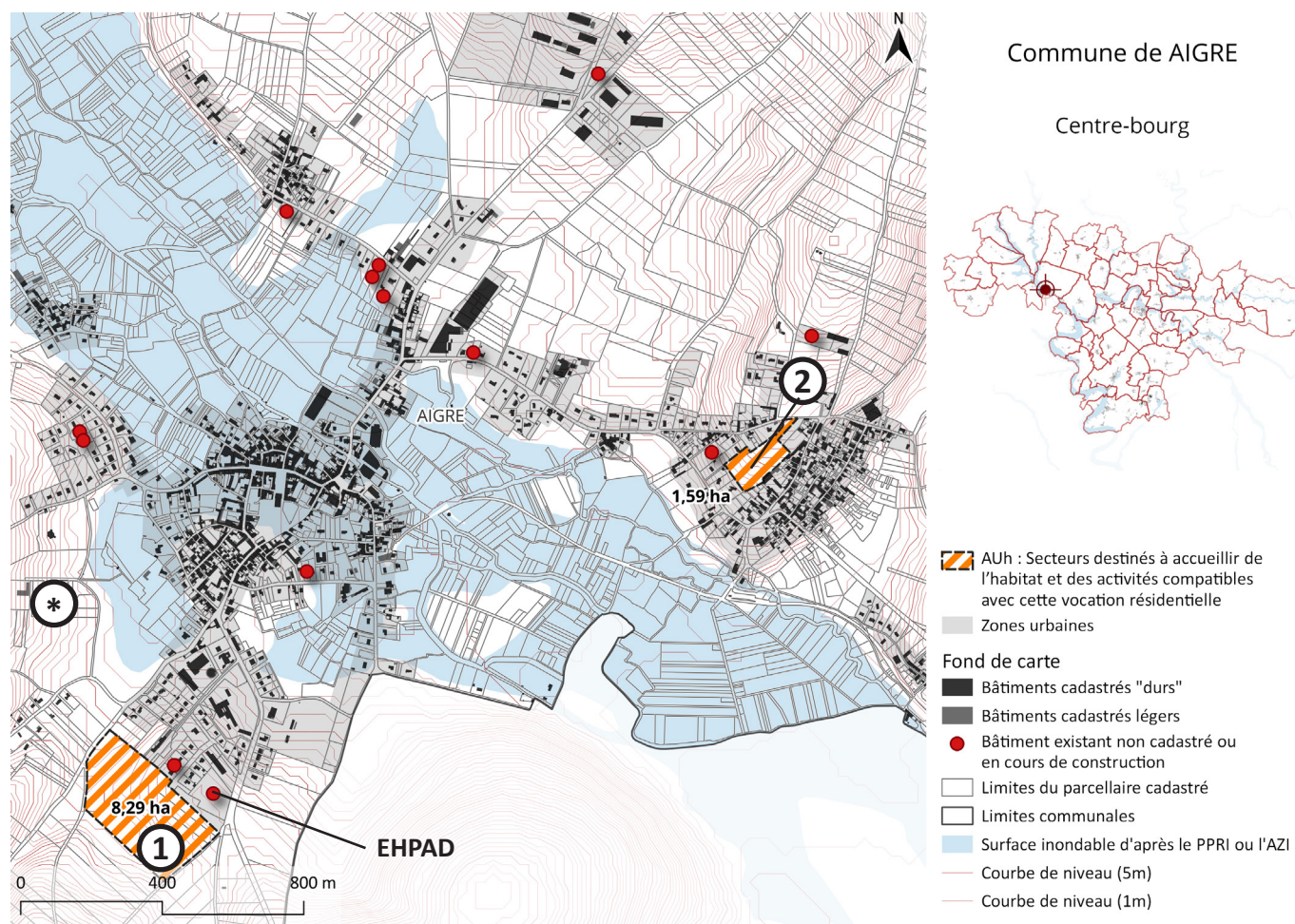
- « A horizon 2035, viser un taux de croissance annuel de 0,5% par an pour accueillir environ 110 habitants supplémentaires par an ».
- « Accueillir ces populations en cohérence avec les équilibres actuels du territoire ; environ 35% sur le bassin de vie Sud, environ 33% sur le bassin de vie Centre, environ 16% sur le bassin de vie Est et environ 16% sur le bassin de vie Ouest ».
- « Viser la production d'environ 100 logements par an à l'échelle de la communauté de communes ».

	Nombre de logements envisagé dans le PLUi	% de l'objectif
Bassin de vie Sud	541	35,7 %
Bassin de vie Centre	497	32,8 %
Bassin de vie Ouest	248	16,3 %
Bassin de vie Est	231	15,2 %
TOTAL	1517	100%



3.1.2 Zoom sur les secteurs AUh

Cette partie s'attache à détailler l'ensemble des sites par commune. Les justifications des zones au regard de l'environnement sont exposées dans le rapport d'Evaluation Environnementale.



La logique d'ensemble : historiquement implanté au bord de l'Aume, le centre-ville de la commune d'Aigre est soumis à des risques naturels d'inondation ; le PPRI limite, en ce sens, strictement la constructibilité. L'AZI porte également à connaissance de la commune de ce risque. L'accueil de nouvelles population a donc été réfléchi pour éviter les espaces concernés par ce risque. Par ailleurs, l'ouest du centre-ville est caractérisé par une topographie plus marquée (*); la préservation de ces espaces de la constructibilité a été privilégiée afin de ne pas entraîner une imperméabilisation des sols vers la vallée. Enfin, le choix des sites résulte également de réflexions d'aménagement globales avec les extensions urbaines récentes.

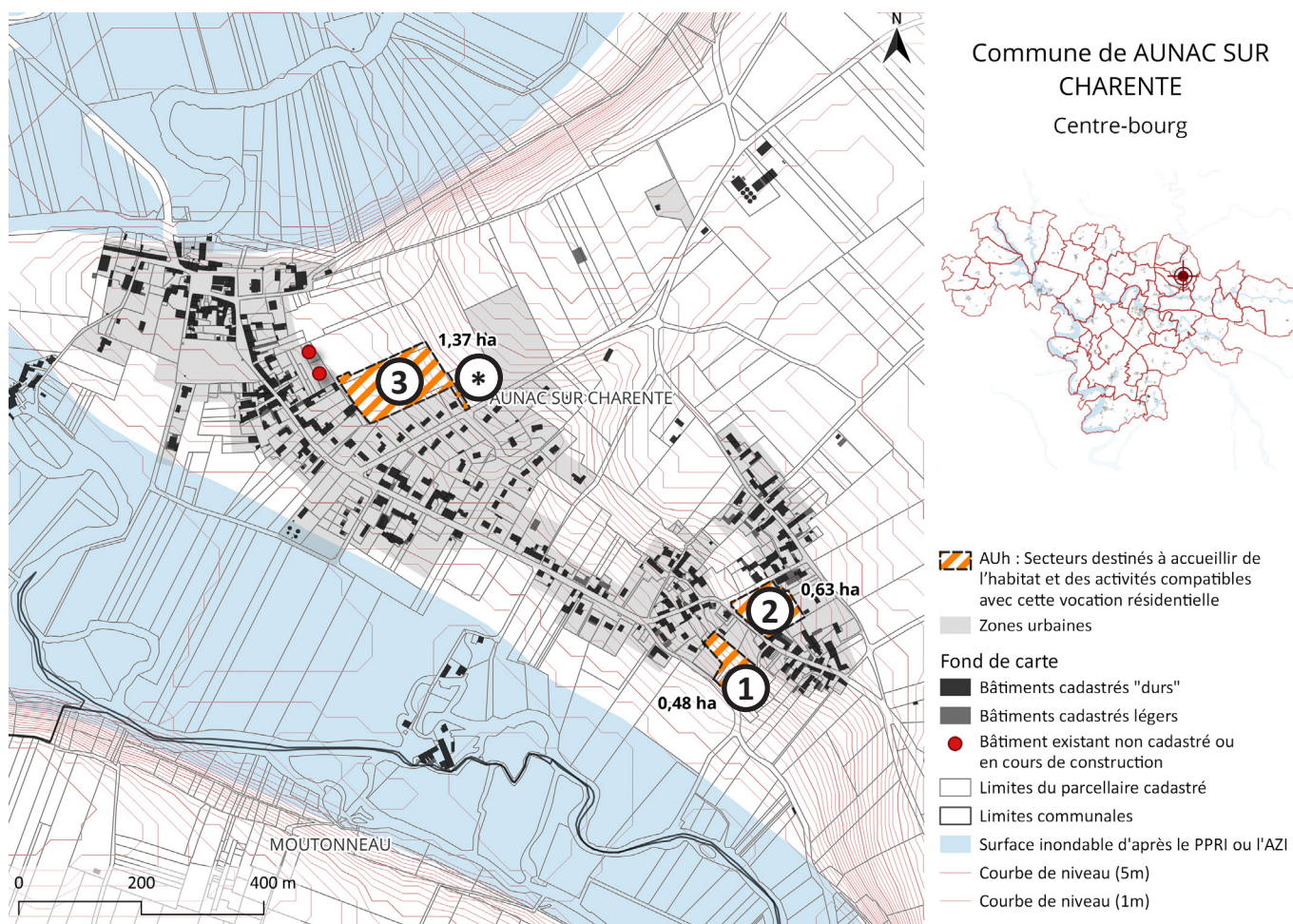
1. Il couvre une superficie de 8,3 ha et se situe dans la continuité d'opérations récentes (résidence du Renclos). Le choix s'est porté sur ce site pour les raisons suivantes (en plus de celles décrites dans le paragraphe précédent) : il représente l'occasion de créer des espaces communs avec l'EHPAD, existence de l'ensemble des réseaux au droit du secteur, existence d'une amorce de voirie depuis le lotissement récent et connexions existantes pour rejoindre les services facilement à pied (le collège, les équipements sportifs et le centre de loisirs se situent à moins de 300 mètres du site).

2. Il couvre une superficie de 1,6 hectares et constitue un espace enclavé au sein de l'enveloppe urbaine. Le secteur de projet s'insère entre le tissu urbain du bourg historique de Villejésus et de l'habitat pavillonnaire. Le choix s'est porté sur ce site au regard de l'environnement urbain dans lequel il s'inscrit : le site est aujourd'hui difficilement exploitable par l'agriculture en raison de son enclavement et il bénéficie d'une proximité immédiate avec les services du centre-bourg. Un permis d'aménager est en cours d'instruction.



La logique d'ensemble : historiquement implanté au bord de la Charente, la partie Est du centre-bourg de la commune d'Ambérac est soumis à des risques naturels d'inondation ; le PPRI limite, en ce sens, strictement la constructibilité. Si la partie Ouest du centre-bourg a été étudiée (!), elle a été rapidement écartée en raison des incidences paysagères potentiellement fortes liées à la présence d'un ensemble bâti patrimonial La Métairie (*) surplombant le bourg. L'accueil a donc été réfléchi à la fois pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque, préserver le caractère patrimonial du centre-bourg historique et limiter les impacts sur l'activité agricole. Le choix s'est donc porté sur les deux secteurs suivants :

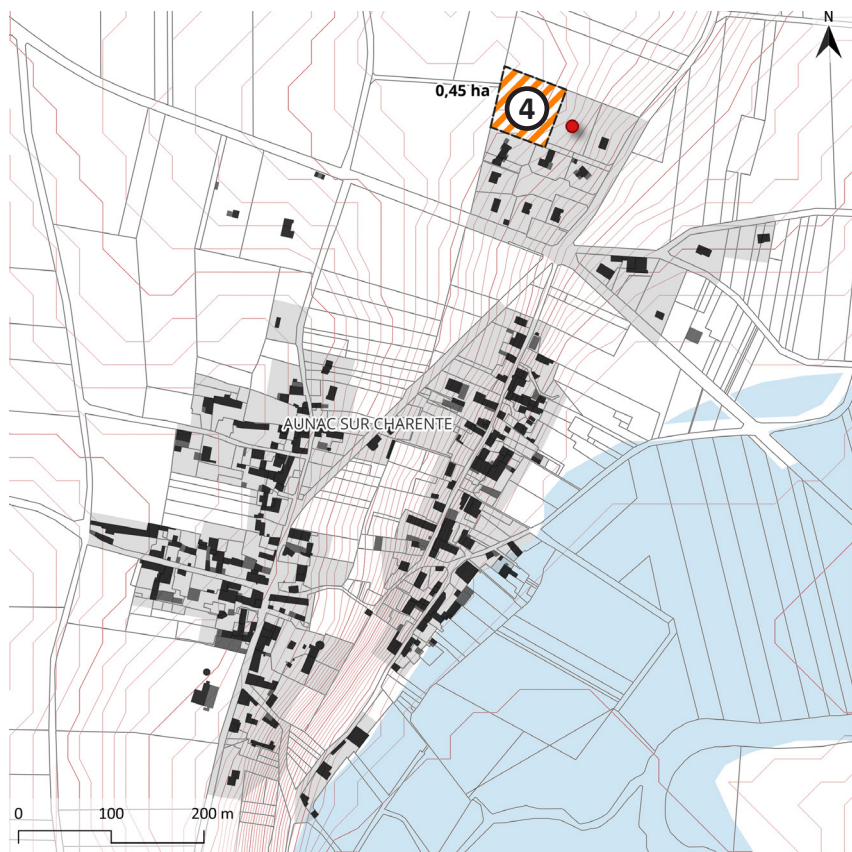
1. Il couvre une superficie de 0,71 ha. Il est divisé en deux ; la partie Nord constitue un espace vert et la partie Sud un espace déjà anthropisé (il s'agit de l'ancien terrain de sport appartenant à la commune). Le secteur de projet borde un terrain accueillant un local associatif et un espace vert public. Il représente l'occasion de valoriser un espace aujourd'hui délaissé, bénéficiant pourtant d'une localisation et d'un cadre paysager privilégiés.
2. Il couvre une superficie de 0,4 ha et constitue un espace enclavé entre le cimetière et une opération de deux logements pavillonnaires. Le choix s'est porté sur ce site au regard de l'environnement urbain dans lequel il s'inscrit: le site est aujourd'hui difficilement exploitable par l'agriculture en raison de son enclavement.



La logique d'ensemble : la commune d'Aunac-sur-Charente est issue de la fusion de trois territoires : Aunac, Bayers et Chenommet et est donc organisée autour de trois bourgs, dont celui d'Aunac est le principal. Ces trois entités bien distinctes se sont implantées au pied de la Charente et sont de fait soumises à des risques naturels d'inondation, secteurs où le PPRI encadre strictement les occupations et utilisations du sol. Le choix des sites de projet poursuit l'objectif à la fois de limiter l'urbanisation en bordure de ces périmètres et de permettre l'accueil de nouvelles populations dans les trois principales entités urbaines de la commune.

1 et 2. Couvrant respectivement les surfaces de 4761 m² et 6276 m², ces sites représentent l'opportunité de conforter la vocation résidentielle du centre-bourg d'Aunac et de valoriser des espaces aujourd'hui délaissés et peu favorables à une vocation agricole en raison de leur enclavement. Ils s'inscrivent dans le tissu urbain existant. Le site 1 fait déjà l'objet d'un projet (le découpage parcellaire est réalisé).

3. Il couvre une superficie de 1,4 ha et s'insère entre deux zones bâties ; un linéaire bâti le long de la route de la Garenne et un autre linéaire le long de la rue de la Charente. Le choix s'est porté sur ce site pour les raisons suivantes: il permet de venir épaissir le tissu urbain du centre-bourg en s'inscrivant dans la continuité du bâti existant (son périmètre a été délimité dans la continuité des parcelles bâties), son accessibilité pour les engins agricoles est difficile, il est desservi par l'ensemble des réseaux et il est situé à proximité immédiate des services du centre-bourg. La commune a d'ores-et-déjà acquis le terrain et prévoit d'y implanter entre autre des logements Séniors et la maison des associations. Le site bénéficie également d'un environnement de qualité en bordure d'un espace boisé (*) et dans le prolongement de ce dernier, des équipements sportifs.

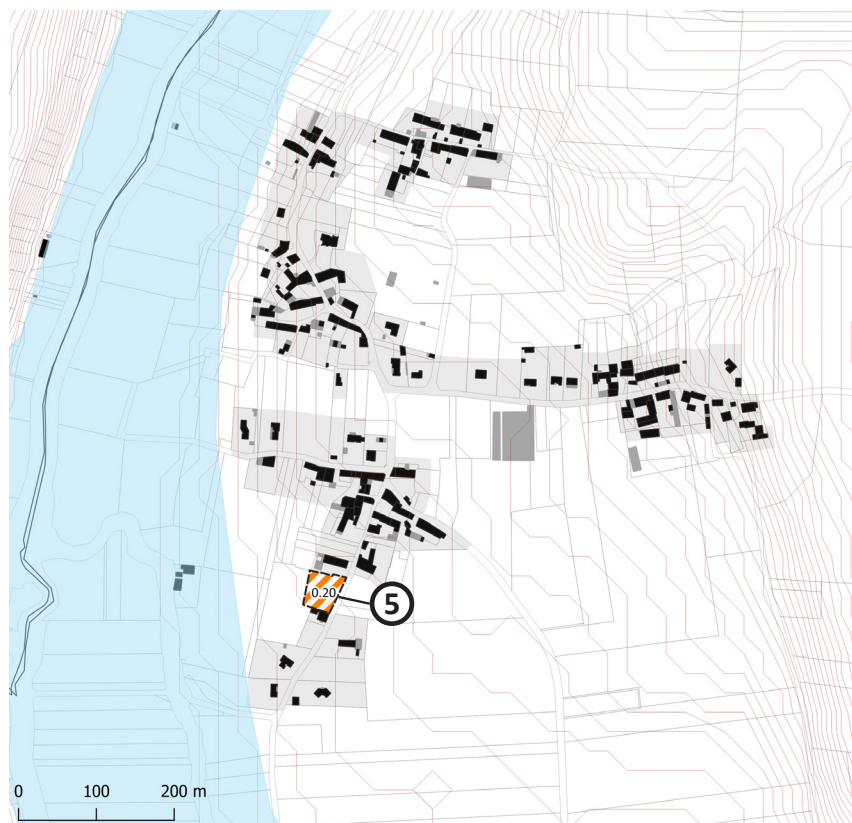


Commune de AUNAC SUR CHARENTE

Village de Bayers (Aunac-sur-Charente)



4. Le site couvre une superficie de 4463 m² et s'inscrit dans la continuité d'une opération d'habitat récente ; une voirie a récemment été aménagée pour la desserte du site (en lien avec les lots nouvellement construits sur ses abords). Le terrain borde de vastes espaces agricoles cultivés ; le terrain, lui, ne l'est plus en raison du projet d'urbanisation déjà bien avancé. La servitude liée à l'irrigation s'applique en limite de la zone AUh (le site n'est pas concerné).

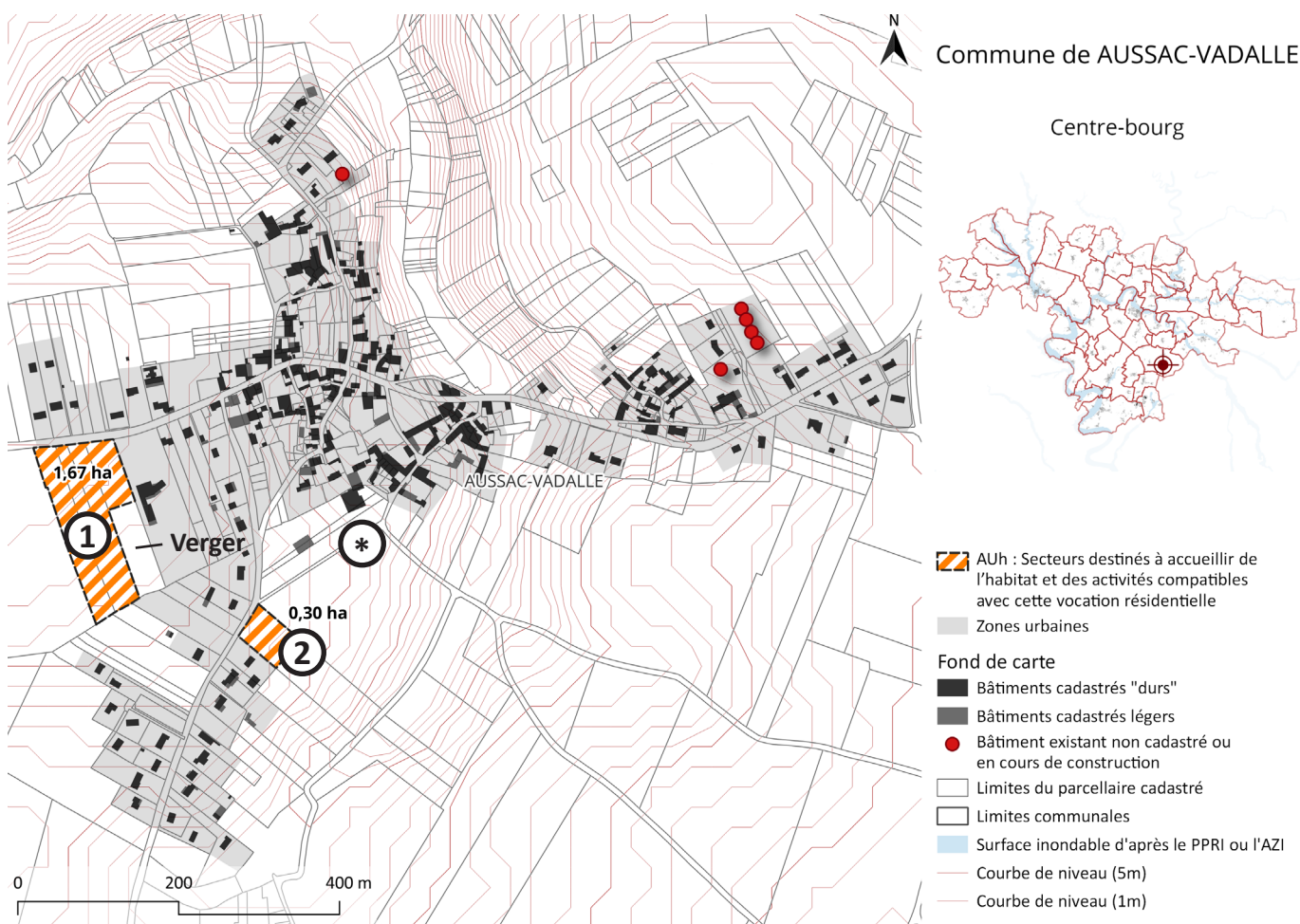


Commune de AUNAC SUR CHARENTE

Village de Chenommet (Aunac-sur-Charente)



5. Le secteur couvre une superficie de 1978 m² et se situe entre deux parcelles bâties distantes d'un peu plus de 50 mètres. Il dégage une surface constructible sans incidence notable pour l'environnement et l'agriculture.



La logique d'ensemble : le centre-bourg d'Aussac-Vadalle est organisé autour d'un nœud de voies de circulation, le long desquelles l'urbanisation s'est développée « au coup par coup » durant les dernières décennies (rue de la République, rue de la Combe, rue de Fraîche brise). Le choix des secteurs de projet répond à la volonté des élus de limiter l'urbanisation linéaire dans les prochaines années, de limiter la constructibilité à destination du logement aux abords de l'exploitation agricole (*) et de rétablir des connexions entre les lieux habités.

1. Il couvre une superficie de 1,7 ha et s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain du centre-bourg. Il permet de connecter le secteur de la rue de la République avec celui de la rue de Fraîche Brise. Le secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est plus large que le secteur AUh ici délimité (Cf pièce n°3 du PLUi). La réflexion d'aménagement sur ce site est bien engagée ; la partie Nord du site sera dédiée à l'implantation d'une résidence Senior et la création et préservation d'espaces naturels en limite du site participera au cadre de vie des habitants.

2. Le terrain couvre une surface de 3027 m². Il vient conforter le linéaire urbanisé de la rue de la Fraîche Brise vers le centre-bourg et permet ainsi de marquer le caractère bâti de ce dernier.



Commune de BARBEZIERES

Centre-bourg



Le centre-bourg de Barbezières est organisé autour de quatre noyaux bâtis historiques denses (Chez Guérin, Le Chêne, Chez Feuille et La Garenne). Cette organisation laisse place à un vaste espace central arboré et jardiné. Le choix du site de projet poursuit l'objectif de préserver cet espace, permettant de conférer au bourg un écrin naturel et de permettre l'écoulement des eaux pluviales, et de s'inscrire dans la continuité du bâti existant. Le secteur couvre une superficie de 2961 m² et s'inscrit entre deux linéaires bâtis le long de la route de la Garenne. Le terrain est entretenu mais non fauché.



Commune de BESSE

Centre-bourg

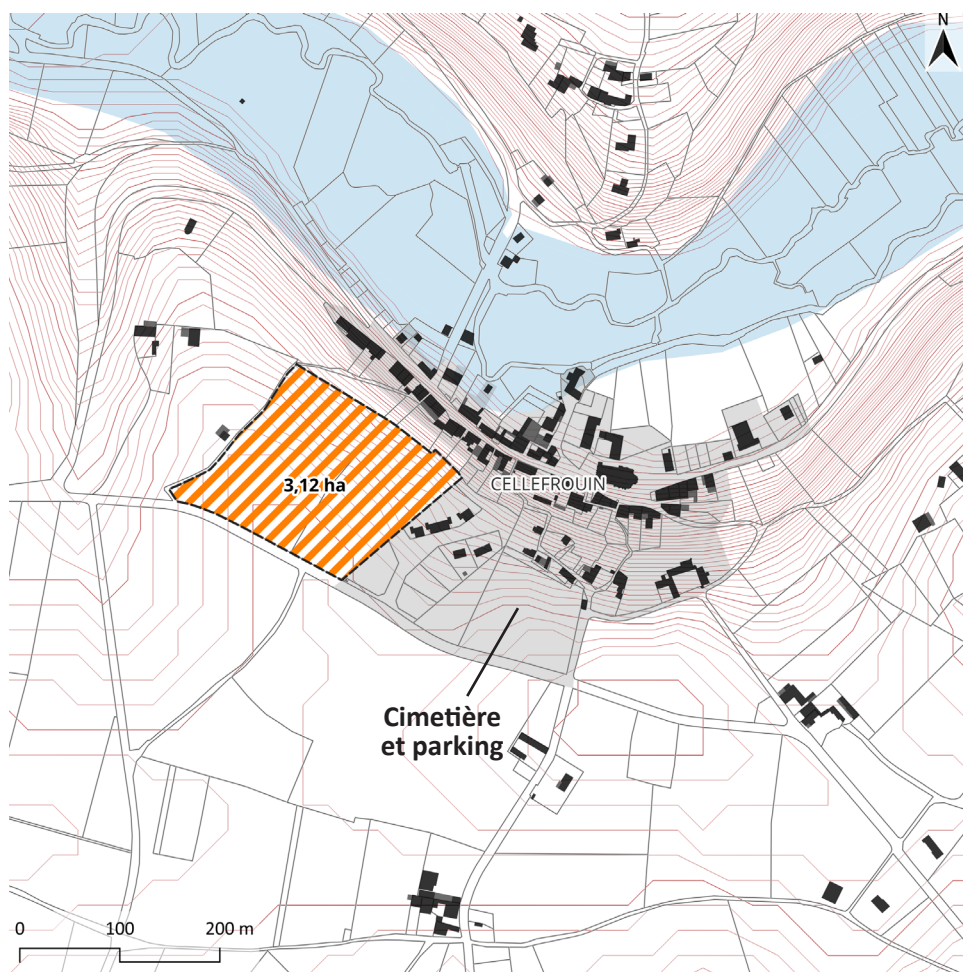
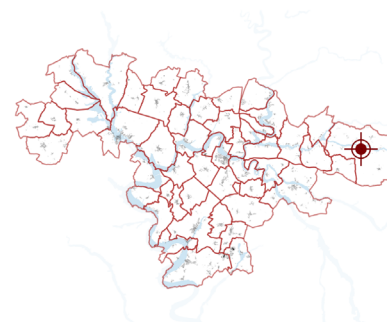


Le centre-bourg de Bessé est organisé le long d'une voie principale : la Grand Rue. La partie Ouest du centre-bourg est caractérisée par la présence de plusieurs sites d'exploitations agricoles contenant l'extension de l'urbanisation de ce côté. Au nord, la densité du tissu limite l'extension de l'urbanisation à l'arrière. Le choix du site poursuit l'objectif de préserver des marges de développement aux sites d'exploitation agricole, de préserver la coupure verte du

centre-bourg et de s'inscrire dans la continuité du bâti. Le site couvre une superficie de 1792 m² et s'inscrit à l'entrée nord-est du centre-bourg. Le terrain s'insère entre le tissu ancien du centre-bourg et un habitat plus récent au nord-ouest. Il constitue une prairie et est parsemé de quelques arbres.

Commune de CELLEFROUIN

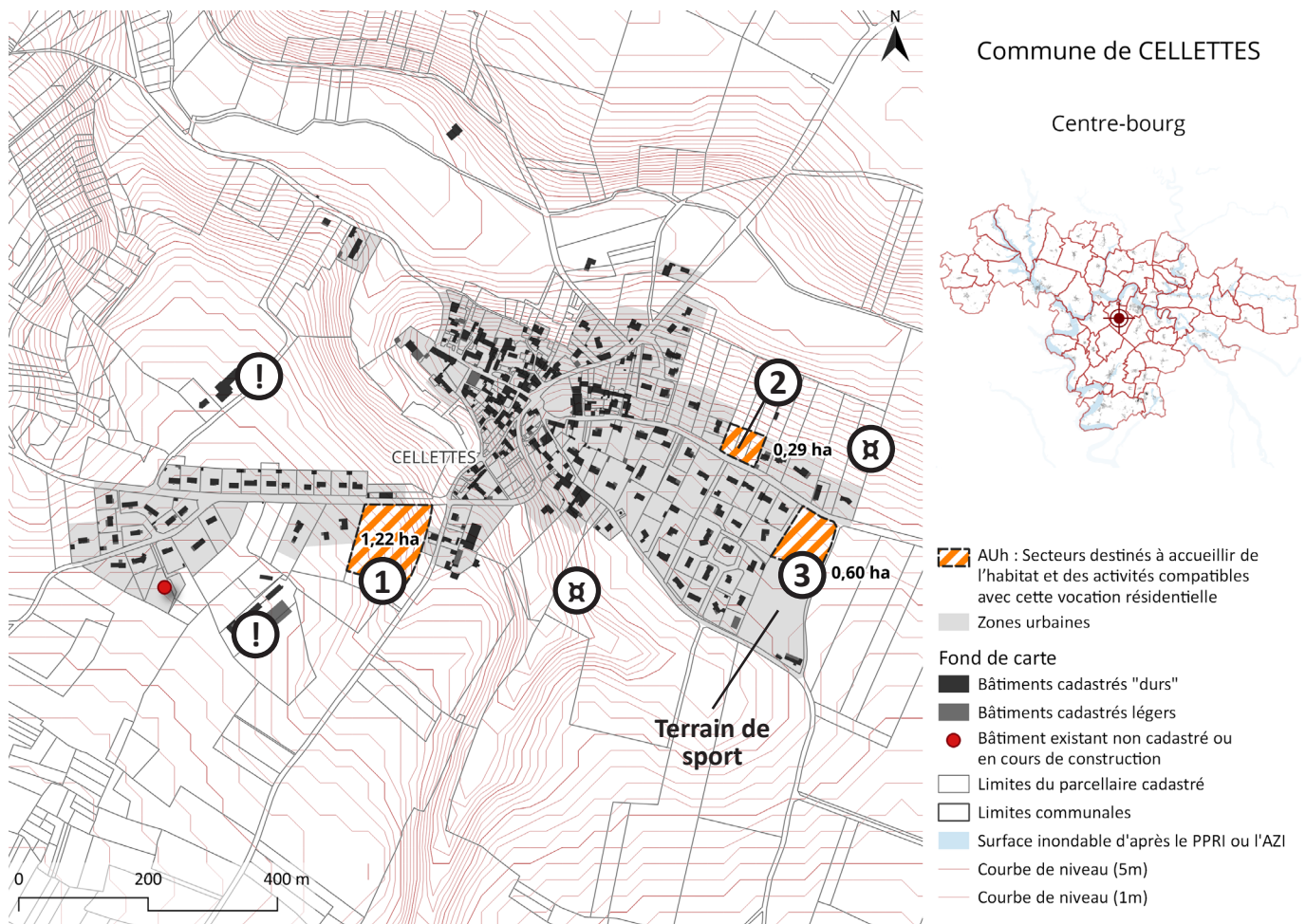
Centre-bourg



- AUh : Secteurs destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation résidentielle
- Zones urbaines
- Fond de carte**
 - Bâtiments cadastrés "durs"
 - Bâtiments cadastrés légers
 - Bâtiment existant non cadastré ou en cours de construction
 - Limites du parcellaire cadastré
 - Limites communales
 - Surface inondable d'après le PPRI ou l'AZI
 - Courbe de niveau (5m)
 - Courbe de niveau (1m)

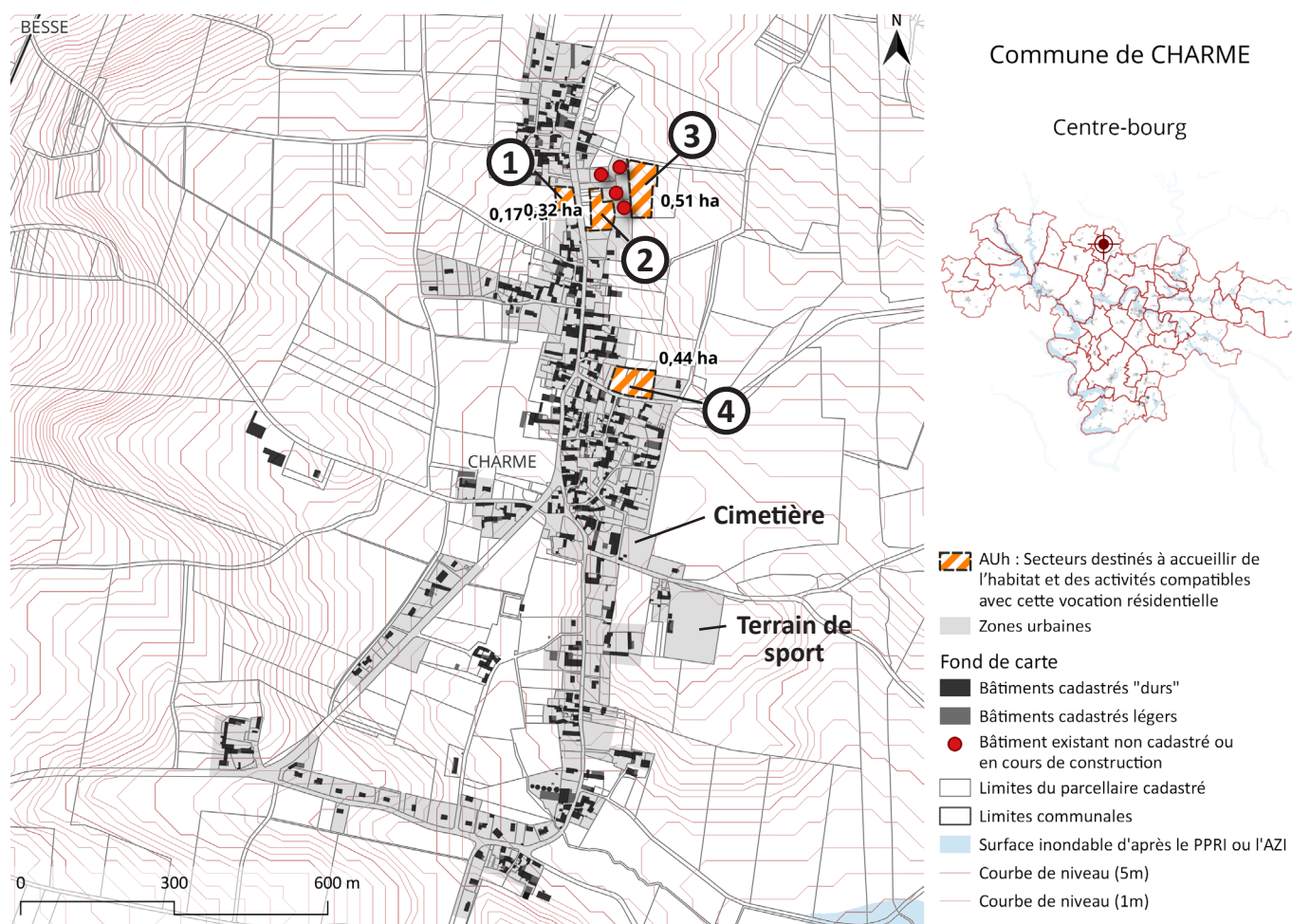
Historiquement implanté au bord du Son, la partie Nord du centre-bourg de la commune de Cellefrouin est soumise à des risques naturels d'inondation, identifiés dans l'AZI. Au Nord-ouest et à l'est, c'est le relief qui limite la constructibilité. Au regard de ces caractéristiques et en lien avec la répartition de l'objectif en logements inscrite dans le PADD (et donc la surface allouée à Cellefrouin), le choix s'est porté sur ce secteur qui se trouve sur les hauteurs de Cellefrouin, dans la continuité du lotissement le plus récent. Il couvre une superficie de 3,12 ha et n'a pas d'usage agricole (prairie entretenue) et est desservi par les réseaux.





La logique d'ensemble : L'organisation du centre-bourg de Cellettes est singulière en raison d'un relief marqué qui le divise en deux entités bien distinctes, de la présence du château au nord-ouest et d'un grand site d'exploitation agricole au Sud-ouest. Le développement de l'urbanisation doit donc concilier plusieurs enjeux : la préservation du patrimoine bâti via le respect du périmètre de protection du Monument Historique, la préservation de l'activité agricole et la qualité du cadre de vie. C'est en prenant en compte ces enjeux que les secteurs de projet ont été choisis : les espaces ciblés par le symbole ! ont ainsi été écartés. Un des objectifs poursuivis est aussi de limiter les incidences d'une nouvelle urbanisation sur le paysage et l'environnement, c'est pourquoi, les secteurs Z ont été écartés. Ainsi, le choix s'est porté sur des espaces enclavés.

1. Il couvre une superficie de 1,2 ha et s'insère entre deux parcelles bâties, le long de la route de Villognon. Il permet de marquer l'entrée dans le centre-bourg et son caractère bâti par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en opposition au délitement de l'habitat existant le long de cette voie de circulation menant au centre-bourg. Le site est actuellement cultivé par un exploitant agricole locataire.
2. Les terrains couvrent une superficie de 2852 m² et s'insèrent entre deux linéaires bâtis le long de la rue du Maine-de-Boixe. Ils permettent de combler un espace non bâti en plein coeur de bourg sans avoir d'incidences notables sur l'activité agricole et l'environnement. Il est desservi par l'ensemble des réseaux.
3. Il couvre une superficie de 5984 m² et constitue un espace déjà anthropisé et accolé au terrain de sport. La commune est propriétaire de ce site.

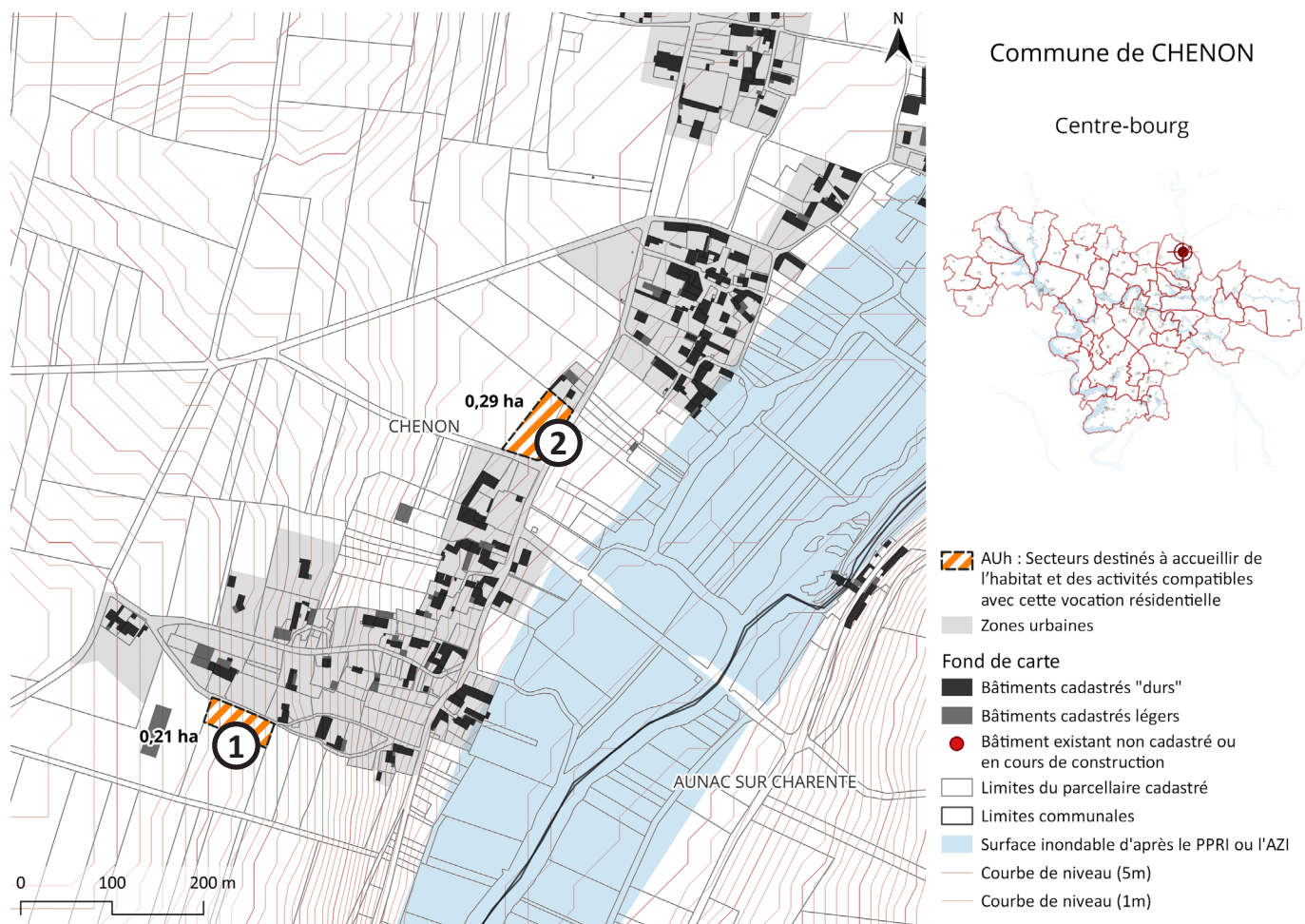


La logique d'ensemble : la localisation des sites en extension permet, non pas de poursuivre les dynamiques les plus récentes en matière de construction (urbanisation linéaire le long des voies- partie Sud-), mais plutôt « d'épaissir » le tissu existant du centre-bourg historique.

1. Couvrant une superficie de 1677 m², le secteur de projet constitue une partie d'un vaste espace agricole. Malgré cet usage, le choix s'est porté sur ce site en raison de sa faible superficie et de son insertion entre deux parcelles déjà bâties. Il est desservi par l'ensemble des réseaux (eau potable et électricité).

2 et 3. Il couvrent respectivement une superficie de 3188 et 5135 m² et se situent dans la partie Nord du centre-bourg de Cellefrouin. Le choix s'est porté sur ces sites au regard de leur usage actuel et de leur positionnement sur les pourtours de l'opération d'habitat récente. Les impacts sur l'environnement et l'agriculture sont moindres.

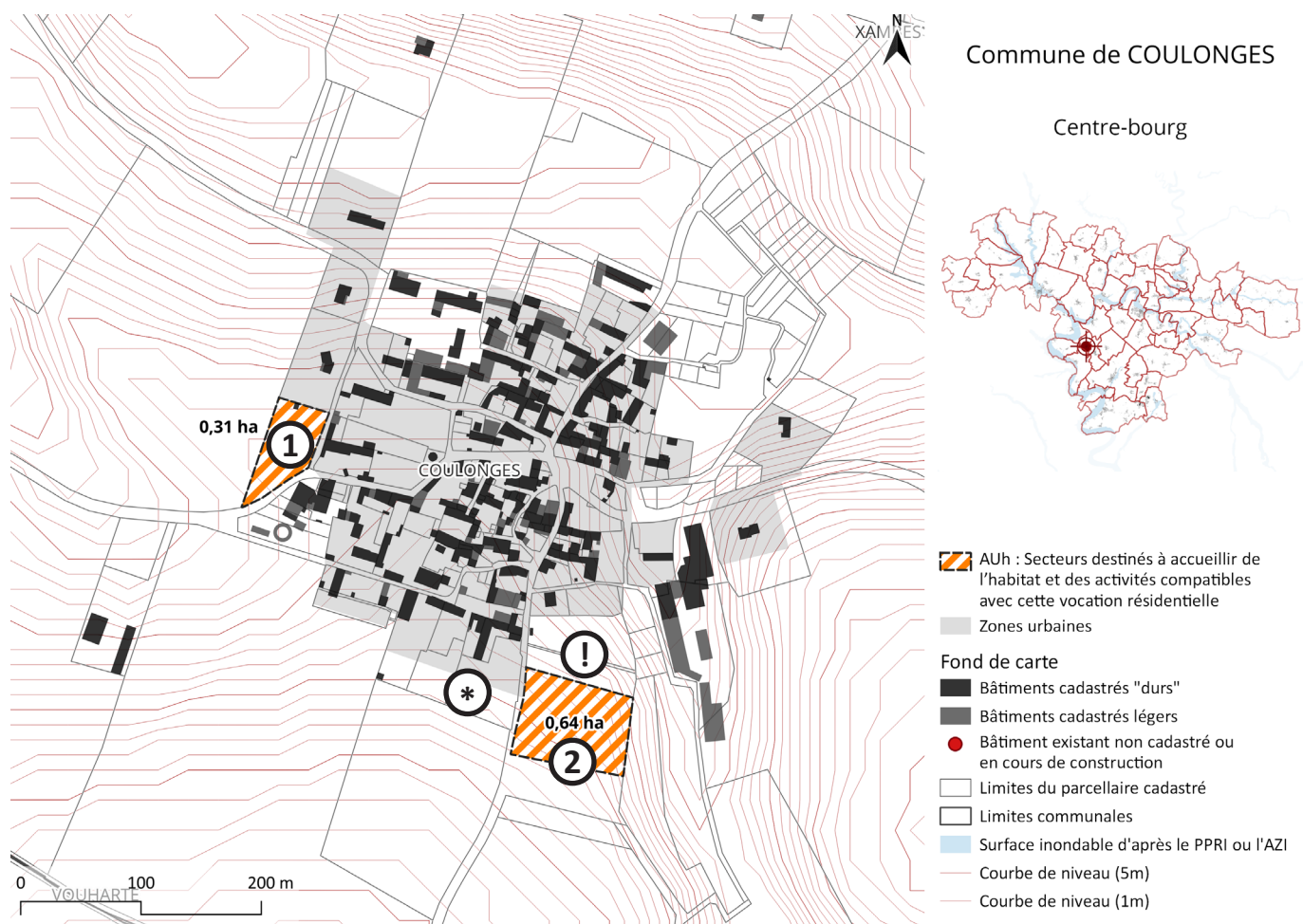
4. Le site couvre une superficie de 4415 m². Les usages le scindent en deux ; la partie Ouest constitue une prairie et la partie Est un espace jardiné. Il bénéficie d'une situation géographique stratégique en plein cœur de bourg et s'insère dans un environnement déjà bâti (à l'ouest comme à l'est). Le site est desservi par l'ensemble des réseaux.



La logique d'ensemble : Implanté en bordure de la Charente, le bourg de Chenon s'organise autour de petits noyaux historiques distants d'une centaine de mètres. Le projet de développement doit donc composer avec cette particularité et le risque inondation présent sur l'ensemble de sa partie Est.

1. Le site couvre une superficie de 2131 m². Il s'inscrit en extension du tissu urbain existant mais est desservi par la rue des Geais. Il se trouve à proximité immédiate de la mairie.

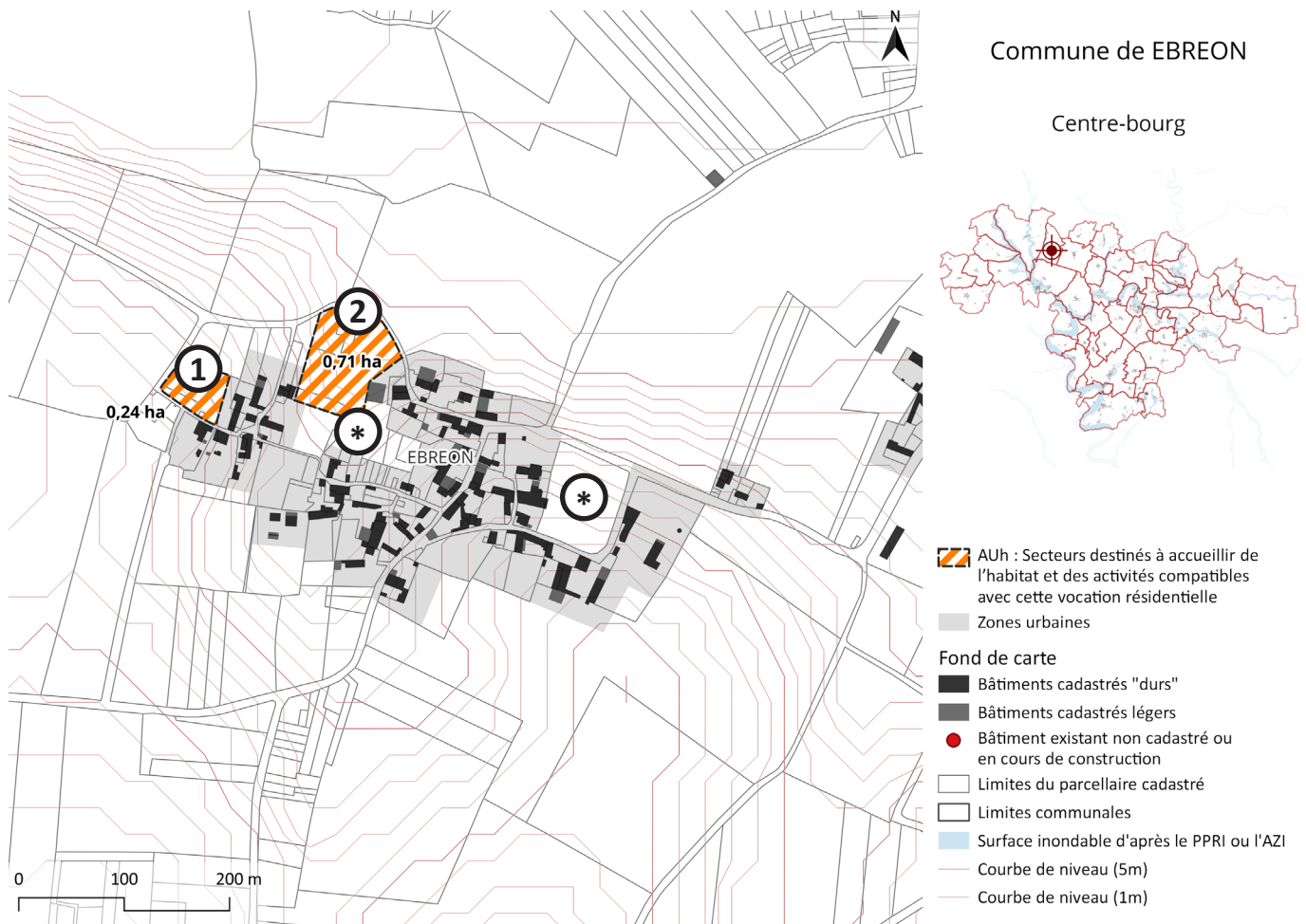
2. Il couvre une superficie de 2926 m² et se situe entre l'entité Sud et l'entité Centrale du bourg. Le choix s'est porté sur ce secteur car il permet de connecter ces deux entités bâties. Il est également desservi par l'ensemble des réseaux. Sa faible superficie et l'organisation du réseau viaire existant ne remettent pas en cause l'usage agricole du reste de la parcelle et son accessibilité.



La logique d'ensemble : Le choix des sites en extension a en grande partie été opérée au regard de l'activité agricole présente au sein et autour du centre-bourg. En effet, les élus ont souhaité préserver les terres agricoles et des marges de développement aux sites d'exploitation existants.

1. Couvrant une superficie de 3132 m², le secteur de projet constitue un espace jardiné dans la continuité de deux parcelles récemment construites.

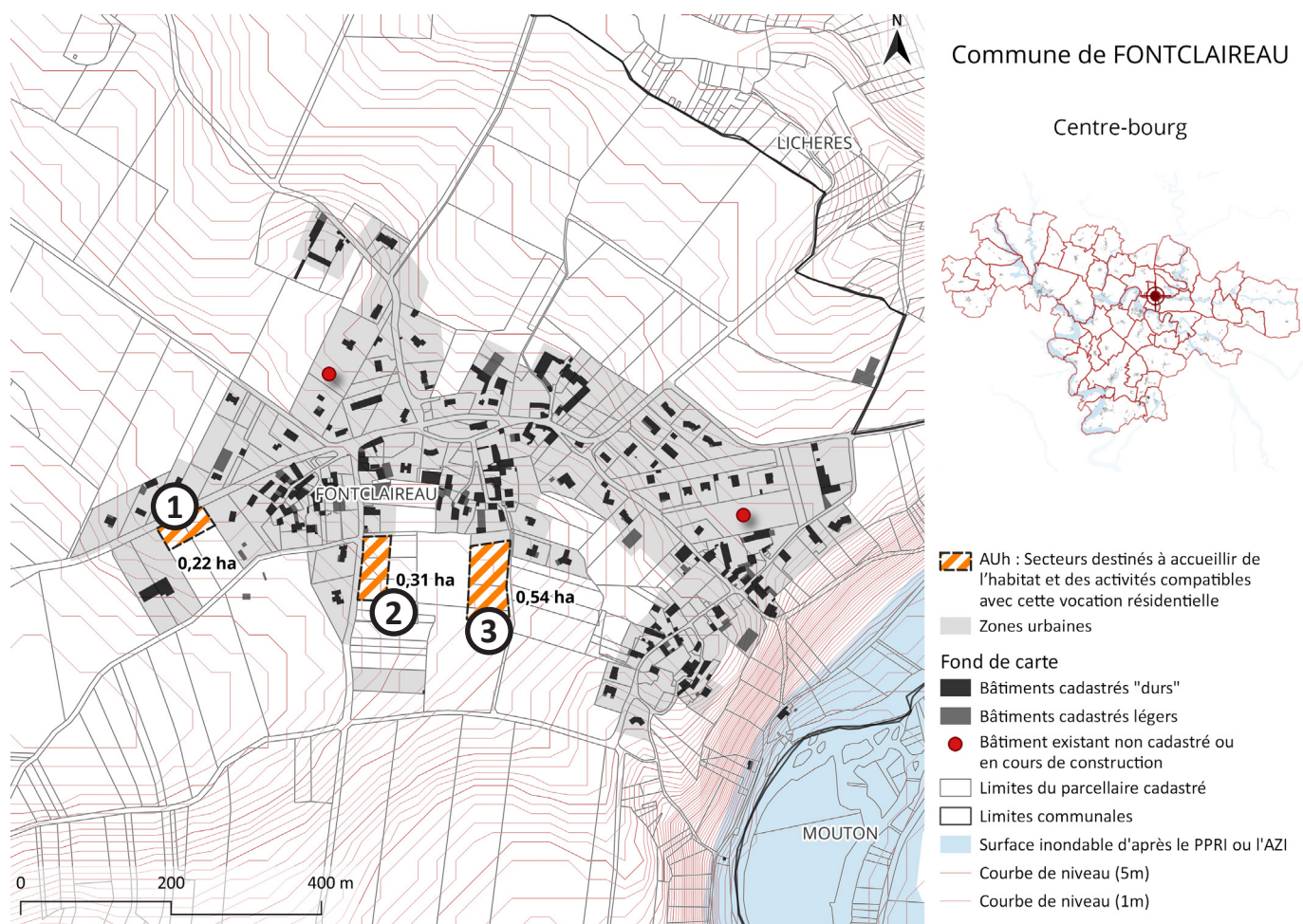
2. Le site couvre une superficie de 6435 m² et constitue un espace en friche anthropisé (ancien terrain de sport). Il marque l'entrée Sud du centre-bourg et fait face à un vaste jardin arboré (*) associé à un ensemble bâti patrimonial. La délimitation du secteur de projet s'est appuyé sur les limites du terrain (marquées par des haies) et n'a pas été étendu au Nord (!) du fait d'une forte déclivité.



La logique d'ensemble : La localisation des sites en extension a été réfléchi au regard des sites d'exploitation agricole situés en plein coeur de bourg et de la volonté des élus de préserver les espaces naturels arborés insérés dans le tissu urbain (*).

1. Il couvre une superficie de 2375 m² et constitue un espace jardiné.

2. Il couvre une superficie de 7062 m² et s'insère dans l'enveloppe du centre-bourg. En effet, c'est la limite Nord du site marquée par la rue qui représente une limite physique au développement de l'urbanisation et non pas le secteur en lui-même. Il permet de conforter la vocation résidentielle du centre-bourg et de proposer une offre de logements qualitative en raison de l'environnement dans lequel il s'inscrit (cadre végétalisé, arboré...). Les terrains n'ont pas d'usage agricole aujourd'hui.

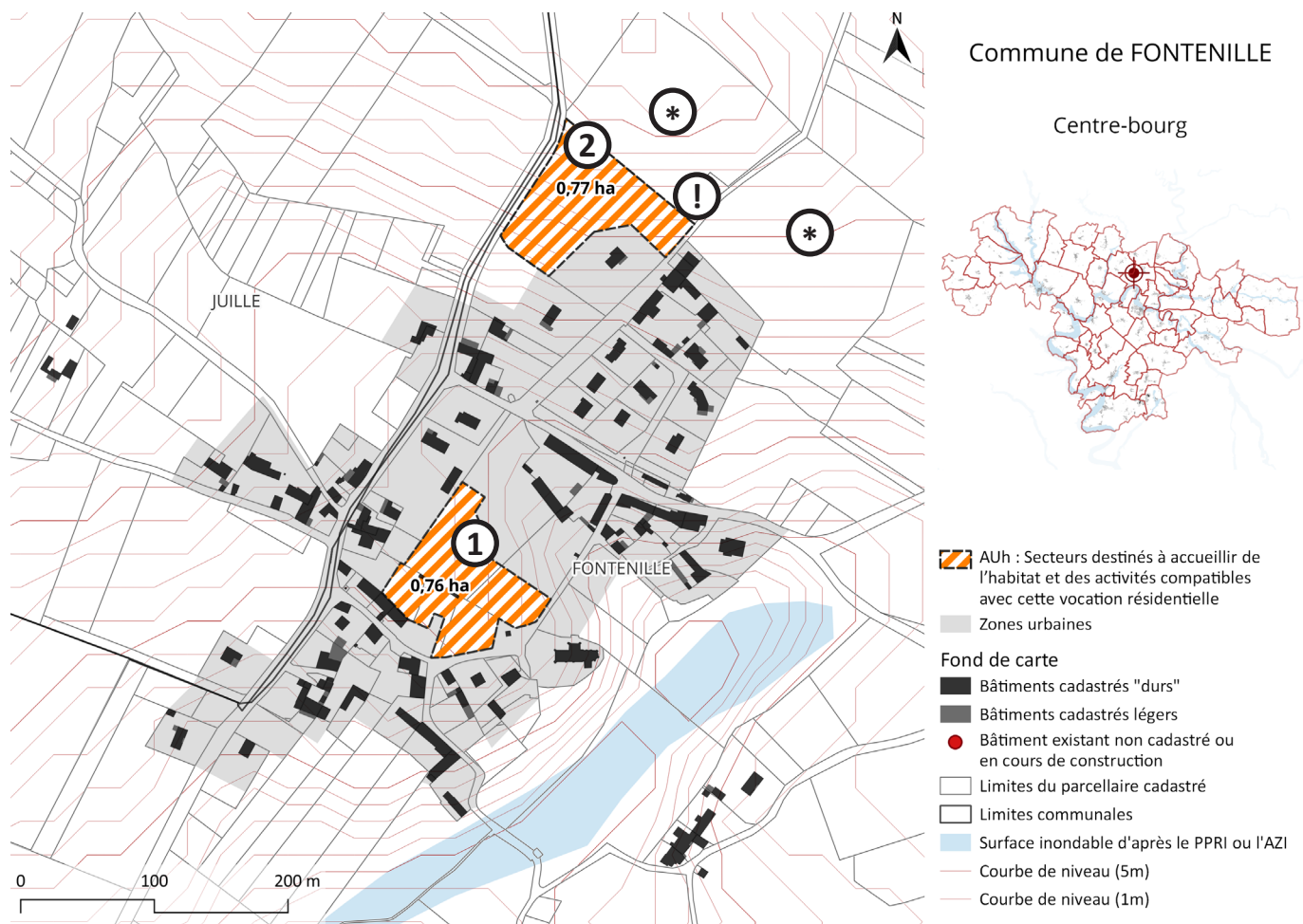


La logique d'ensemble : Le bourg s'insère entre deux limites physiques : celle de La Charente à l'Est et celle de la RN10 à l'Ouest. La localisation des sites en extension poursuit l'objectif de conforter la vocation résidentielle du bourg sur des sites « répondant » à des espaces bâtis existants, dans le prolongement du noyau historique mais aussi en lien avec les projets en cours de réflexion.

1. Le site couvre une superficie de 2168 m². Il s'insère entre deux parcelles bâties distantes de 70 mètres : l'une occupée par une habitation, l'autre par un magasin de matériel de motoculture. Le site s'inscrit dans un environnement bâti de part et d'autre de ses limites latérales mais aussi de l'autre côté de la voie.

2. Il couvre une superficie de 3117 m² et marque l'entrée de bourg Sud. Le choix s'est porté sur ce site pour plusieurs raisons : il s'inscrit dans le prolongement d'extensions urbaines récentes (de l'autre côté de la voie), un découpage parcellaire en faveur de la construction de logements a été réalisé récemment (projets de construction à court terme) et il est desservi par l'ensemble des réseaux.

3. Couvrant une surface de 5445 m², le site a pour usages actuels une pâture pour ovins et un espace potager. Il représente l'occasion, à plus long terme, de créer du lien entre les différents lieux habités du bourg, notamment entre la rue du Bouquet et la rue de l'Eglise.



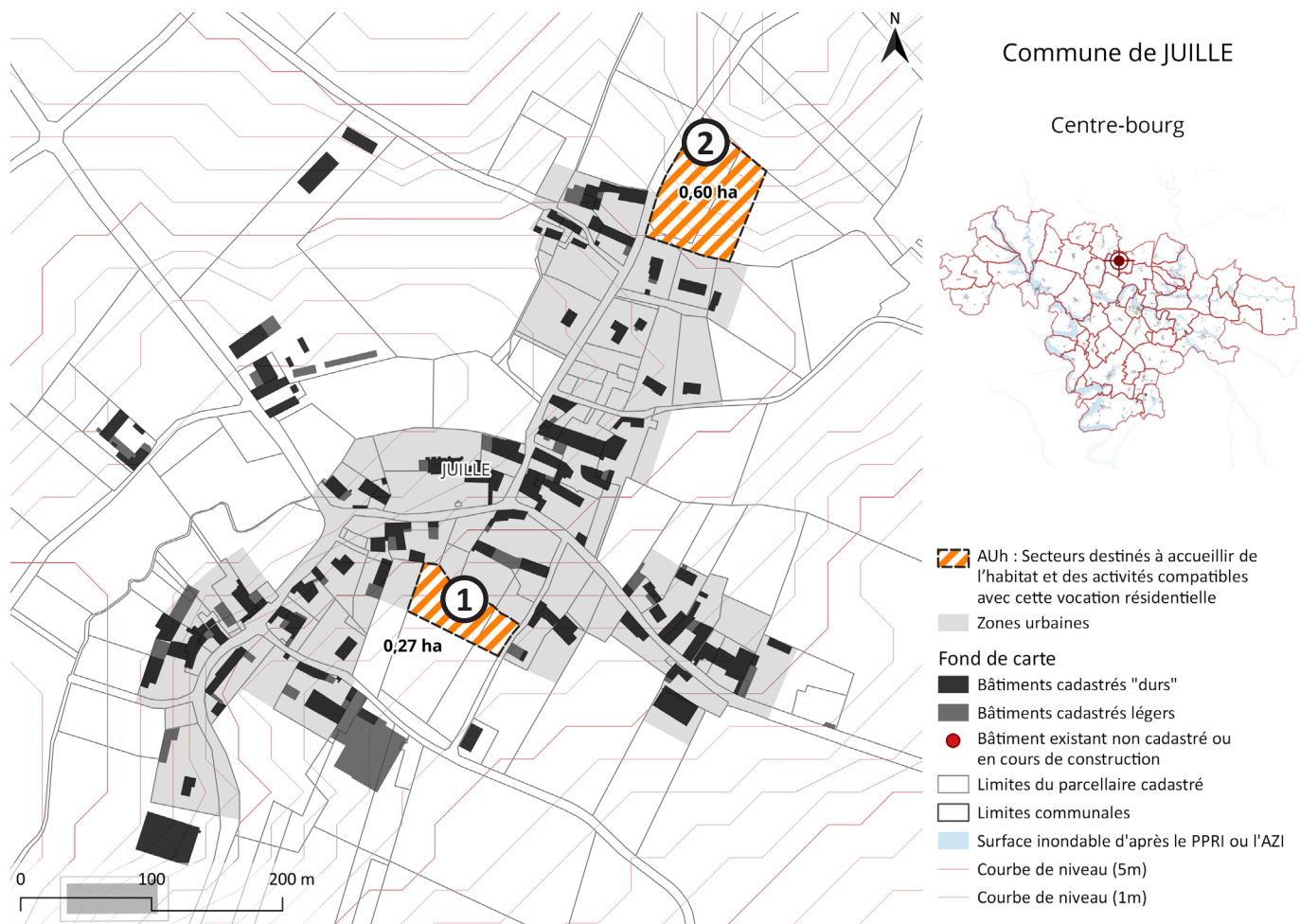
La logique d'ensemble : Le centre-bourg de Fontenille est organisé autour d'un noeud de voies de circulation. Le tissu est relativement lâche ; les bâtiments anciens sont venus s'implanter autour des différentes voies laissant des interstices dans lesquels des constructions contemporaines sont venues s'installer. La localisation des sites en extension poursuit l'objectif suivant : « épaissir » le tissu existant sans compromettre la pérennité des espaces agricoles et naturels.

1. Le site couvre une superficie de 7648 m². Il se situe en plein coeur de bourg, fait face à l'église et s'insère dans un environnement bâti de part et d'autre de ses limites.

2. Il couvre une superficie de 7657 m². Le choix s'est porté sur ce site car il constitue un espace enclavé difficilement valorisable par l'agriculture du fait de la proximité immédiate avec une habitation et fait face à la mairie. La création d'un parking communal est projetée au droit de la zone (!). Par ailleurs, la délimitation de ce secteur ne vient pas recréer une limite physique à l'enveloppe urbaine ; c'est bien la ceinture boisée (*) préservée qui conserve son rôle de marquer la transition entre l'espace urbain et les espaces agricoles.



Le tissu ancien du centre-bourg de Fouqueure est caractérisé par un tissu très dense. A partir des années 70, l'urbanisation s'est développée le long des voies depuis ce noyau historique rompant avec les formes urbaines et architecturales anciennes ; un tissu pavillonnaire plus lâche est venu marquer les différentes entrées du bourg. La localisation du site en extension a été réfléchi pour reconnecter ces deux types de tissus entre eux. Le site couvre une superficie de 1,41 hectare et constitue un espace agricole cultivé pour la luzerne. Il se situe en plein cœur de bourg, entre l'école communale et le stade. Il représente l'opportunité de recréer des connexions entre les différents secteurs habités et vécus.



La logique d'ensemble : Le bourg historique de Juillé s'organise autour d'une voie principale, la RD185. Il s'est étendu, durant la période plus récente, au Nord, dans le secteur de la route de Lonnes. La localisation des sites en extension permet de conforter le caractère bâti du bourg en épaisseur (site 1) et dans le prolongement des extensions urbaines récentes (site 2).

1. Le site couvre une superficie de 2739 m² et s'insère entre trois zones bâties, le long de la route de Charmé, du chemin du Terobin et du chemin du bois des prêtres. Le choix s'est porté sur ce site pour les raisons suivantes: existence de l'ensemble des réseaux et un aménagement qui permet d'épaissir le tissu existant sans incidence notable pour l'agriculture.

2. Il couvre une superficie de 5984 m² et marque l'entrée Nord du bourg. Il s'inscrit dans le prolongement des extensions urbaines récentes.

Commune de LA TACHE

Centre-bourg



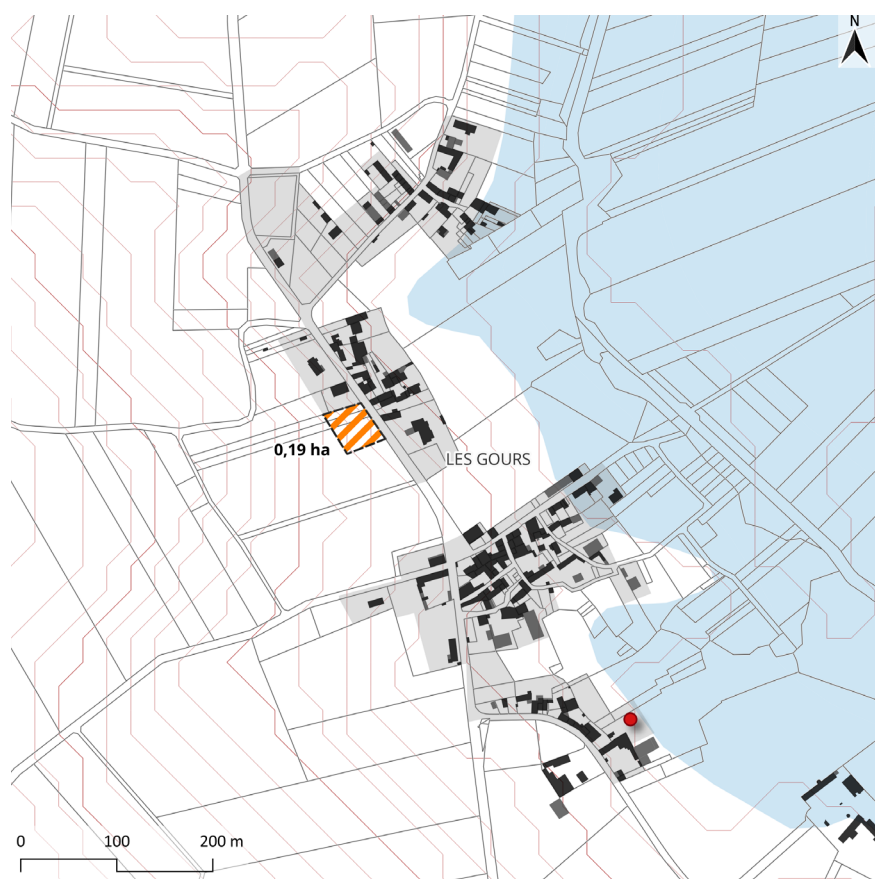
Le bourg de La Tache est structuré autour d'un nœud de circulation. Quelques constructions contemporaines parsèment le tissu ancien. Deux exploitations agricoles sont présentes, à l'ouest et à l'est (!), limitant l'extension urbaine. Le site couvre une superficie de 2282 m² et s'inscrit en plein cœur de bourg, dans un environnement déjà urbanisé. Au nord, se trouve le cimetière et au sud, une parcelle bâtie. La délimitation de ce secteur de projet a été réalisée pour qu'un accès à l'opération soit possible depuis le parking communal (*).

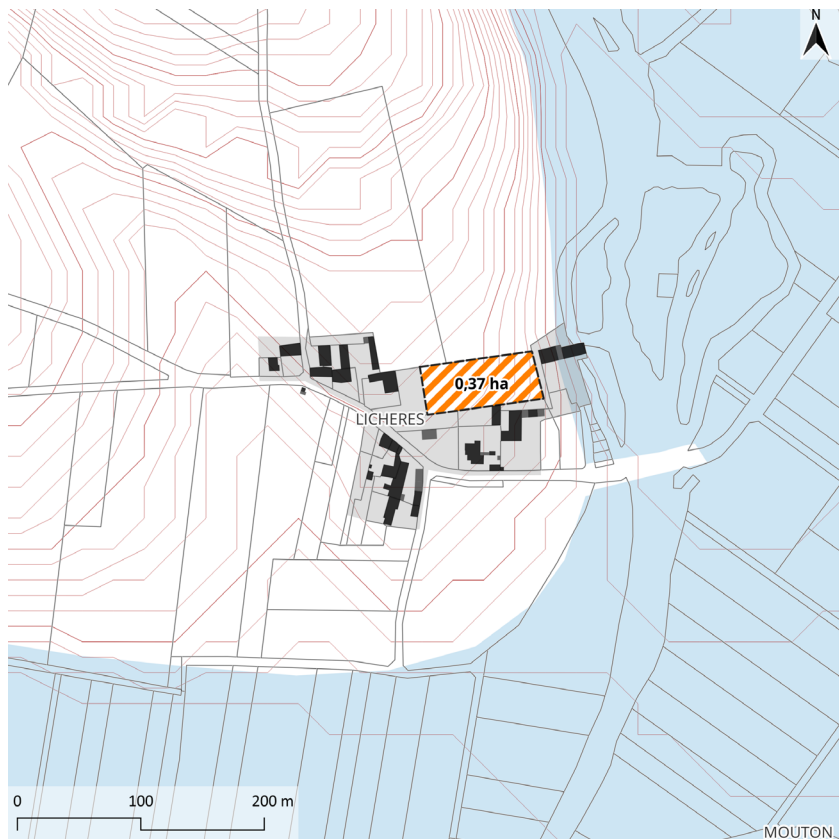
Commune de LES GOURS

Centre-bourg



Implanté en bordure du ruisseau de la Couture, le bourg des Gours s'organise autour de petits noyaux historiques distants d'une centaine de mètres. Le projet de développement doit donc composer avec cette particularité auquel s'ajoutent le risque inondation présent sur l'ensemble de sa partie Est et la présence d'exploitation agricole. Couvrant une surface de 1908 m², le site a été choisi pour sa localisation à l'écart de la zone inondable et des sites d'exploitation agricole. Il s'inscrit dans la continuité d'un linéaire bâti.





Commune de LICHÈRES

Centre-bourg



Implanté au bord de la Charente, le bourg de Lichères est concerné par le risque inondation sur sa partie Est. Le site couvre une surface de 3671 m². Le choix s'est porté sur ce secteur de projet en raison de sa localisation «en épaisseur» du bourg actuel, à l'arrière de la mairie, et de son usage actuel. En effet, en lisière des terres agricoles, le terrain constitue aujourd'hui un jardin privatif informel ; les incidences sur l'activité agricole sont donc limitées.

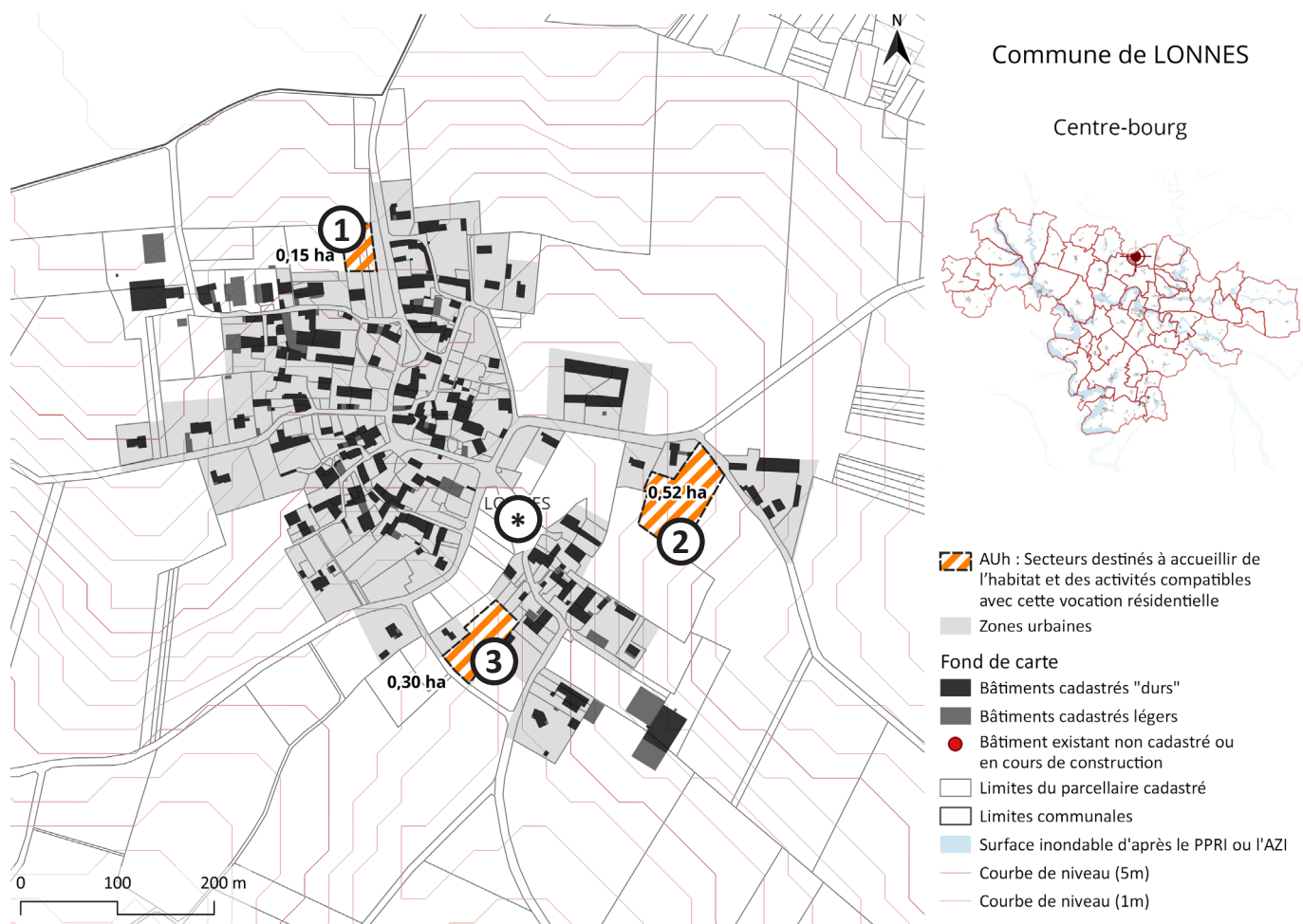


Commune de LIGNE

Centre-bourg



Le site couvre une surface de 3194 m² et s'insère dans le tissu urbain existant; il vient combler un espace entre deux linéaires bâtis.

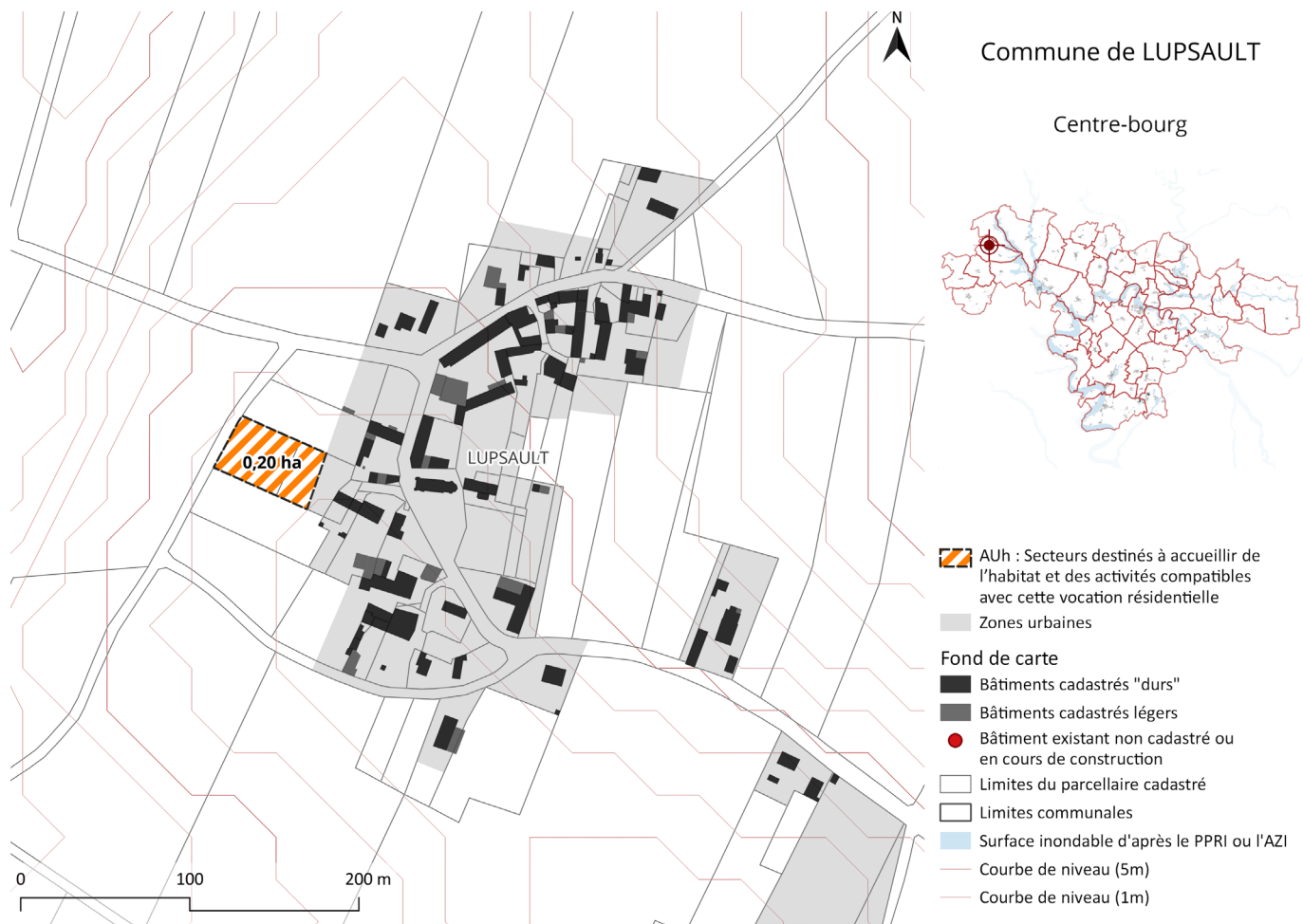


La logique d'ensemble : Le bourg de Lonnes est caractérisé par un tissu bâti dense et concentré. La localisation des sites a été réfléchi pour, à la fois, conforter cette densité bâtie, préserver la coupure verte (*) participant au cadre de vie des habitants et à la gestion des eaux pluviales (espaces de rétention naturels) et, préserver les vastes espaces agricoles ceinturant le bourg (en dispersant l'offre de futurs logements sur des secteurs de très faibles superficies).

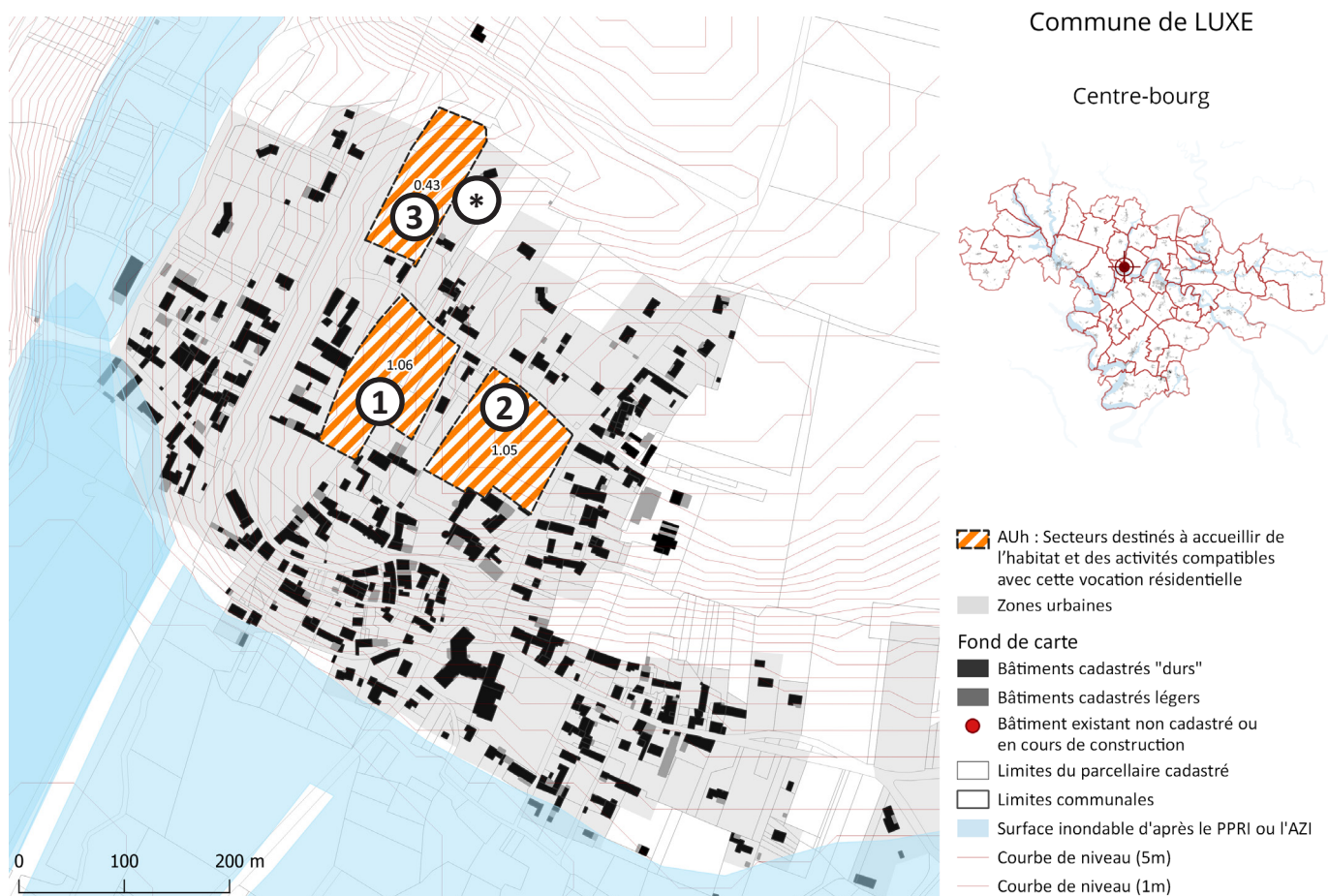
1. Le site couvre une superficie de 1540 m². Il représente une interface entre les vastes espaces agricoles le bordant au Nord et l'espace urbain. Son urbanisation est l'occasion de marquer le caractère bâti du bourg (entrée Nord) en réponse aux constructions existantes de l'autre côté de la voie. Sa faible superficie et son usage actuel (prairie et potager) ne remet pas en cause la pérennité d'une exploitation agricole.

2. Il couvre une superficie de 3000 m². Malgré une situation en extension du tissu urbain existant, le site permet de faire le lien entre deux entités bâties distinctes.

3. Couvrant une surface de 2960 m², le site constitue un espace enclavé en plein coeur de bourg. Par conséquent, il bénéficie de l'ensemble des réseaux existants et de la proximité immédiate du coeur de bourg. Il représente l'occasion de créer des cheminements doux au sein du tissu urbain, entre la RD186, la rue des Prés et la rue des Clouanes.



Le bourg de Lupsault est organisé autour d'une voie principale, la route du 14 juillet. Le secteur de projet couvre une superficie de 2011 m² et se situe à l'arrière du linéaire bâti. Le choix s'est porté sur ce site en raison de son usage actuel, non agricole, et d'un accès direct à la route du 14 juillet (ce qui n'est pas le cas des parcelles attenantes).



La logique d'ensemble : Le choix des sites en extension a en grande partie été opérée au regard des contraintes du territoire communal. En effet, celles-ci limitent les emprises, à l'échelle de la commune, susceptibles d'accueillir de l'habitat : le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), la prise en compte de l'Atlas des Zones Inondables (AZI), l'aire de captage et les voies ferrées (TER, TGV) notamment. Ces contraintes cumulées offrent peu de possibilités; cela va dans le sens de la volonté politique de proposer une offre de logements en plein coeur de bourg.

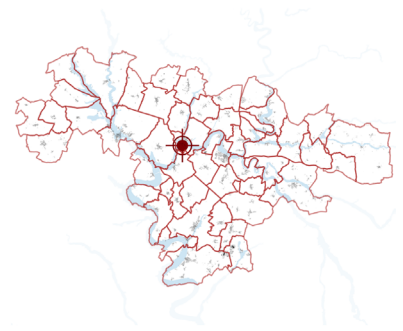
1 et 2. Les sites couvrent respectivement 1,06 et 1,05 ha. Ils constituent de vastes espaces enclavés en plein coeur de bourg et représentent donc une réelle opportunité de renforcer la vocation résidentielle du centre-bourg et ainsi de participer au dynamisme de ce dernier.

3. Il couvre une superficie de 8182 m². Le site s'inscrit dans la continuité d'un secteur nouvellement bâti à vocation habitat (*) et se situe à proximité immédiate des services du centre-bourg (moins de 300 mètres de l'école...).



Commune de LUXE

Village de La Gare (Luxé)



AUh : Secteurs destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation résidentielle

Zones urbaines

Fond de carte

Bâtiments cadastrés "durs"

Bâtiments cadastrés légers

Bâtiment existant non cadastré ou en cours de construction

Limites du parcellaire cadastré

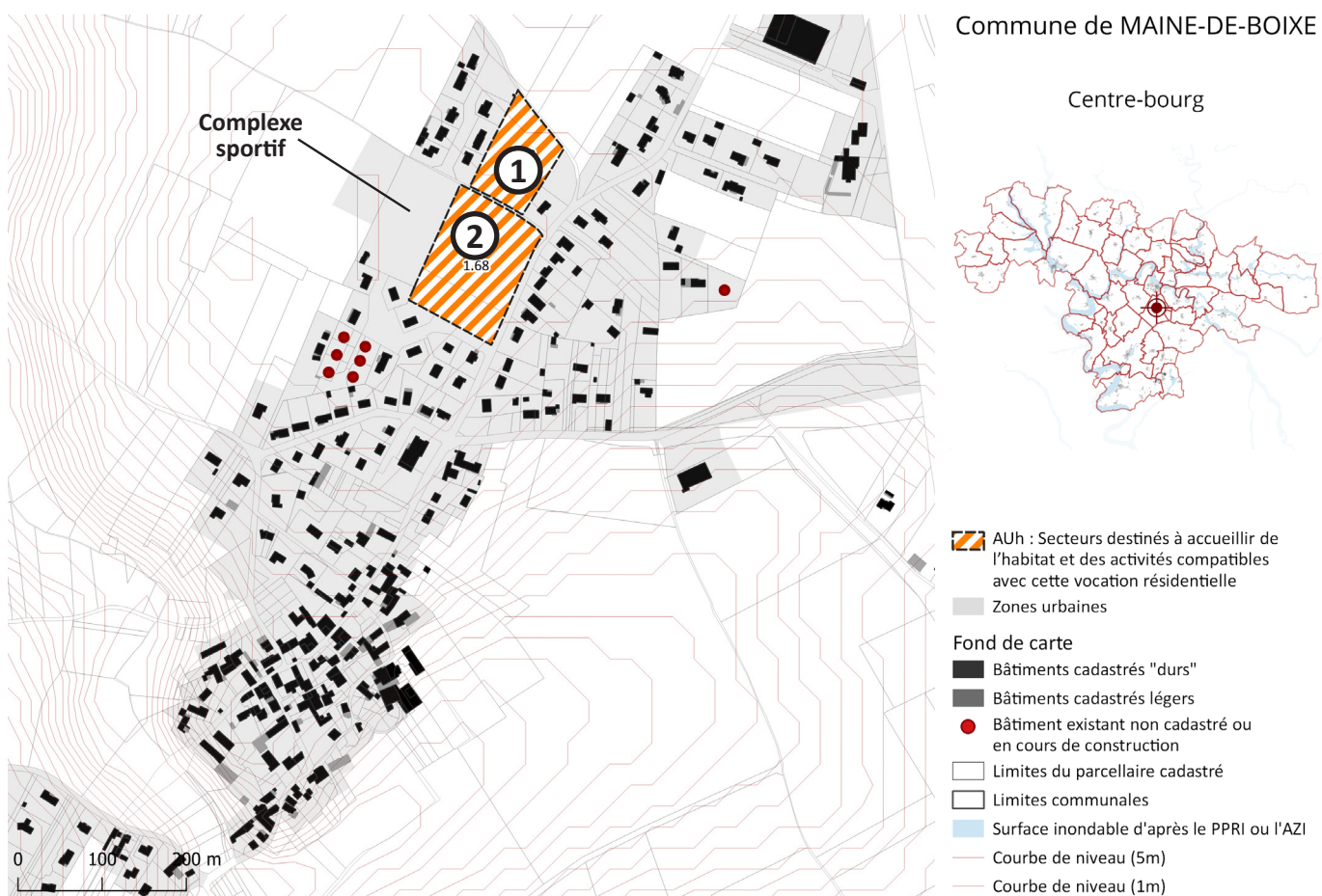
Limites communales

Surface inondable d'après le PPRI ou l'AZI

Courbe de niveau (5m)

Courbe de niveau (1m)

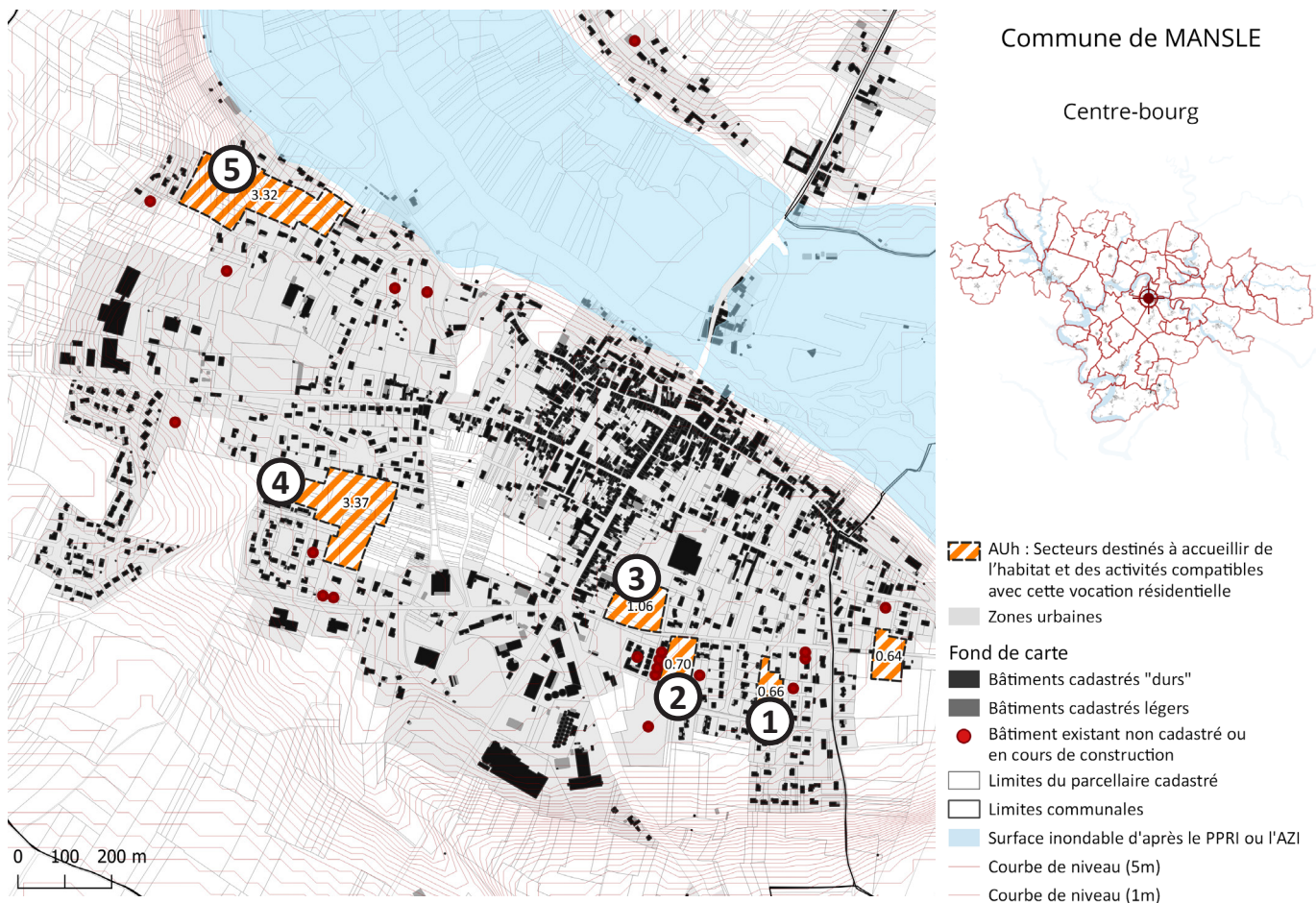
4. Il couvre une superficie de 5742 m². Le bourg de Luxé a la particularité d'être divisé en deux entités urbaines séparées par la Charente ; l'une concentre les équipements publics, l'autre les commerces et possède la gare. L'existence de cette dernière a influencé le choix des élus pour le site 4 qui représente l'occasion de renforcer le pôle Gare de Luxé, fréquenté à plus grande échelle. En accueillant à moyen terme des logements, des commerces et un espace de coworking, l'urbanisation de ce site s'inscrit pleinement dans son environnement (accolé à une pharmacie et un salon de coiffure et à moins de 300 mètres de la gare).



La logique d'ensemble : Les sites d'urbanisation future sont le fruit d'une réflexion sur le développement communal notamment au regard de la préservation des espaces agricoles et de l'organisation du centre-bourg. En ce sens, la commune a la volonté de créer les nouveaux logements au sein de son centre-bourg afin, à la fois, de réduire les coûts en matière de réseaux (gestion des déchets, transports scolaires...) et d'offrir un cadre de vie de qualité à ses habitants (se déplacer à pied, proximité des équipements...).

1. Couvrant une superficie de 8340 m², le site 1 s'inscrit dans cette ambition en raison de sa localisation et de sa desserte. En effet, enclavé entre le chemin des vignes et la rue du stade, voies depuis lesquelles il est accessible, il borde à l'ouest un quartier d'habitat pavillonnaire et à l'est, une maison d'habitation intégrée au tissu urbain du centre-bourg. Moins de 100 mètres séparent ces parcelles ; l'urbanisation du site constitue ainsi une urbanisation en épaisseur du tissu existant. En matière de desserte, le secteur est desservi par les réseaux (eau potable et électricité) en capacité suffisante. Par ailleurs, à une échelle élargie, la localisation du projet participe au cadre de vie des habitants et à la réduction des déplacements motorisés (le site est à proximité immédiate, de l'autre côté de la rue du Stade, des équipements sportifs, de l'école, de la mairie et de la salle des fêtes situées à environ 300 mètres). A noter que si le secteur est identifié comme un espace agricole dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019, il n'est plus utilisé par l'agriculture, et ce depuis plusieurs années.

2. Il couvre une superficie de 1,7 hectares et constitue un vaste espace enclavé au sein de l'enveloppe urbaine. Le choix s'est porté sur ce site au regard de l'environnement urbain dans lequel il s'inscrit : il s'insère dans un tissu à dominante pavillonnaire et est accolé aux équipements sportifs et scolaires.

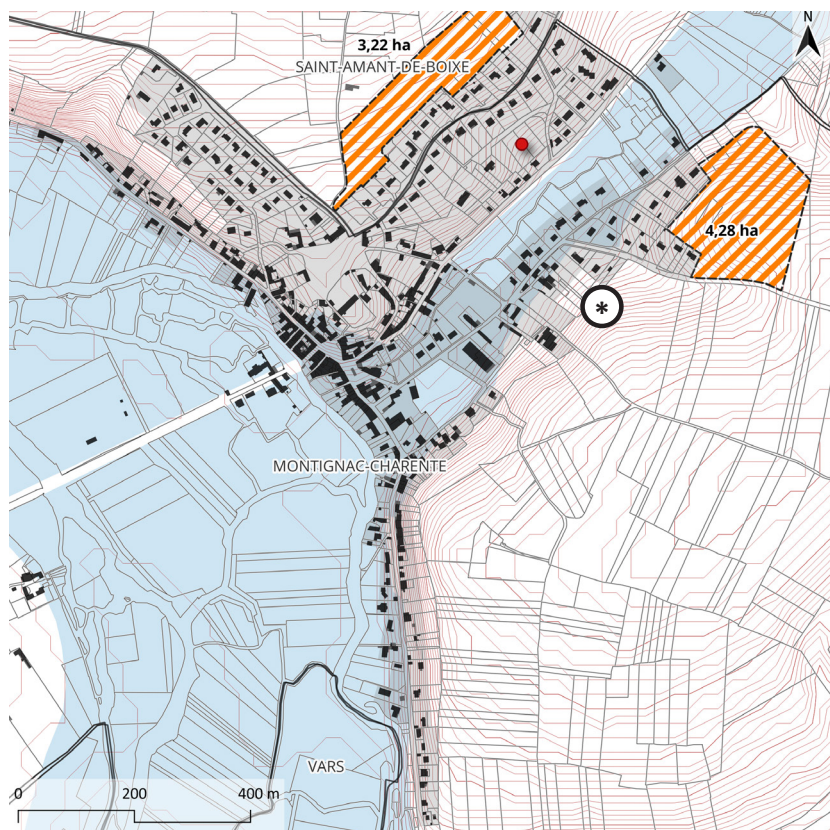


La logique d'ensemble : La localisation des sites en extension permet de poursuivre les dynamiques récentes en matière de constructions neuves. En effet, la volonté des élus est de restructurer le tissu urbain « lâche », lié au mode d'urbanisation passé, au « coup par coup ». Le PLUi prévoit ainsi de combler des espaces non bâtis et de renforcer les connexions entre les différents quartiers pavillonnaires.

1, 2 et 3. Couvrant respectivement des superficies de 6596, 6975 et 1,06 ha, les sites 1, 2 et 3 s'inscrivent dans cette ambition en raison de leur enclavement, entre de nombreuses opérations récentes, et bénéficient à ce titre de l'ensemble des réseaux. Du fait de leur superficie et de la proximité avec l'habitat et les équipements existants, ces terrains ne sont pas valorisables par l'agriculture.

4. Il couvre une superficie de 3,03 hectares et constitue un vaste espace enclavé au sein du tissu urbain. Le choix s'est porté sur ce site au regard de l'environnement urbain dans lequel il s'inscrit : il s'insère dans un tissu à dominante pavillonnaire et permet de relier deux quartiers entre eux (amorces de voie existantes).

5. Il couvre une surface de 3,19 hectares. Le choix s'est porté sur ce site au regard de l'opportunité de mettre en valeur ce secteur pouvant offrir un cadre de vie agréable, en cœur d'îlot.

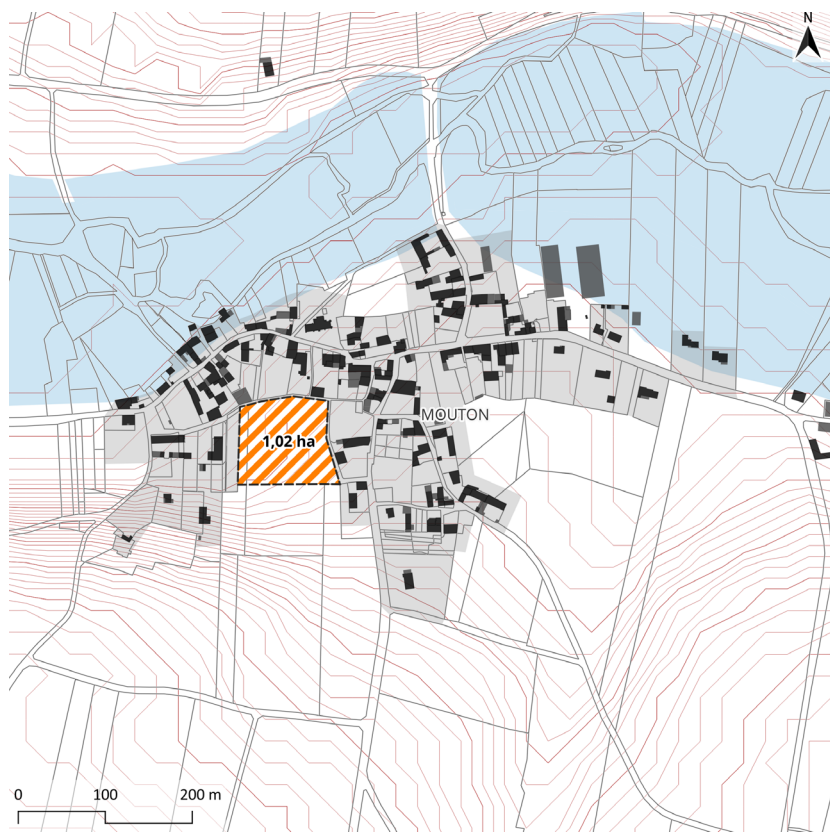


Commune de MONTIGNAC-CHARENTE
Centre-bourg

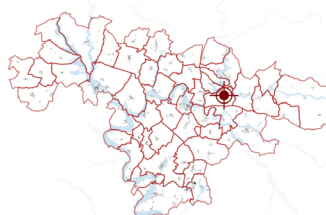


Le choix du site en extension a en grande partie été opérée au regard des contraintes du territoire communal. En effet, celles-ci limitent les emprises, à l'échelle de la commune, susceptibles d'accueillir de l'habitat : le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), la prise en compte de l'Atlas des Zones Inondables et le relief. Ces contraintes cumulées offrent peu de possibilités et justifient le choix des élus pour le site ciblé. Par ailleurs, le secteur * a

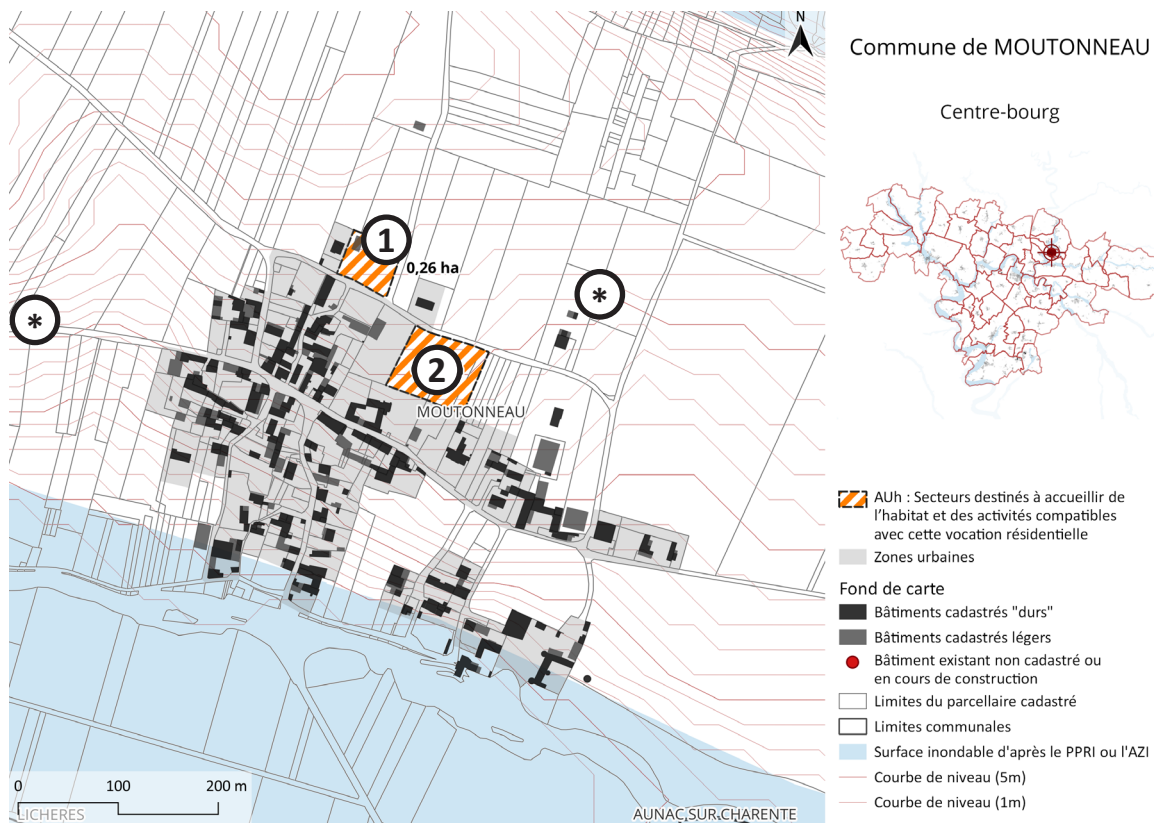
été évité pour préserver le parc arboré d'une belle propriété (et l'existence d'une source). Couvrant une superficie de 4,28 hectares, le secteur de projet se situe dans le prolongement des extensions urbaines récentes ; un accès depuis l'impasse des grandes vignes avait été conservé en ce sens.



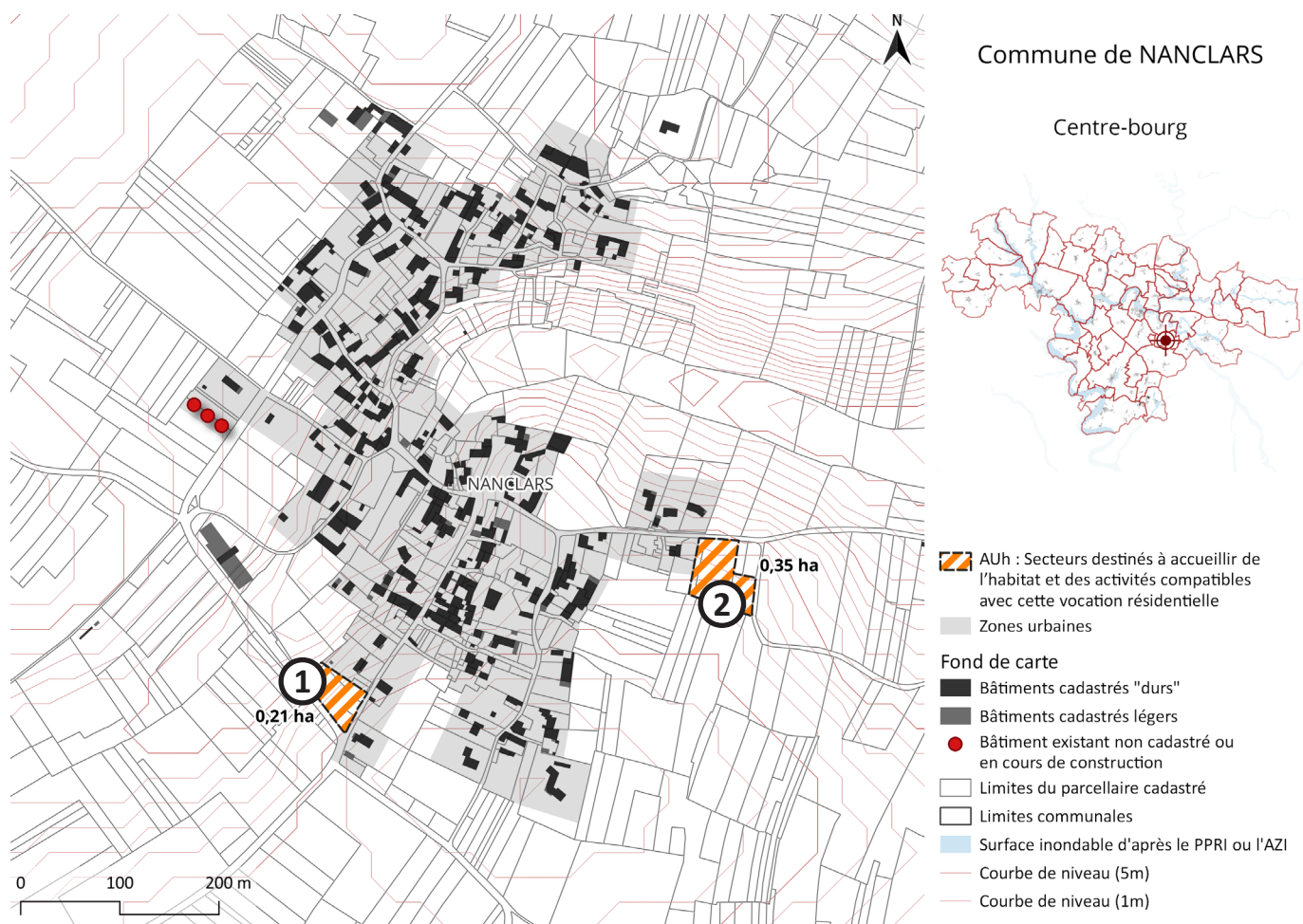
Commune de MOUTON
Centre-bourg



Le site couvre une superficie de 1,02 hectare. Le choix s'est porté sur ce site au regard du niveau d'incidences par rapport aux espaces situés au nord du bourg. En effet, implanté en bordure du Son Sonnette, toute la partie Nord du bourg de Mouton est concernée par le risque inondation. Au sud-est, les incidences sont agricoles, cependant, le site s'inscrit dans le tissu urbain existante Afin de s'inscrire dans le tissu urbain déjà constitué. En raison de cette urbanisation déjà présente, les impacts sur le paysage sont relativement modérés.



La localisation du site en extension poursuit l'objectif de regrouper les futurs logements au coeur du centre-bourg afin de mettre fin au mitage des habitations au sein des espaces agricoles (*) et ainsi de préserver des marges de développement pour les exploitations encore présentes dans le bourg. Ils couvrent respectivement une superficie de 2561 et 5302 m².



La logique d'ensemble : Le noyau historique du bourg de Nanclars est organisé autour d'un réseau de voie bien maillée (rue entremêlées, etc.) générant un tissu urbain relativement dense. La localisation des sites en extension poursuit l'objectif de venir combler de petits espaces s'inscrivant dans la continuité du bâti existant. En raison de leur surface et de leur localisation, ces espaces ne génèrent pas de besoins particuliers en termes de réseaux et d'incidences notables sur l'environnement et l'agriculture.

1. Couvrant une superficie de 2142 m², il s'insère dans le tissu urbain ; en effet, bordé par des rues sur deux de ses limites et par une parcelle bâtie sur une autre, le site constitue un délaissé, non cultivé, opportun pour accueillir une offre de logements, dans la continuité d'un tissu pavillonnaire contemporain.

2. Il couvre une superficie de 3465 m² et se situe dans le prolongement du tissu urbain existant. Le site est complètement clos de haies arbustives. Les terrains n'ont actuellement aucun usage agricole et ne sont pas non plus jardinés (une partie des parcelles concernées appartient d'ores-et-déjà à la commune).

La logique d'ensemble : La commune d'Oradour a la particularité d'être organisée autour de deux villages ; la mairie est à équidistance de ces deux entités urbaines, isolée. Les élus ont fait le choix de permettre un développement mesuré de chacune de ces entités.

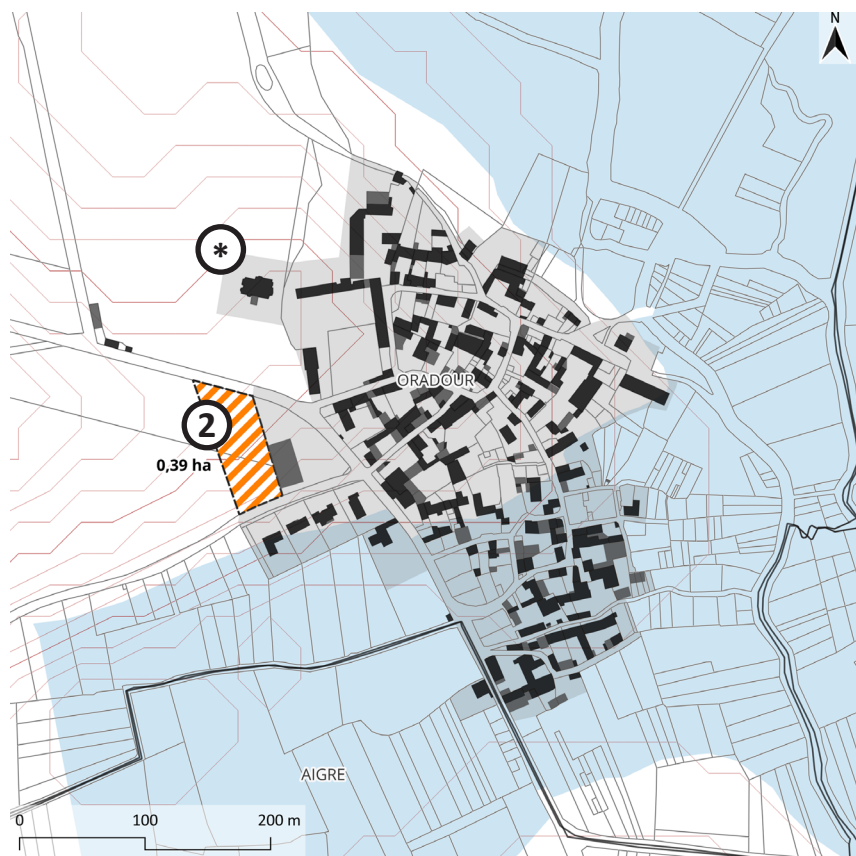


Commune de ORADOUR

Village de Chillé (Oradour)

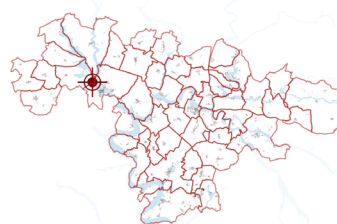


1. Couvrant une superficie de 3261 m², le secteur de projet s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant. Les réseaux et la voirie viennent d'être réaménagés au droit du site. Les terres agricoles impactées par le projet sont peu mobilisées aujourd'hui du fait de leur rattachement à un bâtiment de stockage agricole, en cours de démantèlement (*).

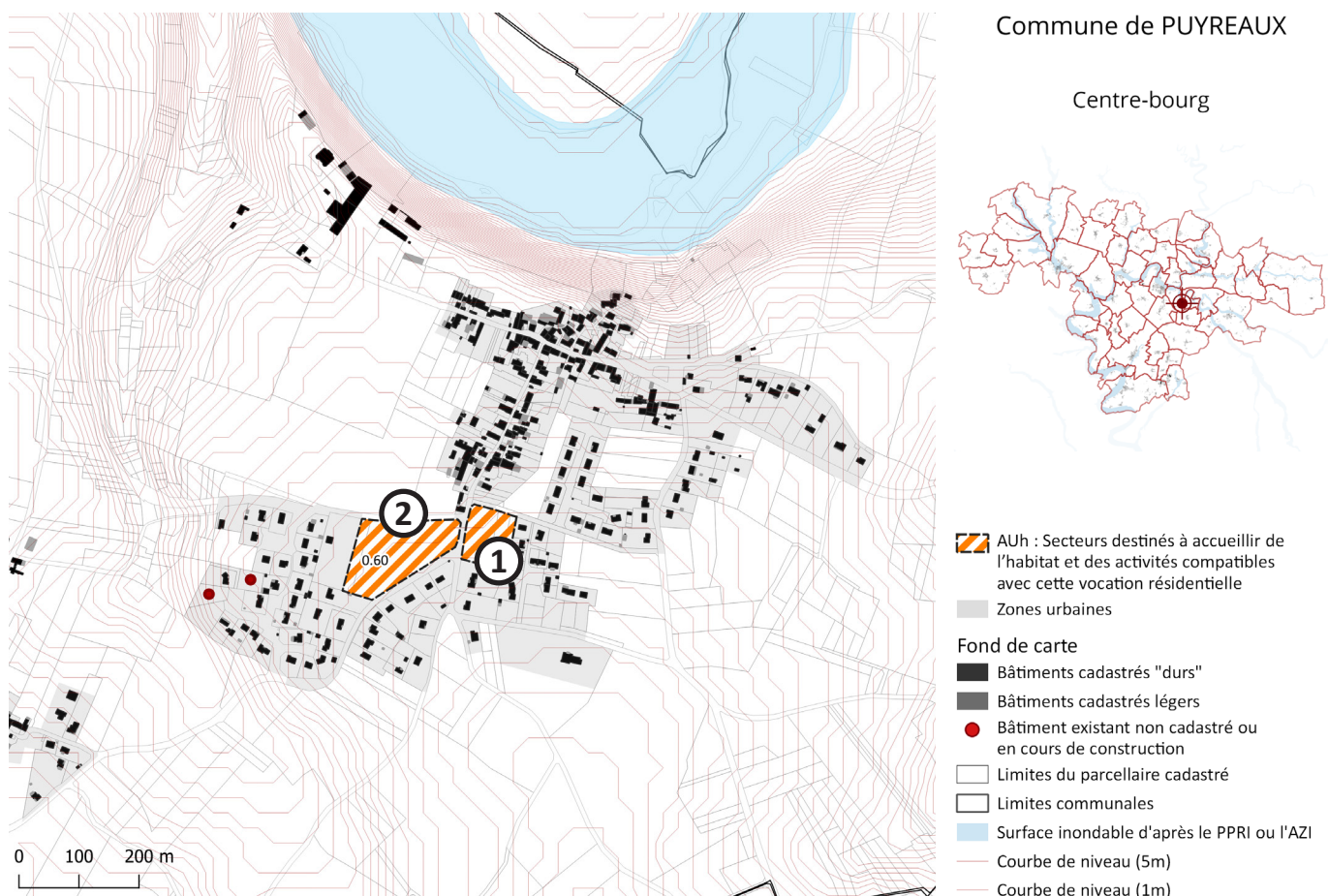


Commune de ORADOUR

Village de Germeville (Oradour)

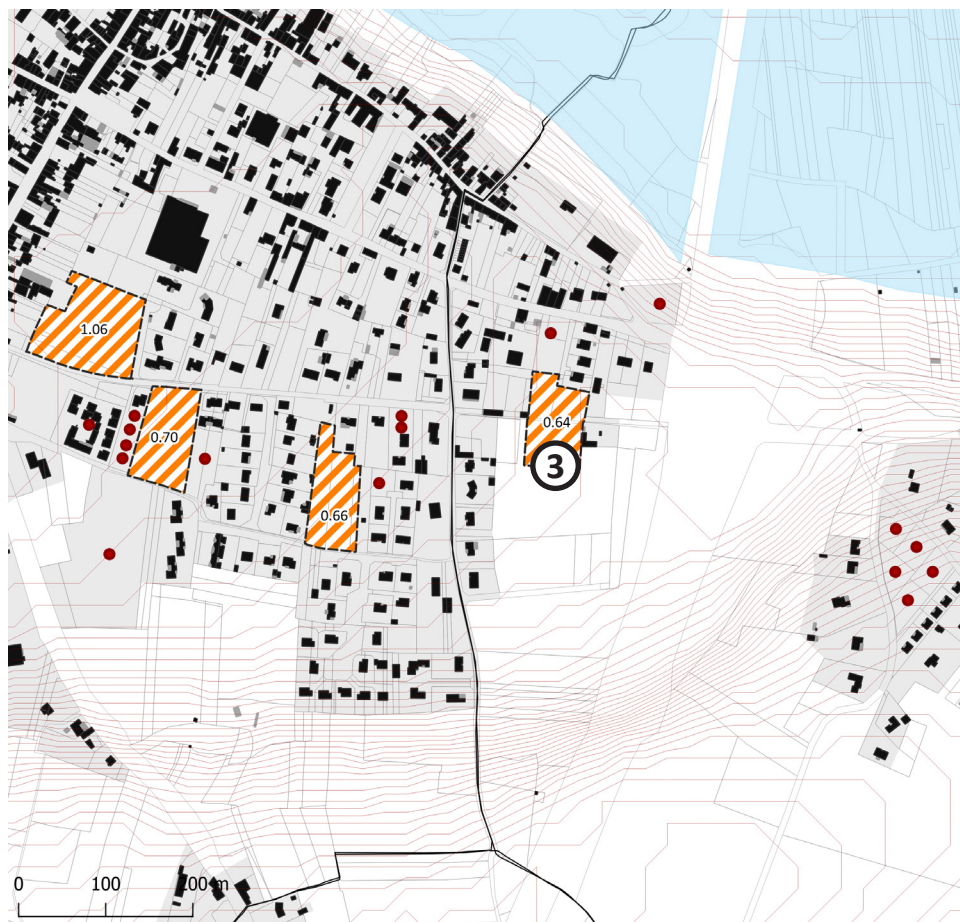


2. A Germeville, les possibilités en matière de nouvelles constructions sont limitées :
 - le tissu très dense n'offre pas de potentiels fonciers en densification,
 - au Sud, au Nord et à l'est, il existe un risque inondation (passage de l'Aume),
 - au nord-ouest, un ensemble bâti patrimonial occupe un vaste terrain (*).
 Le choix s'est donc porté sur ce site, faisant face au développement récent.



La logique d'ensemble : Une des particularités de la commune est qu'elle jouxte la ville de Mansle à l'ouest. Le tissu urbain de cette dernière se poursuit à Puyréaux. La population se répartit ainsi entre ces deux secteurs. La localisation des sites en extension poursuit l'objectif d'agglomérer les quartiers d'habitat existants afin de recréer des continuités urbaines et développer des jonctions entre les différents quartiers. A l'exception du site 4, les sites de projet s'insèrent entre plusieurs entités bâties, en épaisseur par rapport au tissu urbain existant.

1. Il couvre une superficie de 7178 m². L'aménagement de ce site a pour but de restructurer un secteur caractérisé par une urbanisation réalisée «au coup par coup» ayant entraîné l'enclavement du site.
2. Il couvre une superficie de 1,68 ha. Le choix s'est porté sur ce secteur en raison de sa localisation, à l'interface entre le centre-bourg historique et les extensions pavillonnaires récentes.



Commune de PUYREUX

Secteur Contigü à Mansle

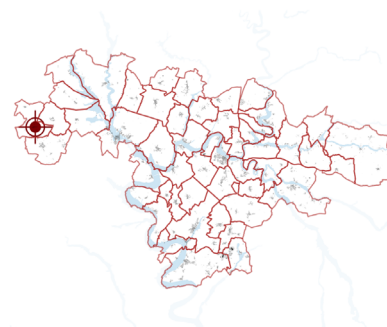


- AUh : Secteurs destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation résidentielle
- Zones urbaines
- Fond de carte**
 - Bâtiments cadastrés "durs"
 - Bâtiments cadastrés légers
 - Bâtiment existant non cadastré ou en cours de construction
 - Limites du parcellaire cadastré
 - Limites communales
 - Surface inondable d'après le PPRI ou l'AZI
 - Courbe de niveau (5m)
 - Courbe de niveau (1m)

3. Couvrant une surface de 6425 m², le secteur de projet est actuellement en friche (broussailles). Le secteur s'inscrit dans un environnement bâti ; en effet, il est bordé par des constructions sur la quasi-totalité de ses limites. Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux connectés sur Mansle (y compris l'assainissement collectif).

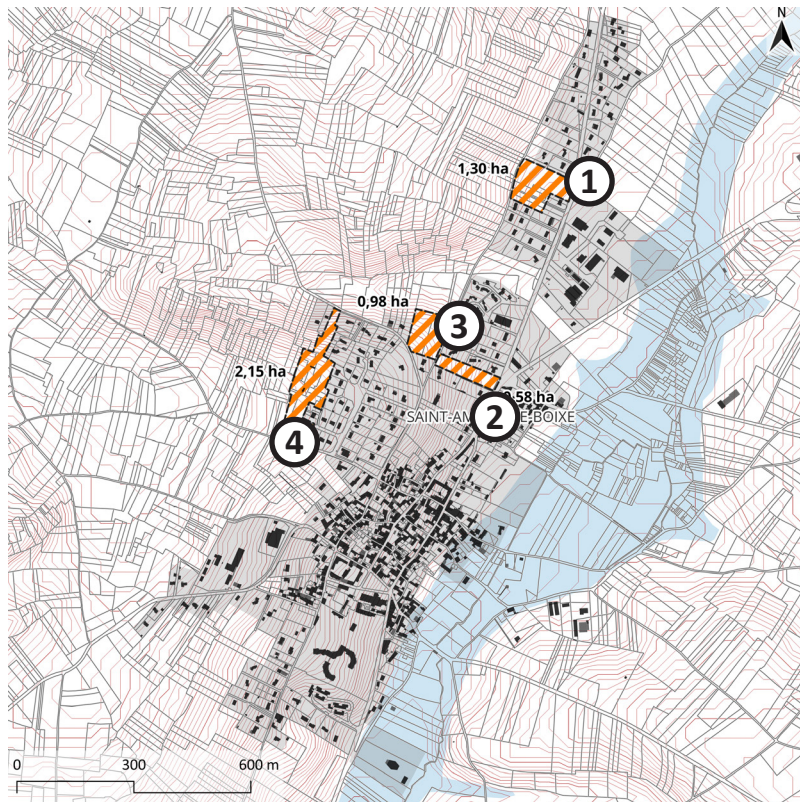


Commune de RANVILLE-
BREUILLAUD
Centre-bourg



- AUh : Secteurs destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation résidentielle
- Zones urbaines
- Fond de carte**
 - Bâtiments cadastrés "durs"
 - Bâtiments cadastrés légers
 - Bâtiment existant non cadastré ou en cours de construction
 - Limites du parcellaire cadastré
 - Limites communales
 - Surface inondable d'après le PPRI ou l'AZI
 - Courbe de niveau (5m)
 - Courbe de niveau (1m)

Le bourg de Ranville-Breuillaud est organisé autour d'une rue principale. Il se caractérise par la présence de grands sites agricoles (exploitation, entrepôts de grains...) en son coeur, et par la présence d'un château au Nord (*). Le choix s'est porté sur ce secteur car il n'a pas d'usage agricole aujourd'hui, son positionnement (dans la continuité du tissu urbain existant) et sa desserte (voirie existante, réseaux).



Commune de SAINT-AMANT-
DE-BOIXE
Centre-bourg

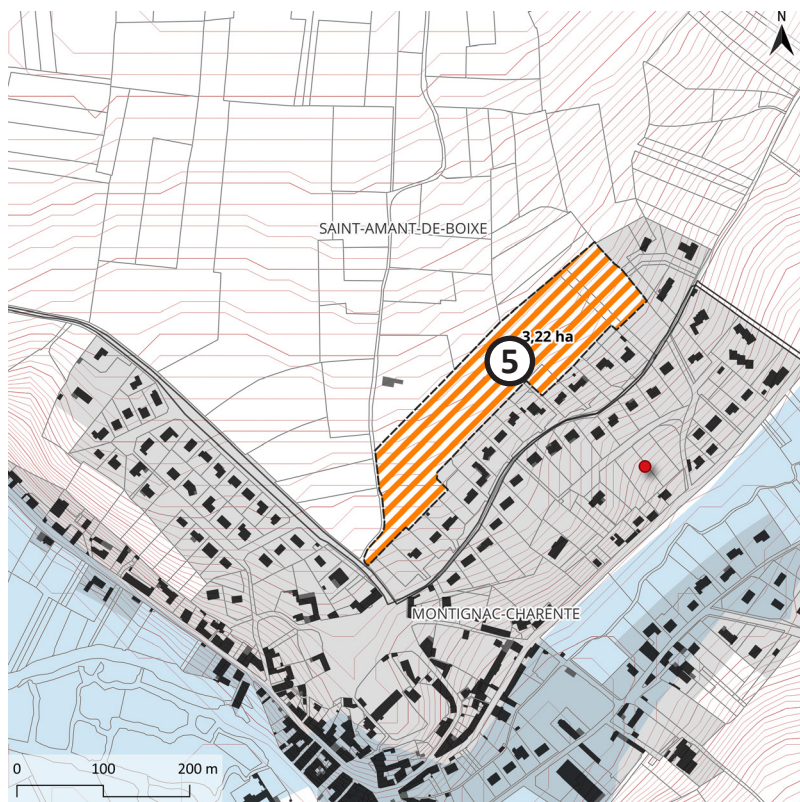


La logique d'ensemble : La localisation des sites en extension permet de conforter les quartiers d'habitat existants, au nord du bourg et dans le secteur de Montignac-Charente.

1 et 2. Ils couvrent, respectivement, une superficie de 1,3 ha et 5804 m² et s'insèrent au sein d'un tissu pavillonnaire. Ils constituent de vastes « dents creuses » desservies par l'ensemble des réseaux. Les sites n'ont pas d'usage agricole aujourd'hui (leur enclavement ne facilite pas cette activité).

3. Il couvre une superficie de 9838 m² et se situe dans la continuité d'opérations d'habitat récentes. Le choix s'est porté sur ce site au regard de l'environnement urbain dans lequel il s'insérerait et l'existence d'amorces de voie depuis les quartiers proches.

4. Il couvre une superficie de 2,15 ha et se situe dans la continuité des opérations récentes (zone d'urbanisation privilégiée durant les dernières années). Le choix s'est porté sur ce site pour les raisons suivantes : existence de l'ensemble des réseaux et un aménagement qui permet de recréer des connexions entre les secteurs d'habitat existants.

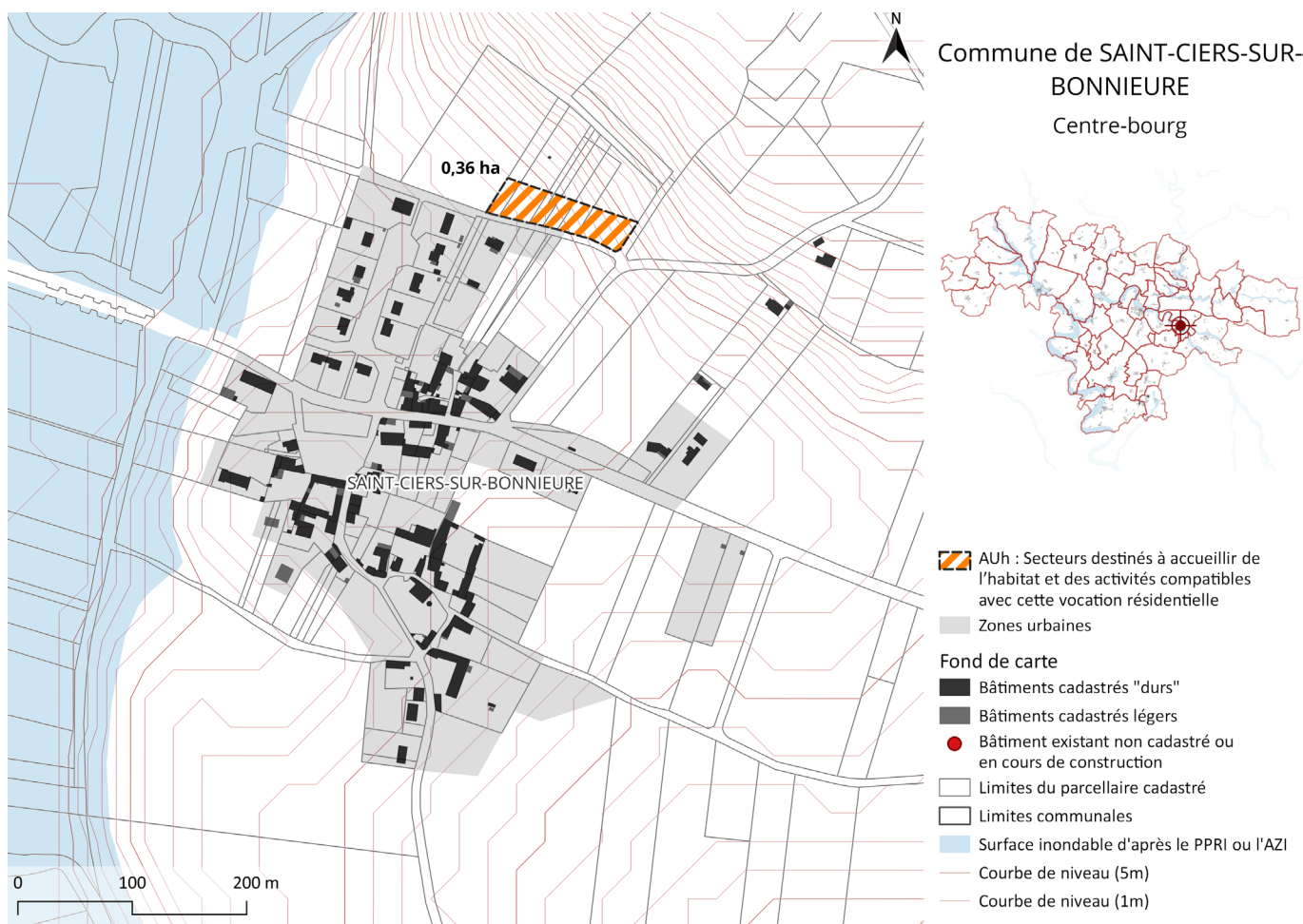


Commune de SAINT-AMANT-
DE-BOIXE
Secteur Contigu à Montignac-
Charente



5. Couvrant une surface de 3,22 ha, le secteur de projet se situe dans le secteur de Montignac-Charente. Il permet d'épaissir le tissu (aujourd'hui caractérisé par une urbanisation linéaire le long de la voie) par la programmation d'une opération plus en profondeur.

Commune de SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE
Centre-bourg

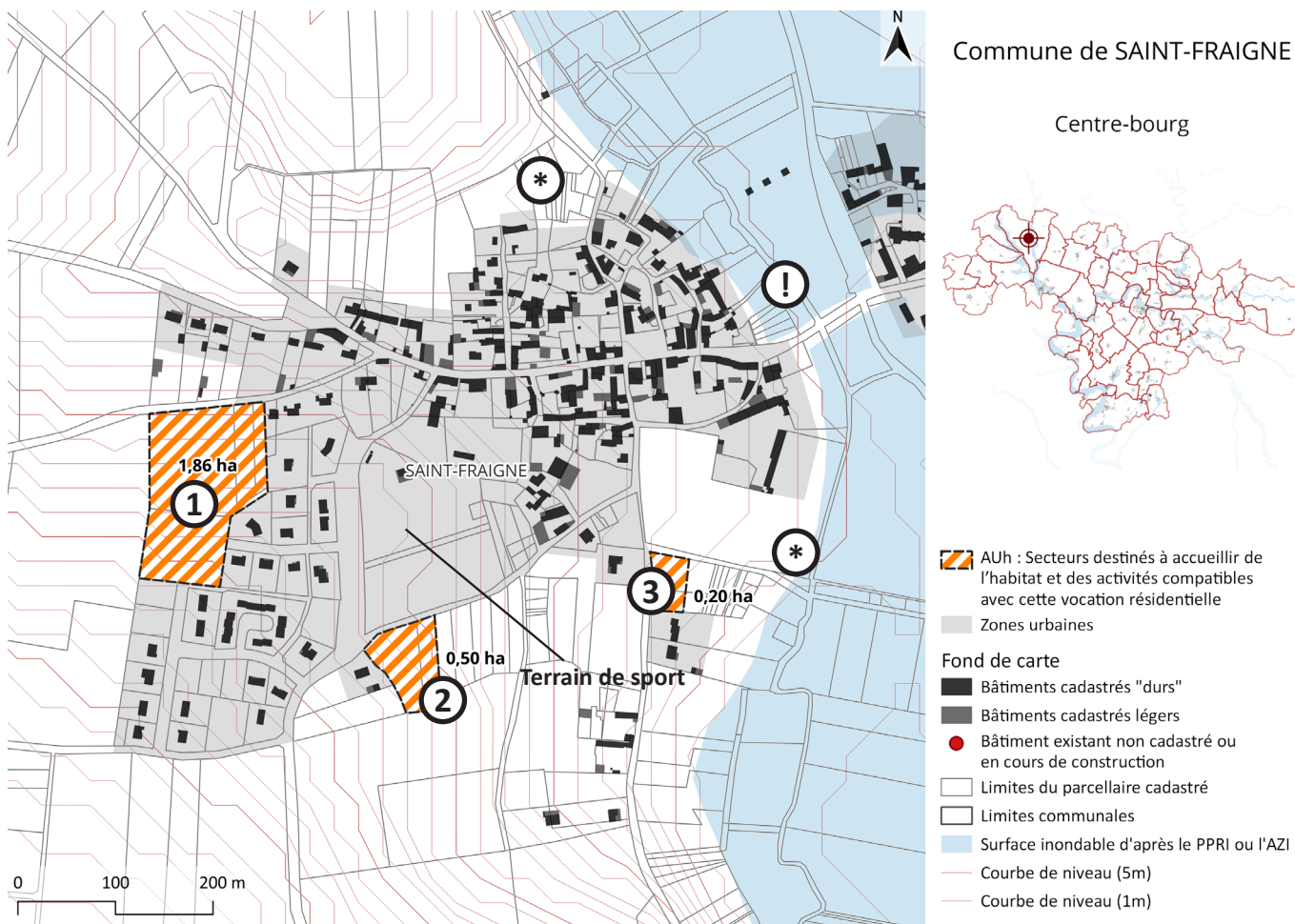


Le centre-bourg de Saint-Ciers-sur-Bonnieure s'est implanté au bord de La Tardoire marquant sa limite ouest d'urbanisation en raison de l'existence du risque inondation traduit dans le Plan de Prévention des Risques et dans l'Atlas des Zones Inondables. Le noyau historique s'est organisé autour de la place de l'Eglise longeant la RD6 et les développements récents sont venus conforter ce noyau vers le Nord. Le choix des secteurs de projet a été réfléchi d'une part pour poursuivre cette dynamique au Nord mais aussi pour la renforcer vers le Sud. Le site couvre une superficie de 3614 m² et s'inscrit en extension du tissu urbain existant au Nord.



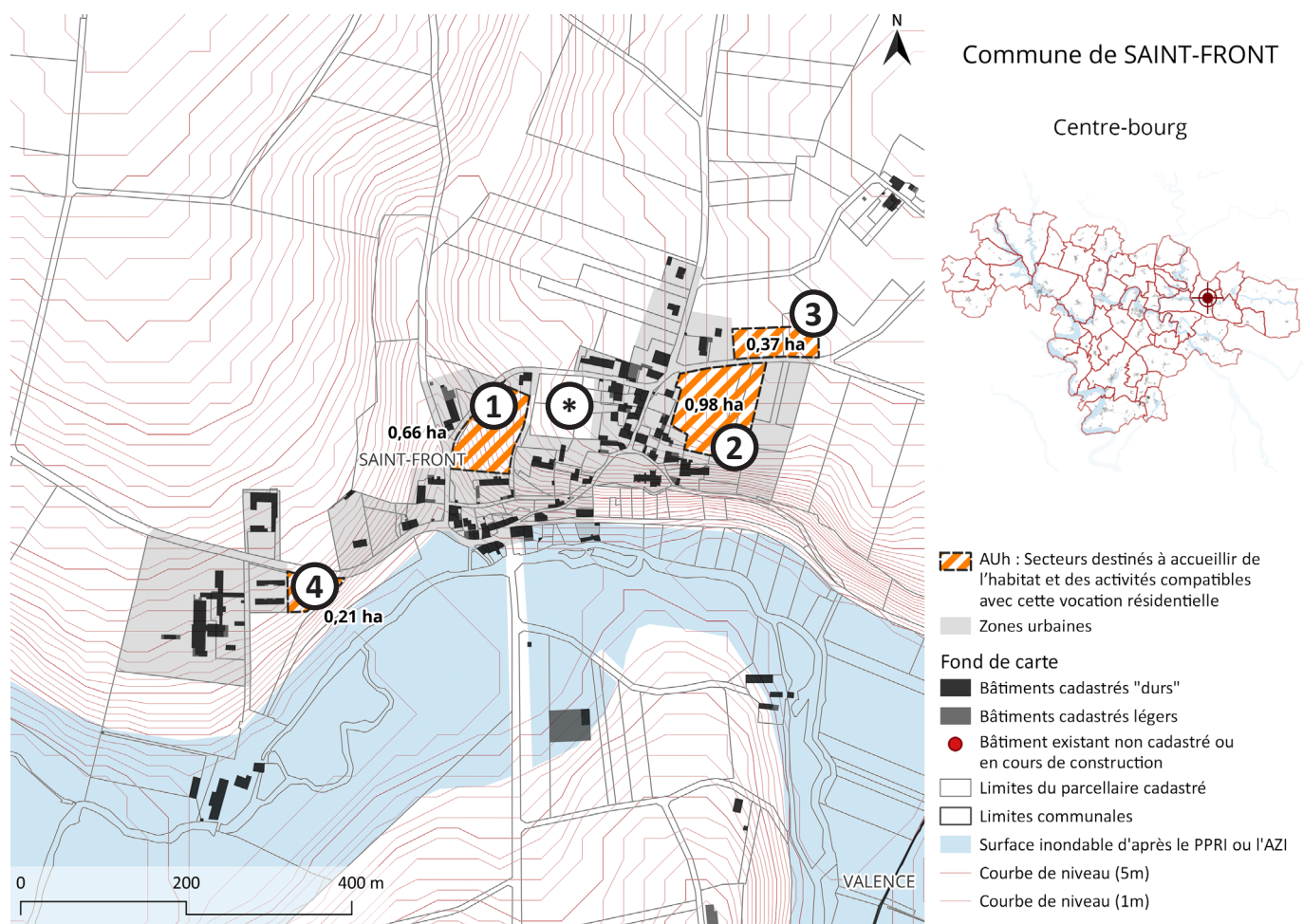
Commune de SAINT-FRAIGNE

Centre-bourg



La logique d'ensemble : Le centre-bourg de Saint-Fraigne s'est organisé autour de la vallée de l'Aume qui le divise en deux entités au cadre verdoyant. Des limites naturelles à l'urbanisation ont contenu l'urbanisation, entre les deux entités urbaines (la vallée et le risque inondation) (!), au Nord et à l'Est avec une ceinture verte associant boisements et haies denses arbustives (*). Par conséquent, les extensions urbaines du bourg se sont développées principalement à l'ouest. La localisation des sites en extension poursuit cette dynamique et s'inscrit en lien avec les projets récents et la volonté de préserver l'environnement naturel, garant de la qualité du cadre de vie.

1. Il couvre une superficie de 1,5 ha et se situe dans le prolongement du secteur nouvellement construit. Il s'inscrit dans une réflexion globale d'aménagement à l'échelle du secteur ouest du centre-bourg ; des amorces de voirie ont, en ce sens, été conservées depuis la rue de la Rente et la rue du Couchant, et une voie traversante vers la route des Gours est envisagée à moyen terme. Le secteur bénéficie de l'ensemble des réseaux.
2. Il couvre une superficie de 5007 m² et se situe en face des équipements sportifs. Une parcelle bâtie est accolée au secteur de projet sur sa limite Ouest. Son urbanisation n'impacte ni le paysage ni l'activité agricole au sud en raison de sa localisation dans un écrin fermé par le bocage.
3. Il couvre une superficie de 2038 m². Sa constructibilité vient combler un espace en friche inséré entre deux parcelles bâties isolées et le tissu urbain du centre-bourg.



La logique d'ensemble : historiquement implanté au bord du Son Sonnette, le sud du bourg de la commune de Saint-Front est soumis à des risques naturels d'inondation ; l'AZI porte à connaissance de la commune de ce risque. Un relief très marqué permet aux constructions implantées au Nord du bourg d'être à l'abri. L'urbanisation s'est écartée de ces « contraintes » naturelles ce qui a généré plusieurs espaces enclavés sur lesquels les élus ont souhaité travailler dans les prochaines années. Un site est, malgré tout, conservé en espace de respiration et en lieu de convivialité où se déroulent régulièrement des animations (*).

1 et 2. Les sites 1 et 2 s'inscrivent dans cette ambition ; en effet, ils constituent des espaces enclavés en plein cœur de bourg, en retrait des zones soumises à des risques. La localisation de ces projets participe au cadre de vie des habitants et renforce la vocation résidentielle du bourg. L'enclavement de ces terrains rend difficile l'activité agricole. Couvrant respectivement des superficies de 6616 m² et 9799 m², les sites 1 et 2 sont desservis par les réseaux.

3. Il couvre une superficie de 3746 m² et s'inscrit dans le prolongement d'un linéaire déjà bâti. Sa délimitation s'est appuyée, à l'est, sur le tissu urbain existant de l'autre côté de la voie et au nord, sur l'espace boisé.

4. Il couvre une superficie de 2076 m² et se situe dans le prolongement d'une opération d'habitat groupé. Le choix s'est porté sur ce site en raison de l'absence d'incidences pour l'agriculture (le site est actuellement délaissé de tout usage) et de sa localisation entre deux entités urbaines aujourd'hui séparées de moins de 100 mètres. Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif.



Commune de SAINT-GROUX

Centre-bourg



Implanté en bordure de l'Etouyer, le centre-bourg de Saint-Groux est concerné, sur sa partie Est par un risque inondation. L'existence de ce risque a influencé le développement de l'urbanisation vers l'Ouest ; les constructions les plus récentes sont venues s'y implanter. Le tissu est donc caractérisé en premier lieu par un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial regroupé et de pavillons formant un tissu plus épars. Le secteur de projet vient combler un espace enclavé en plein coeur du centre-bourg et couvre une superficie de 3427 m².



Commune de TOURRIERS

Centre-bourg



La logique d'ensemble : historiquement implanté le long d'une route, le bourg de Tourriers s'est étendu de part et d'autre (à l'exception de l'ouest en raison du passage de la N10). Les lotissements se sont implantés « au coup par coup » en périphérie du bourg laissant de nombreux délaissés entre eux et le noyau historique. La volonté des élus est de combler certains de ces espaces interstitiels.

1 et 2. Les sites 1 et 2 s'inscrivent dans cette ambition ; en effet, ils constituent des espaces interstitiels vacants du tissu urbain existant. La localisation de ces projets participe au cadre de vie des habitants et renforce la vocation résidentielle du bourg. Leur faible superficie et leur enclavement rend difficile l'activité agricole. Couvrant respectivement des superficies de 8503 m² et 6129 m², les sites 1 et 2 sont desservis par les réseaux.



Commune de TUSSON

Centre-bourg



Le centre-bourg de Tusson est caractérisé par un tissu bâti ancien dense d'intérêt patrimonial et architectural. Quelques développements récents marquent les entrées de bourg Est et Ouest et le projet s'inscrit dans cette dynamique. Couvrant une superficie de 9414 m², le site vient épaissir le tissu urbain de l'entrée nord-ouest du bourg. La réflexion sur l'aménagement de ce site est bien avancée (la mairie est propriétaire d'une partie des terrains et des discussions sont en cours pour le reste).



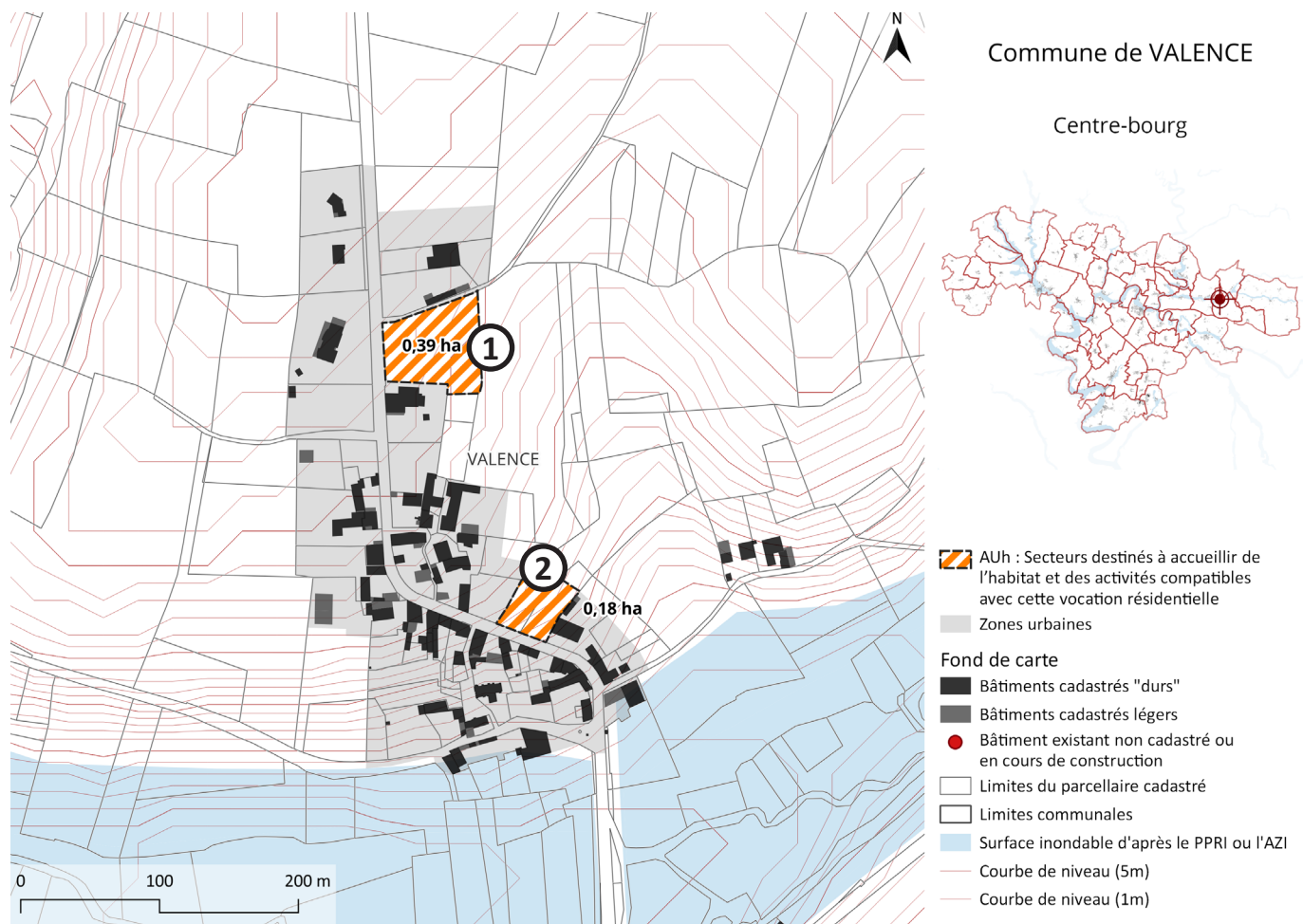
Commune de VAL-DE-BONNIEURE

Centre-bourg

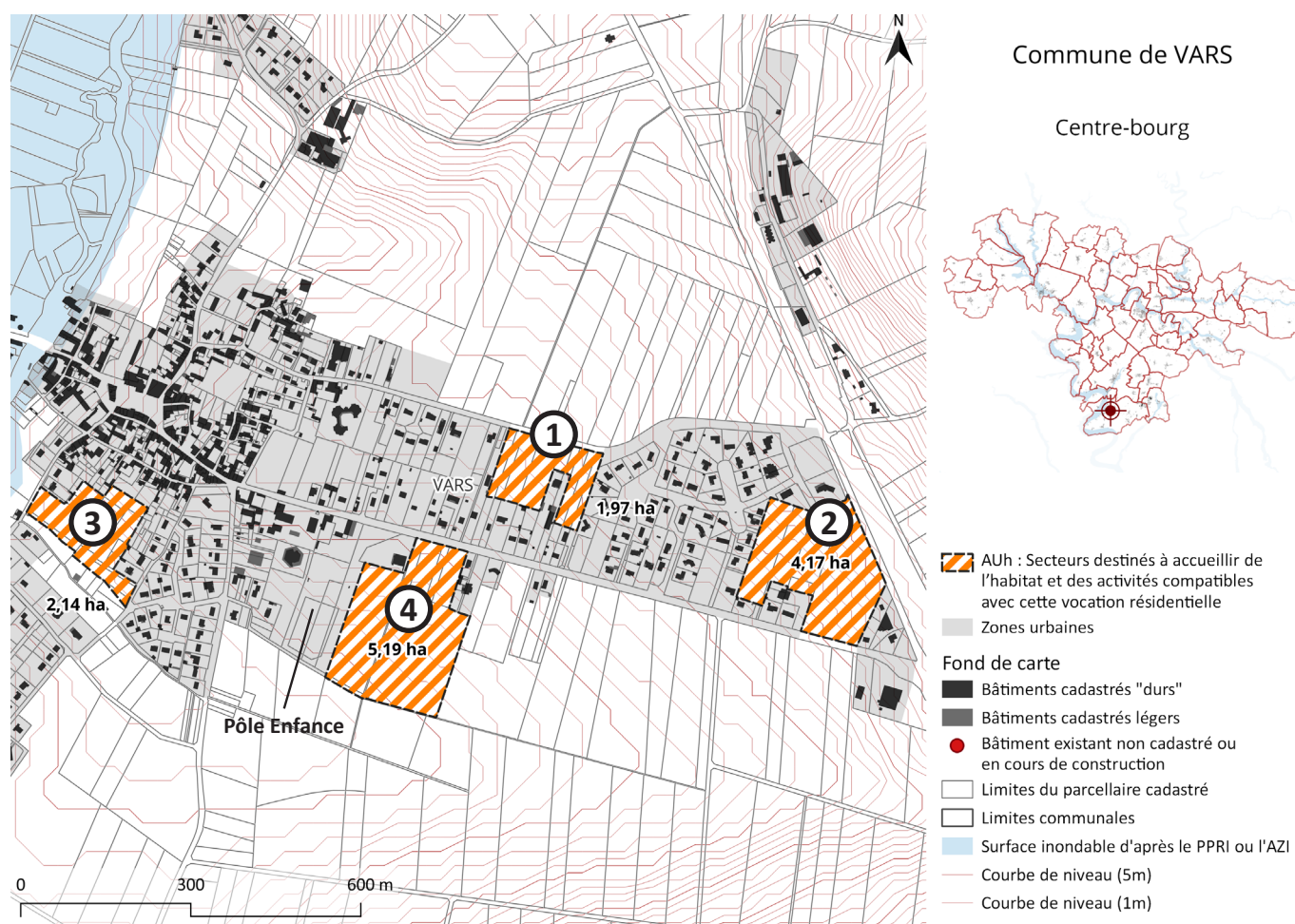


La logique d'ensemble : historiquement implanté en surplomb de la Bonnieure (qui se situe au Nord), le bourg principal de Val-de-Bonnieu (Saint-Angeau) s'est développé, durant les dernières décennies, vers le Sud. La surface du bourg a plus que doublé. Les lotissements se sont implantés « au coup par coup » laissant de nombreux délaissés entre eux et le noyau historique. La volonté des élus est de combler certains de ces espaces interstitiels.

1 et 2. Les sites 1 et 2 s'inscrivent dans cette ambition ; en effet, ils constituent des espaces interstitiels vacants du tissu urbain existant. La localisation de ces projets participe au cadre de vie des habitants et renforce la vocation résidentielle du bourg. Leur faible superficie et leur enclavement rend difficile l'activité agricole. Couvrant respectivement des superficies de 5692 m² et 1,29 ha, les sites 1 et 2 sont desservis par les réseaux.



1 et 2. Les terrains couvrent, respectivement, une superficie de 3902 m² et 1761 m². Ils permettent de combler un espace non bâti en plein coeur de bourg sans avoir d'incidences notables sur l'activité agricole et l'environnement. En raison de leur positionnement au sein d'un tissu déjà bâti, ils sont desservis par l'ensemble des réseaux.



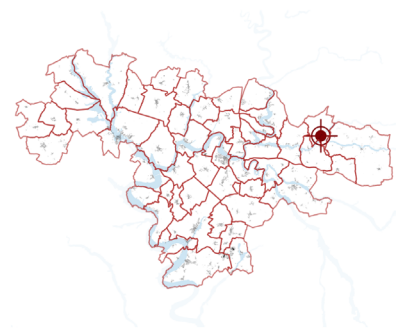
La logique d'ensemble : Si le tissu ancien du centre-bourg est relativement dense et concentré, les développements de l'urbanisation qui se sont réalisées à partir des années 70 ont étendu le centre-bourg de manière notable vers l'est et le Sud. La commune a subi un « urbanisme » d'opportunités avant 2000 avec la réalisation d'opérations d'ensemble déconnectées du tissu originel et des constructions qui sont venues s'implanter le long des voies « au coup par coup ». Ce développement a eu pour conséquences, visibles aujourd'hui, un enclavement de vastes terrains. Le projet prévoit notamment de mobiliser ces terrains enclavés pour recréer du lien entre les différents quartiers.

1. Il couvre une superficie de 2 ha et s'inscrit dans un environnement bâti lâche ; en effet, le site est bordé par des constructions de type pavillonnaires implantées sur de grandes parcelles. Les élus ont la volonté d'encadrer l'aménagement de ce site comprenant des parcelles multi-propriétaires. Le site est desservi par tous les réseaux. Il n'est pas utilisé par l'agriculture aujourd'hui.
2. Il couvre une superficie de 4,2 ha et s'insère entre des quartiers d'habitat (lotissements) à l'Ouest, la route départementale à l'Est et la zone d'activités artisanales/tertiaires au Nord. Le projet prévoit la création d'une nouvelle offre tertiaire et des logements en lien avec la demande et le projet de halte ferroviaire.
3. Ce site permet de proposer un cadre de vie qualitatif : une proximité immédiate avec le centre-ville de la commune, ses services et équipements, un cadre verdoyant (passage du cours d'eau au Sud longé par un cheminement piéton en cours de création) et intimiste (arrière du tissu ancien, existence de ruelles desservant le site...). Il couvre une superficie de 2,1 ha.
4. Il couvre une superficie de 5,2 ha. Le choix de ce site résulte d'une réflexion d'aménagement avancée ; en effet, à proximité immédiate des écoles, dans la continuité du pôle Enfance récemment créé à l'ouest, de l'installation de la COOP au Nord, un écoquartier est envisagé (études réalisées).



Commune de VENTOUSE

Centre-bourg



AUh : Secteurs destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation résidentielle

Zones urbaines

Fond de carte

Bâtiments cadastrés "durs"

Bâtiments cadastrés légers

Bâtiment existant non cadastré ou en cours de construction

Limites du parcellaire cadastré

Limites communales

Surface inondable d'après le PPRI ou l'AZI

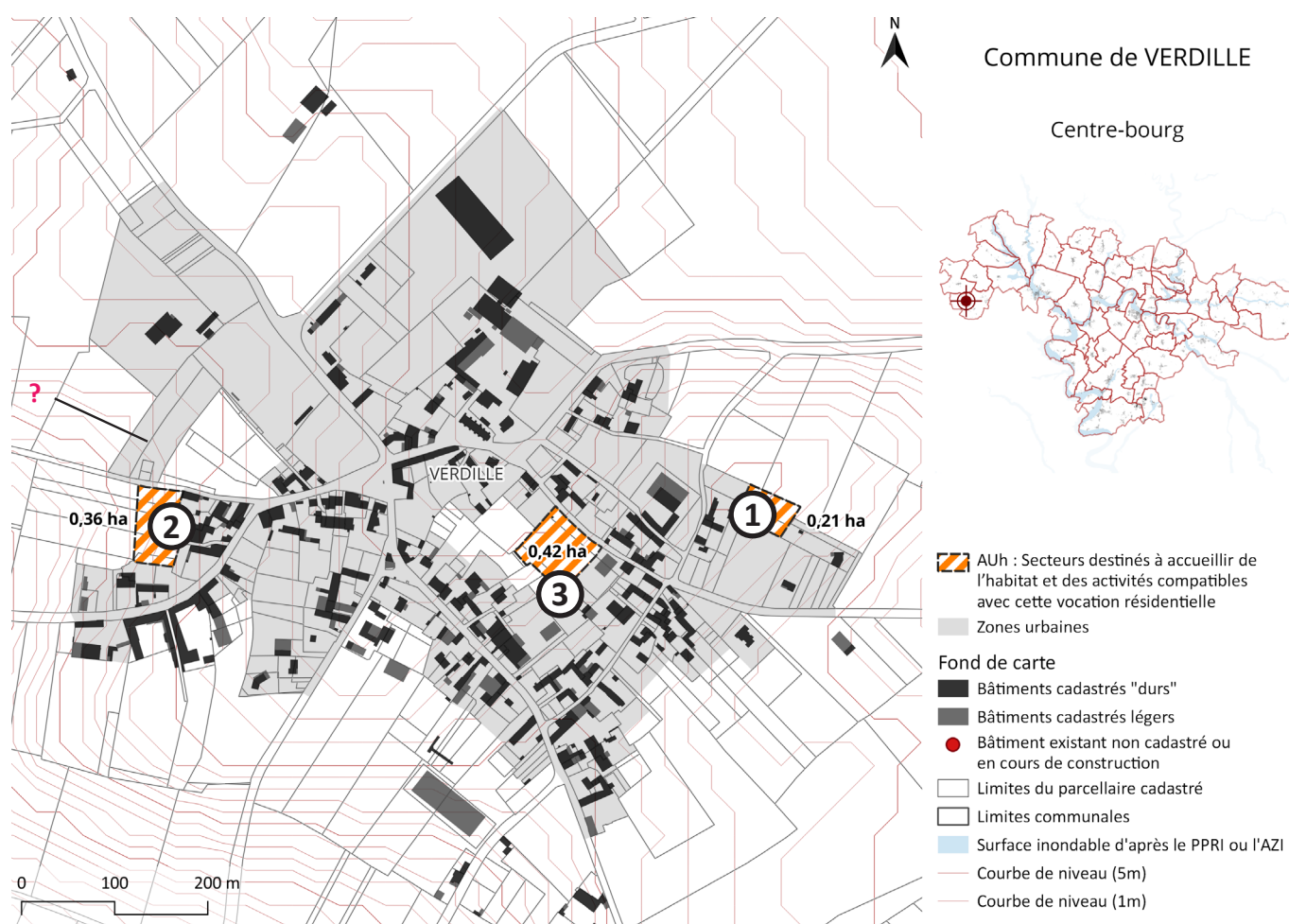
Courbe de niveau (5m)

Courbe de niveau (1m)

La logique d'ensemble : Le centre-bourg de Ventouse a la particularité d'être structuré autour de deux entités urbaines distantes d'environ 100 mètres.

1. Le site couvre une superficie de 3026 m² et se trouve à l'arrière de la mairie. Il a aujourd'hui un usage agricole mais permet aussi l'accès aux bâtiments techniques communaux. Une partie du parcellaire est de propriété communale. Tous les réseaux sont disponibles à droit de la parcelle et la défense incendie est présente à la limite du secteur puisque s'y trouve une bache incendie.

2. Couvrant une superficie de 2295 m², le secteur de projet s'inscrit entre un noyau bâti ancien et la route départementale. Le choix s'est porté sur ce site car il permet d'épaissir l'entité urbaine existante sans impacter les terres agricoles : les terrains constituent aujourd'hui des espaces jardinés peu utilisés.

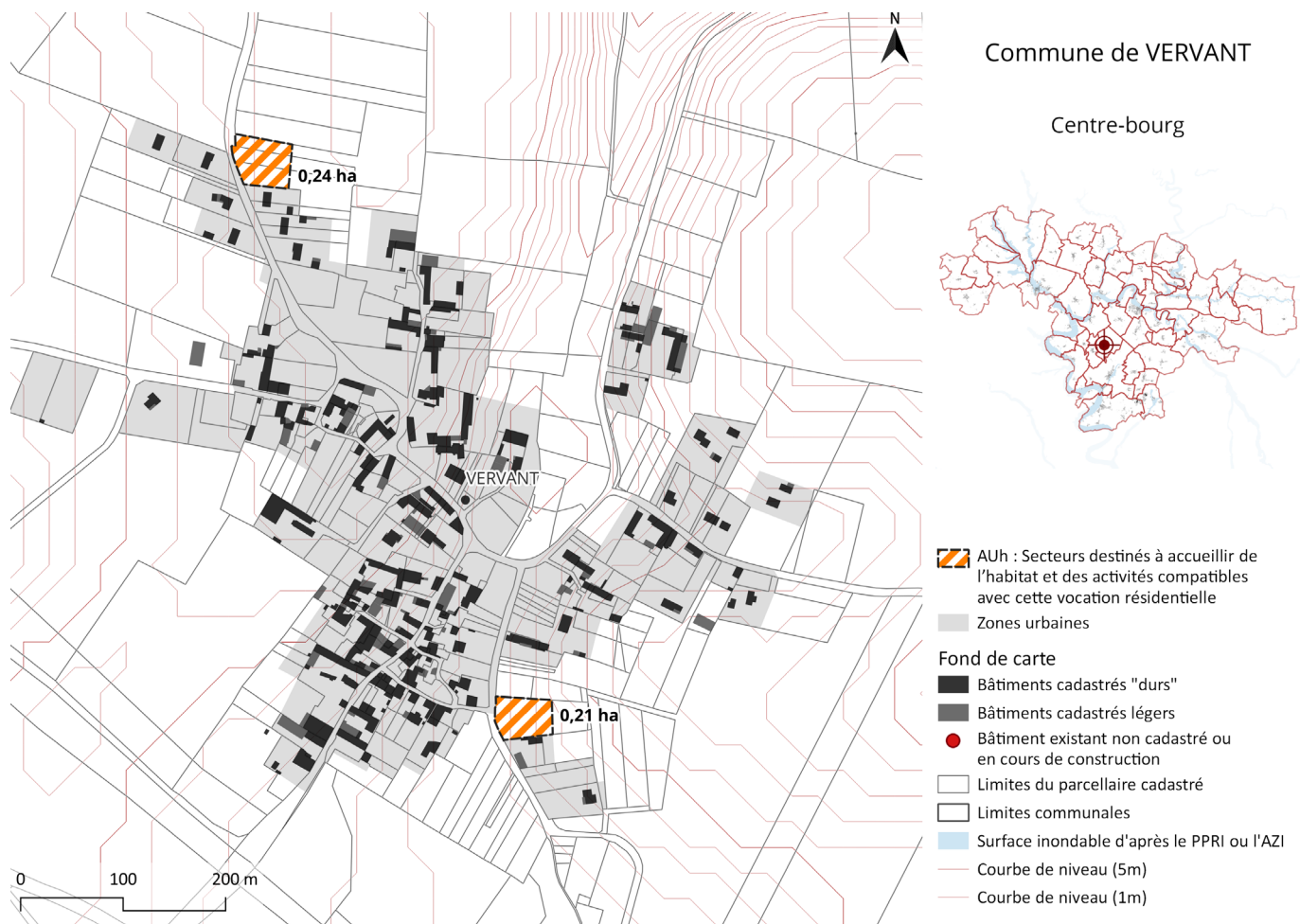


La logique d'ensemble : Le noyau historique du bourg de Verdille est organisé autour d'un réseau de voie bien maillée (rue entremêlées, etc.) générant un tissu urbain relativement dense. La localisation des sites en extension poursuit l'objectif de venir combler de petits espaces s'inscrivant dans la continuité du bâti existant. En raison de leur surface et de leur localisation, ces espaces ne génèrent pas de besoins particuliers en termes de réseaux et d'incidences notables sur l'environnement et l'agriculture.

1. Couvrant une superficie de 4172 m², il s'insère dans le tissu urbain ; en effet, bordé par des parcelles bâties sur deux de ses limites et la rue du puits Georget sur une autre, le site constitue un délaissé, non cultivé, opportun pour accueillir une offre de logements en plein coeur de bourg.

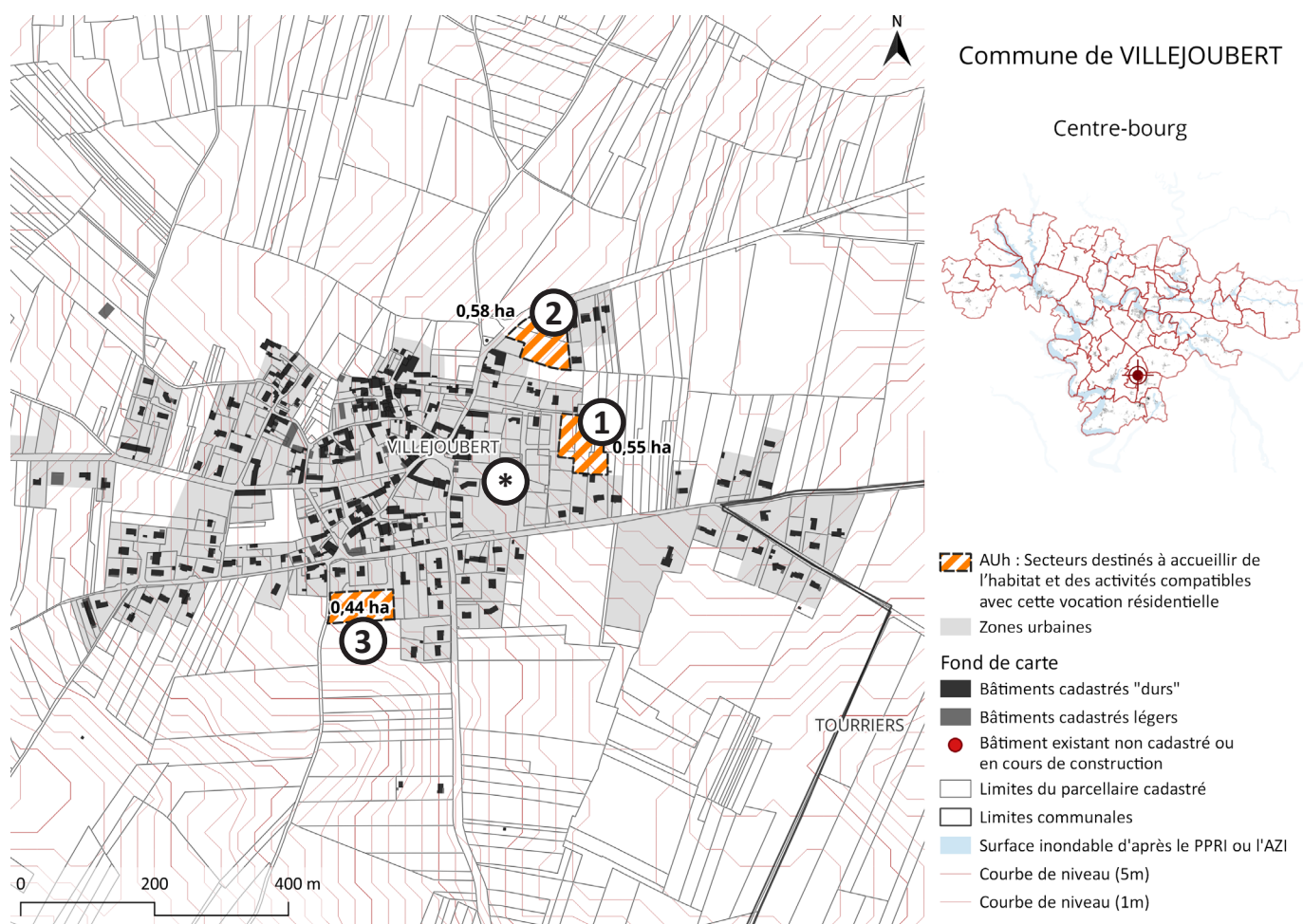
2. Il couvre une superficie de 3603 m² et se situe dans le prolongement du tissu urbain existant. Le secteur est un pré régulièrement entretenu mais sans usage régulier. Il fait face à des terrains communaux accueillant le stade sportif et prochainement une aire sportive.

3. Il couvre une superficie de 2117 m² et se situe dans le prolongement du tissu urbain existant le long de la rue de la Mongeterie. Il s'agit d'une prairie non cultivée, séparée du champs voisin au sud par un fossé.



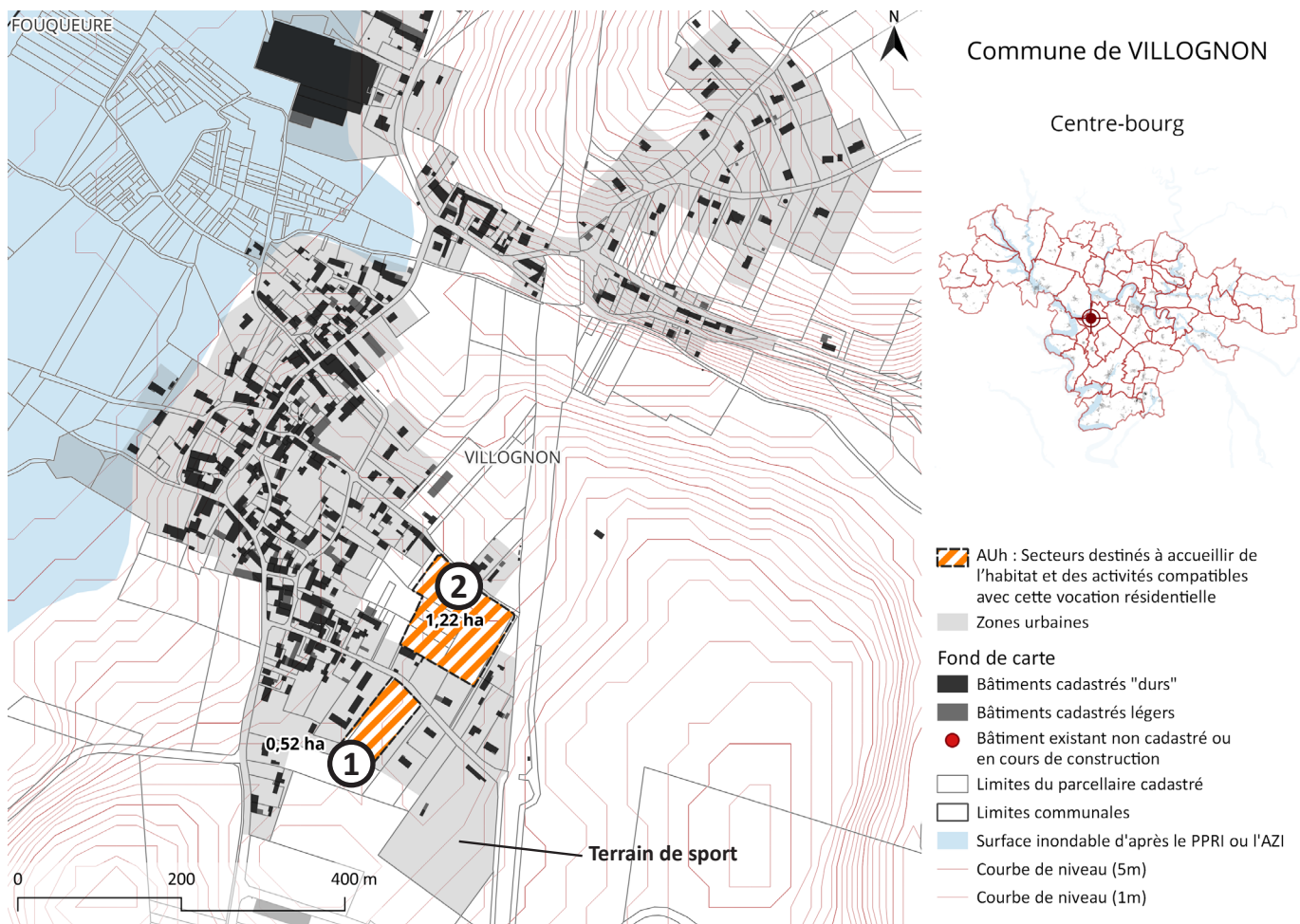
La logique d'ensemble : Le centre-bourg de Vervant est caractérisé par un tissu bâti très éparse en raison des développements récents qui se sont réalisés « au coup par coup ». La délimitation des sites en extension s'inscrit dans ce tissu et dans le prolongement de continuités bâties existantes et doit être cohérente avec la faible surface allouée pour la création de nouvelles habitations.

1. Le site couvre une superficie de 2435 m² et se trouve dans la continuité des extensions pavillonnaires récentes.
2. Couvrant une superficie de 2074 m², le secteur de projet s'inscrit dans un espace interstitiel vacant du centre-bourg.



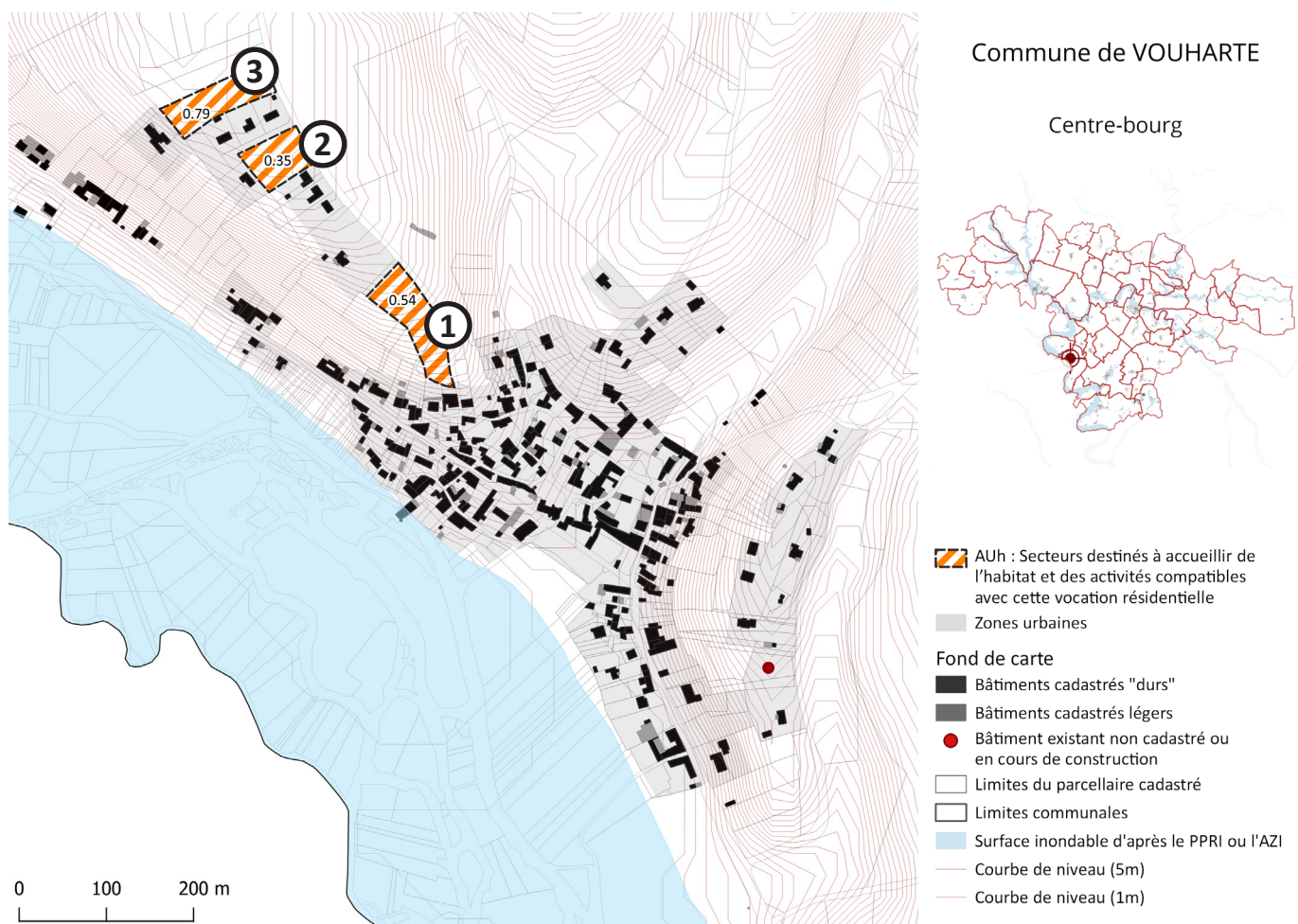
La logique d'ensemble : Si le bourg historique de Villejoubert était bien concentré autour d'un nœud de circulation, les développements contemporains sont venus étendre la forme du bourg sur l'ensemble de ses pourtours (à l'exception du secteur Nord) de manière dispersée ; en effet, l'urbanisation s'est développée au coup par coup soit sous la forme d'opérations d'ensemble déconnectées du tissu ancien, soit de manière ponctuelle le long des voies. Ces développements ont généré un enclavement de certains terrains sur lesquels les élus souhaitent aujourd'hui travailler.

1. Le site 1 s'inscrit dans le prolongement du secteur nouvellement construit (*). Il constitue la seconde phase de l'aménagement de ce lotissement communal ; l'organisation du réseau viaire a été réfléchi en conséquence. Le site n'est pas utilisé par l'agriculture. Il couvre une superficie de 5520 m².
2. Il couvre une superficie de 5753 m² et se situe à l'entrée Nord-est du bourg. Le site s'insère entre deux espaces bâtis distants d'un peu plus de 100 mètres. Il se situe à proximité immédiate des commodités du centre-bourg.
3. D'une superficie de 4366 m², le site s'inscrit à l'arrière d'un linéaire bâti récemment édifié. Une voie y a été créée permettant la desserte de ces terrains.



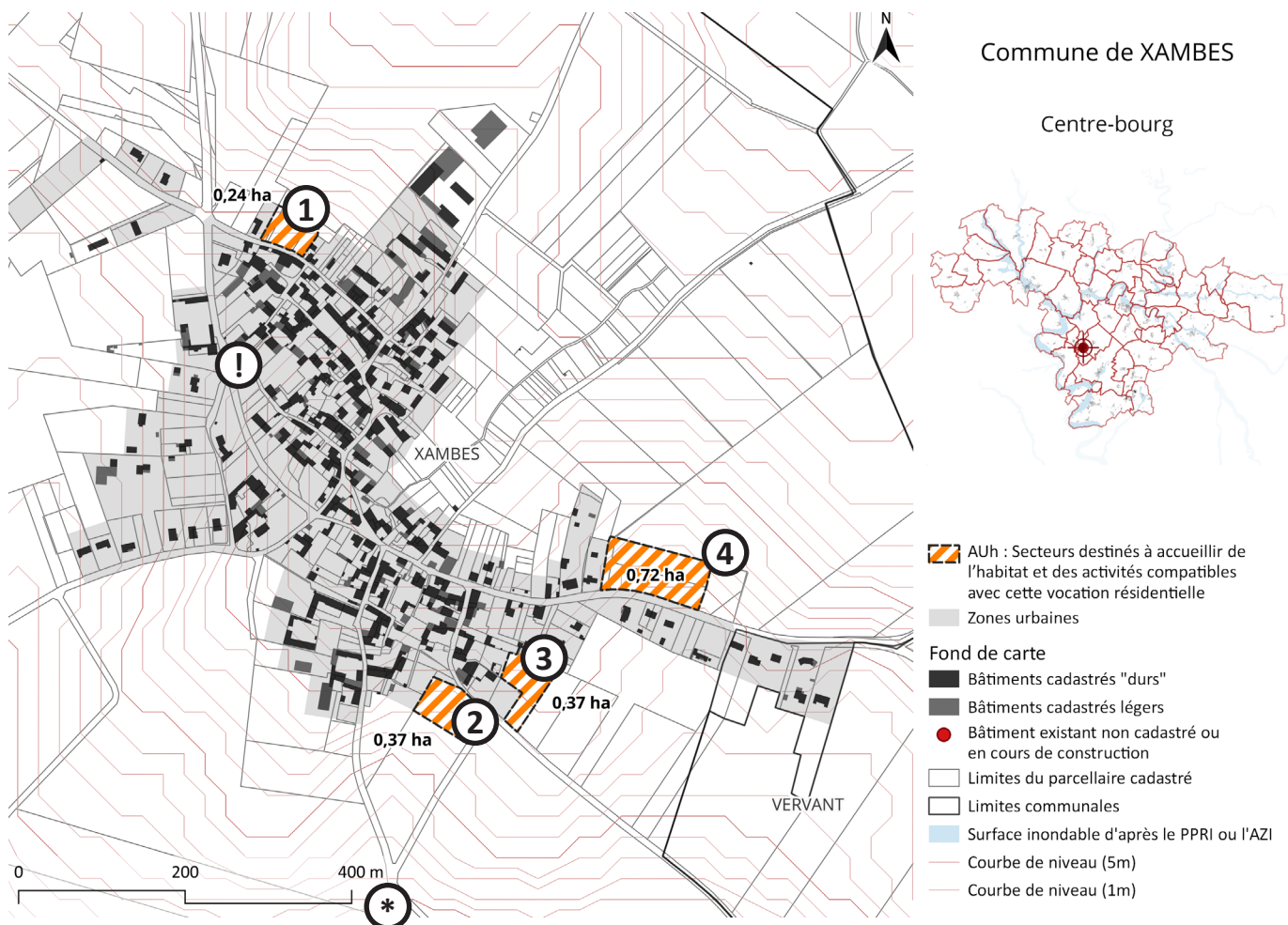
La logique d'ensemble : Implanté au bord de la Charente, le bourg de Villognon s'étend sur ses hauteurs. Les développements récents ont rompu avec cette logique ; ils se sont écartés du socle naturel et les nouvelles habitations se sont construites sur les hauteurs du village, de l'autre côté de la voie ferrée. La localisation des secteurs de projet en extension illustrent la volonté des élus de renforcer la vocation résidentielle du bourg ancien, présentant un noyau bâti historique d'intérêt patrimonial et proposant des services et des espaces publics de qualité (théâtre de verdure...).

1 et 2. Les deux sites s'inscrivent dans des espaces interstitiels vacants, entre le noyau bâti ancien et un tissu bâti datant des années 60. Ils couvrent respectivement des surfaces de 5197 m² et 1,22 ha. Le premier s'insère dans un tissu pavillonnaire avec à l'ouest, notamment, une opération de logements locatifs sociaux. Le second constitue une vaste prairie en partie en friche.



La logique d'ensemble : Implanté en bordure de la Charente, le centre-bourg de Vouharte est singulier par sa situation encaissée, influençant strictement l'urbanisation. Dans les années 80, cette dernière s'est affranchie des limites naturelles liées au relief très marqué et s'est développée sur les points hauts. Les espaces les plus facilement aménageables ont été construits laissant des interstices. Ainsi, les élus ont fait le choix de combler ces interstices ou de prolonger de manière mesurée les extensions urbaines récentes.

- 1.** Couvrant une superficie de 5368 m², le site vient combler un espace entre le tissu ancien et un tissu pavillonnaire le long du chemin des Poumarets. Le site bénéficie de la proximité immédiate des services du centre-bourg et s'inscrit dans un environnement naturel préservé. Il n'a actuellement aucun usage agricole et est partiellement en friche.
- 2.** Il couvre une superficie de 3540 m² et constitue une grande « dent creuse » au coeur d'un lotissement. Il constitue actuellement un terrain enherbé sans usage particulier.
- 3.** Il couvre une superficie de 4717 m² et s'inscrit dans le prolongement du tissu existant. Il constitue actuellement une prairie.



La logique d'ensemble : Le choix des sites en extension a en grande partie été opérée au regard des contraintes du territoire communal. En effet, celles-ci limitent les emprises, à l'échelle de la commune, susceptibles d'accueillir de l'habitat : la présence d'éoliennes au Sud (*), le passage de la LGV à l'ouest (!), l'existence d'une coopérative et d'un site d'exploitation agricole au Nord et un tissu bâti ancien d'intérêt patrimonial et architectural. Ces éléments cumulés offrent peu de possibilités et le choix des secteurs de projet a donc été réfléchi pour, à la fois limiter l'exposition des futurs habitants à des nuisances et préserver le caractère patrimonial du centre ancien.

1. Il couvre une superficie de 2447 m² et s'insère entre deux linéaires bâtis le long de la route de Coulonges. Ils permettent de combler un espace non bâti en plein coeur de bourg sans avoir d'incidences notables sur l'activité agricole et l'environnement. Il est desservi par l'ensemble des réseaux (y compris l'assainissement collectif).
2. Il couvre une superficie de 3676 m² et se situe à l'entrée Sud-est du bourg. La délimitation a été faite en fonction du périmètre de 500 mètres autour des éoliennes et pour limiter les potentielles incidences paysagères sur et depuis le bourg. Il est desservi par l'ensemble des réseaux (y compris l'assainissement collectif).
3. Il couvre une superficie de 3740 m² et s'inscrit dans le prolongement du tissu urbain existant. Le site est en partie en friche actuellement.
4. Couvrant une superficie de 7247 m², le secteur se trouve à l'entrée ouest du bourg. Le choix s'est porté sur ce site en raison de sa localisation en face d'un linéaire déjà bâti de l'autre côté de la voie.

3.1.3 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Article 1 - Les usages des sols et la destination des constructions

Le PLUi, au travers de ces dispositions, prévoit la construction de logements mais n'empêche pas la mixité fonctionnelle. Ainsi, les 21 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations

HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Commerce de gros	
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans des secteurs résidentiels.	
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
Restauration	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Justification : Le cinéma est interdit afin de préserver l'implantation de ces équipements de loisirs dans les centres-villes/centres-bourgs.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'ils soient liés à l'aménagement et à la desserte des constructions autorisées dans le secteur afin d'éviter l'implantation de parcs solaires au sol.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Justification : Cette sous-destination est interdite car le secteur AUh n'a pas vocation à accueillir ce type de construction.	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie.	
Entrepôts	
Justification : Cette sous-destination est interdite car le secteur AUh n'a pas vocation à accueillir ce type de construction.	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les espaces résidentiels.	
Exploitations forestière	
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les espaces résidentiels.	

LES INSTALLATIONS MOBILES

Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage

Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve d'être maximum 5 entités et que leur insertion paysagère soit assurée. L'objectif est d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
les caravanes et la pratique du camping

Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet. Cette occupation n'est pas incompatible avec la vocation résidentielle.

AUTRES

Les affouillements et exhaussements de sol

Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.

Les carrières

Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération

Justification : L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.

Article 2 - Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Ces dispositions réglementaires cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages en périphérie des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles sont rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines.

Implantation des constructions

Justifications

AUh	La règle générale : - implantation à l'alignement ou avec un retrait sans qu'il soit supérieur à 10 mètres par rapport aux voies, et en limites séparatives ou avec un retrait (3 m min.) Les exceptions : - si les OAP prévoient d'autres dispositions - lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite - si une construction voisine est implantée à l'alignement ou avec un retrait différent - lorsque le premier rang est construit - lors de la réalisation d'une opération d'ensemble si amélioration de la qualité de l'espace public - lorsque les caractéristiques physiques du terrain le nécessitent (forte pente, etc.) - pour les annexes.	- Dispositions assez permissives afin de permettre de nouvelles formes urbaines conciliant mise en oeuvre des objectifs de densité et qualité du cadre de vie - Permettre la mitoyenneté et si pas de mitoyenneté, permettre l'accès à l'arrière des parcelles - Des exceptions pour prendre en compte la réalité du terrain ou ne pas contraindre des projets d'ensemble.
-----	--	--

	Hauteur	Justifications
AUh	La règle générale : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres. Les exceptions : - pour les annexes (hauteur maximale : 5 m) - en cas de forte déclivité - pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées (12 m).	- Prendre en compte des hauteurs constatées dans l'environnement bâti immédiat des secteurs de projet et limiter les ombres portées dans un contexte de règles d'implantation «assouplies». - Adapter la règle au socle naturel afin de ne pas empêcher la constructibilité de certaines parcelles. - Ne pas contraindre les projets d'initiative publique et les éoliennes domestiques.

Article 3 - Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Les justifications sont apportées dans la partie D, au titre 2.5. Les règles sont identiques à celles du secteur Uc.

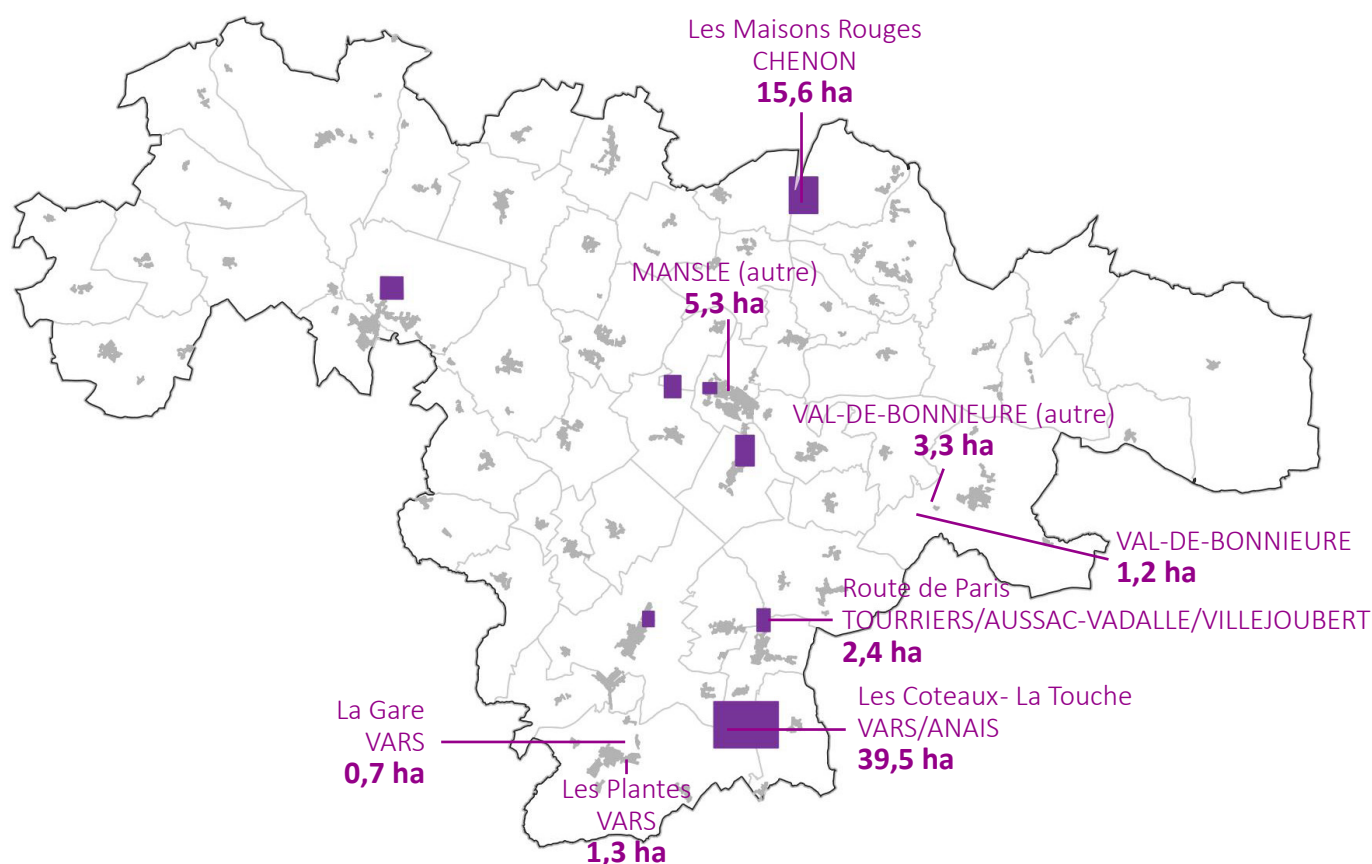
3.2 Les zones à urbaniser à vocation principale Economie : le secteur AUz

Ces zones à urbaniser (AU) correspondent à des espaces aujourd'hui non artificialisés qui ont pour vocation à accueillir des activités économiques.

3.2.1 La méthode

Les documents d'urbanisme actuels

69,3 hectares sont encore disponibles dans les documents d'urbanisme actuels (sachant que seules 11 communes possèdent un document d'urbanisme). Il s'agit d'espaces dédiés aux activités économiques en extension des enveloppes urbaines existantes ; ils sont classés soit en zone Urbaine (U), soit en zone A Urbaniser (AU). Ils sont répartis de la manière suivante :



- Récapitulatif des prévisions des documents d'urbanisme actuellement en vigueur

La stratégie de développement économique pour demain

L'objectif de limitation de la consommation d'espace

Entre 2011 et 2021, 159,8 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés au profit de l'habitat et des activités économiques (hors carrières), soit 14,5 hectares/an.

Pour répondre à l'objectif en logements (1507 logements) et à l'objectif de densification (34% au sein des enveloppes urbaines), 103 hectares ont été dédiés à l'habitat. Sachant que le PADD prévoit de réduire la consommation d'espace d'au moins 40% pour l'habitat et les activités économiques par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières, il reste donc un peu moins de 30 hectares pour le développement des activités économiques.

Les orientations du PADD

Les orientations du PADD en matière d'aménagement de l'espace pour le développement économique sont les suivantes :

- > « Optimiser l'usage du foncier »,
- > « Accompagner le développement des zones d'activités de Vars-Anais, de Tourriers, de Maine-de-Boixe, de Mansle et des Maisons Rouges »,
- > « Accompagner les zones d'activités artisanales existantes (Aigre, Vars, Saint-Groux/Cellettes, Saint-Amant-de-Boixe, Val-de-Bonnœuvre, Saint-Fraigne...) »,
- > « Identifier des secteurs adaptés pour le développement de petites zones artisanales au sein de chaque bassin de vie ».

Les prescriptions du SCoT du Pays Ruffécois

Le projet de PLUi doit être compatible avec les prescriptions du SCoT qui sont les suivantes :

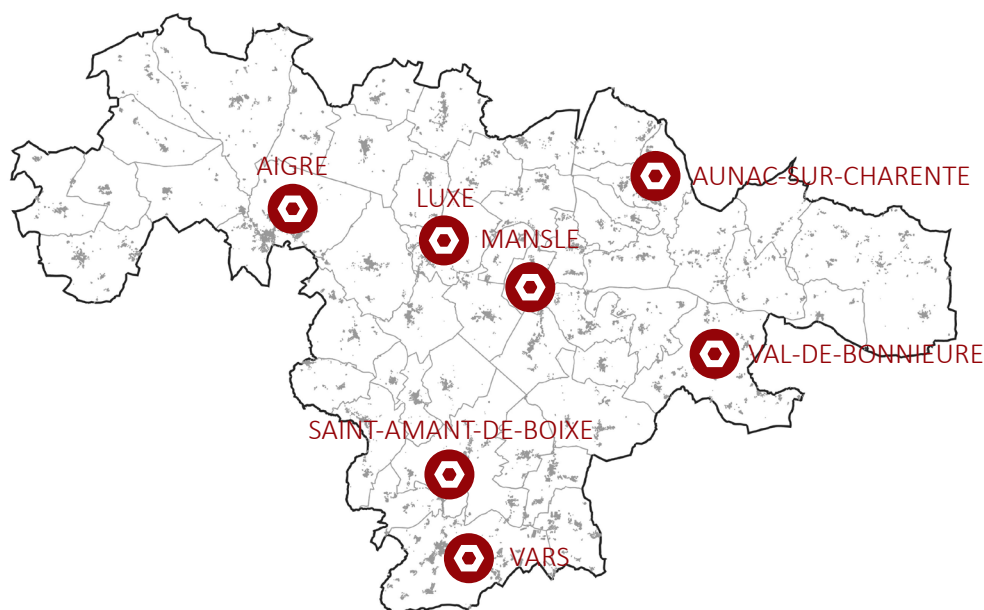
- > « Le territoire du SCoT du Pays Ruffécois organisera son développement économique en s'appuyant en priorité sur les ZAE à finir de commercialiser, sur les ZAE à requalifier et sur les projets économiques d'ores et déjà identifiés ou impulsés. Ce qui passe par la reconquête de friches, l'aménagement de « dents creuses » et l'utilisation optimale du foncier actuellement disponible ».
- > « Une extension des petites zones d'activités (pour l'implantation d'artisans, de petites entreprises ou de surfaces commerciales) existantes sera possible à condition que la zone (existant + extension) n'excède pas une superficie totale de 3 hectares ».
- > « Le SCoT autorise également l'ouverture à l'urbanisation de zones d'activités de proximité de 3 hectares maximum en dehors des ZAE existantes et des créations possibles de nouvelles ZAE « intercommunales ». Ces zones auront pour vocation à accueillir exclusivement les activités incompatibles avec le centre-bourg. Seul l'artisanat et les activités de services y seront autorisés. Elles seront localisées en priorité au sein des pôles identifiés dans l'armature territoriale ».
- > « Afin de répondre aux différentes opportunités s'offrant au territoire et dans le cas où les documents d'urbanisme locaux identifieraient ainsi des secteurs préférentiels, le choix de développer de nouvelles zones économiques sera particulièrement motivé au regard :
 - de la cohérence de l'implantation retenue avec la volonté d'affirmer/renforcer l'armature territoriale ;
 - d'une optimisation de la consommation foncière ;
 - et d'une démonstration de « non mise en concurrence » et de pertinence économique avec les projets portés par des collectivités voisines d'autre part ».
- > « De nouvelles zones d'activités de plus de 3 ha, pourront être créés ex nihilo au sein des pôles intermédiaires structurants ou pôles de proximité et en priorité au sein de ceux non dotés en 2017 de zones d'activités de rayonnement intercommunal. L'objectif est en effet de renforcer les fonctions économiques des pôles structurants en veillant notamment, dans le cadre d'une concertation élargie, à privilégier l'implantation des entreprises au sein des secteurs identifiés comme stratégiques au sein de ces pôles. Les collectivités compétentes justifieront ces choix au sein des documents d'urbanisme communaux et intercommunaux ».

Les éléments à prendre en compte dans le choix des zones à développer

Le développement économique doit faire l'objet d'une véritable politique intercommunale pour un aménagement du territoire cohérent. Tout d'abord, les potentiels fonciers et immobiliers existants ont été au cœur de la réflexion ; en effet, les élus ont la volonté de mobiliser ce potentiel, avant d'envisager toute ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces. Cependant, c'est la zone des Maisons Rouges à Chenon qui concentre l'essentiel de ce potentiel, or, ce secteur souffre d'un manque d'attractivité (les terrains ne se vendent pas). C'est pourquoi, dans le projet de PLUi, les réflexions menées poursuivent l'objectifs suivants : conforter les sites existants où il existe une demande et s'appuyer sur l'économie pour le maintien d'un dynamisme, qu'il soit économique, démographique ou résidentiel, sur le territoire.

Les secteurs les plus pertinents pour accueillir de nouvelles activités économiques ont été définis selon la méthode suivante :

Dans un premier temps, tous les espaces pouvant potentiellement constituer un secteur de projet de zones d'activités économiques sont repérés. Les communes constituant des pôles principaux, intermédiaires structurants et de proximité sont privilégiées :



Dans un contexte de limitation de l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, le développement des zones d'activités existantes doit être une priorité lorsque cela est possible. Dans ces communes « Pôles », il existe les zones d'activités suivantes :

- Les zones Les Coteaux / La Touche à Vars (et en partie sur Anais),
- La zone de La Gagnerie à Saint-Amant-de-Boixe,
- Les zones de Champ Bouyer et du Moulin à vent à Mansle (et en partie sur Maine-de-Boixe),
- La zone de Villejésus à Aigre.

Dans un second temps, les espaces pouvant potentiellement devenir des secteurs de projet en extension de ces zones ont été analysés au regard d'un certain nombre de critères, non hiérarchisés, qui constituent un outil d'aide à la décision dans les choix d'aménagement :

Investissement L'ouverture à l'urbanisation induit un coût pour la collectivité, en particulier du fait du besoin de raccordement du site.	Voirie	☐	Fort Modéré
	Eau potable	☐	
	Eaux usées	☐	
	Eaux pluviales	☐	
	Électricité	☐	
	Gaz	☐	
Menace L'ouverture à l'urbanisation transforme des milieux d'intérêt de manière irréversible.	Enjeu écologique	☐	
	Enjeu agricole	☐	
	Risques	☐	
	Paysage	☐	
	Nuisances	☐	

Attractivité

L'ouverture à l'urbanisation proposera un cadre attractif aux entreprises.

Services aux entreprises ☐

Accessibilité ☐

Connexions routières ☐

Haut Débit ☐



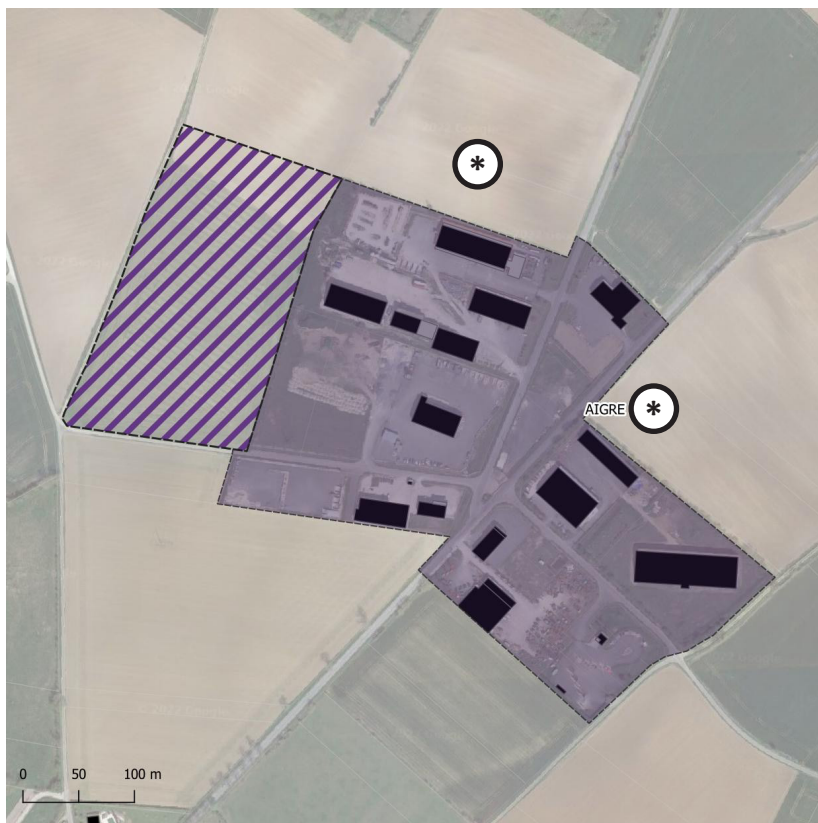
Suite à ces différents éléments et analyses, mais aussi aux projets déjà lancés (expliquant le classement en secteur Uz), les choix suivants ont été faits :

	Surface de la zone actuelle	Surface de l'extension (Consommation d'espace 2021-2035)	
		Uz	AUz
Mansle (pôle principal)	3557 m ²		3,61 ha
Aigre (pôle intermédiaire structurant)	12,12 ha		4,34 ha
Vars (pôle intermédiaire structurant)	65,77 ha	8,26 ha	
Aunac-sur-Charente (pôle de proximité)	3505 m ²		6697 m ²
Val-de-Bonnieu (pôle de proximité)	2,46 ha		1,28 ha
Tourriers (pôle de proximité)	9,65 ha	1,32 ha	
Anais (pôle rural relais)	19,48 ha		3,02 ha
Maine-de-Boixe (autre commune)	16,08 ha		3,51 ha
		26 ha	

Même si les communes d'Anais et Maine-de-Boixe n'étaient pas privilégiées du fait de leur statut (pôle rural relais et autre commune), des extensions de leurs zones d'activités existantes sont programmées dans le PLUi en raison du rôle de ces dernières à l'échelle intercommunale.

3.2.2 Zoom sur les secteurs AUz

Cette partie s'attache à détailler l'ensemble des secteurs AUz. Les justifications des zones au regard de l'environnement sont exposées dans le rapport d'Évaluation Environnementale.



Commune d'AIGRE

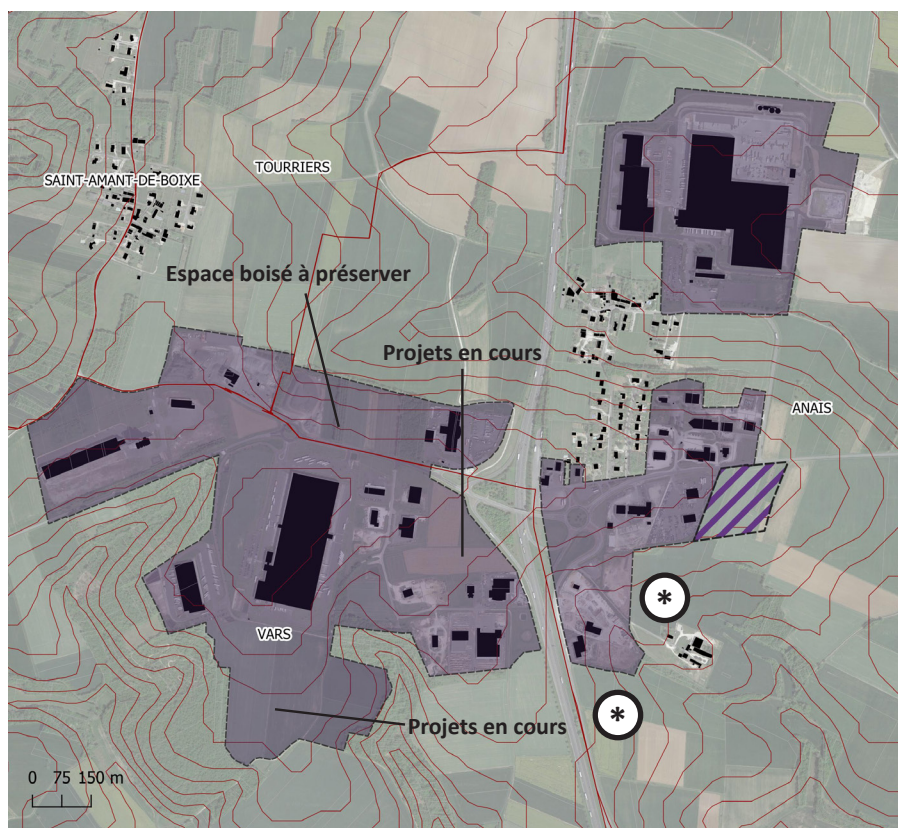
Type de la zone AU : AUz1

- AUz1 : Secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
 - AUz2 : Secteurs destinés à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité
 - Uz1 : Sites économiques accueillant des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
 - Uz2 : Sites économiques accueillant des petites activités artisanales et des activités économiques de proximité
 - Autres zones urbaines
- Fond de carte**
- Bâtiments cadastrés "durs"
 - Bâtiments cadastrés légers
 - Limites du parcellaire cadastré
 - Limites communales
 - Surface inondable d'après le PPRI ou l'AZI
 - Courbe de niveau (5m)
 - Courbe de niveau (1m)

La ZAE de Villejésus est située sur la commune d'Aigre, commune identifiée comme pôle intermédiaire structurant dans l'armature territoriale. La zone de Villejésus à Aigre, d'intérêt communautaire, a fait l'objet d'extensions successives jusqu'en 2015, avec l'installation de l'entreprise Bernard TP. Depuis, l'ensemble des terrains viabilisés a été vendu, et la communauté de communes ne dispose plus de terrains à proposer à des entreprises. Des rencontres régulières ont lieu avec des porteurs de projets, mais aucune de ces sollicitations ne peut aboutir en raison de l'absence d'offre sur la ZAE de Villejésus. De ce fait, les parcelles concernées par le permis d'aménager ont été acquises en 2016 par la CDC du Pays d'Aigre en vue d'agrandir la zone d'activités. Si la communauté de communes est propriétaire de quatre parcelles représentant 7 ha, il convient de souligner que le permis d'aménager ne porte que sur une phase de 4 ha actuellement inexploitée, dans une volonté de réaliser une première tranche fonctionnelle pour satisfaire aux besoins existants, tout en limitant la consommation foncière pour laisser à disposition le reste des terres (3 ha exploités) à un exploitant agricole. Cette première tranche s'inscrit dans la parfaite continuité de la ZAE existante, et des aménagements paysagers seront réalisés, avec pour objectif de tenir compte des contraintes physiques des parcelles, et de préserver l'ambiance rurale et l'harmonie qui règnent à Villejésus.

Il est important de noter que les collectivités ont cependant déjà réalisé de nombreux aménagements en tenant compte de cette future extension. Une bâche incendie y a d'ailleurs déjà été installée. Son implantation a été choisie de manière à conforter la défense incendie des entreprises existantes, mais surtout à permettre la défense incendie de la future extension de la zone d'activité, objet du permis d'aménager. Un rond-point a également été aménagé notamment pour sécuriser l'accès à la zone d'activités. Le permis d'aménager prévoit l'accès aux lots à créer par le Chemin des Vallées aménagé lors de la précédente extension de la ZAE et donnant sur ce rond-point.

Plusieurs sites d'extension ont été étudiés (*) ; ce site a été identifié comme le moins impactant au regard des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.



Commune de ANAIS

Type de la zone AU : AUz1



- AUz1 : Secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
- AUz2 : Secteurs destinés à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité
- Uz1 : Sites économiques accueillant des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
- Uz2 : Sites économiques accueillant des petites activités artisanales et des activités économiques de proximité
- Autres zones urbaines

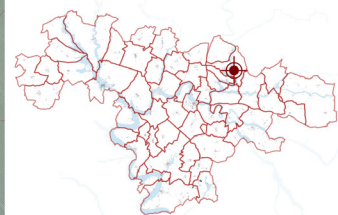
Fond de carte

- Bâtiments cadastrés "durs"
- Bâtiments cadastrés légers
- Limites du parcelaire cadastré
- Limites communales
- Surface inondable d'après le PPRI ou l'AZI
- Courbe de niveau (5m)
- Courbe de niveau (1m)

La zone d'Anais, d'intérêt communautaire, ne dispose plus de disponibilités foncières. Des demandes très régulières d'entreprises souhaitant s'implanter sur cette zone sont faites à la communauté de communes. Plusieurs sites d'extension ont été étudiés (*) ; ce site a été identifié comme le moins impactant au regard des enjeux paysagers et environnementaux notamment. A noter que son emprise est réduite par rapport au PLU en vigueur.



Commune de AUNAC SUR CHARENTE
Type de la zone AU : AUz2



- AUz1 : Secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
- AUz2 : Secteurs destinés à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité
- Uz1 : Sites économiques accueillant des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
- Uz2 : Sites économiques accueillant des petites activités artisanales et des activités économiques de proximité
- Autres zones urbaines

Fond de carte

- Bâtiments cadastrés "durs"
- Bâtiments cadastrés légers
- Limites du parcellaire cadastré
- Limites communales
- Surface inondable d'après le PPRI ou l'AZI
- Courbe de niveau (5m)
- Courbe de niveau (1m)

A travers la délimitation et la localisation de ce secteur de projet, les élus ont souhaité proposer une offre foncière à destination des petits artisans du territoire (une demande existe) tout en ne générant pas de nuisance pour l'habitat. Le secteur s'inscrit dans la continuité de la déchetterie, à proximité d'une coopérative agricole.



Commune de MAINE-DE-BOIXE

Type de la zone AU : AUz1



- AUz1 : Secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
- AUz2 : Secteurs destinés à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité
- Uz1 : Sites économiques accueillant des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
- Uz2 : Sites économiques accueillant des petites activités artisanales et des activités économiques de proximité
- Autres zones urbaines

Fond de carte

- Bâtiments cadastrés "durs"
- Bâtiments cadastrés légers
- Limites du parcellaire cadastré
- Limites communales
- Surface inondable d'après le PPRI ou l'AZI
- Courbe de niveau (5m)
- Courbe de niveau (1m)

La zone Maine-de-Boixe, d'intérêt communautaire, ne dispose plus de disponibilités foncières. Plusieurs sites d'extension ont été étudiés (*) ; ce site a été identifié comme le moins impactant au regard des enjeux paysagers et environnementaux notamment. Il bénéficie d'une bonne desserte via le nouvel échangeur et s'inscrit dans un projet à plus long terme : la déviation de Mansle.



Commune de MANSLE

Type de la zone AU : AUz2



- AUz1 : Secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
 - AUz2 : Secteurs destinés à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité
 - Uz1 : Sites économiques accueillant des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
 - Uz2 : Sites économiques accueillant des petites activités artisanales et des activités économiques de proximité
 - Autres zones urbaines
- Fond de carte**
- Bâtiments cadastrés "durs"
 - Bâtiments cadastrés légers
 - Limites du parcellaire cadastré
 - Limites communales
 - Surface inondable d'après le PPRI ou l'AZI
 - Courbe de niveau (5m)
 - Courbe de niveau (1m)

La commune de Mansle, pôle principal de Coeur de Charente, ne dispose pas de disponibilités foncières à destination des artisans. Une demande existe c'est pourquoi les élus ont étudié plusieurs sites (*) ; ce secteur a été identifié comme le moins impactant au regard des enjeux paysagers et environnementaux notamment. Son emprise a été réduite par rapport au PLU actuellement en vigueur.



Commune de VAL-DE-BONNŒURE

Type de la zone AU : AUz2



- AUz1 : Secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
 - AUz2 : Secteurs destinés à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité
 - Uz1 : Sites économiques accueillant des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
 - Uz2 : Sites économiques accueillant des petites activités artisanales et des activités économiques de proximité
 - Autres zones urbaines
- Fond de carte**
- Bâtiments cadastrés "durs"
 - Bâtiments cadastrés légers
 - Limites du parcellaire cadastré
 - Limites communales
 - Surface inondable d'après le PPRI ou l'AZI
 - Courbe de niveau (5m)
 - Courbe de niveau (1m)

A travers la délimitation et la localisation de ce secteur de projet, les élus ont souhaité proposer une offre foncière à destination des petits artisans du territoire. En effet, une entreprise de la commune cherche à développer son activité sur la commune et ne trouve pas de site adapté. Le secteur s'inscrit dans la continuité d'une zone mixte (habitat et activités économiques). Les propriétaires de 2 des 3 habitations incluses dans la zone Uz2 sont liés aux entreprises du secteur. Ce site a été identifié comme le moins impactant au regard des enjeux paysagers et environnementaux notamment.

3.2.3 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Article 1 - Les usages des sols et la destination des constructions

Le PLUi, au travers des dispositions du règlement écrit, dédie ces secteurs aux activités économiques uniquement, activités économiques qui ne peuvent trouver leur place au sein des bourgs.

Ainsi, les 21 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations	AUz1	AUz2
HABITATION		
Logement		
Justification : Dans le sous-secteur AUz1, cette sous-destination est autorisée sous réserve de répondre aux conditions suivantes : logement de gardiennage, surface de plancher limitée à 75 m² et le logement est intégré à une construction principale. L'objectif est d'encadrer strictement le logement dans ces espaces qui n'ont pas vocation à accueillir des résidents (risques, nuisances, etc.). Il s'agit également de réserver les terrains encore disponibles aux entreprises. Dans le sous-secteur AUz2, la destination «Logement» est interdite car il s'agit de petites entreprises artisanales ou commerciales ne nécessitant pas de besoin particulier en matière de logement.		
Hébergement		
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les sites d'activités économiques (nuisances, risques, etc.).		
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		
Justification : Dans le sous-secteur AUz1, cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher afin de ne pas permettre l'implantation de petits commerces dans les zones périphériques, qui est souvent une délocalisation des commerces de centre-ville/centre-bourg.		
Commerce de gros		
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle		
Restauration		
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'elle participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone (exemple : restaurant d'entreprise). L'objectif est de préserver les restaurants des centres-villes/centres-bourgs.		
Hôtel		
Justification : Cette sous-destination est interdite ; l'objectif est de privilégier l'implantation d'hôtels dans les centres-villes/centres-bourgs (comme les restaurants) afin de dynamiser ces derniers.		
Autres hébergements touristiques		
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les sites d'activités économiques (nuisances, risques, etc.).		
Cinéma		
Justification : Le cinéma est interdit afin de préserver l'implantation de ces équipements de loisirs dans les centres-villes/centres-bourgs.		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'ils soient liés à l'aménagement et à la desserte des constructions autorisées dans le secteur afin d'éviter l'implantation de parcs solaires au sol.		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Lieux de culte		

Autres équipements recevant du public		
Justification : Pour les 4 sous-destinations précitées, l'accueil du public n'est pas compatible avec la vocation des secteurs AUz1 et AUz2 en raison des nuisances pouvant être générées par les activités mais également de la gêne pouvant être occasionnée pour celles-ci.		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie		
Entrepôts		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Justification : Au regard de la limitation des surfaces en extension dédiées aux activités économiques, le choix a été fait de ne pas permettre des projets d'initiative publique générant un besoin important en superficie.		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole		
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ces secteurs		
Exploitations forestière		
Justification : Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ces secteurs		

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

LES INSTALLATIONS MOBILES		
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage		
Justification : Cette sous-destination est interdite en raison des risques et nuisances pouvant être générées par les entreprises.		
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping		
Justification : Cette sous-destination est interdite en raison des risques et nuisances pouvant être générées par les entreprises.		
AUTRES		
Les CUMA agréées		
Justification : Les CUMA peuvent s'implanter dans la zone Agricole.		
Les affouillements et exhaussements de sol		
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.		
Les carrières		
Justification : Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.		
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération		
Justification : Ils sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une activité existante, qu'ils ne présentent pas de risque de sécurité ou d'insalubrité et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.		

Article 2 - Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Les justifications sont apportées dans la partie D, au titre 2.7. Les règles sont identiques à celles des secteurs Uz1 et Uz2.

Article 3 - Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Les justifications sont apportées dans la partie D, au titre 2.7. Les règles sont identiques à celles des secteurs Uz1 et Uz2.

4

LES ZONES AGRICOLES

4.1 Généralités

Conformément à l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

Les secteurs de la zone Agricole à l'échelle du territoire sont les suivants :

SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
A	Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.	Toutes les communes à l'exception de Bessé et Ranville-Breuillaud
Ap	Terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique (concernées par un classement Natura 2000).	Barbezières, Bessé, Charmé, Ebréon, Ligné, Oradour, Ranville-Breuillaud, Tusson, Verdille

4.2 La zone Agricole

La zone Agricole (A) du PLUi de la communauté de communes correspond principalement :

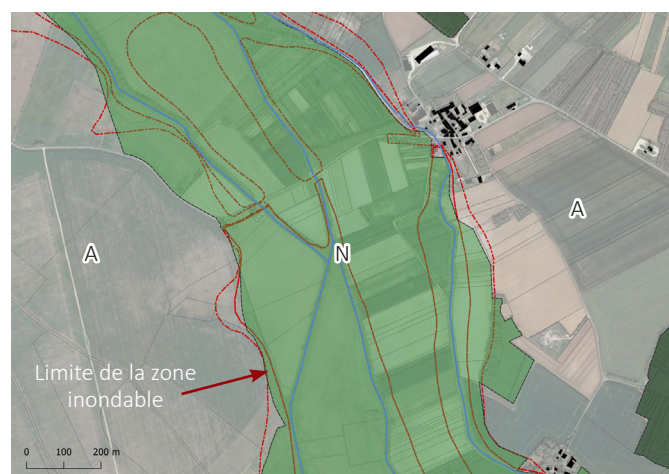
- aux terres agricoles et/ou mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

La délimitation des zones A s'appuie sur plusieurs sources :

- le diagnostic agricole, qui identifie les sites d'exploitation et les parcelles à usage agricole,
- l'occupation des sols (recensement parcellaire graphique).

La délimitation suit les grands principes suivants :

- > La majorité des terres ayant un usage agricole a été classée en zone A. Néanmoins, certains espaces mis en valeur par l'agriculture mais présentant des caractéristiques à protéger (exemple : abords des cours d'eau), ont été préférentiellement classés en zone Naturelle et forestière (N).



- Limite entre la zone A et la zone N (à l'est du bourg des Gours, lieu-dit Moulin des Planches) -



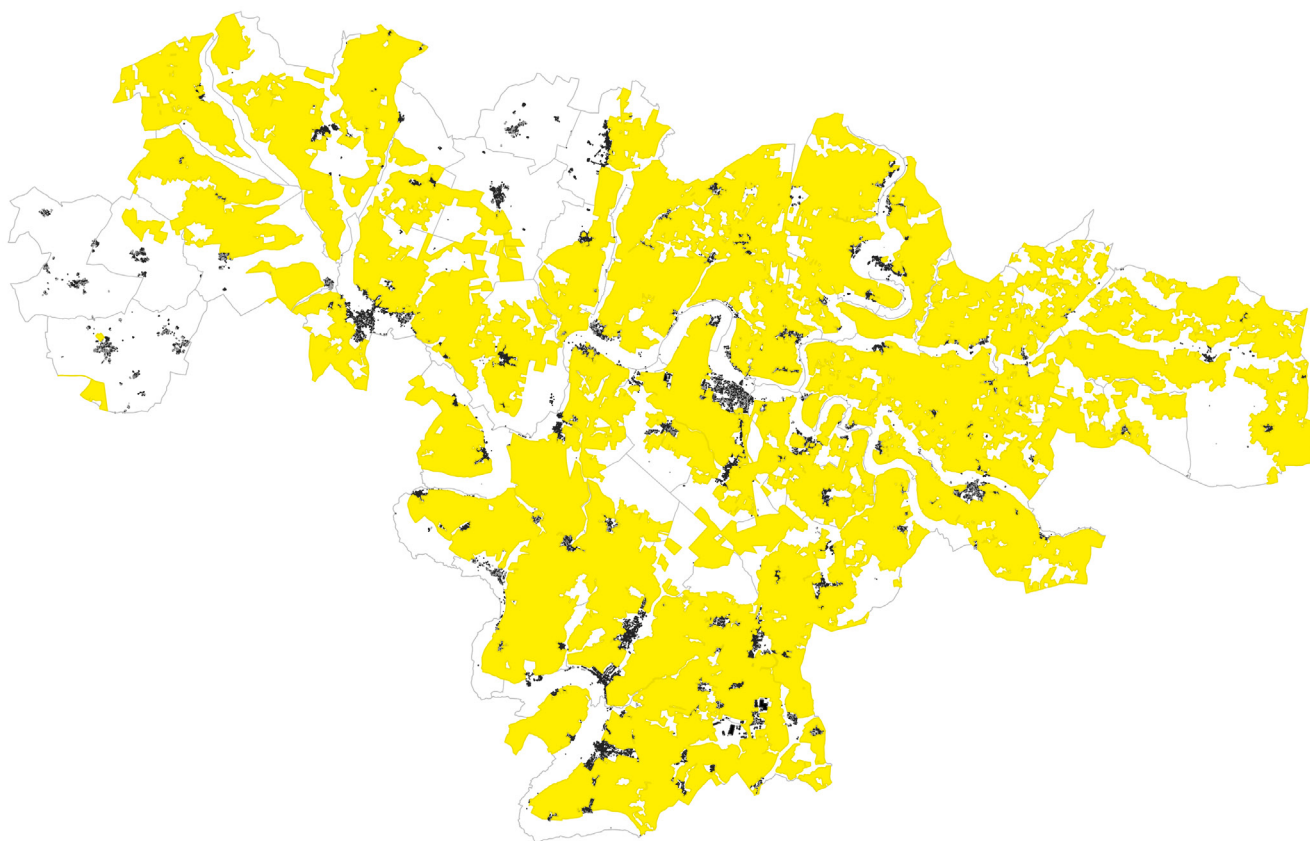
- Limite entre la zone A et la zone N le long du ruisseau des Bourgons à Cellefrouin -



> Les zones A intègrent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones A mais qui n'ont pas, ou ont perdu leur vocation historique (hameaux, écarts...). Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard des critères cités dans la partie B.

- Habitations en zone A à Cellefrouin -

> La majorité sites d'exploitation a été classée en zone A.

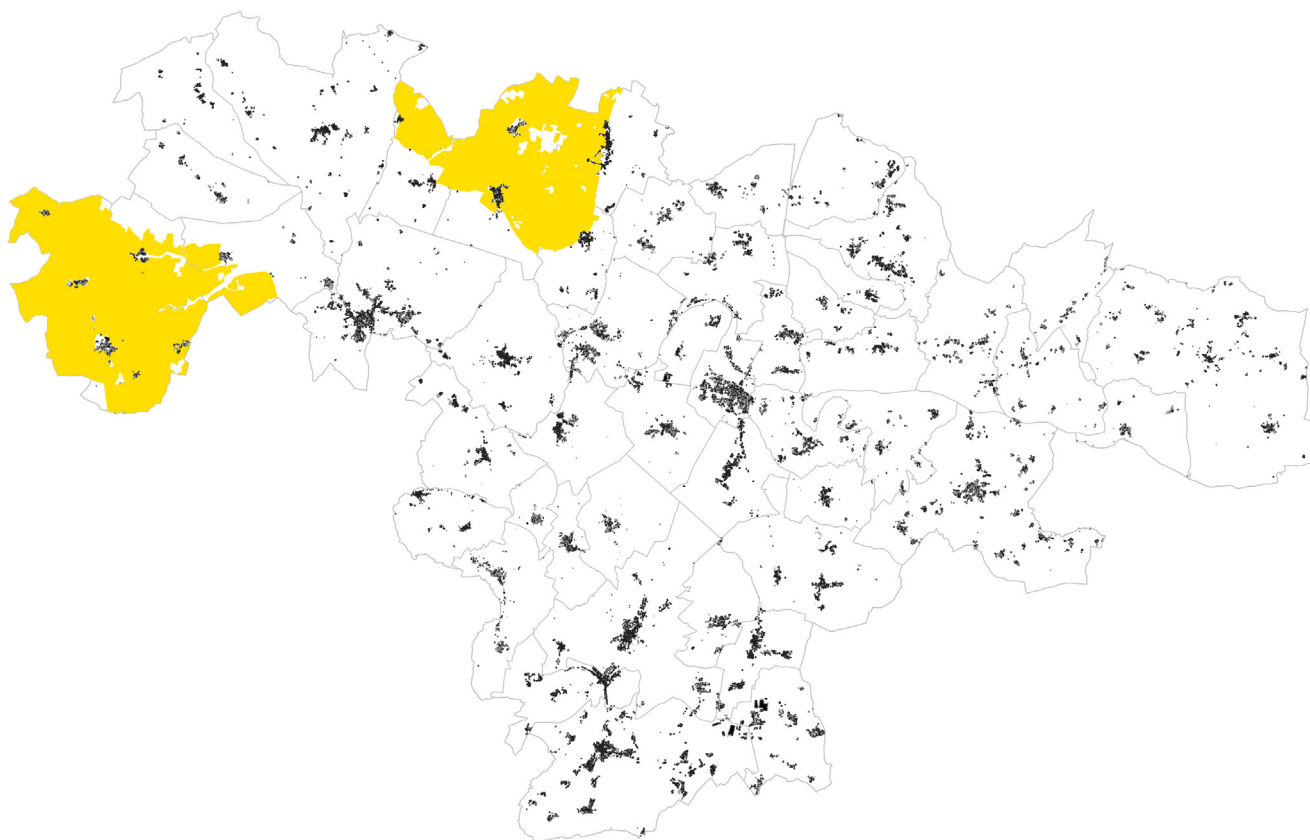


- La zone A à l'échelle de la Communauté de communes -

4.3 Le secteur Ap

Le secteur Ap de la zone A recouvre les espaces à vocation agricole, reconnus et protégés pour leur intérêt écologique au sein du réseau européen Natura 2000 : les ZPS Plaines de Barbezières à Gourville et Plaine de Villefagnan.

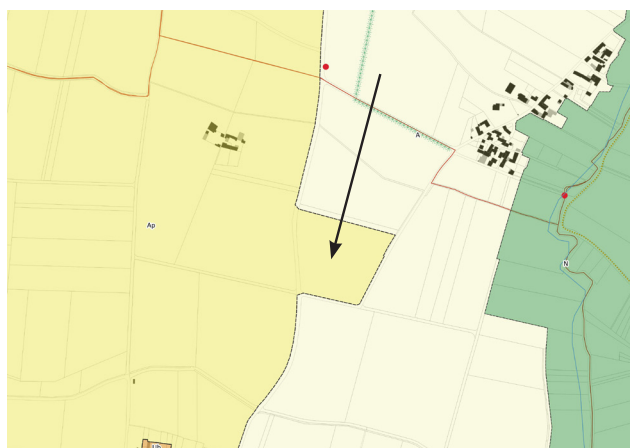
Sa délimitation est motivée par l'enjeu d'établir un équilibre dans le projet de PLUi entre la prise en compte des enjeux environnementaux, liés à la présence d'espèces patrimoniales (avifaune notamment) et l'utilisation agricole de cet espace. En ce sens, le PLU n'interfère pas avec les pratiques culturelles (qui peuvent être orientées selon les préconisations du document d'objectifs du site Natura 2000) mais il encadre l'implantation des nouvelles constructions agricoles.



- Le secteur Ap à l'échelle de la Communauté de communes -

Deux secteurs ont dérogé à la règle générale quant à la délimitation de la zone A et du secteur Ap :

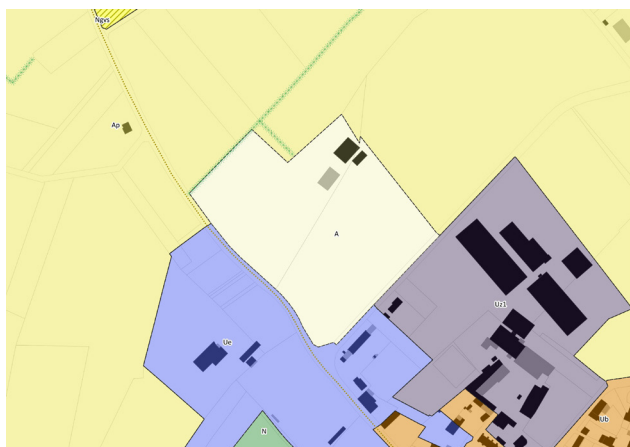
→ Extension du secteur Ap



- Délimitation du secteur Ap au nord du bourg de Ligné -

Au nord du bourg de Ligné, un terrain non concerné par le site Natura 2000 a été intégré dans le secteur Ap en raison de son identification comme site de compensation (LGV). Comme tous les espaces consacrés à des mesures compensatoires, il est classé dans un secteur plus protecteur en matière d'occupation des sols (N, Nf, Np ou Ap).

→ Réduction du secteur Ap



- Délimitation du secteur Ap au nord-ouest du bourg de Verdille -

La communauté de communes a souhaité, au travers du règlement, non pas autoriser, mais rendre potentiellement possible un projet d'agrivoltaïsme. En effet, en secteur Ap, ce type de projet étant interdit, un classement en zone A a été privilégié (dérogation à la règle générale du classement du site Natura 2000 en secteur Ap). Plusieurs éléments justifient cette adaptation :

- les enjeux écologiques des terrains concernés sont moindres. Des activités humaines déjà existantes (entreprise Durepaire et équipements publics) génèrent des nuisances sonores peu favorables à la migration des oiseaux (lien avec le site Natura 2000) ;

- la quasi-totalité des espaces agricoles de la commune de Verdille est classée en secteur Ap interdisant les projets d'agrivoltaïques ;

- le projet, s'il est autorisé, sera destiné à la production d'électricité de l'entreprise Durepaire qui jouxte les terrains.

Le classement en zone A et non dans le secteur Ap ne signifie pas que le projet est autorisé ; en effet, il doit répondre à un certain nombre de conditions (règlement de la zone A) et des justifications devront donc être apportées par le porteur de projet lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

4.4 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Article 1 - Les usages des sols et la destination des constructions

Comme indiqué dans le code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone Agricole :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...] ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le PLUi, au travers de ces dispositions, vise à limiter les conflits d'usage en restreignant les destinations et usages du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone. C'est dans ce contexte que sont réglementées les 21 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme :

HABITATION

Logement

Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement sous certaines conditions :

- s'il s'agit d'un logement destiné à l'exploitant agricole, de la nécessité de sa présence permanente (l'activité agricole doit être existante sur le site) et d'être implanté à proximité immédiate des bâtiments existants. Les objectifs sont de limiter le nombre de constructions au sein des zones A, mais aussi d'éviter que les logements soient détournés de leur utilisation initiale (exemples : mise en location pour un tiers, changement de destination).
- s'il s'agit d'une extension ou d'une annexe aux logements existants. Pour les extensions, elles sont autorisées sous réserve d'avoir une emprise au sol de moins de 75 m² ou de représenter moins de 50% de l'emprise au sol de la construction existante. Cette règle a été rédigée pour permettre aux petites habitations (exemple : 60 m²) une évolution adaptée aux besoins d'un ménage (arrivée d'enfants, etc.) tout en limitant les possibilités à 75 m² (soit avoir une maison de 135 m² maximum pour cet exemple) ; or, la règle des 50% ne suffit pas à cette évolution. A noter également que ces extensions n'engendrent pas de consommation d'espace (c'est sur le terrain d'assiette de la construction existante). Les annexes, quant à elles, sont autorisées dans la limite d'une surface de 75 m² (toutes annexes cumulées par logement hors piscine) et d'être situées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale. Cette disposition a pour objectif de limiter le mitage dans les espaces naturels. Une exception est faite pour les annexes de moins de 20 m² qui peuvent s'implanter dans un rayon de 50 mètres de la construction principale. Cette exception répond aux besoins d'abris de jardin au fond des parcelles en lanière notamment.
- dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.

Hébergement

Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail

Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture. Il est précisé que le commerce/vente directe dans les exploitations agricoles n'appartient pas à cette sous-destination.

Commerce de gros

Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Restauration

Hôtels

Autres hébergements touristiques

Justification : Pour les 4 sous-destinations pré-citées, elles sont autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.

Cinéma

Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Justification : Cette sous-destination est autorisée sous conditions. Dans les deux secteurs (A et Ap), il est fait référence aux conditions rédigées à l'article L151-11 du code de l'urbanisme (compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole et sauvegarde des espaces naturels et des paysages). Etant donné que cette sous-destination regroupe les dispositifs de production d'énergie renouvelable, dans la zone A, il est ajouté la condition suivante afin d'encadrer l'agrivoltaïsme notamment : la superficie du projet ne doit pas dépasser 30 hectares (Référence à la charte de l'agriculture de la Charente) et que l'activité agricole doit être maintenue. Dans le secteur Ap, la superficie du projet ne doit pas dépasser 5000 m² et il doit s'agir d'équipements publics. Cette restriction a été rédigée à la fois pour éviter l'implantation de parcs solaires au sol dans un secteur sensible d'un point de vue écologique (Natura 2000 - reflets des panneaux nuisibles pour les oiseaux migrateurs) et permettre l'évolution des équipements publics comme les stations d'épuration par exemple (qui sont comprises dans cette sous-destination).

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.

Salles d'art et de spectacles

Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.

Équipements sportifs

Justification : Cette sous-destination est autorisée dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'objectif est de permettre des évolutions sur des sites existants publics (n'engendrant pas de consommation d'espace).

Lieux de culte

Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.

Autres équipements recevant du public

Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole (exemple : création d'une salle des fêtes dans un ancien corps de ferme).

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie

Entrepôts

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Justification : Les 5 sous-destinations précitées sont interdites car ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone agricole

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Exploitation agricole

Justification : Cette sous-destination est autorisée sous conditions. A noter que l'article L311-11 du code rural et de la pêche maritime définit les activités « réputées agricoles ». La définition intègre les activités agricoles « pures » (élevage, maraîchage...) mais également les activités liées à la diversification des exploitations (ateliers de transformation, vente directe, camping à la ferme...). Néanmoins, comme le prévoit l'article L151-11 du code de l'urbanisme, la sous-destination « Constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole » a été ajoutée sous les conditions suivantes : « Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Les conditions sont les suivantes :

- les nouvelles constructions/extensions doivent être nécessaires au fonctionnement de l'exploitation. Cette condition est rédigée pour éviter la construction de bâtiments ayant pour seul but la production d'énergie renouvelable (via les panneaux photovoltaïques).
- être implantées dans la continuité immédiate des bâtiments existants. Cette condition permet d'éviter le mitage de l'espace agricole par des bâtiments aux volumes imposants. Des exceptions sont émises mais dans le secteur Ap, pour un projet qui s'appuiera sur ces exceptions, il est précisé que la nouvelle construction devra s'implanter dans la continuité de zones déjà construites.
- s'inscrire dans une logique de limiter le mitage et de s'intégrer dans le paysage notamment.

Exploitation forestière

Justification : Cette sous-destination est interdite conformément au code de l'urbanisme.

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

AUTRES

Les CUMA agréées

Justification : Cette sous-destination est autorisée sans condition comme le permet le code de l'urbanisme dans la zone A. Dans le secteur Ap, une condition est émise pour éviter la création de nouveaux sites.

Les abris pour animaux et les abris de jardin	
Justification : Cette sous-destination est autorisée en raison de l'existence de jardins partagés et afin d'assurer la sécurité et le bien-être des animaux. L'emprise au sol est limitée à 20 m ² et la hauteur à 3,50 mètres.	
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés au transport, au stockage et à la distribution de l'énergie (y compris postes source et de transformation), du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	
Justification : Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de l'existence de ces infrastructures d'intérêt collectif au sein de la zone A.	
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...)	
Justification : Cette sous-destination est autorisée sans condition afin de permettre la mise en valeur des espaces agricoles du territoire.	
Les affouillements et exhaussements de sol	
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.	

Toutes les autres sous-destinations sont interdites dans la zone Agricole.

Article 2 - Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Ces dispositions cherchent à favoriser le développement des sites d'exploitation tout en recherchant leur bonne intégration paysagère et architecturale.

Implantation des constructions		Justifications
A Ap	La règle générale : - avec un retrait d'au moins 3 mètres pour la destination Logement - avec un retrait correspondant au moins à la hauteur divisée par 2 sans être inférieure à 3 mètres pour les autres destinations Les exceptions : - lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite - lorsqu'une construction voisine est implantée avec un retrait moindre - pour une extension d'une construction existante - pour les constructions agricoles sous conditions - pour les annexes de moins de 20 m² - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	- Ne pas contraindre le développement des exploitations - Assurer une cohérence avec les implantations de l'habitat diffus - Ne pas contraindre les projets d'intérêt collectif ou les évolutions de l'existant (extensions) et les annexes (exemple : permettre l'implantation des abris de jardins possédant souvent un débord de toit, dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres à compter de l'alignement ou en limite séparative) - Une exception pour l'implantation par rapport aux limites séparatives a été rédigée pour les constructions agricoles pour favoriser une intégration harmonieuse (bâtiments souvent volumineux) dans l'environnement existant

Hauteur		Justifications
A Ap	La règle générale : - pour les habitations : 7 m. max. - pour les autres constructions : 15 m. max. - pour la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilées : > dans la zone A : 12 mètres max. à moins de 200 m d'un secteur Nf sauf dans le cas d'un renouvellement d'un parc éolien ne conduisant pas à une modification substantielle et/ou à moins de 500 m d'une zone U et AU pour les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent. > dans le secteur Ap : 12 m max. pour les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent	- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes - Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent comprises dans la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont réglementées, dans la zone A, via la hauteur en lien avec la prise en compte de la directive Eurobats aux abords des secteurs boisés (Nf) et à proximité des zones destinées à accueillir des activités humaines et notamment de l'habitat. Ces dispositions découlent également de la volonté des élus de traduire réglementairement le guide éolien du Pays Ruffécois. Dans le secteur Ap, la règle de hauteur vise à interdire les dispositifs de production d'énergie renouvelable de grande ampleur pour préserver ces espaces de migration des oiseaux.

Hauteur

Justifications

A Ap	La règle générale : - pour les habitations : 7 m. max. - pour les autres constructions : 15 m. max. Les exceptions : - pour les annexes (hauteur maximale : 3,50 m) - pour des exigences fonctionnelles ou techniques - pour les constructions et installations indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais...).	- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes
--------------------	---	---

A et Ap

Généralités	L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Justification : Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit de la zone A à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment (bâtiments agricoles par exemple). Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins. Justification : L'objectif est de limiter les incidences des nouvelles constructions parfois aux volumes importants sur l'existant. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse. Justification : L'objectif est de conserver les caractéristiques physiques du terrain, de ne pas impacter le socle naturel. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public. Justification : Cette disposition a été rédigée pour préserver les paysages ouverts et créés par l'activité agricole. En cas d'intervention sur le bâti existant à destination logement : - les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque, - les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur). Justification : Cette disposition a été rédigée pour limiter les vis-à-vis (cas dans les hameaux classés en zone A) et éviter les effets « lampion » de certains matériaux.
--------------------	---

Pour les constructions à usage agricole	L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.
	Justification : Cette disposition permet au pétitionnaire de réfléchir au positionnement le moins impactant pour le socle naturel. L'objectif est d'intégrer la construction dans son environnement.
	L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.
	Justification : Cette disposition permet d'assurer une qualité architecturale en recherchant une cohérence dans les différents matériaux utilisés.
	Les bâtiments agricoles devront : - présenter une simplicité de volume et une unité de ton, - utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres, - diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats. - choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).
Pour les constructions à usage agricole	Justification : Ces dispositions permettent d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage.
	Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Lorsqu'ils sont enduits, l'enduit sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.
	Justification : Cette disposition permet d'assurer une cohérence architecturale à l'échelle du bâtiment.
	Les bâtiments agricoles ouverts présenteront des charpentes peintes dans la même couleur que le bardage. Les constructions en bois pourront déroger à cette disposition.
	Justification : Cette disposition permet d'assurer une cohérence architecturale à l'échelle du bâtiment.
	La toiture devra être constituée de deux pans couvrant chacun au minimum ¼ de la surface couverte, avec un minimum de 4 mètres.
	Justification : Il s'agit de respecter l'architecture locale en matière de bâti agricole, de permettre à terme l'implantation de panneaux solaires et d'éviter les « casquettes »
	Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.
	Justification : L'objectif est de limiter les effets « lampion » potentiel des constructions aux volumes souvent imposants (impact paysager non négligeable).
	La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.
	Justification : Cette disposition permet d'assurer une cohérence à l'échelle d'un ensemble de bâtiments.
	A l'exception des règles concernant le traitement des toitures, les règles décrites ci-dessus spécifiques aux constructions à usage agricole ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants si cette extension n'excède pas ¼ de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
	Justification : L'objectif est de ne pas générer des incohérences architecturales sur un même bâtiment.

Pour les constructions à usage d'habitation

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

Justification : Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.

Justification : Cette disposition interdit l'utilisation de matériaux précaires et provisoires afin de garantir la qualité des paysages.

Les dispositions des articles 675 à 680 du code civil devront être respectées.

Justification : Un rappel à ces articles est fait afin qu'ils soient pris en compte dès la demande d'autorisation d'urbanisme et pour éviter tout contentieux.

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

Justification : Les ouvertures étant une composante de la façade participent à l'intégration de la construction globale dans le paysage. C'est pourquoi leur distribution doit être réfléchie.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Justification : L'objectif est d'éviter l'effet «lampion» des constructions dans l'environnement, effet potentiel lors de l'utilisation de couleurs criardes.

Pour les constructions à usage d'habitation

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

Justification : Il s'agit d'éviter la multiplicité des débords sur une façade.

Les toitures seront composées de deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.

Justification : Cette disposition permet de préserver les codes architecturaux locaux dans les espaces ruraux tout en permettant une adaptation de la règle aux nouveaux volumes architecturaux.

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Justification : Cette disposition permet d'éviter des décrochements et ruptures dans le bâti.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites.

Justification : Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement dans l'espace rural.

Article 3 - Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

A et Ap	
Le traitement des abords	Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des matériaux, - en recherchant la simplicité des formes et structures, - en tenant compte du bâti et du site environnant, - en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...
	Justification : Ces 4 règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain, les clôtures formant le premier plan dans sa perception depuis l'espace public.
	Sont interdits : - l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...), - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), - l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage
	Justification : Ces dispositions permettent également de valoriser l'espace public.
	Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.
	Justification : Cette disposition permet de préserver les clôtures anciennes, représentant une partie du patrimoine du territoire. Cette disposition n'empêche pas de crépir un mur en moellons charentais (action parfois nécessaire en cas de mauvais état).
	La construction de murs pleins est interdite sauf : - si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.), - si elle constitue une reconstruction à l'identique, - si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.
	Justification : Cette disposition constitue une exception car l'objectif est de ne pas entraver le déplacement des espèces au sein des zones Agricoles.
Le traitement des abords	En limite séparative avec un espace agricole ou naturel : Seules sont autorisées les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'une clôture de type agricole (lisses ajourées par exemple), et permettant le passage de la petite faune, doublés d'une haie arbustive. La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 2 mètres.
	Justification : L'objectif de cette disposition est de privilégier les clôtures végétales dans des espaces ruraux. D'une part, il s'agit d'intégrer les constructions dans un paysage dominé par le végétal, d'autre part, de faciliter les déplacements de la petite faune.
Le traitement des abords	Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres ou métal.
	Justification : Cette disposition a pour but d'intégrer ces éléments anthropiques dans des espaces dominés par le végétal.

**Le traitement
des espaces
libres**

Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).

Justification : L'objectif est de préserver la nature au sein des espaces urbanisés pour la qualité du cadre de vie et dans le contexte de réchauffement climatique.

Lors de toute nouvelle construction, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés:
 Entre 500 et 750 m² : 30%
 Entre 750 et 1000 m² : 40%
 Plus de 1000 m² : 50%
 (surperficie de l'unité foncière)
 Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.
 Lors de toute nouvelle construction des autres destinations, un coefficient de pleine terre de 20% devra être respecté.

Justification : Ces dispositions répondent à l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols.

5

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

5.1 Généralités

Conformément à l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, « *peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

Plusieurs éléments sont à noter :

» Malgré une urbanisation diffuse qui s'est développée à partir des années 70, le territoire de la communauté de communes possède encore de vastes espaces préservés comprenant des habitats intéressants pour la biodiversité ; le territoire est ainsi couvert par plusieurs zones de protection réglementaires et contractuelles détaillées dans l'État Initial de l'Environnement (EIE) :

- 5 sites inscrits/classés (Lieu-dit « Bellevue » à Aunac-sur-Charente, les îles de Mansle, l'allée des Platanes à Montignac-sur-Charente, le moulin de Bissac et ses abords à Ambérac et La Chapelle et le village de Tusson et ses abords.
- 3 sites Natura 2000 (Zones de Protection Spéciales) (Plaine de Barbezières à Gourville, Plaine de Villefagnan et Vallée de la Charente en amont d'Angoulême),
- 5 sites gérés par le CEN (les marais de Saint-Fraigne, la prairie de Vouharte, Val de Charente-les prairies de Villoroux à Saint-Groux, les prairies de Luxé, les îles de la Charente à Montignac).

Il existe également de nombreux espaces inventoriés :

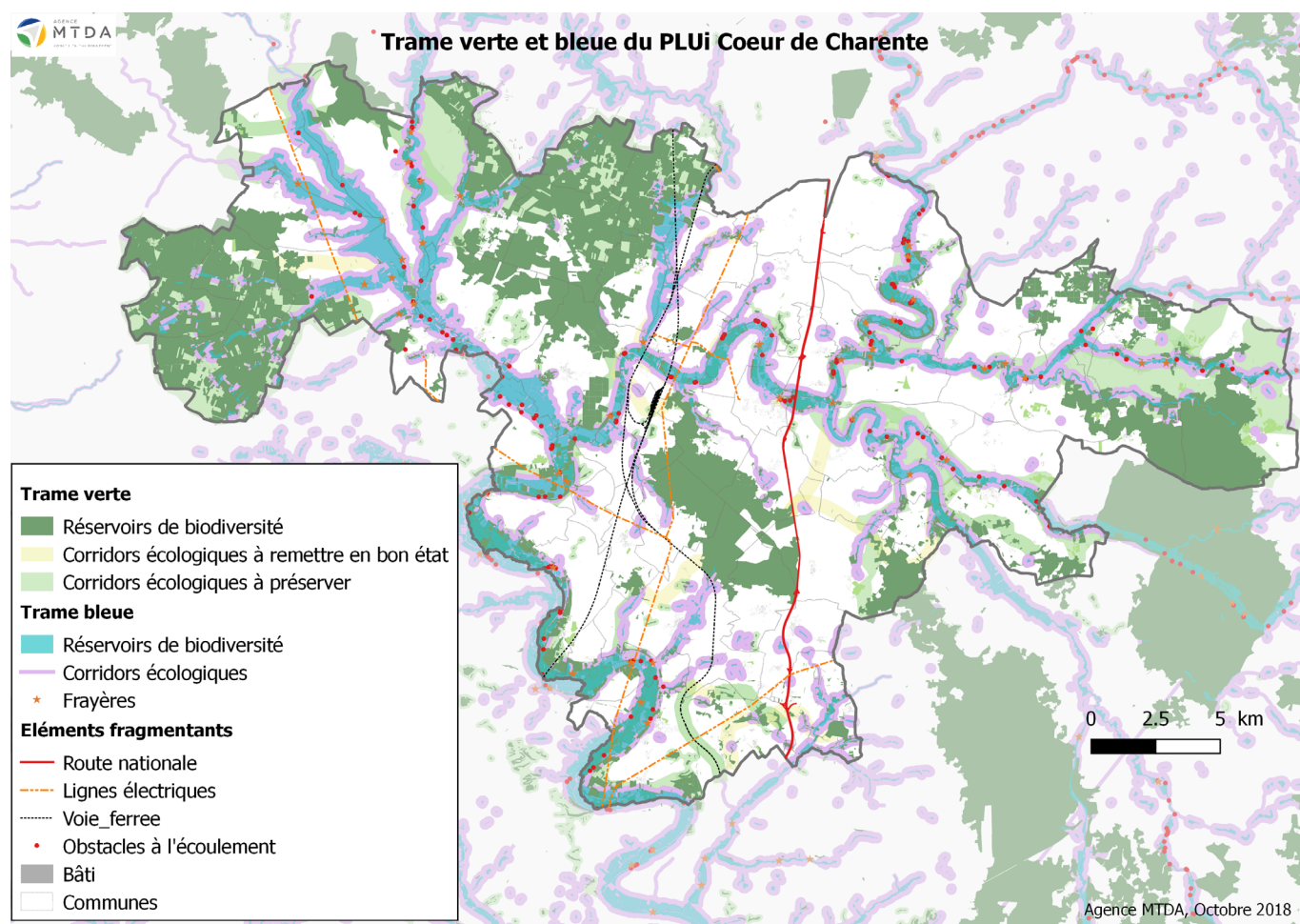
- 19 ZNIEFF de type I (Forêt de Boixe, Forêt de Tusson, Bois Billon, Bois de la Faye, Carrière de Chaumont, Coteau du Peu Saint-Jean, Forêt de Chasseneuil et de Bel-Air, La Grande Rivière, Plaine de Coulgens, Prairie de Leigne, Prairies de Villoroux et de Luxe, Près en Prade, Rives de la Couture de la Divise et du Gouffre des Loges, Rives du Siarne, Vallée de la Charente à Vars, Vallée de la Charente de Bayers à Mouton, Vallée de la Charente entre Bignac et Basse, Vallée de la Charente entre la RD 69 et Gourset, Vallée de la Tardoire à Saint-Ciers-sur-Bonnieure),
- 5 ZNIEFF de type II (Massif forestier d'Aulany et de Chef-Boutonne, Plaine de Nère à Gourville, Plaine de Villefagnan, Vallée de la Charente en amont d'Angoulême, le complexe de forêt de Bel-Air-forêt de Quatre-Vaux-vallée de la Bonnieure),

Il est précisé que les ZNIEFF n'ont aucune portée juridique ; il s'agit uniquement de secteurs d'inventaires scientifiques.

- 2 ZICO (Plaine de Villefagnan et Vallée de la Charente en amont d'Angoulême).

» Le territoire est concerné par des risques naturels, notamment le risque inondation. A ce titre, 5 PPRi s'appliquent sur le territoire (Vallée de la Charente de Montignac à Balzac, Vallée de la Charente et de l'Argentor, Vallée de l'Aume-Couture, Vallée de la Charente de Montignac-Charente à Mansle, Vallée de la Tardoire). Il existe également 7 Atlas des Zones Inondables (AZI) (Argence et ruisseau du Moulin des Rivauds, Aume, Bief, Bonnieure, Couture, Javart, Son-Sonnette).

Si les différents zonages cités précédemment ont été pris en compte dans le cadre de la définition de la Trame Verte et Bleue (TVB), cette dernière s'appuie aussi sur l'identification de différentes sous-trames qui correspondent aux différents milieux que peut utiliser la biodiversité pour se déplacer. 5 sous-trames écologiques ont ainsi été identifiées sur le territoire : milieux forestiers, mosaïque paysagère, milieux aquatiques et humides, plaines agricoles ouvertes, et pelouses calcicoles. Ces sous-trames sont détaillées dans l'État Initial de l'Environnement (EIE).



- La Trame Verte et Bleue à l'échelle de la communauté de communes - Source : EIE, MTDA

La délimitation de la zone Naturelle et forestière (N) s'est appuyée sur ces données.

5.2 Le secteur Np

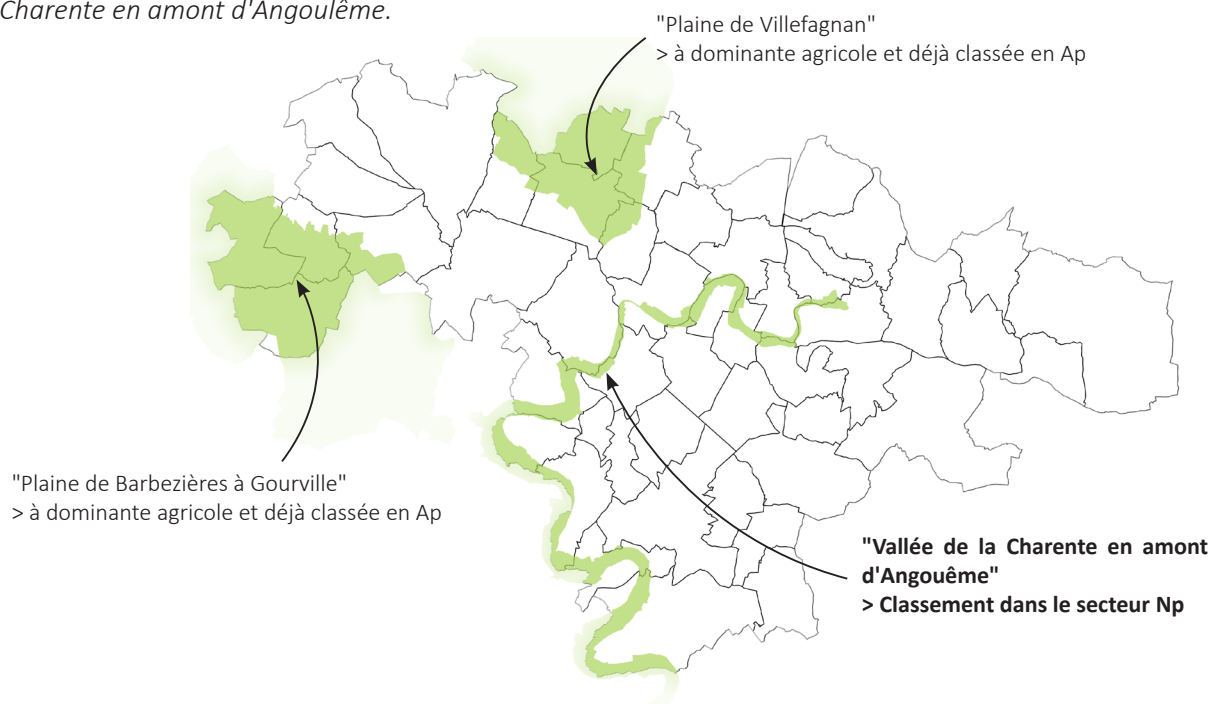
200

Afin d'assurer une protection plus stricte des milieux naturels les plus sensibles, un secteur Np a été créé. Il intègre :

> Le **site Natura 2000 « Vallée de la Charente en amont d'Angoulême »**,

A noter que le territoire est couvert par 3 Zones de Protection Spéciales :

- Plaine de Barbezières à Gourville
- Plaine de Villefagnan
- Vallée de la Charente en amont d'Angoulême.



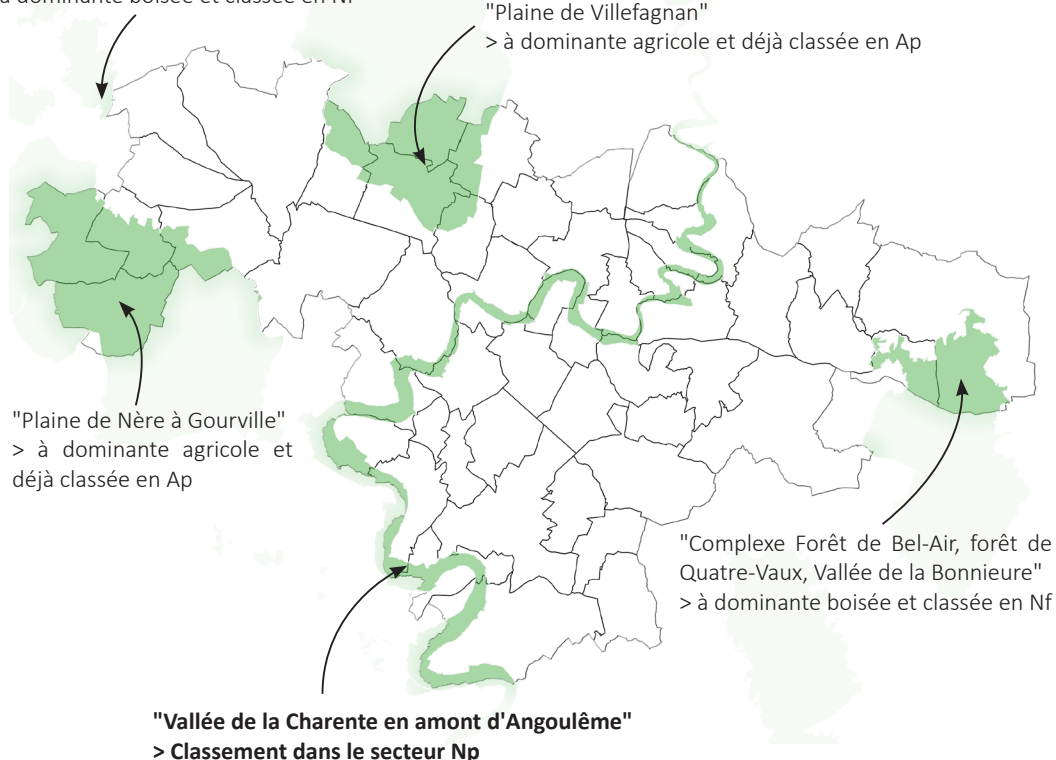
> La **ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Charente en amont d'Angoulême »**,

"Massif forestier d'Aulnay et de Chef-Boutonne"
> à dominante boisée et classée en Nf

"Plaine de Villefagnan"
> à dominante agricole et déjà classée en Ap

A noter que le territoire est couvert par 5 ZNIEFF de type 2 :

- Massif forestier d'Aulnay et de Chef-Boutonne
- Plaine de Nère à Gourville
- Plaine de Villefagnan
- Vallée de la Charente en amont d'Angoulême
- Complexe Forêt de Bel-Air, forêt de Quatre-Vaux, Vallée de la Bonnieure

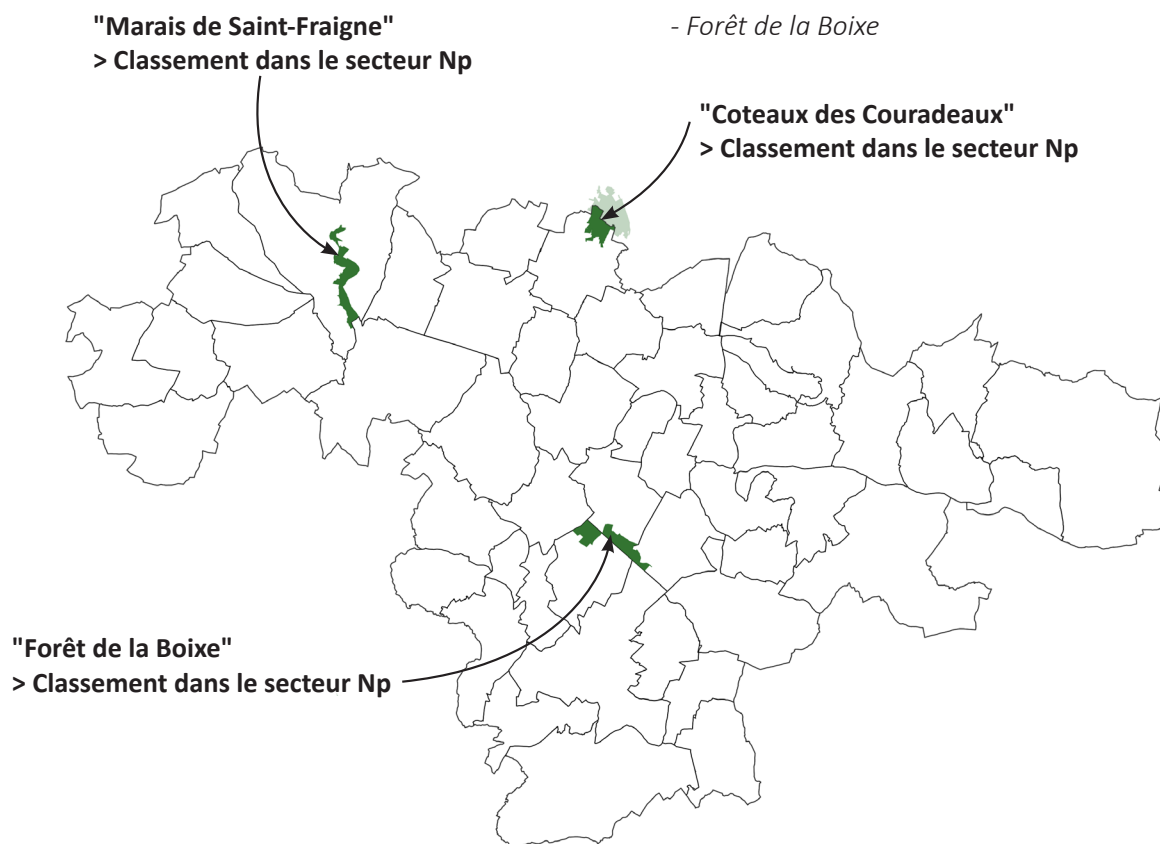


"Vallée de la Charente en amont d'Angoulême"
> Classement dans le secteur Np

> Les trois **Espaces Naturels Sensibles** (ENS),

Il existe 3 ENS sur le territoire :

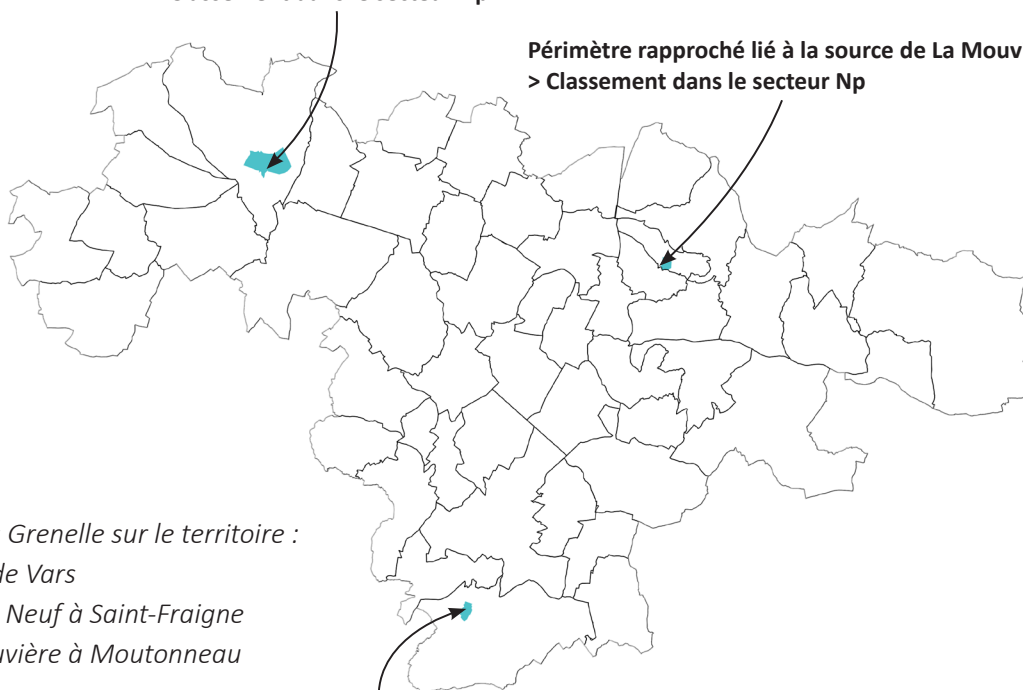
- Marais de Saint-Fraigne
- Coteaux des Couradeaux
- Forêt de la Boixe



> Les **Périmètres de Protection rapprochée des captages Grenelle**,

Périmètre rapproché lié à la source de Moulin Neuf
> Classement dans le secteur Np

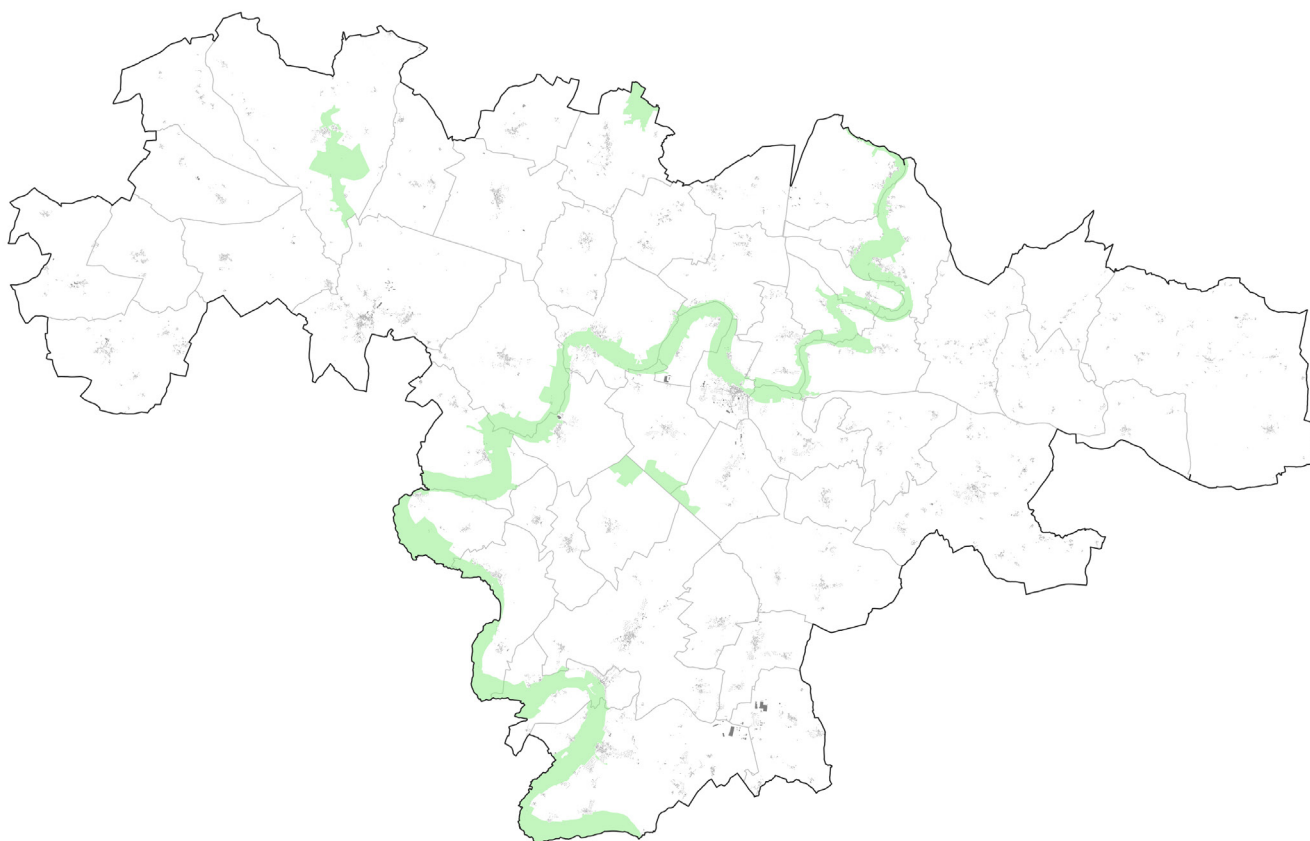
Périmètre rapproché lié à la source de La Mouvière
> Classement dans le secteur Np



Il existe 3 captages Grenelle sur le territoire :

- Puits 1, 2, 3 et 4 de Vars
- Source de Moulin Neuf à Saint-Fraigne
- Source de La Mouvière à Moutonneau

Périmètre rapproché lié aux puits 1, 2, 3 et 4 de Vars
> Classement dans le secteur Np



- Le secteur Np à l'échelle du territoire intercommunal -

Le secteur Np comprend donc les espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique. Pour prendre en compte les enjeux de conservation des périmètres liés au patrimoine naturel, le règlement écrit associé limite strictement la constructibilité ; ses dispositions sont justifiées au 5.7 de la présente partie.

5.3 Le secteur N

Les milieux aquatiques et humides

Un classement en zone N est proposé pour les vallées et vallons humides, non classés dans le secteur Np (Partie 5.4), en raison de la sensibilité environnementale de ces espaces ; en effet, il est nécessaire d'y limiter strictement la constructibilité afin de ne pas accroître l'imperméabilisation des sols et donc les ruissellements, la pollution, etc.

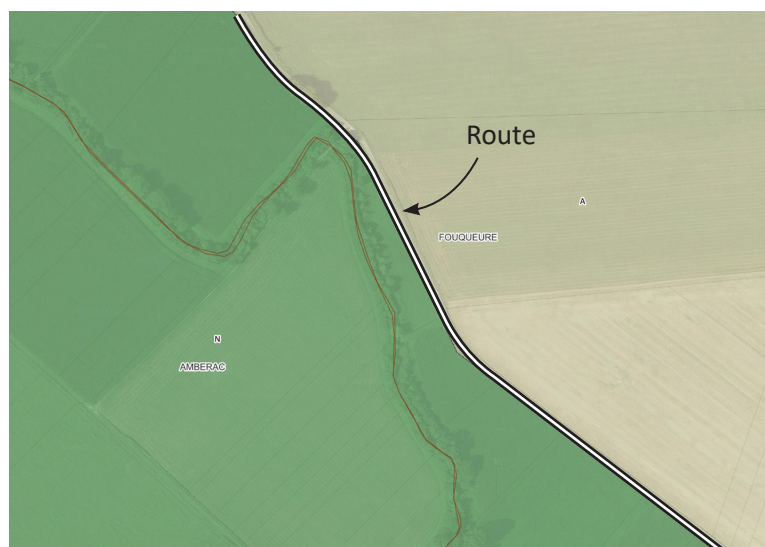
Au-delà du tracé des principaux cours d'eau, plusieurs éléments ont guidé la délimitation de ces espaces de la zone N :

» La délimitation s'est appuyée sur des éléments naturels (haies, relief...) marquant une rupture entre deux milieux,

- Exemple de délimitation appuyée sur le réseau de haies -



» Des limites physiques telles que les routes peuvent également baliser le passage d'un espace à dominante naturelle à agricole.



- Exemple de délimitation appuyée sur une limite physique -

» Lorsque le cours d'eau est majoritairement bordé par des espaces agricoles et qu'aucune limite physique ou parcellaire n'existe, une bande d'au moins 10 mètres par rapport à celui-ci a été classée en zone N.



- Le ruisseau de Nitrat et ses abords classés en zone N -

La zone N correspondant aux vallées et vallons humides comprend quelques habitations.



- Exemple d'habitations classées en zone N à Cellefrouin -



- Espaces de vallées et vallons humides classés en zone N -

Les mosaïques paysagères

Les mosaïques paysagères sont, entre autre, composées par le réseau bocager. Ce dernier participe à la préservation de la biodiversité et est constitutif de la TVB, c'est pourquoi les secteurs bocagers les plus denses ont été classés en zone N. A noter que les haies sont préservées par d'autres outils réglementaires que la zone N (article L151-23 du code de l'urbanisme).

La délimitation de la zone N s'appuie sur la densité du réseau de haies. Il s'agit souvent d'espaces de combes.



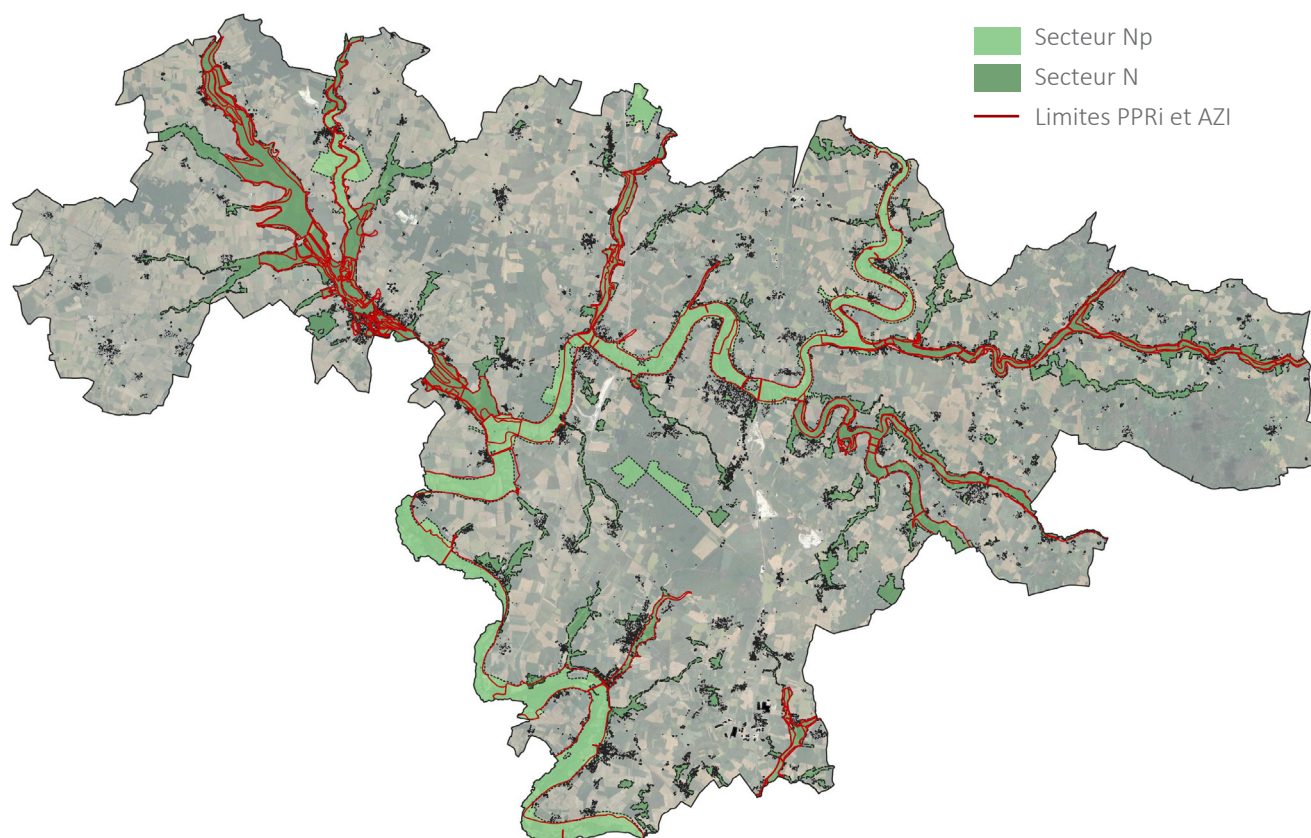
- Espaces bocagers classés en zone N à Vars -



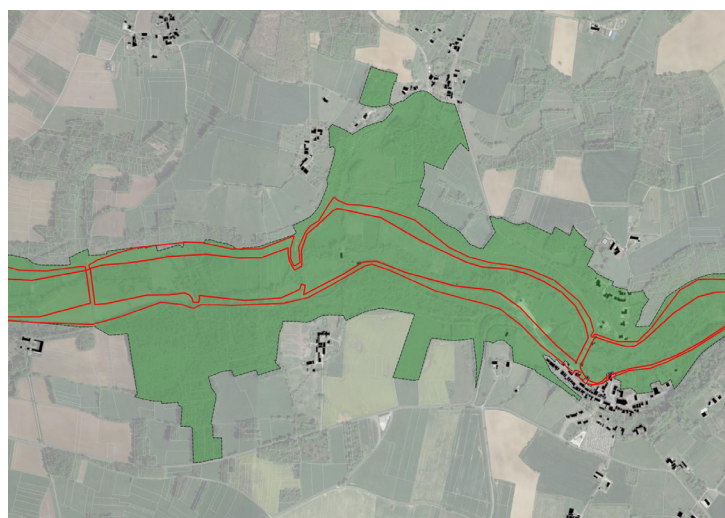
- Espaces bocagers classés en zone N à Nanclars -

Les espaces concernés par des risques

Le code de l'urbanisme permet le classement en zone N de secteurs soumis à des risques. Ainsi, la délimitation de la zone N a pris en compte le tracé des PPRI et des AZI ; elle vient compléter le secteur Np qui a déjà intégré une partie de ces secteurs soumis à des risques (la vallée de la Charente). La quasi-totalité des zones comprises dans les PPRI et AZI a été classée dans les secteurs Np et N.



- Superposition des espaces compris dans les PPRI et les AZI et des secteurs N et Np du PLUi -



- Analyse comparée des limites de l'AZI et de la zone N proposée dans le PLUi, Cellefrouin (lieu-dit Puychétif) -

Certains écarts par rapport au tracé des PPRI et de l'AZI ont été faits au regard de la vocation dominante des espaces (parfois urbanisés, agricoles...). La délimitation de la zone N s'est davantage appuyée sur les éléments naturels présents sur le territoire comme expliqué précédemment (linéaire de haies et courbe de niveau notamment).

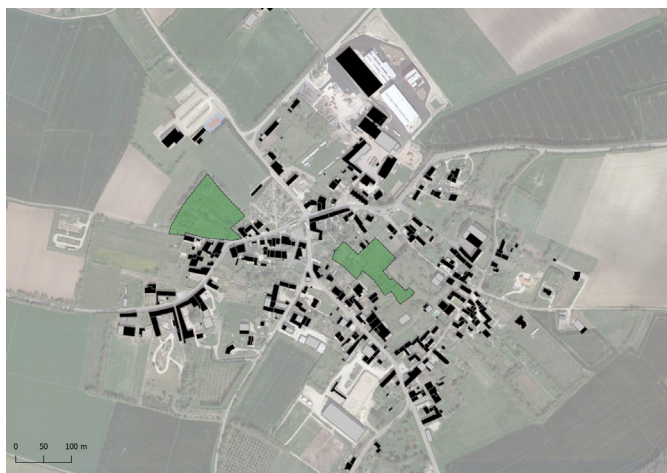
A noter que les AZI et les PPRI seront annexés au PLUi, ces derniers constituant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).



- Analyse comparée des limites de l'AZI et de la zone N proposée dans le PLUi, Les Gours (bourg) -

Les autres espaces au caractère naturel

Au regard de leur caractère naturel de l'occupation des sols, un classement en zone N a été réalisé pour d'autres espaces.



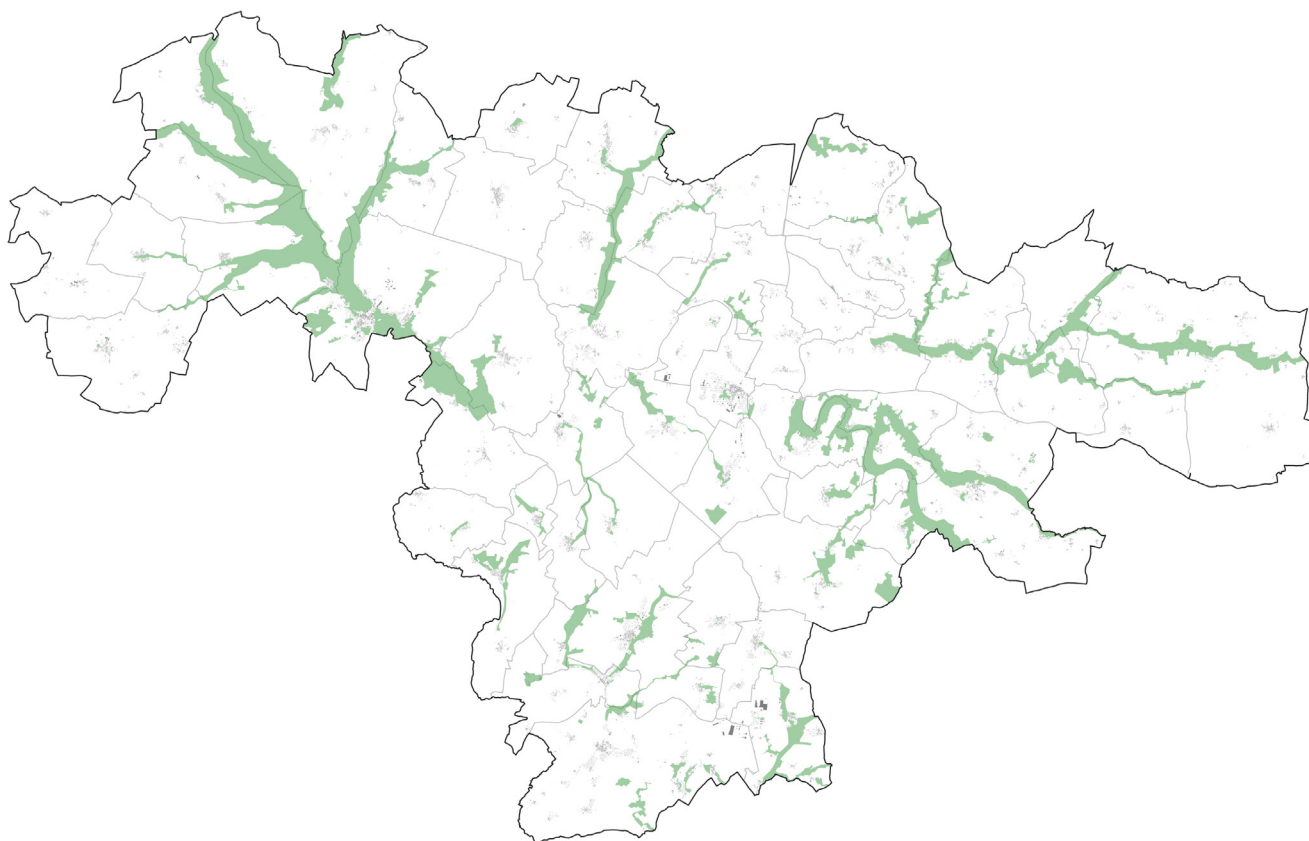
- Espaces jardinés en coeur et en périphérie du bourg de Verdille -



- Espaces jardinés plantés à Ebréon -



- Parc associé au château de Fouqueure -



- Le secteur N à l'échelle du territoire intercommunal -

Le secteur N comprend donc des espaces naturels. Pour prendre en compte les enjeux de conservation des périmètres liés au patrimoine naturel, le règlement écrit associé limite strictement la constructibilité ; ses dispositions sont justifiées au 5.7 de la présente partie. Il a été rédigé pour protéger les espaces naturels sensibles, cependant quelques destinations sont autorisées sous conditions pour les raisons suivantes :

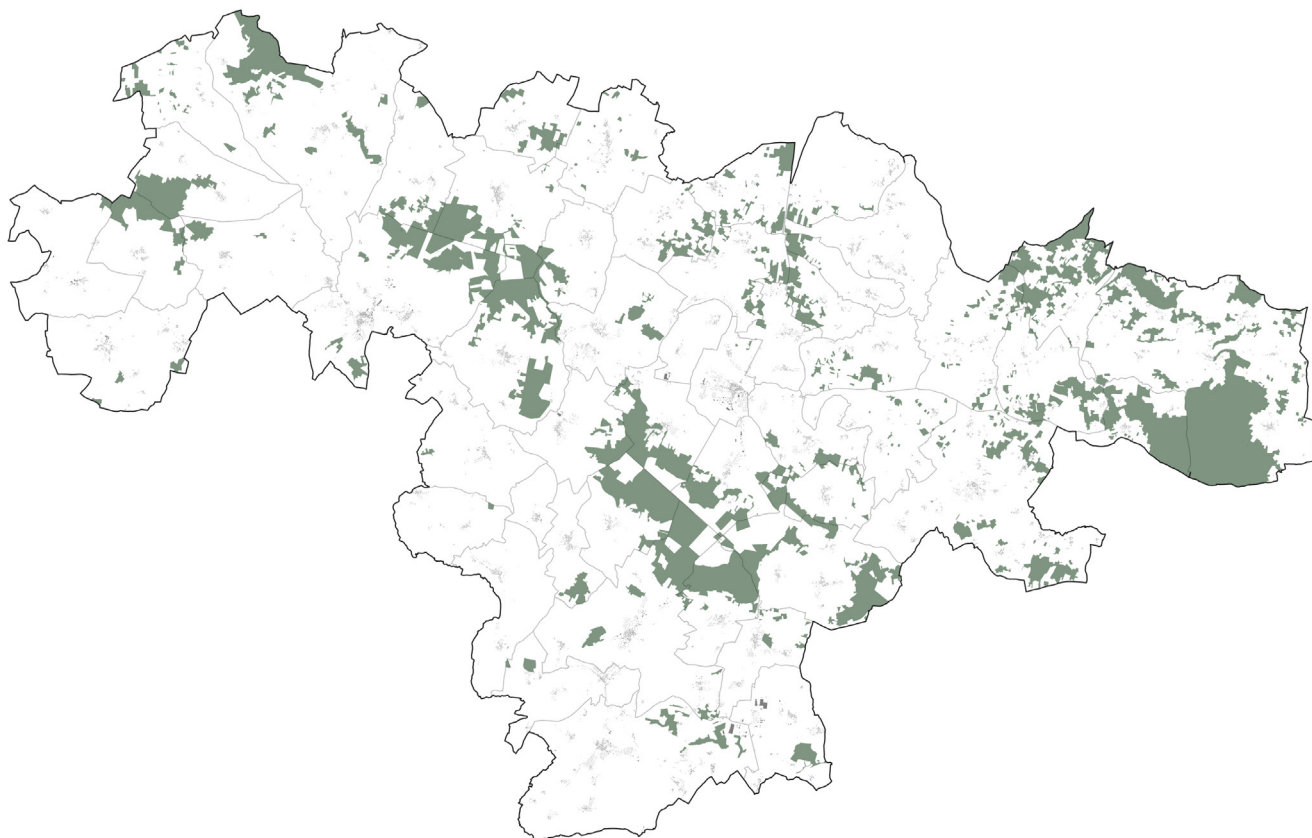
- les vallées/vallons sont des milieux très sensibles en termes de biodiversité. Or, il existe des activités maraîchères en bordure du fleuve (bénéficiant de la ressource en eau) : le règlement écrit permet donc la destination « Exploitation agricole » uniquement s'il s'agit de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux espaces naturels. La même observation peut être faite pour les exploitations forestières ; une des conditions émise pour contenir l'artificialisation des sols dans ces espaces est d'être implantée dans la continuité de zones déjà construites.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont également autorisés dans le secteur N, sous conditions, car il existe des stations d'épuration dans ces espaces.

La limitation de la constructibilité est également renforcée par les PPRI existants.

A noter que certaines communes ont été identifiées (quasi-)intégralement comme réservoirs de biodiversité en raison de l'existence de site Natura 2000 : Ranville-Breuillaud, Barbezières, Bessé, etc. Ces territoires sont caractérisés par de vastes plaines agricoles ouvertes et quelques pelouses calcicoles. Un classement de ces espaces en zone Agricole (A), dans le secteur Ap a été privilégié au regard de l'occupation et de l'utilisation du sol. D'autres outils réglementaires sont mobilisés pour traduire la TVB sur ces espaces (préservation des haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme par exemple).

5.4 Le secteur Nf

L'ensemble des espaces boisés du territoire ont été classés dans le secteur Nf afin de permettre une gestion durable des forêts. La délimitation s'appuie sur le caractère boisé des milieux.



- Le secteur Nf à l'échelle du territoire intercommunal -

Sont retrouvés aussi bien des grands espaces boisés tels que les forêts de Tusson, de la Boixe, les bois de Lupsault et de la Bachellerie, que de petits boisements ponctuels formant une mosaïque boisée, participant à la fois à la TVB et au paysage par leur verticalité.

Les vastes massifs boisés



- Le Bois de Lupsault -



- La forêt de Tusson -

Une partie de la forêt de la Boixe a été classée dans le secteur Np en raison de son identification en Espaces Naturels Sensibles.

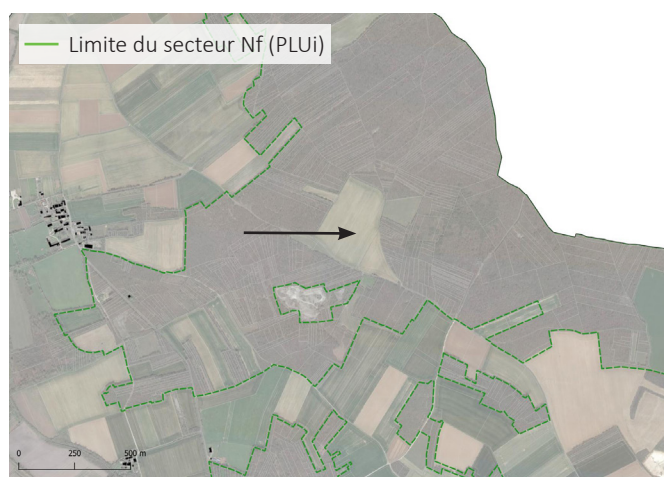


- Le bois de la Bachellerie -



- La forêt de la Boixe -

Certaines parcelles agricoles situées au sein de ces massifs boisés ont été classées dans le secteur Nf en raison de leur enclavement.



- Exemple du secteur boisé des Renardières à l'est de la commune d'Aussac-Vadalle -

Les petits boisements

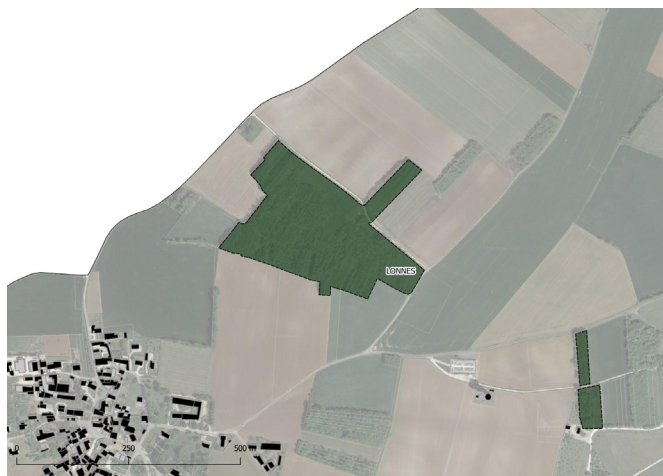
Ont également été classés dans le secteur Nf :

- Des petits bois formant un ensemble boisé cohérent,



- Ensemble de petits bois à Juillé (Bois du Prêtre, des Fosses, des Amiaux...) -

- Des espaces boisés isolés



- Bois isolé Les Prébaux à Lonnes -

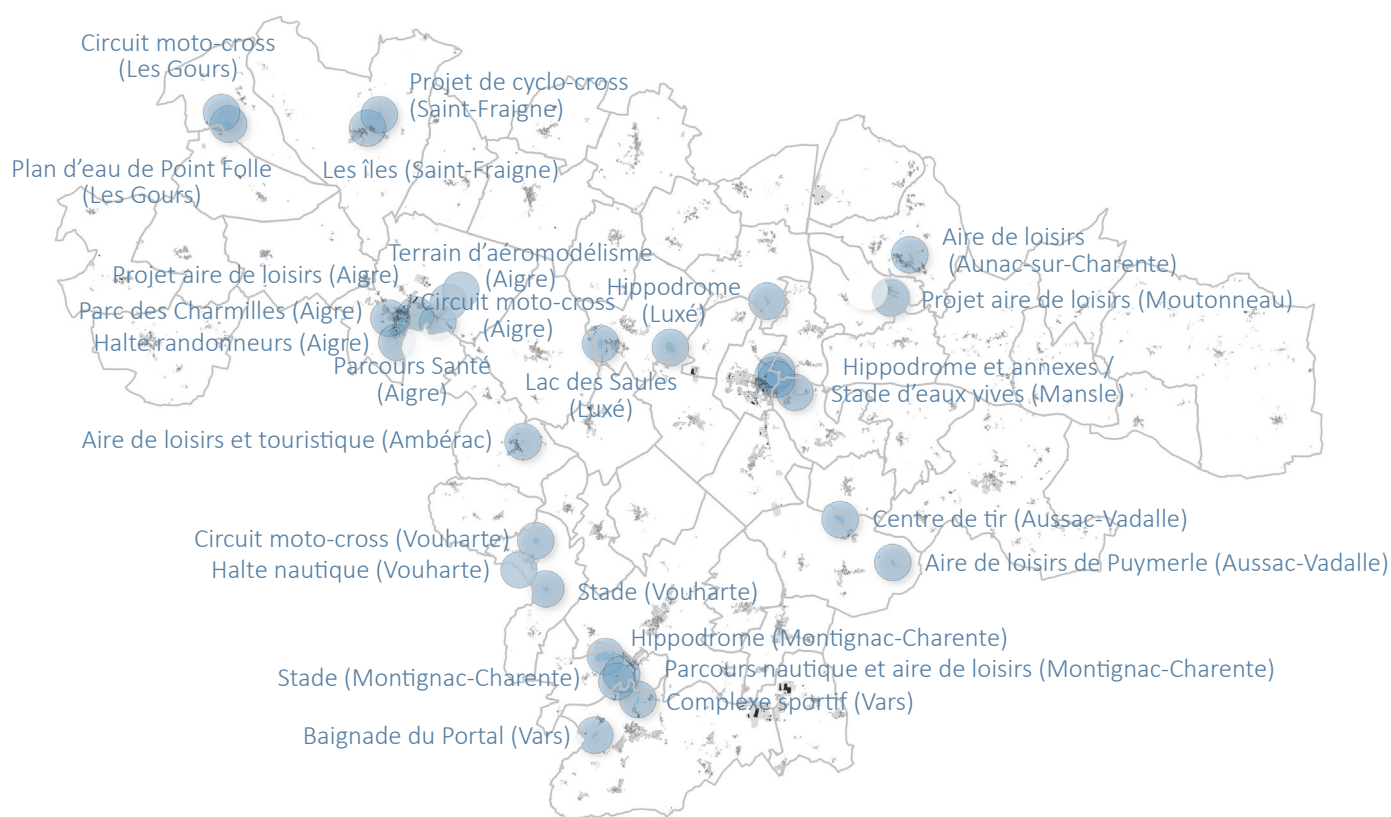
Si certains de ces espaces sont exploités pour la ressource en bois, ils constituent des refuges pour la biodiversité en raison de leurs surfaces mais aussi et surtout de leur positionnement. Tout d'abord, sur les 356 entités Nf délimitées, seules 39 couvrent une superficie de moins de 4000 m². Malgré une superficie plus faible, ces 39 entités s'inscrivent

dans un environnement permettant le déplacement des espèces : elles se trouvent à moins de 200 mètres* d'un autre secteur Nf ou d'un secteur N.

* La distance de 200 mètres a été prise en référence à la directive européenne Eurobats (Chavue-souris).

5.5 Le secteur NI

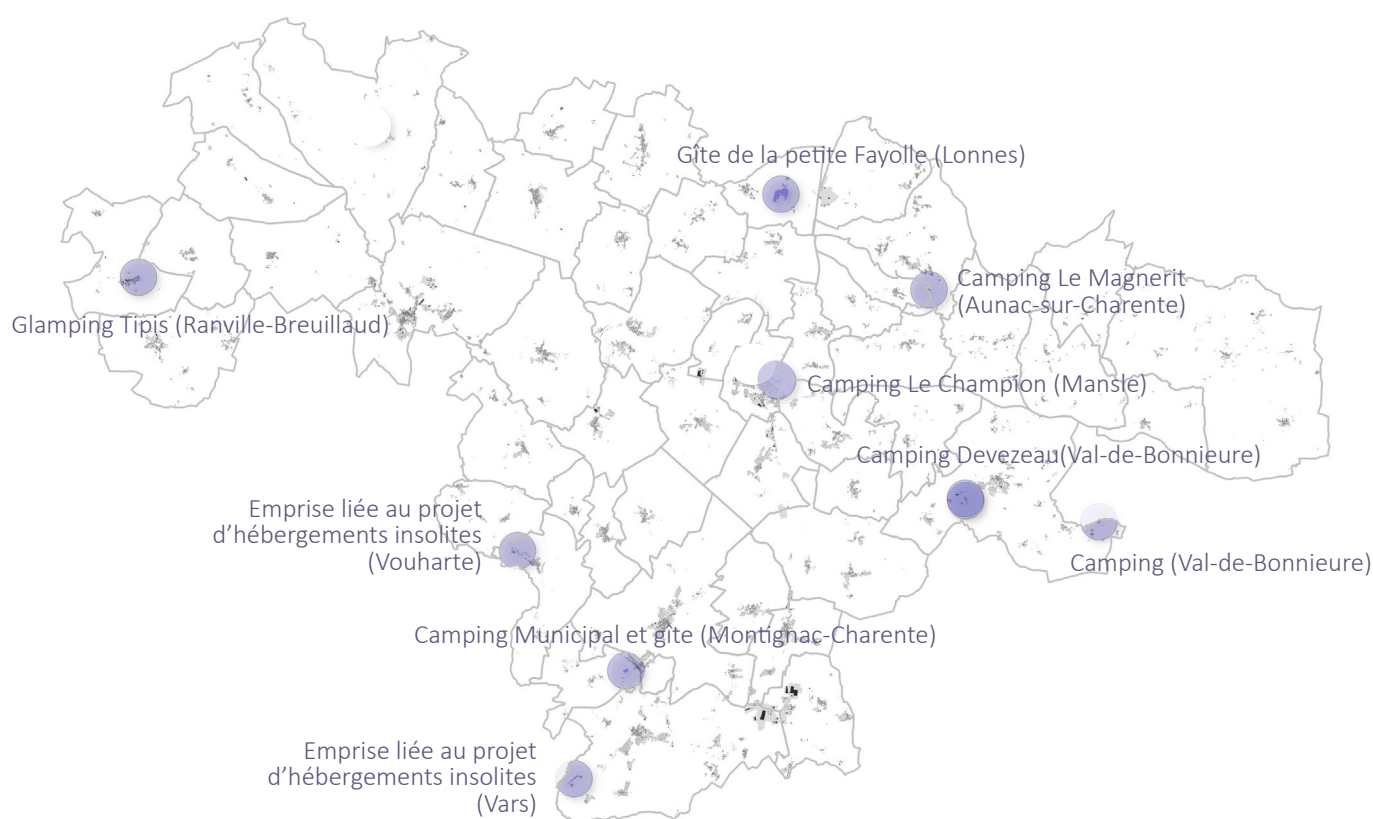
Le secteur NI correspond aux espaces naturels ayant une vocation de loisirs, culturelles ou sportives, souvent en interface avec de vastes espaces naturels. Les objectifs poursuivis par ce secteur sont, tout d'abord de conforter ces espaces concourant à la qualité du cadre de vie et de permettre les installations et aménagements contribuant à leur valorisation. Ce secteur n'est pas constructible. C'est pourquoi, il fonctionne parfois avec le secteur NIs (STECAL) qui permet une constructibilité limitée sur certains sites ayant des besoins en la matière. Le secteur NIs est justifié dans la partie 5.8.1.



- Les secteurs NI à l'échelle du territoire intercommunal -

5.6 Le secteur Nt

Le secteur Nt a été créé pour permettre le confortement et le développement des activités touristiques sur le territoire. Ce secteur n'est pas constructible. C'est pourquoi, il fonctionne parfois avec le secteur Nts (STECAL) qui permet une constructibilité limitée sur certains sites ayant des besoins en la matière. Le secteur Nls est justifié dans la partie 5.8.1.

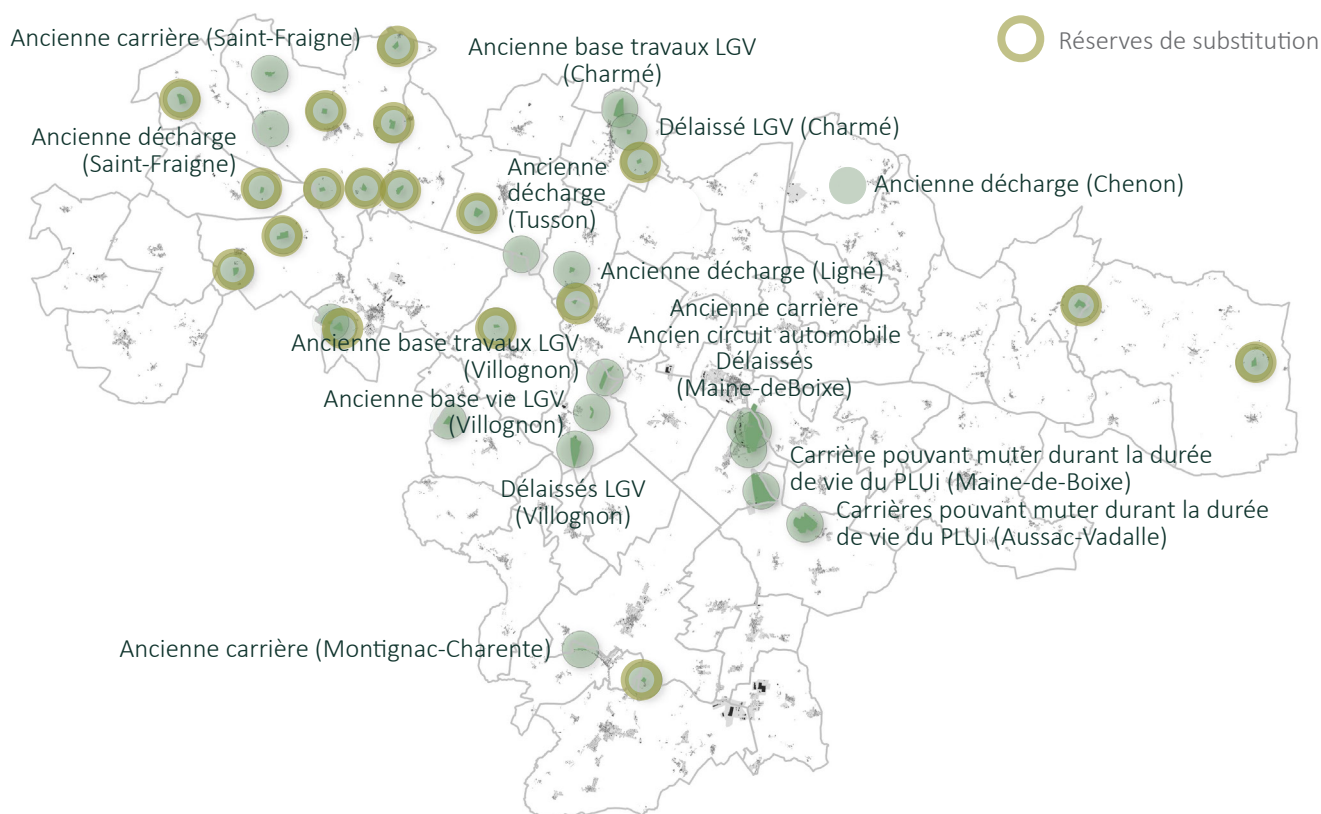


- Les secteurs Nt à l'échelle du territoire intercommunal -

5.7 Le secteur Npv

Le secteur Npv a été créé pour répondre aux objectifs nationaux en faveur du développement des énergies renouvelables. Afin de permettre la mise en oeuvre de projets de type «centrales solaires au sol», des sites isolés ont été repérés comme pouvant accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable en raison de leur nature déjà artificialisée et de l'absence d'incidences pour l'activité agricole. Deux types de sites sont distingués :

- > les secteurs Npv couvrant les réserves de substitution agricoles. Ces espaces contribuant au bon fonctionnement des exploitations agricoles peuvent faire l'objet de projets photovoltaïques sans impact sur l'agriculture (pas de consommation d'espace notamment).
- > les secteurs Npv couvrant des sites déjà artificialisés et non valorisables par l'agriculture (délaisés de la LGV, anciennes carrières, etc.).



- Les secteurs Npv à l'échelle de la communauté de communes -

5.8 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Article 1 - Les usages des sols et la destination des constructions

Comme indiqué dans le code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone Naturelle et forestière :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...] ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le PLUi, au travers de ces dispositions, met en oeuvre de manière générale le principe de l'inconstructibilité, sauf pour l'évolution de l'existant (extensions, annexes, changement de destination), pour les exploitations forestières dans certains secteurs et pour certains types d'installations agricoles (serres...). C'est dans ce contexte que sont réglementées les 21 sous-destinations citées dans le code de l'urbanisme :

Destinations et sous-destinations	N	Np	Nf	Nl	Nt	Npv
HABITATION						
Logement						
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement sous certaines conditions dans les secteurs N, Nf et Nt : - s'il s'agit d'une extension ou d'une annexe aux logements existants. Pour les extensions, elles sont autorisées sous réserve d'avoir une emprise au sol de moins de 75 m ² ou de représenter moins de 50% de l'emprise au sol de la construction existante. Cette règle a été rédigée pour permettre aux petites habitations (exemple : 60 m ²) une évolution adaptée aux besoins d'un ménage (arrivée d'enfants, etc.) tout en limitant les possibilités à 75 m ² (soit avoir une maison de 135 m ² maximum pour cet exemple) ; or, la règle des 50% ne suffit pas à cette évolution. A noter également que ces extensions n'engendrent pas de consommation d'espace (c'est sur le terrain d'assiette de la construction existante). Les annexes, quant à elles, sont autorisées dans la limite d'une surface de 75 m ² (toutes annexes cumulées par logement hors piscine) et d'être situées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale. Cette disposition a pour objectif de limiter le mitage dans les espaces naturels. Une exception est faite pour les annexes de moins de 20 m ² qui peuvent s'implanter dans un rayon de 50 mètres de la construction principale. Cette exception répond aux besoins d'abris de jardin au fond des parcelles en lanière notamment. - dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.						
Hébergement						
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination dans la zone N. La zone N comprend des entités bâties (petits hameaux et grands ensembles patrimoniaux) où cette destination peut être acceptée.						
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail						
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone au caractère naturel.						
Commerce de gros						
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone naturelle et forestière						
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination. La zone N comprend des entités bâties (petits hameaux, etc.) où peuvent être implantées certaines professions libérales.						
Restauration						
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination dans la zone N. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole. Elle est interdite dans les secteurs Npv car ils n'ont pas vocation à accueillir ce type de destination.						
Hôtels						
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination dans la zone N. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole. Elle est interdite dans les secteurs Nl et Npv car ils n'ont pas vocation à accueillir ce type de destination.						
Autres hébergements touristiques						
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le cadre d'un changement de destination dans la zone N. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole. Elle est interdite dans les secteurs Nl et Npv car ils n'ont pas vocation à accueillir ce type de destination.						
Cinéma						
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone naturelle et forestière						
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées						
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone naturelle et forestière						

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Justification : Cette sous-destination est autorisée sous conditions. Dans tous les secteurs, il est fait référence aux conditions rédigées à l'article L151-11 du code de l'urbanisme (compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole et sauvegarde des espaces naturels et des paysages). Etant donné que cette sous-destination regroupe les dispositifs de production d'énergie renouvelable, dans les secteurs N, Np et Nf, il est ajouté les conditions suivantes afin de les interdire notamment : la superficie du projet ne doit pas dépasser 5000 m ² (N) ou 2500 m ² (Np) et il doit s'agir d'équipements publics. Cette restriction a été rédigée à la fois pour éviter l'implantation de parcs solaires au sol dans un secteur sensible d'un point de vue écologique et permettre l'évolution des équipements publics comme les stations d'épuration par exemple (qui sont comprises dans cette sous-destination).						
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone naturelle et forestière.						
Salles d'art et de spectacles						
Justification : Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone naturelle et forestière.						
Équipements sportifs						
Justification : Cette sous-destination est autorisée dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'objectif est de permettre des évolutions sur des sites existants publics (n'engendrant pas de consommation d'espace).						
Lieux de culte						
Autres équipements recevant du public						
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie						
Entrepôts						
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						
Cuisine dédiée à la vente en ligne						
Justification : Les 5 sous-destinations précitées sont interdites car ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone naturelle et forestière.						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE						
Exploitation agricole						
Justification : Cette sous-destination est autorisée : - dans le secteur N, uniquement s'il s'agit de constructions réversibles type serres démontables, tunnels plastiques, etc., d'une hauteur de moins de 4 mètres et d'une emprise au sol de moins de 2000 m ² ou s'il s'agit de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux espaces naturels. - dans le secteur Np, milieux naturels les plus sensibles, uniquement s'il s'agit de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux espaces naturels. Des enjeux forts en matière de biodiversité et de risques existent dans ce secteur ; il s'agit d'y limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols. - dans le secteur Npv, uniquement s'il s'agit de réserves de substitution.						
Constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles, camping à la ferme, etc.)						
Justification : Cette sous-destination est autorisée car certains sites d'exploitation bordent la zone N.						
Exploitation forestière						
Justification : Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le secteur N sous conditions et Nf. Ce type d'activité n'est pas compatible avec la nature des autres secteurs.						

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

Les abris pour animaux et les abris de jardin						
Justification : Cette sous-destination est autorisée en raison de l'existence de jardins partagés et afin d'assurer la sécurité et le bien-être des animaux. Une des conditions est que ces abris soient réversibles. L'emprise au sol est limitée à 20 m ² et la hauteur à 3,50 mètres.						
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés au transport, au stockage et à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres						
Justification : Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.						
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...)						
Justification : Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif et pour la mise en valeur du patrimoine naturel. Elle est interdite dans le secteur Npv car cette occupation n'est pas compatible avec la nature de ces secteurs.						
Les panneaux photovoltaïques en toiture et en façade						
Justification : Ces installations sont autorisées sans condition afin d'inciter ce type d'installation sur des surfaces ne générant pas d'impact sur les espaces agricoles et naturels.						
Les aménagements et installations liés au fonctionnement d'une activité de loisirs, culturelles et/ou sportives						
Justification : Il s'agit de la vocation du secteur. Cette sous-destination n'autorise pas les nouvelles constructions.						
Les aménagements et installations liées à une activité touristique ainsi que la pratique du camping, les HLL et RML sur les terrains aménagés à cet effet						
Justification : Il s'agit de la vocation du secteur. Cette sous-destination n'autorise pas les nouvelles constructions.						
Les affouillements et exhaussements de sol						
Justification : Ils sont autorisés sous conditions afin de préserver au maximum le socle naturel.						

Toutes les autres sous-destinations sont interdites dans la zone Naturelle et forestière sauf dans les STECAL délimités et justifiés dans la partie suivante.

Article 2 - Caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Ces dispositions cherchent à encadrer les implantations dans les milieux naturels.

Implantation des constructions		Justifications
N Nf NI Nt Npv	La règle générale :	- Assurer une cohérence avec les implantations de l'habitat diffus - Ne pas contraindre les projets d'intérêt collectif ou les évolutions de l'existant (extensions) et les annexes (exemple : permettre l'implantation des abris de jardins possédant souvent un débord de toit, dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres à compter de l'alignement ou en limite séparative) - Une exception pour l'implantation par rapport aux limites séparatives a été rédigée pour les constructions agricoles pour favoriser une intégration harmonieuse (bâtiments souvent volumineux) dans l'environnement existant
	- avec un retrait d'au moins 3 mètres pour la destination Logement	
	- avec un retrait correspondant au moins à la hauteur divisée par 2 sans être inférieure à 3 mètres pour les autres destinations	
	Les exceptions :	
	- lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite - lorsqu'une construction voisine est implantée avec un retrait moindre - pour une extension d'une construction existante - pour les constructions agricoles sous conditions - pour les annexes de moins de 20 m² - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations photovoltaïques	

Hauteur

Justifications

N
Nf
NI
Nt
Npv

La règle générale :

- pour les habitations : 7,50 m. max.
- pour les constructions à usage agricole : 4 m max.
- pour les autres constructions : 10 m. max.
- pour la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilées : 12 m max. pour les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent

Les exceptions :

- pour les annexes, abris de jardin et pour animaux (hauteur maximale : 3,50 m)
- pour des exigences fonctionnelles ou techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilées

- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes
- Interdire les éoliennes dans l'ensemble de la zone N en raison de sa sensibilité écologique et/ou paysagère

Dans l'ensemble de la zone N

Généralités

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.

Justification : Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit de la zone N à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment (bâtiments d'exploitations forestières par exemple).

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

Justification : L'objectif est de limiter les incidences des nouvelles constructions parfois aux volumes importants sur l'existant.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Justification : L'objectif est de conserver les caractéristiques physiques du terrain, de ne pas impacter le socle naturel.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

Justification : Cette disposition a été rédigée pour préserver les paysages.

En cas d'intervention sur le bâti existant à destination logement :

- les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque,
- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Justification : Cette disposition a été rédigée pour limiter les vis-à-vis (cas dans les hameaux classés en zone N) et éviter les effets « lampion » de certains matériaux.

Pour les constructions à usage forestier	L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.
	Justification : Cette disposition permet au pétitionnaire de réfléchir au positionnement le moins impactant pour le socle naturel. L'objectif est d'intégrer la construction dans son environnement.
	L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.
	Justification : Cette disposition permet d'assurer une qualité architecturale en recherchant une cohérence dans les différents matériaux utilisés.
	Les bâtiments agricoles devront : - présenter une simplicité de volume et une unité de ton, - utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres, - diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats. - choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).
	Justification : Ces dispositions permettent d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage.
	La toiture devra être constituée de deux pans couvrant chacun au minimum $\frac{1}{4}$ de la surface couverte, avec un minimum de 4 mètres.
Pour les constructions à usage d'habitation	Justification : Il s'agit de respecter l'architecture locale en matière de bâti agricole, de permettre à terme l'implantation de panneaux solaires et d'éviter les « casquettes »
	L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.
	Justification : Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction.
	L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.
	Justification : Cette disposition interdit l'utilisation de matériaux précaires et provisoires afin de garantir la qualité des paysages.
	Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.
	Justification : Les ouvertures étant une composante de la façade participent à l'intégration de la construction globale dans le paysage. C'est pourquoi leur distribution doit être réfléchie.
	Les dispositions des articles 675 à 680 du code civil devront être respectées.
	Justification : Un rappel à ces articles est fait afin qu'ils soient pris en compte dès la demande d'autorisation d'urbanisme et pour éviter tout contentieux.
	La teinte des menuiseries des baies et des volets est similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.
	Justification : L'objectif est d'éviter l'effet « lampion » des constructions dans l'environnement, effet potentiel lors de l'utilisation de couleurs criardes.
	Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).
	Justification : Il s'agit d'éviter la multiplicité des débords sur une façade.

Les toitures seront composées de deux pans dont la pente sera comprise entre 25 et 35%. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.
Justification : Cette disposition permet de préserver les codes architecturaux locaux dans les espaces ruraux tout en permettant une adaptation de la règle aux nouveaux volumes architecturaux.
Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.
Justification : Cette disposition permet d'éviter des décrochements et ruptures dans le bâti.
La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites.
Justification : Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement dans l'espace rural.

Article 3 - Qualité paysagère et environnementale des abords de la construction

Dans l'ensemble de la zone N	
Le traitement des abords	Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des matériaux, - en recherchant la simplicité des formes et structures, - en tenant compte du bâti et du site environnant, - en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...
	Justification : Ces 4 règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain, les clôtures formant le premier plan dans sa perception depuis l'espace public.
	Sont interdits : - l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...), - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), - l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage
	Justification : Ces dispositions permettent également de valoriser l'espace public.
	Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.
	Justification : Cette disposition permet de préserver les clôtures anciennes, représentant une partie du patrimoine du territoire. Cette disposition n'empêche pas de crépir un mur en moellons charentais (action parfois nécessaire en cas de mauvais état).
	La construction de murs pleins est interdite sauf : - si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.), - si elle constitue une reconstruction à l'identique, - si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.
	Justification : Cette disposition constitue une exception car l'objectif est de ne pas entraver le déplacement des espèces au sein des zones N.
	En limite séparative avec un espace agricole ou naturel : Seules sont autorisées les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'une clôture de type agricole (lisses ajourées par exemple) et permettant le passage de la petite faune, doublés d'une haie arbustive. La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 2 mètres.
	Justification : L'objectif de cette disposition est de privilégier les clôtures végétales dans des espaces ruraux. D'une part, il s'agit d'intégrer les constructions dans un paysage dominé par le végétal, d'autre part, de faciliter les déplacements de la petite faune.

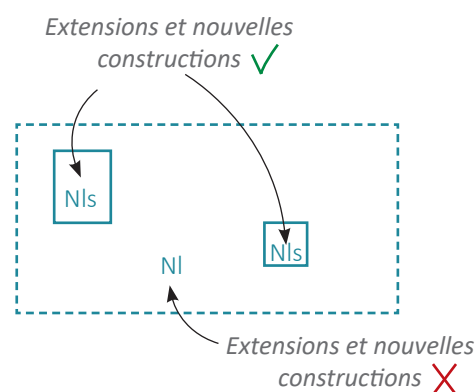
Le traitement des espaces libres	Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple).
	Justification : L'objectif est de préserver la nature au sein des espaces urbanisés pour la qualité du cadre de vie et dans le contexte de réchauffement climatique.
	Lors de toute nouvelle construction, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés: Entre 500 et 750 m ² : 30% Entre 750 et 1000 m ² : 40% Plus de 1000 m ² : 50% (surperficie de l'unité foncière) Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Lors de toute nouvelle construction des autres destinations, un coefficient de pleine terre de 20% devra être respecté.
	Justification : Ces dispositions répondent à l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols.

5.9 Les STECAL de la zone N

Les élus ont fait le choix d'avoir la capacité de maintenir des activités isolées dans l'espace rural sur leur emplacement et de leur permettre un développement mesuré. Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein de la zone N (non permis par le code de l'urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors compromettre leur pérennité et condamner certaines activités. Quelques STECAL ont également été créés pour permettre l'installation de nouvelles structures de loisirs ou touristiques.

5.9.1 Les secteurs NIs

Le STECAL NIs a été créé pour permettre une évolution des sites accueillant ou étant destinés à accueillir des activités de loisirs, culturelles ou sportives au sein de la zone Naturelle et forestière. Le STECAL NIs fonctionne en lien avec le secteur NI ; ce dernier n'a pas vocation, lui, à accueillir d'extensions ou de nouvelles constructions ; en effet, dans ces espaces aujourd'hui non bâtis et peu artificialisés aujourd'hui, seuls sont autorisés les aménagements et installations liés au fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du PLUi. Dans le STECAL NIs, les extensions et les nouvelles constructions en lien avec ces activités sont permises. Ainsi, la délimitation est circonscrite à l'emprise des bâtiments existants ou futurs sur le site et leurs abords immédiats. Cette délimitation vise à limiter le mitage du bâti sur ces sites s'inscrivant dans un environnement naturel et permet de justifier du caractère limité du STECAL.



- Schéma illustrant la différence entre les secteurs NI et NIs -

La création du STECAL NIs constitue une des traductions réglementaires des orientations du PADD en faveur des activités sportives ou de loisirs : « conforter l'offre de loisirs à destination des habitants du territoire et des touristes », « favoriser les aménagements touristiques en bord de fleuve (bases nautiques, hébergement, randonnées...) et permettre la réalisation du projet de stade d'eaux vives à Mansle, en prenant en compte les risques liés à l'eau et les objectifs de préservation de l'environnement », ou encore « penser des espaces publics pour les jeunes du territoire ».

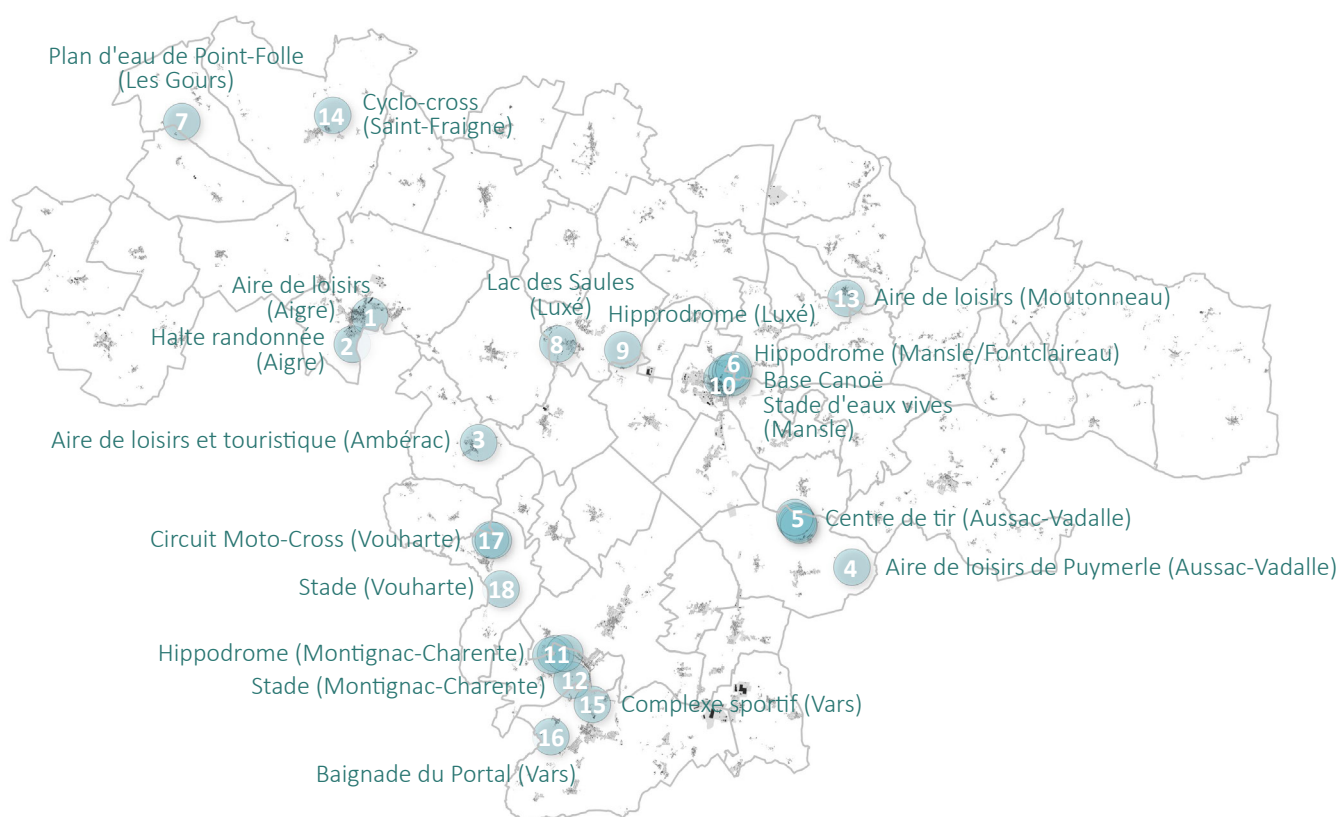


- Plan d'eau de Point-Folle, Les Gours -



- Hippodrome, Montignac-Charente -

Le PLUi a eu recours, à titre exceptionnel, aux STECAL : sur l'ensemble des 51 communes, 29 secteurs ont été délimités sur 18 sites (selon la configuration des lieux, plusieurs STECAL ont parfois été délimités sur un même site) :



Concernant les règles générales de volumétrie, elles ont été rédigées pour assurer l'insertion des extensions et des nouvelles constructions dans l'environnement et le maintien du caractère naturel de la zone. Ainsi :

- Sont autorisées les constructions liées à une activité de loisirs, culturelles et/ou sportives ainsi que les constructions liées à la destination Restauration, sous réserve qu'elles ne portent pas l'emprise au sol (constructions existantes et créées) à plus de 50% de la surface du STECAL ou dans la limite d'une emprise au sol de 200 m² maximum en plus de celle éventuellement existante à la date d'approbation du PLUi sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.
- La hauteur est limitée à 7,50 mètres ou à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.

Ces règles et leurs incidences sur les possibilités de construire sont détaillées pour chaque site.

1 Création d'une aire de loisirs au bord de l'Aume à Aigre

	Objectif(s)	- Requalifier le site (ancienne station d'épuration), idéalement situé à l'est du centre-ville d'Aigre, au bord de l'Aume, vers un usage lié à la détente et à la promenade (en lien avec les circuits pédestres existants). Le projet envisagé est la création d'une aire de loisirs. Il s'agit d'une propriété communale.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Site en partie artificialisé inséré au sein d'un espace naturel boisé, dans la vallée de l'Aume. - En zone inondable - Pas d'exploitation agricole. - Existence des réseaux Eau potable, Electricité et Assainissement
	Taille limitée	La taille du STECAL NIs a été limitée à la partie artificialisée et couvre une surface de 2309 m² .

	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 35% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (4719 m²).
--	------------------	---

2 Création d'une halte randonneur au sud du centre-ville d'Aigre

	Objectif(s)	- Mobiliser un terrain actuellement en friche pour y créer une halte randonneur (positionnement à l'interface de nombreux circuits de randonnées) - Créer une halte randonneur sur ce site à l'interface de nombreux circuits de randonnées.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Site s'inscrivant en entrée de ville, à l'interface entre espaces agricoles et espace urbain (avec l'EHPAD nouvellement construit au Nord et la station d'épuration au Sud). - Aucune nuisance établie par rapport à la proximité de la station d'épuration. - Existence des réseaux Eau potable et Electricité.
	Taille limitée	La taille du STECAL NIs a été limitée à la partie artificialisée et couvre une surface de 1769 m² .
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 12% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (7474 m²).

3 L'aire de loisirs et touristique d'Ambérac

	Objectif(s)	- Améliorer l'aménagement de cette aire de loisirs, pour répondre aux besoins et attentes des habitants et des visiteurs. - Créer un préau de 200 m² et une plate-forme camping-cars.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Séparée du bourg d'Ambérac par le fleuve Charente, cette aire de loisirs (propriété communale) accueille actuellement un embarcadère (rampe de mise à l'eau), des toilettes (bâti cadastré) et des jeux pour enfants. - Existence des réseaux Eau potable, Electricité et défense incendie. Assainissement non collectif.
	Taille limitée	Le STECAL a été délimité en lien avec l'implantation projetée d'une plate-forme couverte à l'aire de pique-nique (d'une emprise au sol de 275 m²) et d'un bloc sanitaire (sur la partie réhaussée). Il couvre une superficie de 2004 m² .
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 10% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (1,2 hectares).

4 L'Ermitage de Puymerville à Aussac-Vadalle

	Objectif(s)	- Valoriser la clairière de Puymerville par la CC Cœur de Charente afin de sensibiliser les usagers aux valeurs environnementales et patrimoniales. - Permettre une évolution mesurée de ce site patrimonial, appartenant à la commune, géré par la communauté de communes.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Dans la continuité de la clairière de Puymerville et de ses chênes centenaires se trouve la chapelle semi-enterrée dédiée à Sainte Quitterie. - Avec d'autres ruines tout autour comme celles d'une citerne voûtée en ogives, il s'agit d'un patrimoine témoignant de l'Ermitage du XIII^{ème} siècle, attirant les habitants et les visiteurs. - Isolé au sein d'un espace boisé, il existe un préau (avec sanitaires) loué pour des manifestations publiques et événements familiaux. - Le site est desservi par les réseaux Eau Potable, Electricité et Défense Incendie. L'assainissement est non collectif.
	Taille limitée	Les 2 STECAL ont été délimités en lien les emprises bâties existantes ; ils couvrent une superficie de 651 m² et 546 m² .
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 1,3% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (3,1 hectares).

5 Le centre de tir sportif d'Aussac-Vadalle

	Objectif(s)	- Créer un centre de tir compatible des normes anti-bruits permettant la réalisation de championnats Régionaux, de France et du Monde. - Permettre la réfection, l'extension ou la démolition/reconstruction de ces bâtiments pour répondre aux besoins de l'activité.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Au nord de la commune, entre des espaces boisés et la carrière CDMR. - Cinq STECAL NIs ont été délimités sur ce site correspondant aux emprises bâties existantes (afin qu'ils puissent être mis aux normes). - Le site est desservi par les réseaux Eau potable et Électricité et bénéficie d'une défense incendie. L'assainissement est non collectif.
	Taille limitée	La délimitation correspond aux emprises bâties du centre (bâtiments sous lesquels les tireurs de positionnent d'une emprise au sol totale de 1278 m ²) et à leurs abords. Les STECAL couvrent des superficies de 330, 502, 1670, 2729 et 3611 m² .
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle supplémentaire représente moins de 5% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (6,7 hectares).

6 L'hippodrome et ses extensions à Mansle/Fontclaireau

	Objectif(s)	- Répondre à des besoins potentiels d'évolution des structures d'accueil des équidés lors des compétitions ayant lieu à l'hippodrome du Champion de Mansle. Le terrain de ces STECAL est propriété de la Société des Courses.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Les deux STECAL se situent sur des terrains positionnés dans la continuité de l'hippodrome de Mansle. - Chaque STECAL comprend déjà un bâtiment (stockage du matériel et bureaux). - Le STECAL au sud est situé en zone inondable.
	Taille limitée	Les STECAL ont été délimités par rapport à l'implantation des bâtiments existants et couvrent des surfaces de 617 m² (sud) et 563 m² (nord).
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 3% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (2,1 hectares).
	Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée et/ou une réfection du bâtiment d'accueil (comprenant une buvette et un espace de stockage et des tribunes. Le site appartient à la commune.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- L'hippodrome se situe au sens large au contact direct d'un vaste espace naturel : la vallée de la Charente. Il possède une piste en herbe, dédiée aux trotteurs. - en zone inondable. - Le site est desservi par le réseau Eau Potable, Electricité, Assainissement collectif et bénéficie d'une défense incendie.
	Taille limitée	Le STECAL a été délimité en lien les emprises bâties existantes ; il couvre une superficie de 5284 m² . Les bâtiments existants ont une emprise au sol totale de 570 m²
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 5% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (5,9 hectares).

7 Le plan d'eau des Gours



Objectif(s)

- Permettre une évolution mesurée du bloc sanitaire, du poste de secours et de la buvette sur ce site de baignade, appartenant à la commune, géré par la communauté de communes.

Compatibilité du STECAL avec son environnement proche

- Ce plan d'eau constitue un lieu de baignade pour l'ensemble de la population. Il est libre d'accès toute l'année et une baignade surveillée est mise en place durant la période estivale.

- Situation isolée au sein des espaces agricoles.

- Plan d'eau, site de baignade, situé à proximité immédiate du STECAL.

- Le site est desservi par l'ensemble des réseaux (Eau Potable, Electricité, Assainissement collectif et défense incendie).

Taille limitée

La délimitation correspond à l'emprise bâtie du bloc sanitaire et ses pourtours (49 m²). La surface du STECAL est de **497 m²**.

Capacité limitée

L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 0,6% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (4,3 hectares).

8 Le lac des Saules à Luxé



Objectif(s)

- Espace de loisirs d'intérêt appartenant la commune, ce site de baignade doit pouvoir évoluer de manière mesurée.

- Le projet prévoit l'aménagement d'une aire de camping et camping-car, la mise aux normes des sanitaires (raccordement à l'assainissement collectif), la réhabilitation des jeux pour enfants et des aménagements pour renforcer les équipements du restaurant (terrasse, WC, assainissement collectif, éclairage).

Compatibilité du STECAL avec son environnement proche

- Ce plan d'eau constitue un lieu de baignade pour l'ensemble de la population. Il est libre d'accès toute l'année et une baignade surveillée est mise en place durant la période estivale.

- Situation isolée au sein des espaces agricoles.

- Plan d'eau, site de baignade, situé à proximité immédiate du STECAL.

- Le site est desservi par le réseau Eau Potable et Electricité et la défense incendie est assurée. L'assainissement est assuré par une fosse étanche.

Taille limitée

La délimitation correspond à l'emprise bâtie du bloc sanitaire et ses pourtours (49 m²). La surface du STECAL est de **497 m²**.

Capacité limitée

L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 0,6% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (4,3 hectares).

9 L'hippodrome de Luxé



Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée de cet équipement sportif, appartenant à la commune. Cet équipement accueille également de manière ponctuelle des concerts, brocantes et accueille des cyclotouristes. - Il est également envisagé la création d'un City parc à destination des enfants et adolescents.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- A l'interface entre la vallée de la Charente et les espaces agricoles. - A la limite de la zone inondable identifiée dans le PPRI. - Le site est desservi par le réseau Eau Potable et Electricité et la défense incendie est assurée. L'assainissement est assuré par une fosse étanche.
Taille limitée	La surface du STECAL inclue l'ensemble des bâtiments existants. Il couvre une surface de 1,42 hectares.
Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 15% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (10,32 hectares).

10 Le projet de stade d'eau vive



Objectif(s)	- Permettre la création d'un stade d'eau vive à Mansle pour l'accueil de grandes compétitions sportives nationales et internationales. Le projet réunit deux types d'aménagement pour les sports d'eau vive : le parcours d'eau vive (réaménagement de la rivière existante) et le stade d'eau vive (partie artificielle). Ce dernier permet de simuler une rivière en maîtrisant les débits et en ôtant les contraintes naturelles, à savoir les variations subites de niveaux d'eau et le transport sédimentaire. L'accès au site se fera par la création d'une nouvelle voirie depuis le giratoire du Champion et longera l'hippodrome par le sud. Autour du stade d'eau vive, seront aménagés des espaces de circulation techniques et touristiques. Une plate-forme créée en rive droite reçoit des cabanons thématiques (accueil, vestiaires, stockage, etc.) et démontables - formant une unité. La partie artificielle occupe un espace accueillant autrefois la piscine.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Sur le fleuve Charente et ses abords (Natura 2000). - L'emprise du projet affecte trois habitats, dont deux possèdent un enjeu moyen à l'échelle locale et un troisième un enjeu fort. - Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été identifiée au sein du STECAL. - Deux espèces animales ont été identifiées à proximité immédiate de l'emprise du projet (la Loutre d'Europe et le Lézard des murailles) et des espèces piscicoles dans le milieu aquatique.

	Taille limitée	La délimitation correspond à l'emprise bâtie des vestiaires/sanitaires/buvette. La surface du STECAL est de 919 m² .
	Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 308 m². L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 3% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (1,76 hectares).

13 Aire de loisirs de Moutonneau

	Objectif(s)	- La commune envisage la création d'une aire de loisirs intégrant une buvette et un bâti temporaire (zone inondable) installé durant la période estivale.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- En contrebas du bourg (au sud), en bordure du fleuve Charente. - En zone inondable. - Le site n'est pas desservi par les réseaux Electricité et Assainissement. Une conduite Eau Potable est existante à proximité. Un point de prélèvement sur la Charente est en cours de réalisation pour la défense incendie.
	Taille limitée	L'emprise du STECAL correspond à l'emplacement prévu du nouvel aménagement. Il couvre une superficie de 176 m² .
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 1,5% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (6142 m²).

14 Projet de création d'un cyclo-cross à Saint-Fraigne

	Objectif(s)	- La commune envisage la création d'un cyclo-cross. Un bâtiment est projeté pour l'accueil, la buvette et le stockage du matériel.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Le site se trouve dans la continuité du cimetière, au sein de vastes espaces agricoles. - Il est desservi par les réseaux Eau Potable et Electricité. L'assainissement est non collectif.
	Taille limitée	L'emprise du STECAL correspond à l'emplacement prévu pour le nouveau bâtiment (de 200 m² maximum d'emprise au sol). Il couvre une superficie de 1070 m² .
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 2% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (3,7 hectares).

15 Complexe sportif à Vars

	Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée des bâtiments du complexe sportif (terrain de football stabilisé).
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Dans la vallée de la Charente. - Existence des réseaux Eau Potable et Electricité. Le site bénéficie d'une défense incendie.
	Taille limitée	La délimitation correspond aux emprises déjà artificialisées (terrains de tennis, parking) et en parties bâties (313 m ² d'emprise au sol existante). Il couvre une superficie de 3549 m² .
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 14% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (2,55 hectares).

16 Baignade du Portal à Vars

	Objectif(s)	- Conforter ce site de loisirs appartenant en partie à la commune et en partie à la communauté de commune (qui en a la gestion). - Pérenniser en «dur» (exemple : sur pilotis) les installations existantes.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Le site s'inscrit dans la vallée de la Charente, en bordure du fleuve. - L'emprise couverte par le STECAL est en partie bâtie (sanitaires, snack, poste de secours, stockage du matériel). - Le site est desservi par les réseaux Eau Potable et Electricité et bénéficie d'un dispositif de défense incendie.
	Taille limitée	La délimitation correspond à l'emprise du bâtiment existant et ses pourtours (38 m ²). La surface du STECAL est de 771 m² .
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle représente moins de 2% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs).

17 Circuit moto-cross à Vouharte

	Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée des bâtiments permettant l'accueil des usagers et le stockage du matériel. Un projet d'agrandissement est en cours de réflexion. Le site appartient à la commune.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Le site se trouve au nord du bourg de Vouharte (sur les hauteurs) et jouxte des espaces agricoles au nord et boisés au sud. - Il est desservi par les réseaux Eau Potable et Electricité. Il n'y a ni l'assainissement collectif, ni la défense incendie.
	Taille limitée	La délimitation des deux STECAL correspond à l'emprise des bâtiments existants et leurs abords immédiats. Ils couvrent des surfaces de 805 et 1919 m² .

	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 5% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (3,22 hectares).
--	------------------	--

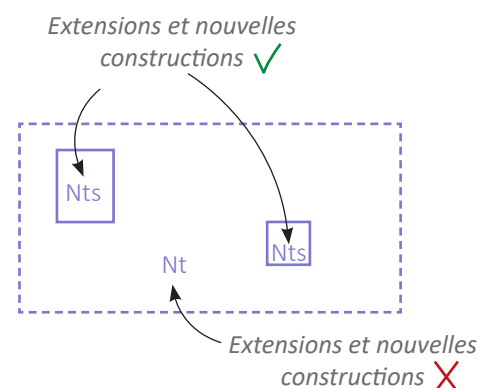
18 Le stade à Vouharte

	Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée du bâtiment du terrain de football (vestiaires et sanitaires), en lien avec le projet de création d'une plaine de jeux destinée aux enfants.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Accolé au cimetière. - Isolé au sein des espaces agricoles. - Le site est desservi par les réseaux Electricité et Eau Potable. L'assainissement est non collectif.
	Taille limitée	La délimitation du STECAL correspond à l'emprise du bâtiments existant et ses abords immédiats. Il couvre une surface de 1465 m² .
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 3% de la surface de l'ensemble du site (NI et NIs) (2,55 hectares).

5.9.2 Les secteurs Nts

231

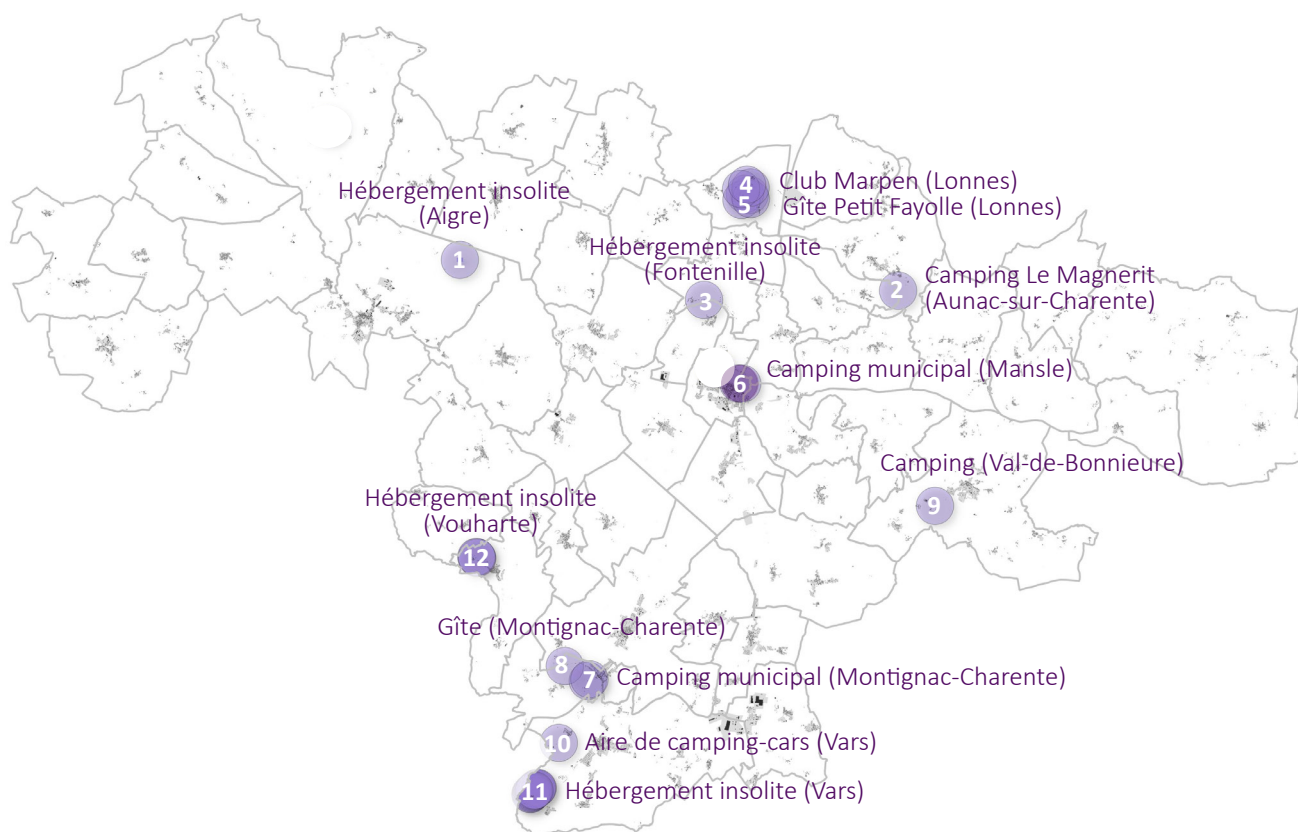
Le STECAL Nts a été créé pour permettre une évolution des sites accueillant ou étant destinés à accueillir des activités touristiques au sein de la zone Naturelle et forestière. Le STECAL Nts fonctionne souvent en lien avec le secteur Nt. Ce dernier n'a pas vocation, lui, à accueillir d'extensions ou de nouvelles constructions (il n'est donc pas considéré comme un STECAL) ; en effet, dans ces espaces aujourd'hui non bâtis et peu artificialisés, seuls sont autorisés les aménagements et installations liés au fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du PLUi. Dans le STECAL Nts, les extensions et les nouvelles constructions en lien avec ces activités sont permises. Ainsi, la délimitation est circonscrite à l'emprise des bâtiments existants ou futurs sur le site et leurs abords immédiats. Cette délimitation vise à limiter le mitage du bâti sur ces sites s'inscrivant dans un environnement naturel et permet de justifier du caractère limité du STECAL.



- Schéma illustrant la différence entre les secteurs Nt et Nts -

La création du STECAL Nts constitue une des traductions réglementaires des orientations du PADD en faveur du développement du tourisme vert sur le territoire, notamment « accompagner le développement et la diversification de l'offre d'accueil touristique, notamment à destination des groupes ou de l'hébergement insolite », « favoriser les aménagements touristiques en bord du fleuve ».

Le PLUi a eu recours, à titre exceptionnel à ces STECAL : sur les 51 communes, 33 secteurs ont été délimités sur 13 sites (selon la configuration des lieux, plusieurs STECAL ont parfois été délimités sur un même site) :



- Les STECAL Nts délimités sur le territoire de la communauté de communes -

Concernant les règles générales de volumétrie, elles ont été rédigées pour assurer l'insertion des extensions et des nouvelles constructions dans l'environnement et le maintien du caractère naturel de la zone. Ainsi :

- Sont autorisées les constructions appartenant aux destinations « Hôtel », « Restauration », « Équipements sportifs » et « Autre hébergement touristique » dans la limite d'une augmentation de l'emprise au sol de **200 m² maximum** par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

- La hauteur est limitée à 7,50 mètres.

Ces règles et leurs incidences sur les possibilités de construire sont détaillées pour chaque site.

1 Projet d'hébergement insolite à la Croix Blanche à Aigre

	Objectif(s)	- Permettre l'implantation d'hébergements insolites (cabanes dans les arbres) sur le territoire. - 6 à 10 entités « Hébergements insolites » sont projetées et la mise en valeur des lieux sera orientée vers la connaissance de la nature et la pratique de la sylvothérapie.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Au sein d'un espace boisé (Forêt de Tusson) inventorié (ZNIEFF de type I), au nord de la commune. - Pas d'exploitation agricole. - Absence de réseaux.
	Taille limitée	Le STECAL est de taille limitée ; la zone d'implantation dédiée aux cabanes est de 4378 m² .
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 5% de la surface du STECAL (Nts). La densité n'excédera pas 200 m² dans le STECAL.

2 Camping Le Magnerit d'Aunac-sur-Charente

	Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée du camping municipal.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Secteur naturel proche du centre-bourg d'Aunac comprenant des boisements et le fleuve. - Au sein de la Vallée de la Charente, espace naturel inventorié (ZNIEFF de type I et II). - en zone inondable. - L'ensemble du site du camping se déploie sur 1,1 hectares et comprend : une zone de stationnement enherbée dédiée aux véhicules, 25 emplacements, un bâtiment accueillant les sanitaires et une aire de jeux extérieure. - Pas d'exploitation agricole. - Les réseaux Eau Potable et Electricité existent. L'assainissement est non collectif.

	Taille limitée	Le STECAL est de taille limitée ; la zone d'implantation dédiée aux extensions et nouvelles constructions potentielles est de 1090 m² et se limite à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction existante.
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 2,5% de la surface du camping (Nt et Nts). La densité n'excédera pas 255 m² (actuellement, l'emprise existante s'élève à 55 m ²) dans le STECAL (Nts).

3 Projet d'hébergement insolite à Chateaurenaud à Fontenille

	Objectif(s)	- Permettre l'implantation d'hébergements insolites d'une capacité de 12 à 15 personnes au total sur le territoire et d'installations communes (toilettes sèches, douches...).
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Secteur naturel dans la continuité du hameau de Châteaurenaud (au sud-ouest de la commune). - Au sein de la Vallée de la Charente, espace naturel classé (Natura 2000). - Pas d'exploitation agricole à proximité immédiate. - Réseaux Eau Potable et Electricité à proximité. Pas d'assainissement collectif.
	Taille limitée	Le STECAL est de taille limitée ; la zone d'implantation dédiée aux nouvelles constructions est de 2117 m² .
	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera inférieure à 10% de la surface du STECAL (Nts). La densité n'excédera pas 200 m² dans le STECAL.

4 Le Club Marpen à Lonnes

	Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée de ce gîte de groupes (12 personnes).
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Gîte s'inscrivant dans un environnement bâti (le hameau de la Petite Fayolle au nord-est de la commune). - Le site borde un espace boisé de près de 7000 m ² sur la limite ouest. - Pas d'exploitation agricole. - Les réseaux Eau Potable et Électricité existent. L'assainissement est non collectif.
	Taille limitée	Couvrant une surface de 3872 m² , le STECAL est de taille limitée. La limite du STECAL a été définie selon les emprises bâties existantes et l'espace boisé (pour ne pas empiéter sur ce dernier).

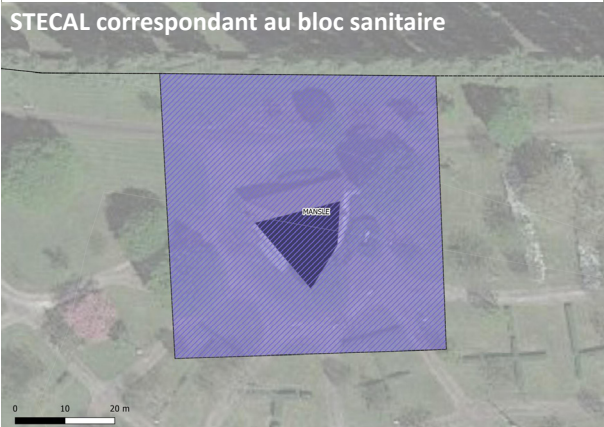
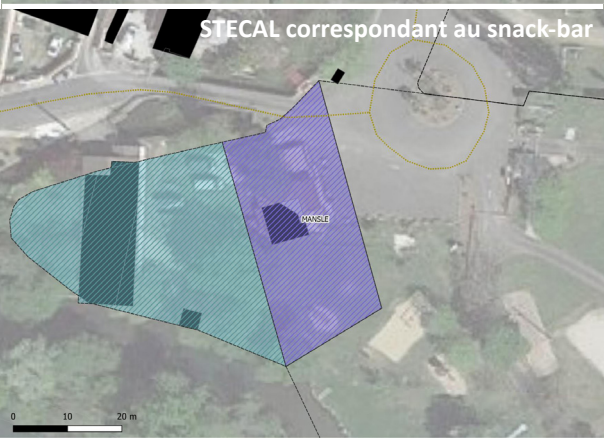
	Capacité limitée	L'occupation des constructions potentielles sera inférieure à 20% de la surface du STECAL (Nts). La densité n'excédera pas 732 m² (actuellement l'emprise au sol existante s'élève à 532 m ²).
--	------------------	--

5 Le gîte de la Petite Fayolle à Lonnes



Objectif(s)	- Permettre le projet de développement de l'hébergement touristique sur le site existant. Il est projeté 6 nouvelles constructions : 4 gîtes, un atelier et un local technique. 6 STECAL ont ainsi été délimités sur ce site.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Les STECAL s'inscrit sur un vaste terrain de 17 hectares à dominante naturelle mais comprenant quelques constructions et installations (5 gîtes, une piscine, une aire de jeux et un local de vente de produits locaux notamment). - Le boisement de plusieurs parcelles, au sein et sur les franges du site, est envisagé. - Pas d'exploitation agricole. - Les réseaux Eau Potable et Électricité existent. L'assainissement est non collectif.
Taille limitée	Les STECAL délimités couvrent des espaces déjà bâtis ou destinés à accueillir les nouvelles constructions et sont de tailles limitées : 270, 783, 1132, 1782, 3591 et 4492 m² .
Capacité limitée	L'occupation des constructions potentielles sera inférieure à 2% de la surface du site dans son ensemble (Nt et Nts). La densité n'excédera pas 1993 m ² (actuellement l'emprise au sol existante s'élève à 793 m ²) au sein de l'ensemble des STECAL (Nts).

6 Camping Le Champion à Mansle

	Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée du camping municipal.
STECAL correspondant au bloc sanitaire 	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Secteur naturel proche du centre-ville de Mansle comprenant des boisements et le fleuve. - Au sein de la Vallée de la Charente, espace naturel classé (Natura 2000). - en zone inondable. - L'ensemble du site du camping se déploie sur 2,9 hectares et comprend : un bloc sanitaire, un bâtiment accueillant un snack-bar, une zone de stationnement dédiée aux véhicules, 80 emplacements et 40 emplacements camping-cars, des terrains de sport (basket, volley...). Le site jouxte une aire de jeux, un minigolf et une base nautique. - Pas d'exploitation agricole. - Les réseaux Assainissement, Eau Potable et Electricité existent.
STECAL correspondant au snack-bar 	Taille limitée	Deux STECAL ont été délimités et sont de taille limitée. Ils correspondent aux emprises bâties existantes : le bloc sanitaire - 3082 m² - et le snack-bar - 836 m²-. Les périmètres se limitent à une distance maximale de 25 mètres par rapport aux constructions existantes.
	Capacité limitée	L'occupation des constructions existantes et futures sera inférieure à 0,3% de l'ensemble du site (Nt et Nts). La densité n'excédera pas 358 m² dans le STECAL du bloc sanitaire et 250 m² dans le STECAL du snack-bar.

7 Camping Les Platanes à Montignac-Charente



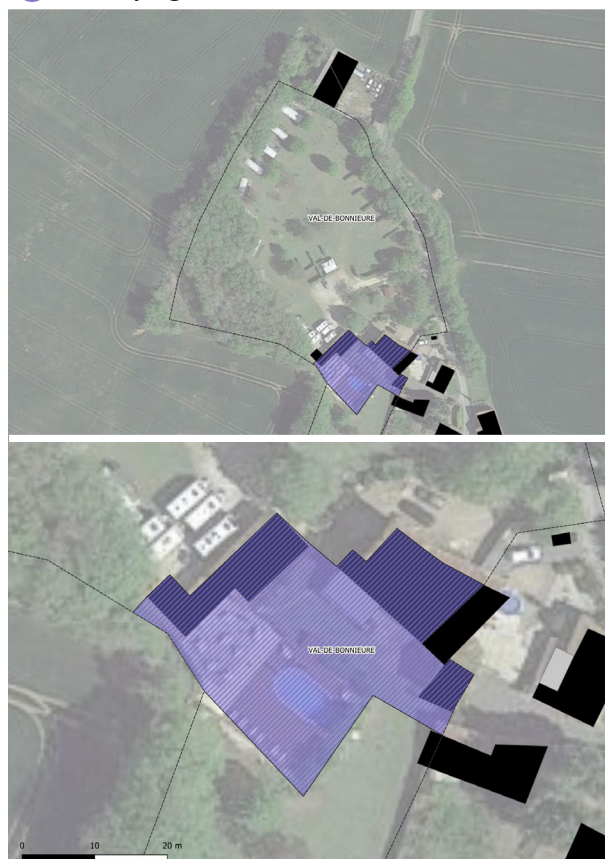
Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée du camping municipal.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Secteur naturel arboré proche du centre-bourg de Montignac-Charente (à l'entrée Ouest) et en bordure du fleuve. - Au sein de la Vallée de la Charente, espace naturel classé (Natura 2000). - en zone inondable. - L'ensemble du site du camping se déploie sur 2,0 hectares et comprend : un bloc sanitaire, un bâtiment accueil et une salle de loisirs, une zone de stationnement enherbée dédiée aux véhicules, 70 emplacements, un bungalow toilé, une aire de pétanque. - Pas d'exploitation agricole. - Les réseaux Eau Potable, Électricité et Assainissement collectif existent.
Taille limitée	Les STECAL délimités couvrent les espaces déjà bâtis et leurs abords : 1412 m² et 1330 m² . Les périmètres se limitent à une distance maximale de 15 mètres par rapport aux constructions existantes.
Capacité limitée	L'occupation des constructions existantes et futures sera inférieure à 3% de la surface du site dans son ensemble (au maximum) (Nt et Nts). La densité n'excédera pas 253 m² dans le STECAL du bloc sanitaire et 261 m² dans le STECAL du bâtiment accueil/salle de loisirs.

8 Le gîte de l'hippodrome de Montignac-Charente



Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée de ce gîte d'étape de groupes, propriété de la communes.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Gîte implanté sur un site artificialisé : le site de l'hippodrome, s'insérant dans un environnement naturel entre le fleuve Charente et les coteaux. - Au sein de la Vallée de la Charente, espace naturel classé (Natura 2000). - en zone inondable. - Les réseaux Eau Potable, Assainissement collectif et Électricité existent.
Taille limitée	Couvrant une surface de 3236 m² , le STECAL est de taille limitée. La limite du STECAL a été définie selon l'emprise bâtie existante.
Capacité limitée	La densité n'excédera pas 447 m² dans le STECAL (Nts).

9 Le camping Devezau à Val-de-Bonnierre



Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée du camping.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Secteur à dominante naturelle par les boisements qui l'entourent. - L'ensemble du site du camping se déploie sur 1,2 hectares et comprend : un bâtiment accueillant les sanitaires, un bâtiment accueillant un café, une zone de stationnement dédiée aux véhicules, 39 emplacements (dont certains occupés par des mobil-homes) et une piscine. - Existence d'une exploitation agricole à environ 100 mètres du site. - Les réseaux Eau Potable et Électricité existent. Assainissement non collectif.
Taille limitée	Couvrant une surface de 969 m² , le STECAL est de taille limitée. La limite du STECAL a été définie selon l'emprise bâtie et imperméabilisée (la piscine et ses abords) existante.
Capacité limitée	L'occupation des constructions potentielles sera inférieure à 4,5% de la surface du site dans son ensemble (Nt et Nts). La densité n'excédera pas 501 m ² (actuellement l'emprise au sol existante s'élève à 301 m ²) au sein du STECAL (Nts).

10 Création d'une aire de camping-cars à Vars

	Objectif(s)	- Organiser l'accueil des camping-cars sur le territoire.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Secteur arboré à l'entrée du site de la Baignade du Portal (site géré par la communauté de communes). - Pas d'exploitation agricole. - L'ensemble du projet se déploie sur 2102 m² (dont 420 m² se situe en zone inondable) et comprendra une aire de stationnement, des bornes et des sanitaires. - Les réseaux Eau Potable et Électricité existent. Assainissement non collectif.
	Taille limitée	Le STECAL est de taille limitée : 2102 m ² .
	Capacité limitée	L'occupation des constructions potentielles sera inférieure à 10% de la surface du STECAL (Nts). La densité n'excédera pas 200 m ² dans le STECAL (Nts).

11 Projet d'hébergement insolite à Servol à Vars

	Objectif(s)	- Proposer un tourisme de bien-être en harmonie avec la nature, à travers des séjours de durée variable en hébergements insolites, - Permettre l'implantation d'hébergements écoresponsables (maîtrise de l'eau, de l'énergie, gestion des déchets...), construits en matériaux naturels, - Créer un espace de détente et un bloc sanitaire.
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Secteur naturel sur les coteaux, entre le Logis de Cée et Servol au sud de la commune, entités bâties où se trouvent des exploitations agricoles. - Au sein de la Vallée de la Charente, espace naturel classé (Natura 2000). - L'ensemble du projet se déploie sur 1,7 hectares et comprendra : un bâtiment incluant un bloc sanitaire et l'accueil, 12 hébergements insolites (chacun d'une surface de moins de 25 m²). - 13 STECAL ont été délimités dont un se situe en zone inondable (bloc sanitaire et bâtiment d'accueil). - Les réseaux Eau Potable et Électricité existent. Assainissement non collectif.
	Taille limitée	Les STECAL sont de taille limitée : leur surface est de 25 m ² . Leur délimitation correspond aux emplacements projetés des hébergements insolites.
	Capacité limitée	L'occupation des constructions potentielles sera inférieure à 3% de la surface du site dans son ensemble (Nt et Nts). La densité n'excédera pas 430 m ² au total (Nts).

12 Projet d'hébergement insolite au Galop à Vouharte

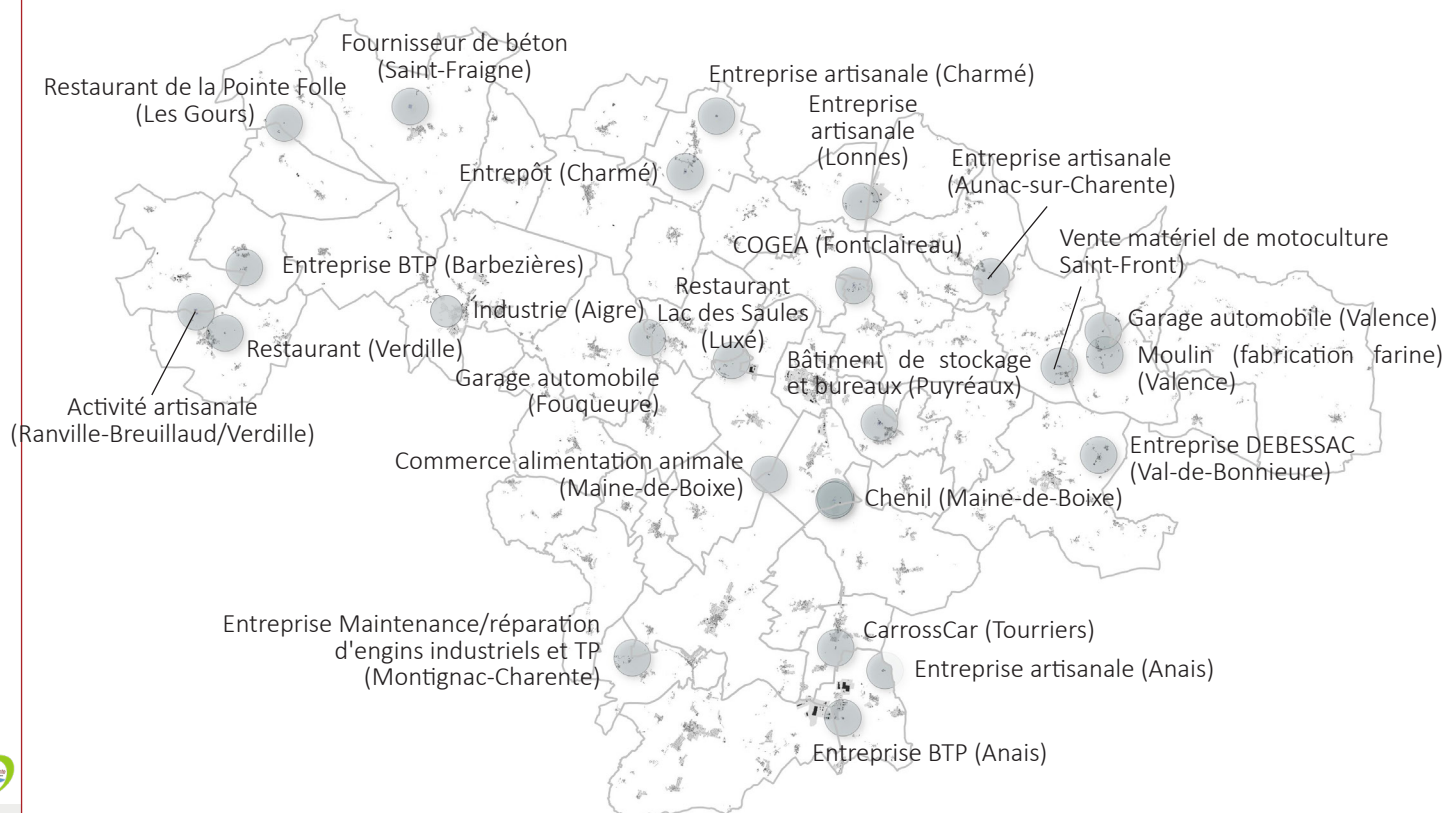
	Objectif(s)	- Permettre l'implantation de nouveaux hébergements insolites sur ce site accueillant déjà un hébergement «Dôme».
	Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Secteur boisé au sein du hameau du Galop au nord-ouest du bourg. - Au sein de la vallée de la Charente, espace naturel classé (Natura 2000). - Pas d'exploitation agricole à moins de 100 mètres du site. - L'ensemble du projet se déploie sur 5070 m² et comprendra 2 nouvelles constructions. - Les réseaux Eau Potable et Electricité existent. Assainissement non collectif.
	Taille limitée	Les STECAL sont de taille limitée : 103, 125 et 308 m ² .
	Capacité limitée	L'occupation des constructions potentielles sera inférieure à 10% de la surface du site dans son ensemble (Nt et Nts). La densité n'excédera pas 428 m ² dans l'ensemble des STECAL (Nts).



5.9.3 Les secteurs Nzs

Le secteur Nzs marque la volonté de la communauté de communes, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et de dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire (y compris hors zones d'activités économiques), en permettant le maintien et l'évolution des activités économiques, qu'il s'agisse de petites ou grandes entreprises. Les élus ont ainsi fait le choix d'avoir la capacité de maintenir des activités économiques isolées dans l'espace rural sur leur emplacement, afin d'assurer leur pérennité et permettre leurs projets de développement à horizon 2035. A noter que la plupart de ces entreprises sont, soit implantées historiquement sur le territoire, soit n'ont pas la capacité ou l'opportunité de s'implanter dans une zone dédiée, à court ou moyen termes. Tous les secteurs sont des sites existants.

26 secteurs Nzs ont été délimités (sur 24 sites) et sont les suivants :



- Les STECAL Nzs délimités sur le territoire de la communauté de communes -

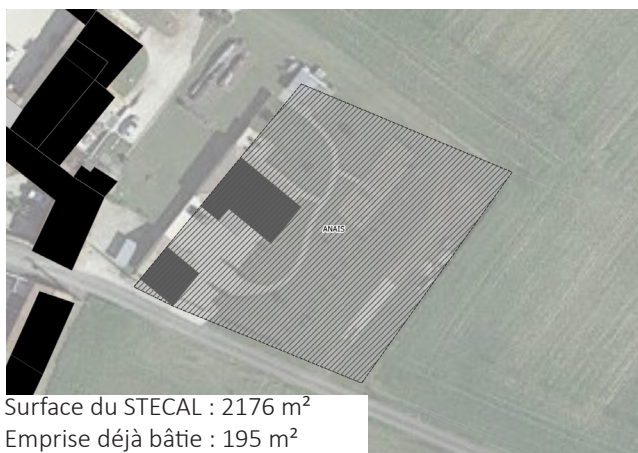
Sont autorisées l'évolution des logements existants et les constructions liées au fonctionnement de l'activité économique existante ou relevant de la destination "Industrie", sous réserve qu'elles ne portent pas l'emprise au sol (constructions existantes et créées) à plus de 50% de la surface du STECAL, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

Les hauteurs maximales autorisées sont 7,50 mètres ou limitées à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.

Un coefficient de pleine terre de 20% devra être respecté.

Ces dispositions se justifient au regard des emprises bâties actuelles et des besoins des entreprises. Les sites étant déjà existants, les conditions de desserte en réseaux et de sécurité sont assurés.



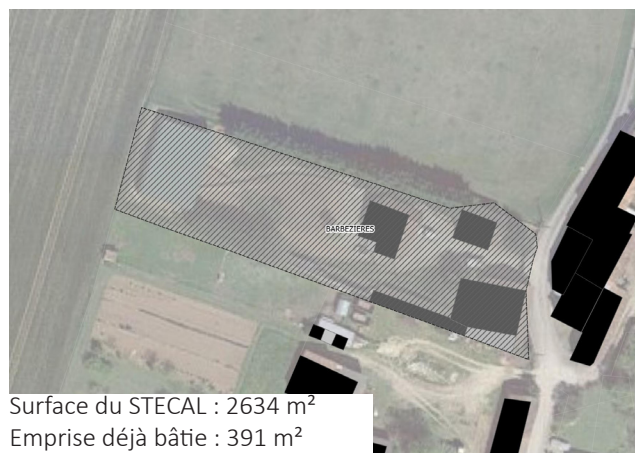
Surface du STECAL : 2176 m²
Emprise déjà bâtie : 195 m²
Emprise restante : 893 m²



Surface du STECAL : 4587 m²
Emprise déjà bâtie : 680 m²
Emprise restante : 1613 m²



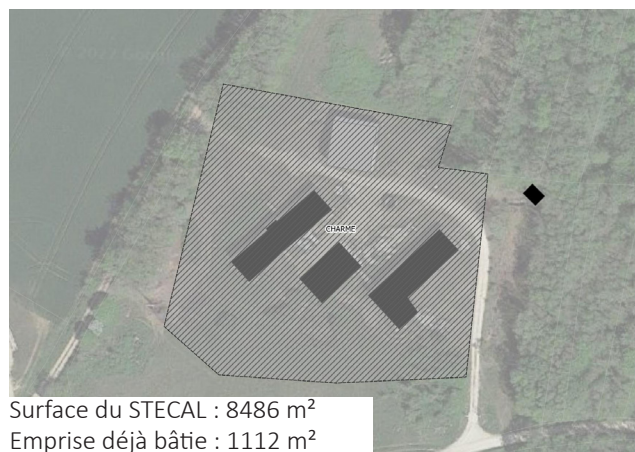
Surface du STECAL : 5448 m²
Emprise déjà bâtie : 1196 m²
Emprise restante : 1528 m²



Surface du STECAL : 2634 m²
Emprise déjà bâtie : 391 m²
Emprise restante : 926 m²



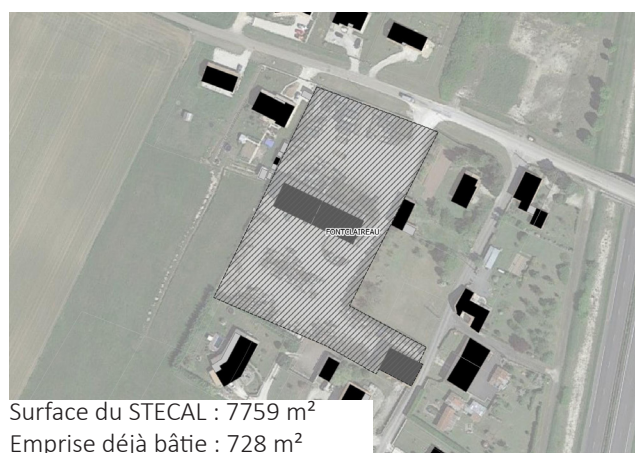
Surface du STECAL : 742 m²
Emprise déjà bâtie : 218 m²
Emprise restante : 153 m²



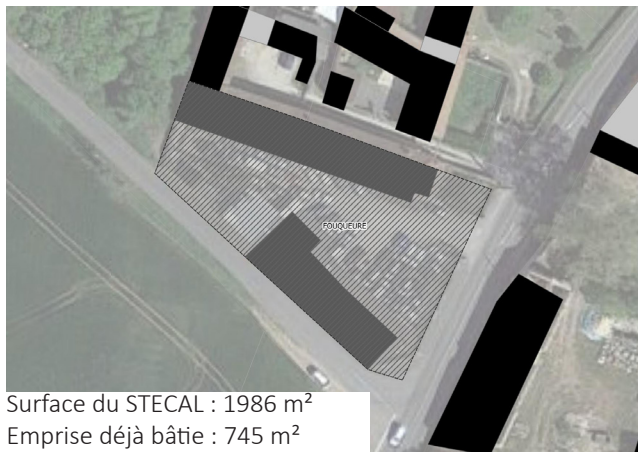
Surface du STECAL : 8486 m²
Emprise déjà bâtie : 1112 m²
Emprise restante : 3131 m²



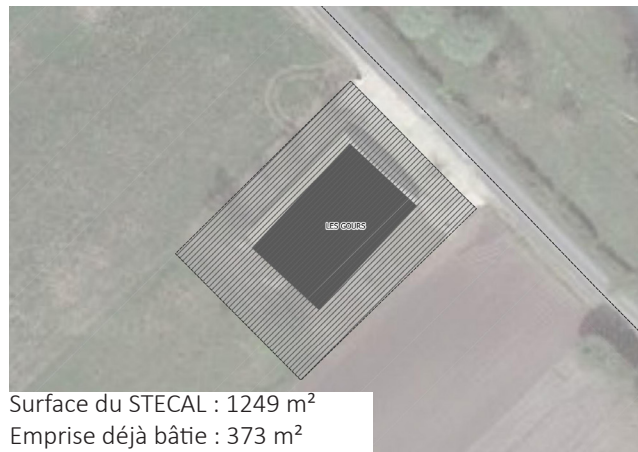
Surface du STECAL : 13 385 m²
Emprise déjà bâtie : 1658 m²
Emprise restante : 5034 m²



Surface du STECAL : 7759 m²
Emprise déjà bâtie : 728 m²
Emprise restante : 3151 m²



Surface du STECAL : 1986 m²
Emprise déjà bâtie : 745 m²
Emprise restante : 248 m²



Surface du STECAL : 1249 m²
Emprise déjà bâtie : 373 m²
Emprise restante : 251 m²



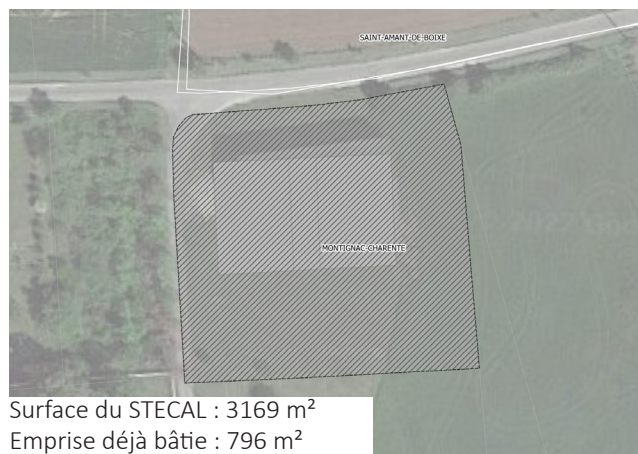
Surface du STECAL : 4804 m²
Emprise déjà bâtie : 371 m²
Emprise restante : 2031 m²



Surface du STECAL : 4046 m²
Emprise déjà bâtie : 498 m²
Emprise restante : 1525 m²



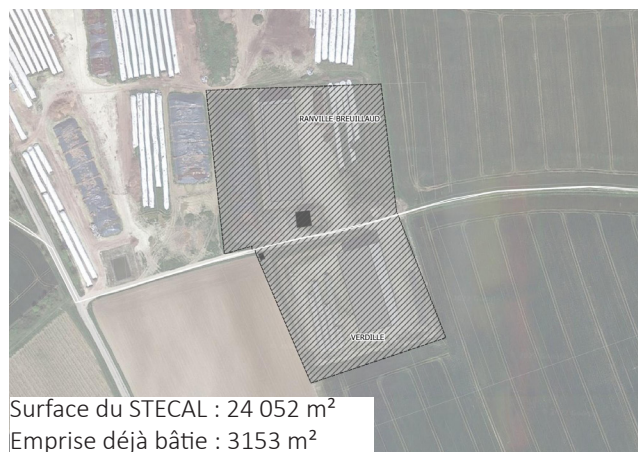
Surface des STECAL : 7236 m²
Emprise déjà bâtie : 478 m²
Emprise restante : 3140 m²



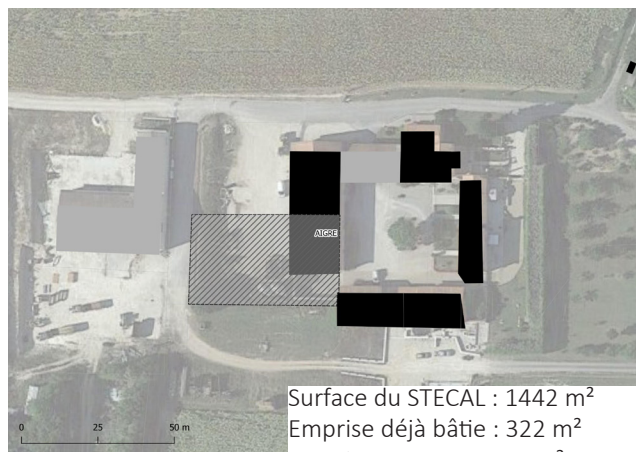
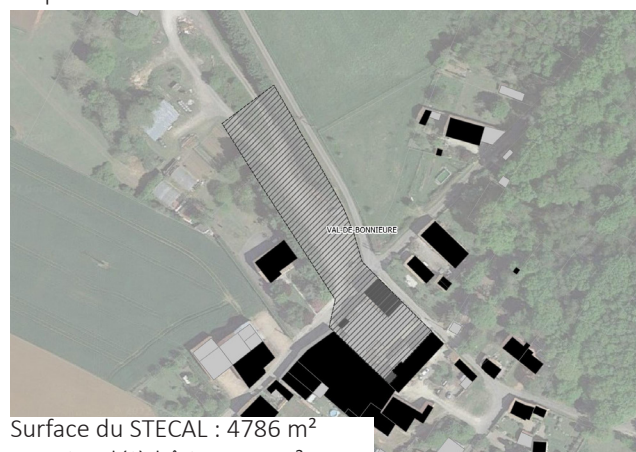
Surface du STECAL : 3169 m²
Emprise déjà bâtie : 796 m²
Emprise restante : 788 m²



Surface du STECAL : 18 385 m²
Emprise déjà bâtie : 3463 m²
Emprise restante : 5729 m²



Surface du STECAL : 24 052 m²
Emprise déjà bâtie : 3153 m²
Emprise restante : 8873 m²

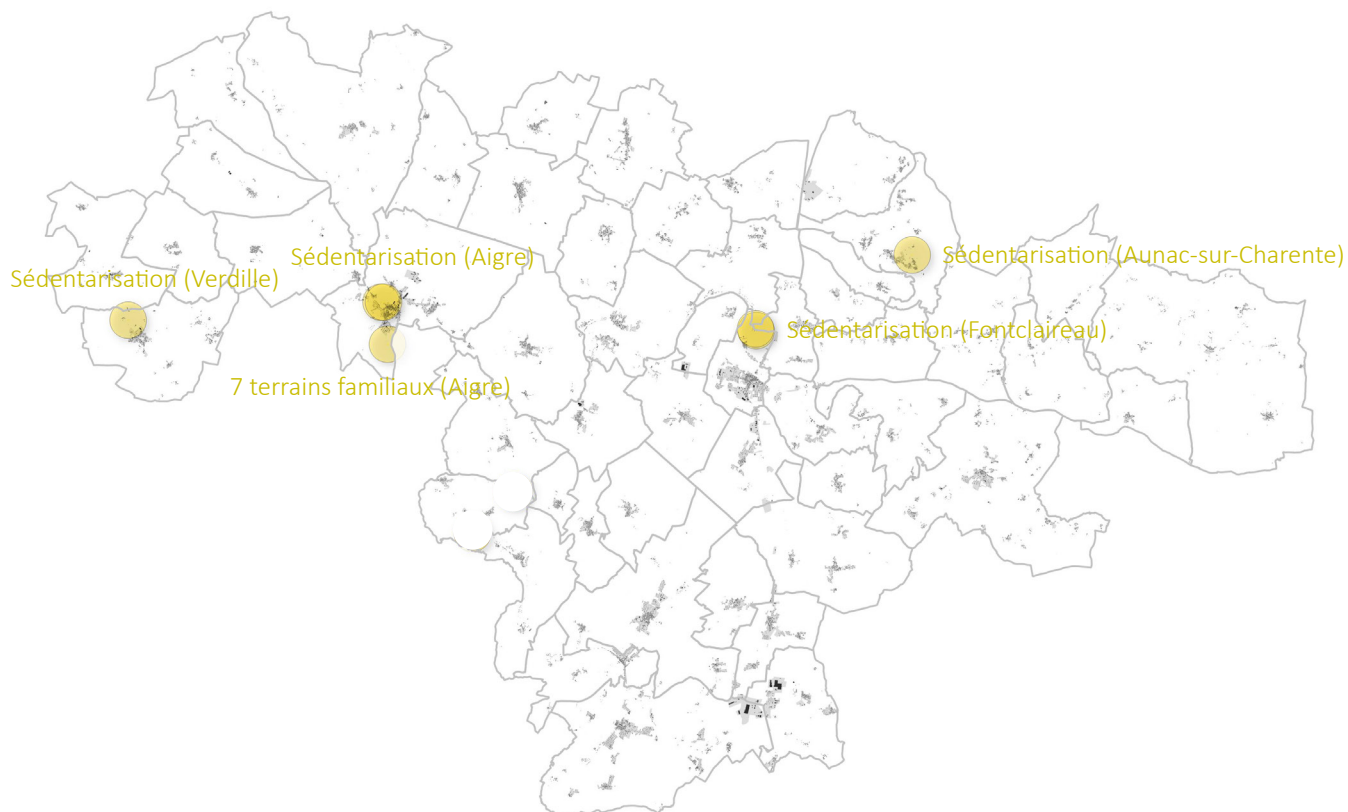


5.9.4 Les secteurs Ngvs

Le secteur Ngvs apporte des réponses pour les besoins liés au passage et à la sédentarisation des gens du voyage sur le territoire, dans le respect du schéma départemental et conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme qui permet la création de STECAL pour les aires d'accueil et les terrains familiaux destinés aux gens du voyage.

Leur délimitation s'appuie sur une concertation fine avec les élus communaux et les élus communautaires afin de mettre en oeuvre les préconisations du Schéma Départemental des Gens du Voyage qui prévoit la création d'une aire de petit passage et d'au moins 2 terrains familiaux et/ou habitat adapté sur le territoire intercommunal. Concernant la localisation de l'aire de petit passage, elle est prévue à Aussac-Vadalle, à côté de l'aire de repos de Maine-de-Boixe (terrain classé en Ue).

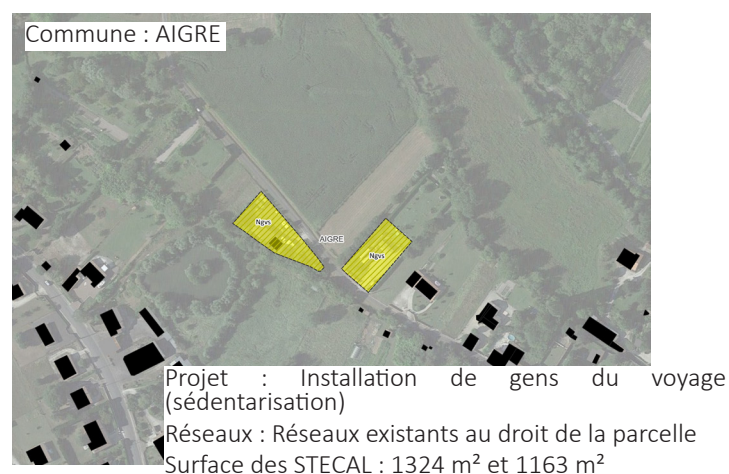
7 secteurs Ngvs ont été délimités et sont les suivants :

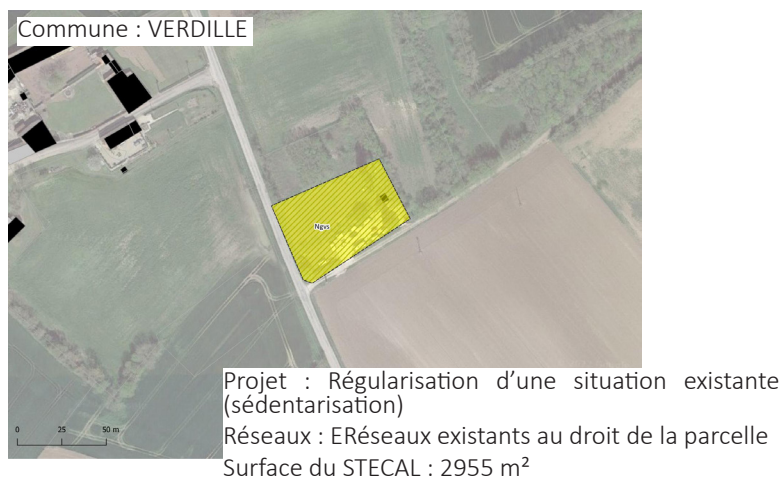
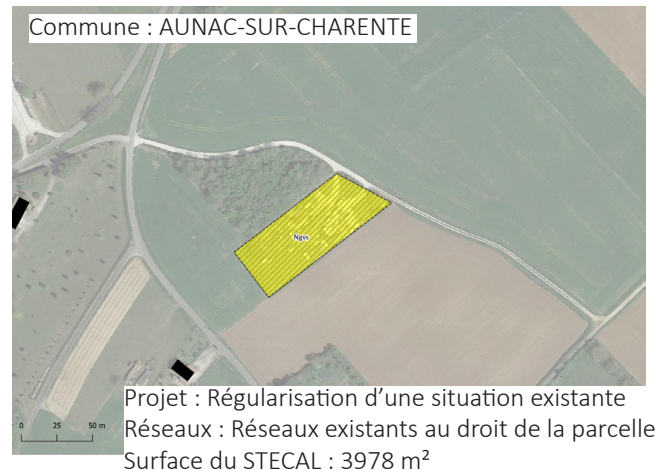
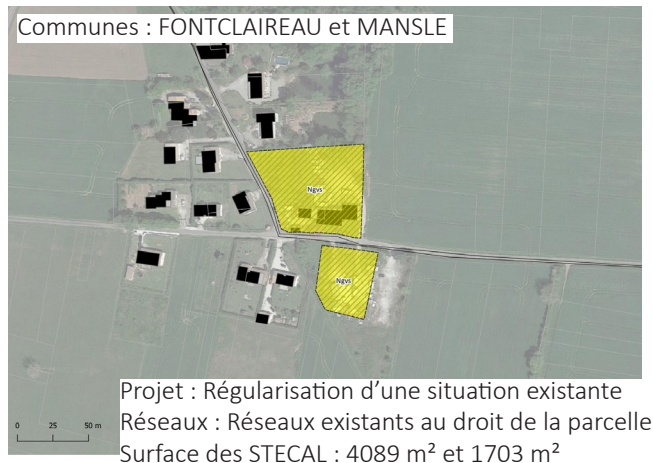


- Les STECAL Ngvs délimités sur le territoire de la communauté de communes -

Sont uniquement autorisés les logements, les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage et les autres équipements recevant du public, sous réserve qu'ils ne portent pas l'emprise au sol (constructions existantes et créées) à plus de 30% de la surface du STECAL, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximale autorisée est de 7,50 mètres.





5.9.5 Le secteur Nes

Le secteur Nes correspond à un projet d'éco-hameau intergénérationnel, éco-responsable et solidaire sur la commune de Cellettes. Il s'agit d'un projet mené par trois structures (juridiquement distinctes) : une SCI, une association et une SAS, en concertation avec les acteurs locaux comme la ferme d'Yvone, le centre social et culturel du Pays Manslois, plusieurs exploitants agricoles et entreprises artisanales... Il est prévu des activités agricoles, associatives et de services et des habitats réversibles.



- Le STECAL Nes délimité sur le territoire de la communauté de communes -

Sont uniquement autorisées les destinations suivantes :

- le logement :

- > soit dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié sur le document graphique,
- > ou d'être réversible.

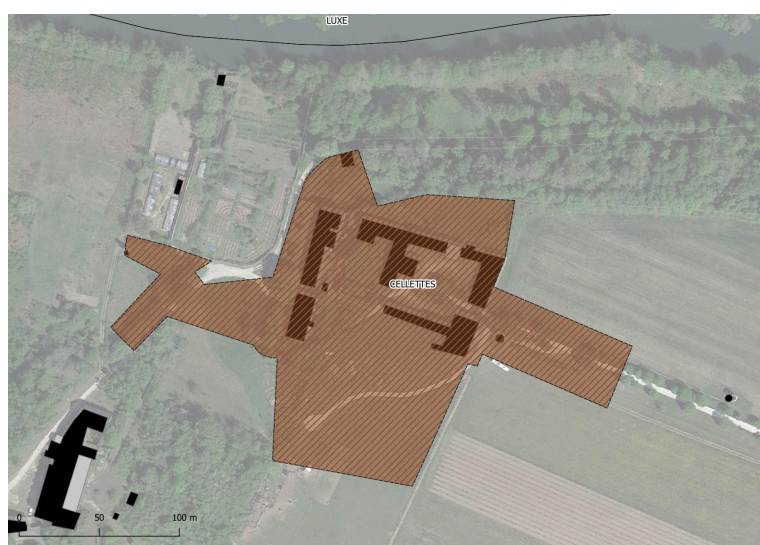
- l'exploitation agricole sous réserve de ne pas créer de nuisances pour les habitations proches.

- le commerce de détail et la restauration sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 300 m².

- l'industrie sous réserve de ne pas générer de nuisances pour l'habitat.

- les établissements d'enseignement.

- la pratique du camping, les HLL et RML.



6

LE PLUI ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

La présente partie a pour but de réaliser à l'échelle des différents secteurs réglementaires une synthèse de la consommation d'espace engendrée par le PLUi, en cohérence avec l'orientation du PADD qui prévoit de « limiter l'extension des espaces urbanisés de manière à réduire d'au moins 40% la consommation d'espace entre 2021 et 2035 par rapport à celle enregistrée sur les dix dernières années ».

Pour rappel (Cf. Partie B), entre 2011 et 2021, la consommation d'espace a été de 159,8 hectares, soit 14,5 hectares par an.

La consommation d'espace liée au projet de PLUi pour les quinze prochaines années est la suivante (selon le type de zone) :

SECTEURS	DE LA ZONE URBAINE	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE ET JUSTIFICATIONS
Ua	Centres anciens des pôles principal et intermédiaires structurants.	Ces secteurs de la zone urbaine correspondent à des espaces déjà bâtis ou artificialisés denses au coeur d'une plus vaste enveloppe urbaine ; ils n'engendrent pas de consommation d'espace.
Ub	Bourgs des autres communes, aux villages et aux principaux hameaux.	5 terrains classés en Ub et 10 terrains classés en Uc engendrent une consommation d'espace. Ils se situent en dehors de l'enveloppe urbaine mais directement dans sa continuité et : - soit, font l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée antérieure à la date d'arrêt du PLUi (exemples 1 et 2). - soit, sont en partie artificialisés (exemple 3), - soit sont desservis par l'ensemble des réseaux (exemple 4). <i>Dans les deux derniers cas, les surfaces sont inférieures à 2500 m².</i> Au total, 8,05 hectares d'espaces agricoles et naturels consommés sont classés en Ub et Uc.
Uc	Extensions urbaines qui se sont réalisées principalement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble	

EXEMPLE 1



- Permis d'aménager autorisé à Anais (Churet) -

EXEMPLE 2



- Permis d'aménager autorisé à Mansle (Route des Bouviers) -

EXEMPLE 3



- Terrain artificialisé dans le bourg de Saint-Groux -

EXEMPLE 4



- Terrain desservi par les réseaux à Saint-Ciers-sur-Bonnieure -

SECTEURS

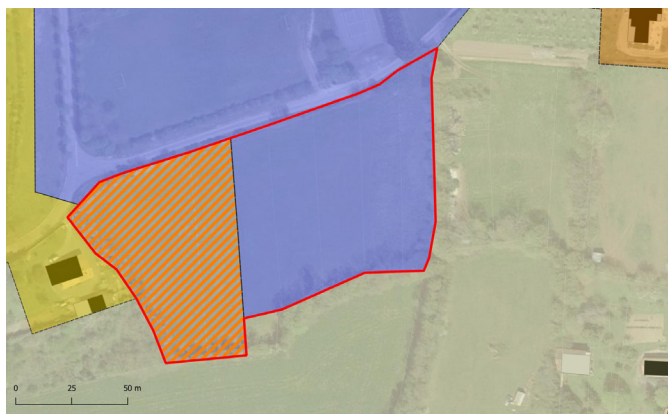
DE LA ZONE URBAINE

CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE ET JUSTIFICATIONS

Ue	Grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.	- Un secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager (site départemental) et a été classé en Ue (Fontclaireau) ; il engendre une consommation d'espace de 1,26 hectares. - Un autre secteur a été classé en Ue à Saint-Fraigne en raison de sa desserte pour l'accueil de locaux liés aux administrations publiques et assimilées (ateliers municipaux, syndicats...) ; il engendre une consommation d'espace de 7453 m². - Un autre secteur a été classé en Ue à Puyréaux (nord de la déchetterie) ; il engendre une consommation d'espace de 2363 m².
------------------	--	--



- Déchetterie à Puyréaux -



- Rue de la Roche à Saint-Fraigne -



- Champs de Maloire à Fontclaireau -

SECTEURS

DE LA ZONE URBAINE

CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE ET JUSTIFICATIONS

Uz1	Secteurs accueillant principalement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique.	9 terrains classés en Uz1 et Uz2 engendrent une consommation d'espace de 17,09 hectares . Ils ont été comptabilisés dans la consommation d'espace future en raison de leur localisation en dehors de l'enveloppe urbaine. Pour 7 d'entre eux, une autorisation d'urbanisme a été délivrée (permis d'aménager...) (exemple 1). Pour les 2 autres, ils se situent dans la continuité immédiate d'une entreprise existante ayant le projet d'une extension (exemple 2).
Uz2	Secteurs accueillant principalement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité.	

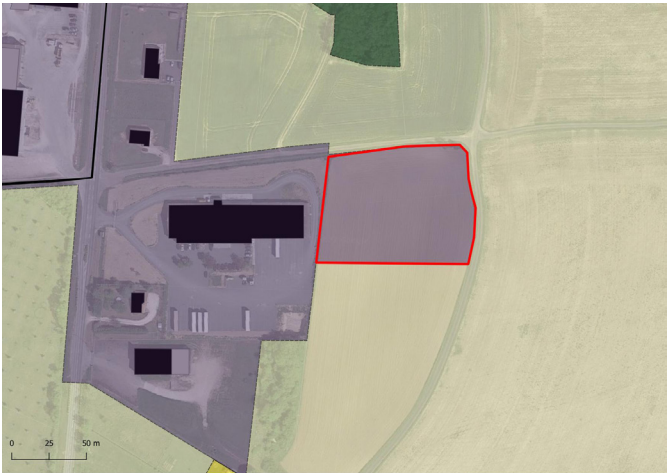
EXEMPLE 1



- Permis d'aménager autorisé, zone de la Touche à Vars -

* Cette partie n'a pas été comptabilisée dans la consommation d'espace future car le permis d'aménager autorisé est antérieur à début 2021 (il s'agit donc de la consommation d'espace « passée »).

EXEMPLE 2



- Projet d'extension de l'entreprise Levasseur Transport Service à Tourriers -

SECTEURS

DE LA ZONE A URBANISER

CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE ET JUSTIFICATIONS

AUh	Secteur destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation résidentielle.	L'ensemble des surfaces des secteurs AUh constitue de la consommation d'espace future. Ces secteurs représentent 98,51 hectares . <i>Ils sont tous présentés dans la partie D (3.1).</i>
AUz1	Secteur destiné à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique	L'ensemble des surfaces des secteurs AUz constitue de la consommation d'espace future. Ces secteurs représentent 16,26 hectares . <i>Ils sont tous présentés dans la partie D (3.2).</i>
AUz2	Secteur destiné à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité.	

SECTEURS	DE LA ZONE AGRICOLE	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE ET JUSTIFICATIONS
A	Secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Les zones agricoles sont protégées pour l'activité agricole. La consommation d'espace pouvant être générée est directement liée au développement des exploitations agricoles et ne peut être estimée.
Ap	Espaces à vocation agricole, reconnus ou protégés pour leur intérêt écologique au sein du réseau européen Natura 2000	

SECTEURS	DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE ET JUSTIFICATIONS
N	Secteur à protéger en raison de la qualité des milieux naturels.	Ces secteurs sont protégés et n'ont pas vocation à être urbanisés.
Nf	Massifs boisés.	
NI	Sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives.	Le PLUi n'y autorise aucune nouvelle construction. Seuls des aménagements légers (mobilier notamment) sont autorisés.
Nt	Sites accueillant des activités touristiques.	
Npv	Sites dédiés aux installations photovoltaïques.	Les secteurs Npv ont été délimités sur des espaces n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture et/ou déjà artificialisés. Ils ne sont donc pas comptés dans la consommation d'espace.
STECAL (Nls, Nts, Nzs, Ngvs, Nes)	Secteurs de Taille et de Capacité Limitées.	Les emprises des STECAL ont été strictement limitées au bâti existant et ses pourtours immédiats. Le règlement écrit autorise une emprise au sol maximale, donnée prise pour le calcul de la consommation d'espace. Ainsi, 3800 m ² peuvent être consommés d'ici 2035 (STECAL aujourd'hui non artificialisés).

Au total, le PLUi engendre la consommation d'espace de :

- > **106,56 hectares pour l'habitat,**
- > **2,24 hectares pour les équipements,**
- > **33,35 hectares pour les activités économiques,**
- > **0,38 hectares pour les STECAL.**

A noter que 23,4 hectares de cette consommation d'espace sont liés à des «coups partis» (autorisations d'urbanisme déjà délivrées à la date d'approbation du PLUi).

Afin de respecter les objectifs en matière de limitation de la consommation d'espace, une partie de la zone d'activités des Maisons Rouges à Chenon a été reclassée en zone Agricole (terrains intégrés initialement au permis d'aménager), soit 4,44 hectares.

Ainsi, le PLUi engendre une consommation d'espace de **138 hectares sur 15 ans, soit 9,2 hectares/an**. Cette consommation annuelle engendrée par le PLUi représente une réduction de 37% de la consommation d'espace observée sur les dix dernières années (14,6 hectares/an).

7

LES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ECRIT

En raison de leur intérêt général, un certain nombre de règles répondant à des enjeux communs à toutes les zones (Urbaines, A Urbaniser, Agricoles, Naturelles et forestières) sont applicables sur l'ensemble du territoire.

7.1 En matière de desserte des terrains

Le règlement écrit comprend une partie distincte commune à l'ensemble des zones réglementant la desserte des terrains (« Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire »).

Les accès

Les dispositions rappellent les principes relatifs aux exigences de sécurité publique. En ce sens, elles limitent la multiplication des accès directs sur les voies. Les règles ont été définies en tenant compte, tant de la morphologie du tissu (façade moyenne des parcelles notamment), que des normes connues de visibilité et de manœuvre pour assurer l'accès aux propriétés. Ainsi, il est indiqué que « *le nombre d'accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité* ».

A noter que la définition d'un accès est donnée en annexe du règlement écrit.

Les voies de circulation

Les dispositions visent à assurer la sécurité publique, la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères notamment. Une largeur de voie minimale de 4,0 mètres est demandée ; il s'agit d'une largeur de voie standard en milieu urbanisé permettant à la fois de répondre aux besoins des véhicules techniques et d'inciter à circuler à faible vitesse.

Les déplacements doux sont intégrés dans les dispositions réglementaires. La création d'un trottoir n'est cependant pas imposée ; en effet, dans les nouveaux aménagements, les revêtements permettent parfois, à eux seuls, de matérialiser les emprises réservées aux circulations douces. Dans le cas de la création d'un trottoir, une largeur minimum est demandée pour faciliter les déplacements de tous les usagers hors mobilier urbain (qui peut constituer des obstacles à la circulation des Personnes à Mobilité Réduite par exemple).

Concernant l'organisation des voies, les impasses sont interdites de manière générale afin de renforcer le maillage viaire et d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement. En effet, les impasses rendent souvent difficiles les connexions entre les quartiers et allongent les temps de parcours, notamment piétons. La création d'une aire de retournement est imposée. Dans certains secteurs comportant des OAP, la création de voies en impasse est suggérée en raison de l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants. C'est pourquoi, en préambule de ces dispositions réglementaires, il est précisé qu'une organisation différente peut être admise dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.

Le stationnement

L'objectif poursuivi par la règle est de concilier densification des espaces déjà urbanisés et réduction de l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. Ainsi, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation dominante résidentielle, le règlement fixe des règles. Des obligations différentes sont également fixées en fonction de la destination des constructions.

Il est à noter que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas concernés par les dispositions concernant le stationnement, comme le prévoit l'article L151-34 du code de l'urbanisme.

Enfin, des règles sont également édictées pour les deux roues ; le choix a été fait de ne pas apporter trop de précisions en raison de l'évolution des normes en la matière. La règle renvoie donc au respect du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est imposé que les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 10 places soient traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés.

L'alimentation en eau potable

Au travers de ces dispositions, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable.

La gestion des eaux usées

A l'instar de l'alimentation en eau potable, des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux.

Par ailleurs, un renvoi aux zonages d'assainissement annexés au PLUi est fait.

La gestion des eaux pluviales

L'enjeu lié à la gestion des eaux pluviales a été pris en compte en rédigeant des dispositions réglementaires visant à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public, en assurant une gestion de ces eaux en amont.

La gestion de la défense incendie

L'objectif est d'assurer la sécurité des personnes et des biens sur l'ensemble du territoire en imposant aux porteurs de projet les exigences du SDIS, consulté lors des demandes des autorisations d'urbanisme.

La gestion des déchets

Les dispositions permettent de conserver un environnement bâti et paysager de qualité, au travers de la dissimulation des espaces dédiés à la collecte des déchets, pour les constructions à usage d'activités ou comprenant plusieurs logements.

Elles sont également rédigées pour inciter au tri des déchets en prévoyant un dimensionnement des locaux et des emplacements adapté.

Les réseaux d'énergie

Le règlement écrit permet de limiter l'impact paysager des réseaux électriques dans le paysage urbain.

Par ailleurs, la communauté de communes a souhaité prendre en compte le recours à des systèmes de production d'énergie renouvelable au travers la disposition suivante : « *toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public à moins de justifier d'une capacité d'autonomie* ».

Le règlement écrit recommande l'utilisation des énergies renouvelables.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'objectif poursuivi par ces dispositions est d'anticiper le développement des communications numériques et notamment le déploiement de la fibre optique.

7.2 En matière d'énergie et d'environnement

Des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales sont insérées dans le règlement écrit. Elles font référence à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation qui entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2023.

Une extension de cet article a été faite dans le PLUi pour appliquer également des règles aux constructions agricoles et forestières (non citées par le code de la construction et de l'habitation). Ainsi, quelle qu'en soit la surface, l'orientation

des bâtiments relevant de ces destinations devra être favorable au développement de l'énergie solaire et la structure devra permettre la pose ultérieure de panneaux solaires.

La communauté de communes a, par ailleurs, souhaité, au travers de dispositions particulières, favoriser l'intégration des différents dispositifs (bois, végétaux et matériaux biosourcés, systèmes de production d'énergie renouvelable, équipements de récupération des eaux de pluie, brisesoleils, paraboles et autres équipements techniques) dans l'environnement bâti et urbain existant, afin de préserver la qualité des paysages.

Il est aussi demandé la dissimulation des pompes à chaleur et des unités extérieures de climatisation pour que celles-ci ne soient pas visibles depuis le domaine public, et il est demandé qu'elles soient implantées de manière à limiter les nuisances sonores pour les riverains.

8

LES AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

8.1 Les dispositions relatives à la diversité commerciale

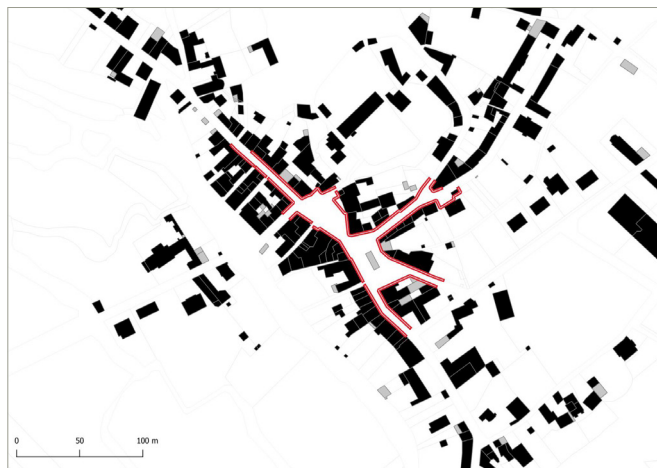
Les dispositions réglementaires du PLUi traduisent les orientations du SCoT et celles exposées dans le PADD qui visent, d'une part, à maintenir une vie de proximité et renforcer les centralités notamment par le biais de possibilités d'implantation des activités commerciales à cette échelle, et d'autre part, à organiser et cibler les sites d'implantation.

Dans ce contexte, des linéaires commerciaux, linéaires le long desquels est préservée ou développée la diversité commerciale conformément à l'article L151-16 du code de l'urbanisme, ont été délimités dans le pôle principal (Mansle), dans les trois pôles intermédiaires structurants (Aigre, Saint-Amant-de-Boixe/Montignac-Charente et Vars) et dans un pôle rural relais (Tusson).

La délimitation s'est appuyée sur la volonté des élus de cibler certains secteurs stratégiques où le maintien des commerces de proximité apparaît primordiale pour le dynamisme du centre-ville/centre-bourg (rues et places principales).



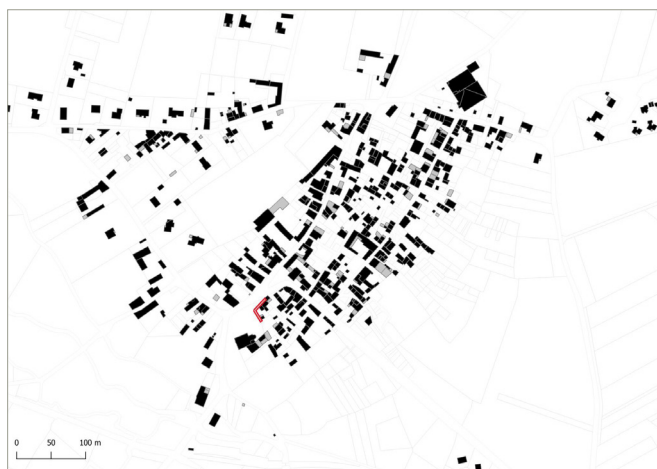
- Linéaire le long duquel les commerces de proximité sont à préserver, Rue Grange du Chapitre et rue des Bouviers, Rue Grande, Place du 8 mai 1945, Rue Charles, Squarte Jean Bouillon, Mansle -



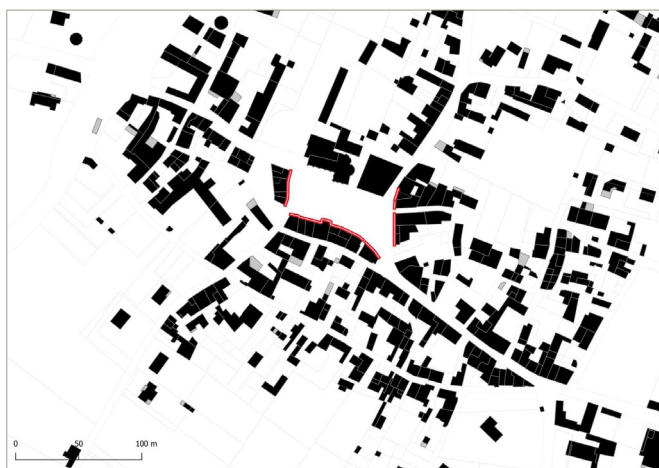
- Linéaire le long duquel les commerces de proximité sont à préserver, Avenue Marguerite de Valois, Avenue des Avenaux, place des Tours, Place du Dr Feuillet, Avenue de la Boixe, Montignac-Charente -



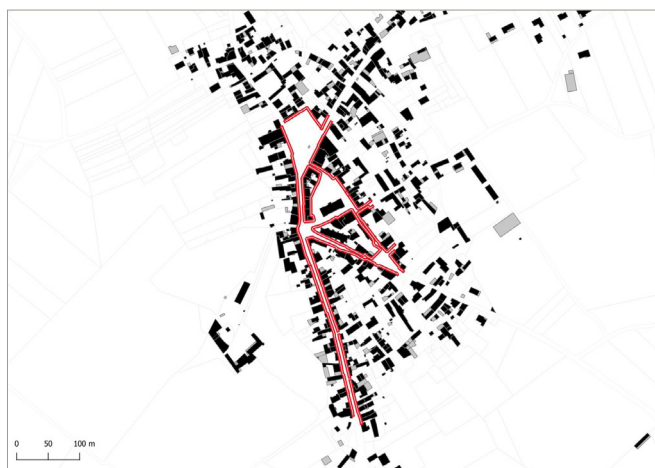
- Linéaire le long duquel les commerces de proximité sont à préserver, Grande Rue, Aigre -



- Linéaire le long duquel les commerces de proximité sont à préserver, , Place de l'église, Aigre (Villejésus) -



- Linéaire le long duquel les commerces de proximité sont à préserver, Place de la mairie/église, Vars -



- Linéaire le long duquel les commerces de proximité sont à préserver, Route d'Aigre, route de Ligné, rue de la place, rue Rose, route de Souvigné, Tusson -

Dispositions du règlement écrit

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme «linéaires le long desquels la diversité commerciale est à préserver ou développer», le changement de destination des constructions appartenant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » en Logements est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire.

Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc, pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage, pour une surface à l'arrière de la construction.

Justifications

Cette disposition implique l'impossibilité de sortir le local commercial de sa destination « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » pour la fonction de « Logements ». L'objectif est d'éviter la disparition à moyen et long terme des commerces de proximité.

Elle s'applique uniquement au rez-de-chaussée car parfois les commerces ont un étage mais qui n'est pas valorisé dans sa fonction initiale (zone de stockage, vacant...); la transformation de l'étage en logements est donc rendue possible.

Cette exception permet d'envisager la revalorisation de certaines parties du local d'activités.

8.2 Les dispositions concernant les changements de destination

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, 406 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ont été repérés dans les zones A et N du PLUi.

Le recours à cette possibilité pour entre autre produire du logement permet, d'une part, d'offrir des possibilités de créer du logement dans les hameaux n'ayant pas bénéficié d'un classement en zone urbaine, d'autre part, de préserver et valoriser le patrimoine bâti. La volonté des élus est de rendre possible des projets de réaffectation/réhabilitation dans les quinze prochaines années et éviter une modification du document d'urbanisme à chaque demande de projet présentant un intérêt pour le développement du territoire.

La majorité des bâtiments repérés se situent dans des hameaux de plus de 10 logements.

Exemples :



- Bâtiments susceptibles de changer de destination au hameau de Guignefolle à Verdille -



- Bâtiments susceptibles de changer de destination au hameau Chez Rousseau à Vars -

Les autres bâtiments se situent, soit dans des groupements bâtis de moins de 10 logements, soit isolés.

Exemples :



- Bâtiment susceptible de changer de destination au lieu-dit Villebette à Saint-Ciers-sur-Bonnieure -



- Bâtiment susceptible de changer de destination au lieu-dit Les Reigner à Chenon -



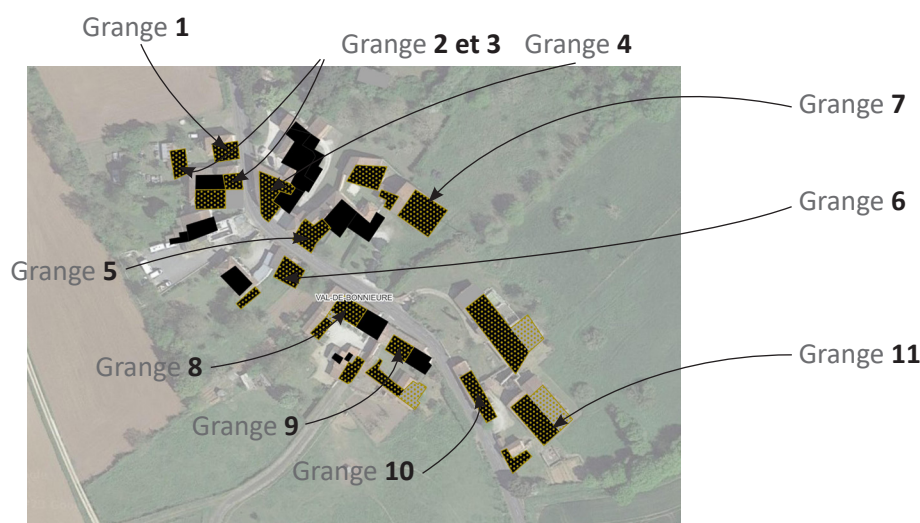
- Bâtiment susceptible de changer de destination au lieu-dit Saint-Germain à Saint-Front -



- Bâtiment susceptible de changer de destination au lieu-dit La Fontaine à Saint-Amant-de-Boixe -

Le chiffre de 406 bâtiments repérés s'explique au regard d'une urbanisation historiquement dispersée, du classement de nombreux groupements bâtis en zone A ou N et au morcellement du bâti. La majorité des bâtiments repérés constituent des granges.

Exemple :



- L'âge Ballot à Val-de-Bonnœuvre -



Les possibilités via un changement de destination sont les sous-destinations suivantes :

- Le logement. Cette disposition concourt à la réhabilitation du patrimoine bâti ancien et offre des possibilités de création de logements dans des secteurs non constructibles.
- L'hébergement. Cette disposition permet à des bâtiments d'être reconvertis en lieu d'accueil pour les jeunes par exemple.

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette sous-destination est permise au regard de l'évolution des implantations de certaines professions libérales.

- La restauration, l'hôtel et les autres hébergements touristiques. Cette disposition participe à l'amélioration de l'offre hôtelière et touristique sur le territoire, comme inscrit dans les orientations du PADD.

- Les salles d'art et de spectacles et les autres équipements recevant du public. Cette sous-destination est autorisée pour permettre par exemple la création d'une salle des fêtes dans des espaces isolés.

Le règlement écrit émet des conditions au changement de destination ; il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et est soumis à l'avis conforme des commissions compétentes, chargées d'en estimer l'impact.

8.3 Les dispositions concernant le patrimoine bâti

Le PLUi comporte des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevant d'un intérêt architectural et être vigilant sur sa pérennité, pour garantir sa transmission. Le patrimoine relevé à ce titre correspond principalement :

- > au patrimoine vernaculaire (croix, fontaines, lavoirs...),
- > au bâti agricole ancien de caractère,
- > à l'habitat traditionnel (maisons à balet, maisons charentaises...),
- > aux maisons de ville,
- > aux logis et domaines,
- > aux édifices religieux,
- > aux autres édifices (construction industrielle ou artisanale...),
- > autres (porches, murs...).

Exemples :



- Lavoir à Moutonneau -



- Domaine à Fontenille -



- Maison à balets à Tusson -



- Église possédant un clocher-mur à Saint-Groux -

Au total, ce sont 1559 entités bâties qui ont été repérées sur le document graphique, auxquelles s'ajoute un certain nombre de murs anciens. - Des bâtiments patrimoniaux (habitation traditionnelle, édifices religieux, châteaux, manoirs...). 1241 entités bâties ont été repérées.



- La Potonnière à Ebréon -

Afin d'assurer la protection du patrimoine repéré, des règles sont édictées dans le règlement écrit pour gérer l'intégration des évolutions (extension, etc.). Pour autant, ces dispositions se veulent souples pour ne pas figer ce patrimoine et lui permettre d'évoluer et d'être valorisé.

8.4 Les dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue

Les milieux et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont présentés et décrits dans l'État Initial de l'Environnement. Au titre de l'article R151-43-4 du code de l'urbanisme, le document graphique du PLUi les fait apparaître. Les éléments à préserver ont fait l'objet d'une étude fine, s'appuyant entre autres sur des recensements réalisés dans le cadre de l'État Initial de l'Environnement et sur les connaissances des élus communaux. Ils concernent des secteurs stratégiques pour les continuités écologiques, des ensembles boisés, des milieux humides, des linéaires de haies, etc.

8.4.1 Les espaces de la Trame Verte

Le PADD prévoit de « *préserver les espaces boisés existants en préconisant une gestion sylvicole durable* », de « *protéger les petits massifs boisés et chercher à reconstituer les continuités boisées, notamment au sein de la sylvie d'Argenson et dans le Pays des Petites vallées* », de « *permettre la valorisation des principaux massifs boisés* » et de « *protéger et replanter les haies jouant un rôle hydrologique ou paysager important* ».

Les secteurs où les boisements et les haies sont à préserver

Des secteurs sensibles pour la trame verte et bleue où les boisements et haies stratégiques sont à préserver ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique. Ainsi, le PLUi assure la préservation des massifs boisés et du maillage bocager fonctionnel en portant une attention particulière sur les sites sensibles aux ruissellements, aux abords des boisements et des cours d'eau.

Dans le PLUi, les haies n'ont pas été repérées individuellement (à l'exception de haies structurantes pour le paysage en dehors de ces secteurs) ; le PLUi a plutôt défini des secteurs dans lesquels l'arrachage des haies sera soumis à déclaration préalable. La définition des périmètres de ces secteurs sensibles pour la TVB où les boisements et haies stratégiques sont à préserver s'est appuyée :

- Sur la délimitation des zones Naturelles et forestières (N, Np et Nf),

-  Secteurs sensibles pour la trame verte où les boisements et les haies sont à préserver
-  Secteur Np
-  Secteur N
-  Secteur Nf



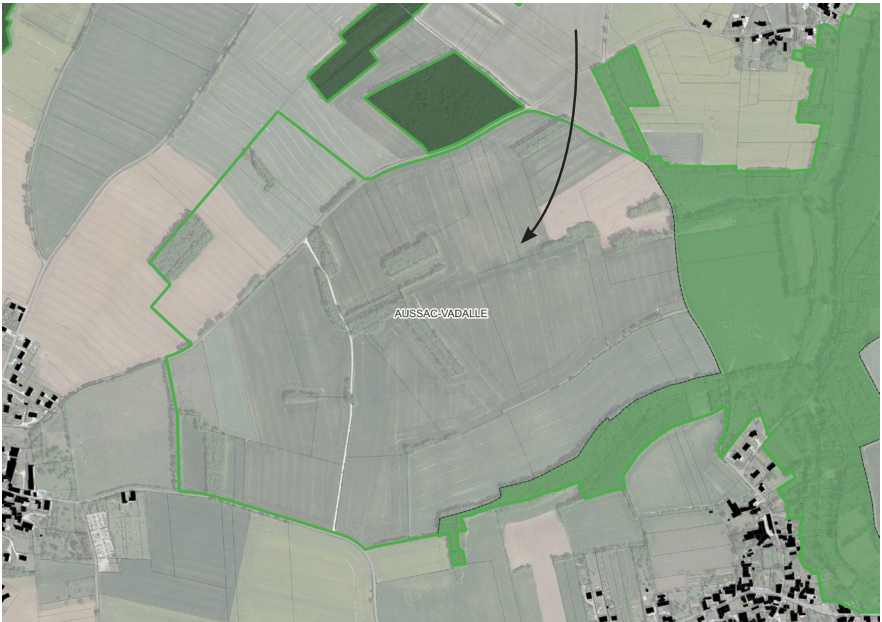
- Sur les espaces où la densité du maillage bocager permet le déplacement de certaines espèces, pour connecter deux zones naturelles entre elles,



- Secteurs sensibles pour la trame verte où les boisements et les haies sont à préserver
- Secteur Np
- Secteur N
- Secteur Nf



- Sur les espaces où la densité du maillage bocager marque l'occupation des sols dans l'environnement général (exemple ci-contre : la densité du bocage est remarquable au sein d'un vaste espace agricole où le réseau bocager est fragilisé).



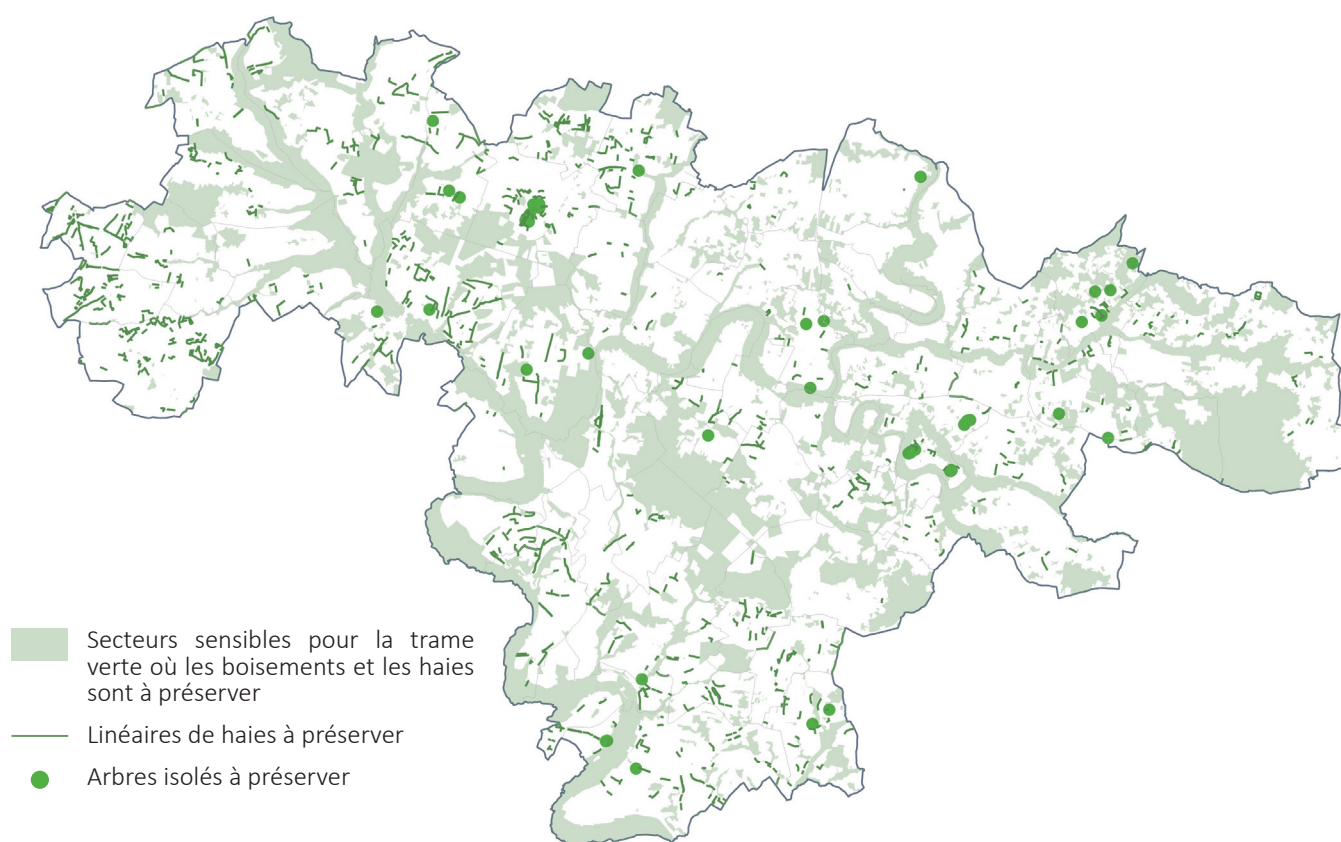
Le classement au titre du L151-23 du code de l'urbanisme impose de déposer une déclaration préalable pour tous les travaux de coupes et défrichements entraînant une modification de la nature du sol (les travaux d'entretien ne sont donc pas concernés par cette disposition).

Le choix de ne pas excepter les espaces couverts par un plan de gestion de cette disposition a été fait par les élus pour plusieurs raisons :

- L'application du principe d'indépendance des législations. En effet, la protection au titre du code forestier ne signifie pas l'absence de protection des milieux naturels dans le PLUi ; or, les espaces boisés du territoire sont constitutifs de la trame verte, ce qui implique une traduction réglementaire adaptée pour sa préservation. Néanmoins, pour prendre en compte l'activité forestière et sylvicole, le règlement écrit prévoit des exceptions : « Les boisements et haies implantés dans les secteurs repérés sur le document graphique doivent être conservés. [...] pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole ou forestière (réseaux, passage d'engins, d'animaux, aires de dépôt) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif ».
- La méconnaissance des parcelles concernées par un plan de gestion.

Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés

Certaines haies, alignements d'arbres et arbres situées en dehors des secteurs N et Nf, ont également été repérés en raison de leur intérêt écologique ou paysager fort. Les dispositions du règlement écrit sont similaires à celles associées au « secteur où les boisements et les haies sont à préserver ». Une disposition est ajoutée : « toute installation et construction à moins de 5 mètres d'un élément repéré sur le document graphique est interdite », dans le but de ne pas contraindre les systèmes racinaires (notamment pour les arbres repérés au sein des zones urbaines).



- Les espaces, linéaires et ponctuels repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme -

8.4.2 Les espaces de la Trame Bleue

En lien avec le PADD qui poursuit l'objectif de « *préserver et renforcer les continuités écologiques fonctionnelles du territoire et remettre en bon état les continuités terrestres, aquatiques et humides fragmentées* » et de « *préserver et restaurer les ripisylves* » et en compatibilité avec le SCoT, le PLUi prévoit des dispositions particulières aux abords des cours d'eau traversant le territoire.

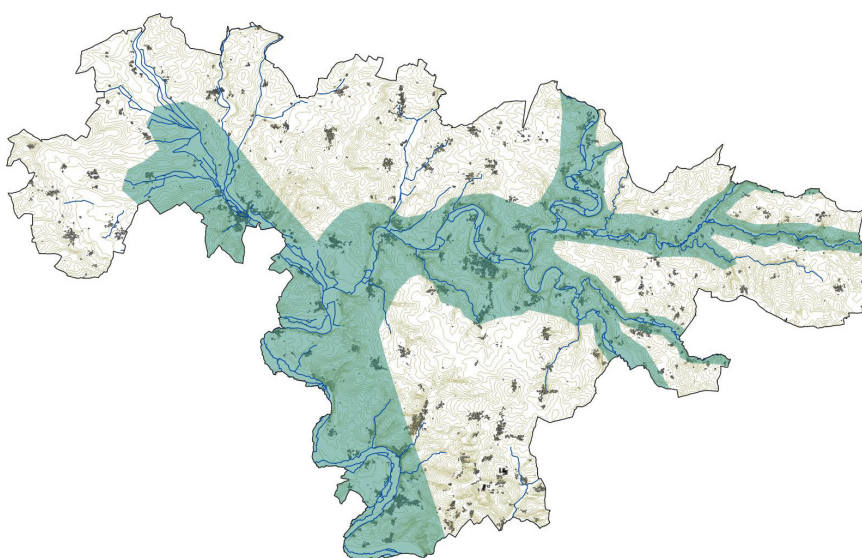
Les règles associées visent à protéger les abords des cours d'eau, ainsi, la règle générale est l'inconstructibilité d'une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre des berges de la Charente et de 10 mètres de part et d'autre des berges des autres cours d'eau. Des exceptions sont admises pour permettre la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique ou pour des besoins hydrauliques.

A noter qu'aucun inventaire exhaustif des zones humides n'a, pour l'heure, été réalisé sur l'ensemble du territoire. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, seuls les secteurs de projet d'urbanisation ont fait l'objet d'une étude zone humide.

8.5 Les dispositions concernant le paysage

Une des grandes orientations du PADD est de « *faire des paysages et de l'histoire de Cœur de Charente un atout* ». Au titre des articles L151-19 du code de l'urbanisme, la communauté de communes a souhaité identifier les secteurs les plus sensibles d'un point de vue paysager afin d'y limiter la hauteur des constructions et installations. Cette délimitation s'est appuyée sur les données régionales et locales qui identifient les vallées constituant les unités paysagères emblématiques du territoire et qui appellent donc à une considération particulière : la large vallée du fleuve Charente et les vallons les plus étroits de ses affluents. Dans les deux cas, l'emprise de la vallée comprend tout l'espace qui s'étend entre les lignes de crêtes des deux versants qui limitent le lit majeur du cours d'eau :

La protection des paysages des vallées (mais aussi des milieux naturels) constitue un enjeu patrimonial et touristique important c'est pourquoi il importe de ne pas dégrader leurs qualités environnementales et de ne pas banaliser leurs paysages. La carte d'alerte des sensibilités paysagères vis-à-vis des projets éoliens réalisée par la DREAL en 2019 confirme la sensibilité de ces vallées.



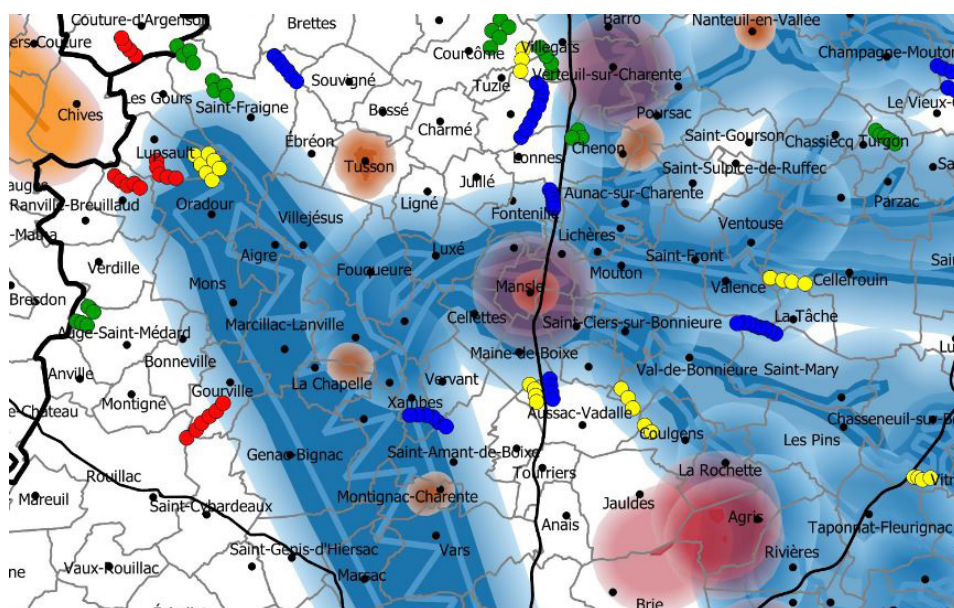
0 2.5 5 km

- Les vallées paysagères principales à l'échelle de Cœur de Charente, Source : DREAL -

Légende

Mâts des parcs éoliens

- Autorisé
- En cours d'instruction
- En fonctionnement
- Refusé
- Réseau routier primaire
- UNESCO
- N_SITE_CLASSE_S_R75
- N_SITE_INSCRIT_S_R75
- Tampon 3 km sites classés
- Tampon 1 km sites inscrits
- Tampon-UNESCO
- Crêtes tracées
- Tampon 3 km crêtes
- Vallées significatives
- Tampon 3km vallées
- Invent-pays-P-vallées-principales



- Carte d'alerte des sensibilités paysagères vis-à-vis des projets éoliens - Source : DREAL, septembre 2019

Pour répondre à ces enjeux, un secteur à protéger pour des motifs paysagers a été délimité sur le règlement graphique. Il correspond au périmètre des vallées paysagères et à une zone d'exclusion d'un kilomètre de part et d'autre de leurs limites.



- Secteur à protéger pour des motifs paysagers -

Les règles associées permettent de préserver ces paysages emblématiques. Ainsi, « tous travaux, aménagements et constructions conduisant à une modification de l'espace général du site et de nature à altérer significativement ses caractéristiques historiques, sont interdits ». En accord avec l'orientation du PADD prévoyant de « limiter l'impact de l'éolien sur le territoire, notamment en préservant certains secteurs de toute nouvelle implantation éolienne en faveur de la préservation des milieux, du paysage et du cadre de vie », il a été précisé qu'étaient intégrées dans ces travaux, aménagements et constructions : « l'implantation d'installation(s) de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, les opérations de renouvellement des parcs éoliens conduisant à une modification substantielle du parc éolien au sens de l'instruction du gouvernement du 11/07/2018, relative à l'appréciation des projets de renouvellement des parcs éoliens terrestres (annexée au rapport de présentation) et l'implantation de panneaux photovoltaïques dont la hauteur est supérieure à 7,5 mètres ».

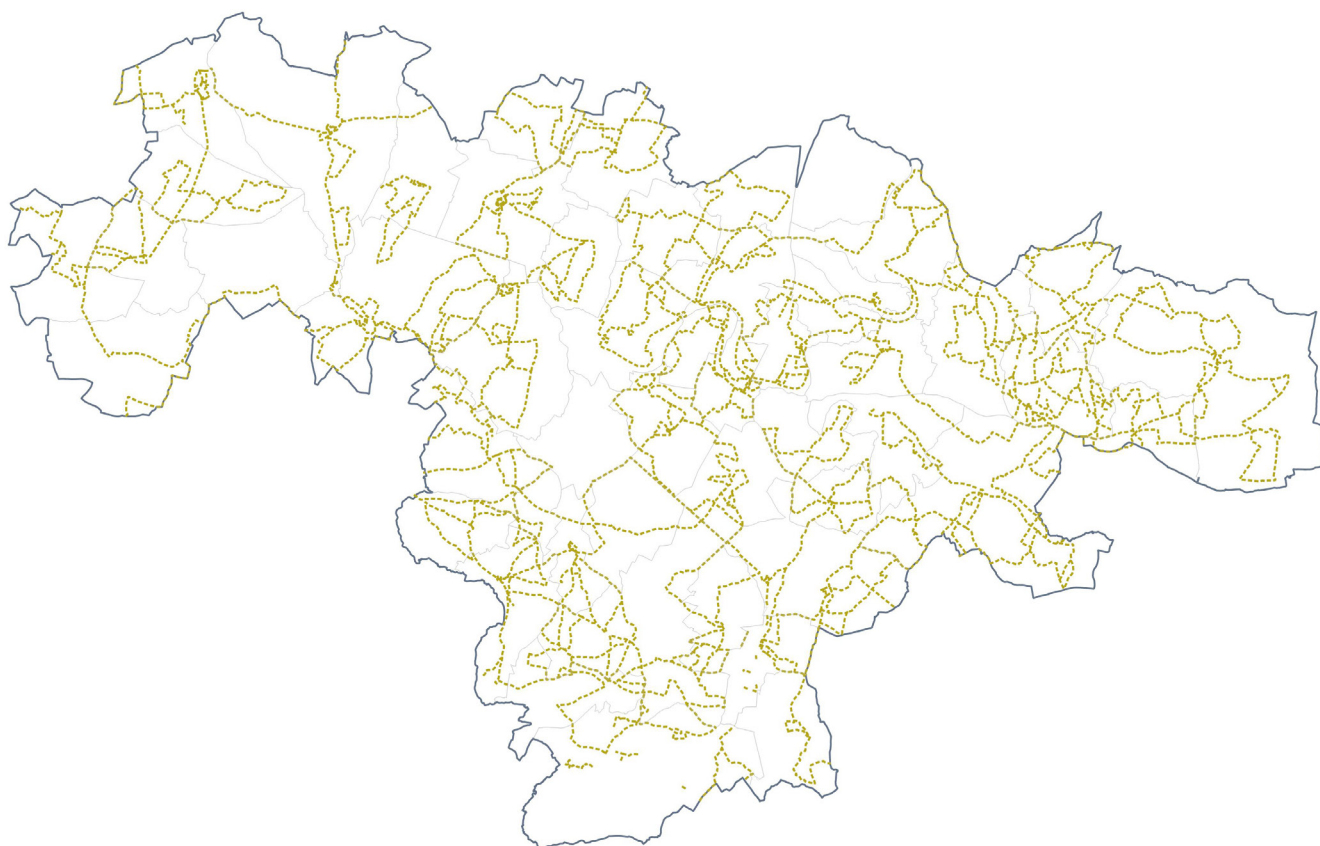
8.6 Les dispositions concernant les déplacements

L'article L151-38 du code de l'urbanisme permet de « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables [...] ».

Afin de favoriser les mobilités douces et l'attractivité touristique du territoire mais aussi de protéger les emprises destinées à des projets routiers (échangeur, déviation), le règlement graphique du PLUi identifie les voies, les chemins, les itinéraires de randonnées et les itinéraires cyclables à préserver et à créer.

Ce repérage s'appuie sur différentes sources :

- le PDIPR,
- les circuits touristiques (Office du Tourisme),
- les données communales.



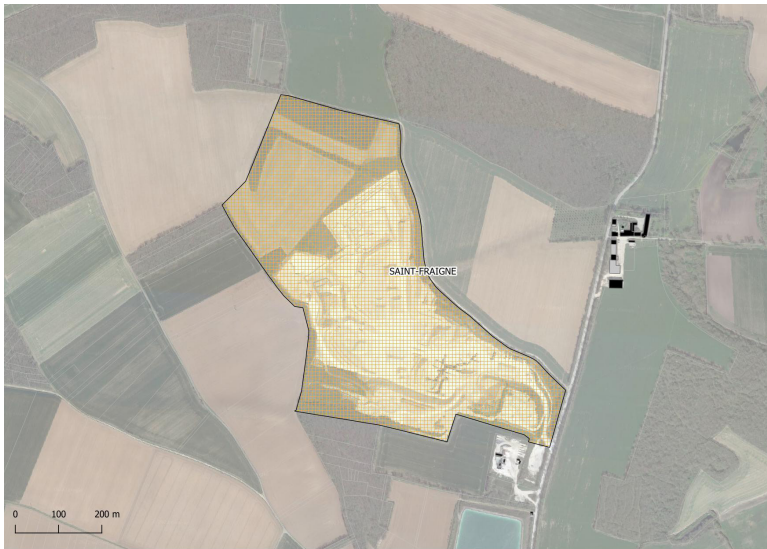
- Les voies et les chemins à préserver ou à créer à l'échelle de Coeur de Charente -

Cette prescription traduit plusieurs orientations inscrites dans le PADD : « renforcer le réseau de cheminements doux, par exemple, en valorisant les chemins blancs entre les bourgs en bonne intelligence avec la profession agricole », et « permettre l'aménagement de nouvelles liaisons entre les communes ».

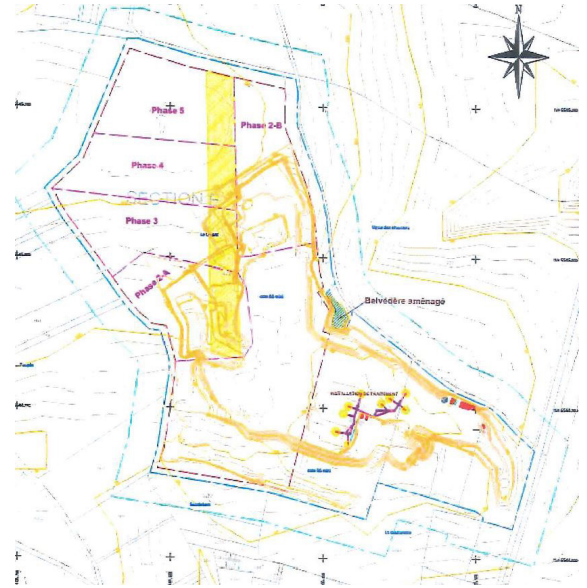
Les dispositions réglementaires associées visent à ce qu'aucune occupation et utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme ne vienne entraver les projets ou les continuités douces.

8.7 Les dispositions concernant les carrières

Le choix a été fait d'utiliser l'article L151-34 du code de l'urbanisme pour permettre et encadrer l'activité des carrières. Dans ces secteurs, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

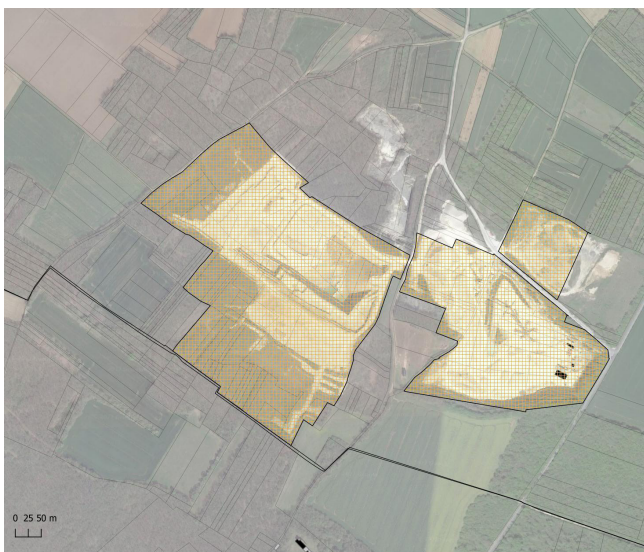


- Carrière gérée par la société GSM sur la commune de Saint-Fraigne -

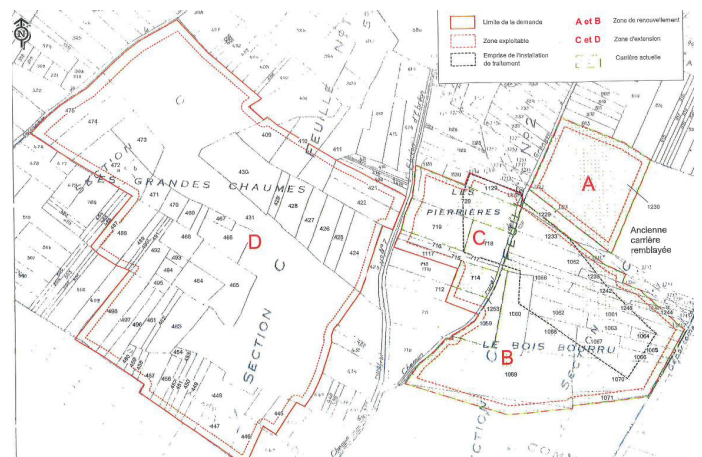


- Périmètre du permis d'exploiter, Source : Annexe, arrêté préfectoral

➔ Autorisation d'exploiter jusqu'au 21/11/2036, remise en état incluse



- Carrière gérée par la société Garandeau-CDMR sur la commune d'Ebréon -



- Périmètre du permis d'exploiter, Source : Annexe, arrêté préfectoral

➔ Autorisation d'exploiter jusqu'au 29/03/2025, remise en état incluse.

8.8 Les emplacements réservés

L'article L151-41 du code de l'urbanisme indique que le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLUi permettent aux collectivités de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas, à ce jour, la maîtrise foncière. A l'échelle du territoire de Coeur de Charente, les besoins en aménagement et création d'équipements sont spécifiques au contexte local et dépendants de nombreux enjeux et paramètres. Ce sont donc les besoins identifiés par la communauté de communes mais aussi et surtout par les communes qui ont été traduits dans le document graphique en cohérence avec les orientations du PADD.

Au total, 102 emplacements réservés ont été délimités pour une surface mobilisée de 41,20 hectares à horizon 2035, dont 16,94 hectares pour le projet de déviation de Mansle.

La liste de ces emplacements réservés par commune avec leur destination, les bénéficiaires et leur surface figure en annexe du règlement écrit.



- Emplacement réservé destiné à la déviation de Mansle -

La plupart des emplacements réservés concerne des travaux d'aménagement de voirie ou de liaisons douces (élargissement de voies, aménagement de carrefours, création de cheminements piétons). L'objectif est d'améliorer le réseau existant pour tous les modes de déplacements en termes de sécurité et de confort pour les usagers. Ces aménagements sont souvent des espaces de faible dimension, devant répondre à des problématiques ponctuelle.

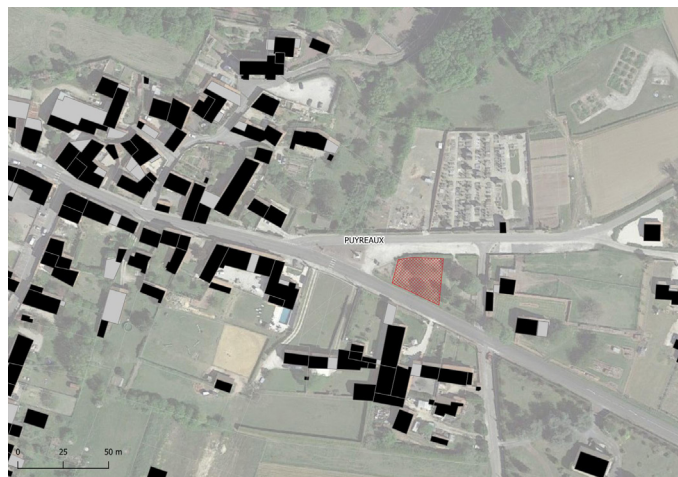


- Emplacements réservés à l'élargissement de plusieurs voies à Mansle -



- Emplacement réservé à la création d'un cheminement doux à Aigre -

L'autre partie des emplacements réservés concerne l'aménagement ou la création d'équipements ou d'ouvrage d'intérêt général (aménagement d'un espace public, extension des équipements scolaires, aménagement pour la gestion des eaux pluviales, etc.).



- Emplacement réservé à la création d'un espace public de rencontre à Puyréaux -



- Emplacement réservé à la création d'un parc à Vars -



- Emplacement réservé à la création d'un dispositif de défense incendie à La Chapelle -

9

LE PLUI ET LES ENERGIES RENOUVELABLES

9.1 Contexte

L'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a été lancée à l'échelle de la communauté de communes (par le PETR du Ruffécois) visant à atténuer le changement climatique, à développer les énergies renouvelables et à mieux consommer l'énergie. Ce plan intègre la démarche Territoire à Énergie Positive (TEPOS) dans laquelle s'est engagé le PETR du Ruffécois. La démarche TEPOS associe production d'énergie renouvelable et économies d'énergie : pour être un territoire à énergie positive, il est à la fois nécessaire de réduire les consommations d'énergie et de produire de l'énergie renouvelable. Les objectifs de Coeur de Charente sont les suivants :

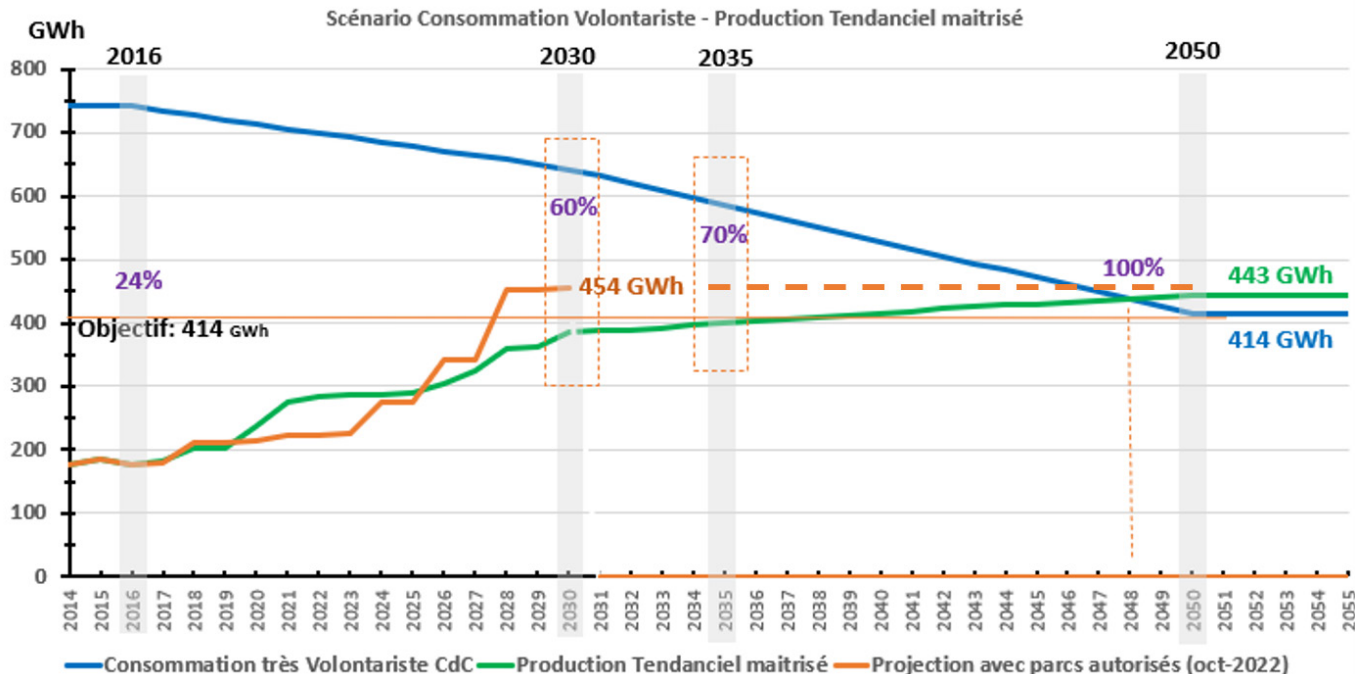
- à horizon 2030, avoir l'équivalent de 60% de la consommation produite localement,
- 70% en 2035,
- entre 2045 et 2050, 100%.

Pour atteindre ces objectifs, deux scénarios ont été choisis par les élus à horizon 2050, ils sont présentés dans le graphique ci-contre. Ils prévoient :

- > une diminution progressive des consommations jusqu'à 414 GWh,
- > une augmentation de la production d'énergie renouvelable atteignant 443 GWh.

En 2022, une évaluation a été réalisée : avec les parcs éoliens existants et autorisés (avec l'hypothèse d'une mise en route de ces derniers d'ici 2028), il est démontré que l'objectif de production d'énergie renouvelable fixé à horizon 2050 sera atteint, et même dépassé dès 2030 (454 GWh).

Comparaison des objectifs Consommation / Production avec la production estimée mise à jour avec les parcs autorisés à octobre 2022.



Cette production d'énergie renouvelable provient de différentes sources dont les principales sont l'éolien (293 GWh) et le photovoltaïque (72 GWh). Pour ces deux systèmes de production d'énergie renouvelable, les objectifs 2050 seront atteints en 2030 (avec les sites existants et les projets autorisés en 2022).

		Réel départ	Dernier réel connu	Date fin PCAET	Objectif national	Date fin SCOT/PLUi	Objectif TEPOS	
Production d'énergie (GWh)		2016	2020	2029	2030	2035	2050	Projection à 2030 (projets existants et autorisés)
Electricité	Eolien	82	120	230	253	257	270	→ 293
	Photovoltaïque	7	9	30	30	33	40	→ 72
	Hydroélectricité	2	2	2	2	2	4	→ 2
	Biogaz élec	2	1	3	3	3	2	→ 3
Chaleur	Bois	70	70	76	76	80	93	→ 71,5
	PAC + sol ther ²	11	11	16	16	18	22	→ 12
	Biogaz gaz	0	0	5	5	7	12	→ 0
TOTAL		174	213	361	385	400	443	→ 454

C'est dans ce contexte que la communauté de communes a souhaité, au travers de son PLUi, encadrer l'implantation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable.

9.2 L'énergie éolienne

En 2020, les élus du Pays du Ruffécois ont approuvé le « Guide des bonnes pratiques des projets éoliens en Pays Ruffécois ». Face au développement désordonné des projets de production d'énergies renouvelables portant atteinte à la qualité des paysages et parfois à la qualité de vie des habitants du territoire (nuisances sonores, visuelles...), les élus ont souhaité, au travers ce guide, définir les conditions d'acceptabilité des installations éoliennes. N'ayant aucune valeur réglementaire (il s'agit d'un outil d'aide à la négociation puis la décision), les élus de la communauté de communes ont décidé de traduire une partie des préconisations du guide dans le PLUi pour, d'une part, anticiper le développement de l'éolien sur le territoire, d'autre part, mettre en cohérence les possibilités d'implantation avec les objectifs chiffrés en matière de production d'énergie renouvelable (expliqués dans la partie 9.1). Ainsi, les outils mis en oeuvre dans le PLUi sont les suivants :

1. La délimitation de secteurs à protéger pour des motifs paysagers au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Comme expliqué p269 du rapport de présentation (Justifications du projet), ce secteur correspond au périmètre des vallées paysagères définies par la DREAL et à une zone d'exclusion d'un kilomètre de part et d'autre de leurs limites. La communauté de communes a fait le choix de s'appuyer sur la connaissance de ces vallées paysagères en raison de plusieurs décisions juridiques s'appuyant sur cette donnée.



A l'intérieur de ces secteurs, sont notamment interdits :

- L'implantation d'installation(s) de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la hauteur est supérieure à 12 mètres.
- Les opérations de renouvellement des parcs éoliens conduisant à une modification substantielle du parc éolien, au sens de l'instruction du gouvernement du 11/07/2018, relative à l'appréciation des projets de renouvellement des parcs éoliens terrestres (annexée au rapport de présentation).

Ces dispositions ont pour objectif de permettre un renouvellement des parcs éoliens existants (s'il ne conduit pas à une modification substantielle du parc) mais d'interdire la création de nouveaux parcs ; ces secteurs ayant une forte valeur paysagère.

2. La rédaction de règles strictes dans les espaces à fort enjeux écologiques. Ainsi :

- dans le secteur Ap (espaces agricoles concernés par un classement en site Natura 2000) et dans l'ensemble de la zone Naturelle et forestière (N), une des dispositions du règlement écrit associé prévoit que la hauteur des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est limitée à 12 mètres maximum. Les parcs éoliens n'ont, en effet, pas vocation à s'implanter dans ces espaces.
- dans la zone A à moins de 200 mètres d'un secteur Nf, une des dispositions du règlement écrit associé prévoit que la hauteur des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est limitée à 12 mètres maximum sauf pour les opérations de renouvellement des parcs éoliens ne conduisant pas à une modification substantielle du parc éolien. L'implantation de nouveaux parcs éoliens à proximité des espaces boisés pourrait avoir des impacts non négligeables sur les populations de chiroptères (lien avec la directive Eurobats). En revanche, le renouvellement non substantiel des parcs existants est rendu possible sous conditions (certains parcs se trouvant déjà à moins de 200 mètres d'espaces boisés).

3. La rédaction de règles pour assurer la qualité du cadre de vie des habitants. Dans les zones Agricoles (A), le règlement écrit prévoit que la hauteur des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est limitée à 12 mètres maximum à moins de 500 mètres d'une zone U et/ou AU. Cette disposition va dans le sens de l'application de la réglementation nationale.

9.3 L'énergie solaire

Le PLUi a également été l'occasion d'encadrer le développement du photovoltaïque dans un contexte du développement accru de l'agrivoltaïsme parfois réalisé au détriment de la préservation d'espaces agricoles de qualité et de l'artificialisation des sols. A noter que le PLUi, au travers ses règles, ne contraint pas le photovoltaïque en toiture dès lors que la destination/sous-destination est autorisée dans la zone concernée. Le développement du photovoltaïque au sol est encadré de la manière suivante :

1. La délimitation de secteurs propices, le secteur Npv. La justification de ce secteur est apportée dans la partie 5.7. Il correspond à des sites isolés déjà artificialisée et de l'absence d'incidences pour l'activité agricole. Deux types de sites sont distingués :

- > les réserves de substitution agricoles. Ces espaces contribuant au bon fonctionnement des exploitations agricoles peuvent faire l'objet de projets photovoltaïques sans impact sur l'agriculture (pas de consommation d'espace notamment).
- > les sites déjà artificialisés et non valorisables par l'agriculture (délaisés de la LGV, anciennes carrières, etc.).

Dans ces secteurs, le photovoltaïque au sol est autorisé sous réserve de respecter les deux conditions issues du code de l'urbanisme : être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2. La rédaction de règles dans les espaces agricoles. En effet, les installations de photovoltaïque au sol ne doivent pas compromettre l'exploitation des terres agricoles. Ainsi, dans la zone A, des conditions ont été mises afin d'encadrer les projets d'agrivoltaïsme et de les étudier « au cas par cas » :

- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- que la superficie du projet ne dépasse pas 30 hectares,
- et, lorsqu'il s'agit de l'implantation d'installation(s) de production d'électricité à partir de l'énergie solaire et que le terrain sur lequel le projet s'implante a un usage agricole à la date d'approbation du PLUi, qu'une condition supplémentaire s'applique : l'activité agricole doit être maintenue. Il est entendu par activité agricole, une activité de production qui doit être significative (c'est-à-dire ayant une production équivalente à celle d'une parcelle de même caractéristique ne présentant pas cet équipement), et ce tout au long de la vie de l'équipement.

3. La rédaction de règles strictes dans les espaces à fort enjeux écologiques. Dans le secteur Ap (espaces agricoles concernés par un classement en site Natura 2000) et dans l'ensemble de la zone Naturelle et forestière (N) à l'exception des secteurs Npv, Nl et Nt, le règlement écrit les interdit.

4. La rédaction de règles s'assurant que le développement du photovoltaïque au sol ne se fasse pas au détriment de l'installation de nouvelles entreprises et habitations. Ainsi, les parcs photovoltaïques sont également interdits dans les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU).

9.4 La méthanisation

La méthanisation est également une source de production d'énergie. Le développement des unités de méthanisation est encadré de la manière suivante :

1. La rédaction de règles permettant un développement de l'existant dans les secteurs propices. Les unités de méthanisation sont ainsi autorisées dans les secteurs Uz et AUz s'il s'agit d'une nouvelle construction/installation ou d'une extension liée à une activité existante à la date d'approbation du PLUi.

2. La rédaction de règles dans la zone Agricole. Ainsi, dans la zone A, des conditions ont été mises afin d'encadrer les projets et de les étudier « au cas par cas » :

- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- que la superficie du projet ne dépasse pas 30 hectares.

3. La rédaction de règles strictes dans les espaces à fort enjeux écologiques. Ainsi, dans le secteur Ap (espaces agricoles concernés par un classement en site Natura 2000) et dans l'ensemble de la zone Naturelle et forestière (N), le règlement écrit les interdit.

PARTIE E

La compatibilité avec le SCoT

1

PREAMBULE

L'article L131-4 du code de l'urbanisme indique que « *les plans locaux [...] doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale* ». La loi ALUR renforce le rôle du SCoT comme document « intégrateur » des documents qui lui sont supérieurs. Aussi, c'est avec le SCoT que le PLU doit se rendre compatible, sans se référer explicitement aux autres documents dans sa présentation.

Le SCoT qui s'applique sur le territoire de Coeur de Charente est le SCoT du Pays du Ruffécois approuvé le 25 mars 2019. Environ 37 477 habitants vivent sur ce territoire, composé de 86 communes réparties en deux communautés de communes : Coeur de Charente et Val de Charente.

La présente partie a pour objectif de démontrer de quelle manière les prescriptions et orientations du SCoT ont été traduites dans les différentes pièces du PLUi (PADD, OAP, règlement écrit et document graphique). La trame de cette démonstration s'appuie sur les orientations inscrites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).



2

LA TRADUCTION DU SCOT DANS LE PLUI

AXE 1 - Maintenir et renforcer l'équilibre du territoire pour un développement dynamique et un cadre de vie harmonieux

Prescriptions et recommandations du SCoT	Traduction dans le PLUi	
S'appuyer sur les pôles structurants pour assurer le développement du territoire		
P1	Dans le PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à limiter la consommation d'espace, par exemple : > Réduire la consommation d'espace d'au moins 40% pour l'habitat et les activités économiques par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années, > Renforcer la densité des opérations d'habitat en mettant en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements à l'hectare dans les opérations en extension
	Dans le règlement	- Les règles des zones urbaines et à urbaniser sont relativement «souples» en termes d'implantation afin de permettre la mise en oeuvre des objectifs de densité. - La consommation d'espace générée par le projet de PLUi est de 138 hectares, soit 9,2 ha/an.
	Dans les OAP	- Une densité est imposée dans tous les secteurs de projet en extension (10 logements par hectare). Il s'agit d'une densité minimale à mettre en oeuvre.
P2	Dans le PADD	Plusieurs orientations prévoient d'organiser le développement par bassin de vie : > Accueillir ces populations en cohérence avec les équilibres actuels du territoire : environ 35 % sur le bassin de vie sud, environ 33 % sur le bassin de vie centre, environ 16 % sur le bassin de vie est et environ 16 % sur le bassin de vie ouest. > Viser une répartition des logements par bassin de vie en cohérence avec les besoins identifiés pour chaque bassin en cherchant à favoriser les pôles de services.
	Dans le règlement	Le recensement des potentiels fonciers/immobiliers au sein des zones urbaines et la délimitation des zones à urbaniser a permis de répartir de la manière suivante l'objectif en logements global (et donc le foncier ouvert à l'urbanisation) : - 35,7% des logements sont prévus dans le bassin de vie Sud, - 32,8% des logements sont prévus dans le bassin de vie Centre, - 16,3% des logements sont prévus dans le bassin de vie Ouest, - 15,2% des logements sont prévus dans le bassin de vie Est.
	Dans les OAP	Pour répartir l'objectif en logements global selon les bassins de vie et selon les communes, les OAP fixent pour chaque secteur de projet un nombre de logements à atteindre.

P3	Dans le PADD	En lien avec le recensement des potentiels fonciers au sein des enveloppes urbaines existantes, l'orientation suivante est inscrite dans le PADD : > Privilégier les potentiels existant au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation d'espace. Produire au moins 35% des logements en densification de cette enveloppe, en cohérence avec les caractéristiques de chaque bourg. Une orientation a également été rédigée visant la réduction de la vacance : > Lutter contre la vacance des logements en visant une réduction du nombre de logements vacants de 1 % par an. La vacance a été prise en compte lors de la définition du scénario de développement en matière de logements : ainsi, à travers les hypothèses, les élus ont choisi de remettre sur le marché 252 logements vacants d'ici 2035, comme présenté dans la partie A du présent rapport.
P3	Dans le règlement	- Les potentiels fonciers et immobiliers ont été intégrés dans des zones urbaines permettant leur mobilisation. - La réduction des secteurs en extension permet aux collectivités de mieux cibler leur politique d'acquisition foncière. - Le règlement écrit permet la réhabilitation, énergétique notamment, des logements (pour la remise sur le marché des logements vacants).
	Dans les OAP	Plusieurs secteurs de projet constituent de vastes espaces enclavés au sein des tissus urbains déjà constitués. Les OAP permettent l'encadrement de leur aménagement. Exemples : Aigre - Lotissement Valtaud -, Aunac-sur-Charente - Les Coteaux Nord-, Mansle- rue des Seiglas Nord-
P4	Dans le PADD	Parmi les orientations du PADD, l'une a pour objectif de : > Développer l'offre en petits logements et de logements sociaux à proximité des commerces, des solutions de transports et des services, notamment dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif.
	Dans le règlement	Les dispositions en matière d'implantation et de hauteur permettent la diversification de la typologie des logements (mitoyenneté, intermédiaire...).
	Dans les OAP	Les OAP prévoient dans les secteurs de projet des communes « pôles » une part de petits logements et/ou logements locatifs sociaux. Exemples : Saint-Amant-de-Boixe- 3 petits logements et/ou LLS doivent être créés dans l'opération Route de Mansle-, Vars- 5 petits logements et/ou LLS doivent être créés dans l'opération Route de Marsac-
P6	Dans le PADD	Une orientation du PADD a pour objectif d'encadrer la localisation des extensions urbaines : > Éviter les extensions linéaires en cherchant la compacité des groupements bâtis
	Dans le règlement	Seules 26 secteurs de projet en extension (sur les 111 délimités) seront aménagés sous une forme linéaire en raison de la compilation de plusieurs facteurs : la surface allouée à la commune en extension (dans le cadre de la limitation de la consommation d'espace) n'est pas suffisante pour prévoir un aménagement en profondeur (exemple : Ranville-Breuillaud - Route d'Aigre-, Les Gours- Rue des artisans-), l'existence des réseaux (n'engendrant pas de coût pour la collectivité) (exemple : Barbezières- rue de la Garenne-, Moutonneau - La Croix et L'Ouche des vignes-) et les opportunités de mutations foncières et de maîtrise foncière par les collectivités concernées sur la durée de vie du PLUi.
	Dans les OAP	Les OAP ont été réfléchies au maximum pour créer de l'épaisseur au tissu existant. Exemples : Puyréaux- Le Vignaud et Les Brangeries-, Juillé- Le Bois des Prêtres-

P7	Dans le PADD	Plusieurs orientations poursuivent l'objectif de mobiliser les potentiels fonciers et immobiliers au sein des enveloppes urbaines existantes : > Privilégier les potentiels existant au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation d'espace. Produire au moins 35% des logements en densification de cette enveloppe, en cohérence avec les caractéristiques de chaque bourg. > Lutter contre la vacance des logements en visant une réduction du nombre de logements vacants de 1 % par an. > Permettre les projets de renouvellement dans les centres-villes/centres-bourgs (opérations de démolition-reconstruction, reconversion de friches...).
	Dans le règlement	Les potentiels fonciers et immobiliers ont été intégrés dans des zones urbaines permettant leur mobilisation.
	Dans les OAP	Plusieurs secteurs de projet constituent de vastes espaces enclavés au sein des tissus urbains déjà constitués. Les OAP permettent l'encadrement de leur aménagement. Exemples : Aigre- Lotissement Valtaud -, Aunac-sur-Charente - Les Coteaux Nord-, Mansle- rue des Seiglas Nord-
P8	Dans le PADD	Le PADD prévoit de : > Privilégier la densification du tissu existant avant l'extension des enveloppes urbaines
	Dans le règlement	- Le document graphique, via la délimitation des zones urbaines et à urbaniser, prévoit 33,6% des logements en densification. - Les règles des zones urbaines sont relativement «souples» en termes d'implantation afin de permettre la densification (exemple : dans le secteur Uc, correspondant aux extensions pavillonnaires, l'implantation en limites séparatives est possible).
	Dans les OAP	- Plusieurs secteurs de projet constituent de vastes espaces enclavés au sein des tissus urbains déjà constitués. Les OAP permettent l'encadrement de leur aménagement. Exemples : Fontenille- Rue de l'église-, Luxé- Les Vignauds-, Val-de-Bonnieure - Le Champ Redon-
P9 P10	Dans le PADD	Plusieurs orientations visent à réfléchir les extensions urbaines au regard des noyaux bâtis existants : > Éviter les extensions linéaires en cherchant la compacité des groupements bâtis. > Penser les connexions entre les opérations d'ensemble en extension et le cœur du bourg.
	Dans le règlement	Lors de la délimitation des zones à urbaniser en extension, plusieurs objectifs ont été poursuivis : > Favoriser la vie locale des centres-villes/centres-bourg en réfléchissant au meilleur positionnement des futurs quartiers d'habitat, > Réduire au maximum les déplacements motorisés les plus courts en analysant l'accessibilité des sites, > Mettre en concordance l'ouverture à l'urbanisation des terrains avec la capacité des réseaux, > Limiter les incidences potentielles sur le paysage et l'environnement naturel, > Limiter l'impact sur l'activité agricole. Pour chaque site, l'ensemble de ces données ont été étudiées pour qu'elles constituent un outil d'aide à la décision.
	Dans les OAP	Pour chaque site comportant des OAP, l'ensemble de ces données ont été étudiées pour qu'elles constituent un outil d'aide à la décision.

P11	Dans le PADD	Parmi les orientations du PADD, deux ont pour objectif d'encadrer le développement urbain des hameaux : > Accompagner la densification des hameaux lorsque cela est possible. > En dehors des bourgs et des villages, permettre une extension mesurée de certains hameaux disposant d'au moins un équipement ou un service.
	Dans le règlement	Une méthode de catégorisation des groupements bâtis a été mise en oeuvre pour identifier les hameaux pouvant faire l'objet d'une densification, rendue possible par le classement en zone urbaine. A travers cette méthodologie, Coeur de Charente entend recentrer le développement de l'urbanisation autour des bourgs, en préservant de toute urbanisation nouvelle les hameaux, et refuse le mitage de l'espace rural résultant d'un confortement des groupements bâtis isolés, dans le but, notamment de protéger les richesses naturelles et agricoles mais aussi de limiter les coûts pour la collectivité (extension des réseaux, de la desserte scolaire, gestion des déchets...).
	Dans les OAP	-
P12 P13	Dans le PADD	Deux orientations inscrites dans le PADD intègrent la notion de transition entre espace urbanisé et espaces agricoles/naturels : > Travailler l'implantation des constructions neuves en entrée de bourg lors d'opérations d'ensemble afin de favoriser un urbanisme structuré. > Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole en ménageant des « espaces-tampons » ou des corridors végétaux entre les surfaces exploitées et les constructions neuves et en privilégiant des secteurs d'extension ayant le moins d'impact sur l'activité agricole.
	Dans le règlement	Une des règles d'implantation dans les zones à urbaniser à vocation Habitat est la suivante : les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait maximal de 10 mètres par rapport aux voies. Cette règle interdit de fait l'implantation en fond de parcelle, à l'interface avec les espaces agricoles et naturels.
	Dans les OAP	Dans les orientations générales s'appliquant à tous les secteurs, il est indiqué que : - lorsque les terrains compris dans le secteur de projet sont riverains à un espace agricole ou naturel, une implantation des constructions principales à une distance significative de la limite avec cet espace sera privilégiée. - les haies vives devront être mise en oeuvre pour le traitement des limites (par rapport à la voie et séparatives). Elles sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels.
P14 P15	Dans le PADD	Le PADD prévoit de : > Renforcer la densité des opérations d'habitat en mettant en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements à l'hectare dans les opérations en extension.
	Dans le règlement	Les règles des zones urbaines et à urbaniser sont relativement «souples» en matière d'implantation afin de permettre la mise en oeuvre des objectifs de densité.
	Dans les OAP	- Les OAP imposent de « mettre en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements par hectare. Pour atteindre cet objectif de densité, la pluralité des formes urbaines et la variété dans le découpage parcellaire seront privilégiées à une morphologie répétitive et uniforme ».

P16 P17	Dans le PADD	Une des orientations du PADD est de renforcer le poids des pôles identifiés de l'armature urbaine, au sein de chaque bassin de vie, en cohérence avec la présence de services et d'emplois
	Dans le règlement	Un zonage spécifique a été réalisé pour les centres anciens des pôles principal et intermédiaires structurants : le secteur Ua. Les règles d'implantation, de volumétrie et d'occupation sur la parcelle permettent une densification du tissu urbain existant, au-delà de l'objectif de 10 logements par hectare.
	Dans les OAP	- Les OAP imposent de « mettre en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements par hectare. Pour atteindre cet objectif de densité, la pluralité des formes urbaines et la variété dans le découpage parcellaire seront privilégiées à une morphologie répétitive et uniforme ». Cet objectif de densité constitue un minimum et les densités observées dans les opérations récentes réalisées dans les communes Pôles sont généralement supérieures.
P18	Dans le PADD	Le PADD prévoit de : > Renforcer la densité des opérations d'habitat en mettant en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements à l'hectare dans les opérations en extension.
	Dans le règlement	Le règlement écrit ne contraint pas la mise en oeuvre de densités différentes.
	Dans les OAP	- Dans les OAP, il est précisé que « lorsque le secteur ne forme pas une unité foncière ou lorsqu'il ne fait l'objet d'un aménagement que sur une partie du terrain, chaque partie devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie) ». - Des précisions ont été apportées dans certains secteurs de projet concernant la mise en oeuvre de la densité. Exemple : Cellettes- Route de Villognon- : « Afin de maintenir une majeure partie des jardins au sud, un découpage en lanière devra être privilégié pour la partie sud du secteur où la densité pourra être plus importante que pour la partie nord en bord de route ».
P19	Dans le PADD	Le PADD précise qu'il s'agit d'une «densité brute moyenne d'au moins 10 logements à l'hectare».
	Dans le règlement	Le règlement écrit ne contraint pas la mise en oeuvre de densités différentes.
	Dans les OAP	Une densité inférieure à 10 logements par hectare a été demandée uniquement dans 3 secteurs de projet (sur les 111 au total) : - à Aigre- Lotissement Valtaud à Villejésus- : une densité de 8 logements/ha est demandée. Un permis d'aménager sera instruit avant l'approbation du PLUi. - à Charmé - Lotissement Ruffec - : une densité de 8 logements/ha est demandée. Un projet a déjà été dessiné. - à Villejoubert- Champ de Pinaud Sud- : une densité de 9 logements/ha est demandée.

P20	Dans le PADD	Une orientation a été rédigée visant la réduction de la vacance : > Lutter contre la vacance des logements en visant une réduction du nombre de logements vacants de 1 % par an. La vacance a été prise en compte lors de la définition du scénario de développement en matière de logements : ainsi, à travers les hypothèses, les élus ont choisi de remettre sur le marché 252 logements vacants d'ici 2035, comme présenté dans la partie A du présent rapport.
	Dans le règlement	Le règlement écrit permet la réhabilitation, énergétique notamment, des logements (pour la remise sur le marché des logements vacants).
	Dans les OAP	-
P21	Dans le PADD	Le PADD prévoit de : > Renforcer la densité des opérations d'habitat en mettant en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements à l'hectare dans les opérations en extension.
	Dans le règlement	Les règles des zones à urbaniser sont relativement «souples» en matière d'implantation afin de permettre la mise en oeuvre des objectifs de densité.
	Dans les OAP	Tous les secteurs de projet comprenant plus de 8 logements doivent respecter une densité minimale de 10 logements/hectare.
Valoriser un cadre de vie de qualité au quotidien, évolutif et renouvelé		
P22	Dans le PADD	Deux orientations visent à privilégier le développement sur les centres-villes/centres-bourgs : > En dehors des bourgs et des villages, permettre une extension mesurée de certains hameaux disposant d'au moins un équipement ou un service, > Permettre les projets de renouvellement dans les centres-villes/centres-bourgs (opérations de démolition-reconstruction, reconversion de friches...).
	Dans le règlement	L'ensemble des groupements bâtis ont fait l'objet d'une étude fine pour déterminer, en fonction d'un certain nombre de critères (dont la distance par rapport aux services et équipements), ceux éligibles à un classement en zone urbaine, permettant leur développement.
	Dans les OAP	- Une des orientations générales s'appliquant à l'ensemble des secteurs de projet a pour objectif de connecter les nouvelles opérations au tissu urbain existant : « lorsque des liaisons douces existent, le projet devra se connecter à celles-ci, voire poursuivre leur aménagement ». - Des connexions au tissu urbain déjà constitué sont envisagées dans plusieurs secteurs de projet. Exemples : Luxé- Les jardins du château, Mansle- Les Moussigères-
P23	Dans le PADD	Parmi les orientations du PADD affichant la volonté de la communauté de communes d'assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant : > Mieux intégrer les constructions neuves à la trame existante > Prolonger certaines caractéristiques du bâti ancien au sein des constructions neuves afin de garder une cohérence : coloris, gabarits...
	Dans le règlement	Les centres-bourgs/centres-villes ont été classés dans des sous-secteurs spécifiques : Ua et Ub. Ce classement permet de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales existantes.
	Dans les OAP	Il est indiqué dans les OAP que « la construction projetée doit assurer de par son gabarit et son implantation sa bonne inscription dans l'environnement bâti existant ».

P24	Dans le PADD	L'objectif d'utiliser les potentiels fonciers et immobiliers en priorité pour la création de logements ou de locaux d'activités est clairement affiché dans le PADD, notamment à travers les orientations suivantes : > Encourager les divisions parcellaires dans les secteurs les moins denses. > Préserver les activités existantes en centre-bourg (CartiMeubles, Cognac Gauthier...) en anticipant leur développement et en limitant l'impact de leur activité sur les secteurs résidentiels voisins. > Optimiser l'usage du foncier [dans les zones d'activité].
	Dans le règlement	- Les potentiels fonciers et immobiliers ont été intégrés dans des zones urbaines permettant leur mobilisation. - Le règlement écrit prévoit une exception à la règle générale en matière d'implantation permettant les divisions parcellaires : une implantation différente est admise lorsque le premier rang est construit. - Le document graphique, via la délimitation des zones urbaines et à urbaniser, prévoit 33,6% des logements en densification. - Le développement de l'habitat en extension entraîne une consommation d'espace de 106,5 hectares. 33 hectares sont consommés au profit du développement économique. - La réduction des secteurs en extension permet aux collectivités de mieux cibler leur politique d'acquisition foncière.
	Dans les OAP	-
P25	Dans le PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à agir sur la vacance et les friches : > Permettre les projets de renouvellement dans les centres-villes/centres-bourgs (opérations de démolition-reconstruction, reconversion de friches...) Une orientation a également été rédigée visant la réduction de la vacance : > Lutter contre la vacance des logements en visant une réduction du nombre de logements vacants de 1 % par an.
	Dans le règlement	- Les potentiels fonciers et immobiliers ont été intégrés dans des zones urbaines permettant leur mobilisation. - Le règlement écrit permet la réhabilitation, énergétique notamment, des logements (pour la remise sur le marché des logements vacants).
	Dans les OAP	-
P26	Dans le PADD	Une orientation affiche la volonté de la communauté de communes de mettre en place des outils de maîtrise foncière : > Mettre en place les outils fonciers adaptés afin d'agir efficacement au sein des tissus déjà urbanisés, notamment dans les secteurs de renouvellement urbain.
	Dans le règlement	- Le recensement des potentiels fonciers est présenté dans la partie B au titre 2. Ces potentiels fonciers au sein de l'enveloppe urbaine, sont intégrés dans la zone Urbaine, classement permettant leur mobilisation. - La réduction des secteurs en extension permet aux collectivités de mieux cibler leur politique d'acquisition foncière. - Le Droit de Préemption Urbain sera instauré sur les zones U et AU du PLUi. Les élus ont prévu de délibérer sur ce point à l'approbation. - Une étude pré-opérationnelle Habitat vient d'être lancée en vue de définir l'outil le plus adapté : OPAH (-RU, -RR), PIG...
	Dans les OAP	-

P27	Dans le PADD	Plusieurs orientations du PADD répondent à cette prescription : > Permettre les projets de renouvellement dans les centres-villes/centres-bourgs (opérations de démolition-reconstruction, reconversion de friches...), > Accompagner la rénovation (notamment énergétique) des logements.
P27	Dans le règlement	- Le règlement écrit permet la réhabilitation des logements.
	Dans les OAP	-
P28	Dans le PADD	Une des grandes orientations du PADD est de «lutter contre le mitage urbain».
	Dans le règlement	Le règlement a poursuivi cet objectif : - en limitant strictement la constructibilité dans les hameaux (certains hameaux peuvent accueillir une densification, d'autres seulement une évolution mesurée des constructions existantes), - dans le règlement écrit de la zone A, il est indiqué que les bâtiments agricoles sont autorisés sous réserve de « s'inscrire dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole [...] ». - Les STECAL permettant la constructibilité sur certains sites isolés ont été délimités de manière exceptionnelle et selon un périmètre resserré autour du bâtiment existant.
	Dans les OAP	La délimitation des secteurs de projet comportant des OAP a été réfléchi au maximum pour contenir l'urbanisation de manière concentrique autour du noyau urbain existant.
P29	Dans le PADD	Le PADD poursuit cet objectif : > Mettre en valeur les bourgs à travers la préservation du patrimoine urbain et bâti, leur réappropriation et la mise en valeur des espaces publics, pour qu'ils deviennent des points d'arrêt à part entière, > Penser des espaces publics pour les jeunes du territoire, > Développer des aménagements de centre-bourg qui privilégient le piéton et le cycliste.
	Dans le règlement	Le règlement écrit prévoit que la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite soit assurée en cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées. Il impose, à ce titre, une largeur de trottoir minimale. Toujours dans le sens de favoriser les déplacements doux et les connexions entre les quartiers au sein d'un bourg, le règlement interdit la création de voies en impasse sauf « lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux ».
	Dans les OAP	- Parmi les principes d'aménagement applicables à tous les secteurs : > Lorsque des liaisons douces existent, le projet devra se connecter à celles-ci, voire poursuivre leur aménagement. > Qualifier l'espace public et l'équiper en conséquence. - Plusieurs OAP prévoient de connecter les espaces publics existants et futurs entre eux. Exemple : Luxé- Les jardins du château- L'OAP prévoit la création d'une liaison douce entre le secteur de projet et les futurs jardins publics au pied de la tour du château.

P30 P31 P32	Dans le PADD	Le PADD prévoit de : > Développer l'offre en petits logements et de logements sociaux à proximité des commerces, des solutions de transports et des services, notamment dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif > Proposer des solutions innovantes pour favoriser la mixité générationnelle dans les opérations et les quartiers.
	Dans le règlement	Le règlement écrit ne contraint pas la diversification du parc de logements, notamment en permettant la mitoyenneté via l'implantation en limites séparatives.
	Dans les OAP	- Des objectifs de création de petits logements et/ou logements locatifs sociaux ont été inscrits dans plusieurs secteurs de projet des communes pôles (principal, intermédiaires structurants et de proximité) comme exposé dans la partie C au point 2. - Certaines OAP prévoient la création de logements dédiés aux personnes âgées. Exemples : Aunac-sur-Charente - OAP Les Sénoriales -, Aussac-Vadalle - La Plaine-
P33	Dans le PADD	Une des orientations du PADD est de « mailler le territoire avec des haltes ou aires de petits passages pour les gens du voyage en privilégiant la proximité des écoles ».
	Dans le règlement	- Le PLUi prévoit une aire de petit passage (zone Ue en bordure de la RN10) et 7 terrains familiaux (commune d'Aigre- Ngvs).
	Dans les OAP	-
P34	Dans le PADD	Le PADD prévoit de « permettre les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage (terrains familiaux, logements sociaux adaptés, habitat adapté) ».
	Dans le règlement	- Dans les secteurs Ua, Ub, Uc et AUh les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage sont autorisées sous deux conditions : au nombre maximal de 5 et l'insertion paysagère doit être assurée. - 7 secteurs Ngvs ont été délimités pour accompagner la sédentarisation des gens du voyage.
	Dans les OAP	-

P35	Dans le PADD	Le PADD prévoit : > qu'au sein de la trame existante, rechercher des aménagements qui permettent de conforter l'effet « rue » (alignement, clôture...) > de prolonger certaines caractéristiques du bâti ancien au sein des constructions neuves afin de garder une cohérence : coloris, gabarits...
	Dans le règlement	- Les règles ont été rédigées pour prendre en compte l'environnement bâti existant. Exemples : - en Ub, les règles d'implantation et de hauteur sont définies par rapport aux constructions voisines : « lorsque des constructions sont implantées à l'alignement sur les deux parcelles contiguës, les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer » et « la hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur de la construction voisine la plus haute ou 7,50 mètres ». - en Ua, « lorsque la construction s'implante sur une seule limite séparative, la continuité du front bâti doit être assurée par d'autres moyens (exemple : murs de clôture) ». - Dans les secteurs Ua, Ub, A et N, le règlement écrit prévoit que « l'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante ». - Des listes d'essences végétales préconisées et interdites sont annexées au règlement écrit. - Les cheminements doux ont été repérés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme et des emplacements réservés ont été créés pour la création de nouveaux chemins.
	Dans les OAP	- Il est prévu dans plusieurs secteurs comportant des OAP, la préservation de murs en pierre anciens. Exemples : Ligné- Route de Tusson-, Aunac-sur-Charente- Les coteaux Nord- - Plusieurs OAP prévoient des connexions piétonnes avec des espaces publics/verts existants ou projetés. Exemples : Tourriers- Les Bas de Puy Martin-, Vars- Route de Marsac-.
P36	Dans le PADD	Une des orientations du PADD est de « travailler à l'intégration des nouveaux bâtiments d'exploitation en cohérence avec les caractéristiques des sites d'implantation ».
	Dans le règlement	- Le règlement de la zone A autorise l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles sous réserve qu'ils s'inscrivent « dans une logique de limiter le mitage de l'espace agricole [...] ». - Le règlement a défini des règles spécifiques pour l'aspect extérieur des bâtiments agricoles. Exemple : « Les bâtiments agricoles devront : - présenter une simplicité de volume et une unité de ton, - utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres, - diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats. - choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...) ».

P37	Dans le PADD	Une des orientations du PADD poursuit l'objectif de « travailler l'implantation des constructions neuves en entrée de bourg lors d'opérations d'ensemble afin de favoriser un urbanisme structuré ».
	Dans le règlement	Des haies ont été identifiées en entrée de ville au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour préserver le caractère végétal de la plupart des entrées de bourg. Exemples : Tusson, Bessé
	Dans les OAP	Plusieurs secteurs de projet se situent en entrée de bourg. C'est pourquoi des orientations particulières ont été émises. Exemple : Xambes- Les Guillots- il est indiqué que « la haie mixte existante à l'est et à l'ouest du secteur de projet devra être préservée afin de conserver l'intégration visuelle qu'elle procure en entrée de village ».
P38	Dans le PADD	Le PADD prévoit « d'améliorer l'intégration paysagère du bâti et des aménagements en encourageant l'aménagement paysager des espaces non-bâti et en travaillant sur les formes et les coloris ».
	Dans le règlement	Des haies en limite de zones d'activités ont été préservées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
	Dans les OAP	Les OAP prévoient la création de haies en limite des nouvelles opérations d'habitat et économiques: Exemples : Aussac-Vadalle- La Plaine-, Anais- Extension de la zone d'activités-
P39		Justifications apportées dans les intitulés précédents.
Maintenir un bon niveau d'équipements et services		
P40	Dans le PADD	Parmi les orientations du PADD : > Au sein de chaque bassin de vie, renforcer le poids des pôles identifiés de l'armature urbaine, en cohérence avec la présence de services et d'emplois > Maintenir partout l'offre en services existante et renforcer les pôles de services existants > Développer les équipements à rayonnement (salles omnisport, stade d'eaux vives...) dans les pôles principaux
	Dans le règlement	- Un secteur Ue a été créé pour les grands sites d'équipements. - Le règlement des zones Urbaines (à l'exception du secteur Uz) est relativement permissif pour les équipements d'intérêt collectif.
	Dans les OAP	Certaines OAP prévoient l'implantation de nouveaux équipements/services ou des connexions avec ceux existants. Exemples : Aunac-sur-Charente- Les Sénoriales (maison des associations), Maine-de-Boixe- Rue du stade (espace commun à créer permettant le lien avec les équipements communaux).
P41	Dans le PADD	Le PADD prévoit de « chercher le regroupement de l'offre en équipements de sport et d'enseignement ».
	Dans le règlement	Le règlement ne contraint pas la mutualisation des équipements.
	Dans les OAP	-

P42 P43 P44	Dans le PADD	Le PADD prévoit de : > Accompagner le développement du numérique en aménageant les espaces (coworkings, conciergerie rurale...) et les infrastructures (amélioration de la mobilité en lien avec ces espaces mais aussi avec le Grand Angoulême) qui permettront d'en profiter > Développer les télécentres et tiers-lieux, prioritairement dans les pôles identifiés par l'armature urbaine, afin de répondre aux besoins des travailleurs indépendants et au développement du télétravail
	Dans le règlement	- Dans le règlement écrit, il est indiqué que dans les zones U et AU, les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques ouverts au public existant à proximité.
	Dans les OAP	-
P45	Dans le PADD	Une des orientations du PADD est de : > Valoriser certains bâtis vacants de centre-bourg pour la création de lieux d'échanges et d'accès aux services numériques
	Dans le règlement	Les équipements publics sont autorisés sans condition dans les secteurs de la zone U.
	Dans les OAP	-
P46 P47 P48 P49	Dans le PADD	Plusieurs orientations visent à promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle : > Valoriser la gare de Luxé. Soutenir la réouverture de la halte de Vars, > Améliorer l'offre en transport en commun et sa connaissance auprès de la population, > Développer les solutions permettant le développement du covoiturage (parkings adaptés...).
	Dans le règlement	- Des emplacements réservés ont été créés pour l'aménagement de parking à proximité immédiate de la future halte ferroviaire de Vars. - Le règlement écrit n'interdit pas la création d'aires de covoiturage.
	Dans les OAP	- Une OAP a pour but de valoriser la gare à Luxé.
P50 P51	Dans le PADD	Le PADD prévoit de « développer la multimodalité en facilitant les interconnexions entre les différents modes : stationnements adaptés pour voiture ou cycles, cheminements sécurisés jusqu'à l'arrêt de transport en commun ».
	Dans le règlement	- La préservation d'un réseau de cheminements doux est passé par l'article L151-38 du code de l'urbanisme et par la mise en place d'emplacements réservés pour la création de chemins.
	Dans les OAP	- Parmi les principes applicables à tous les secteurs : « lorsque des liaisons douces existent, le projet devra se connecter à celles-ci, voire poursuivre leur aménagement ». - Plusieurs OAP prévoient des connexions piétonnes avec des espaces publics/verts existants ou projetés. Exemples : Tourriers- Les Bas de Puy Martin-, Vars- Route de Marsac-.
P52		Ne relève pas du PLUi

P53	Dans le PADD	Parmi les orientations du PADD : > Sécuriser la pratique en adaptant les aménagements adaptés au sein et entre les bourgs et les hameaux, > Développer des aménagements de centre-bourg qui privilégient le piéton et le cycliste.
	Dans le règlement	- La localisation des secteurs de projet a été réfléchi en lien avec le positionnement des équipements. - Des emplacements réservés ont été créés pour établir des connexions piétonnes entre habitat et équipement.
	Dans les OAP	-
P54 P55	Dans le PADD	Le PADD prévoit de : > Renforcer le réseau de cheminements doux, par exemple en valorisant les chemins blancs entre les bourgs en bonne intelligence avec la profession agricole > Permettre l'aménagement de nouvelles liaisons entre les communes
	Dans le règlement	- Afin de favoriser les mobilités douces sur l'ensemble du territoire, le règlement graphique du PLUi identifie les chemins, les itinéraires de randonnées et cyclables à préserver et à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. - Des emplacements réservés ont été créés pour établir des connexions piétonnes au sein des bourgs ou entre le bourg et les villages/hameaux.
	Dans les OAP	- Plusieurs OAP prévoient des connexions piétonnes avec des espaces publics/verts existants ou projetés, avec d'autres secteurs d'habitat. Exemples : Tourriers- Les Bas de Puy Martin-, Vars- Route de Marsac-.
P56		Ne relève pas du PLUi

AXE 2 - Développer l'économie en appui sur l'armature territoriale

298

Prescriptions et recommandations du SCoT	Traduction dans le PLUi	
Structurer et accompagner le développement économique		
P57	Dans le PADD	Plusieurs orientations du PADD prévoient la valorisation, le développement et la création d'espaces destinés à l'accueil de nouvelles entreprises : > Accompagner le développement des zones d'activités de Vars-Anais, de Tourriers, de Maine-de-Boixe, de Mansle et des Maisons Rouges > Accompagner les zones d'activités artisanales existantes (Aigre, Vars, Saint-Groux/Cellettes, Saint-Amant-de-Boixe, Val-de-Bonnieure, Saint-Fraigne...) > Identifier des secteurs adaptés pour le développement de petites zones artisanales au sein de chaque bassin de vie > Permettre aux petites entreprises et aux indépendants de trouver leur place au sein des zones A et N, et au sein des bourgs et des hameaux lorsque l'activité n'est pas incompatible avec la vocation résidentielle
	Dans le règlement	- Un secteur Uz a été créé permettant la valorisation et la densification des zones d'activités existantes. Il est divisé en deux sous-secteurs : Uz1, correspond aux espaces accueillant des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, et Uz2, correspondant à des espaces accueillant plutôt de petites activités artisanales et activités économiques de proximité. - Le STECAL Nzs a également été créé pour permettre le maintien et l'évolution des activités économiques isolées. Les élus ont ainsi fait le choix de maintenir des activités économiques isolées dans l'espace rural sur leur emplacement afin d'assurer leur pérennité : 25 sites sont concernés par ce classement. - Des secteurs AUz ont été délimités dans la continuité des zones d'activités existantes ; ils couvrent une surface de 12,1 hectares.
	Dans les OAP	- Les secteurs AUz ont fait l'objet d'OAP permettant l'optimisation du foncier, notamment en prévoyant des opérations d'ensemble et des stationnements mutualisées à l'échelle du secteur.
P58	Dans le PADD	> Accompagner le développement des zones d'activités de Vars-Anais, de Tourriers, de Maine-de-Boixe, de Mansle et des Maisons Rouges > Accompagner les zones d'activités artisanales existantes (Aigre, Vars, Saint-Groux/Cellettes, Saint-Amant-de-Boixe, Val-de-Bonnieure, Saint-Fraigne...) > Optimiser l'usage du foncier
	Dans le règlement	- Au sein des secteurs Uz, un recensement des potentiels fonciers a été évalué : au total, 19,85 hectares sont disponibles dans les zones d'activités existantes. Près de 50% de ce potentiel est situé dans la zone des Maisons Rouges à Chenon. Il existe également plusieurs locaux vacants, représentant 2337 m² d'emprise au sol. - Les projets déjà impulsés (permis d'aménager autorisé) ont été intégrés dans les secteurs Uz.

P59	Dans le PADD	Concernant le développement des énergies renouvelables et plus particulièrement le photovoltaïque, le PADD prévoit ces orientations : > Encourager la production énergétique solaire sur les constructions (anciennes comme neuves) en assurant la bonne intégration architecturale des dispositifs dans le bâti et dans le milieu environnant. Dans ce cadre, les bâtiments publics doivent être exemplaires > Permettre la production photovoltaïque sur des espaces artificialisés ou impropres à l'agriculture (parkings, délaissés de la LGV...)
	Dans le règlement	- Les élus ont fait le choix de réserver le foncier disponible dans les zones d'activités existantes et leurs extensions à l'accueil de nouvelles entreprises. Les panneaux photovoltaïques au sol compris dans la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » a donc été autorisé sous conditions. - Le règlement écrit impose pour toute construction neuve supérieure à 500 m ² d'emprise au sol, pour les destinations suivantes : commerces, locaux industriels et artisanaux, entrepôts et parcs de stationnement, la mise en place d'un ou plusieurs dispositifs bénéfiques d'un point de vue énergétique et environnemental sur 30% au moins des surfaces de toiture des bâtiments et des ombrières. Pour la destination Bureaux, l'emprise au sol doit être supérieure à 1000 m ² . Il est également indiqué que pour toutes ces destinations, quelle qu'en soit la surface, l'orientation du bâti devra être favorable au développement de l'énergie solaire et la structure devra permettre la pose ultérieure de panneaux solaires. - Des secteurs Npv ont été délimités sur des emprises déjà artificialisées et sont dédiés au développement du photovoltaïque au sol.
	Dans les OAP	Les secteurs de projet sont destinés à accueillir de nouvelles activités économiques.
P60	Dans le PADD	Plusieurs orientations prévoient le confortement de l'offre en foncier « industriel » : > Accompagner le développement des zones d'activités de Vars-Anais, de Tourriers, de Maine-de-Boixe, de Mansle et des Maisons Rouges > Prévoir des aménagements et infrastructures adaptés à l'activité industrielle ou logistique
	Dans le règlement	- Plusieurs zones d'activités d'intérêt intercommunal, destinées à l'accueil de grandes entreprises industrielles et logistiques notamment, ont été classées dans un secteur spécifique : Uz1. Les règles associées permettent sans condition les destinations « Industrie » et « Entrepôts ». - Deux secteurs AUz1 ont été délimités pour l'accueil de nouvelles entreprises relevant des destinations précédemment citées : l'un à Anais et l'autre à Maine-de-Boixe. Il s'agit d'extensions de zones d'activités existantes.
	Dans les OAP	Les OAP réaffirment la vocation économique des deux secteurs AUz1.
P61		Les capacités en densification des zones d'activités ont été identifiées et sont présentées dans la partie A du présent rapport de présentation. 23,84 hectares sont encore disponibles.

P62	Dans le PADD	Une des orientations du PADD est : > Optimiser l'usage du foncier.
	Dans le règlement	Les règles en matière d'implantation et de volumétrie ont été rédigées pour optimiser l'occupation des terrains sur lesquelles sont implantées les constructions. Exemple : la règle de retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives est rédigée par rapport à la hauteur du bâtiment. Ainsi, dans le secteur Uz2, un bâtiment d'une hauteur de 6 mètres peut s'implanter à 3 mètres des limites. Toujours dans le sens, d'optimiser l'occupation du bâti sur la parcelle, une exception à la règle générale a été rédigée : un retrait différent peut être autorisé lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite.
	Dans les OAP	Les OAP prévoient la mutualisation des espaces de stationnement et du réseau viaire, évitant ainsi la multiplication d'accès individuels.
P63 P64	Dans le PADD	Le PADD prévoit l'extension des petites zones d'activités à travers l'orientation suivante : > Accompagner les zones d'activités artisanales existantes (Aigre, Vars, Saint-Groux/Cellettes, Saint-Amant-de-Boixe, Val-de-Bonnieure, Saint-Fraigne...). > Préserver les activités existantes en centre-bourg (CartiMeubles, Cognac Gauthier...) en anticipant leur développement et en limitant l'impact de leur activité sur les secteurs résidentiels voisins. > Permettre aux petites entreprises et aux indépendants de trouver leur place au sein des zones A et N, et au sein des bourgs et des hameaux lorsque l'activité n'est pas incompatible avec la vocation résidentielle.
	Dans le règlement	- Les petites zones d'activités ou sites accueillant des activités économiques isolées ont été classées dans des secteurs spécifiques : Uz et Nz. - En dehors du pôle principal et des pôles intermédiaires structurants et de proximité, aucune zone/site d'activités économiques n'a été étendu.
P65 P66 P67 P68 P69	Dans le PADD	Une orientation vise à un aménagement qualitatif des espaces dédiés aux activités : > Améliorer l'intégration paysagère du bâti et des aménagements en encourageant l'aménagement paysager des espaces non-bâti et en travaillant sur les formes et les coloris.
	Dans le règlement	- Le règlement écrit prévoit des dispositions spécifiques sur l'aspect extérieur des constructions dans les zones d'activités. Exemples : > concernant l'intégration des zones de stockage, > concernant les couleurs des façades (les couleurs vives sont interdites), > concernant les toitures (2 pans couvrants chacun au minimum 1/4 de la surface couverte avec un minimum de 4 mètres). - Le règlement écrit prévoit des règles pour limiter l'imperméabilisation des sols (coefficient de surface perméable à respecter).
	Dans les OAP	- Les OAP définies sur les secteurs de projet prévoient : > le maintien de haies sur les abords des constructions, > l'intégration paysagère des nouvelles constructions, > la limitation de l'imperméabilisation des sols.
P70		Les extensions des zones d'activités existantes ont été réfléchies pour permettre une urbanisation « en profondeur ».

P71	Dans le PADD	Parmi les orientations du PADD : > Accompagner le développement du numérique en aménageant les espaces (coworkings, conciergerie rurale...) et les infrastructures (amélioration de la mobilité en lien avec ces espaces mais aussi avec le Grand Angoulême) qui permettront d'en profiter > Développer les télécentres et tiers-lieux, prioritairement dans les pôles identifiés par l'armature urbaine, afin de répondre aux besoins des travailleurs indépendants et au développement du télétravail
	Dans le règlement	- Le règlement écrit des zones urbaines mixtes (Ua et Ub), à vocation économique (Uz1 et Uz2) et à urbaniser (AUz1 et AUz2) permet la création de ce type d'espaces.
	Dans les OAP	- Sur les secteurs de projet à vocation économique, les OAP n'interdisent pas la création de ce type d'espaces.
P72	Dans le PADD	Le PADD poursuit l'objectif « d'améliorer l'insertion paysagère et environnementales des zones d'activités » notamment en améliorant « l'intégration paysagère du bâti et des aménagements en encourageant l'aménagement paysager des espaces non-bâtis et en travaillant sur les formes et les coloris ».
	Dans le règlement	- Le règlement écrit prévoit des dispositions spécifiques sur l'aspect extérieur des constructions dans les zones d'activités, par exemple, concernant l'intégration des zones de stockage. - Le règlement écrit encadre également les clôtures dans ces zones d'activités (secteurs Uz) : la règle générale prévoit d'autoriser uniquement deux types de clôtures pour améliorer l'insertion de ces zones dans l'environnement : les grillages de couleur sombre ou métal ou les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.
	Dans les OAP	Pour les extensions de zones d'activités économiques, les OAP imposent de conserver/créer une lisière végétale avec les espaces agricoles contigus.
P73 P74		Les justifications sont apportées dans la partie D, au titre 3.2
P75	Dans le PADD	Le PADD prévoit de : > Permettre aux petites entreprises et aux indépendants de trouver leur place au sein des zones A et N, et au sein des bourgs et des hameaux lorsque l'activité n'est pas incompatible avec la vocation résidentielle
	Dans le règlement	Dans es zones urbaines, correspondant aux centres-villes/centres-bourgs et leurs extensions, le règlement autorise la sous-destination Industrie (sous-destination comprenant les activités artisanales liées à la construction notamment), sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
	Dans les OAP	-
P76	Dans le PADD	Une des orientations du PADD porte une attention particulière aux services apportés aux entreprises et prévoit notamment de « déployer le Très Haut Débit prioritairement en faveur des zones d'activités ».

P76	Dans le règlement	Des dispositions spécifiques ont été intégrées dans le règlement écrit (3.1.10).
	Dans les OAP	-
P77	Dans le PADD	Le PADD prévoit de : > Accompagner le développement du numérique en aménageant les espaces (coworkings, conciergerie rurale...) et les infrastructures (amélioration de la mobilité en lien avec ces espaces mais aussi avec le Grand Angoulême) qui permettront d'en profiter > Développer les télécentres et tiers-lieux, prioritairement dans les pôles identifiés par l'armature urbaine, afin de répondre aux besoins des travailleurs indépendants et au développement du télétravail
	Dans le règlement	- Le règlement des zones urbaines et à urbaniser autorise ce type de destination de constructions. - Des dispositions spécifiques ont été intégrées dans le règlement écrit (3.1.10).
	Dans les OAP	-
P78		Ne relève pas du PLUi
P79 P80 P81 P82 P83	Dans le PADD	Concernant la préservation du tissu commercial de proximité, plusieurs orientations du PADD l'encouragent : > Préserver les continuités commerciales dans les principaux bourgs > Conforter le commerce ambulant en travaillant tant aux aménagements nécessaires à leur accueil qu'aux horaires de présence > Développer des commerces de type « multiple rural » pour maintenir une réponse aux besoins du quotidien pour les personnes les moins mobiles > Proposer des usages temporaires ou alternatifs pour les commerces vacants : points de vente éphémères... > Encadrer la présence de commerces en périphérie des bourgs et notamment au sein des zones d'activités
	Dans le règlement	- Dans les secteurs Ua, Ub et Uc, la destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée sans condition. - Afin d'éviter la délocalisation des petits commerces de centre-bourg en périphérie, dans les secteurs Uz, cette destination est autorisée sous condition dont celle que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher. - Des linéaires commerciaux, linéaires le long desquels est préservée ou développée la diversité commerciale conformément à l'article L151-16 du code de l'urbanisme, ont été délimités dans le pôle principal (Mansle), dans les trois pôles intermédiaires structurants (Aigre, Saint-Amant-de-Boixe/Montignac-Charente et Vars) et dans un pôle rural relais (Tusson).
	Dans les OAP	-
P84	Dans le PADD	Plusieurs orientations concernent l'agriculture, par exemple : préserver le foncier agricole.
	Dans le règlement	- Une zone Agricole a été délimitée sur l'ensemble du territoire. Elle est dédiée prioritairement aux activités agricoles. - Les sites d'exploitation agricole repérés dans le cadre du diagnostic agricole ont été classés dans la zone A, secteurs leur permettant d'évoluer.

P85	Dans le PADD	Le PADD prévoit de : > Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole en ménageant des « espaces-tampons » ou des corridors végétaux entre les surfaces exploitées et les constructions neuves et en privilégiant des secteurs d'extension ayant le moins d'impact sur l'activité agricole, > Anticiper les impacts des projets d'extension et d'infrastructures sur la fonctionnalité des exploitations.
	Dans le règlement	- Le règlement de la zone A interdit les changements de destination et les extensions des constructions liées à l'artisanat, au commerce et à l'industrie. Pour permettre aux activités existantes de ce type d'évoluer de manière mesurée, 26 STECAL ont été délimités ; leur délimitation a été resserrée au plus près des activités existantes.
P86 P87 P88 P89	Dans le PADD	Parmi les orientations du PADD, plusieurs promeuvent la diversification de l'activité agricole : > Accompagner la diversification agricole en permettant notamment la vente directe. > Permettre les activités liées à la diversification agricole (transformation, tourisme...) tant que celles-ci restent des activités secondaires. > Valoriser la production locale en accompagnant le développement des circuits-courts et en développant la transformation locale.
	Dans le règlement	Dans la zone A, le règlement écrit autorise sous conditions les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles, camping à la ferme, etc.).
P90 P91	Dans le PADD	Une des orientations du PADD prévoit de : > Faciliter le développement des énergies renouvelables au sein des exploitations ou des groupements d'exploitations
	Dans le règlement	- La destination «Exploitation agricole» est autorisée sous conditions. L'une d'elles est d' « être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ». Cette condition a été rédigée pour éviter la construction de bâtiments agricoles uniquement au profit de la production d'électricité. - Concernant l'agrivoltaïsme, le choix a été fait de le réglementer de la manière suivante dans le règlement : la destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (comprenant les panneaux photovoltaïques au sol) est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes : > être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, > ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, > que la superficie du projet ne dépasse pas 30 hectares et, lorsqu'il s'agit de l'implantation d'installation(s) de production d'électricité à partir de l'énergie solaire et que le terrain sur lequel le projet s'implante a un usage agricole à la date d'approbation du PLUi, qu'une condition supplémentaire s'applique: l'activité agricole doit être maintenue. Il est entendu par activité agricole, une activité de production qui doit être significative (c'est-à-dire ayant une production équivalente à celle d'une parcelle de même caractéristique ne présentant pas cet équipement), et ce tout au long de la vie de l'équipement. Dans le secteur Ap, les règles ont été rédigées pour interdire les parcs photovoltaïques au sol (impacts sur la faune concernée par le site Natura 2000).

P92	Dans le PADD	Le PADD vise à encadrer le développement des parcs photovoltaïques au sol : > Permettre la production photovoltaïque sur des espaces artificialisés ou impropres à l'agriculture (parkings, délaissés de la LGV...)
	Dans le règlement	- L'agrivoltaïsme est encadré via le règlement écrit de la zone Agricole. - Des secteurs spécifiques dédiés au développement du photovoltaïque au sol ont été créés : les secteurs Npv. Ces secteurs n'ont pas d'impact sur les surfaces agricoles ou forestières ; ils couvrent des emprises déjà artificialisés (délaissés de la LGV, réserve de substitution, etc.). Dans ces secteurs, le photovoltaïque au sol est autorisé sous conditions.



PARTIE F

Les indicateurs de suivi

Dans le cadre du suivi de l'application du PLUi, des indicateurs sont mis en place. Ils visent à évaluer la mise en oeuvre des objectifs inscrits dans le PLUi. L'article L153-27 du Code de l'Urbanisme indique que « *six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. [...]. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan* ».

Les indicateurs de suivi ont été défini par thème en lien avec les enjeux identifiés dans la partie A au 1.2. Les thématiques liées au paysage, au patrimoine, aux espaces naturels, aux ressources, aux nuisances et aux risques sont exposées dans le rapport de l'Evaluation Environnementale.

Les valeurs de référence ont été prise sur les derniers recensement réalisés.

Sur la thématique Démographie

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Lutter contre le déclin démographique en accompagnant l'installation de nouvelles populations sur le territoire et en trouvant des réponses au départ des jeunes du territoire				
Taux annuel d'évolution démographique	INSEE	Communauté de Communes	Tous les ans	Entre 2013 et 2018 : -0,2%
Part des soldes naturels et migratoires dans l'évolution démographique	INSEE	Communauté de Communes	Tous les ans	Entre 2013 et 2018 : Solde naturel : -0,5 Solde migratoire : 0,4
Variation du nombre d'habitants	INSEE	Communauté de Communes	Tous les ans	Entre 2013 et 2018 : -166
PADD : Diversifier le parc de logement pour répondre à l'évolution de la typologie de ménages				
Taille des ménages	INSEE	Communauté de Communes	Tous les 2 ans	En 2018 : 2,16
Indice de jeunesse ¹	INSEE	Communauté de Communes	Tous les 2 ans	En 2018 : 0,62

¹ Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus

Sur la thématique Logement

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Viser la production d'environ 100 logements par an à l'échelle de la communauté de communes				
Nombre de nouveaux logements créés	SITADEL	Communauté de Communes	Tous les ans	Entre 2011 et 2020 (10 ans) : 53 logts/an

Part des résidences principales dans le parc de logements total	INSEE	Communauté de Communes	Tous les 2 ans	En 2018 : 77,3%
---	-------	------------------------	----------------	-----------------

PADD : Développer l'offre en petits logements et de logements sociaux à proximité des commerces, des solutions de transports et des services, notamment dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif

Taille des résidences principales	INSEE	Communauté de Communes	Tous les 2 ans	En 2018 : 1 pièce : 0,9% 2 pièces : 4,1% 3 pièces : 13,5% 4 pièces : 30,9% 5 pièces ou + : 50,7%
Nombre de résidences principales de 2 pièces et moins	INSEE	Pôles principal, intermédiaires et de proximité	Tous les 2 ans	Cf données présentées au 1.2 de la partie C
Nombre de Logements Locatifs Sociaux	INSEE Communes	Pôles principal, intermédiaires et de proximité	Tous les 2 ans	Cf données présentées au 1.2 de la partie C
Nombre de logements destinés aux personnes âgées	Communes	Communauté de Communes	Tous les 2 ans	En 2018 : - 500 places en EHPAD

PADD : Lutter contre la vacance des logements en visant une réduction du nombre de logements vacants de 1% par an

Part des logements vacants dans le parc de logements total	INSEE	Communauté de Communes	Tous les 2 ans	En 2018 : 12,0%
Nombre d'aides financières délivrées dans le cadre de l'OPAH	Communauté de Communes	Communauté de Communes	Tous les ans	-

PADD : Mailler le territoire avec des haltes ou aires de petits passages pour les gens du voyage en privilégiant la proximité des écoles

Nombre de terrains familiaux créés	Communes de Communauté	Communauté de Communes	Tous les 3 ans	-
------------------------------------	------------------------	------------------------	----------------	---

Sur la thématique Économie

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Faire du développement économique un levier d'attractivité pour tout le territoire				
Nombre d'emplois dans la zone	INSEE	Communauté de Communes	A chaque recensement	Entre 2018 : 5 922
Indicateur de concentration d'emploi	INSEE	Communauté de Communes	A chaque recensement	Entre 2018 : 71,4

Répartition des emplois selon le secteur d'activité	INSEE	Communauté de Communes	A chaque recensement	En 2018 : Agriculture : 8,4% Industrie : 12,3% Construction : 8,2% Commerce, transports, services divers : 42,2% Administration publique, enseignement, santé, action sociale : 28,9%
---	-------	------------------------	----------------------	--

Sur la thématique Modes d'urbanisation

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Produire au moins 35% des logements en densification				
Nombre de permis de construire pour des logements autorisés dans la zone Urbaine	Communauté de Communes	Communauté de Communes	Tous les ans	-
Nombre de demande d'urbanisme pour des divisions parcellaires	Communauté de Communes	Communauté de Communes	Tous les 2 ans	-
Consommation d'espace/an	Communauté de Communes	Communauté de Communes	Tous les ans	Entre 2011 et 2021 : 14,5 ha/an
PADD : Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles				
Nombre de changements de destination autorisé pour la création de logements	Communauté de Communes	Communauté de Communes	Tous les 2 ans	-

Sur la thématique Déplacements/Mobilité

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Valoriser la gare de Luxé. Soutenir la réouverture de la halte de Vars				
Nombre de passagers	SNCF	Gare de Luxé	Tous les 3 ans	-
Ouverture de la halte à Vars	Communauté de Communes	Commune de Vars	-	-

PADD : Faciliter les mobilités alternatives à la voiture individuelle à chaque échelle

Part des transports en commun dans les moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	INSEE	Communauté de Communes	A chaque recensement	En 2018 : 1,1%
Nombre d'emplacements réservés pour l'aménagement de liaisons douces acquis	Communauté de Communes	Communes	Tous les 3 ans	-

PADD : Améliorer la desserte du territoire par la mise en place de projets structurants

Nombre d'emplacements réservés pour l'aménagement des voies acquis	Communauté de Communes	Communes	Tous les 3 ans	-
--	------------------------	----------	----------------	---

Sur la thématique Attractivité du territoire

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Renforcer l'offre touristique en faisant du fleuve Charente une porte d'entrée du territoire				
Nombre de nuitées touristiques par an	Office du tourisme du Pays Ruffécois	Communauté de Communes	Tous les ans	-

Sur la thématique Cadre de vie

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Conforter l'offre de loisirs à destination des habitants du territoire et des touristes				
Nombre d'espaces de loisirs ou de rencontres créés	Communes	Communes	Tous les 3 ans	-
PADD : Maintenir partout l'offre en services existante et renforcer les pôles de services existants				
Nombre d'équipements nouveaux créés	Communes	Communes	Tous les 3 ans	-
Effectifs scolaires	Communes Inspection académique	Communauté de Communes	Tous les ans	

Nombre de médecins pour 1000 habitants	Conseil National des Médecins	Communauté de Communes	A chaque recensement	En 2017 : 2,5
Nombre de ménages desservis par la fibre optique	Communauté de Communes (gestion par Charente Numérique)	Communauté de Communes	Tous les 3 ans	-



PARTIE G

Annexe

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la Transition écologique et
solidaire

Direction générale de la prévention des
risques

Service des risques technologiques

Sous Direction des risques accidentels

Bureau des risques des industries de
l'énergie et de la chimie

I00

**Instruction du Gouvernement du 11 juillet 2018
relative à l'appréciation des projets de renouvellement
des parcs éoliens terrestres**

NOR : TREP1808052J

(Texte non paru au Journal officiel)

Le ministre d'État, ministre de la Transition écologique et solidaire,

à

Pour attribution :

Préfet de police de Paris

Préfets de région

– Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)

– Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL)

– Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE)

Préfets de département

Pour information :

Secrétariat général du Gouvernement

Secrétariat général du MTES et du MCT

Secrétaire général du Ministère des armées

Secrétaire général du Ministère de la culture

Résumé : Le renouvellement des installations éoliennes terrestres est l'un des leviers identifiés pour permettre le maintien, voire l'augmentation, des capacités déjà raccordées dans l'optique de réaliser les objectifs ambitieux fixés pour la France en matière de production d'énergie électrique d'origine renouvelable.

Le cadre réglementaire actuel permet le traitement des modifications de parc, et donc le renouvellement, en application de l'article L. 181-14 du code de l'environnement.

La présente instruction établit les critères et seuils d'appréciation permettant de juger du caractère substantiel de la modification, qui décide de la nécessité d'une nouvelle autorisation ou non. Elle permet ainsi de clarifier les règles pour les projets de renouvellement et de donner aux exploitants une meilleure visibilité dans le choix des solutions techniques à retenir pour la poursuite de l'exploitation de leurs installations.

Catégorie : directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles	Domaine : Ecologie, développement durable
Type : Instruction du gouvernement ☒ Oui ☐ Non	et /ou Instruction aux services déconcentrés ☒ Oui ☐ Non
Mots clés liste fermée : Energie_ Environnement	Mots clés libres : éolien terrestre, renouvellement, modification, substantiel
Textes de référence : L.181-14, R.181-45 et R.181-46 du code de l'environnement	
Circulaire(s) abrogée(s) :	
Date de mise en application : immédiate	
Pièces annexes : Annexe I - Logigramme d'aide à la décision relatif aux modifications de parcs éoliens Annexe II – Eléments attendus pour les projets de modifications de parcs éoliens situés en deçà des distances d'éloignement des radars météorologiques	
N° d'homologation Cerfa :	

Le dispositif réglementaire en vigueur (articles L.181-14, R.181-45 et R.181-46 du code de l'environnement) prévoit que l'exploitant d'une installation classée soumise à autorisation déclare au Préfet toute modification apportée à l'installation, à son mode d'utilisation ou à son voisinage entraînant un changement notable des éléments du dossier d'autorisation. Le Préfet doit établir si la modification est substantielle, c'est-à-dire si elle « est de nature à entraîner des dangers ou inconvénients significatifs pour les intérêts mentionnés à l'article L. 181-3 du code de l'environnement », et si une nouvelle procédure d'autorisation environnementale s'avère donc nécessaire. Par ailleurs, une nouvelle autorisation est systématiquement exigée par la réglementation s'il y a augmentation du nombre de mâts (voir ci-dessous).

La présente instruction vise à fournir des éléments d'appréciation du caractère substantiel de la modification d'un projet, dans le cas particulier du renouvellement (« *repowering* ») d'un parc éolien. Elle s'applique de la même manière aux demandes de pétitionnaires de modifier leur projet, après avoir été autorisés mais avant d'avoir été construits, demandes souvent motivées par l'évolution des technologies des machines.

L'ensemble des indications ci-annexées doivent servir à vos services pour instruire de manière plus homogène les demandes qui vous seront faites. Elles sont bien à considérer comme des lignes directrices à appliquer dans le cadre d'une analyse détaillée de chaque cas particulier et non comme des critères à appliquer automatiquement (sauf cas prévus comme tels par la réglementation et décrits au point 3, à savoir une augmentation du nombre de mâts (pour les mâts de plus 50 mètres), une augmentation de puissance de plus de 20 MW (pour les mâts entre 12 et 50 mètres), ou une augmentation de la hauteur des éoliennes conduisant à passer d'une hauteur de mât inférieure à 50 m à une hauteur supérieure à 50 m).

En conséquence, la présente instruction ne doit être ni visée ni invoquée par la décision préfectorale considérant une modification comme substantielle ou non : il vous appartient en effet toujours de motiver cette décision, soit par application des critères, soit par une présentation succincte de l'analyse vous ayant conduit à considérer que la modification est de nature à entraîner ou non des dangers ou inconvénients significatifs.

Si la modification est substantielle et nécessite en conséquence une nouvelle autorisation environnementale, l'exploitant est tenu d'obtenir cette autorisation avant de mettre en service le parc renouvelé. A défaut, l'exploitant se placerait en situation délictuelle de fonctionnement sans autorisation.

Lorsque la modification n'est pas jugée substantielle mais simplement notable, si elle touche aux intérêts protégés par les autorisations visées par l'article L. 181-2 du code de l'environnement dont tient lieu l'autorisation environnementale (défrichement, dérogation espèces protégées, etc.), il conviendra de prendre un arrêté complémentaire préalable. Dans les autres cas, il peut apparaître nécessaire d'encadrer la modification par un arrêté complémentaire. Néanmoins, dès lors que le Préfet a acté le caractère non substantiel de la modification, l'exploitant n'est pas tenu d'attendre la signature de l'éventuel arrêté complémentaire pour réaliser et exploiter le parc renouvelé, même s'il convient bien entendu que les grandes lignes de ce qui lui sera imposé soient affichées le plus tôt possible.

Dans tous les cas, les exploitants sont donc amenés à attendre votre prise de position pour pouvoir réaliser leur projet, et vous vous efforcerez de répondre rapidement aux demandes qui vous seront soumises. Je considère que la réponse sur le caractère substantiel de la modification doit être apportée dans un délai maximal de deux mois à partir du moment où l'ensemble des éléments d'appréciation nécessaires auront été reçus, sous réserve des dispositions prévues à l'article R. 181-45 du code de l'environnement.

1. Définitions

Le principe du renouvellement des parcs éoliens (« *repowering* ») est de remplacer partiellement ou totalement un parc éolien afin de profiter des évolutions de technologies et d'augmenter le rendement du parc.

Plusieurs configurations de renouvellement sont possibles, notamment :

- I. Remplacement des éoliennes par un autre modèle de dimensions identiques, au même emplacement ;
- II. Remplacement, au même emplacement, par des éoliennes de même hauteur hors tout (mât, nacelle et pâle à la verticale), mais avec des pales plus longues ;
- III. Remplacement, au même emplacement, par des éoliennes plus hautes ;
- IV. Remplacement et déplacement des éoliennes ;
- V. Ajout de mâts

La modification ou le remplacement à l'identique d'une pièce d'une éolienne n'est pas propre au renouvellement et ne constitue pas une modification notable ni a fortiori substantielle.

2. Cadre réglementaire

Les éoliennes terrestres sont soumises à la rubrique 2980 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, intitulée « Installation terrestre de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent et regroupant un ou plusieurs aérogénérateurs ». Elles sont soumises au régime de l'autorisation lorsque

- au moins un aérogénérateur a un mât de hauteur supérieure ou égale à 50 mètres ;
- tous les aérogénérateurs ont un mât de hauteur inférieure à 50 mètres et au moins un aérogénérateur a le mât de hauteur maximale supérieure ou égale à 12 mètres et pour une puissance totale installée supérieure ou égale à 20 MW.

Le code de l'environnement prévoit que toute modification que l'exploitant prévoit d'apporter à une installation classée soumise à autorisation, à ses modalités d'exploitation ou de mise en œuvre ainsi que toute modification de nature à entraîner des dangers et inconvénients significatifs pour les intérêts mentionnés à l'article L. 181-3 doit être portée à la connaissance du Préfet avant sa réalisation. L'appréciation de cette modification est traitée en application de l'article R. 181-46 du code de l'environnement qui précise que :

« I. – Est regardée comme substantielle, au sens de l'article L. 181-14, la modification apportée à des activités, installations, ouvrages et travaux soumis à autorisation environnementale qui :

1° En constitue une extension devant faire l'objet d'une nouvelle évaluation environnementale en application du II de l'article R. 122-2 ;

2° Ou atteint des seuils quantitatifs et des critères fixés par arrêté du ministre chargé de l'environnement ;

3° Ou est de nature à entraîner des dangers et inconvénients significatifs pour les intérêts mentionnés à l'article L. 181-3.

La délivrance d'une nouvelle autorisation environnementale est soumise aux mêmes formalités que l'autorisation initiale.

II. – Toute autre modification notable apportée aux activités, installations, ouvrages et travaux autorisés, à leurs modalités d'exploitation ou de mise en œuvre ainsi qu'aux autres équipements, installations et

activités mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 181-1 inclus dans l'autorisation doit être portée à la connaissance du Préfet, avant sa réalisation, par le bénéficiaire de l'autorisation avec tous les éléments d'appréciation.

S'il y a lieu, le Préfet, après avoir procédé à celles des consultations prévues par les articles R. 181-18 et R. 181-21 à R. 181-32 que la nature et l'ampleur de la modification rendent nécessaires, fixe des prescriptions complémentaires ou adapte l'autorisation environnementale dans les formes prévues à l'article R. 181-45. »

3. Renouvellement à l'identique (configuration I)

Un renouvellement des éoliennes par des éoliennes de dimensions identiques (même hauteur totale et même longueur de pales) et au même emplacement des éoliennes, nécessitant des travaux touchant les fondations constitue une modification notable mais non substantielle.

Dans un tel cas, un porter-à-connaissance est nécessaire, dans lequel l'exploitant précise les dispositions prises pour la réalisation des travaux (périodes de travaux notamment) et les conditions de remise en état.

Lorsque cela est justifié (par exemple risque de destruction d'habitats à certaines périodes de l'année), les travaux pourront faire l'objet de prescriptions.

4. Extension (Augmentation du nombre d'éoliennes ou dépassement des seuils fixés dans la rubrique de la nomenclature ICPE n°2980)

En ce qui concerne les éoliennes terrestres, on entend par extension, au sens de l'article R. 181-46-I (1°) du code de l'environnement, l'un des deux cas de figure suivant :

- une augmentation du nombre d'éoliennes de hauteur de mâts supérieure ou égale à 50 m ;
- dans les cas d'un parc ne comportant que des éoliennes dont la hauteur de mât est comprise entre 12 à 50 m : une augmentation de capacité de plus de 20 MW.

Dès lors qu'un projet de renouvellement rentre dans un de ces cas de figure, la modification doit automatiquement être considérée comme substantielle, indépendamment des dangers et inconvénients présentés par cette modification.

Ceci entraîne le dépôt d'un dossier d'autorisation environnementale et la reprise d'une procédure complète d'autorisation.

C'est le cas pour la configuration V du point 1 (« Ajout de mâts »), mais également pour les autres configurations I à IV si les mâts sont de hauteurs inférieures à 50 m mais que la capacité augmente de plus de 20 MW.

De même, un projet de renouvellement d'un parc éolien soumis à déclaration qui conduirait à augmenter la hauteur des mâts des éoliennes pour passer d'une hauteur inférieure à 50 m à une hauteur supérieure à 50 m nécessite l'obtention d'une autorisation environnementale.

Le projet de renouvellement pourrait également franchir d'autres seuils de l'annexe du R. 122-2 du code de l'environnement, comme un défrichement portant sur une superficie totale, même fragmentée, égale ou supérieure à 25 hectares : le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation environnementale sera alors nécessaire.

5. Appréciation par le Préfet

Dans les autres configurations ne relevant pas des points 3 et 4, c'est l'examen par le Préfet qui permet de décider du caractère substantiel des modifications apportées par le projet de renouvellement, en fonction de la nature et de l'ampleur des impacts liés à ces modifications.

Le logigramme présenté en annexe I présente les différentes étapes et conclusions possibles.

Afin d'apprécier le caractère substantiel d'un projet de renouvellement, l'exploitant fournit un dossier de porter-à-connaissance au Préfet, comprenant une analyse proportionnée aux enjeux permettant d'évaluer les impacts de la modification envisagée sur les points suivants :

- les nuisances sonores ;
- les perturbations sur les radars et la navigation aérienne (civile et militaire) ;
- le paysage ;
- le patrimoine ;
- la biodiversité (à ce titre, un suivi environnemental, selon le protocole en vigueur sera réalisé dans les 3 années qui précèdent le dépôt du dossier de renouvellement. Les résultats de ce suivi seront analysés et transmis en annexe du dossier de modification) ;
- les dispositions prévues pour la réalisation des travaux ;
- en cas de déplacement des éoliennes :
 - les dispositions prévues pour la remise en état dans le respect des exigences prévues au R. 515-106 du code de l'environnement ;
 - en cas d'implantation prévues sur de nouvelles parcelles, les éléments prévus au 11°, 12° a) ou le cas échéant 13° du D. 181-15-2 du code de l'environnement.

Le dossier présentera également la conformité du projet selon le cas, au règlement national d'urbanisme, au plan local d'urbanisme ou au document tenant lieu ou à la carte communale en vigueur au moment de l'instruction.

Dans le cadre de l'instruction, les avis des collectivités locales concernées sur le projet de renouvellement, bien que ceux-ci ne constituent pas une pièce obligatoire du dossier, pourront constituer des éléments utiles d'appréciation vis-à-vis de l'impact de la modification.

a. Remplacement, au même emplacement, par des éoliennes de même hauteur hors tout, mais avec des pales plus longues (configuration II)

Dans la configuration II du point 1, le projet de renouvellement ne sera pas considéré comme substantiel lorsqu'il est justifié que :

- les modifications apportées n'augmentent pas les perturbations sur le fonctionnement des radars et des aides de navigation utilisés dans le cadre des missions de sécurité de la navigation aérienne et de sécurité météorologique des personnes et des biens, de même que sur le fonctionnement des équipements de transmission des forces armées et de la gendarmerie. A ce titre, il conviendra de fournir :
 - l'avis de la Défense et de l'Aviation civile : si des avis émanant de ces services depuis moins de 6 mois ne sont pas transmis par l'exploitant, le Préfet saisira l'Aviation civile et la Défense en application de l'article R.181-45 du code de l'environnement : en cas de demande de nouvelles prescriptions ou de modification des prescriptions existantes, et si le Préfet juge la modification non substantielle, il conviendra de prendre un arrêté

complémentaire ;

- pour les radars météo, une étude réalisée selon une méthode reconnue, apportant l'une des démonstrations suivantes (cf. annexe 2) :
 - le respect des critères de l'arrêté du 26 août 2011 modifié ;
 - l'absence d'augmentation des impacts sur le radar, sur la base d'une comparaison avant et après modification.
- les niveaux de bruit du parc modifié ne sont pas supérieurs aux niveaux de bruit présentés par le parc actuellement en fonctionnement, sur la base de la signature acoustique des éoliennes, ou à défaut sur la base d'une mesure en fonctionnement couplée à une modélisation.
- le parc éolien n'est pas situé en zone Natura 2000 et le parc a fait l'objet d'un suivi environnemental conforme au protocole validé par le ministère en charge des installations classées dans les 3 ans qui précèdent le dépôt du dossier de modification démontrant l'absence d'impact significatif sur la biodiversité.
- Les machines après renouvellement ont des rapports (hauteur du mât sur diamètre du rotor) similaires.

Si au moins l'un des trois derniers points n'est pas satisfait, le Préfet décidera du caractère substantiel des modifications apportées par le projet de renouvellement, en fonction de la nature et de l'ampleur des impacts liés à ces modifications.

b. Remplacement, au même emplacement, par des éoliennes plus hautes (configuration III)

Dans la configuration III du point 1, en plus des éléments d'appréciation relatifs au bruit, aux radars et aux équipements de transmission des forces armées et de la gendarmerie et des résultats de suivis environnementaux, précisés au point précédent, le caractère substantiel de la modification sera évalué en fonction des modifications des impacts apportés sur le paysage et le patrimoine.

Ainsi, une analyse paysagère et patrimoniale comparative sera produite, incluant des photomontages, entre le parc existant et le projet de parc renouvelé. Une attention particulière sera portée :

- à l'éventuel rapprochement et aux impacts sur un site patrimonial remarquable ou sur un immeuble protégé au titre des monuments historiques et ses abords, sur un site classé ainsi que dans ou à proximité d'un bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial afin d'assurer la préservation de la valeur universelle exceptionnelle de ce dernier (à l'échelle du bien lui-même, de la zone tampon et, lorsqu'elle a été définie, de l'aire d'influence paysagère).
- à la prise en compte des autres parcs existants et approuvés au sens de l'article R. 122-5-II 5° du code de l'environnement, notamment vis-à-vis de la densité de parcs, et de l'homogénéité avec les autres parcs (hauteur, configuration, date de mise en service, renouvellement en projet, etc.).
- à la modification des rapports d'échelles entre les structures paysagères et les éoliennes et à l'augmentation des secteurs d'impacts visuels qui seront cartographiés.

A titre indicatif, on peut généralement considérer, en l'absence de sensibilité particulière par ailleurs, que :

- une augmentation de moins de 10 % de la hauteur de l'ensemble des éoliennes relève d'une

modification notable ;

- une augmentation de plus de 50 % de la hauteur d'une des éoliennes relève d'une modification substantielle.
- pour une augmentation de la hauteur des éoliennes comprise entre 10 % et 50 %, le caractère substantiel ou notable de la modification sera apprécié au cas par cas sur la base des éléments d'appréciation transmis dans le cadre du dossier de modification.

Dans le cadre de l'instruction, l'éventuelle diminution du nombre total de mâts pourra constituer un élément positif d'appréciation au regard de l'éventuelle augmentation de la hauteur des mâts, ou de leur déplacement.

c. Déplacement ou élévation des éoliennes (configuration IV)

Dans la configuration IV du point 1, en plus des éléments d'appréciation relatifs au bruit, aux paysages et au patrimoine, aux radars et aux équipements de transmission des forces armées et de la gendarmerie et des résultats de suivis environnementaux, précisés aux points précédents, le caractère substantiel de la modification sera évalué en fonction des modifications des impacts apportés sur la biodiversité, sur la base :

- d'une analyse comparative de l'impact sur la biodiversité, en cas de déplacement des éoliennes (par exemple en cas de rapprochement de haies ou de la lisière d'une forêt, de travaux impliquant l'arrachage de haies ou un défrichement, etc.) ;
- d'une étude d'incidence comparative, en cas de parc implanté en zone Natura 2000.

A titre indicatif, on peut généralement considérer, en l'absence de sensibilité particulière par ailleurs, que :

- un déplacement du mât à l'intérieur de la surface de survol des pales de l'éolienne en plaine agricole¹ relève d'une modification notable ;
- un déplacement nécessitant un défrichement non prévu par l'autorisation initiale, ou en dehors du polygone constitué par le parc éolien initial constitue une modification substantielle ;
- en ce qui concerne les autres types de modification, le caractère substantiel de la modification sera apprécié au cas par cas sur la base des éléments d'appréciation transmis dans le cadre du dossier de modification.

La présente instruction du Gouvernement sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de la Transition écologique et solidaire ainsi que sur le site <http://circulaire.legifrance.gouv.fr/>.

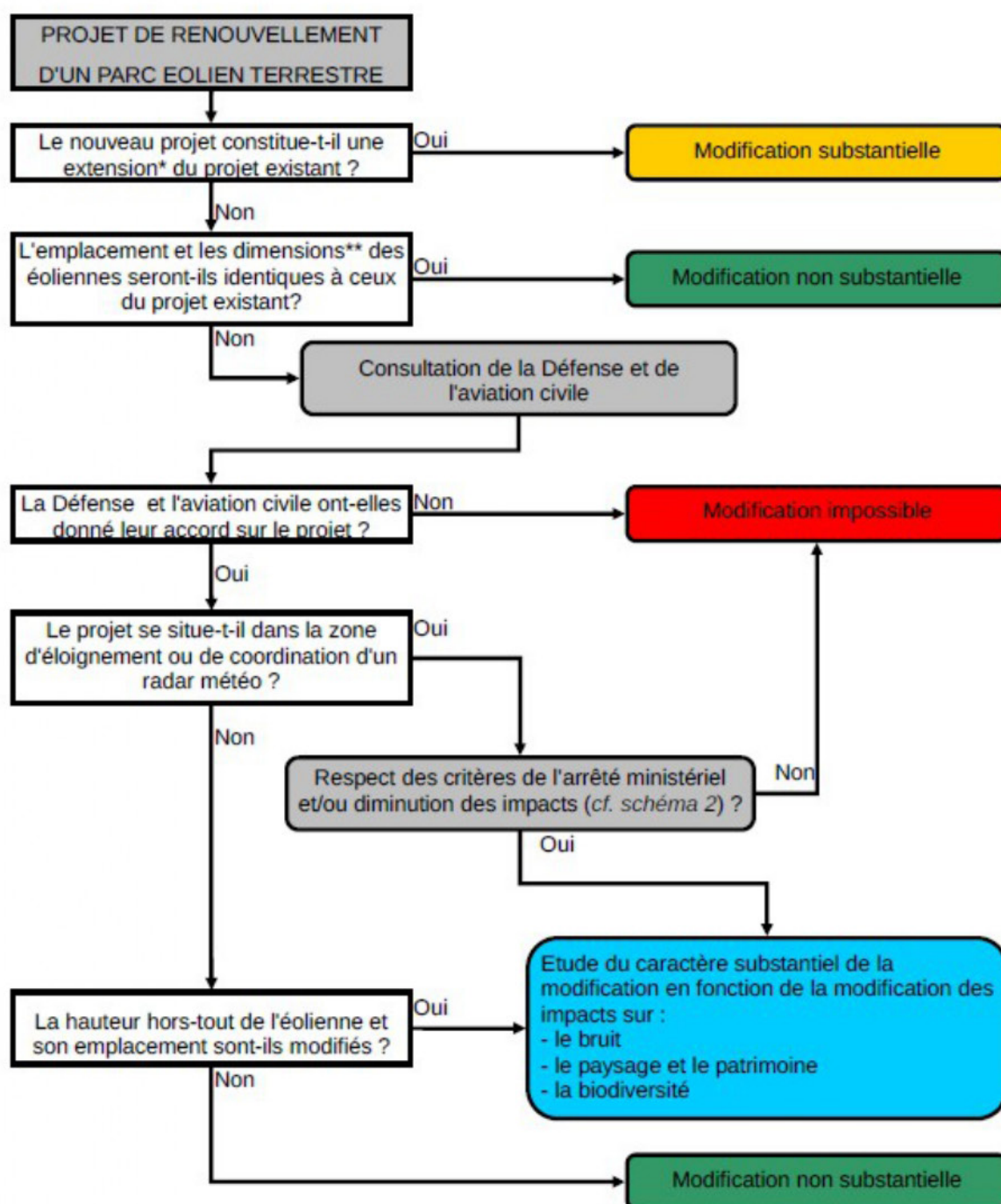
Fait le 11 juillet 2018.

signé

Nicolas HULOT

¹ « Terre arable hors périmètre d'irrigation » suivant la nomenclature corine Land Cover

Annexe I - Logigramme d'aide à la décision relatif aux modifications de parcs éoliens



* Extension : ajout d'une éolienne ou augmentation de la puissance de 20 MW, cf. paragraphe 4

** Dimensions : hauteur et diamètre de rotor

Annexe 2

Éléments attendus pour les projets de modifications de parcs éoliens situés en deçà des distances d'éloignement des radars météorologiques

