

CARTE COMMUNALE

Commune de CHARRAS



PIECE N° 1.0 RAPPORT DE PRESENTATION

CARTE COMMUNALE	Prescription	Approbation
Elaboration	23/02/2007	

La commune de CHARRAS, dans le cadre de sa compétence en aménagement et gestion de l'espace, a prescrit par délibération en date 23/02/2007 d'une procédure **d'élaboration d'une carte communale**.

L'intérêt de la démarche consiste en une **approche globale à l'échelle du territoire communal** à travers le diagnostic et les objectifs de développement. L'objectif de l'étude est aussi de saisir la commune dans son contexte intercommunal afin d'envisager les stratégies de développement local.

La **carte communale**, est un document d'urbanisme dont l'élaboration est encadrée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 - dite loi Gayssot - puis modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 03 juillet 2003. Il s'agit d'un document d'urbanisme destiné prioritairement aux petites communes appelées à gérer un rythme de développement modéré.

Si la carte communale reprend les grandes lignes du **M.A.R.N.U.** (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme), le législateur a émis quelques nouveautés :

- Une plus grande **transparence dans son élaboration** vis-à-vis de la population en la soumettant à l'enquête publique mais en l'affranchissant toutefois des impératifs de la concertation
- Une **sensibilité environnementale et paysagère** plus exacerbée en calquant sa démarche sur celle de l'étude d'impact
- La possibilité de prendre la **compétence en matière d'autorisation d'urbanisme** (permis de construire)

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC : LES COMPOSANTES DU TERRITOIRE	3
<i>I. INTRODUCTION</i>	<i>4</i>
<i>II. DONNEES DE CADRAGE</i>	<i>8</i>
<i>III. ENVIRONNEMENT NATUREL</i>	<i>11</i>
<i>IV. ANALYSE PAYSAGERE</i>	<i>17</i>
<i>V. FONCTIONNEMENT TERRITORIAL</i>	<i>26</i>
 DIAGNOSTIC : SOCIO – ECONOMIE	 44
<i>I. DONNEES DE CADRAGE</i>	<i>44</i>
<i>II. PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE</i>	<i>48</i>
<i>III. LOGEMENT ET FONCTIONNEMENT URBAIN</i>	<i>58</i>
 LES COMPOSANTES CONDITIONNANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN	 65
 DEFINITION DES ENJEUX	 73
 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	 77
 LES CHOIX DU ZONAGE	 83
 INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE	 95
 BILAN DES CAPACITES	 96

Cadre d'élaboration de la carte communale

La commune qui ne disposait pas de document d'urbanisme, était jusqu'alors soumise au règlement national d'urbanisme (R.N.U.) et au principe de la constructibilité limitée réduite aux parties actuellement urbanisées ce qui répond aux besoins des communes où il n'y a que peu de demandes de permis de construire mais n'était plus le cas de Montpellier de Médillan.

Dès lors la commune soutenue par les services de l'Etat et informée des évolutions législatives notamment de l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifiée par la loi du 2 juillet 2003, relative à l'urbanisme et à l'habitat qui ont posé les grands principes en matière de développement durable et **d'aménagement, a décidé par délibération en date du 23 février 2007 de se doter d'une carte communale.**

Cette dernière permet de préciser conjointement avec l'Etat les secteurs qui ont vocation à s'urbaniser en évitant ainsi les examens au cas par cas.

Rappelons que l'élaboration de la Carte Communale fait suite à la réalisation d'un Plan de Référence qui a permis d'engager une réflexion de fond sur les possibilités d'aménagement du territoire communal. Ce document qui comporte un diagnostic, constitue une base d'information importante dont certaines ont été exploitées pour la présente étude.

Le cadre juridique : les principes directeurs de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme

Cet article L.121-1 du code de l'urbanisme impose aux S.C.O.T., P.L.U. et cartes communales, dans un objectif de développement durable, le respect:

→ de la **notion d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

→ la question du *renouvellement* pose le principe selon lequel le développement ne passe pas uniquement par l'extension de nouvelles zones bâties mais doit aussi aborder la question de la reconquête de l'habitat ancien, de l'habitat à vocation rurale, éventuellement des zones délaissées telles les friches artisanales ou industrielles,

→ celle du *développement maîtrisé* introduit quant à elle la nécessité de recentrer le développement sur les espaces les mieux structurés que sont généralement les centres bourgs; la notion de maîtrise implique que le projet doit être correctement dimensionné, au regard des besoins exprimés, de l'urbanisation existante et enfin au regard de la capacité financière que les communes peuvent mettre en œuvre concernant l'équipement de leur territoire en réseaux publics,

→ le *développement de l'espace rural* est introduit à égalité avec celui des espaces urbains afin de rappeler que le premier ne se réduit pas au négatif du second mais s'appréhende à part entière comme une composante du territoire, encore plus lorsque celui-ci est à dominante rurale.

Le cadre juridique : les principes directeurs de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme

→ de la **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural

La définition du projet de territoire doit satisfaire les besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics. Le tout en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.

Après avoir abordé la question du *comment* dans le point précédent, l'article L.121-1 s'attache à cerner les *pourquoi* et le *combien*: il convient d'aborder la question des besoins dans toutes leurs expressions de la vie communale.

→ de l'**utilisation économe et équilibrée des espaces**

Ce paragraphe aborde toutes les dimensions environnementales à prendre en compte dans le projet; elles sont largement abordées depuis les thèmes liés aux milieux naturels, aux paysages et aux espaces bâtis sans oublier la notion de risque, qu'il soit naturel ou technologique.

En synthèse, ces trois principes invitent à une gestion économe des sols qui doit s'appuyer sur la reconquête des espaces bâtis, le confortement des centralités, la limitation de l'étalement urbain et la protection des milieux naturels et agricoles.

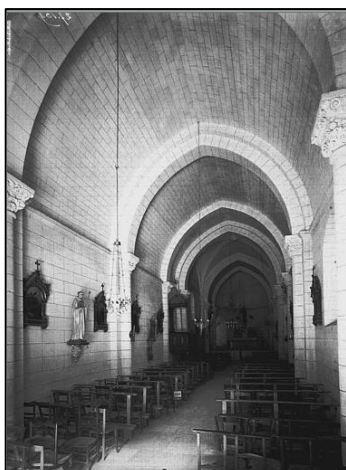
En matière de compatibilité avec les dispositions supra-communales, à noter que ce principe en vigueur antérieurement aux loi SRU et UH, s'applique aux P.L.U. comme aux cartes communales: « *elles doivent être compatibles s'il y a lieu, avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat* ».

A large green speech bubble is positioned to the right of the title box.

LES COMPOSANTES DU TERRITOIRE

I.1. Généralités historique

- Origine du nom : du latin Carassium : échalas (piquets de vignes)
- **Patrimoine culturel et cultuel d'une richesse remarquable.**
- Economie locale longtemps fondée sur l'exploitation des gisements de fer



Source : cartocassini.org

I.2. Situation géographique

La commune de CHARRAS est localisée en **limite Est du département de la Charente (16)**.

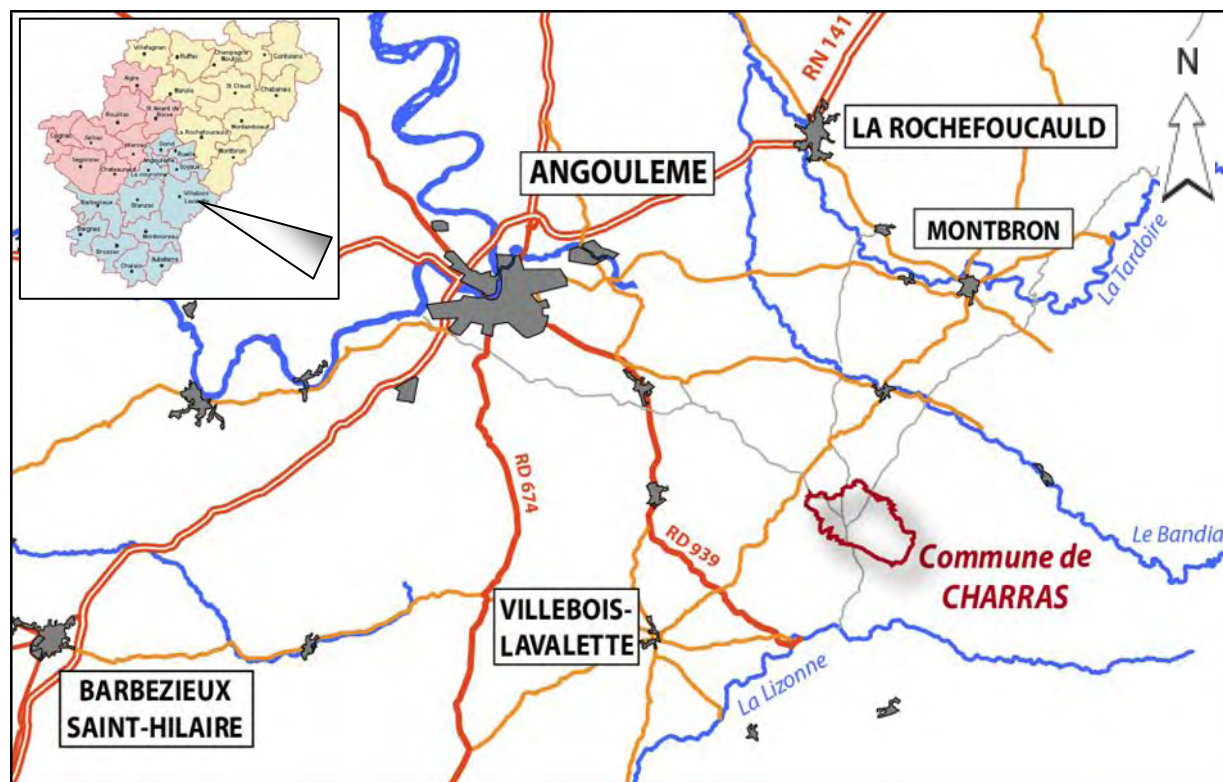
Plusieurs axes routiers permettent le rattachement de la commune à des **polarités urbaines plus ou moins influentes**.

On relève toutefois le positionnement relativement retiré de la commune (25 km) par rapport aux pôles urbains structurants.

La commune se toutefois trouve dominée par l'**aire d'influence d'Angoulême**, pôle urbain et bassin d'emploi de référence en Charente.

CHARRAS vers ...	Distance (km)	Temps (min)
Bordeaux	125	129
Angoulême	24	29
Périgueux	59	100
Barbezieux	52	50
La Rochefoucauld	27	32
Nontron	25	28

Source : mappy.fr



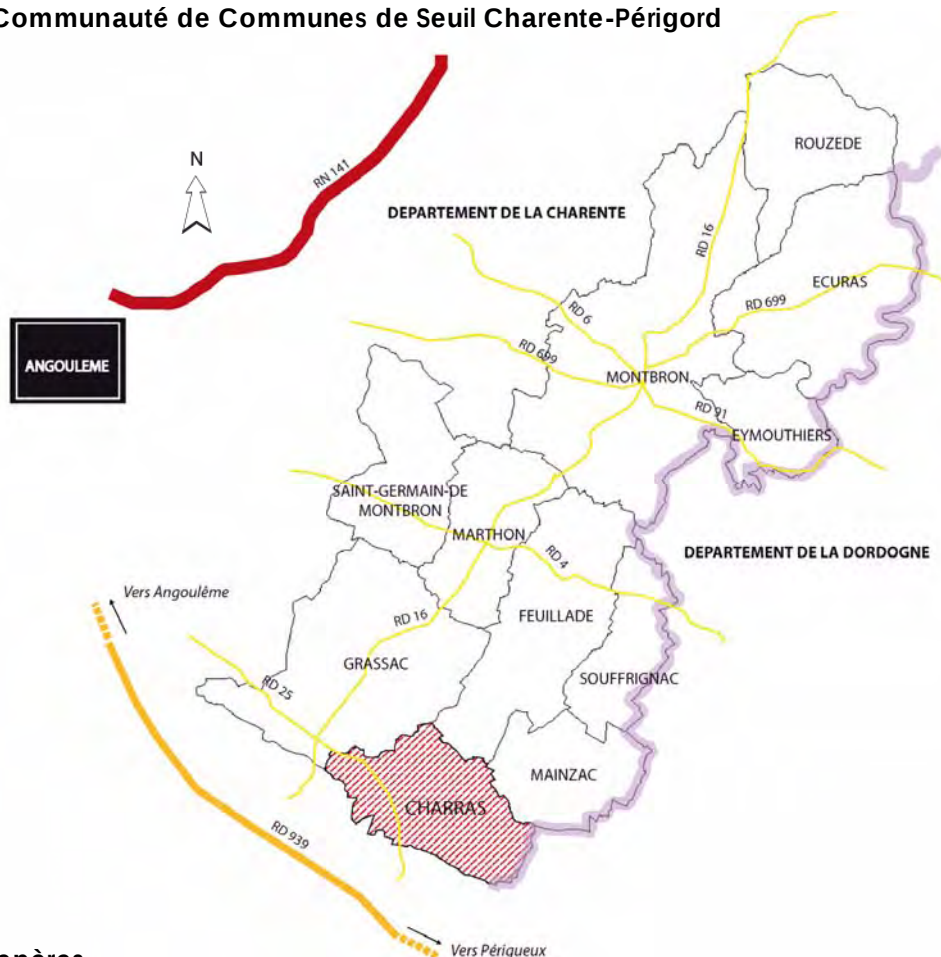
I.3. Cadre administratif

CHARRAS appartient à la **Communauté de Communes de Seuil Charente-Périgord**, structure intercommunale créée le **31 décembre 1992** (anciennement C.C de Haute Tardoire)

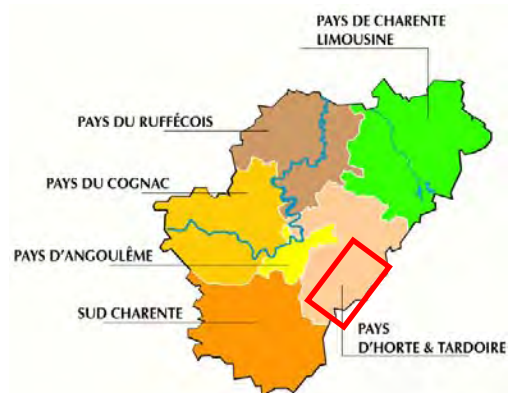
L'évolution démographique de l'intercommunalité entre 1990 et 1999 présente une baisse de population de -0.44% (département -0.08%).

En terme d'accessibilité, CHARRAS dispose de la RD.16 en direction de Montbron, chef-lieu de canton et de la RD.939 et RD.25, qui permettent une liaison directe vers Angoulême, La Rochebeaucourt et Périgueux. On conviendra du faible dimensionnement du réseau viaire à disposition.

Communauté de Communes de Seuil Charente-Périgord



Pays reconnus au 1^{er} juillet 2006 en Charente



Source : IAAT 2006

Quelques repères...

	CHARRAS (2005)	CDC SEUIL CHARENTE-PERIGORG (1999)
Nbre hab.	315	5497
Densité moy.	20.8 hab./km ²	27 hab./km ²

II.1. Le milieu physique et naturel

A – Topographie

Le territoire de CHARRAS se situe à une altitude comprise entre **125m et 202 m**, soit une amplitude de 78m.

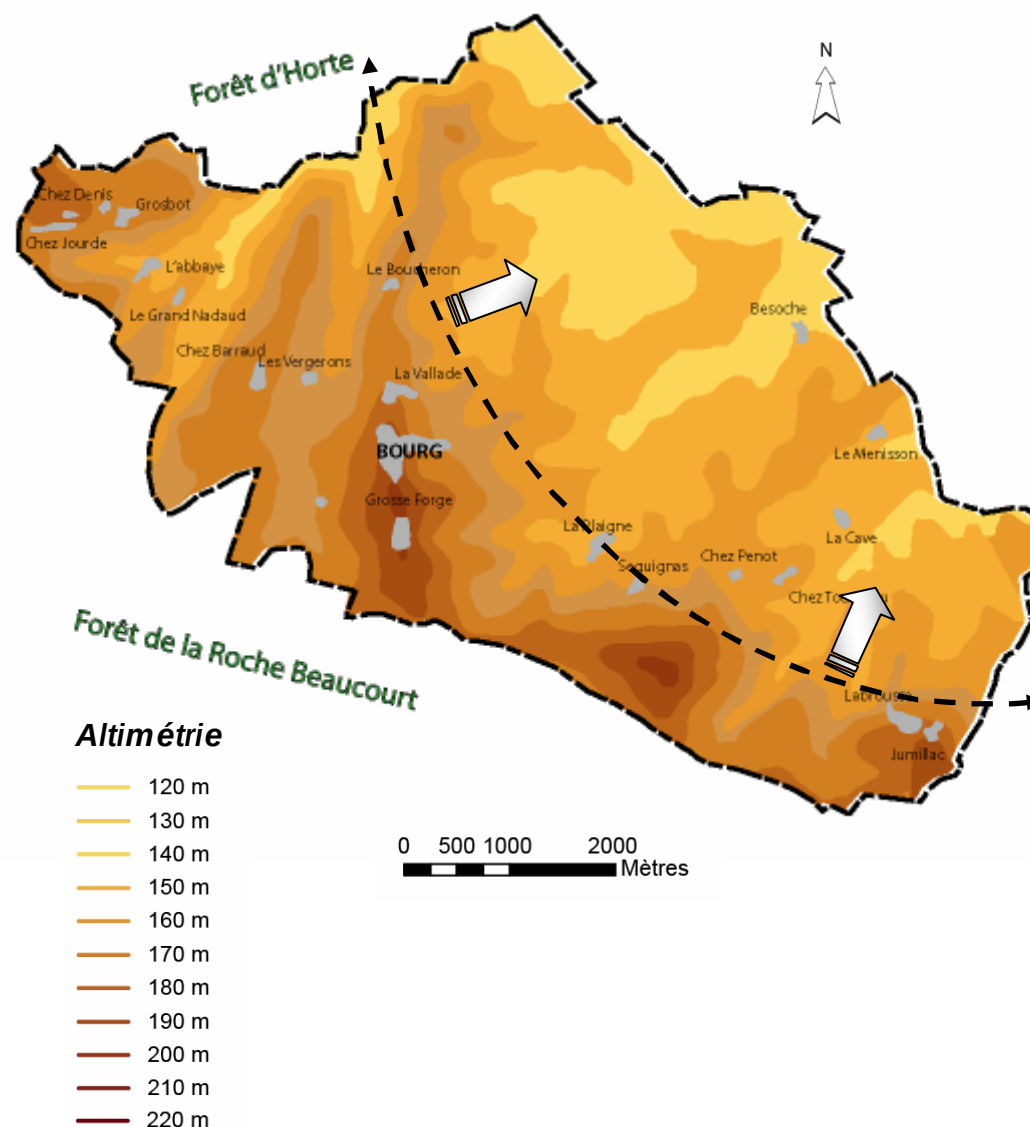
L'ensemble de la commune est caractérisée par un **positionnement en plateau élevé**, d'où se dégage notamment des **panoramas vers les massifs forestiers d'Horte et de la Roche Beaucourt en direction du Nord-Est**.

Les dénivelés les plus prononcés se situent à l'intérieur d'un ensemble d'orientation N/O – S/E, à l'intérieur duquel on observe la formation successive de promontoires.

Le site d'implantation du bourg de CHARRAS est ainsi venu se greffer ces parties hautes du territoire communal (195m NGF), tout comme une grande majorité des écarts identifiés.

Un « basculement topographique » s'opère progressivement à mesure que l'on se dirige vers les territoires de l'Est (déclivité O/E)

La commune ne se trouve pas traversée par un réseau hydrographique d'importance.

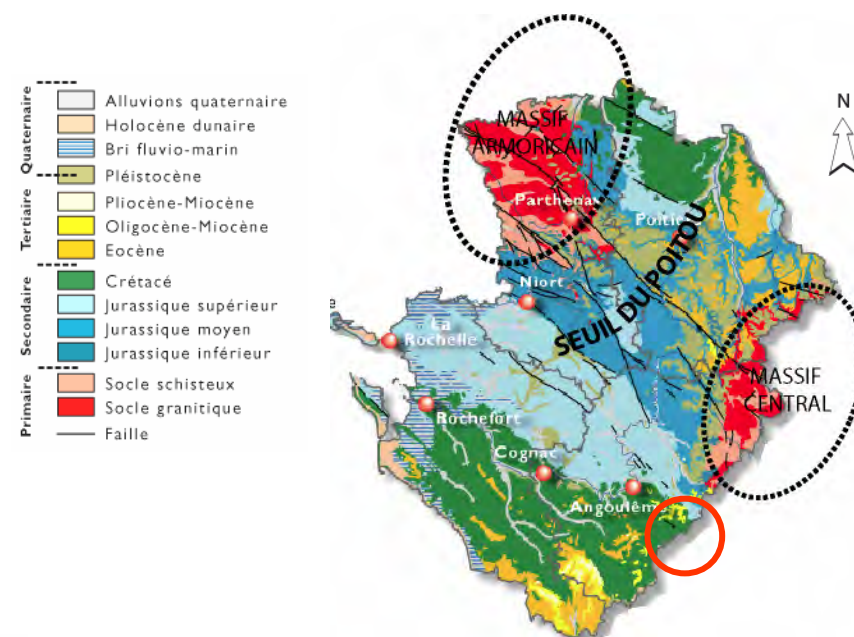


B – Géologie –Pédologie

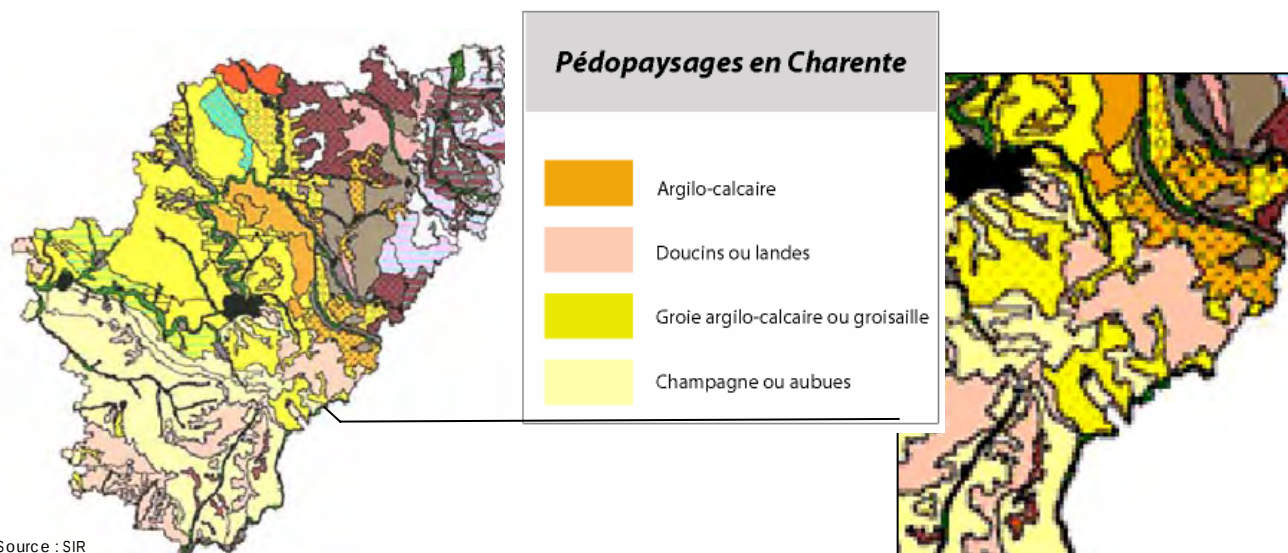
L'essentiel du territoire de la CDC de Seuil de Charente-Périgord est **marqué par des formations de l'épisode géologique du Secondaire** : Crétacé et Oligocène –Miocène.

L'étude pédologique révèle la présence de **couches superficielles spécifiques aux paysages de collines et de plateaux**, telle qu'on le retrouve sur notre commune et ses environs.

La composition des sols laisse apparaitre une dominante « **argile** » importante.



Source : BRGM



Source : SIR

II.2. Patrimoine naturel

Une forte proportion de l'espace communal est recouvert par l'emprise des massifs forestiers d'Horte et de la Rochebeaucourt. D'autres boisements, de taille plus modeste sont éparpillés sur le reste du territoire : Bois du Clos, du Grand Canton...

Ceinturé par une ligne de boisement continu sur ces franges Sud et Ouest notamment, CHARRAS donne l'impression d'être situé dans une clairière.

Il demeure également des **haies** sur le territoire. Plantées en bordure de route, le long de talus et en limite de parcellaire; elles ont une forte valeur écologique. Elles assurent en effet une régulation thermique et hydraulique, ce qui occasionne la formation d'un microclimat. Elles engendrent une baisse du ruissellement et donc une hausse de l'infiltration. Cette caractéristique protège dans une certaine mesure la commune de l'érosion du sol, des crues et des pollutions des nappes. D'autre part, les cordons boisés maintiennent la biodiversité et la protection contre certains nuisibles

Terres arables et parcelles de vignes se partagent le reste du territoire communal.



II.3. Protections environnementales

CHARRAS dispose d'un **capital environnemental de qualité** et fait l'objet à ce titre d'une mesure de **protection réglementaire** :

▪ ZNIEFF de type 2

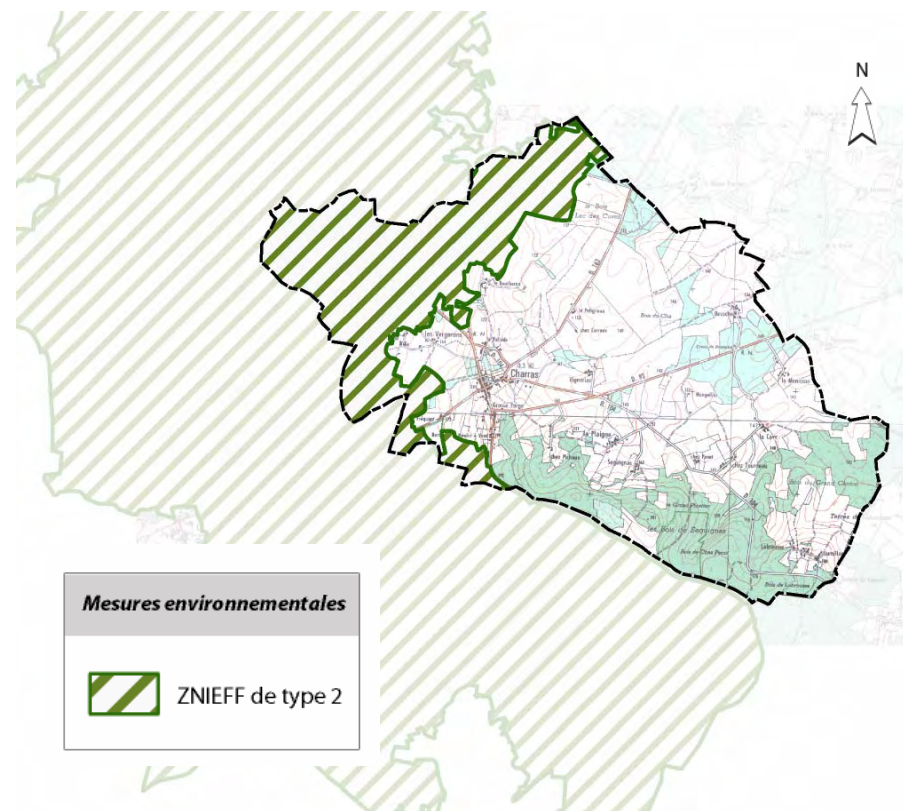
⇒ Forêt d'Horte et de la Rochebeaucourt
(n°597)



C'est un outil de connaissance, un inventaire établi sur la base de données de terrain certifiées par des comités scientifiques indépendants.

Ce recensement n'entraîne pas de protection réglementaire, mais les documents d'urbanisme doivent veiller à sa pérennité.

Ces inventaires constituent des outils d'aménagement et de gestion des territoires et devront, de fait, **orienter la destination des futurs projets de développement** émanant de la collectivité.



Le projet de carte communale doit prendre en compte ces périmètres sous peine d'erreur manifeste d'appréciation

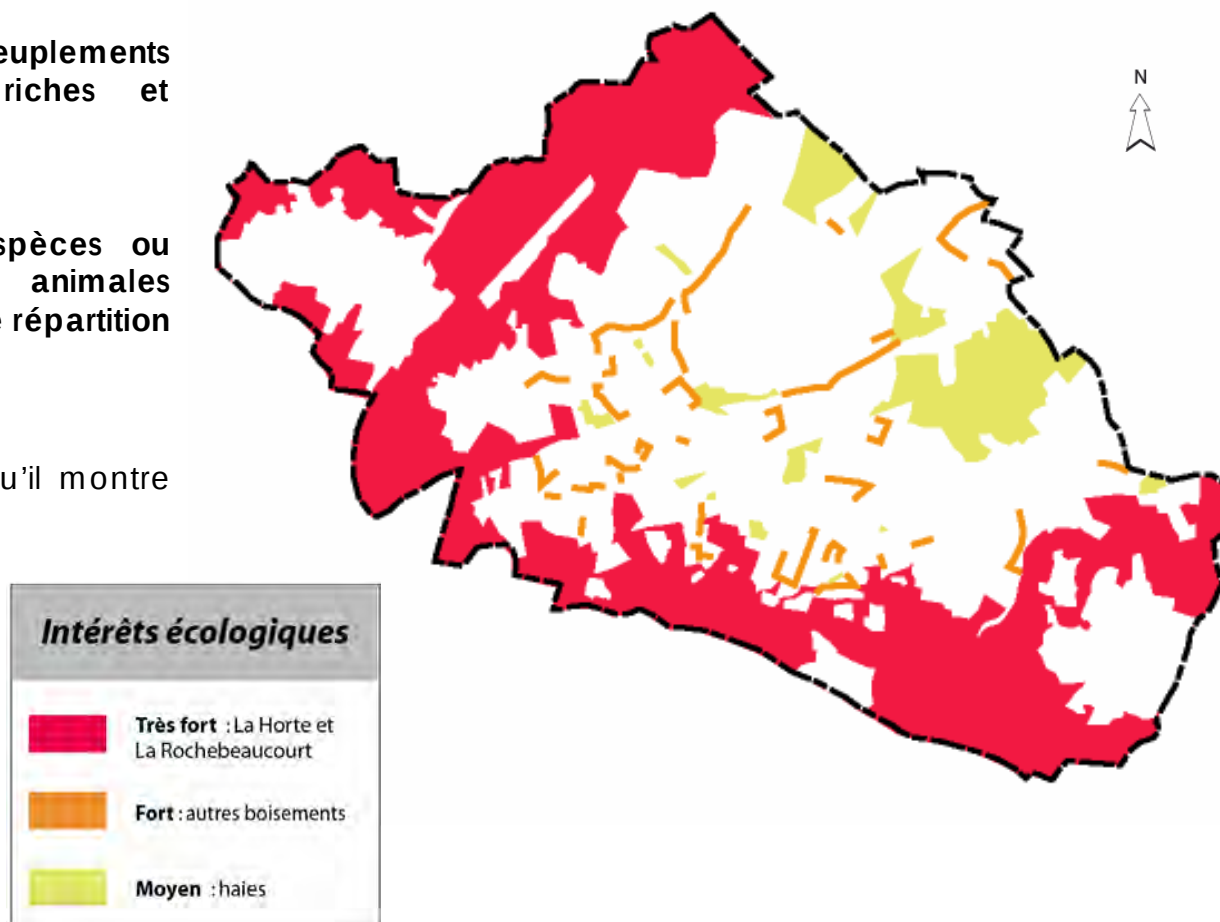
II.4. Sensibilités écologiques

Les termes d'intérêt et de valeurs écologiques traduisent la richesse d'un milieu qui se caractérise schématiquement :

⇒ soit par la présence de **peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés**,

⇒ soit par la présence **d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares ou en limite de répartition géographique**,

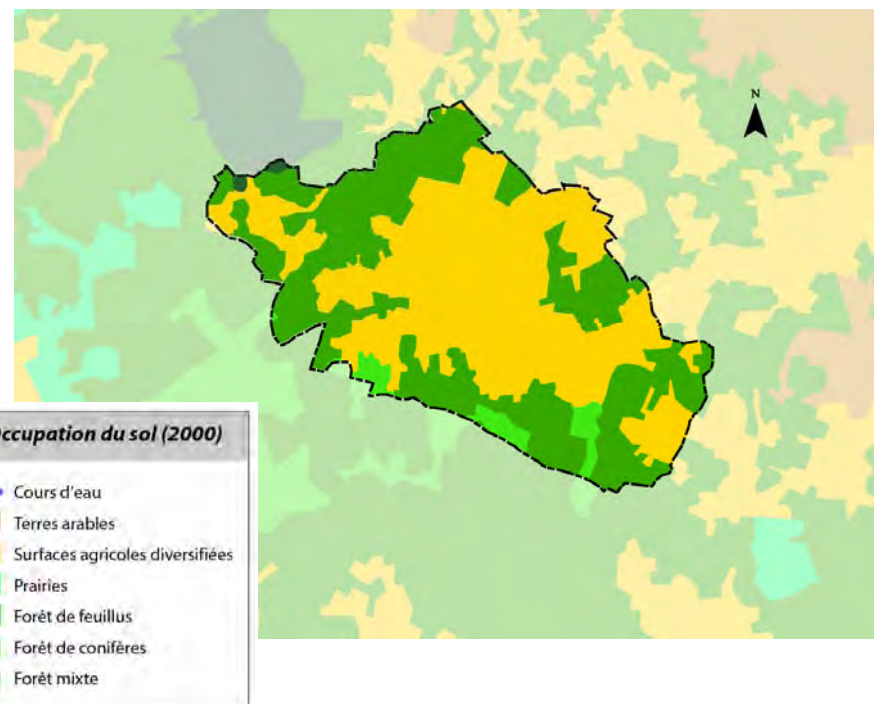
⇒ soit par la fonctionnalité qu'il montre (ex : **corridors écologiques**).



II.5. Occupation du sol

La couverture végétale sur **CHARRAS** révèle une **physionomie largement bipolaire** et modelée par l'action de l'homme :

- Territoire de la forêt sur les périphéries du finage communal (privée / publique)
- Espace agricole situé au centre de la commune sur les terrains les plus favorables à des fins d'exploitations.



La surface artificialisée correspondant aux activités humaines (habitations, voiries, hangars etc.) ne couvre qu'une faible superficie du territoire de CHARRAS.

On note également la présence de quelques parcelles de vignes.

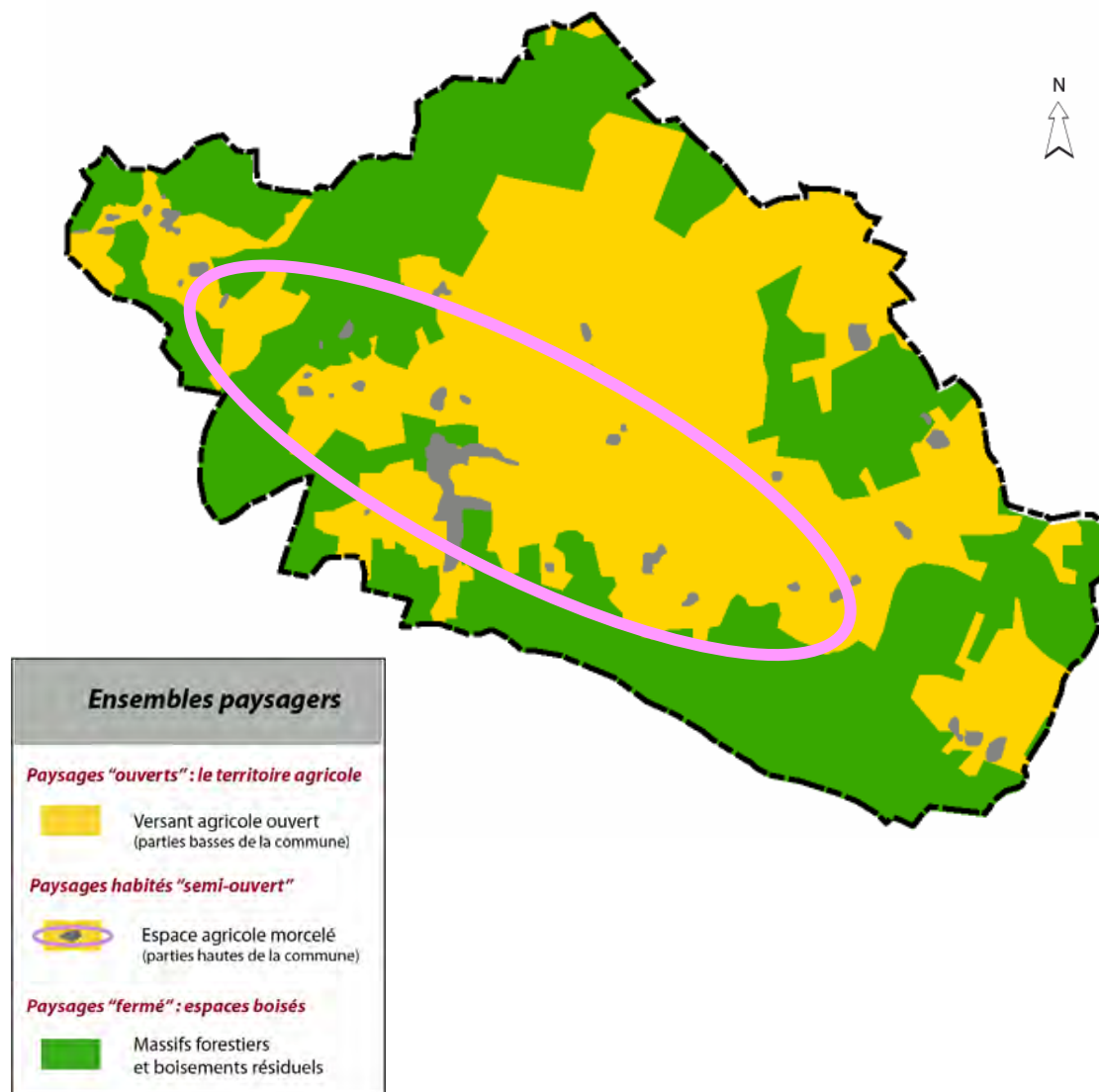
III.1 Définition des entités paysagères

Le patrimoine forestier contribue à façonner l'image « rurale » de CHARRAS et, est vecteur d'identité locale.

De manière générale, on distinguera sur la commune une **organisation paysagère** constituée de 3 grands éléments principaux.

Ces entités forment des ensembles homogènes de par leurs configurations et leurs caractéristiques.

La prise en compte de ces paysages naturels et bâtis est traduite par la **loi dite « Paysage » du 8 janvier 1983 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.**



III.2 Typologie paysagère

A – Les ensembles forestiers

❶ Les forêts domaniales d'Horte et de la Roche Beaucourt

Situées dans la **région naturelle dite des « Confins Angoumois-Périgord »** les forêts domaniales d'Horte et de la Roche Beaucourt sont à la transition avec les territoires des contreforts du Massif-Central.

Un plan de gestion en cours de révision envisage la **constitution d'une seule entité de gestion** regroupant ces différents massifs.

Ces ensembles forestiers sont établis sur des **sols sablo-limoneux à tendance acide**. La physionomie de la forêt a été profondément marqué par les **ravages de la tempête de 1999**, avec de nombreux peuplements à reconstituer.

L'intervention humaine a permis l'installation et le développement de plusieurs essences tels que le **Châtaignier**, le **Chêne sessile**, le **Pin maritime** et le **Douglas**.



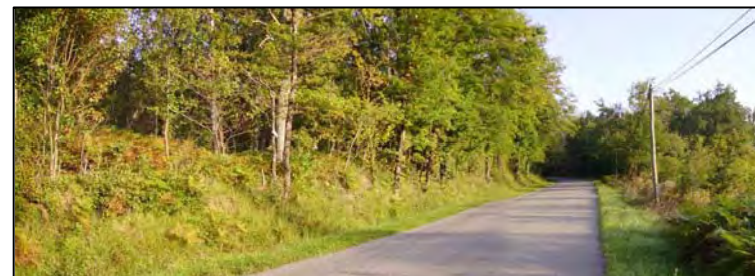
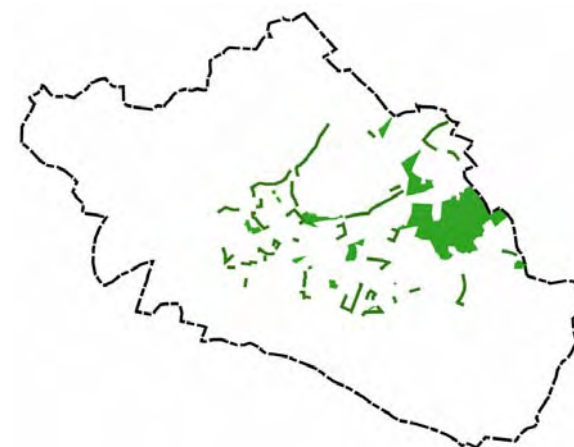
② Boisements épars et franges boisées

Le paysage forestier sur CHARRAS ne doit pas se réduire uniquement aux grands ensembles de la Horte et de la Roche Beaucourt.

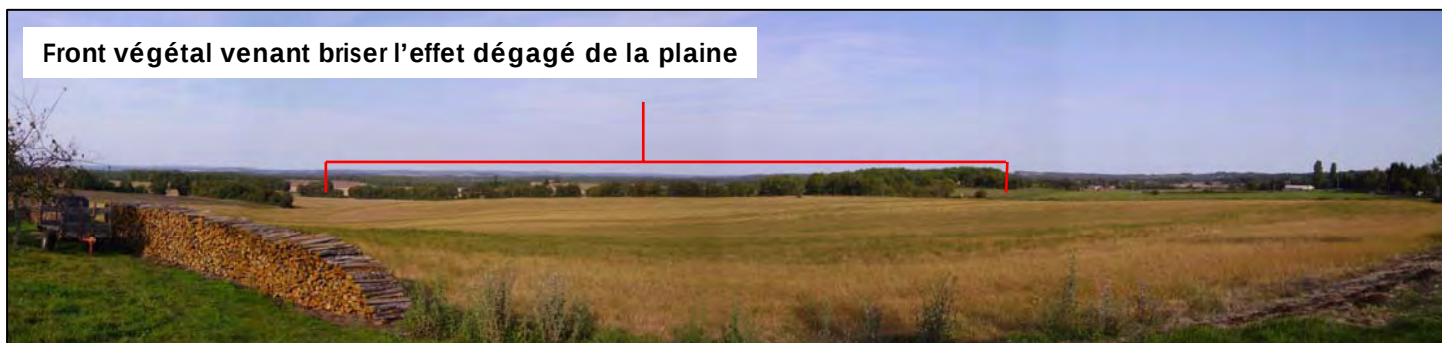
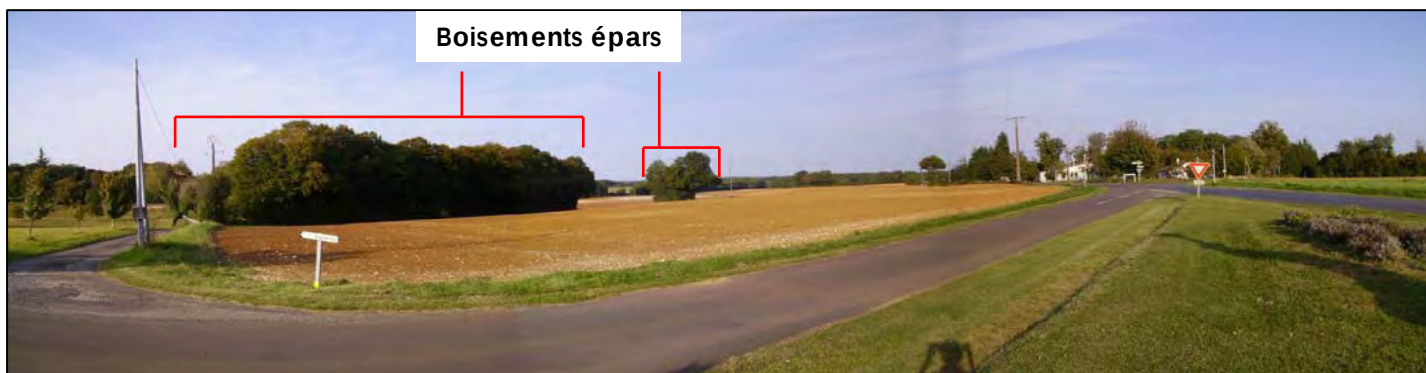
La trame boisée résiduelle (bois, haies, arbres isolés), au-delà de sa dimension spatiale réduite, demeure néanmoins vecteur de structuration des paysages, en proposant entre autres des ruptures visuelles au sein de la plaine agricole.

En outre, le maillage bocager tel qu'il se dessine sur notre commune offre de multiples opportunités :

- Refuge naturel pour la faune et la flore (biodiversité)
- Lutte contre l'érosion (lessivage des sols) et la pollution
- Favorise les échanges (cordons, connexions) entre les massifs forestiers
- localement support à l'urbanisation en facilitant l'intégration paysagère des nouvelles constructions...



Incidences de la maille boisée sur la lecture des paysages...



B – La plaine agricole

Elément marqueur du paysage de CHARRAS, la plaine agricole paraît émerger de l'emprise forestière environnante.

A ce titre, la majorité des perspectives sur la plaine agricole débouche sur une ligne d'horizon fermée par les franges des ensembles forestiers.



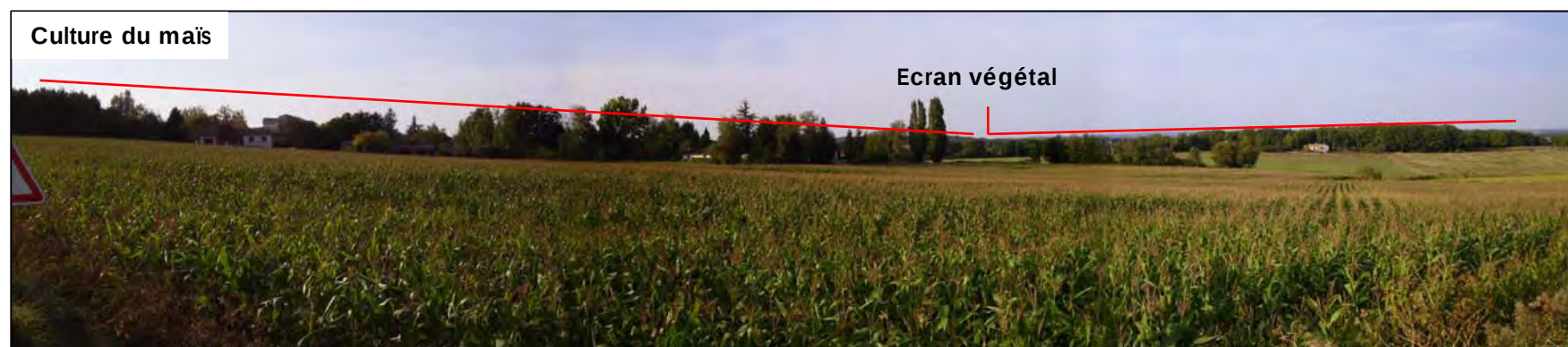
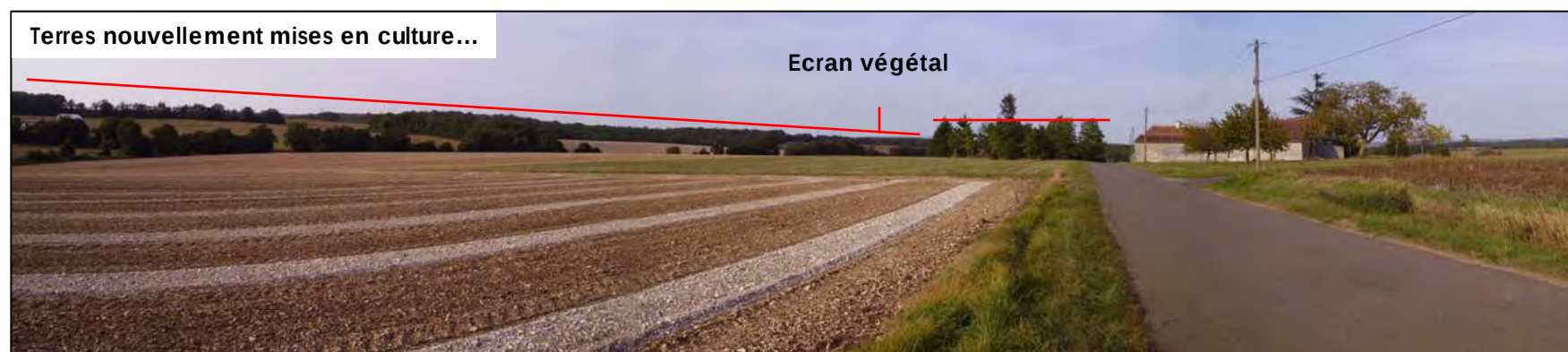
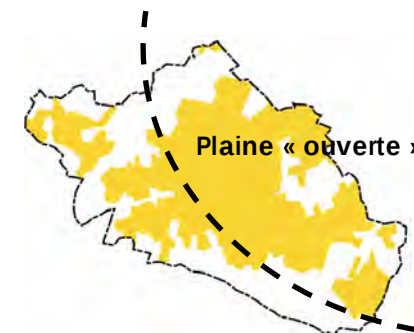
Le parcellaire agricole laisse apparaitre un double découpage :

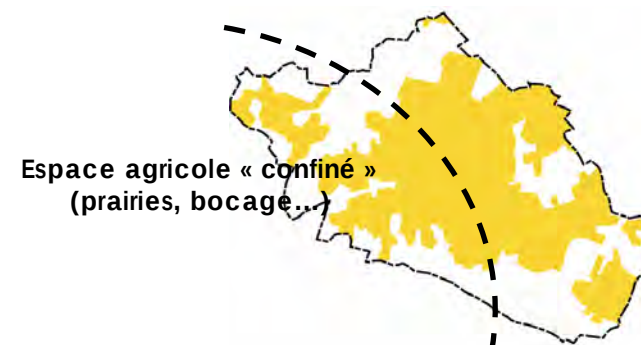
- De **grandes parcelles sur la partie « basse » de la commune** qui permet notamment la mise en culture du maïs.
- Des terrains de petites ou moyennes taille en périphérie des villages (Gresbot, Les Vergerons, Grosse Forge etc.) au contact avec les massifs forestiers. La topographie plus accidentée est un autre élément explicatif de la morphologie agraire sur ces zones.

Territoires et pratiques agricoles conditionnent une certaine typicité de la plaine agricole sur CHARRAS qui alternent ainsi entre plaine agricole ouverte et vallonnée et espace refermé aux confins de la forêt.

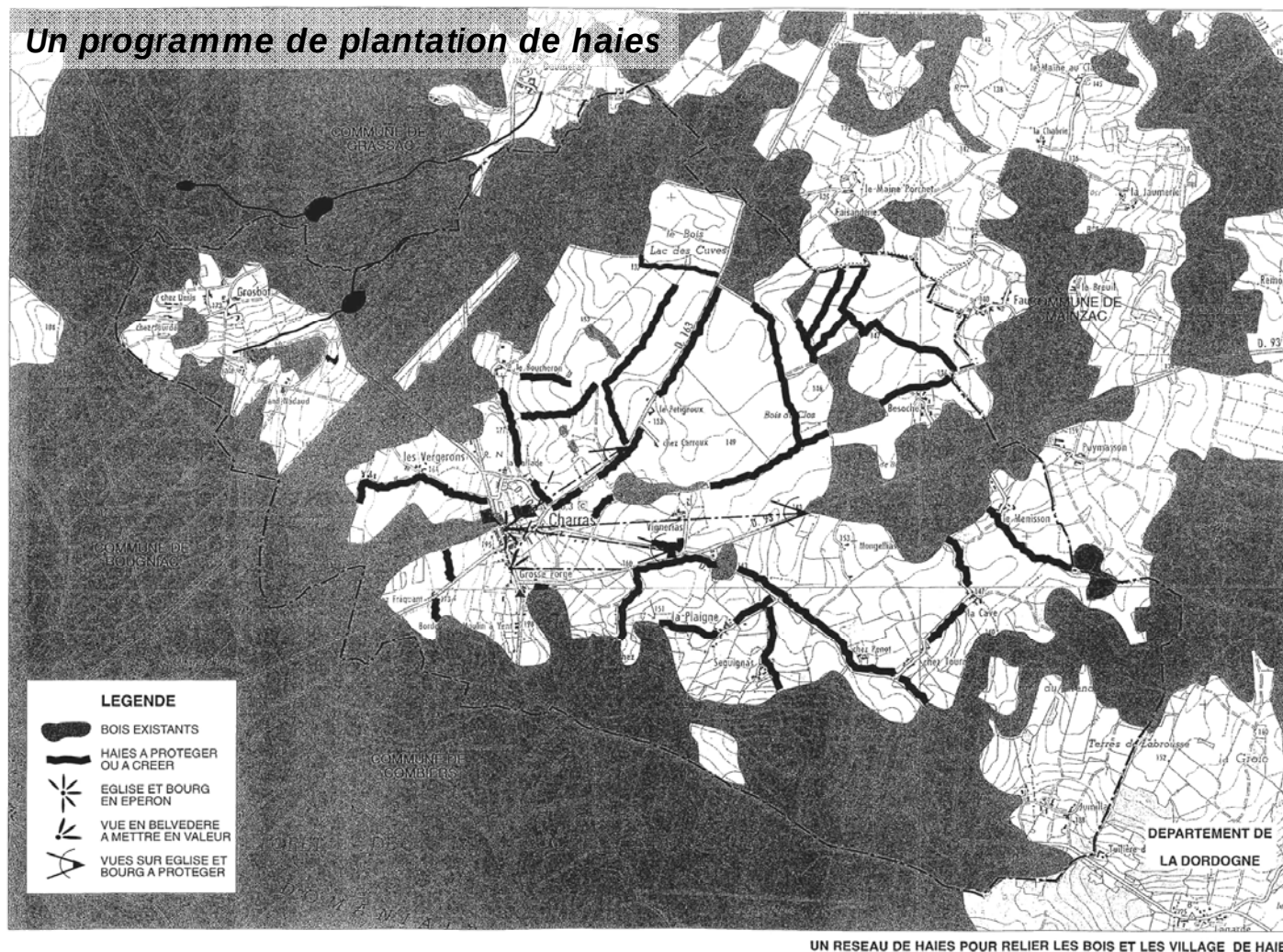
La **perception d'une grande partie des paysages est donc conditionné par les pratiques agricoles.**

Toutefois les **généreuses perspectives** offertes par les paysages de plaine pose néanmoins la **question de l'insertion paysagère des futures constructions, notamment sur les secteurs à enjeux de développement.**





▪ Action 18 du Plan de Référence (p 117)

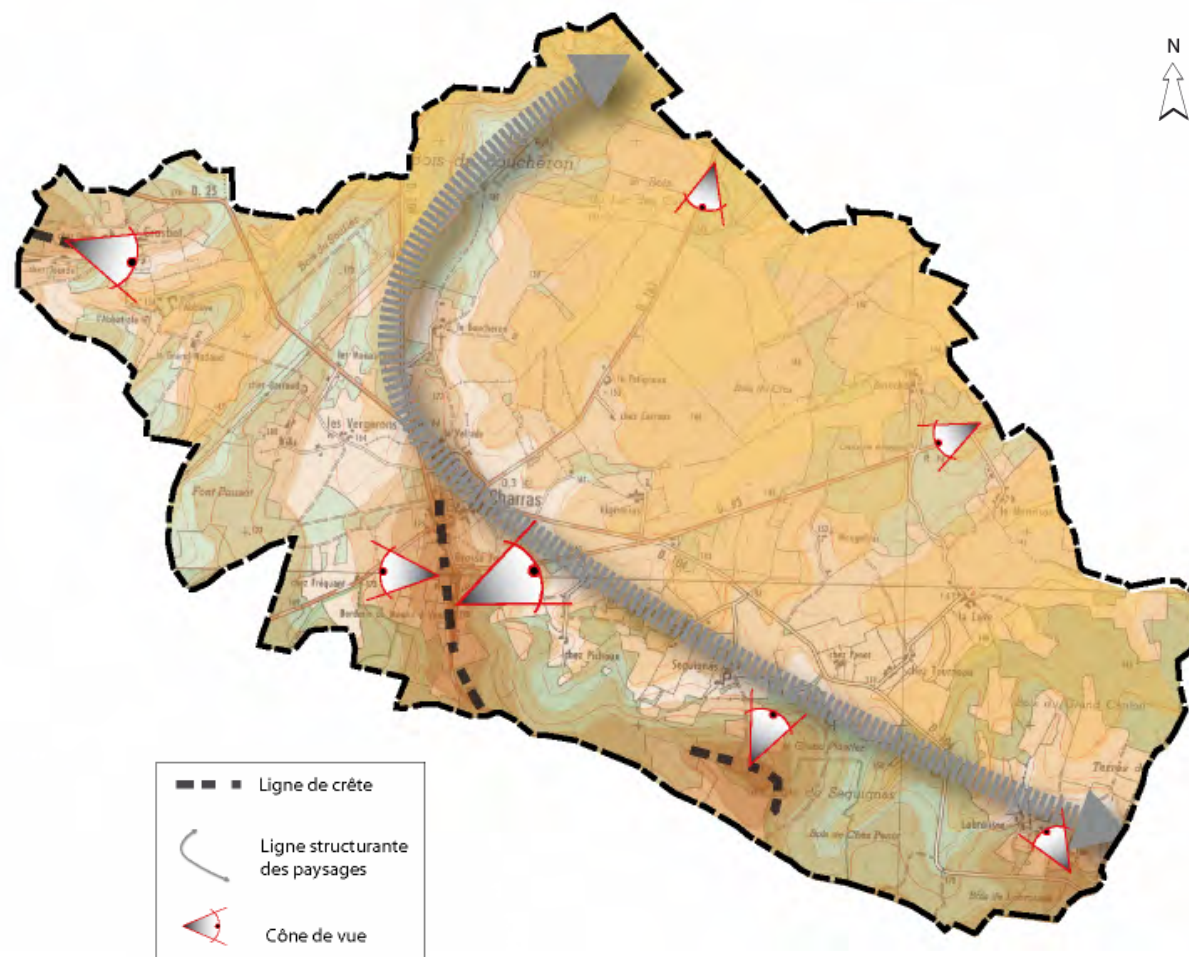


C – Les principaux panoramas

La morphologie territoriale de CHARRAS avec un **basculement orienté Ouest/Est** offre de **larges panoramas** sur le territoire de la commune et ses environs (jusqu'à Montbron).

Le bourg de CHARRAS implanté sur une ligne de crête permet ainsi de visualiser les contreforts du Limousin à l'Est et les étendues forestières à l'Ouest.

Inversement, il est intéressant d'observer depuis l'extrémité Est du CHARRAS l'élévation progressive des coteaux en direction du bourg.



IV.1 Organisation du bâti sur le territoire

Les espaces bâtis de la commune de CHARRAS se répartissent en de **nombreux hameaux** de taille plus ou moins importante, implantés pour leur majorité au sein d'une diagonale **N/E – S/O**.

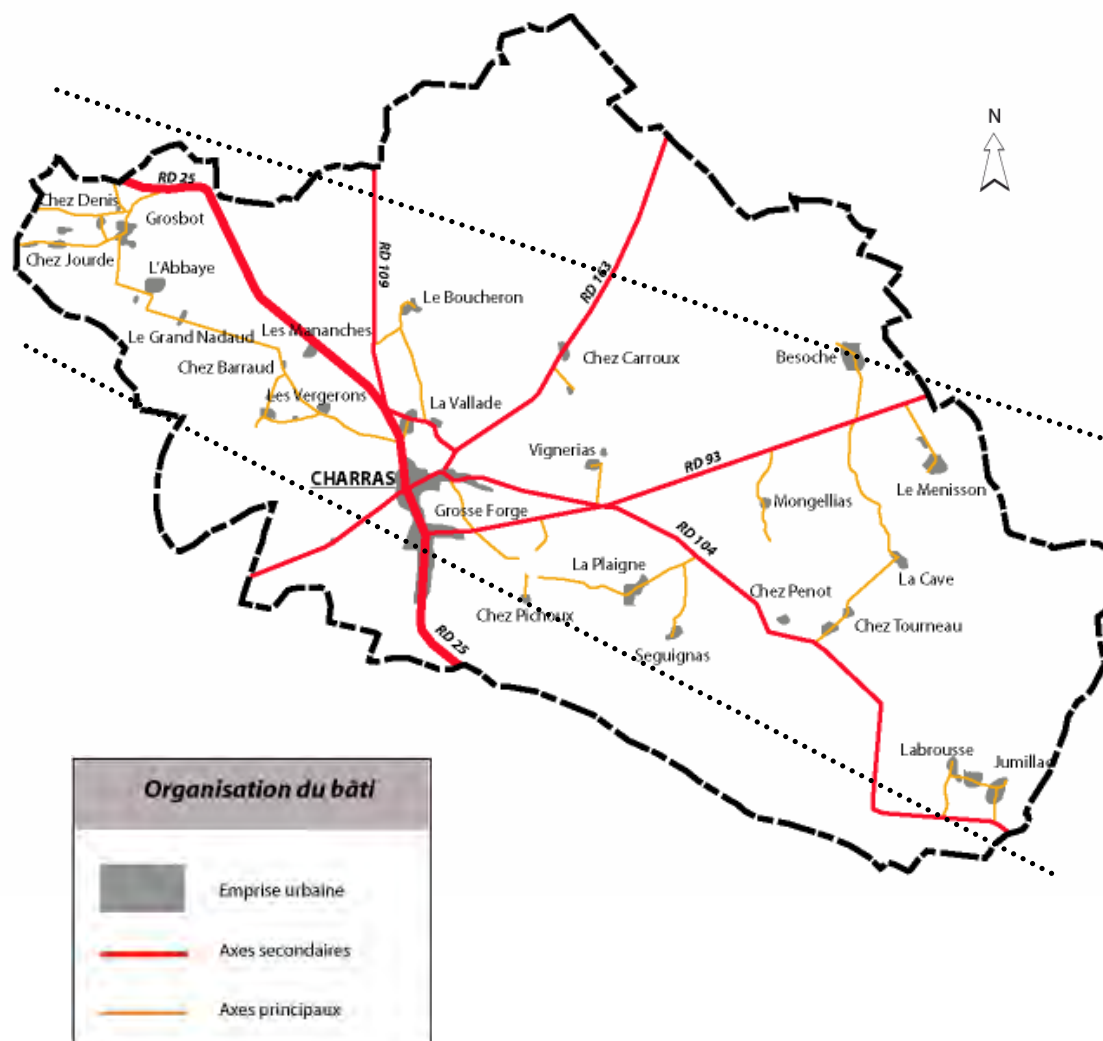
Les **principaux sites d'urbanisation** sont le bourg de CHARRAS, Grosse Forge, Besoche et Grosbot situés sur la partie Ouest.

Un réseau de routes départementales irriguant les communes alentours convergent vers le bourg de CHARRAS, articulation entre les différentes parties du territoire.

Des voies communales secondaires, le plus souvent en impasse, permettent l'accès aux villages et hameaux isolés.

Sur le reste de la commune, sont disséminées de nombreuses constructions, la plupart du temps anciennes correspondant à des fermes et dépendances de bonne qualité architecturale.

Ces dernières années l'**effort de construction** s'est concentré essentiellement **sous forme linéaire, de part et d'autre de la RD 25**, axe routier majeur sur CHARRAS.



IV.2 Le bâti du bourg

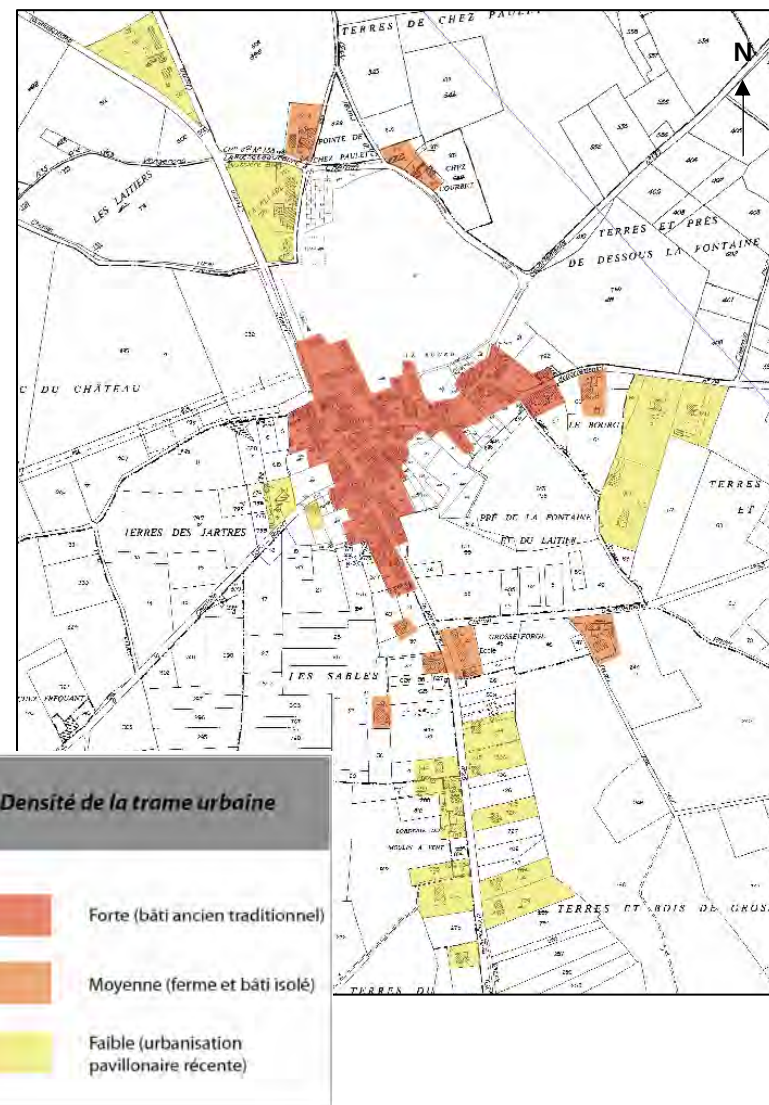
A – Données générales

Le bourg de CHARRAS concentre à lui seul plus du tiers de la population communale (37% en 1999).

Il présente 2 formes bâties principales : le bâti ancien caractérisant le centre ancien dense organisé en village carrefour

Les extensions récentes diffuses désolidarisées de ce centre. On relève notamment une **excroissance soutenue le long de la RD 25** qui génère une dilatation de son emprise.

Objectifs : Aménager à l'intérieur des « dents creuses ».



B – Le patrimoine historique classé

L'identité de CHARRAS est résolument imprégnée par la **richesse de son histoire**, notamment à l'époque de la Guerre de cent ans, où la commune fut élevée en véritable **place forte stratégique**.

L'héritage historique et architectural témoigne d'une **existence et renommée précoce** de la commune, se perpétuant au cours des siècles.

Les édifices les plus remarquables font l'objet d'une protection au titre de la loi sur les Monuments Historiques à savoir :

- **EGLISE ST-VIVIEN (12^e s.) ⇒ Classée MH**

L'Eglise St-Vivien est renommée à l'échelle régionale pour ses fortifications.

- **ABBAYE DE GROSBOT (12^e s.) ⇒ Classée MH**

Historique : « *Abbaye du 12^e s. dont il ne reste que des vestiges. Reconstituée au 17^e s. après destruction pendant les guerres de religion. Ancienne abbaye augustinienne puis cistercienne* ».

- **Château de CHARRAS (17-18^e s.) ⇒ Inscrit MH**

Propriété privée, le château de CHARRAS a été très modifié au 19^e s.



L'inscription et/ou le classement aux MH génère un périmètre de protection de 500m, à l'intérieur duquel tout permis de construire est soumis à l'avis conforme de l'ABF

C – Le patrimoine urbain ancien

La morphologie générale du bourg ancien de CHARRAS se caractérise par une **forme en T**, avec un développement urbain qui est venu se caler de part et d'autre du réseau existant à savoir : la RD 25 et 163.

La formation d'une boucle viaire, à la jonction de ces deux axes, d'orientation perpendiculaire, a favorisé l'**émergence d'une centralité urbaine** (noyau dense) et a permis outre mesure, une **articulation cohérente entre les diverses ramifications**.

L'occupation de la parcelle dans le bourg ancien y est élevée, de l'ordre de 80 à 100%.

L'analyse de l'organisation du bâti fait ressortir plusieurs éléments intéressants :

- L'alternance entre maisons mitoyenne / pleins-vides
- Des rues du centre-bourg à l'alignement / trottoirs étroits
- Des volumes de formes strictes ou souples (R+1 ou R+2)
- Des toitures à 2 ou 4 pans, en tuiles traditionnelles (couleur rouge)



Les demeures du bourg ancien de CHARRAS sont globalement en **bon état de conservation** et présentent certaines **singularités sur le plan architectural**.

L'échantillon ci-dessous interpelle sur cette diversité du patrimoine « commun »

Pour autant, une attention particulière devra être amener sur les modalités de restauration qui semble s'amorcer dans le bourg pour éviter autant que possible la dénaturation du caractère propre à cette entité.



IV.3 Les entrées du bourg

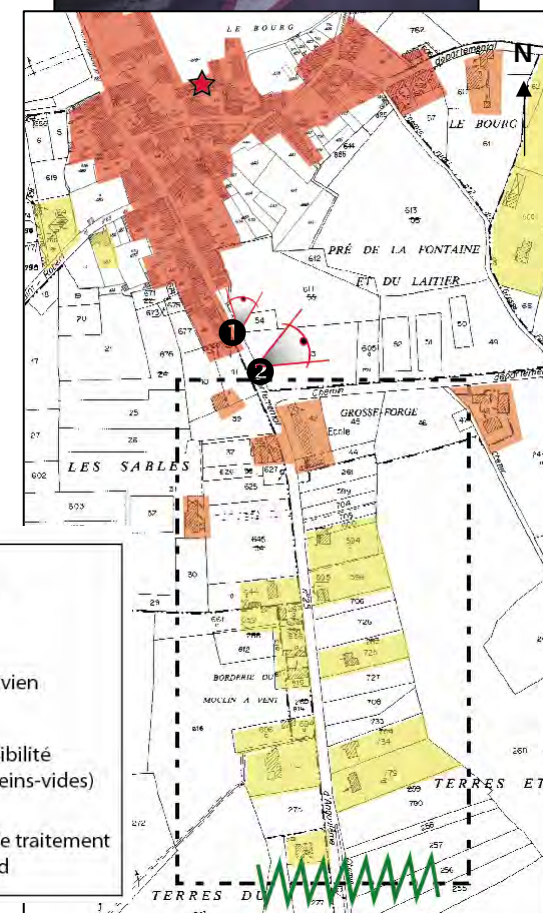
Entrée Sud du bourg depuis la RD 25

Les récentes extensions de l'urbanisation sur l'entrée Sud du bourg ont abouti à une **perte de lisibilité**, avec l'absence d'une véritable rupture entre le passage de l'espace rural à l'espace « urbanisé ».

Cette sensation est d'autant plus accentuée que le développement linéaire a abouti à la formation de dents creuses, ne permettant pas une perception nette sur cette entrée de bourg.

Deux éléments plaident en la faveur d'une accentuation de l'insécurité routière sur l'entrée Sud de CHARRAS :

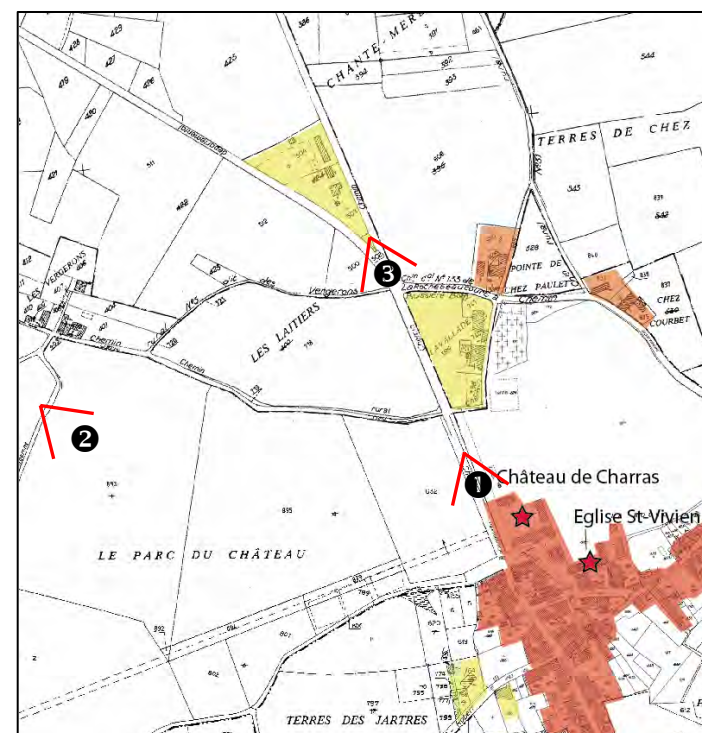
- Entrée /Sortie de bourg en **quasi ligne droite** sur quelques centaines de mètres
- **Bâti urbain en alignement** qui pose le problème de la place du piéton sur l'espace public et les **sorties des propriétés privées sur la voirie** la plus fréquentée de la commune.



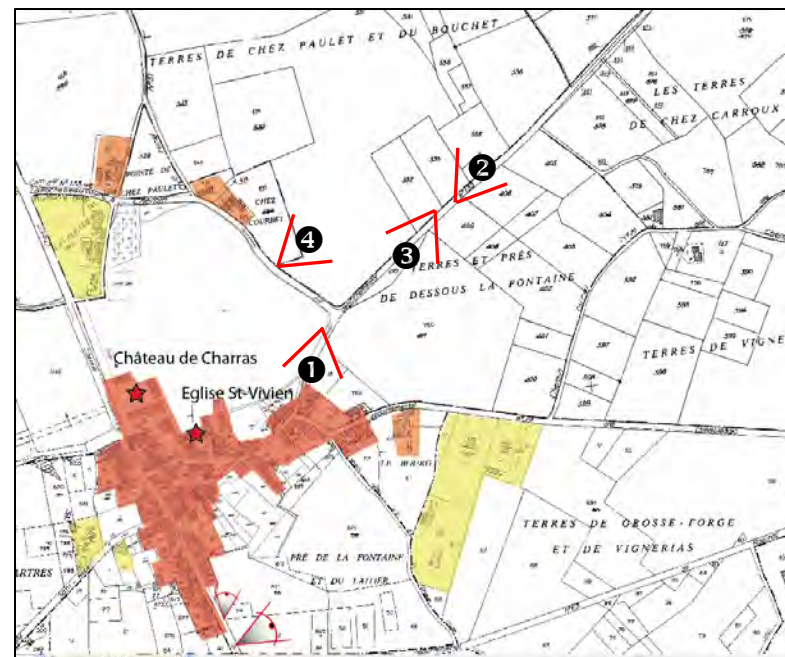
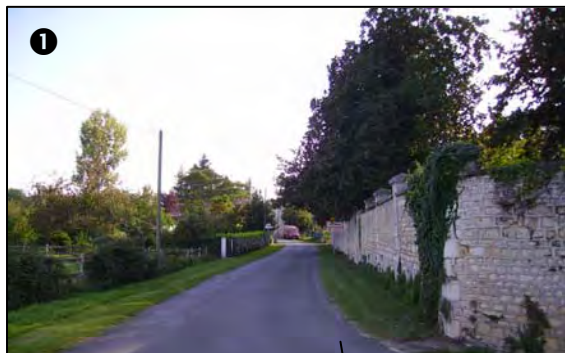
Entrée Nord du bourg depuis la RD 25

L'entrée Nord du bourg se trouve précédée par la traversée du parc du château de CHARRAS, qui, outre la « qualification visuelle » qu'il permet, joue le rôle d'un véritable espace tampon, de transition entre les espaces agricoles et urbanisés.

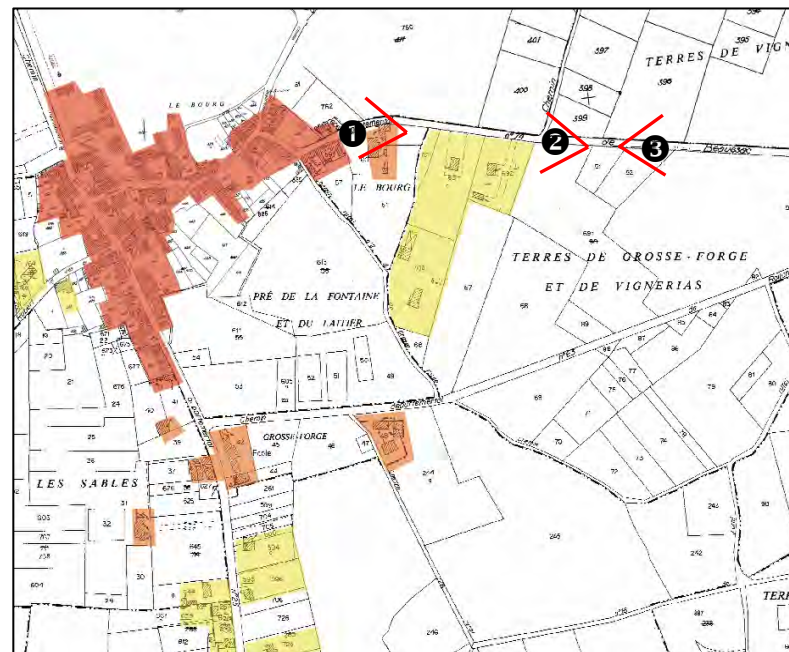
On retrouve également la problématique liée à la linéarité de la voirie (RD 25) et ses conséquences en matière de sécurité routière.



Entrée Est du bourg depuis la RD 163



Entrée Est du bourg depuis la RD 104



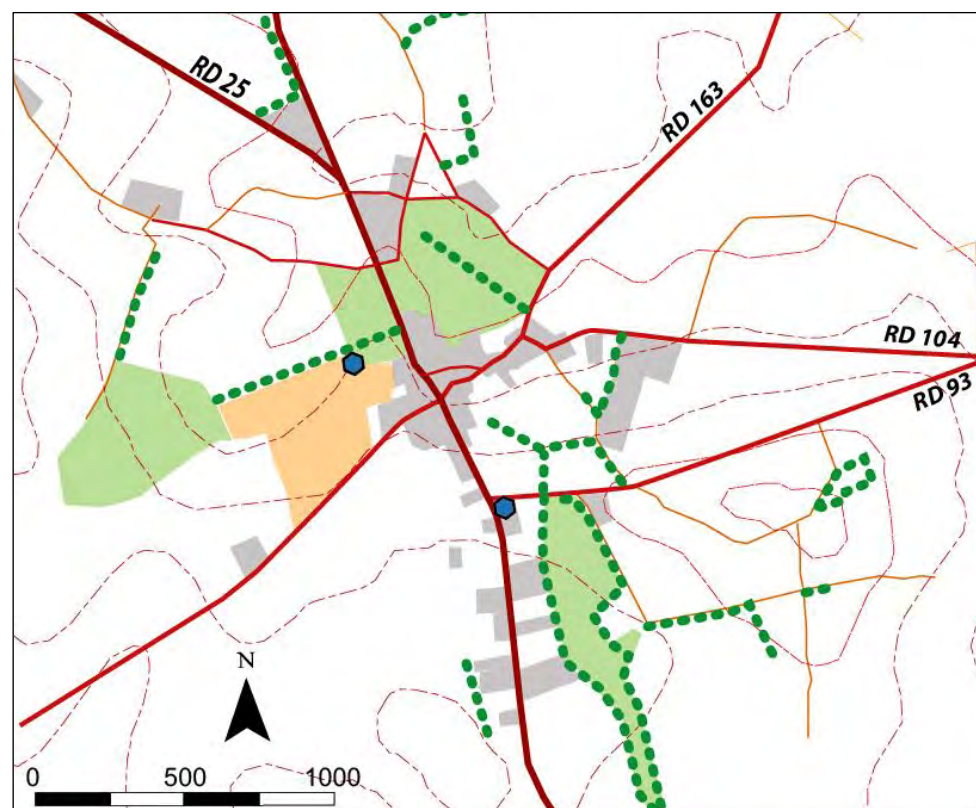
IV.4 La structure générale du bourg

Une trame bocagère s'intercale à trame bâtie et permet ainsi l'intégration du bourg dans son contexte paysager. Le parc du château ainsi que le glacis Est (entre les RD.104 et 93) offrent des respirations qui produisent une structure aérée.

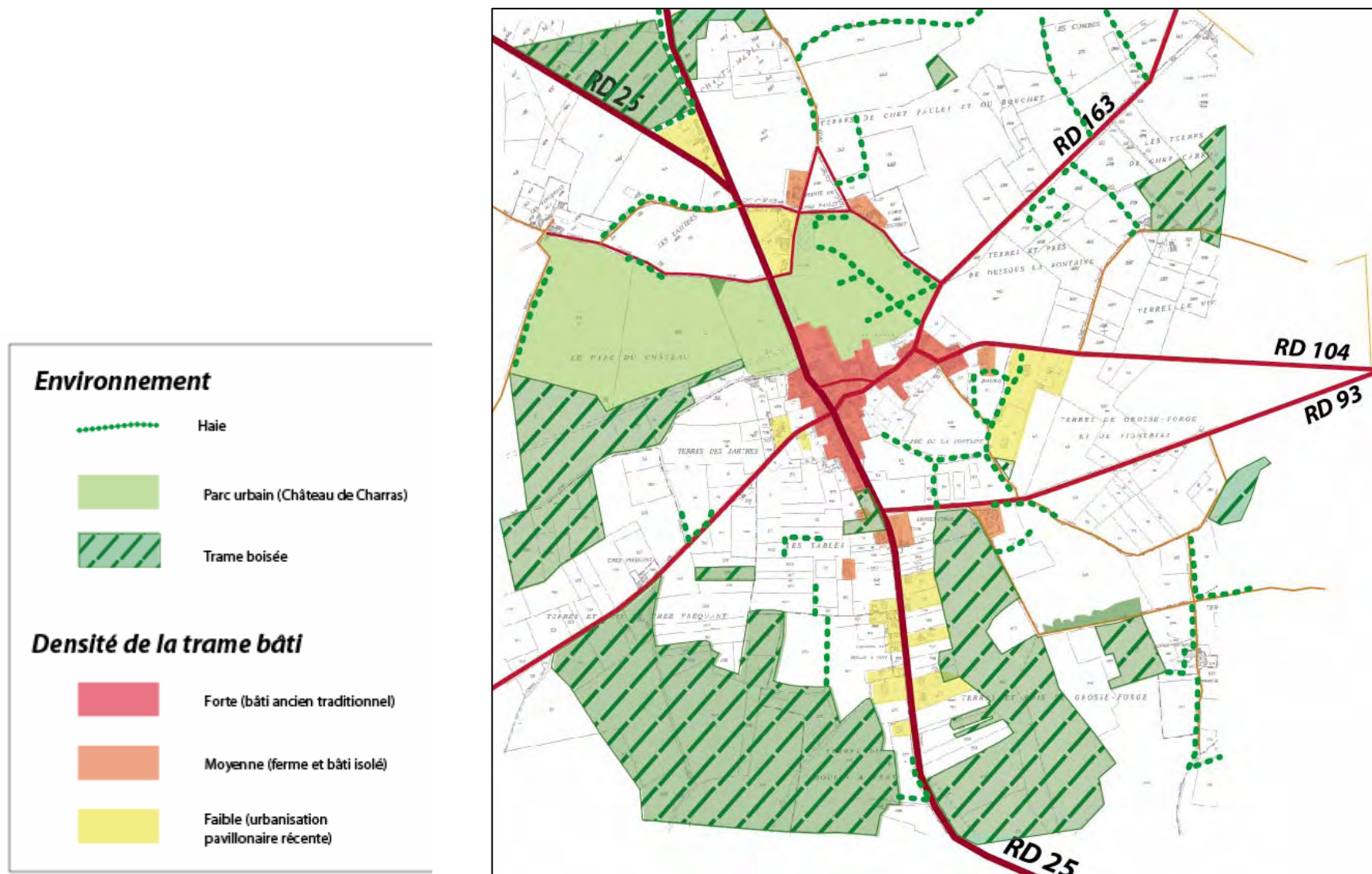
On notera que la commune a récemment conduit une opération de lotissement dans le prolongement de la mairie côté Sud-Ouest favorisant la densification du bourg.



● ● ● ● Trame bocagère existante



IV.4 La structure générale du bourg



Enjeux d'évolution du bourg

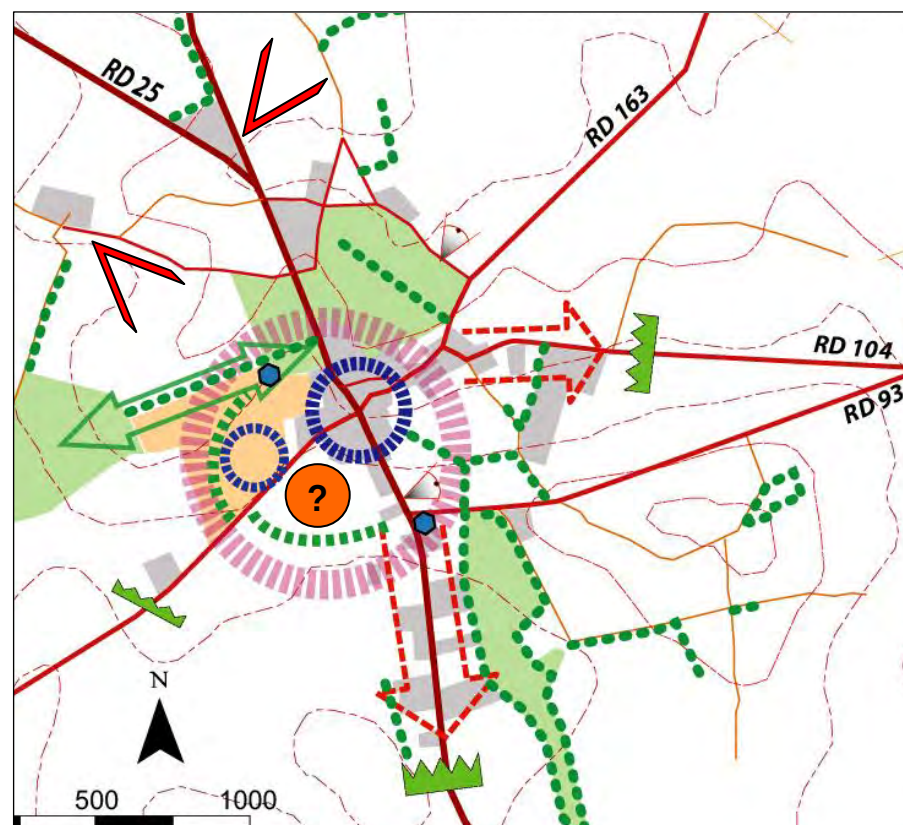
Les enjeux d'aménagement du bourg résident dans le **confortement de sa fonction de centralité urbaine** pour le territoire.

Afin de soutenir un schéma urbain dense et cohérent, le quart Sud (entre les RD.163 et RD.25) constitue une emprise intéressante d'autant qu'elle se place dans la continuité de l'opération communale récente (Le Plan de Référence relève notamment cet enjeu page suivante).

Toutefois les parcelles concernées présentent un caractère enclavé et l'outil Carte Communale offre des moyens limités pour permettre cet aménagement.

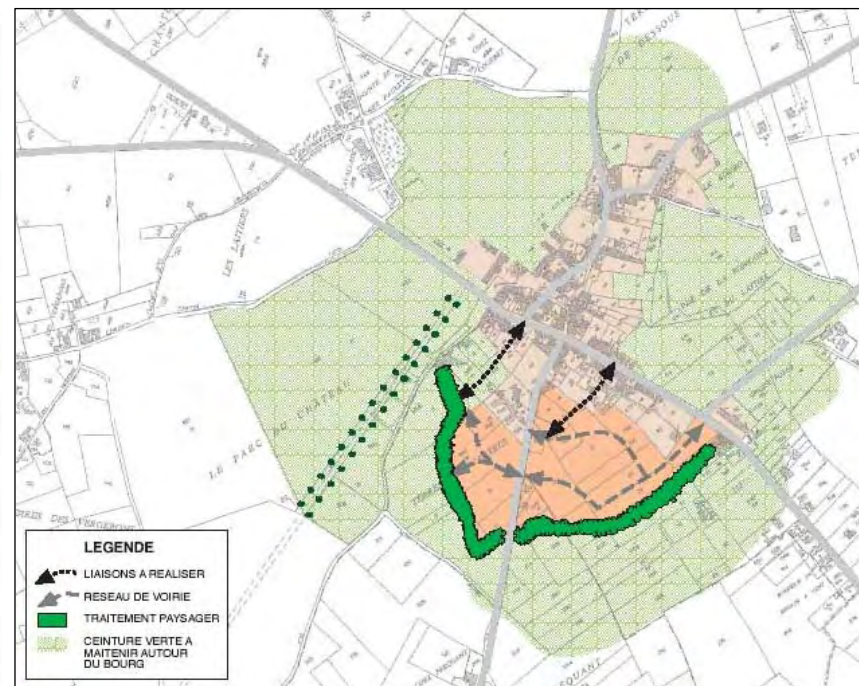
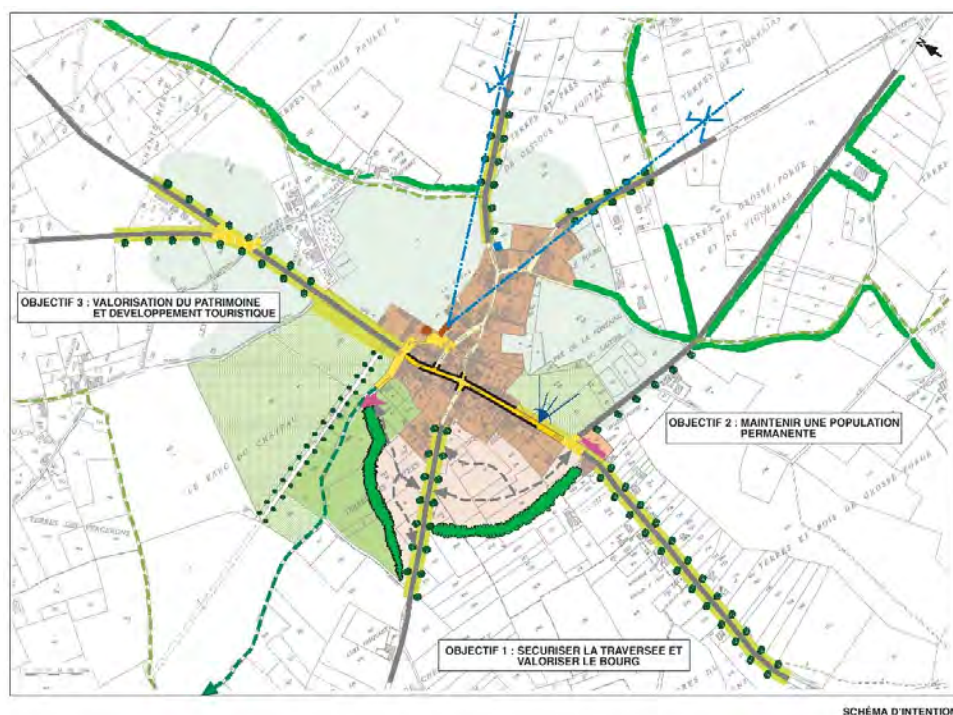
-  Continuité paysagère
-  Centralité
-  Site de réflexion
-  Frange à maîtriser
-  Trame bocagère existante
-  Extension linéaire
-  Limite d'urbanisation
-  Cône de vue

-  EQUIPEMENT PUBLIC
-  EMPRISE URBAINE
-  ESPACE A PROJET
-  ESPACE VERT STRUCTURANT



- Les objectifs de développement affichés au Plan de Référence (p53)
- et l'Action 8 du Plan de Référence (p89)

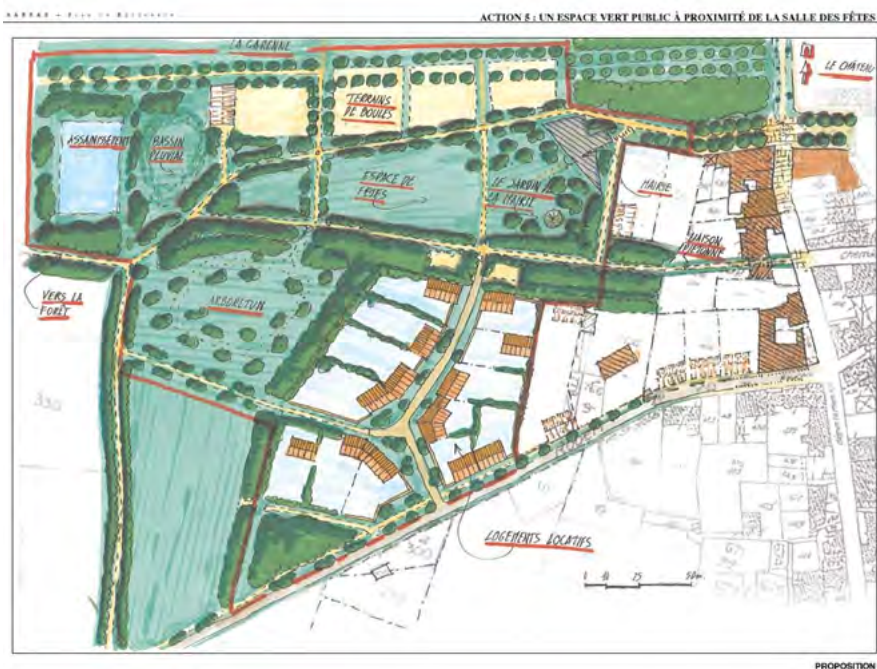
Proposition de nouveaux secteurs d'habitation au Sud du bourg



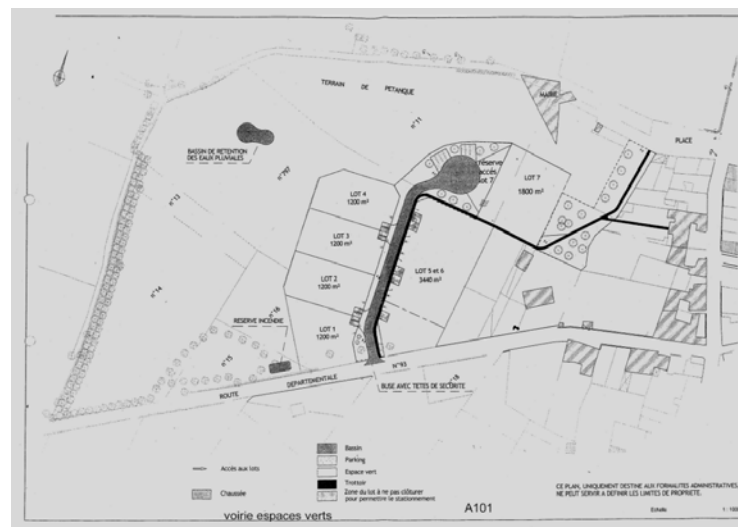
Les actions 5 et 8 du Plan de Référence (p79 et 90)

5 – Un espace vert public à proximité de la salle des fêtes.

8 - Proposition de nouveaux secteurs d'habitation à l'Ouest du bourg.



▪ Dossier d'autorisation de construire réalisé



IV.3 Les hameaux et villages

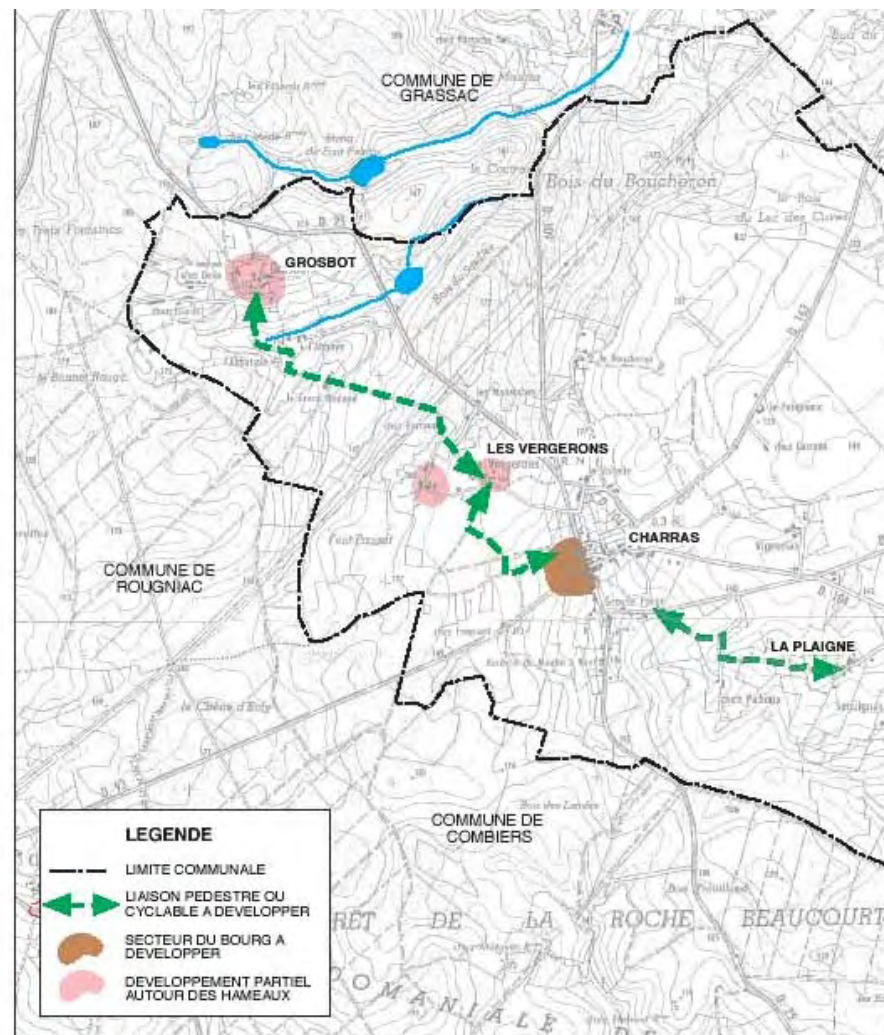
L'urbanisation « contemporaine » touche certains villages, les **secteurs de développement récents se concentrent sur la partie Ouest de la commune et se rattachent principalement au bourg, au village des Vergerons et de Grosbot..**

Les autres villages connaissent des extensions en nombre plus limitées.

Un effort particulier devra être appliqué pour le **maintien du caractère rural et apaisant** de ces entités bâties de taille modeste.

Les nouvelles constructions devront s'appuyer sur les singularités propres à chaque site en proposant une **intégration paysagère de qualité.**

• Action 9 du Plan de Référence (p 93)



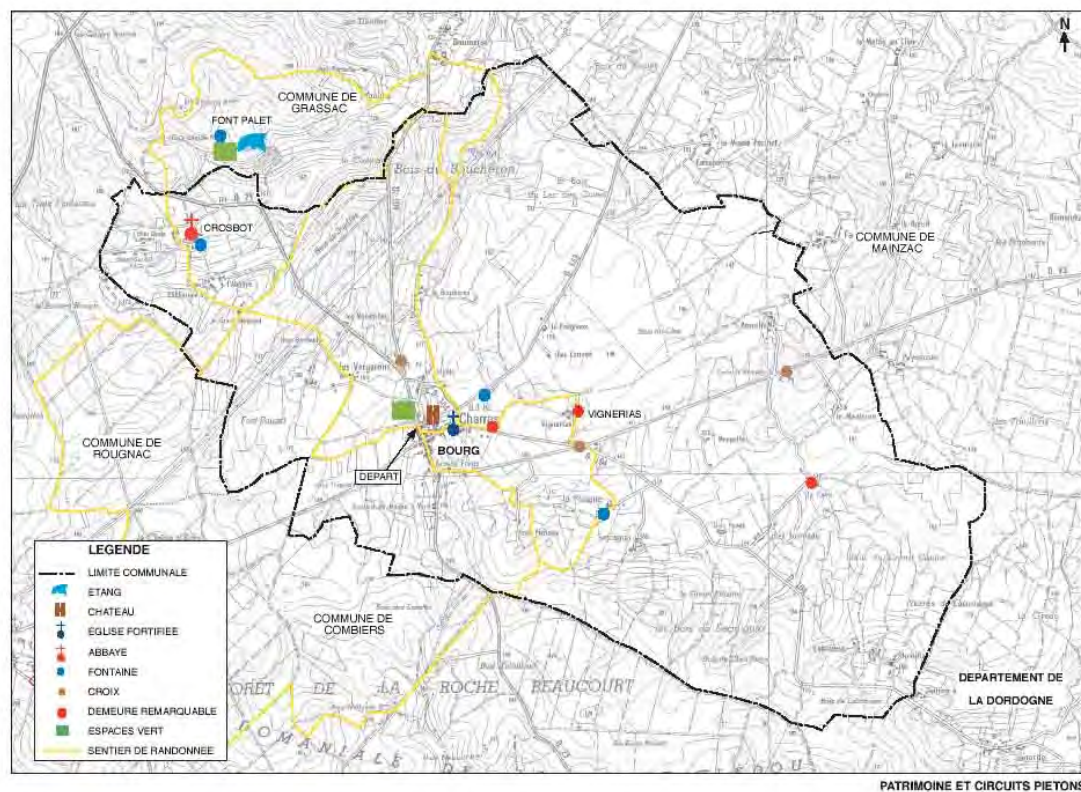
IV.4 La protection du petit patrimoine

La commune bénéficie d'éléments de **petit patrimoine** en lien avec son histoire et la culture locale qu'il conviendra de lister (art L. 442-2 du CU). Plusieurs croix ponctuent les carrefours, puits et arbres isolés occupent les cours d'anciennes fermes et de nombreux détails architecturaux participent à forger à l'identité communale.

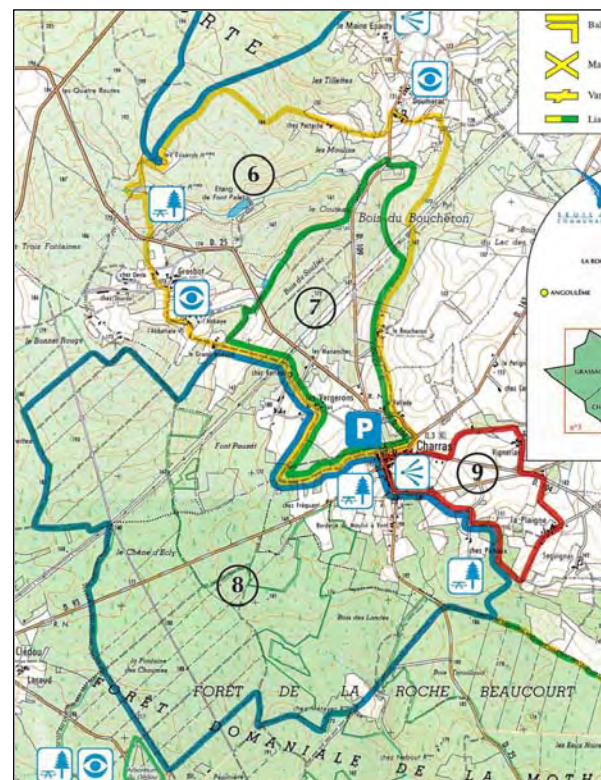


• Plan de Référence (p 33)

Le plan de Référence présente un premier repérage de ce petit patrimoine. Ce repérage est à corréliser aux sentiers de randonnées qui en permettent la découverte.



Plan de Référence Ponant



Sentiers de randonnées ; Seuil Charente Périgord

ENJEUX ...

- **Intégrer les projets en cours tout en assurant l'aménagement des dents creuses.**
- **Préserver les cônes de vues identitaires sur l'Eglise fortifiée de Saint-Vivien**
- **Intégrer la dimension paysagère dans les futurs projets d'aménagement**
- **Protéger le bâti ancien de qualité**
- **Traiter les entrées de bourg (sécurité) et les espaces publics du centre...**



SOCIO - ECONOMIE

I.1. Références de l'étude

Ce diagnostic pour le compte de la commune de **CHARRAS** a été réalisé à partir des données suivantes :

- ⇒ **Recensement Général de la Population** (RGP), INSEE, 1999
- ⇒ **L'enquête complémentaires de 2006** (INSEE) pour CHARRAS, qui nous permettra d'étoffer l'analyse et de dégager des tendances plus pertinentes (chiffres provisoires qui doivent être interpréter en tant que tels).
- ⇒ **Recensement Général Agricole** (AGRESTE), 2000
- ⇒ Les **données officielles accessibles sur les portails informatiques** institutionnels
- ⇒ Récolte **d'informations communales**
- ⇒ Investigations complémentaires auprès des **concessionnaires de réseaux**

L'ancienneté de certaines statistiques ont fait l'objet d'une actualisation par la commune elle-même.

L'intégralité de l'étude socio-économique proposera des analyses comparatives de CHARRAS avec le canton de Montbron. Si le choix des communes reste subjectif, il n'en reste pas moins contraint au respect d'une certaine homogénéité géographique, historique et culturelle des territoires.

Par ailleurs, compte tenu du nombre réduit d'habitants de certaines communes, il conviendra de relativiser certains changements de tendance liée à une évolution moindre des valeurs.

A noter que le **Porter à connaissance** n'a toujours pas été transmis à ce jour les services de la préfecture.

I.2. Objectifs généraux

⇒ Le contexte démographique ...

Il s'agit d'analyser les dynamiques d'évolution de la population en les comparant aux tendances rencontrées à l'échelle intercommunale.

Cette étude fine permet d'estimer les tendances en terme démographique en relation avec les enjeux de développement de la commune (accueil de nouvelles populations, adaptation ou création d'équipements que se soient les réseaux, structures scolaires ou sportives, quantité de terrains à ouvrir à la construction).

⇒ La population active et les activités économiques ...

Emploi, chômage, catégories socio-professionnelles, taux d'activités et migrations alternantes constituent les bases statistiques de l'étude.

Les chiffres et tendances sont une nouvelle fois mise en regard des tendances constatées à l'échelle de la Communauté de Communes.

La commune est le support d'activités économiques. L'objectif de cette partie est d'en déterminer la répartition ainsi que les principales caractéristiques.

L'agriculture/viticulture constitue un axe important d'investigations.

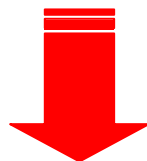
⇒ Le logement ...

La disponibilité foncière, la reconversion envisageable d'un bâti ancien souvent mal adapté aux standards contemporains du confort conditionnent une partie de la vitalité de la commune.

La présente étude permet d'établir des perspectives de développement de l'habitat plausibles eu égard à un ensemble de paramètres objectifs.

⇒ Les équipements et les VRD

Ils constituent une source d'informations objectifs devant guider en partie les choix de la commune en matière d'accueil de nouvelle population dans un cadre adapté et conscient des besoins générés par l'accueil de population nouvelle.



Synthèse des enjeux...

Quelles tendances démographiques et économiques pour demain, quelles conséquences prévisibles sur la gestion des sols et le fonctionnement territorial local?

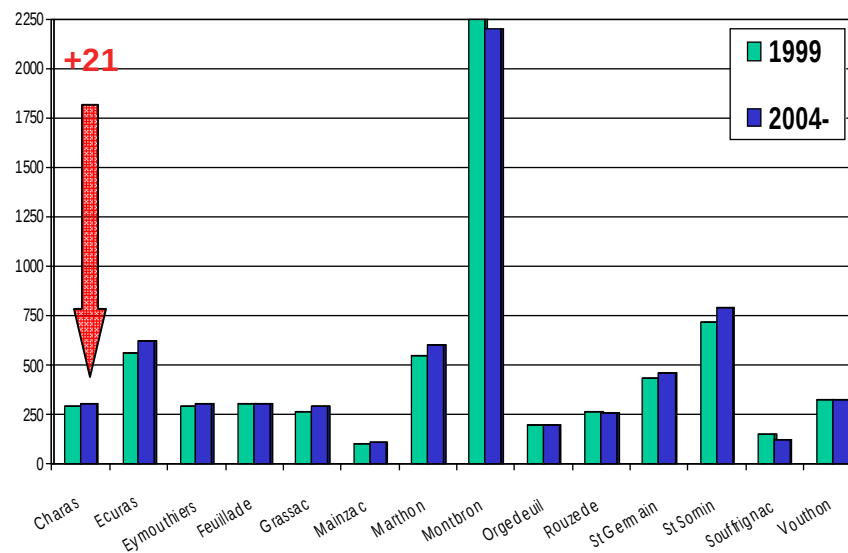
II.1. Contexte démographique

Entre 1999 et 2007, **CHARRAS** comme la plupart des communes du Canton, a gagné des habitants (+21 hab.) entre les deux derniers recensements

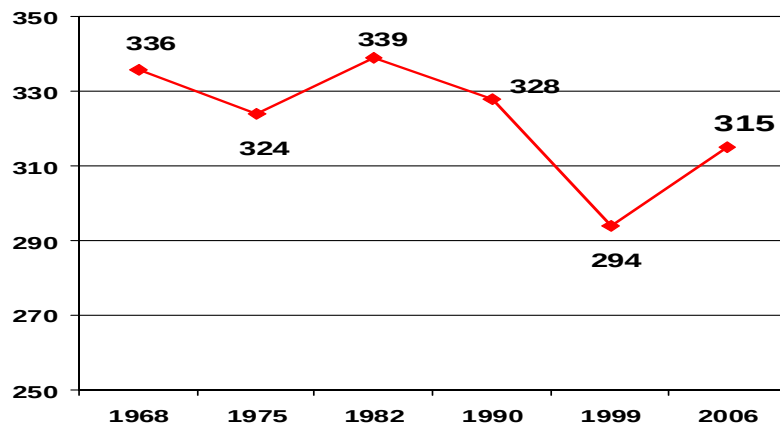
D'une façon générale, le profil démographique de la commune évolue négativement depuis environ 30 ans.

Toutefois, **depuis 1999, celui-ci est redevenu positif.**

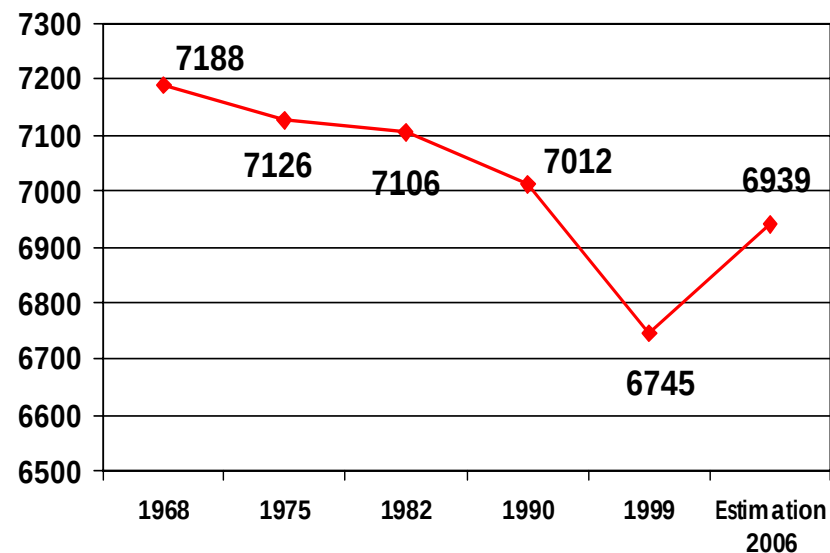
Cette évolution est conforme à celle du canton



Evolution de la PSDC sur CHARRAS entre 1968 et 2006



Evolution de la population sur le canton de Montbron



II.2. Structure par âge

Pour CHARRAS, la tranche d'âge des 40- 59 ans a augmenté très nettement. Les autres tranches d'âge ont diminué.

Comparée au canton de Montbron, la commune présente les mêmes tendances.

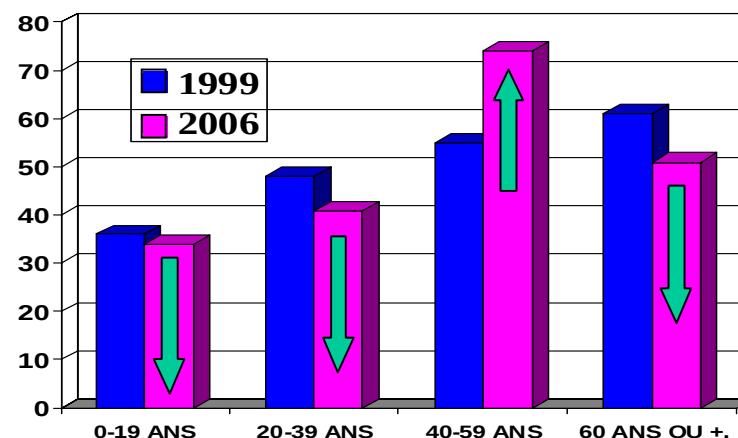
Cependant la commune a vu diminuer l'effectif des 40-59 ans plus fortement. La commune présente ainsi une tendance au **vieillessement** (phénomène classique)

Assurer un renouvellement de la population pour parer au phénomène de vieillissement

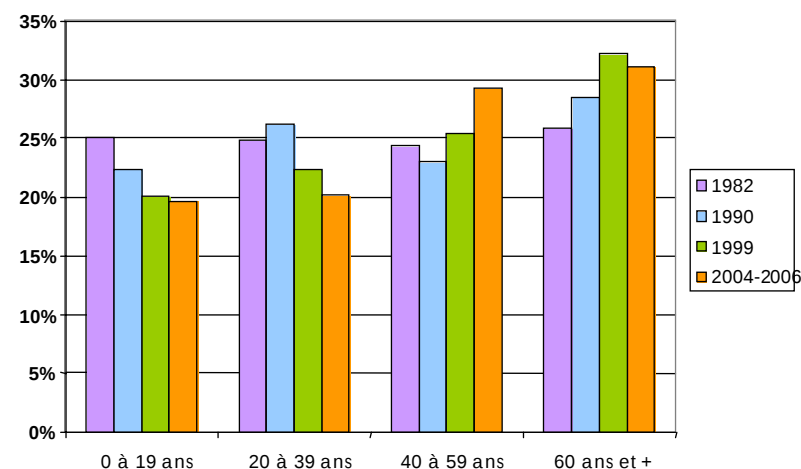
La commune a besoin de la tranche d'âge des 20-39 ans pour être dynamique et se renouveler

Mener une réflexion sur les équipements face aux nouveaux besoins engendrés par cette évolution de la démographie

Evolution comparée des tranches d'âge sur CHARRAS entre 1999 et 2006



Structure par âge du canton de Montbron



II.3. Taille des ménages

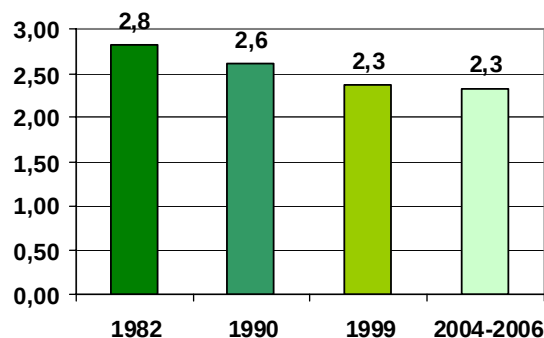
Entre 1982 et 2004, la taille des ménages a diminué comme sur l'ensemble du canton passant de 2,8 à 2,3 personnes par ménages.

Sur la commune comme sur le canton, plus de **60% des foyers comptent 1 à 2 personnes**.

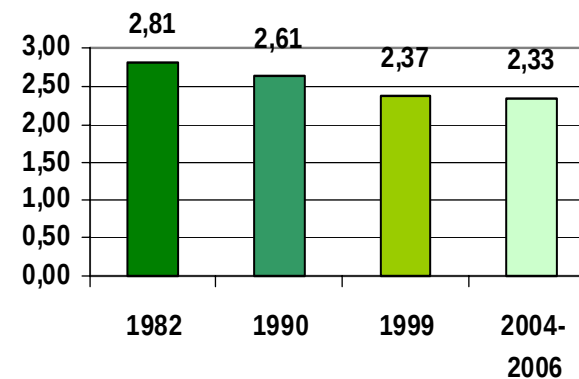
Plusieurs raisons à cela :
décohabitation, familles monoparentales...

Un constat pouvant engendrer une réflexion sur la taille des futurs logements et des nouvelles constructions.

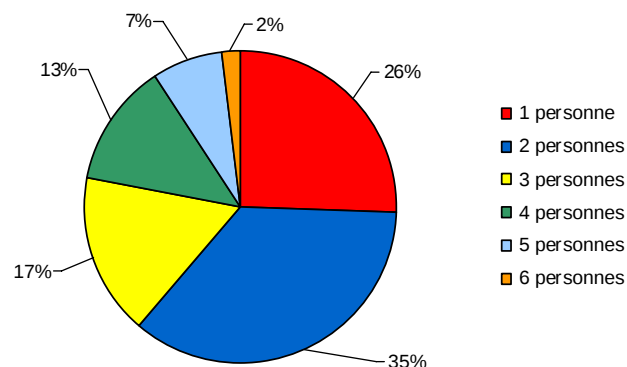
Taille moyenne des ménages sur CHARRAS



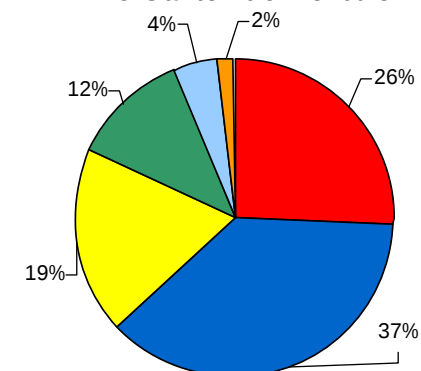
Taille moyenne des ménages sur le canton de Montbron



Nombre de personnes par foyer sur CHARRAS



Nombre de personnes par foyer dans le Canton de Montbron

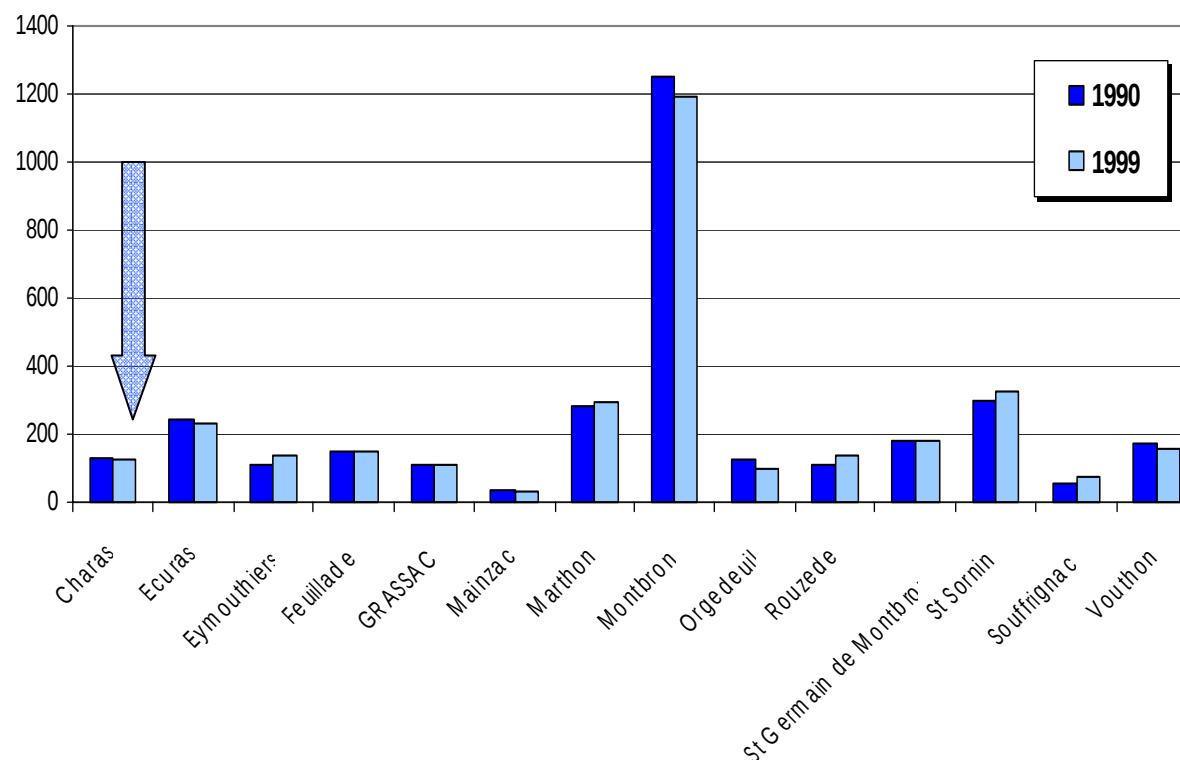


II.4. La part des actifs à l'échelle du canton

On note une **baisse générale à l'échelle du canton** avec une variation négative de 5 % du nombre des actifs entre 1990 et 1999.

Les communes de Souffrignac (25,97%), Eymouthiers (19,57%), Rouzede (17,04%), Saint Sornin (9,45%) et Marthon (2,74%) ont vu leurs d'actifs augmenter entre 1990 et 1999.

CHARRAS fait partie des communes ayant perdu des actifs.



II.5. Taux d'activité sur CHARRAS

Entre 1999 et 2006, la **population active augmente** notablement puisqu'elle est passée de 126 à 148

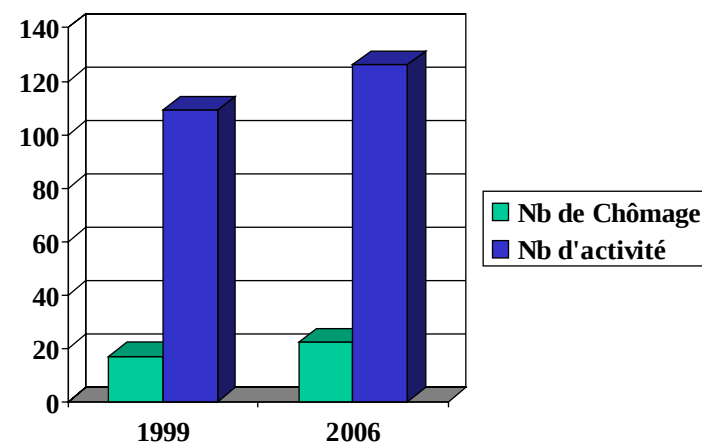
En 2006, 126 personnes sont des **actifs occupés** et 22 recherchent un emploi.

Entre 1999 et 2004, le taux d'actifs occupés a quant à lui sensiblement diminué, il est passé de 70,8% à 69,2%.

La population résidente à CHARRAS est caractérisée par une sur-représentation des ouvriers (45% de la pop. Active en 1999)

Les agriculteurs sont en nombre important (13%) ainsi que les artisans (19%)

Rapport brut entre le nombre d'actifs occupés et de chômeurs

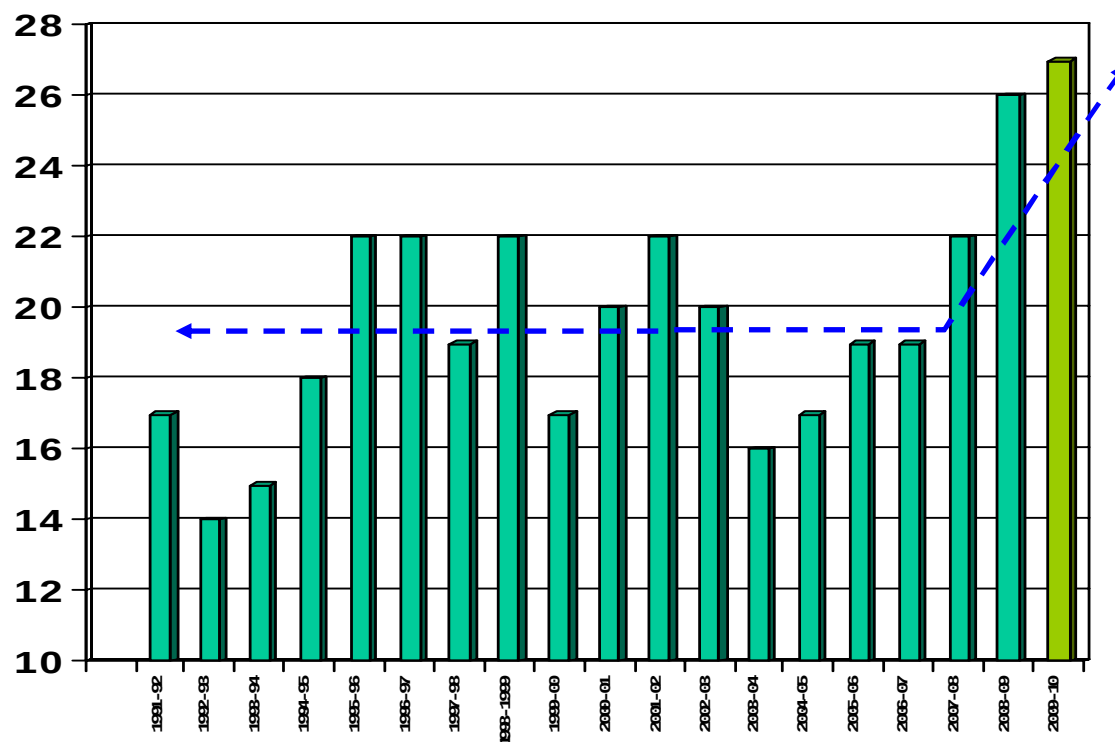


1999	CHARRAS	
	Nombre	%
Agri. exploitants	16	12,9
Artisans, commerçant, chef d'entreprise.	26	19,4
Prof. Libérales, cadre sup.	0	0,0
Prof. Intermédiaires	12	9,7
Employés	16	12,9
Ouvriers	56	45,2
	126	100%

II.6. La scolarisation

L'exploitation des données sur les effectifs scolaires, depuis 1991 jusqu'à 2002 relate d'une certaine **stabilité**, avec une moyenne annuelle d'environ 19 élèves.

La commune a ensuite enregistrée une légère baisse de ces effectifs pour réamorcer une croissance en 2006-07 et atteindre 26 élèves en 2008-2009.



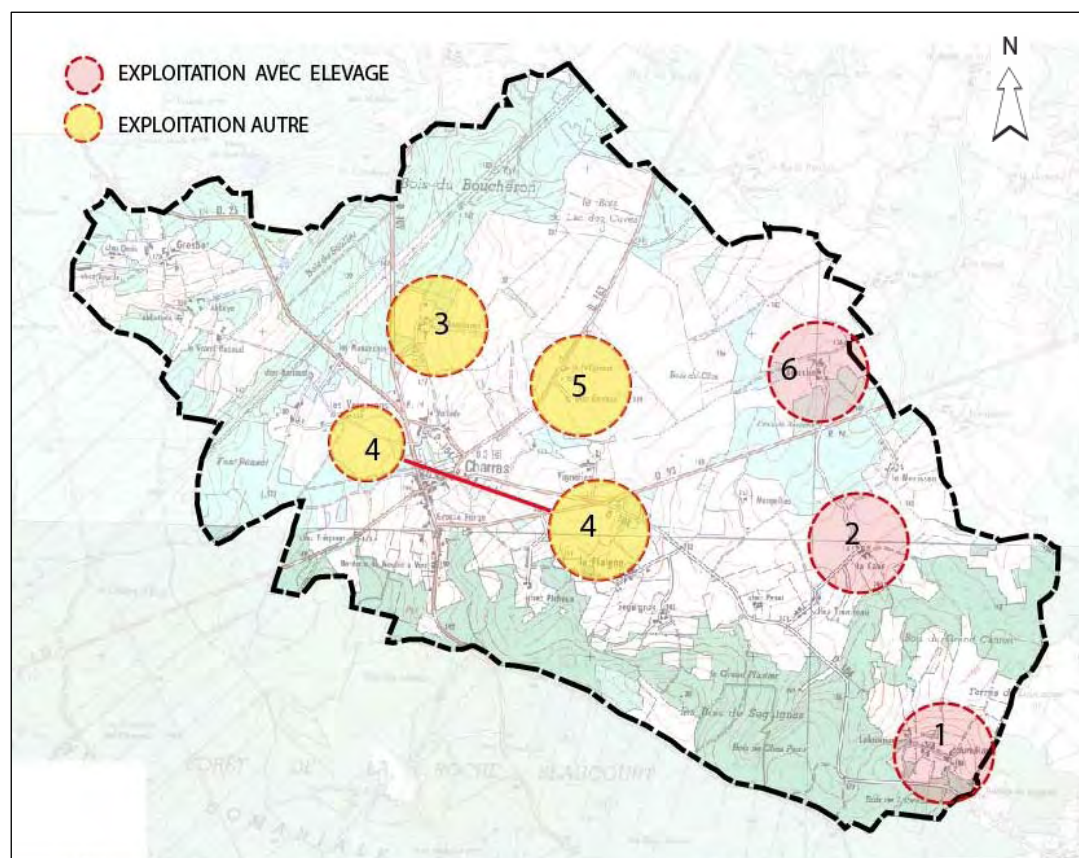
II.7. Agriculture

En zone rurale, l'autorisation de construire ou d'agrandir des **bâtiments d'élevage** à proximité d'habitations de tiers, de zones de loisirs, d'établissements recevant du public, de points d'eau ne pourra être acceptée qu'à une **distance fixée par la réglementation relative à ces établissements** (Règlement Sanitaire Départemental ou arrêtés de Déclaration ou d'Autorisation concernant les ICPE).

6 exploitations ont été localisées par la municipalité en 2007.

En outre la présence d'exploitations agricoles (élevage, stockage notamment) nécessite d'assurer la **mise en place d'un périmètre d'isolement dit de « réciprocité »** au moment de fixer les limites entre la zone constructible et la zone rurale de la carte communale.

Les bâtiments à « vocation agricole » doivent être classés en zone N.



II.7. Agriculture

La commune rassemble d'une façon générale de jeunes chefs d'exploitation ce qui témoigne d'un renouvellement et d'une certaine pérennité de l'activité pour Charras.

N°	Age	SAU (en ha)	Statut	Production
1	46 ans	180	GAEC	Laitière Polyculture
2	60 ans	160	EARL	Laitière Polyculture
3	44 ans	115	EARL	Céréales
4	44 ans	26,98	Nom propre	Polyculture
5	36 ans	35	Non renseigné	Polyculture
6	27 ans	94	Nom propre	Polyculture Elevage bovin

II.8. Activités artisanales, commerciales et de services et touristiques

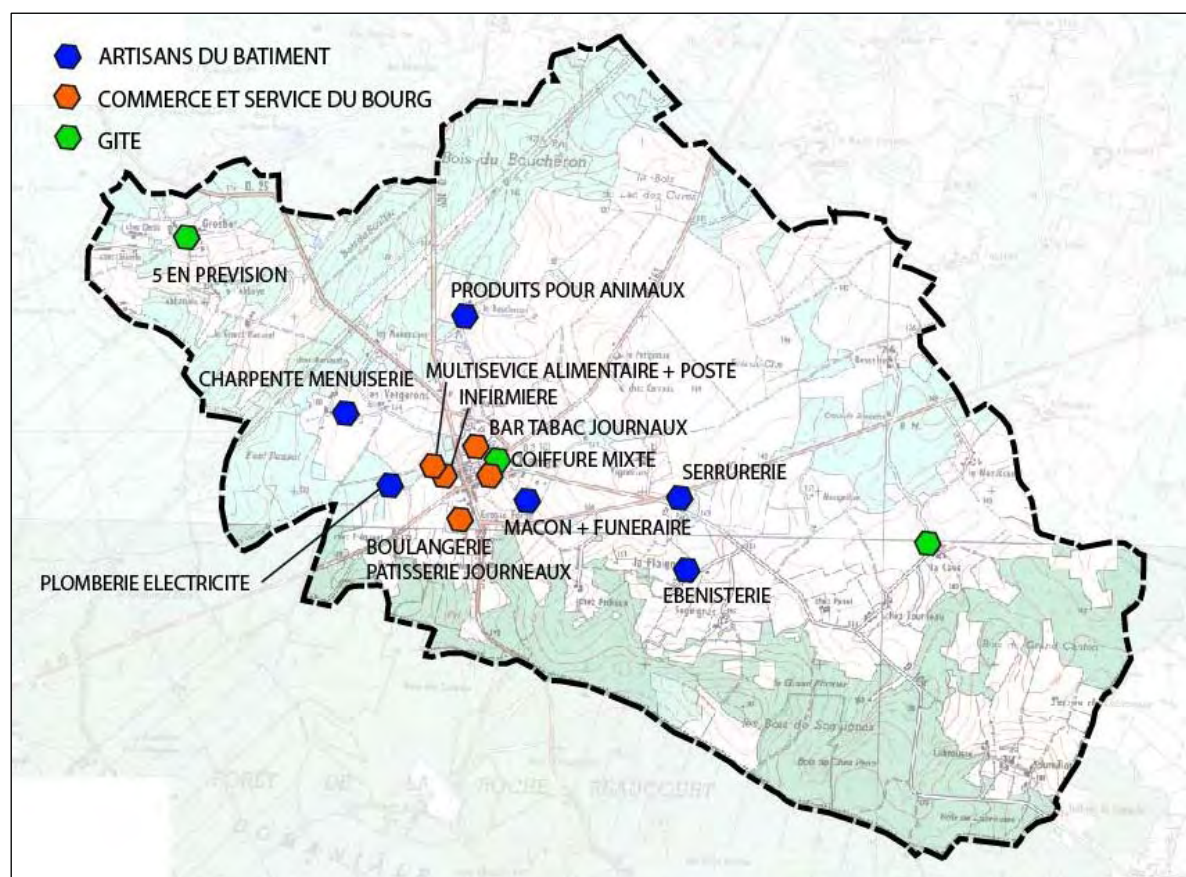
Le bourg de Charras présente une structure commerciale et de services de proximité relativement développée.

Les activités commerciales et de services se rassemblent sur le bourg.

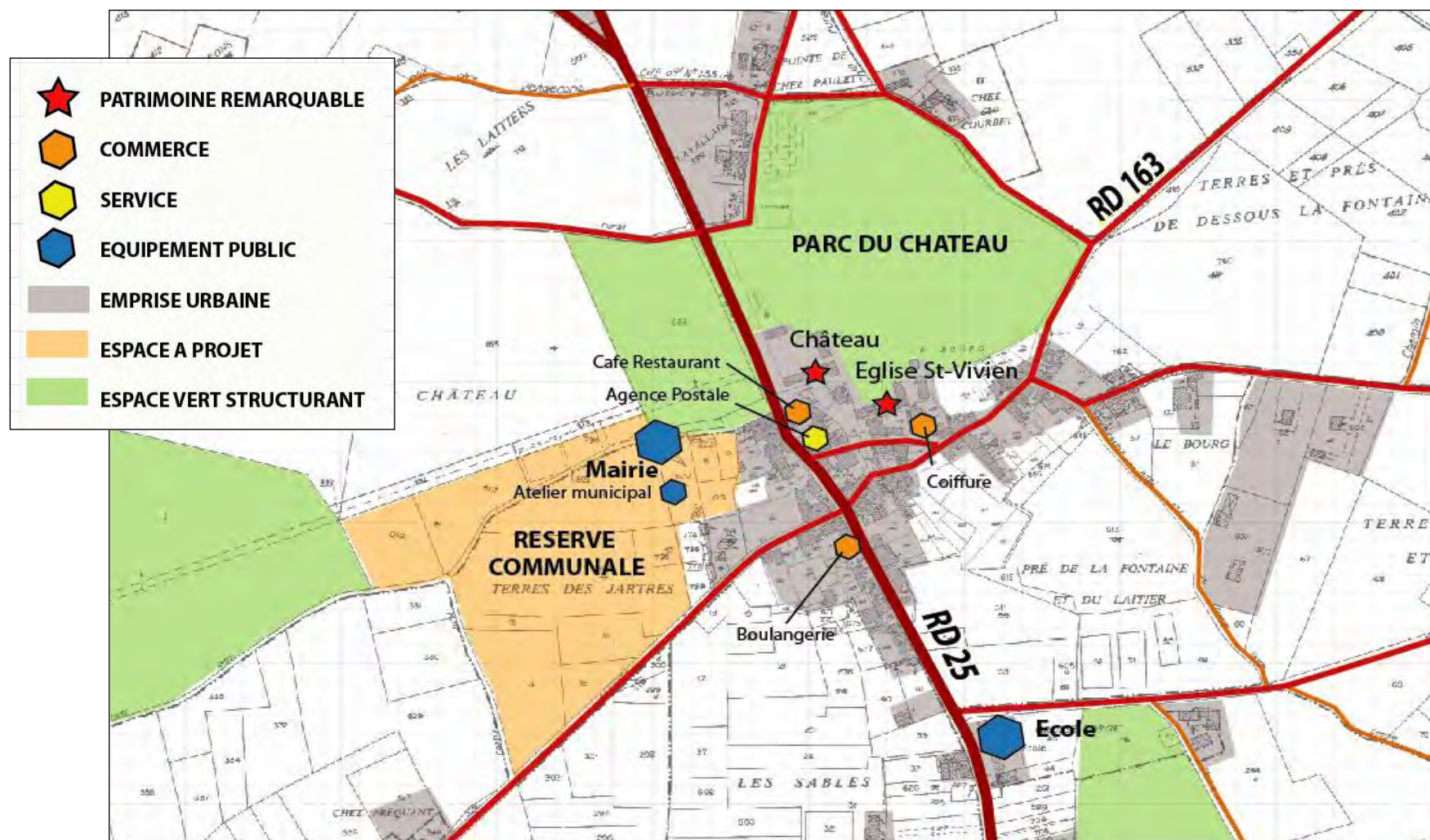
➤ Les activités artisanales se répartissent en **périphérie du centre bourg**.

L'hébergement et l'accueil touristique semblent s'affirmer avec la prévision de 5 nouveaux gîtes à Grosbot.

Ces derniers devront faire l'objet d'un zonage spécifique afin d'encadrer leur réalisation.



II.8. Activités et équipements de service du centre bourg



III.1. Caractéristique du parc de logements

Un parc de logements composé essentiellement de **propriétaires occupants**. Situation confortée en 2006.

A contrario, une **part des locataires qui tend à diminuer**.

Une **standardisation de l'offre en logements en T4/T5** qui prend de l'ampleur avec le développement des pavillons.

Une **offre en petits logements inadaptés** (T1/T2) à la demande spécifique telle que : jeunes ménages, personnes âgées, handicapés...

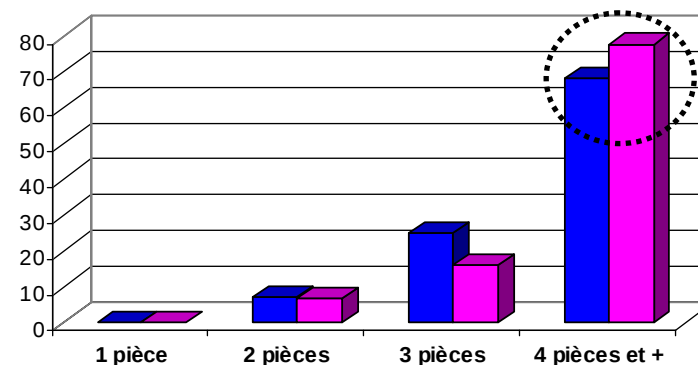
Un **gonflement de la vacance** qui traduit l'obsolescence d'une partie du parc de logements, notamment à pouvoir satisfaire les besoins du marché immobilier. Modalités de reconquête de ce parc? (OPAH)

L'observation d'une **sous-occupation croissante des logements** (saisonnalité)

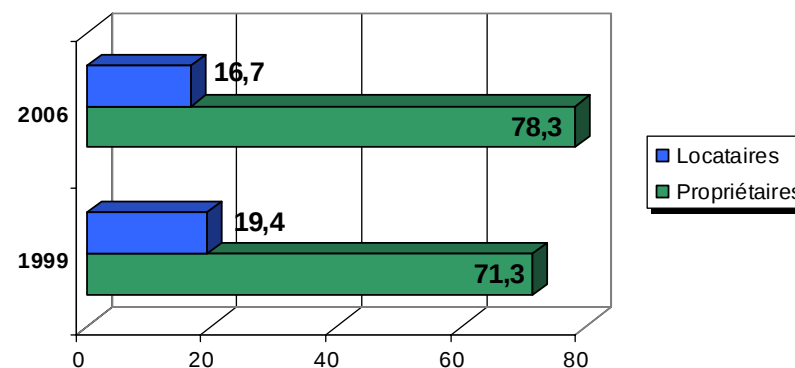
Evolution des catégories de logements - CHARRAS -

	1999	2006
Rés. Principales	129	138
Rés. secondaires	24	45
Logements vacants	10	17

Nombre de pièces des résidences principales - CHARRAS -



Statut d'occupation des résidences principales - CHARRAS -



III.2. Le développement pavillonnaire récent

A – Echelle intercommunale

Le canton de Montbron rassemble 3 706 logements en 1999 et 4 309 logements estimés en 2006.

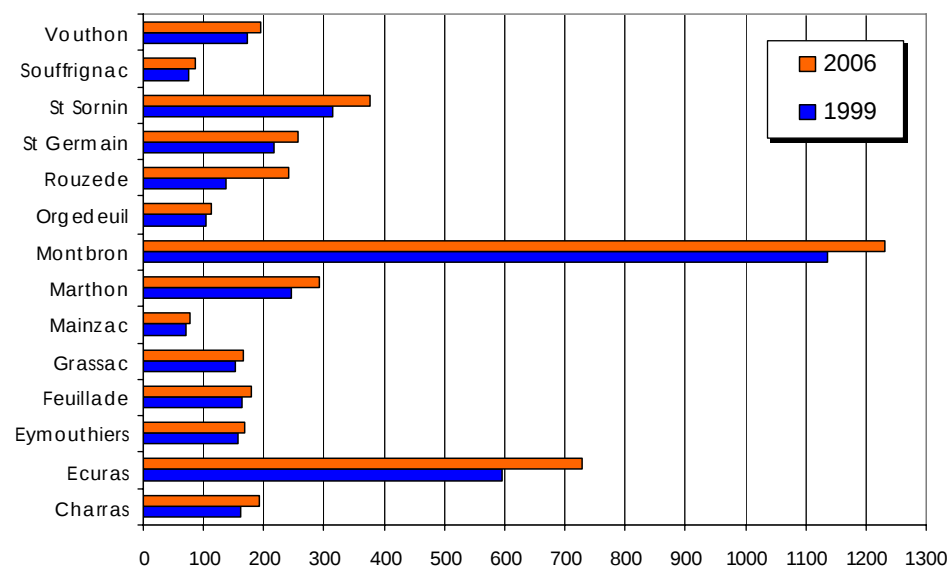
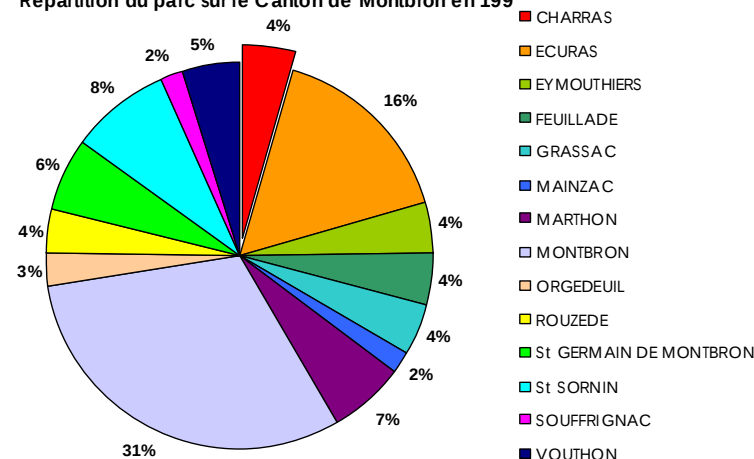
CHARRAS regroupe environ 4 % du parc avec **163 logements** en 1999 et **200** en 2006..

Toutes les communes du canton ont vu leur nombre de **constructions augmentées**.

Les communes de Rouzede, Ecuras (beaucoup de résidences de villégiature et villages-vacances sur ces deux communes), St Sornin et Montbron ont subi les plus importantes augmentations (+ de 60 nouvelles constructions).

=> L'évolution de la construction est conforme à l'évolution démographique des communes (sauf pour Montbron et Rouzede).

Répartition du parc sur le Canton de Montbron en 1999



III.2. Le développement pavillonnaire récent

B – CHARRAS

Le rythme de la construction neuve sur CHARRAS entre 1997 et 2007 est inférieur à 1 PC délivré par an (0.7 PC/an). Une sensible accélération semble se dessiner depuis le début des années 2000 avec une moyenne d'environ 1PC/an depuis 2001.

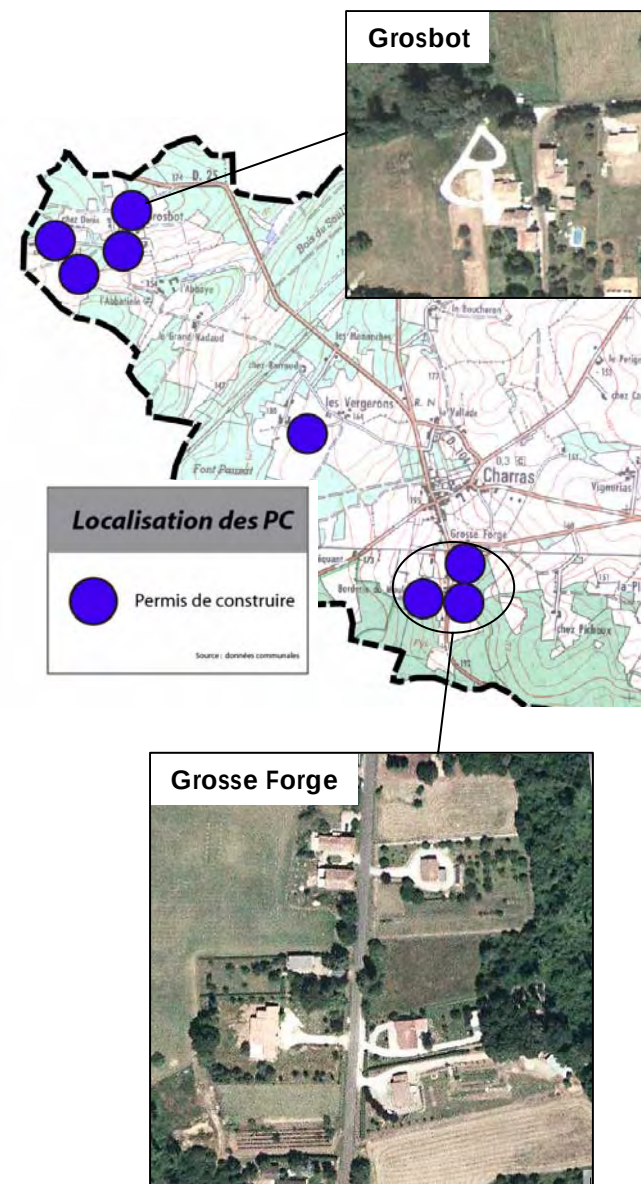
La pression foncière est donc limitée sur CHARRAS.

Le développement pavillonnaire de cette dernière décennies concerne essentiellement deux secteurs :

- Le secteur Sud de Grosse Forge
- Le secteur de Grosbot

Cette urbanisation contemporaine se caractérise par une faible occupation à la parcelle (20 à 40%), une implantation en retrait (milieu de parcelle) et une conception architecturale que l'on peut qualifier de « généraliste » qui rompt avec la typicité locale.

- => Connecter ces ensembles à leur environnement naturel et paysager
- => Créer des liaisons logiques avec l'existant
- => Formuler quelques règles architecturales reposant sur la bonne volonté des nouveaux arrivants



III.3. Effort de construction

Un effort de construction qui se concentre quasi exclusivement entre les **secteurs du bourg et de Grosbot**.

Un **mouvement important de réhabilitation et extension** témoigne d'une certaine tension immobilière et du caractère attractif de Charras.

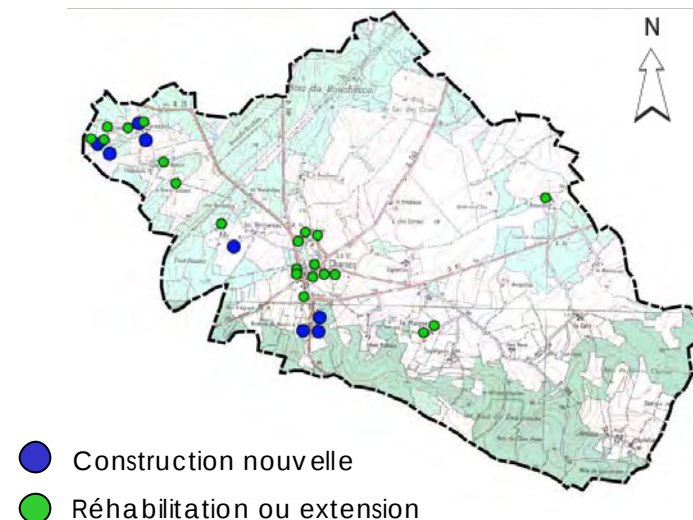
Le registre des PC communal révèle lui aussi un certain dynamisme en matière de projet de logement sur 2007 et 2008.

AUTORISATIONS D'URBANISME	TYPES DE DEMANDE	2007	2008	2009 (au 23 mars 2009)
PERMIS DE CONSTRUIRE	MAISONS NEUVES	6	6	2
	REHABILITATIONS	2	1	-
	AUTRES (Garages, vérandas...)	3	5	-
Nombre total		11	12	2
<i>CU</i>	<i>D'INFORMATION</i>	<i>11</i>	<i>9</i>	<i>1</i>
	<i>OPERATIONNEL</i>	<i>15</i>	<i>6</i>	<i>1</i>
<i>Nombre total</i>		<i>26</i>	<i>15</i>	<i>2</i>

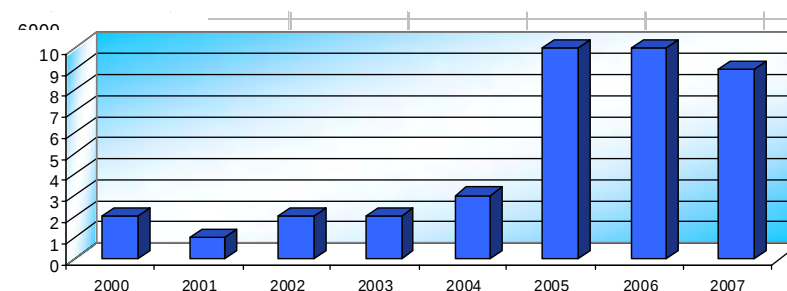
	1999	2006	Evolution (%)
Effectifs de population	294	315	7,1
Parc de logements	163	200	22,7

Une **urbanisation de type résidentielle**, sous la forme d'opérations groupées ou ponctuelles. La formation d'un tissu urbain lâche (faible occupation à la parcelle) qui ne répond que partiellement au principe d'économie du foncier.

Localisation des permis de construire et réhabilitations depuis 5 ans



Nombre de logement autorisés entre 2000 et 2007 (SITADEL)

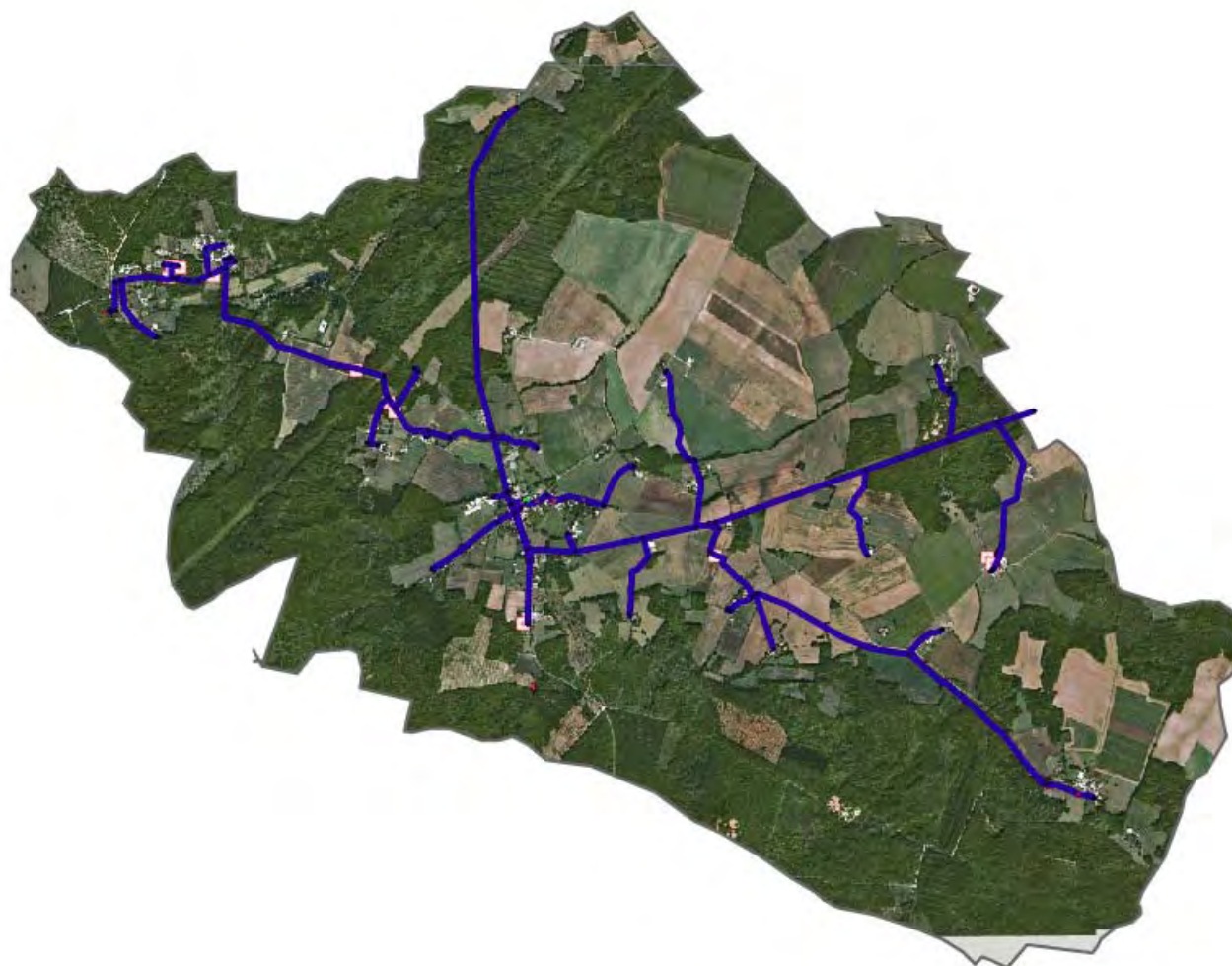


III.4. Les réseaux

A – Adduction d'eau potable

La distribution de l'eau potable est assurée par le **S.I.A.E.P** de Saint-Germain de Montbron. La commune n'est concernée par **aucun périmètre de protection de captage**.

Sur le plan de l'hygiène publique, aucun problème significatif n'a été relevé à ce jour.



B – Défense incendie

La circulaire ministérielle n°465 du 10 décembre 1951 stipule que **les sapeurs-pompiers doivent disposer en toutes circonstances à proximité de tout risque moyen (notamment toute habitation) d'au moins 120 m³ d'eau en deux heures.**

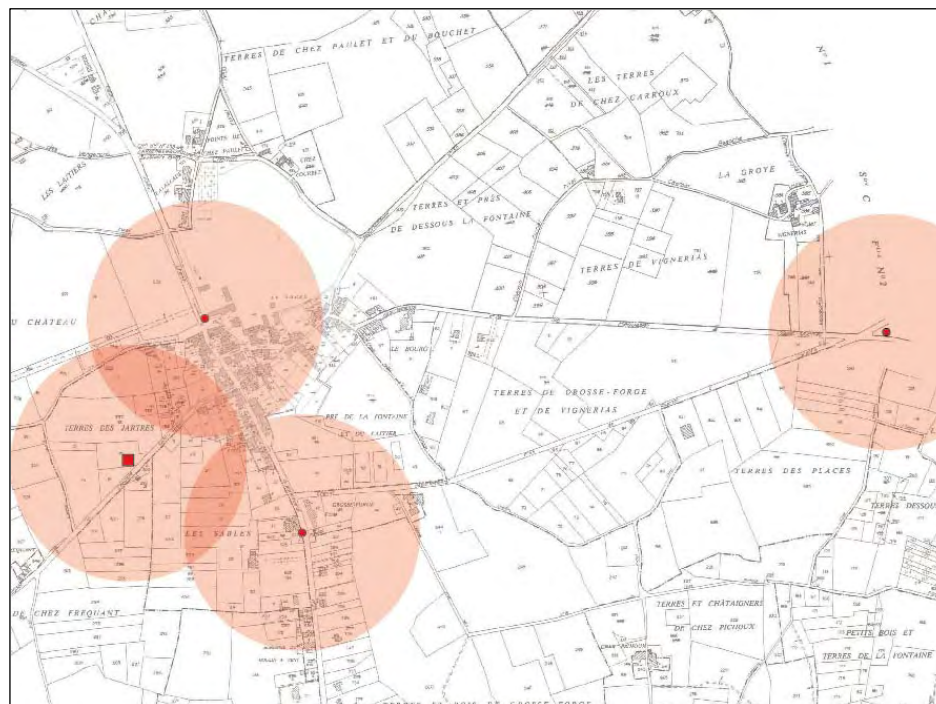
L'objectif présenté dans cette circulaire peut être réalisé :

- soit par des **poteaux et/ou bouches d'incendie normalisés** assurant un débit minimum de 60m³ par heure à 1 bar, branchés sur le réseau d'eau,
- soit par des **réserves d'eau naturelles ou artificielles accessibles,**
- soit par la **combinaison des deux moyens.**

Les points d'eau devront être situés à moins de 200 mètres des habitations ou bâtiments à défendre (400 mètres pour les maisons individuelles). Cette distance peut être ramenée à 100 mètres pour les établissements sensibles ou recevant du public.

Dans les zones insuffisamment équipées, l'autorisation de construire sera subordonnée à la création d'ouvrages nécessaires à la lutte contre l'incendie.

La desserte des bâtiments en voirie doit permettre en toutes circonstances l'accès aux véhicules incendie et de secours.



Répartition des postes et leur couverture d'un rayon de 200 mètres

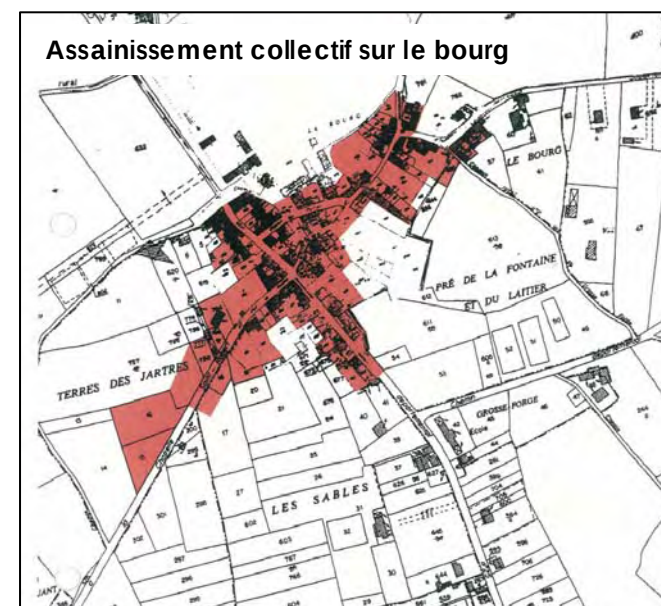
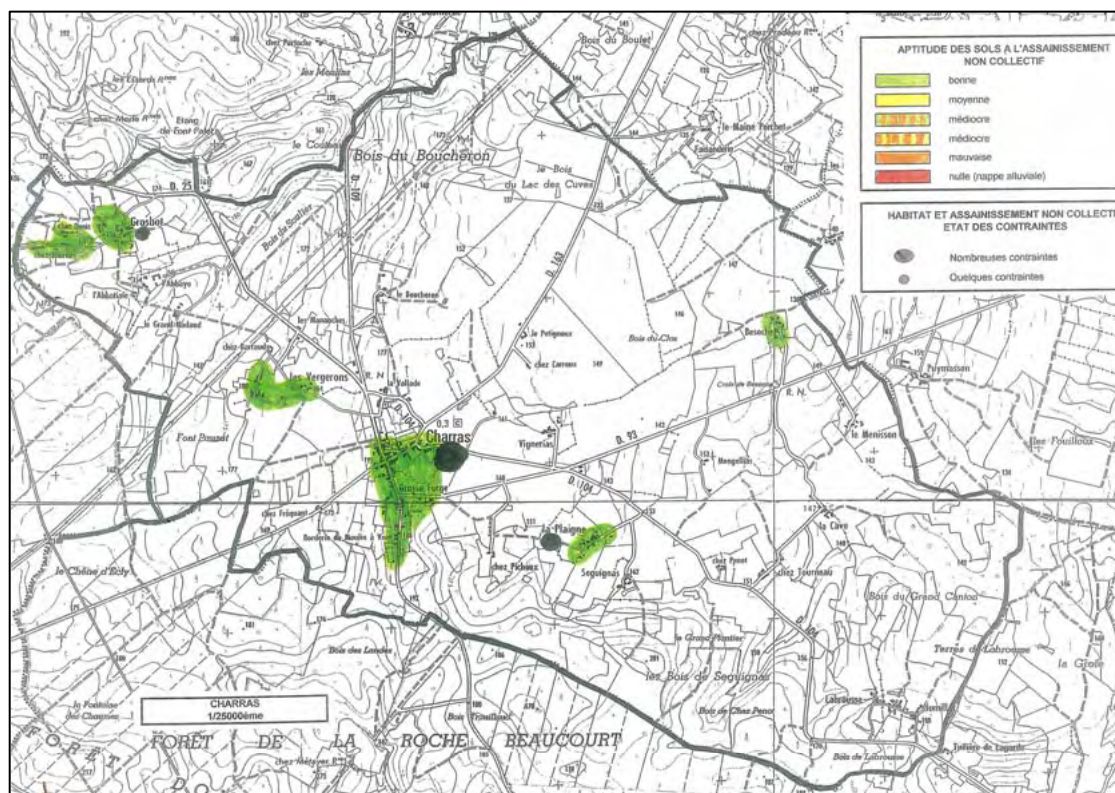
Le bourg présente 2 postes incendie et une bâche a récemment été mise en place afin de permettre la couverture du lotissement communal

C – Assainissement

La commune a retenu comme solution technique de base, la réalisation d'un **assainissement collectif sur le bourg pour sa partie agglomérée**, ou les problèmes liés à la densité du bâti sont très importants (délibération du 10/12/2003).

La commune prévoit la révision de ce document afin d'intégrer une opération de lotissement qu'elle a conduit récemment.

L'assainissement non collectif reste la règle sur le reste du territoire (aptitude des sols globalement favorables à l'assainissement autonome)





**LES COMPOSANTES
CONDITIONNANT LE
DEVELOPPEMENT URBAIN**

1. Les servitudes d'Utilité Publique

A – Généralités

Les servitudes d'utilité publique sont des **servitudes administratives** qui doivent être annexées au document d'urbanisme en cours de formalisation, conformément à **l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme**.

On distingue quatre principales catégories de servitudes :

- **Servitudes de protection du patrimoine** (*monuments historiques et sites*)
- **Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements**
- **Servitude relative à la défense nationale**
- **Servitude liées à la salubrité et à la sécurité publique** (*PPRI, mines et carrières, surfaces submersibles*)

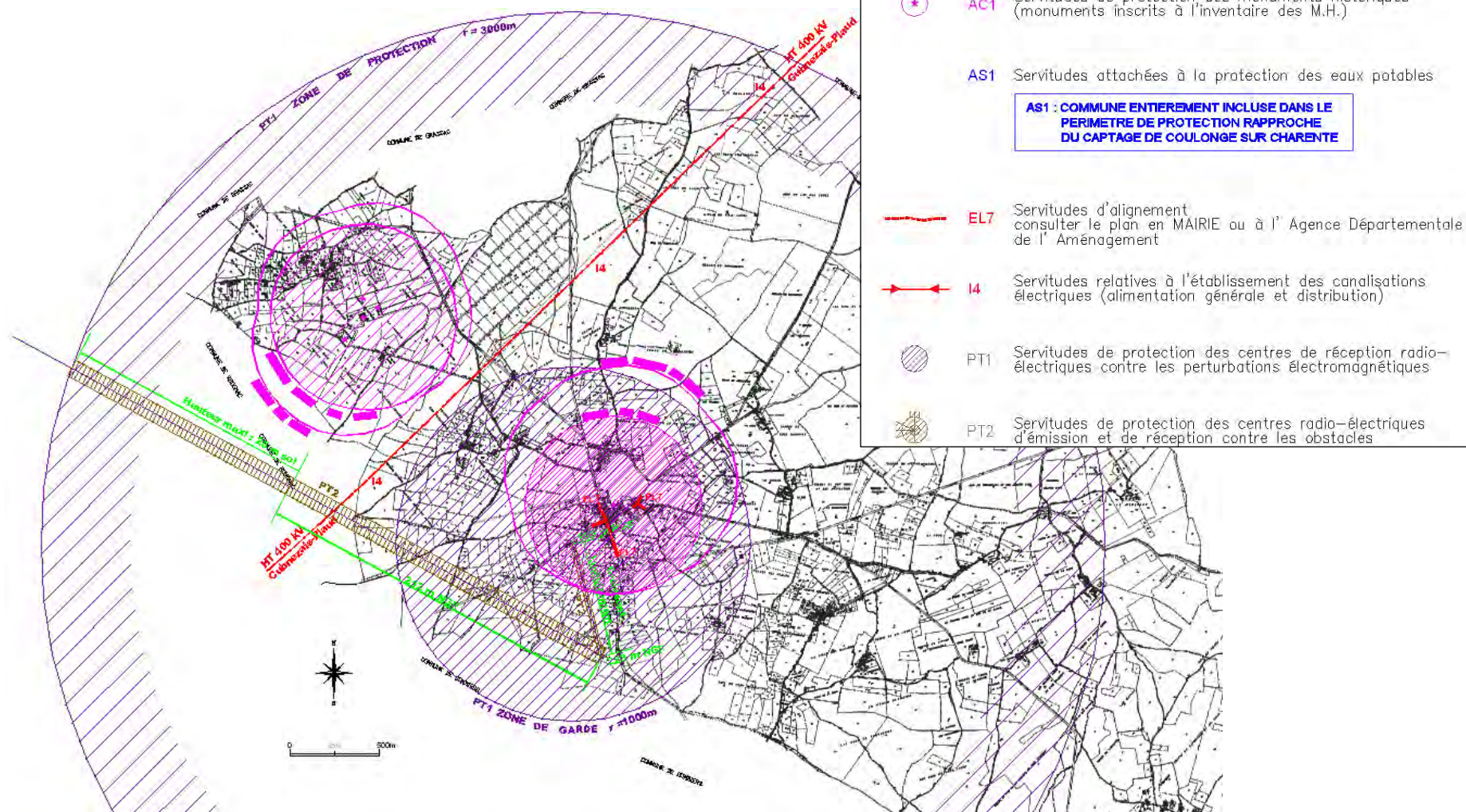
Elles établissent, à l'initiative de l'administration, pour cause d'utilité publique, des limites au droit de propriété privé et d'usage du sol.

L'inscription et/ou le classement aux MH génère un périmètre de protection de 500m, à l'intérieur duquel tout **permis de construire est soumis à l'avis conforme de l'ABF**.

La quasi-intégralité du bourg de CHARRAS se trouve concerné par l'application de ces périmètres de protections patrimoniales. De toute évidence, un **droit de regard de l'ABF** s'imposera à la plupart des opérations d'aménagement projetés par la municipalité sur ce secteur du bourg.

1. Les servitudes d'Utilité Publique

B – Cartographie



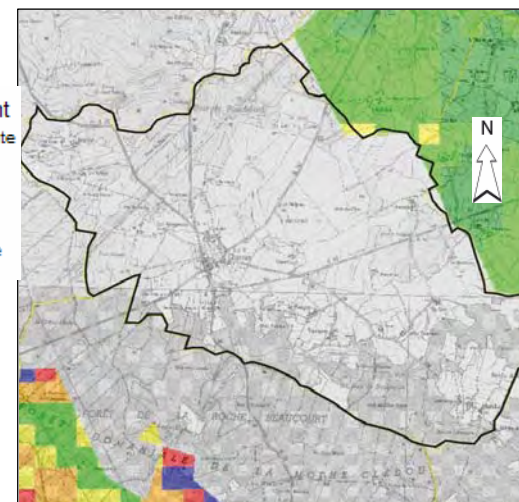
2 – Les risques inhérents au sous-sol

Le risque remontée de nappes phréatiques

CHARRAS n'est pas directement concerné par le risque de remontée de nappes phréatiques.

Une sensibilité « très faible » est notifiée sur la limite séparative entre CHARRAS et Mainzac.

Le risque d'inondation peut être accru par une remontée soudaine des eaux souterraines.



Hydrographie : La loi sur l'eau de 1992 fixe un objectif de **gestion équilibrée de la ressource en eau** au travers deux outils de planification :

- **Le SDAGE Adour-Garonne** définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour-Garonne. Il contient un ensemble de mesures définissant les objectifs, les règles collectives et les actions prioritaires pour l'eau et les milieux. Son ambition est de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

- **Le SAGE** : aucun périmètre de SAGE

La commune appartient au **bassin hydrographique du Bandiat**, affluent de la Tardoire. La qualité actuelle de ce cours d'eau est de l'ordre de 1B. Il n'y a pas d'écoulement permanent sur CHARRAS.

2 – Les risques inhérents au sous-sol

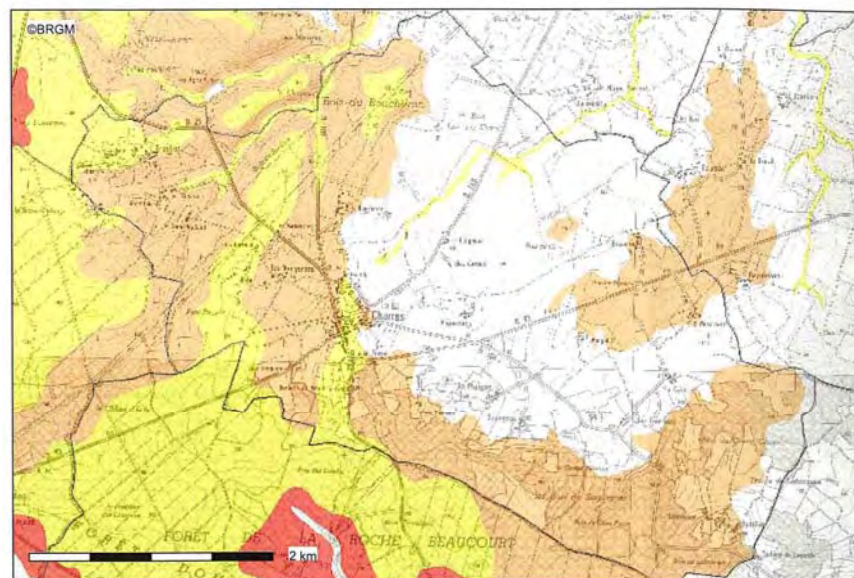
Le risque retrait gonflement des argiles

CHARRAS est touchée par ce risque à travers un aléas faible et moyen sur ses parties hautes, les plus urbanisées.

Mécanisme : les sols se contractent sous l'effet de la sécheresse et sont susceptibles d'occasionner des dégâts importants aux constructions.

Il s'agit de prendre en compte une certaine instabilité du sous-sol dans les projets de constructions afin d'adapter les fondations par exemple. La maîtrise des plantations aux

Retrait gonflement des sols argileux en Charente



Description :
Cartographie de l'aléa relatif au retrait gonflement des sols argileux à partir de l'étude du BF

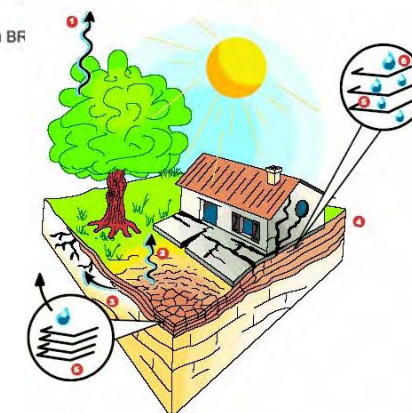


Conception : DDE_16
Date de validité : 18/07/2007 11:56
Date d'impression : 25-03-2008

Aléa retrait-gonflement
zone à priori non argileuse
■ aléa faible
■ aléa moyen
■ aléa fort

Aléa inondation
Aléa argile

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	09/01/2006	22/01/2006



2 – Les risques inhérents au sous-sol

La commune de CHARRAS ne fait pas l'objet d'un classement dans le **Dossier Départemental des Risques Majeurs** (DDRM) de la Charente :

COMMUNES	RISQUES NATURELS			RISQUES TECHNOLOGIQUES		
	Inondations	Mouvements de terrain	Feux de Forêt	Barrages	Risques industriels	T.M.D.
CHARRAS						

Source : www.charente.pref.gouv.fr

En revanche, une **installation classée** est recensée sur le territoire de CHARRAS

Nom établissement	IMERYS CERAMICS France
Activité principale	Carrières
Etat d'activité	En fonctionnement
Service d'inspection	DRIRE
Régime Seveso	Non-Seveso
Priorité Nationale	Non
IPPC	Non
Volume (t/an)	3000

Source : <http://installationsclassees.ecologie.gouv.fr>

3. Le patrimoine paysager, environnemental et historique

Les enjeux liés au paysage concernent tout particulièrement le bourg et les hameaux. Les **notions de covisibilité** (maintien de la visibilité sur les monuments historiques) et de **préservation des unités paysagères** sont à prendre en compte pour l'ensemble des zones potentiellement constructibles.



4. Contraintes liées à la capacité des équipements et des réseaux

Les équipements et services publics

- La commune bénéficie d'une école. Maintien des effectifs scolaires avec un effectif moyen de 20 élèves environ sur les 10 dernières années.
- La commune s'est également dotée d'une salle des fêtes, d'un bureau de poste, d'un salon de coiffure, d'un café restaurant...

Les réseaux

- Concernant **le réseau d'eau potable**, ils doivent être suffisants à la fois en terme de desserte et de capacité. L'ensemble des constructions est actuellement correctement desservi.
- Concernant **la défense incendie**, il convient de rappeler que la responsabilité de la commune peut être envisagée dès lors que l'extinction d'un incendie est retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours.
- Le **réseau d'assainissement** : L'aptitude des sols à l'assainissement individuel conditionne les projets d'urbanisation. La commune bénéficie à ce jour d'un assainissement collectif sur le bourg lequel doit être compatible avec les choix de la carte communale (*révision en cours*).



DEFINITION DES ENJEUX

Les enjeux liés à la démographie et aux mouvements de population

- ⇒ Prise en compte des tendances des soldes migratoires et naturels
- ⇒ Attention particulière apportée au vieillissement de la population

Les enjeux liés à l'activité économique

- ⇒ Maintenir et soutenir les activités agricoles par une protection des sièges d'exploitations et des sites (zone de réciprocité) : « *les paysagistes du territoire* »
- ⇒ Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles.
- ⇒ Assurer les conditions de la protection du cadre de vie, essentielles au développement de l'économie touristique et/ou de loisirs.

Les enjeux liés au logement

- ⇒ Faciliter le parcours résidentiel de la population (accession à la propriété, offre locative, logements adaptés aux personnes âgées)
 - Développer les petits logements, l'offre actuelle étant insuffisante
 - Augmenter la part des logements locatifs dans le souci de renouvellement des générations
- ⇒ Eviter une offre de logement mono-spécifique, pallier aux déséquilibres du parc
- ⇒ Encourager à la réhabilitation des logements vacants (OPAH)
- ⇒ Maîtriser le foncier et se donner des moyens d'action pour le futur (opérations favorisant la mixité sociale et spatiale)

Les enjeux liés aux équipements

- ⇒ Accorder capacités d'accueil et qualité/quantité des réseaux et des équipements (principe d'optimisation des infrastructures existantes)

Les enjeux liés aux paysages et au patrimoine

- ⇒ Valoriser et préserver le patrimoine bâti et les espaces naturels et agricoles qui contribuent à la qualité du cadre de vie.
- ⇒ Maintenir des cônes de vue sur des éléments porteurs d'identité (L. 442-2)
- ⇒ Protéger les milieux d'intérêt écologique liés au réseau hydrographique et aux espaces boisés.
- ⇒ Maîtriser le développement urbain : limiter l'étalement linéaire et le mitage des espaces.
- ⇒ Elaborer des choix stratégiques en matière d'implantation de l'habitat futur en recentrant l'urbanisation au niveau du bourg et des hameaux principaux



OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

1. Trois hypothèses

Afin de mieux appréhender les besoins de la communes en superficie de terrain à bâtir, il est possible de faire des estimations sur la base des facteurs suivants :

- Une superficie moyenne des **terrains à bâtir de 1250 m²** (entre 1000 et 1500m²)
- Une taille moyenne des ménages fixée à **2,3 personnes par foyer** (état actuel) à pondérer par les dynamiques actuelles de composition des ménages (diminution du nombre de personnes par foyer).
- Un rythme de la construction qui oscille autour de **3 mises en chantier par an depuis 5 ans.**

	Nombre de logements par an	En 7 ans			En 10 ans		
		Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab)	Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab)
HYPOTHESE BASSE	2	14	1.75	32	20	2.5	46
HYPOTHESE MEDIANE	3	21	2.6	48	30	3.7	69
HYPOTHESE HAUTE	5	35	4.3	80	40	5	92

Le choix de la commune est de soutenir cette dynamique récente de la construction.

Au final, sur la base d'un rythme de 5 constructions par an, entre 4 ha et 5 ha de terrains constructibles seront nécessaires d'ici 7 à 10 ans.

Dans le souci d'intégrer le phénomène de rétention foncière, évalué à 1/3 des surfaces mobilisées, il est envisagé d'ouvrir une emprise sensiblement supérieur, soit environ **6,5 ha** de terrain constructible.

2. Les enjeux de développement urbain

Il ne faut surtout pas perdre de vue, que Charras, petite commune rurale, dispose de tous les services à la population :

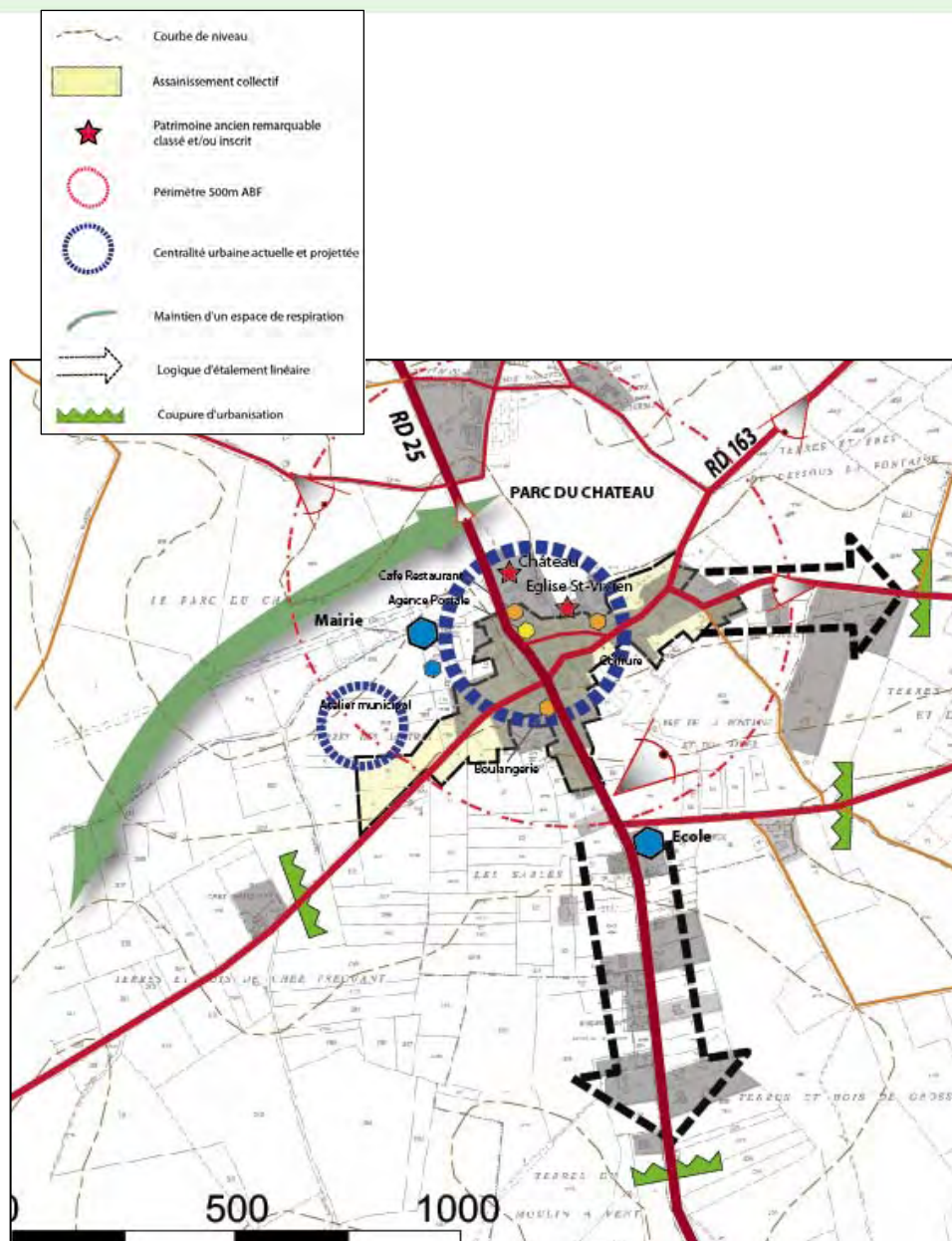
- Salon de coiffure mixte
- Multiservices alimentaire, point poste
- Médecin

3 réalisations municipales :

- un boulanger-pâtissier presse
- un bar-tabac restaurant
- différents artisans

Il est impératif pour la commune de développer l'urbanisme dans un périmètre proche au centre bourg, toujours dans le souci de pérenniser l'activité de ces services.

Une maison familiale d'accueil pour personnes âgées ou handicapées va être opérationnel très prochainement, des logements locatifs également.



2. Les enjeux de développement urbain

Les enjeux sur le bourg

Le bourg est implanté au carrefour viaire entre la RD 25 et la RD 109. Le site en surplomb offre au bourg de nombreux dégagements visuels sur la Forêt de la Rochebeaucourt notamment.

Garantir la **sécurité** : assurer la visibilité aux entrées et au carrefour principal du bourg.

Ressouder et densifier les extensions diffuses sur la RD 25.

Permettre un développement du bourg dans la continuité des opérations récentes conduites par la commune sur le côté Ouest du bourg

Protéger les versants les plus exposés dans le paysage en limitant l'étalement aux entrées de bourg.

Le bourg bénéficie d'un arrière plan arboré et de la **présence de haies** qu'il convient de **préserver** car elle facilite l'intégration des nouvelles constructions à leur environnement.

Intégrer les contraintes naturelles. Ex : prendre en compte la configuration topographique pour les questions de ruissellement et de rejets d'eau usées...



2. Les enjeux de développement urbain

Les enjeux sur le village de Grosbot

Le village est implanté en retrait de la RD.25. Le site s'organise en 2 entités bâties qui dominent le vallon recevant l'Abbaye.

Elles présentent quelques « dents creuses » recouvrant un potentiel d'accueil de constructions nouvelles.

Le site offre des points de vue d'intérêt entrecoupés de boisements et de haies. L'abbaye se dissimule dans ce contexte bocager et boisé.

Précisons qu'il fait l'objet de réflexions sur le possibilités de création d'un espace voué à l'hébergement touristiques.

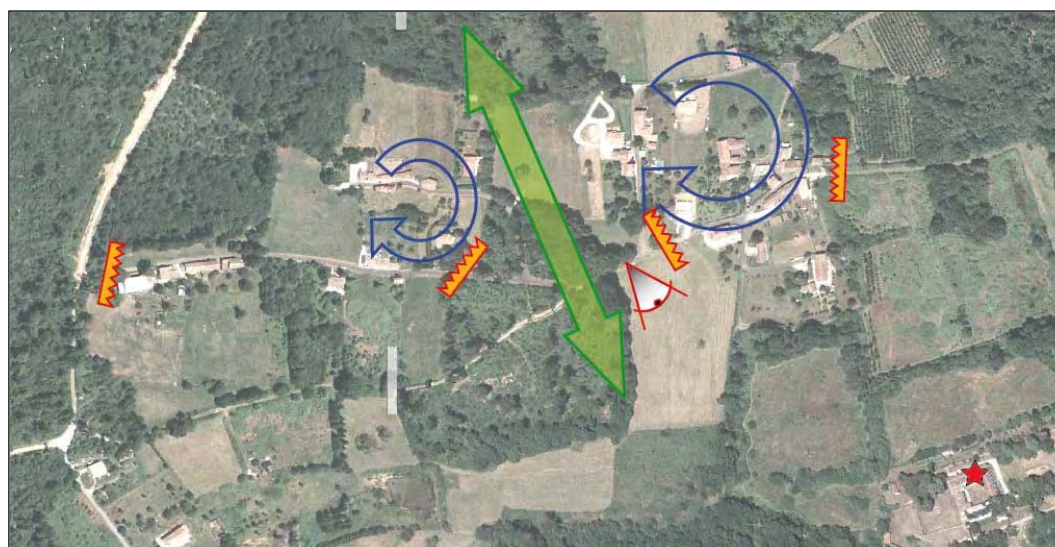
Garantir la préservation des composantes paysagère du site

Lutter contre le mitage (constructions détachées de la structure du village) **Densifier en aménageant dans la profondeur afin de combler les dents creuses.**

Le village bénéficie d'un arrière plan arboré et de la **présence de haies** qu'il convient de **préserver** car ils facilitent l'intégration des nouvelles constructions à leur environnement.

Il s'agit en outre d'intégrer les contraintes naturelles (topographie)

Contexte environnemental sensible (ZNIEFF)



2. Les enjeux de développement urbain

B – Les autres hameaux...

Les autres hameaux correspondent à de petites unités d'habitations isolées. Il s'agit généralement d'anciennes fermes. Aussi ces hameaux ou écarts éparpillés sur le reste de la commune ne pourront accueillir que des **extensions limitées du type extensions attenantes à la maison d'habitation ou encore des annexes** (piscine, garage...)

Il s'agit de poursuivre la **lutte contre le mitage** consommateur d'espace, nuisant du point de vue paysager et coûteux pour les communes.

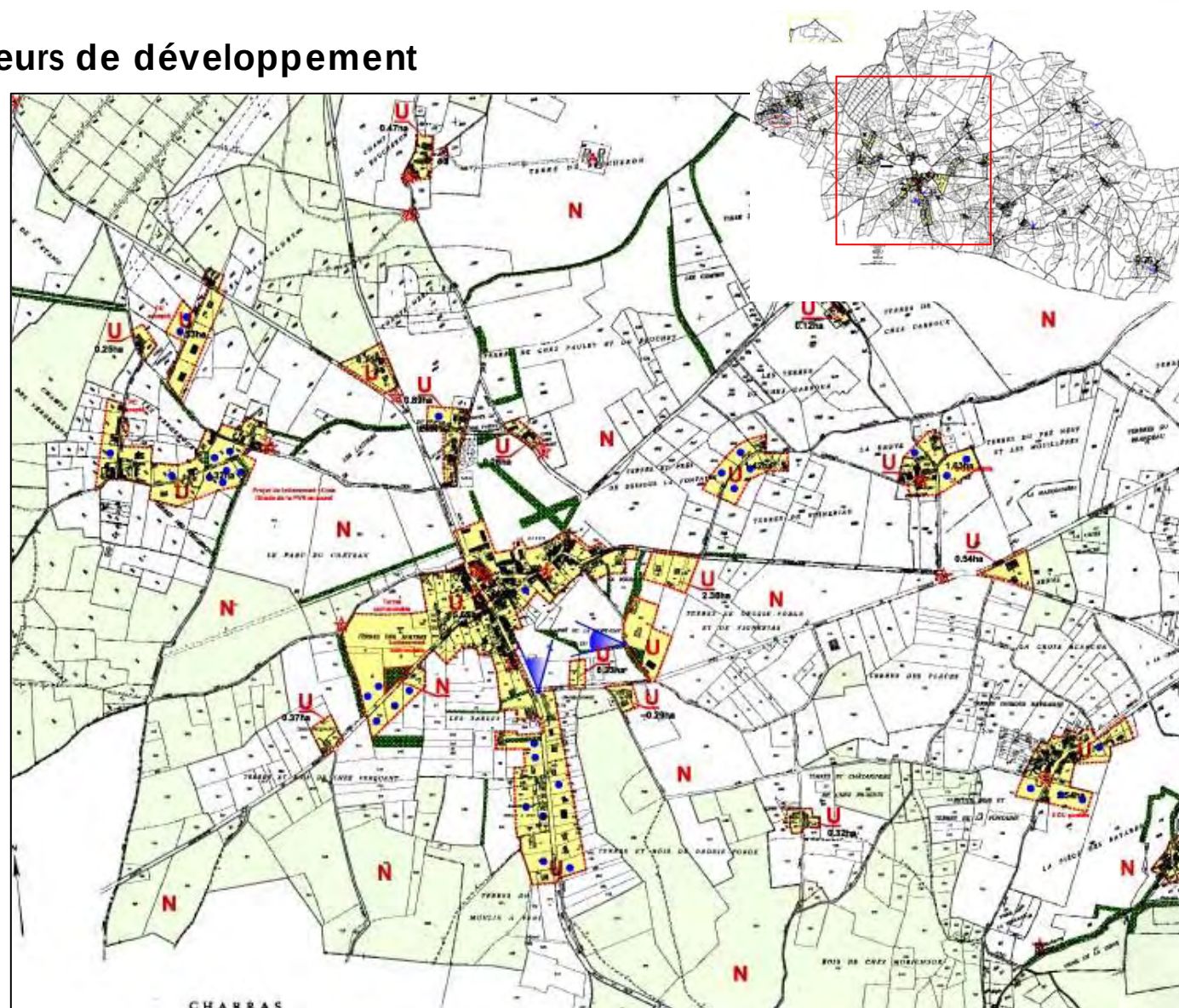




LES CHOIX DU ZONAGE

Les principaux secteurs de développement

Les secteurs de développement projetés s'appuient sur deux entités urbaines principales marquant l'Ouest du territoire communal : Le bourg et Les Vergerons situé plus au Nord-Ouest. Ces choix résultent de la volonté de conforter du bourg et ses équipements ainsi que de la capacité des réseaux observée.



Les grands principes du zonage :

La configuration du bourg implanté sur une hauteur s'entoure de déclivités marquées qui limitent les possibilités d'extensions dans le contact immédiat du centre ancien. La déclivité Sud-Est présente même un intérêt paysager important dans le sens où elle offre une vue sur un profil de bourg identitaire.

→ **Trois secteurs d'extension** situés plus ou moins en retrait du centre ont été retenus :

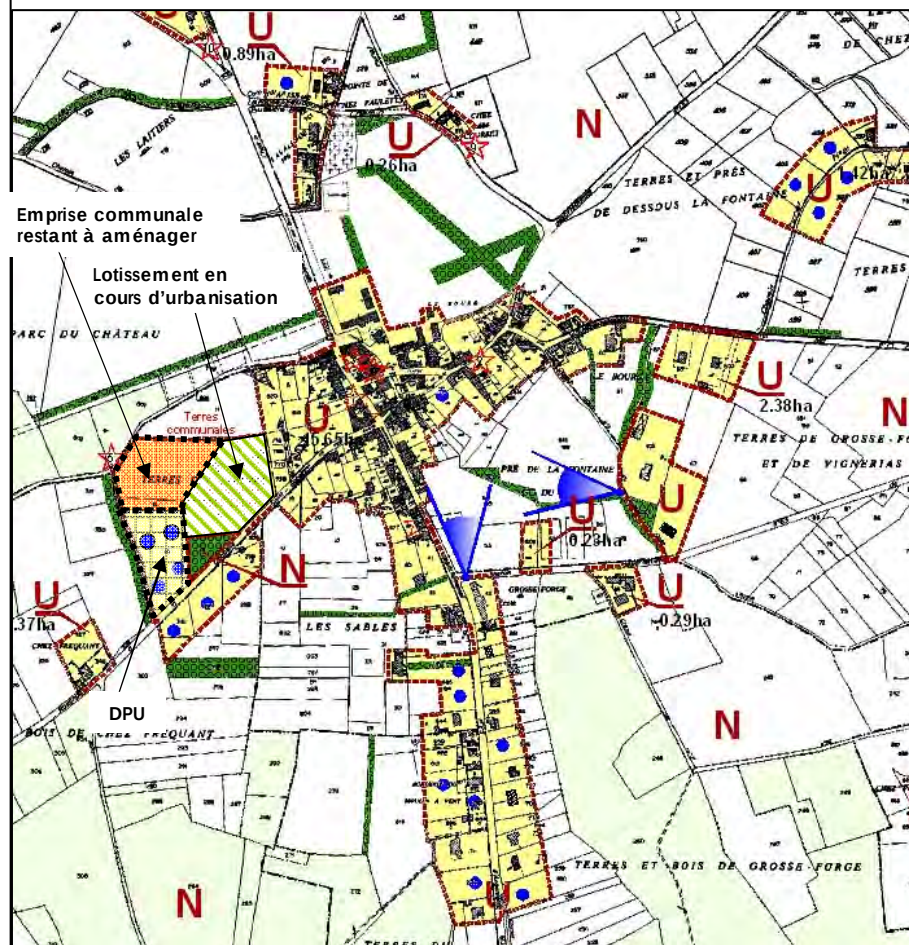
- **à l'Ouest** dans le prolongement du lotissement communal sur des terrains communaux et le long de la RD.93 : cette extension vient conforter un pôle d'habitat qui se dessine sur ce côté Ouest du bourg de Charras et qui permet de recentrer certains équipements dans son organisation. Cette extension trouve sa limite extérieur sur un chemin rural qui pourra faire l'objet d'une étude PVR. Ce chemin est bordé de plantations de type haie bocagère qu'il convient de préserver pour des raison d'intégration paysagère.

- **Au Sud**, le long de la RD.25 : il s'agit d'un secteur d'extension diffuse présentant de nombreuses dents creuses. Ce secteur est destiné à être densifié.

- **Au Nord-Est** le long d'une voie communale ; afin de palier à des possibilités d'extension relativement limitées sur le centre, un troisième secteur se voit mobilisé pour répondre quantitativement aux objectifs de croissance de la commune et intégrer des CU positifs.

→ Une respiration est maintenue sur le quart Sud-Est du bourg dans le contact des écoles afin de préserver un des cônes de vue remarquables.

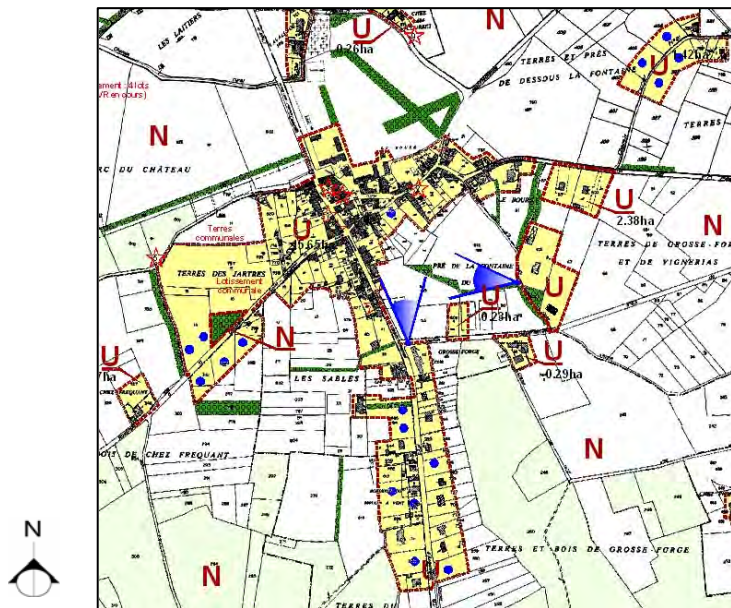
→ Une seconde respiration est aussi présente sur le quart Sud-Ouest mais pour des raisons de découpage parcellaire complexe. L'objectif du zonage est de ne pas enclaver ce secteur afin de pouvoir l'aménager de façon rationnel à plus long terme. Cela explique le maintien d'ouvertures sur les RD.25 et RD.93



CAPACITES	20 à 25 constructions
Surfaces de terrain constructible	3 à 3,5 ha

EXTRAIT DU ZONAGE

Localisation : Bourg



2 – Objectifs

Conforter le bourg en renouvelant un objectif d'accueil résidentiel afin de répondre à des besoins croissants, d'assurer la redynamisation du bourg et de maintenir le fonctionnement des équipements actuels (les écoles et commerces de proximité). Ce projet s'inscrit en outre dans un souci de préservation et de valorisation du cadre de vie.

3 – Evaluation de l'impact

Les extensions Sud-Est et Sud restent peu visibles dans les paysages car elles sont placées en retrait des grandes perspectives qui s'ouvrent sur le côté Nord et Est du centre-bourg. Ces extensions s'intercalent à de nombreuses plantations limitant ainsi les phénomènes de co-visibilité. L'extension Nord-Est reste la plus visible en contrebas du coteau. Ainsi des plantations d'accompagnement devront favoriser une meilleure intégration.

COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT

1 – Descriptif du zonage

Le zonage obéit à deux principes principaux :

- cerner le bâti ancien afin de conforter ce patrimoine,
- offrir des extensions nouvelles tout en cherchant à rattacher des constructions existantes (cela est plus particulièrement le cas sur l'extension Sud)

On relève des extensions notables le long de certaines voies. Ce zonage résulte de la volonté d'offrir des emprises suffisantes pour l'accueil résidentiel tout en considérant des contraintes physiques fortes sur le centre. La topographie génère des cônes de vues identitaires sur les édifices du centre et repousse par conséquent les choix d'extensions en périphérie Sud et Est.

Côté Ouest un nouveau pôle d'habitat se dessine. Le long de la RD.93, le zonage offre une extension faisant face au lotissement communal que la commune souhaite développer.

Côté Sud, le long de la RD.93, le zonage rattrape un secteur diffus et vise à densifier cet ensemble.

Côté Est, le zonage offre des possibilités d'extension en s'appuyant sur des constructions existantes et le long d'une voie communale pour profiter des réseaux existants.

CAPACITE DES RESEAUX

Eau potable

Une canalisation de 125 relayée par une 100 dans la traverse du bourg permet de répondre aux besoins futurs.

Électricité

Pas de contraintes particulières relevées.

Assainissement

Les extensions affichées du bourg ne sont pas couvertes par le réseau d'assainissement collectif. Une adaptation du schéma directeur peut s'envisager mais cela n'apparaît pas indispensable au regard de la taille des parcelles en mesure de supporter un système autonome.

Protection incendie

Le bourg reçoit 2 postes et une bâche qui permettent la couverture du bourg et ses extensions sauf l'extension Est. Pour permettre cette extension, il s'agira de mobiliser une emprise suffisante. La mise en place d'une bâche semble la solution la plus adaptée au regard de la faible capacité du réseau.

Les Vergerons

Les grands principes du zonage :

Les choix d'extension s'orientent aussi sur cet ensemble pour sa situation dans la proximité du bourg. Sa configuration éclatée induit la formalisation de plusieurs zones U.

Plusieurs projets de construction sont à l'état de réflexion. Ils ont bien souvent fait l'objet d'une demande de CU acceptée et sont par conséquent intégrés à la zone U.

→ La partie Sud de la zone U présentant le potentiel d'accueil le plus important du secteur, fait l'objet d'une étude Participation pour Voirie et Réseaux (PVR). Cette étude permettra à la commune de récupérer une part de ses investissements suite à la mise en œuvre de réseaux insuffisants sur ce secteur.

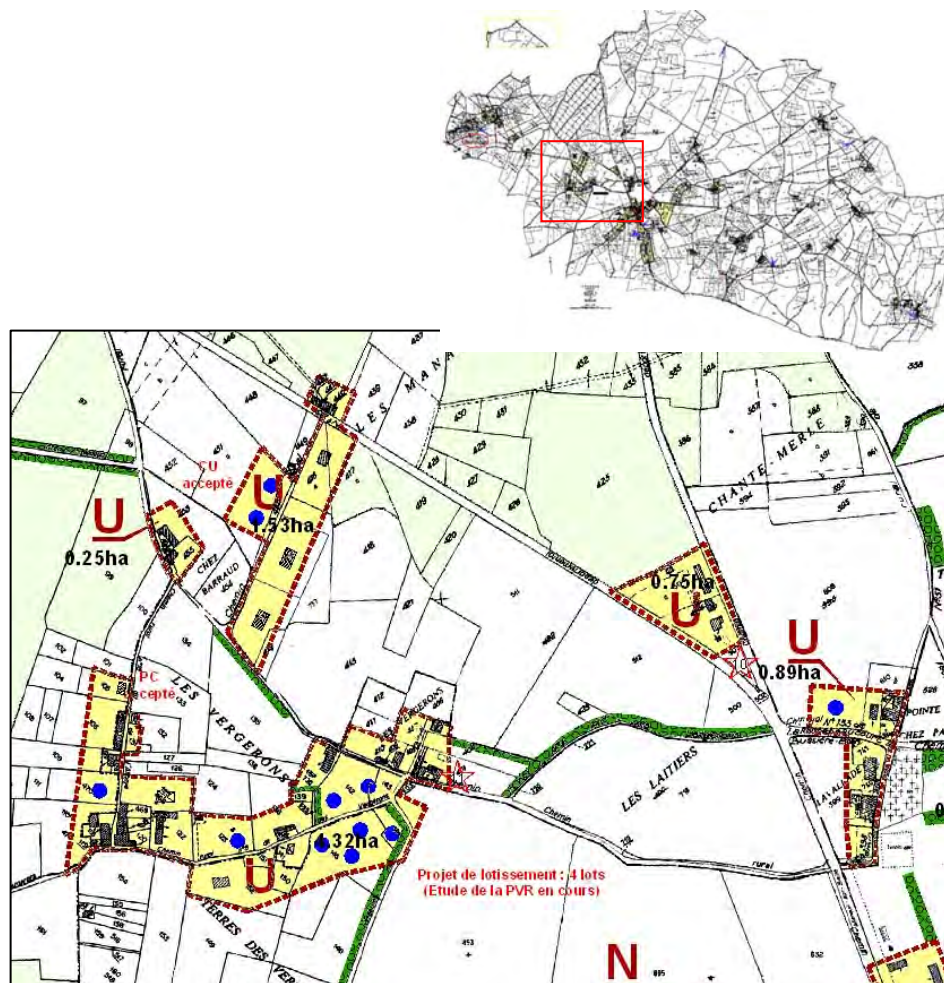
Il s'agit en outre de développer le cadre d'application d'un futurs permis d'aménager en réflexion.

→ Des possibilités de comblements de dents creuses sont offertes sur la partie Ouest. La commune affiche sur l'extrémité de ce secteur son droit de préemption urbain afin d'assurer la mise en place d'un poste incendie (citerne ou bache). Ce poste permettra de couvrir un ensemble de constructions existantes et les futures habitations.

→ Une extension est aussi prévue sur la partie Nord (liée à des CU positifs).

→ Enfin ce zonage offre le potentiel d'une douzaine de constructions nouvelles tout en maintenant une large respiration au cœur de cet ensemble.

→ Les parcelles de taille relativement importante permettront la mise en œuvre de systèmes d'assainissements individuels.



CAPACITES	10 à 15 constructions
Surfaces de terrain constructible	2 ha

Le village de Grosbot / Grosse Forge

Les grands principes du zonage :

→ Le zonage proposé présente trois objectifs principaux :

- cerner le bâti existant afin de permettre sa préservation,
- Intégrer quelques nouveaux terrains faisant l'objet de certificat d'urbanisme positifs et permettre ainsi la concrétisation de projets en cours,
- intégrer un projet spécifique visant la création d'hébergement touristiques dans un cadre paysager préservé (voir plan annexé).

→ Au total, les possibilités d'extension se voient limitées et les ensembles agglomérés existant bien contenus dans leur enveloppe.

→ Plusieurs projets de construction sont à l'état de réflexion. Ils ont bien souvent fait l'objet d'une demande de CU acceptée et sont par conséquent intégrés à la zone U (complements de dents creuses).

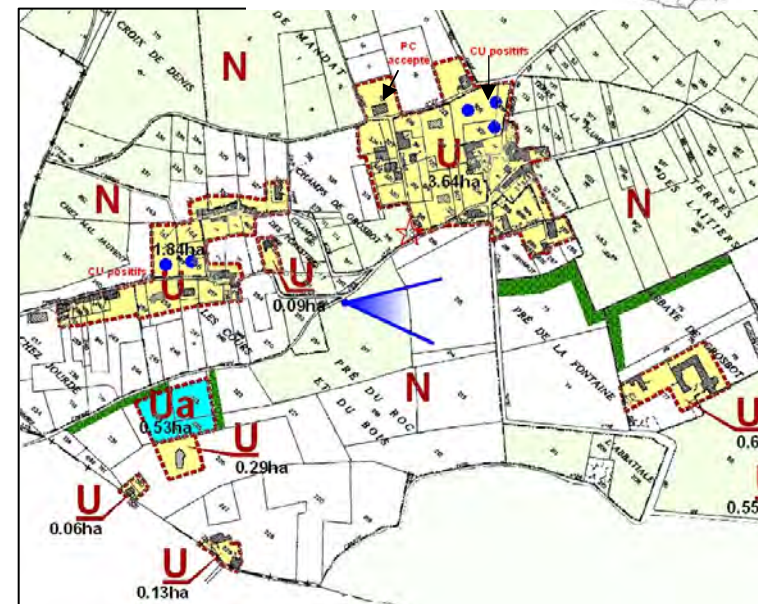
→ Une zones Ua spécifique est défini pour permettre la réalisation d'un projet présentant un intérêt pour le développement économique. Il vise la création d'hébergements touristiques dans un contexte arboré (voir annexe).

→ Concernant l'impact paysager du projet et le phénomène de covisibilité potentielle avec L'abbaye de Grosbot, plusieurs facteurs limitant interviennent :

- un positionnement du site à projet à flan de coteau évitant l'occultation de points hauts, et une position enchâssée de l'abbaye dans le vallon.
- la faible densité construite et l'accompagnement végétal du projet notamment sur ses franges Sud et Est,
- la présence de boisements et de haies bocagères en nombre important entre les deux entités .

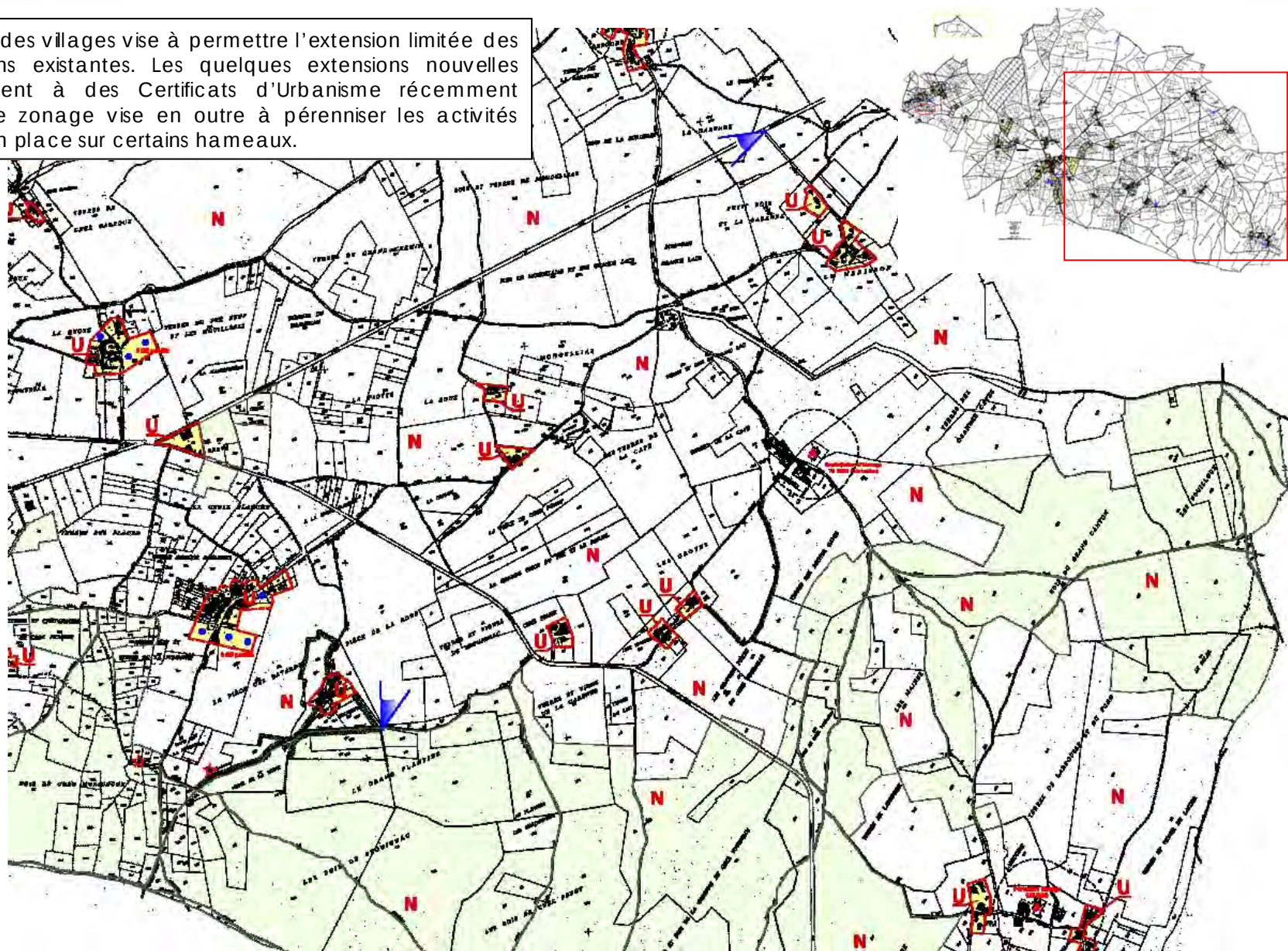
→ Au total ce zonage offre un potentiel d'environ 5 constructions nouvelles et autant d'hébergement touristiques tout en maintenant l'organisation générale du site et son caractère bocager

→ Les parcelles de taille relativement importante permettront la mise en œuvre de systèmes d'assainissements individuels.



CAPACITES	3 à 4 constructions
Surfaces de terrain constructible	0,5 ha
Surfaces de terrain à vocation d'hébergement touristique	0,8 ha

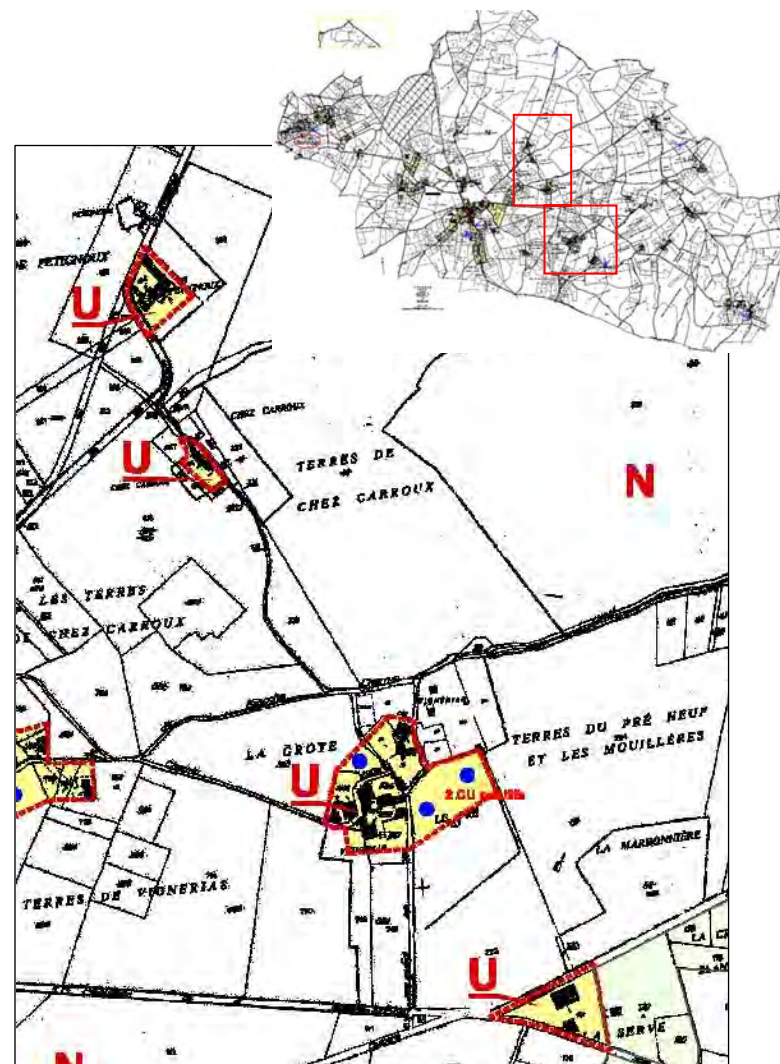
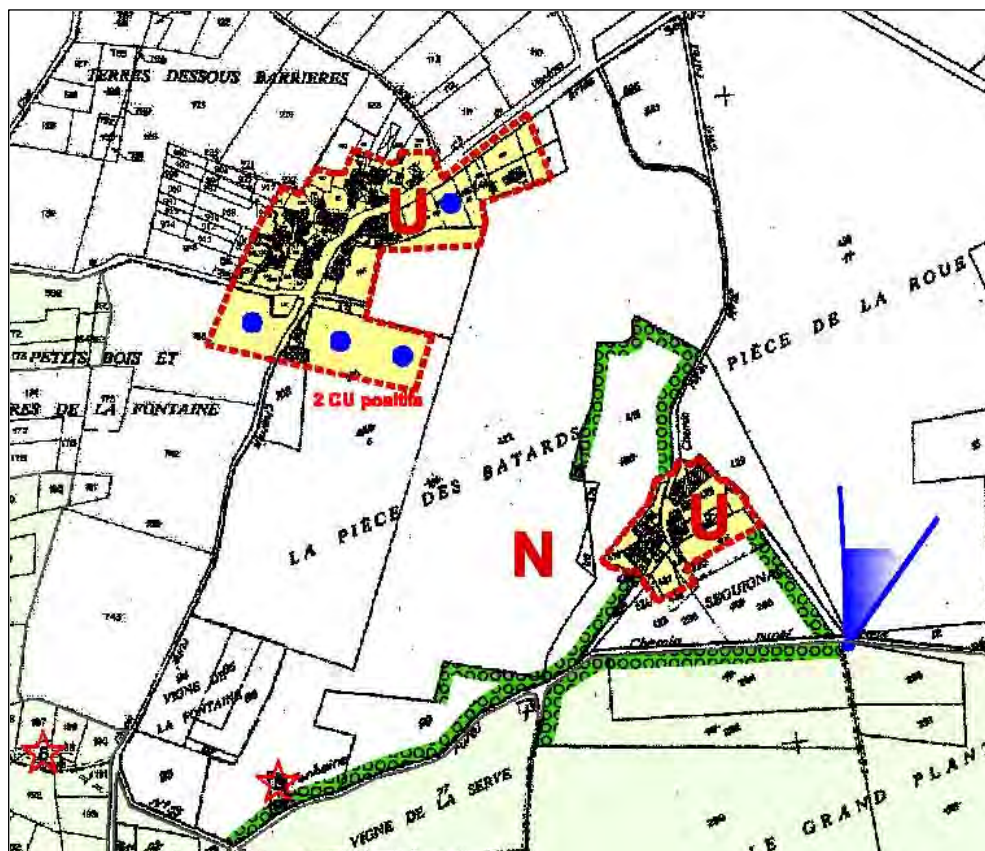
Le zonage des villages vise à permettre l'extension limitée des constructions existantes. Les quelques extensions nouvelles correspondent à des Certificats d'Urbanisme récemment délivrés. Ce zonage vise en outre à pérenniser les activités agricoles en place sur certains hameaux.



Pétignoux / Vignerias

CAPACITES	3 constructions
Surfaces de terrain constructible	0.5 ha

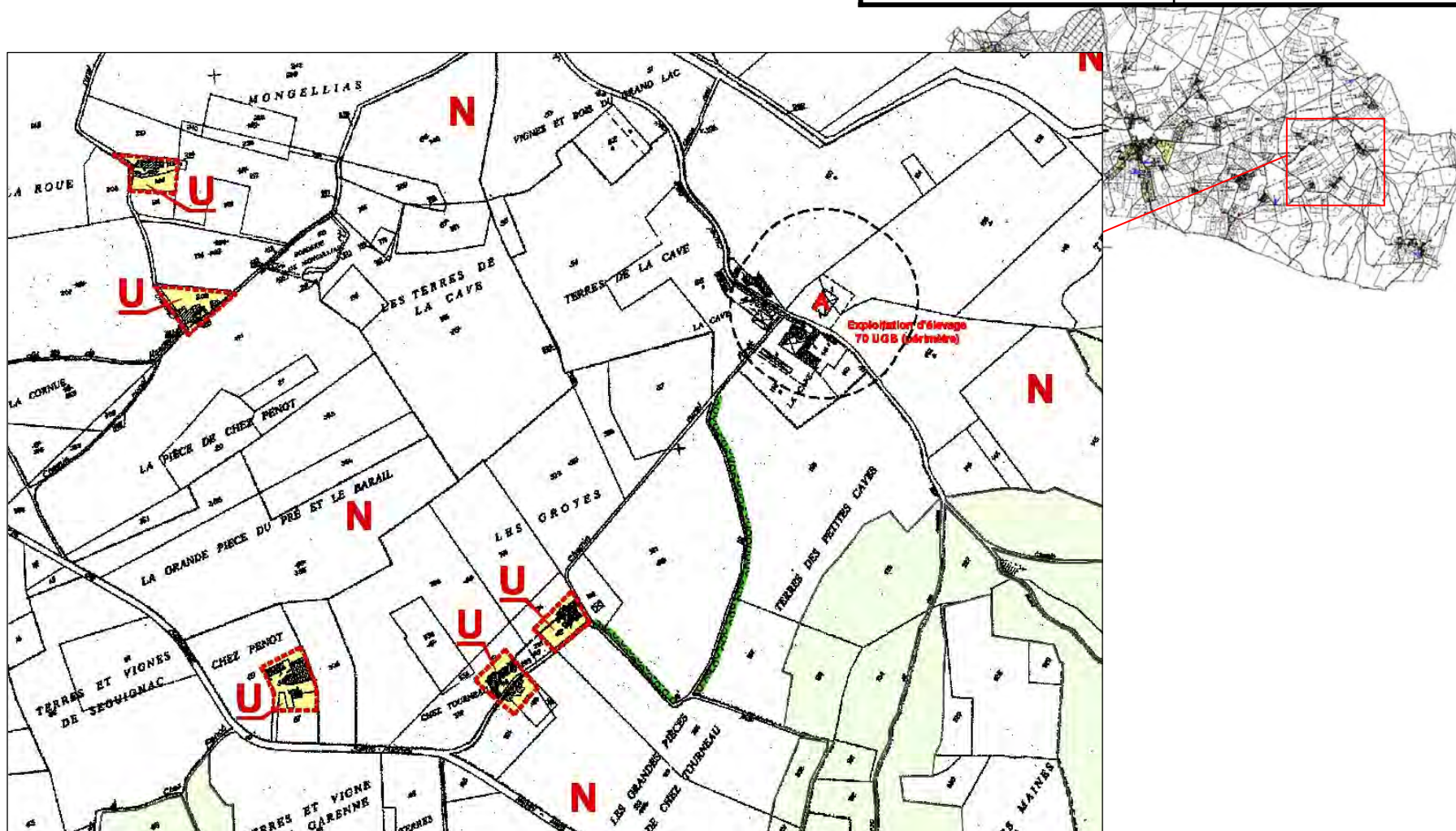
La Plaine / Séguignac



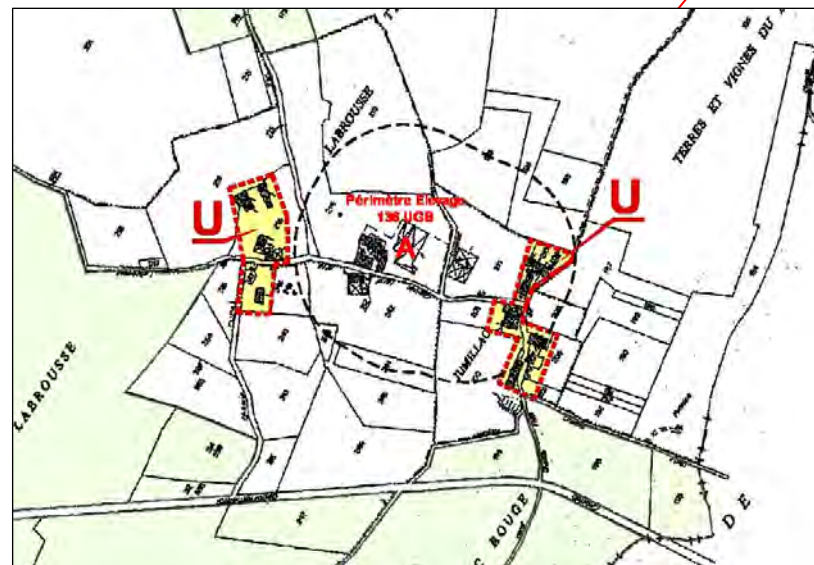
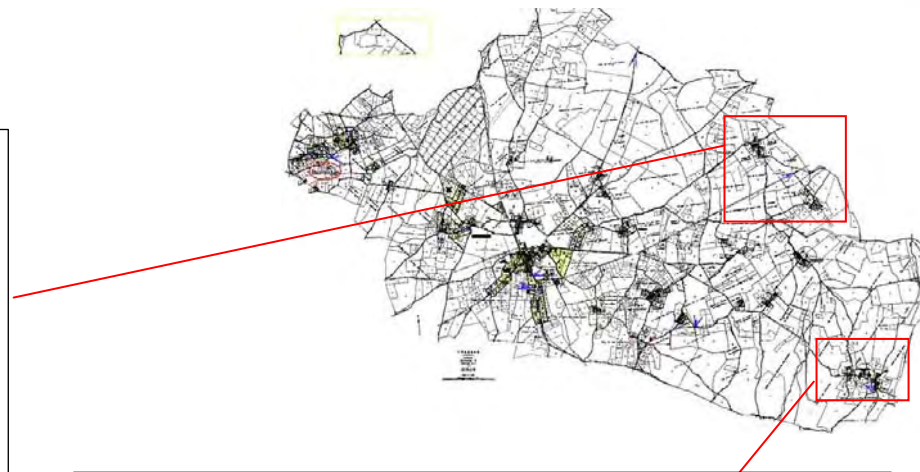
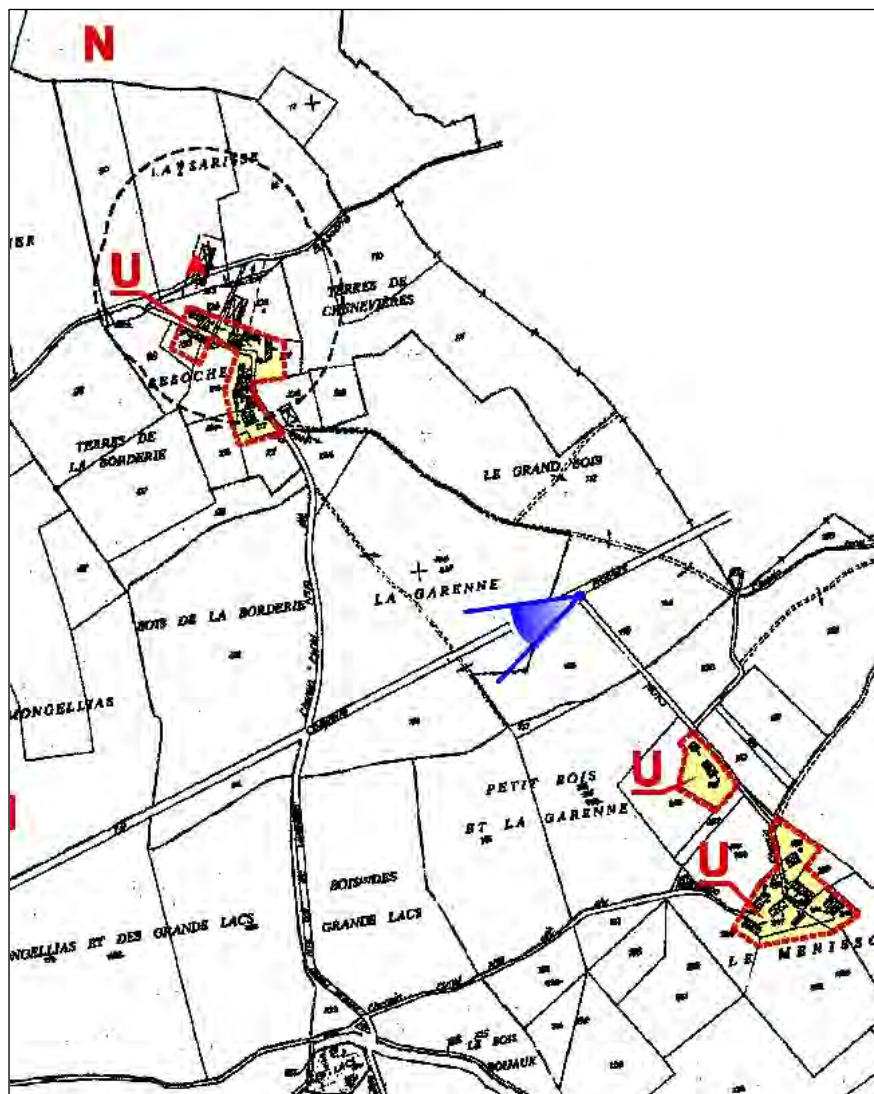
CAPACITES	3 constructions
Surfaces de terrain constructible	0.5 ha

Mongélias / Chez Penot-Chez Tourneau / La Cave

CAPACITES	0 constructions
Surfaces de terrain constructible	0 ha



Bésoche / Le Menisson / La Brousse-Jumillac



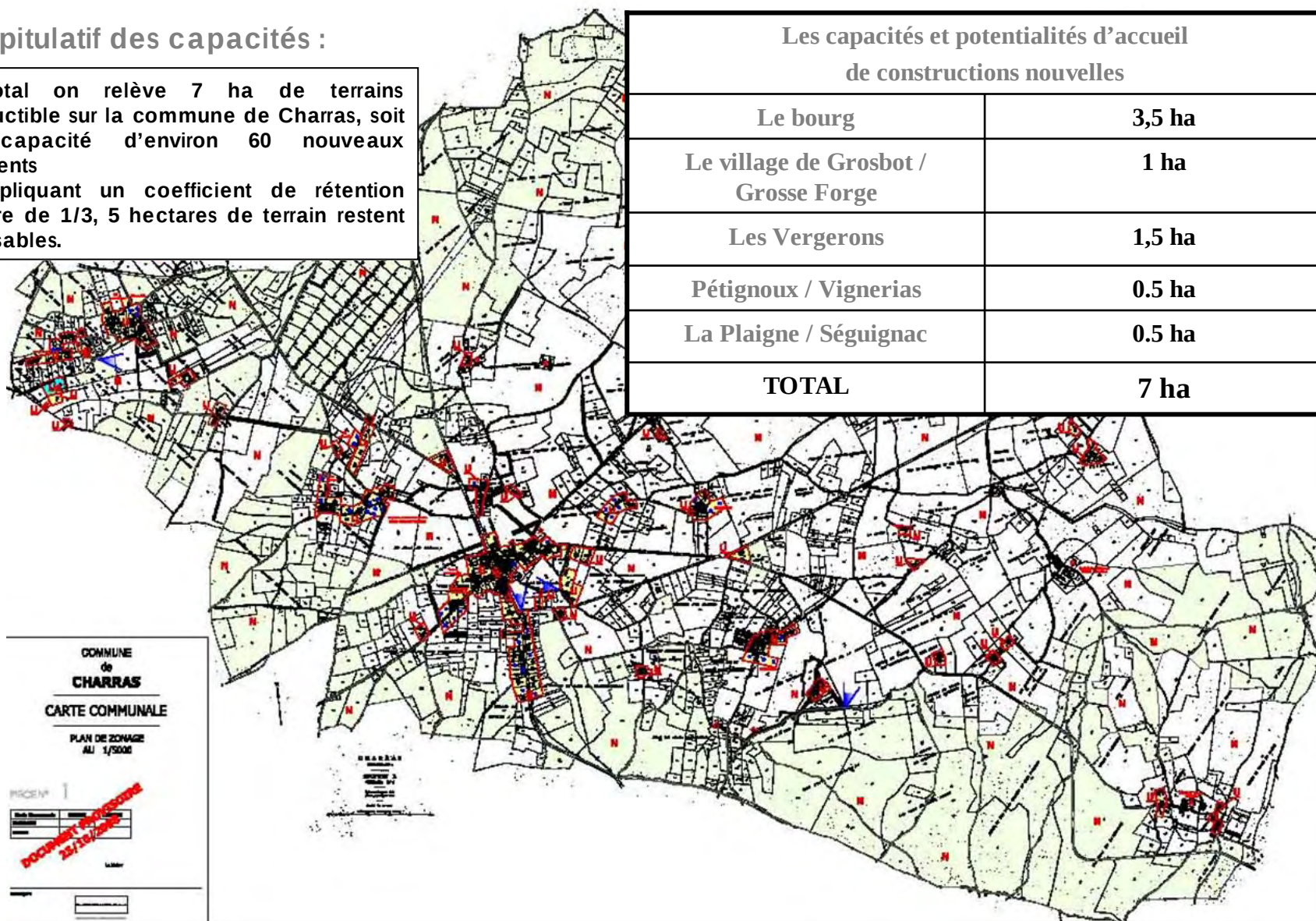
CAPACITES	0 constructions
Surfaces de terrain constructible	0. ha

Récapitulatif des capacités :

Au total on relève 7 ha de terrains constructible sur la commune de Charras, soit une capacité d'environ 60 nouveaux logements
En appliquant un coefficient de rétention foncière de 1/3, 5 hectares de terrain restent mobilisables.

Les capacités et potentialités d'accueil de constructions nouvelles

Le bourg	3,5 ha
Le village de Grosbot / Grosse Forge	1 ha
Les Vergerons	1,5 ha
Pétignoux / Vignerias	0.5 ha
La Plaigne / Séguignac	0.5 ha
TOTAL	7 ha



INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT (hydrologie et milieu naturel)	NATURE	MESURES DE COMPENSATION
	Augmentation des eaux usées rejetées	Il s'agit de prendre en considération les conclusions issues de l'étude de zonage d'assainissement. Dans les hameaux : La nouvelle charge en eaux usées sera traitée par des systèmes individuels d'assainissement adaptés à la nature du sol sur des parcelles d'emprise suffisante. L'assainissement devra prendre en compte l'aptitude des sols et sera conforme à la réglementation en vigueur. Dans le bourg : une part des nouvelles constructions devront être raccordées à terme au système d'assainissement collectif dont le périmètre se voit modifié. Celui-ci couvrirait initialement uniquement des constructions anciennes implantés sur des parcelles trop étroites, il s'agit aujourd'hui d'y rattacher le lotissement communal (secteur Ouest du bourg). Les secteurs constructibles choisis font l'objet d'un compromis visant l'équilibre entre urbanisation et préservation des zones naturelles et cônes de vue paysager. Le bourg et le village des Vergerons rassemblent les possibilités de développement de l'habitat les plus importantes. Cela permet ainsi de limiter une diffusion trop importante d'un habitat isolé et consommateur d'espace sur les autres villages et hameaux.
	Imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation	Les espaces les plus sensibles du point de vue écologique et environnemental ont été préservés en priorité. Ils concernent principalement le quart Est de la commune couverte par un massif boisé (la forêt d'Horte) faisant l'objet d'un recensement de ZNIEFF de type II. Le village de Grosbot est concerné par ce caractère sensible et les possibilités de constructions nouvelles y sont très encadrées. Les quelques extensions retenues dans ce secteur boisé se rattachent à des structures bâties existantes ci qui limite d'une part les emprises imputées au milieu naturel et l'effet d'intrusion de l'urbanisation dans ce milieu. Notons toutefois que le projet économique qui s'inscrit dans ce contexte couvre une emprise de 8000 m² rattaché à une constructions isolé. Ce projet vise à tirer parti d'un contexte qualitatif sans en remettre en cause la pérennité. Cette surface est destinée à l'accueil d'hébergements saisonniers (4 à 5) et à la construction de structures d'accueil qui y sont liées. Le projet réserve aussi une part très importante aux espaces verts ce qui permet d'en garantir l'intégration et la limitation des surfaces imperméabilisées. Des assainissements individuels de type roselière seront à mettre en œuvre dans cette emprise. Ce projet qui présente un intérêt économique induit une réduction des surfaces naturelles relativement négligeable. Précisons que la commune n'est pas concernées par le réseau Natura 2000. D'un point de vue plus global, le repérage des trames boisées en place aux abords des villages et hameaux vise à en assurer la protection pour deux raisons principales : - Ils jouent un rôle d'intégration des futures constructions par la constitution d'écrans et participent à l'équilibre et la structure des paysages de la commune, - ils recouvrent une fonction de régulation hydraulique et sont plus particulièrement nécessaires aux abords des sites imperméabilisés. Ces boisements font l'objet d'un recensement sur le plan de repérage des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L124-1 à L124-4, R124-1 à R124-8, R421-23-i et R421-28-e du Code de l'Urbanisme.
	L'urbanisation implique par défaut la transgression d'espaces naturels et agricole. Mais les extensions proposées ont un impact limité sur les espaces naturels et leur protection.	

INCIDENCE	NATURE	MESURES DE COMPENSATION
Sur LES PAYSAGES NATURELS ET BÂTI	Impact de l'urbanisation sur les paysages et leur perception L'installation de constructions neuves sur les terrains ouverts à l'urbanisation auront obligatoirement un impact sur les formes bâties anciennes	La définition des secteurs constructibles se cale sur les bosquets et haies qui en assurent l'insertion à l'échelle des grands paysages (vues lointaines). A une échelle plus rapprochée, l'enjeu est de sensibiliser les futurs habitants à l'insertion de leur habitation dans le site. Un traitement végétal au premier plan, souple et à dominante d'espèces feuillus et locales, inscrira les constructions dans une continuité végétale avec l'existant. Rappelons encore que sur le secteur de Grosbot le projet à vocation d'accueil touristique tire parti du contexte boisé réduisant notablement les co-visibilités potentielles avec l'abbaye. Tous les hameaux ne sont évidemment pas concernés par des projets d'extension, ceci en fonction de leur potentiel d'accueil limité (en terme de réseau) de leur caractère isolé ou de leur qualités architectural. Ainsi certaines franges de villages ou par exemple une vallée joignant le cœur du bourg se voient préservées de toutes extension afin d'en conserver le profil original. De plus, plusieurs éléments de petit patrimoine (croix, puits, lavoirs...) ou cônes de vue d'intérêt font l'objet d'un repérage, et la commune envisage de les protéger au titre de l'article L 421-23 du CU.
Sur L'ACTIVITE ECONOMIQUE	Emprise des extensions sur le domaine agricole	Les choix retenus prennent en compte la présence d'exploitations agricole en appliquant un recul de principe à destination des constructions à vocation résidentielle à leurs abords et en privilégiant l'urbanisation à proximité des pôles d'habitat existants. Le resserrement proposé juggle le phénomène des enclaves agricoles en secteur bâti par le comblement de dents creuses plus ou moins larges. Les bâtiments d'exploitation tels que les stabulations dans les hameaux sont maintenus en zone à vocation agricole non constructible. Outre l'activité agricole, la commune soutient les projets visant le développement de ces capacité d'accueil et d'hébergement touristique sur Grosbot notamment en appliquant un zonage spécifique.
Sur VOIRIE ET RESEAUX DIVERS	Desservir les futures constructions : adaptation des réseaux	La commune affiche le souci d'optimiser les réseaux existants. Le réseau d'eau : l'ensemble des constructions de la commune est desservi en eau potable de bonne qualité mais d'un débit bien souvent insuffisant. L'étude PVR en cours sur le secteur des Vergerons constitue une des mesures engagée pour le financement du renforcement des réseaux. Le réseau d'incendie, du fait d'un réseau d'eau relativement faible, présente lui aussi certaines faiblesses. Toutefois, sur le bourg, la mise en place d'une citerne dans le cadre de l'aménagement du lotissement communal permet de palier cette insuffisance en confortant les 2 poste existant le long de la RD.25 De plus, sur le village des Vergerons, la commune affiche sa volonté d'appliquer un droit de préemption urbain afin de lui permettre la mise en place d'un système équivalent au lotissement du bourg. Cette citerne serait capable de couvrir l'ensemble des constructions existantes et à venir. Les autres villages qui présentent des extensions urbaines très contenues pourront à terme eux aussi être couverts. Il s'agira d'identifier les emprises nécessaires afin de permettre la mise en place de systèmes de défense adaptés. La commune pourra le cas échéant étendre son droit de préemption urbain. Le réseau d'électricité : Le réseau existant peut supporter de nouvelles constructions, toutefois, des extensions en nombre trop importantes sur le bourg pourront conduire à la nécessité d'un renforcement. Les voiries : La commune bénéficie d'une trame viaire suffisante. Il n'est donc pas envisagé de recalibrage ni de requalification de voie.

Justification des secteurs constructibles retenus

Rappel de l'article R 124-3 du code de l'urbanisme : « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées... »

• Données chiffrées

La zone U total est égale à **47,5 ha** (comprenant à la fois les parcelles libres et le bâti préexistant).

Les **zones U disponibles** et mobilisable pour de nouvelles constructions (en incluant les CU positifs) représentent environ **1/7 de l'ensemble des secteurs U soit 7 ha**

Au regard du marché sur la commune, un **coefficient de rétention foncière (CRF)** d'environ **30%** est à retenir ce qui implique au final un surdimensionnement des secteurs constructibles.

- Le potentiel constructible prenant en compte le CRF est de **25 à 40 constructions**
- Le potentiel constructible hors CRF est de **40 à 60 constructions**
(moyenne de 15 00m² par parcelles vendues)

Le zonage de la commune permet donc de satisfaire quantitativement au projet de développement de la commune pour les 10 prochaines années (moyenne de 4 à 5 constructions par an).

Total	Total N	Total U	Total U Disponible (estimé)	U sans rétention foncière	Estimation constructions À l'échelle de 10 ans
1530 ha	1 481,5 ha	48,5 ha	7 ha	5,5 ha	Environ 40 à 60 Dont 60% à 70% sur le bourg et les Vergerons

ANNEXE : Plan masse du projet d'hébergement touristique :

Ce projet vise la création de 4 unités d'hébergement et des équipements qui y sont liés ainsi que la création d'une habitation destinée au gestionnaire du projet;

Ces constructions bois devront s'intégrer dans un contexte végétalisé et un aménagement d'ensemble prévoyant le renforcement des plantations.

Ces mesures devront limiter l'impact visuel des futures installations.

Le projet de Carte Communale cerne cette vocation touristique et économique par la définition d'une zone spécifique ; Ua.

Ses limites cernent uniquement les constructions afin d'encadrer et maîtriser les futures implantations.

