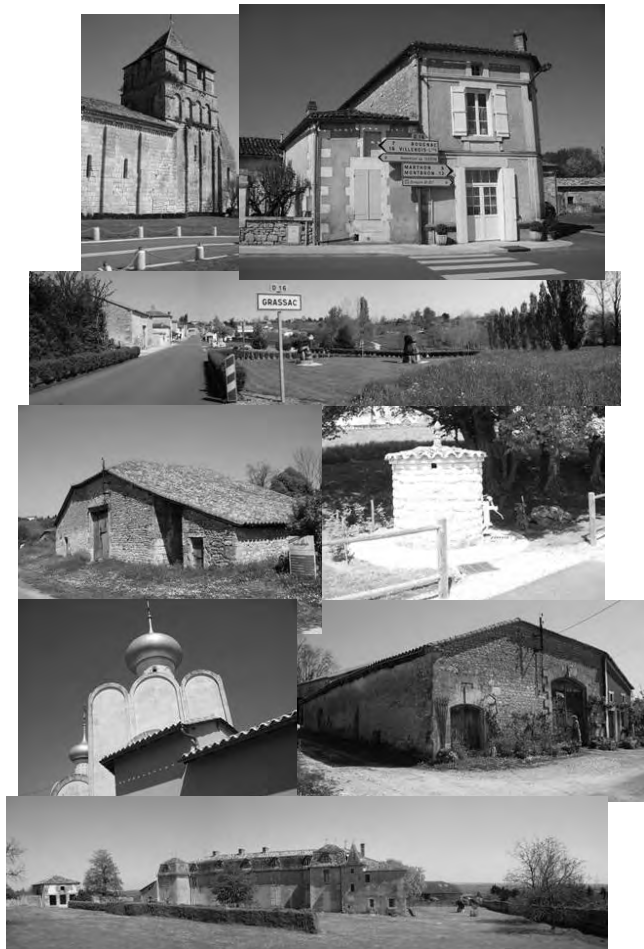


CARTE COMMUNALE

Commune de Grassac



PIECE N° 1.0 RAPPORT DE PRESENTATION

CARTE COMMUNALE	Prescription	Approbation
Elaboration	05 / 12 / 2006	

 <p>ARCHITECTURE & PAYSAGES</p> <p>URBAN<i>hymns</i></p> <p>Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12 uh@wanadoo.fr</p>	<p>Commune Grassac</p>
---	-----------------------------------

La commune de GRASSAC, dans le cadre de sa compétence en aménagement et gestion de l'espace, a prescrit par délibération en date du **5 décembre 2006** une procédure **d'élaboration de la 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**, nouveau document d'urbanisme introduit par la loi Solidarité et Renouveau Urbains du 13 décembre 2000 - dite loi Gayssot - puis modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 03 juillet 2003 est destinée prioritairement aux petites communes appelées à gérer un rythme de développement modéré. La procédure de carte communale est conduite par la commune même si au terme de son élaboration, l'approbation demeure conjointe avec celle du Préfet.

Si la carte communale reprend les grandes lignes du M.A.R.N.U. (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme), le législateur conscient des erreurs du passé l'a enrichi de nouvelles dimensions:

- 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

INTRODUCTION.....	4
I.II.III. DIAGNOSTIC.....	7
partie 1 : site et paysages.....	10
partie 2 : Socio-économie.....	32
partie 3 : Logement et fonctionnement urbain.....	53
IV. ENJEUX.....	59
V. PROJETS ET CHOIX RETENUS.....;	75
VI. INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE.....	87
VII. BILAN.....	90

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 05 décembre 2006 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.

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* ».

I.II.III. DIAGNOSTIC



Préambule : présentation de la commune

1^{ère} partie : Site et Paysage

2^{ème} partie : profil socio-économique

3^{ème} partie : fonctionnement urbain

Situation géographique

La commune de **GRASSAC** se situe dans la partie Sud-Est du département de la Charente.

ANGOULEME situé à un peu plus de 23 Km, soit à 25 minutes, constitue un pôle urbain relativement proche et influent le développement de la commune.

La commune est traversée par quatre routes départementales : **RD.25 sur la frange Sud, les RD.16, RD.34 et RD.109** qui se rencontrent au centre du territoire pour constituer un « bourg-carrefour ». La RD.16 permet un accès rapide vers des entités urbaines secondaires que ce soit Montbron au Nord ou Villebois-Lavalette au Sud.

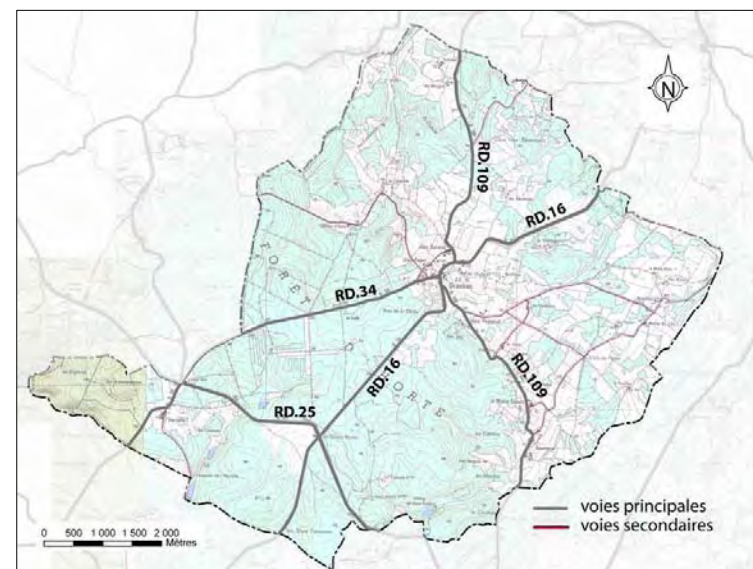
Les autres axes sont des voies communales desservant des villages et des hameaux.

La commune de GRASSAC est disposée à accueillir une population active trouvant son emploi sur ces agglomérations, et recherchant un cadre de vie de qualité.

La responsabilité de l'équipe municipale est de mettre en place les conditions conformes d'accueil dans les principes définies par la loi.

Les services du Conseil Général seront particulièrement attentif à la question des débouchés nouveaux sur les voies gérées par le département.

La commune a récemment réalisée l'aménagement de la traversée de son bourg ce qui a permis sa mise en sécurité et sa mise en valeur.



Source : fond IGN

Cadre Administratif et intercommunal

GRASSAC fait partie du **Pays d’Horte et Tardoire** et se situe au centre de cette entité administrative. Le Pays d’Horte et Tardoire regroupe 50 communes soit 31 362 habitants sur un territoire de 85 800 hectares.

La commune adhère à la **Communauté de Communes Seuil Charente-Périgord** qui regroupe 11 communes soit environ 1,62 % de la population (5 497 habitants) du département Charente.

En terme démographique, la commune rassemblait **268 habitants en 2004**. On remarque une baisse continue de la population sur la commune depuis 1990.



1^{ère} partie du diagnostic

Site et Paysage

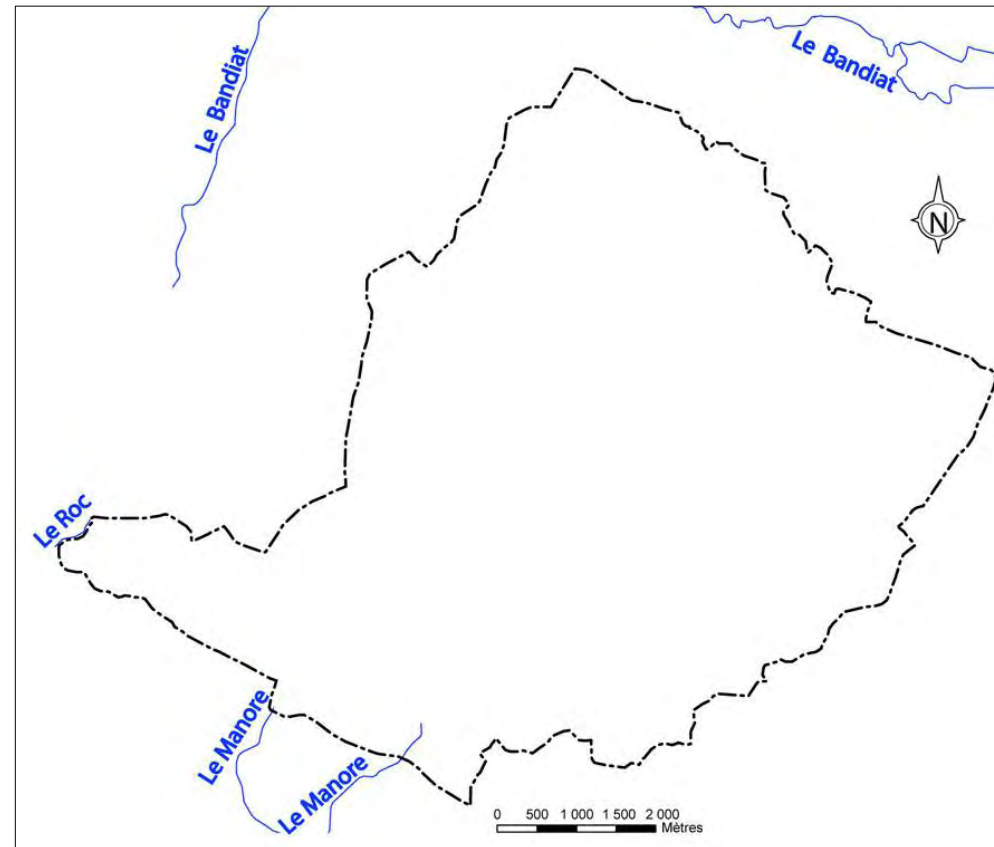
Hydrologie

La commune de Grassac n'est pas traversée par des cours d'eau. Toutefois, elle est bordée au Sud-Ouest par les ruisseaux dits Le Roc et Le Manore drainant la partie sud du territoire.

La partie Nord du territoire se rattache au bassin versant du Bandiat qui s'écoule sur la commune de Saint-Germain de Montbron

La commune reste caractérisée par des vallées sèches et la présence de plusieurs sources.

A une échelle plus large, la commune est placée à la rencontre de deux grands bassins versants; sa partie Nord converge vers la vallée de l'Anguienne qui rejoint la Charente et sa partie Sud vers celles de l'Isle.



Géologie

Sur la commune de Grassac, les formations sédimentaires sont représentées par les calcaires du Bajocien, les calcaires du Callovien, les marnes du Cénomaniens, les formations de versants, les formations de plateaux et les alluvions anciennes.

Calcaires du Bajocien supérieur au Caiovien inférieur :

Les formations calcaires du Bajocien constituent un ensemble caractérisé par la répétition de la séquence suivante :

- un calcaire à structure laminaire, plane, à Polypiers...,
- un calcaire à éléments biologiques (Lamellibranches, Echinides, Gastéropodes et Polypiers...),
- un autre calcaire à Lamellibranches, Echinides, Gastéropodes et Polypiers...,
- un dernier calcaire beige à Lamellibranches, Gastéropodes et Polypiers.

Au nord du Bandiat, cette formation atteint 30 mètres d'épaisseur, au sud du Bandiat, seulement une vingtaine. A Grassac, les affleurements de ces formations se retrouvent à l'est.

Calcaires crayeux du allovien

Ces calcaires crayeux à Foraminifères et Stromatolithes (éléments biologiques) présentent une teinte claire (beige ou blanc). Sur la commune, cette formation est largement représentée au nord du bourg.

Marnes du Cénomaniens

Ce sont des argiles vertes à Huîtres, des sables et des grès. Cette formation affleure très ponctuellement sur la commune, au sud du bourg et à son niveau.

Formations de versants

Ce sont des colluvions de sables plus ou moins argileux, non directement alimentées par des formations fluviatiles tertiaires. Elles sont constituées d'argiles, de sables et de sables argileux et demeurent localisées sur les versants. Sur la commune, ces formations se distinguent en rive gauche du Bandiat, au nord/ouest du bourg.

Formations de plateaux

Ce sont des formations regroupées généralement situées sur des topographies planes élevées. Ce complexe des plateaux est constitué par de nombreux galets dans une matrice sablo-argileuse. Sur le territoire communal, ces formations affleurent sur le versant sud de la vallée du Bandiat, au sud du bourg.

Alluvions anciennes

Il s'agit de la formation fluviatile la plus ancienne de l'ère tertiaire, constituée de sédiments fins (argiles et sables fins) et des sédiments plus grossiers (galets et graviers). Ces formations affleurent largement en moitié nord/ouest de la commune.

(source : BETAM -1998 12)

Topographie

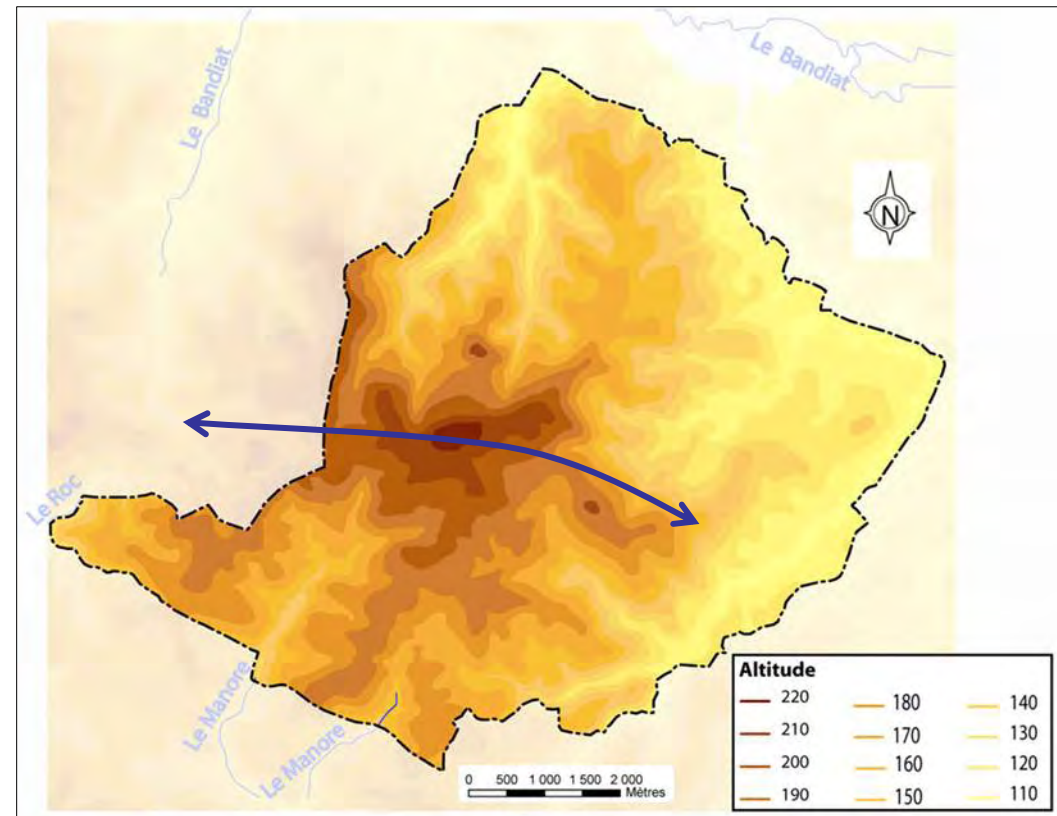
Le relief de la commune de **GRASSAC** est marqué par un point haut situé quasiment au centre du territoire et générant un ensemble de bassins versants dirigés vers l'extérieur de la commune. D'une façon générale, la commune peut être découpée en deux ensembles :

- le Nord-Est correspondant aux points bas présentant une altimétrie comprise entre 110 et 170 mètres
- le Sud-Ouest (plus vallonné) correspondant aux points hauts présentant une altimétrie comprise entre 170 et 227 mètres.

POINT HAUT : le hameaux de la Forêt
227 m d'altitude

POINT BAS : Doumerac avec une
altitude de 131 m

Les parties actuellement urbanisées de la commune se répartissent sur les flancs de coteaux. Le bourg se situe à une altitude de 180 mètres et présente plusieurs cônes de vues sur les vallons environnant.



Généralités

La commune de GRASSAC est soumise à plusieurs risques :

- Le risque « feu de forêts » qui est sans enjeu humain. En effet, les villages ne se situent pas en proximité de la Forêt d'Horte. Même les hameaux de l'Hermitte et du Chêne Vert qui se développent, sont dans des ouvertures paysagères et sortent de l'espace boisé.
- Le risque « remontée de nappe phréatique ». Ce phénomène touche la pointe ouest de la commune.

De plus, la commune de GRASSAC est concernée par des arrêtés de catastrophe naturelle :

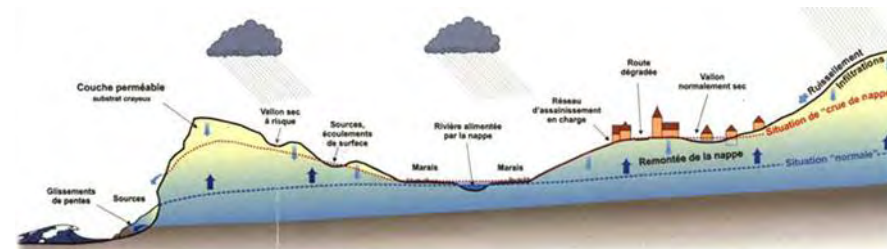
Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JD du
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005

Source : *site internet prim.net*

Le risque de remontées de nappes

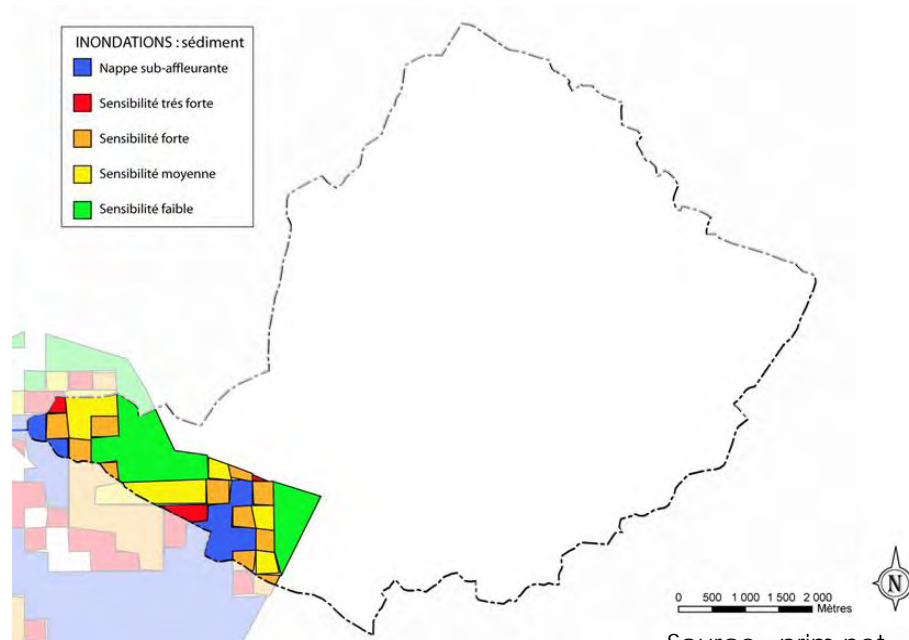
L'inondation par remontée de nappe se produit lorsque le niveau de la nappe atteint la surface du sol. Seule l'extrémité Sud-Ouest de la commune est concernée par ce risque et plus précisément le village de l'Hermitte.



Conséquences :

Les dommages recensés sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves.
- fissuration d'immeubles.
- remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines.
- dommages aux réseaux routier et aux de chemins de fer.
- remontées de canalisations enterrées
- pollutions....



Source : prim.net

L'occupation du sol

La commune de **GRASSAC** se compose de 3 types d'occupation : les espaces boisés, les espaces agricoles et les prairies.

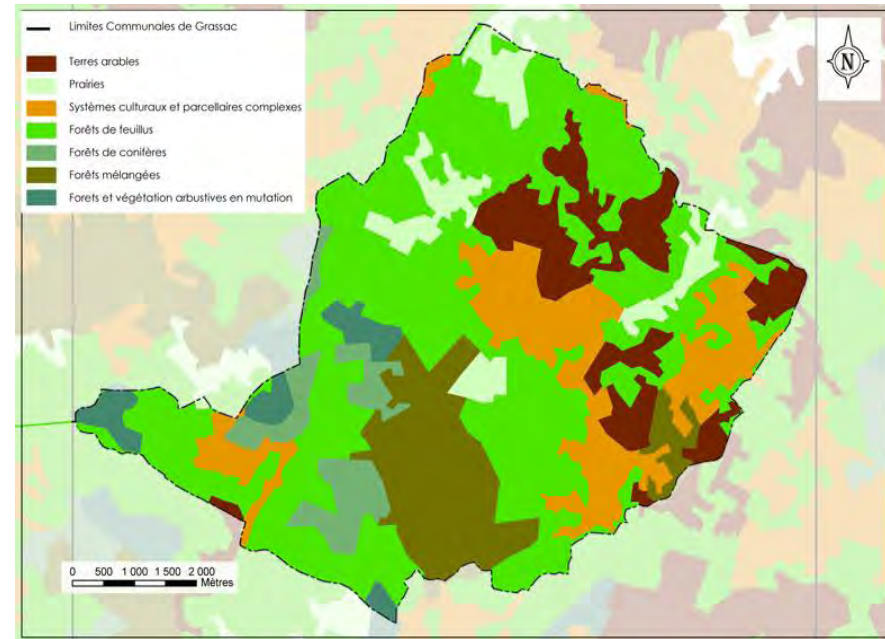
La commune est constituée de 67% d'espaces boisés : les boisements sont de deux types :

- les boisements de la frange Ouest appartenant à la Forêt d'Horte se compose de feuillus à 80% (dominante de châtaigné et chêne pédonculé sur un support granitique à tendance acide),
- les bois de la partie Est occupant souvent des affleurement calcaires et composés de chênes tauzin.

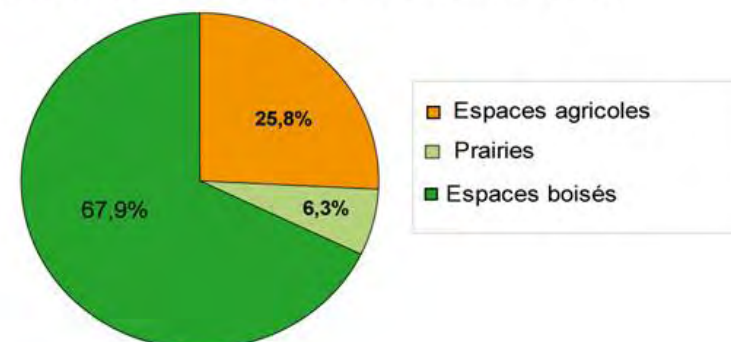
Les prairies ne représentent que 6 % de la surface totale de GRASSAC.

Les terres agricoles représentent 25% et se distinguent en deux types : les terres arables et les systèmes culturaux et les parcellaires complexes.

L'occupation du sol selon le recensement CORINE LAND COVER



L'occupation du sol de Grassac en 2000 (en %)



Les recensements administratifs et réglementaires

La commune présente des milieux naturels d'importance, en témoignent différents recensements.

Deux types de classification administrative concernent le territoire de la commune : cinq ZNIEFF et un site d'intérêt communautaire au titre du dispositif NATURA 2000.

Les vallées de la Charente et de l'Echelle sont concernées. La forêt d'Horte et de la Rochebeaucourt aussi.

La ZNIEFF

Une ZNIEFF est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. 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.

Il en existe deux types :

Type 2 : identifie généralement un grand ensemble naturel, milieu dans lequel toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée.

Type 1 : identifie un milieu homogène, généralement plus ponctuel, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées) caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.

Résultat de recherche (1 SIC) :

Vallée de la Charente

Résultat de recherche (3 ZNIEFF 1) :

CARREFOUR DES QUATRE ROUTES

VALLEE DE L'ECHELLE

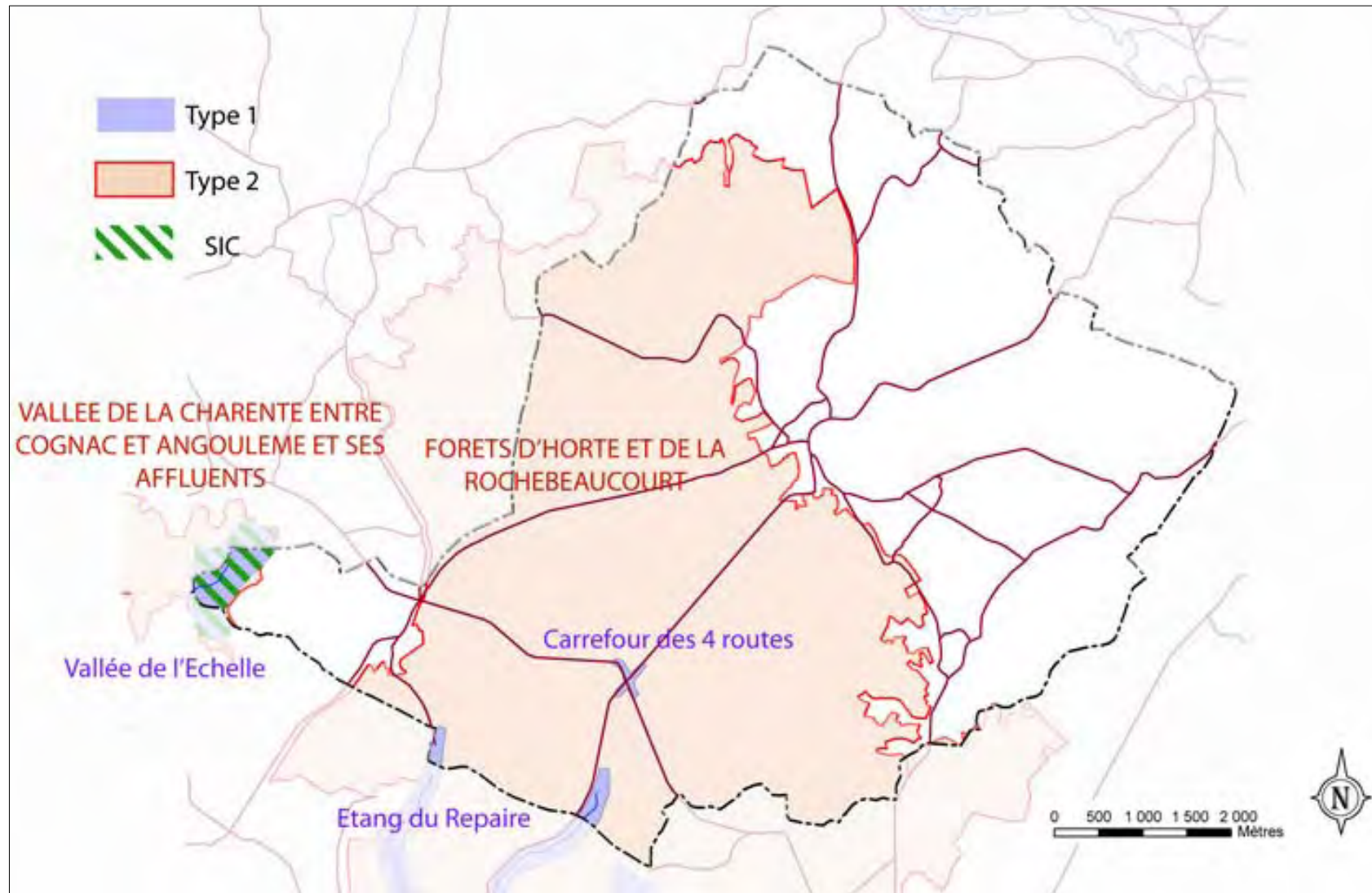
ETANG DU REPAIRE

Résultat de recherche (2 ZNIEFF 2) :

VALLEE DE LA CHARENTE ENTRE COGNAC ET ANGOULEME ET SES PRINCIPAUX AFFLUENTS

FORET D'ORTHE ET DE LA ROCHEBEAUCOURT

Les recensements administratifs et réglementaires



Les recensements administratifs et réglementaires

Le site Natura 2000

La Directive Européenne du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, dite "directive habitat" prévoit la constitution du réseau « **Natura 2000** ».

Une liste des espaces concernés aboutira à la notification de **Zones Spéciales de Conservation**, à partir de la réalisation d'un inventaire préliminaire des sites susceptibles d'être identifiés comme d'importance communautaire et de **Zones de Protection Spéciale** à partir de l'inventaire ZICO.

→ La mise en oeuvre du réseau Natura 2000 passera par l'élaboration concertée, site par site, de documents de planification appelés "documents d'objectifs Natura 2000".

Les ZNIEFF :

La vallée de l'Echelle fait partie de la **ZNIEFF « Vallée de l'Echelle »** et du **Site d'Intérêt Communautaire Natura 2000**.

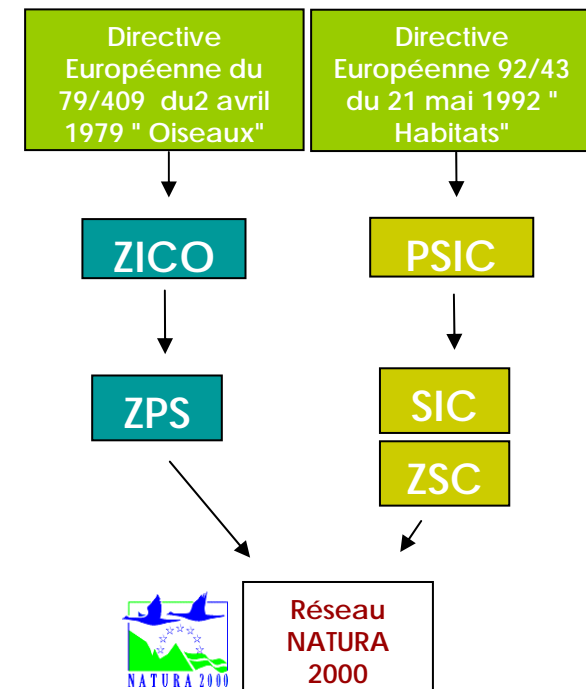
Sur la commune de **Grassac**, cette vallée recense 2 espèces d'intérêt communautaire : **l'Agrion de Mercure** (*Coenagrion mercuriale*) et le **Damier de la Succise**



Agrion de mercure



Damier de la succise



Aulne



Frêne

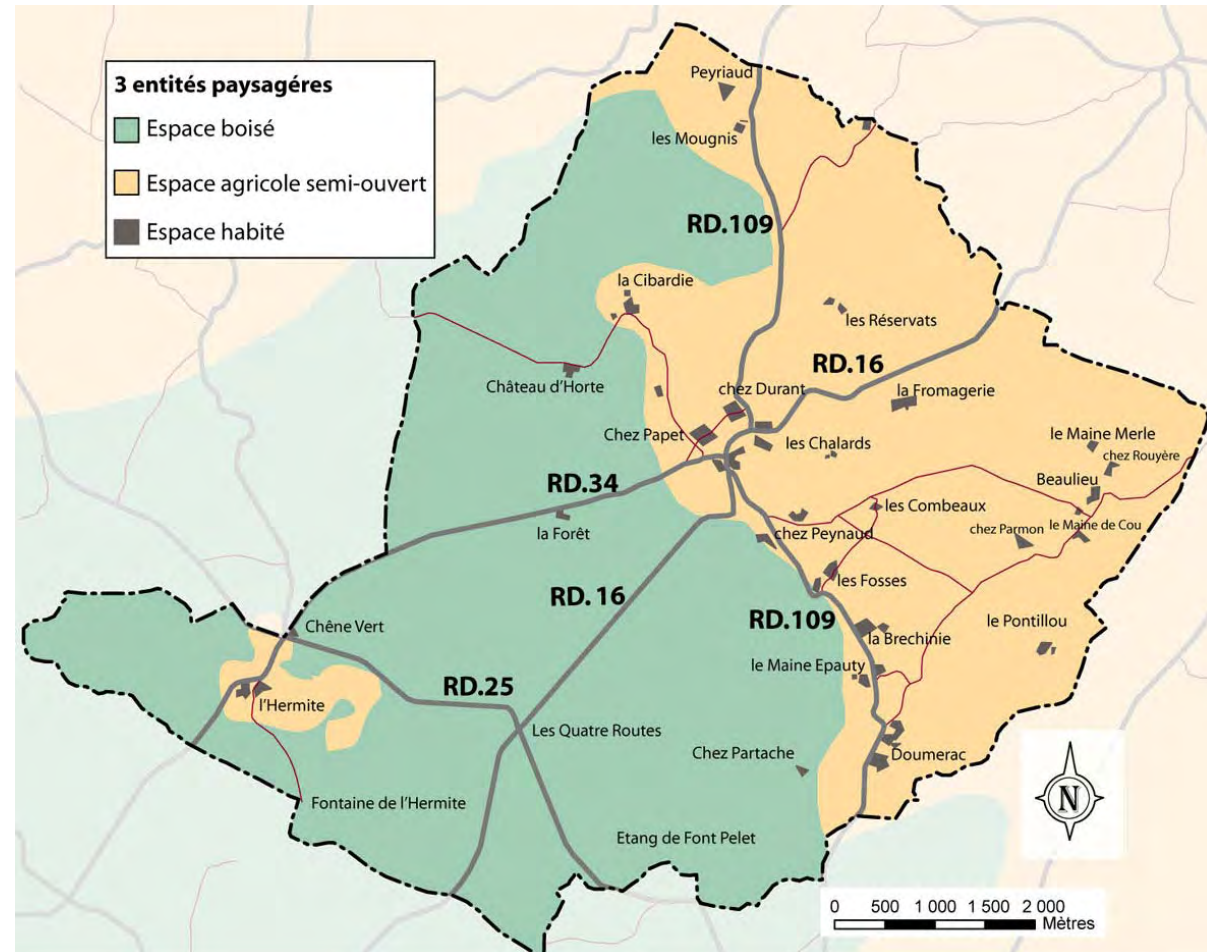
Les entités paysagères

On entend par entité paysagère des portions de territoire présentant une certaine homogénéité de par leurs grandes composantes (topographiques, occupation du sol...)

Le territoire de **GRASSAC** se compose de deux entités paysagères principales :

-Le massif boisé Ouest de la forêt d'Horte

-Un espace agricole semi-ouvert et habité dominant côté Est



Sources : IGN, données communales

Les paysages boisés

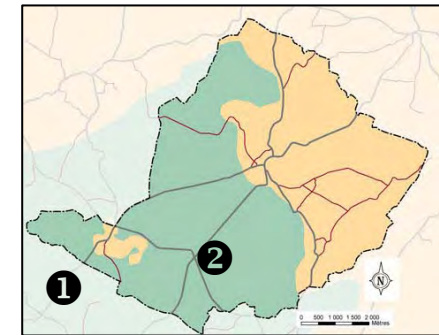
Ils couvrent la plus grande partie de la commune, une large moitié Ouest, et concernent les points hauts moyennement mouvementés et peu urbanisés. Cette topographie génère quelques perspectives sur le massif à partir de points hauts.

Il s'agit essentiellement de la Forêt d'Horte qui est composée de végétations arbustives en mutation, de feuillus, de conifères et d'espèces mélangées (forêt de taillis, boisements mixtes).

Cet ensemble constitue une entité naturelle d'importance d'un point de vue écologique. Il ne présente pas de véritable originalité paysagère et recèle plutôt une variété d'ambiances boisées suivant les essences en place, les états d'exploitation de la forêt.

En effet, la forêt d'Horte se compose à 80 % de châtaigniers. la forêt d'Horte connaît un abattage fréquent du fait d'un cycle d'exploitation relativement court (30 ans). Il existe un réseau de replantation des châtaigniers après chaque abatage.

D'un point de vue extérieur cette entité paysagère dessine un imposant cordon végétal sur les lignes d'horizon.

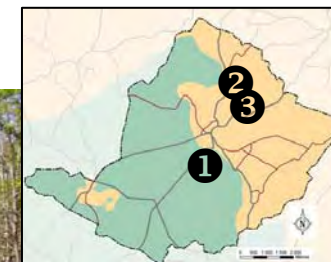


❶ Bois de chauffage et empilement de grumes



❷ Vaste perspective présentant plusieurs états végétatifs au Sud du lieu-dit « la Forêt »

Les paysages boisés



❶ Rare clairière en prairie



❷ Vaste horizon caractériser par d'amples ondulations



❸ Vaste horizon caractériser par un ligne boisée

Les espaces agricoles semi-ouverts

Le paysage est ici caractérisé par l'association des espaces agricoles et de boisements discontinus. Cette composition est basée sur des ouvertures plus ou moins larges dans les massifs boisés nécessaires à l'établissement d'une agriculture.

On observe une alternance de grandes parcelles de cultures et de boisements discontinus. Les prairies constituent bien souvent des transitions avec les boisements.

On relève aussi la présence d'un habitat dispersé mais qui tend à se localiser principalement sur une diagonale Nord-Ouest Sud-Est, à la rencontre des deux entités

Cette entité propose certains contrastes, elle évolue entre des espaces ouverts sur les versants (caractère de plaine) vers des espaces plus refermés (caractère semi-bocager des fonds de vallons)

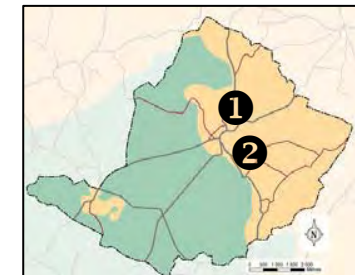
Dans la perspective de la définition de zones constructibles, le territoire doit être pensé pour que l'urbanisation future ne soit pas dommageable pour les paysages et l'utilisation agricole des sols. L'agriculture doit rester un facteur identitaire de l'espace communal.



❶ Exemple de grand parcellaire au Nord du bourg ; paysage dénudé recevant une agriculture intensive. Des arbres isolés jouent le rôle de motif paysager important dans ce contexte de plaine agricole ouverte.



❷ Exemple de parcellaire souligné par des haies



Les espaces agricoles semi-ouverts



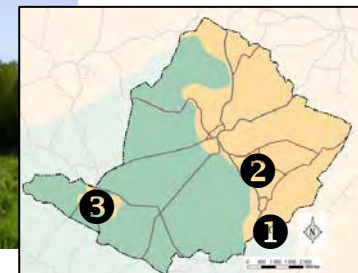
❶ En fond de vallons, les vues se referment sensiblement



❷ Les espaces ouverts rendent accessible visuellement les secteurs d'habitat



❸ Prairie pâturée dans le contexte boisé entre l'Hermitte et Chêne Vert



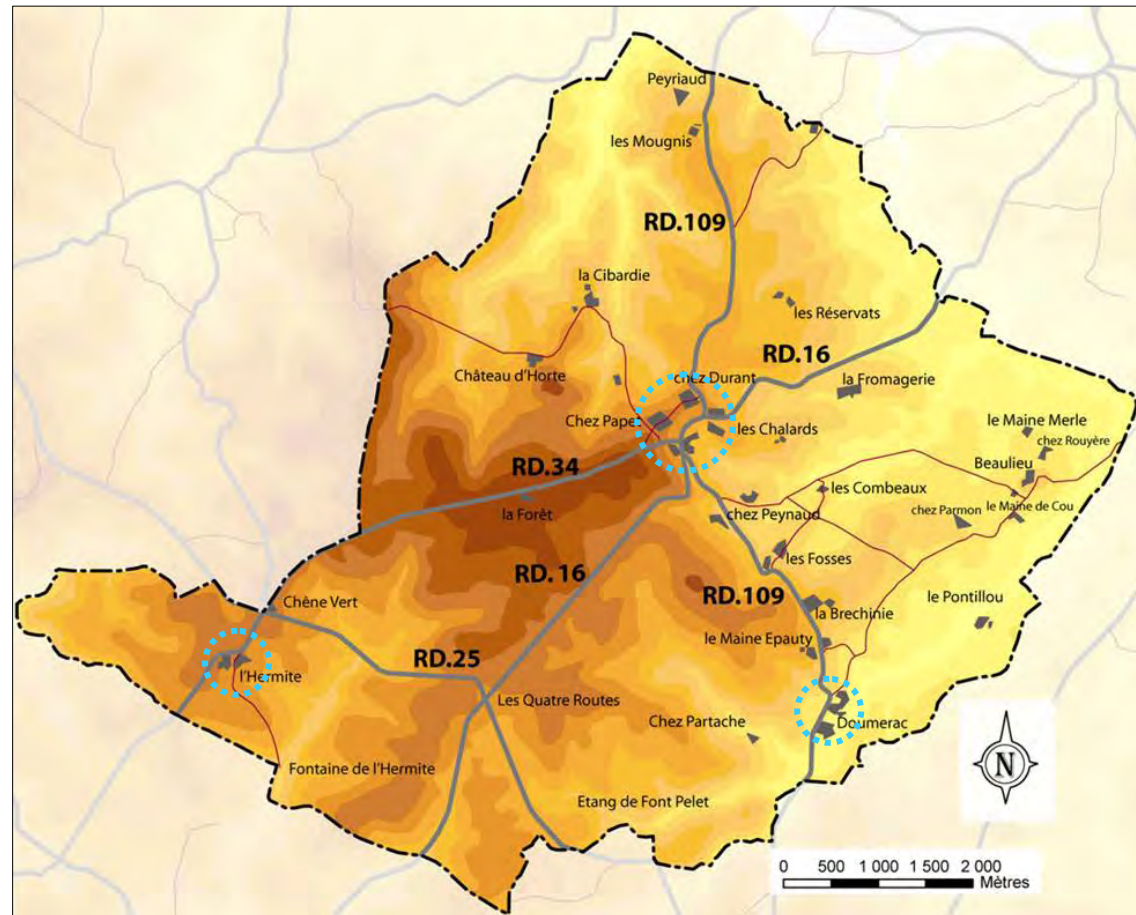
Répartition générale du bâti

Le bâti de la commune se rassemble principalement le long de la RD.109 sur une ligne de rencontre entre les deux grandes entités paysagère, ou plus simplement à la lisière de la forêt d'Horte.

Son emprise reste limitée par rapport à la surface totale du territoire.

Le bourg constitue l'entité urbaine la plus importante au centre du territoire. Subtilement implanté, il tire parti de la topographie des lieux et trouve ainsi une exposition Sud-Est.

Le village de Doumérac au Sud et celui de l'Hermitte au Sud-Ouest constituent des entités de seconde importance.



La composition des villages



❶ L'Hermitage : ce village dispose son habitat autour d'un espace commun



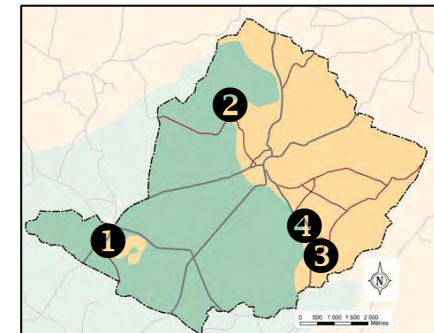
❷ La Cibardie en venant du bourg



❸ Doumerac : les volumes bâtis s'organisent de façon rationnelle par rapport à la voie



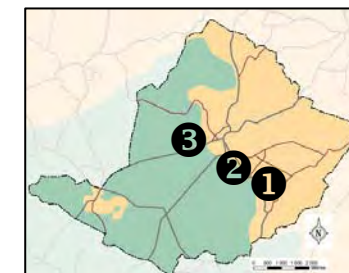
❹ Le Maine Epauty, cet ensemble détache de grands volumes et des boisements



Le bourg dans son contexte



① Vue à partir des Chalards, implanté sur le rebord du vallon, le bourg présente un parfait équilibre paysager avec son contexte



Le bourg de Grassac se signale dans le paysage par son clocher.

Le support moyennement mouvementé du bourg génèrent une multiplicité de points de vue.

Les perspectives qui s'articulent autour du bourg proposent des profils de village particulièrement bien préservé.



③ Vue de la RD.16, le bourg se dévoile à la sortie de la forêt

L'organisation du centre-bourg



❶ A partir de l'entrée Sud, le bourg présente un caractère relativement compact



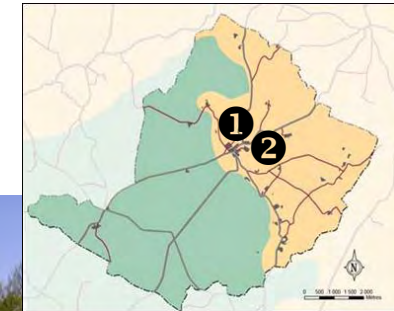
❷ Le cœur propose des formes architecturales de qualité



❸ L'entrée Nord est marquée par le bâtiment de la Mairie Ecole et s'ouvre sur un fond de vallon

Les extensions du bourg

Le bourg étant l'entité urbaine principale de la commune, il apparaît comme un des supports les plus apte à recevoir les extensions urbaines futures. Un des enjeux essentiels de son évolution réside dans la maîtrise de ses extensions résidentielles.



❶ Constructions récente détachée au Nord du bourg



❷ Constructions récente détachée à l'Est du bourg, le contexte bocager facilite son intégration

Les formes bâties

L'habitat du bourg présente un caractère relativement sobre et modeste traduisant un caractère rural ancien.

L'association de volumes voués à l'habitat et à l'activité agricole est à la base de l'organisation du bourg et des villages. Leurs volumes se sont ajoutés successivement les uns aux autres dans le temps ce qui leur confère un caractère harmonieux avec leur contexte.



Le patrimoine d'importance

La commune rassemble un patrimoine historique notable et se dispersant sur de nombreux villages.



L'Eglise confortant le caractère central du bourg



le Monastère orthodoxe et sa chapelle



Carte Communale de la commune de **Grassac**



Le Château de la Bréchinie ...



... ceinturé d'un mur en pierres sèches et cantonné de tourelles dont un pigeonnier



Les ruines du château d'Horte



Rapport de Présentation

Un patrimoine plus récent :
La Mairie-Ecole



URBANhymns

Patrimoine Archéologique et Historique

Les mesures relatives à l'archéologie préventive (loi 2001-44 du 17 janvier 2001) concernent la commune, en témoigne la carte délivrés par la DRAC.

La carte de Cassini relève la présence d'édifices historiques d'importance encore présents aujourd'hui ainsi que les villages d'importance

Les villages de l'Hermitte et de Doumérac comptaient 150 habitants il y a environ 200 ans. Ces deux villages étaient plus importants que le bourg lui-même.

Elle témoigne d'une occupation boisée dominante ancienne.



Carte de Cassini

CARTOGRAPHIE DES SITES ARCHEOLOGIQUES
Cf. Porté à Connaissance des services de l'Etat.

Le petit patrimoine

Au-delà des monuments classés et inscrits, le **patrimoine local est constitué de petits monuments qui jalonnent les campagnes et les villages.**

Ces constructions souvent de taille réduite traduisent **la richesse de l'histoire locale** (vie quotidienne et savoir-faire).

On relève notamment :

- **des lavoirs** : ancien lieu de sociabilité et d'échanges des lavandières

- **des croix de cimetière et les croix de carrefours** : elles avaient une utilité géographique (limites paroissiales, jalons sur les chemins) et historiques (mission d'évangélisation)

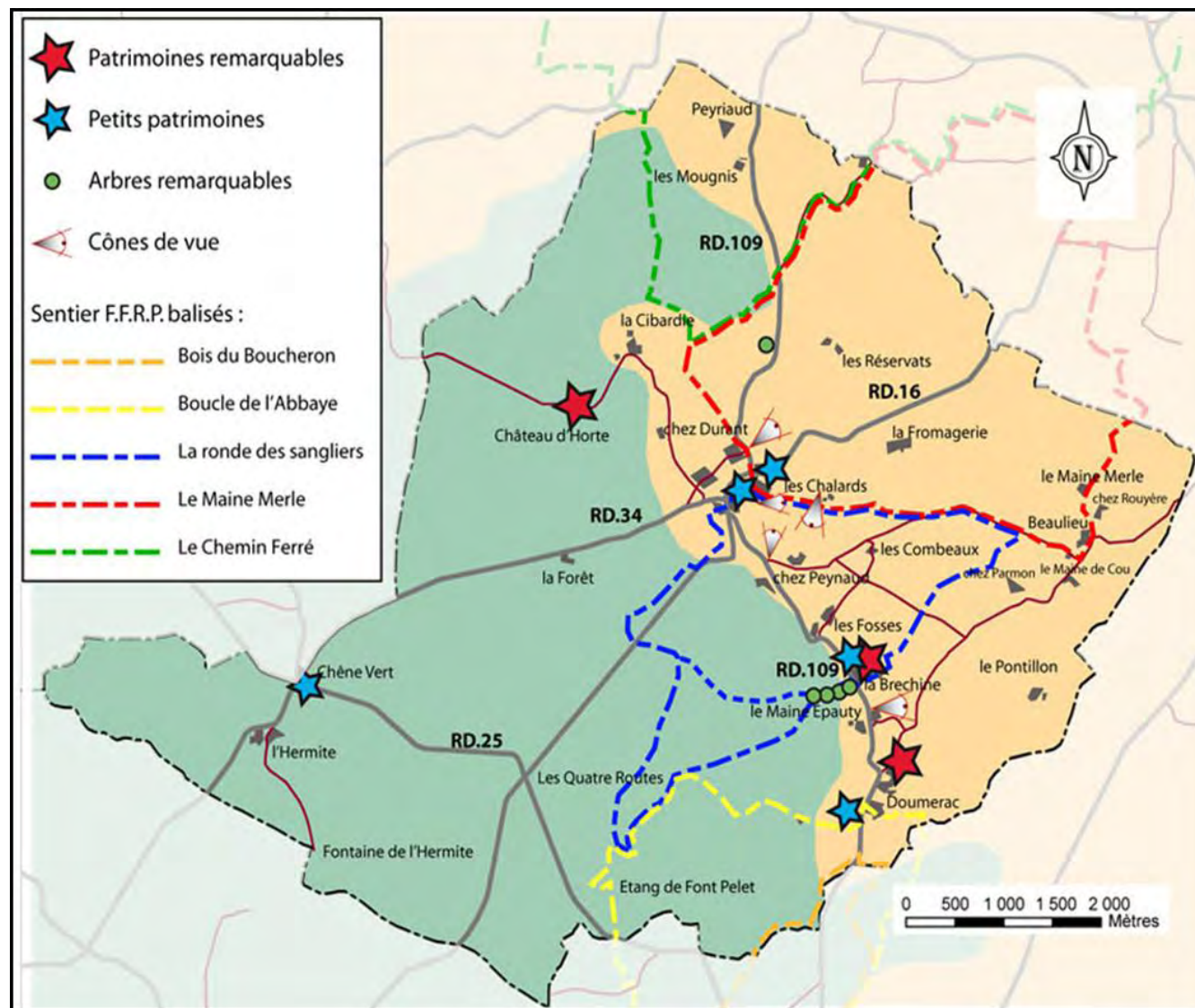
- **des puits** : la présence de l'eau a longtemps conditionné l'implantation de l'habitat

- **des arbres isolés** constituent des motifs intéressants dans le paysage

a commune présente aussi des éléments bâtis d'intérêt tels que **des granges (les Chalards)**



Carte de Synthèse



2^{ème} partie du diagnostic

Le profil socio-économique de la commune

Le contexte démographique

Préambule

La commune de Grassac se situe dans le canton de Montbron.

L'analyse démographique sera donc menée à l'échelle du **canton de Montbron** et de celui de **Soyaux sans Soyaux**. Les données cantonales datent du recensement INSEE de 1999.

Afin d'aboutir à une analyse pertinente, ne sont ici retenues que les communes ayant fait l'objet d'un **recensement complémentaire** (2004 à 2006) ou disposant de données communales pour 2007 pour le canton de Montbron.

Les données sur l'agriculture sont issues du Recensement général de 2000 et de données communales (2007).



La commune à l'échelle du canton de Montbron

Selon le dernier recensement de 1999, le canton regroupe **6745 habitants**. Depuis, le nombre global est passé à **6939 habitants** (cumul des recensements complémentaires et données communales).

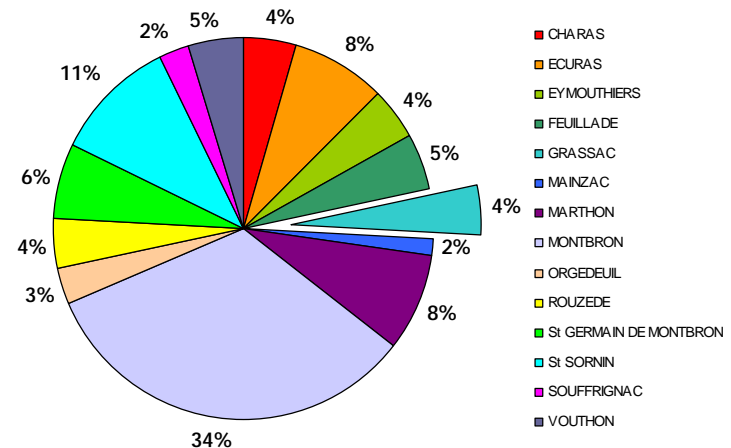
La commune de Grassac rassemble **274 habitants en 1999**, 268 en 2004 et **292 en 2007**, soit plus de **4% de la population du Canton**.

Dans l'ensemble du canton de Montbron (14 communes), Grassac se positionne au 10^{ème} rang en terme de poids démographique.

Entre 1999 et 2007, Grassac comme la plupart des communes du Canton, **a gagné des habitants**. (+18 hab.).

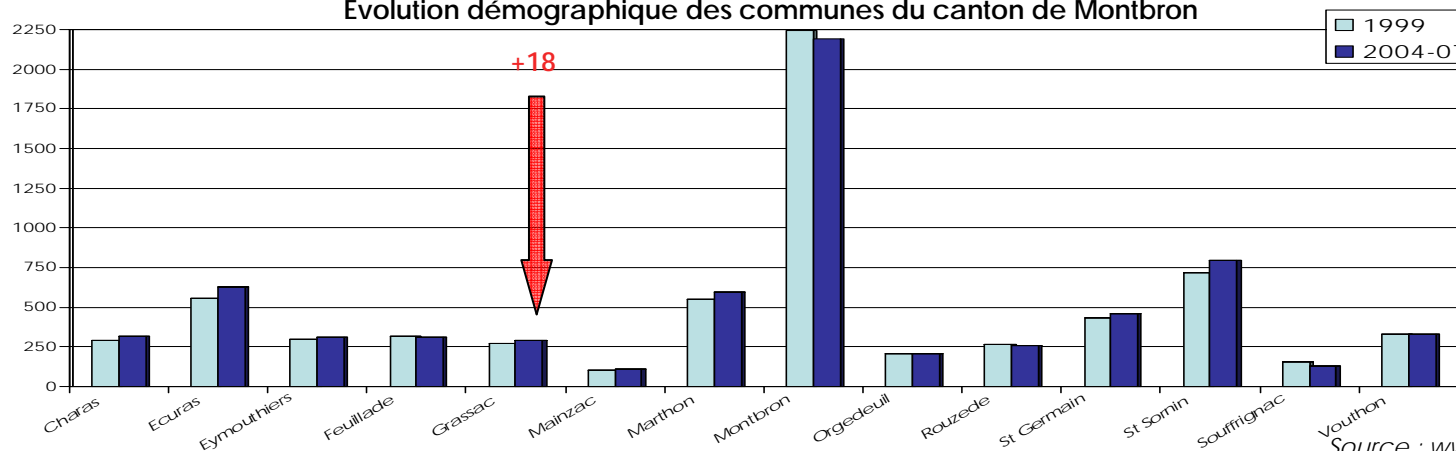
La densité sur Grassac est de 10 habitants/km² (plus de 2000 ha sont de la forêt).

Répartition des communes dans le canton de Montbron en 1999



Source : www.insee.fr

Evolution démographique des communes du canton de Montbron



Source : www.insee.fr

Une démographie sensiblement positive depuis 20 ans

La population communale en **2004** était de **268 habitants**.

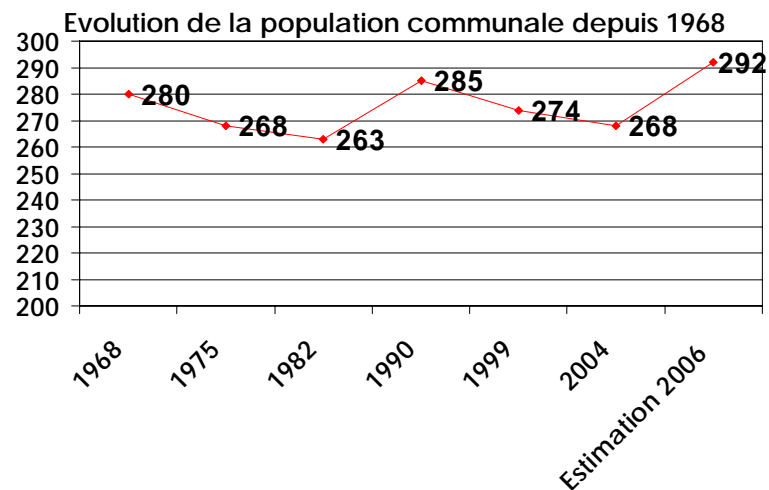
Depuis **1968**, on relève des variations régulières :

- Une **baisse** de 1968 à 1982,
- Une **augmentation** entre 1982 et 1990 : + **8 %**,
- Une **baisse** de 1990 à 2004.
- et de **nouveau une hausse** jusqu'en 2007

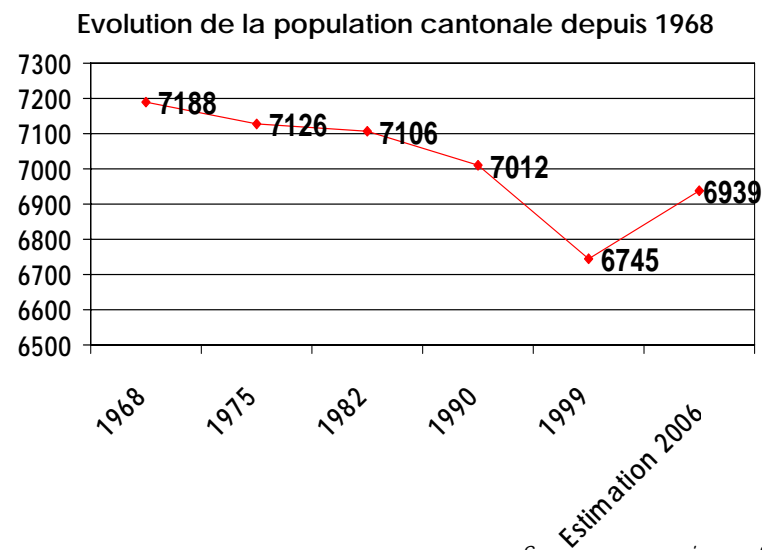
Cependant, la population devrait selon les estimations de la commune avoir **dépasser les 300 habitants** en **2007**. Ce qui signifie qu'elle a gagné **plus de 10 habitants en moyenne chaque année** depuis 2004.

Depuis **1968**, la **population cantonale** de Montbron **diminue**, perdant plus de 440 habitants. Mais **depuis 1999** et suivant les recensements complémentaires et les estimations communales, le canton aurait subi un **gain** de population équivalent à **194 habitants**.

Enfin, le profil démographique de la commune est stable depuis environ 30 ans. En 2007, la commune atteint un chiffre qu'elle n'avait jamais atteint depuis plus de 40 ans, ce qui témoigne d'un contexte de plus en plus dynamique



Source : www.insee.fr



Source : www.insee.fr

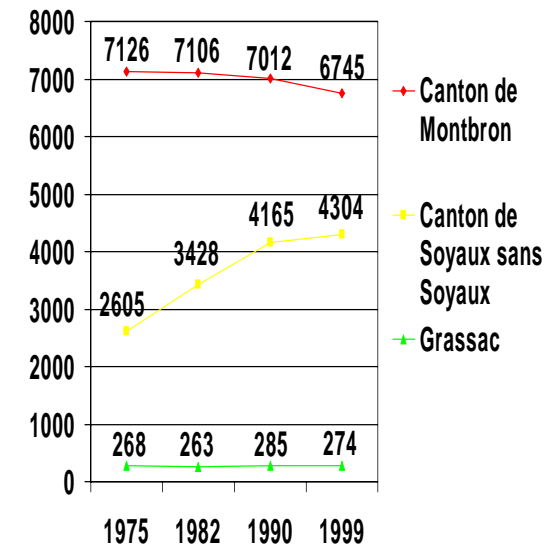
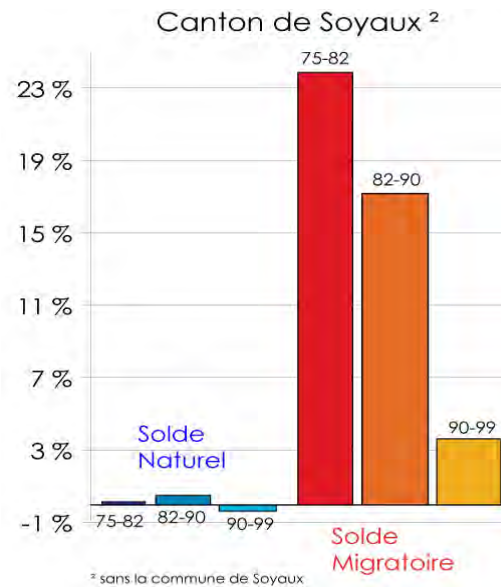
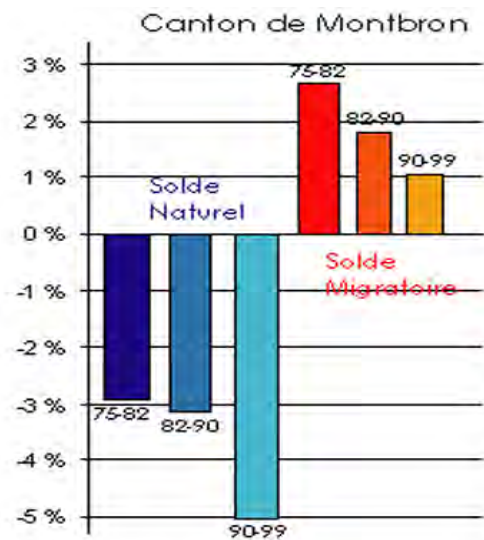
Les mécanismes d'évolution

Les cantons de Montbron et de Soyaux

Le canton de Montbron possède quelque soit la période, un solde migratoire positif, mais ses soldes naturels sont négatifs et bien plus important.

Le canton de Soyaux a aussi un solde migratoire positif quelque soit la période, mais son solde naturel se situe entre -1 et 1 %, ce qui n'a pas de réelle influence sur la croissance de la commune. Sur ce canton, cela s'explique par le fait que les communes sont géographiquement plus proche d'Angoulême, pôle urbain regroupant des jeunes.

Pour les deux cantons, l'accroissement de population relève du phénomène migratoire avec **l'installation de nouveaux ménages sur les communes.**



Les mécanismes d'évolution

La commune de Grassac

L'évolution démographique communale s'inscrit dans une dynamique de développement en « dents de scie ».

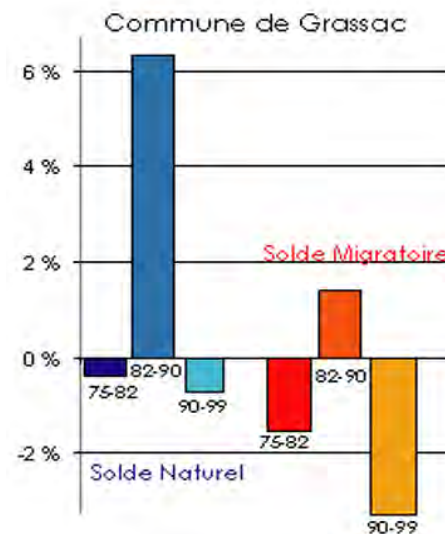
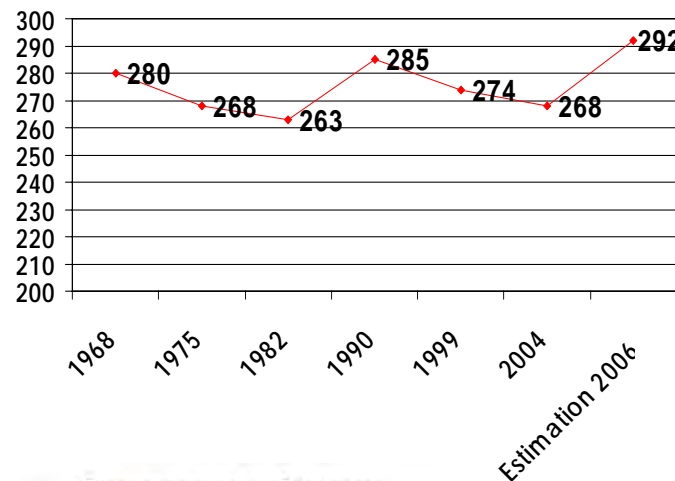
Les périodes 1975-1982 et 1990-1999 présentent un solde migratoire et naturel négatifs (les enfants s'en vont étudier et vivre ailleurs).

Toutefois, au regard de l'échantillon réduit de population, ces variations sont à pondérer.

Au final, même si les soldes sont négatifs sur deux périodes, la population tend à stagner jusqu'en 1999.

Aujourd'hui, cette tendance redevient positive, en témoignent les chiffres de la construction.

Evolution démographique



Source : www.insee.fr

Structure par âge

Pour Grassac, la tranche d'âge des 40- 59 ans a augmenté depuis 1982. Les autres tranches d'âges ont diminué.

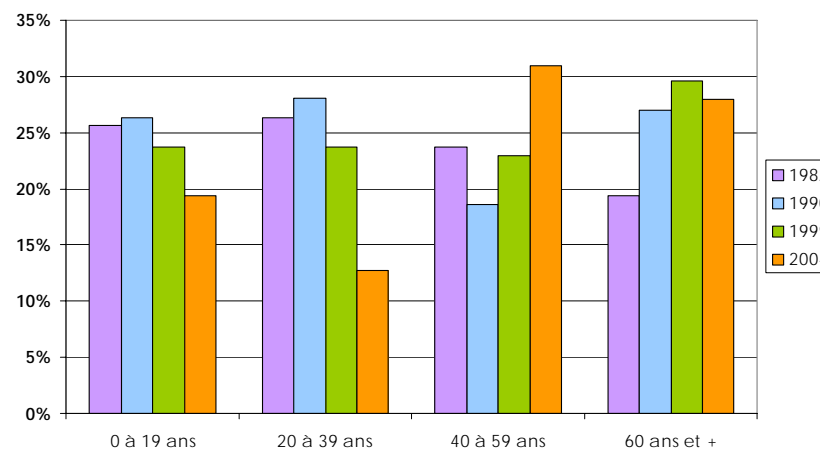
Comparée au canton de Montbron, la commune de Grassac présente les mêmes tendances.

Cependant la commune a vu diminuer l'effectif des 0-39 ans entre 1982 et 2004. La commune présente aussi une tendance à **un phénomène de vieillissement classique** avec une augmentation notable de la tranche des 40-59 ans (+ 8 points) qui représente près d'1/3 de la population.

Il s'en dégage les enjeux suivants :

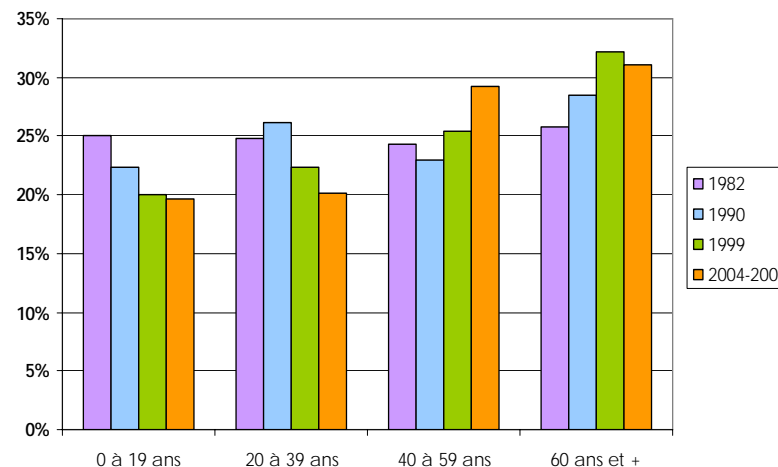
- Assurer un renouvellement de la population pour parer au phénomène de vieillissement, la commune a besoin de la tranche d'âge des 20-39 ans pour être dynamique et se renouveler.
- Mener une réflexion sur les équipements face aux nouveaux besoins engendrés par cette évolution de la démographie.

Structure par âge de la commune de Grassac



Source : www.insee.fr

Structure par âge du canton de Montbron



Source : www.insee.fr

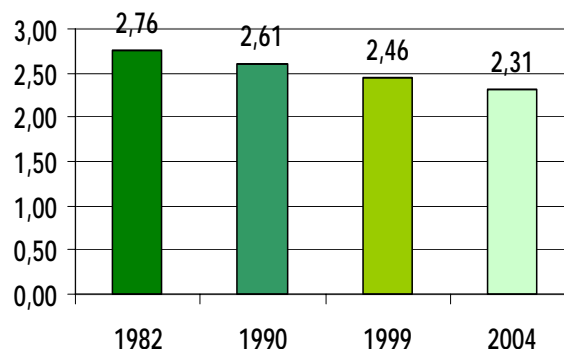
La taille des ménages

Entre 1982 et 2004, la taille des ménages a diminué comme sur l'ensemble du canton passant de 2,76 à 2,31 personnes par ménages.

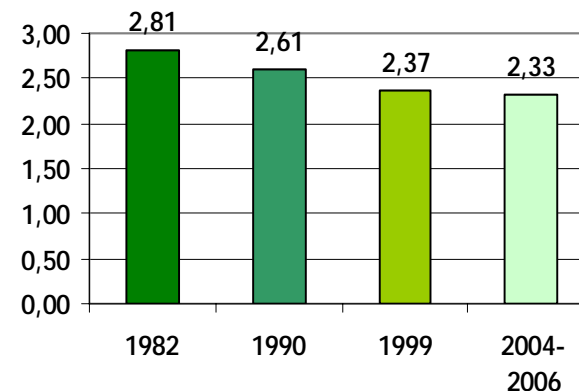
Sur la commune comme sur le canton, plus de 60% des foyers comptent 1 à 2 personnes. (phénomène de décohabitation, divorce...).

Ce constat peut engendrer une réflexion sur la taille des futurs logements et des nouvelles constructions.

Taille moyenne des ménages de Grassac



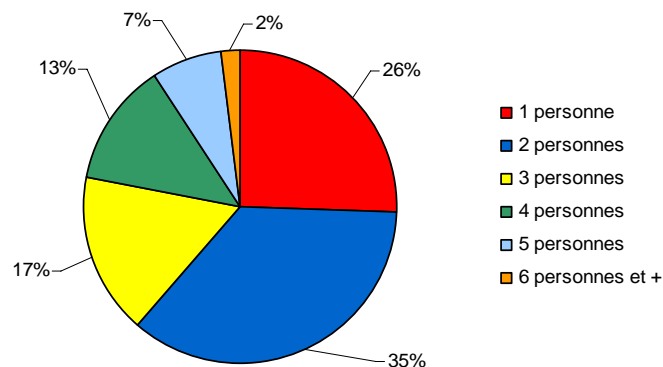
Taille moyenne des ménage du Canton de Montbron



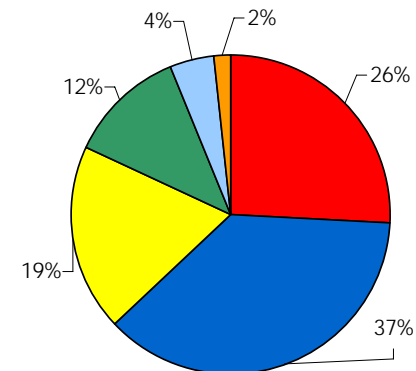
Source : www.insee.fr

Source : www.insee.fr

Nombre de personne par foyer sur la commune de Grassac



Nombre de personnes par foyer dans le Canton de Montbron

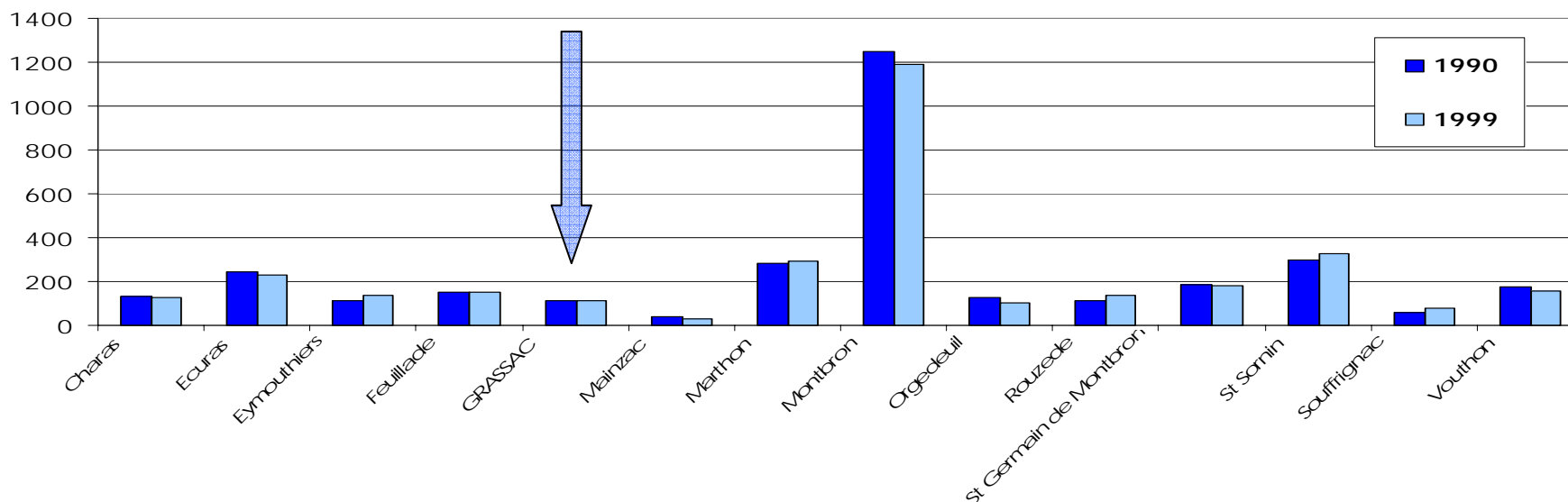


La part des actifs à l'échelle du canton

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

Seules les communes de Souffrignac (25,97%), Eymouthiers (19,57%), Rouzede (17,04%), Saint Sornin (9,45%) et Marthon (2,74%) ont vu leur nombre d'actifs accroître entre 1990 et 1999. Les autres communes ont perdu quelques actifs.

À GRASSAC, sur la période 1990 à 1999, la commune a perdu qu'un seul actif, ce qui n'est pas très important.



Source : www.insee.fr

Les actifs en 2004 à l'échelle de Grassac

Entre 1999 et 2004, le nombre d'**actifs** se maintient puisqu'il est passé de 111 à **113**. **101** personnes sont des **actifs occupés** et 12 recherchent un emploi en 2004.

Entre 1999 et 2004, le nombre d'actifs inoccupés a nettement diminué passant de 18 à 12. En 2004, le taux de chômage était de 10,6% sur la Commune et à l'échelle de la France de 12,3%.

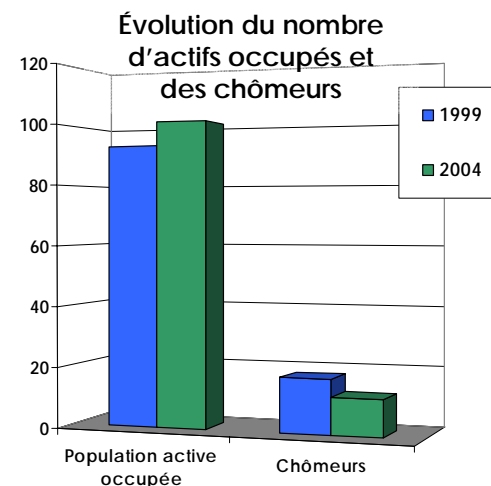
En 2004 les actifs occupés représentaient 37,7 % de la population totale (les chômeurs représentent 4,5 %).

Les migrations des actifs

En 1999, sur **101 actifs occupés**, **seulement 20 travaillent dans leur commune de résidence**, soit 21,7 %. Si on compare ces chiffres à ceux des recensements de population précédents, on s'aperçoit que les actifs sont plus mobiles aujourd'hui.

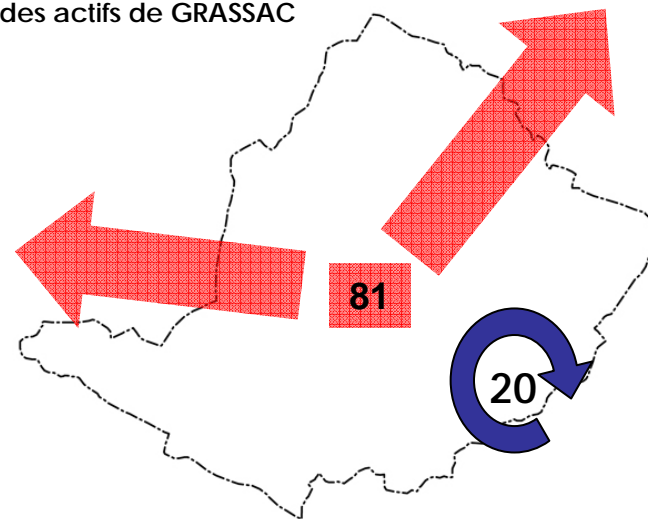
Le reste des actifs (81 actifs) vont travailler soit sur des communes du département de la Charente, soit dans les départements limitrophes.

En 1999 les migrations dominantes s'opèrent vers Angoulême, Soyaux, Montbron et Marthon (qui sont des pôles employeurs dominants). On peut estimer que cela reste encore d'actualité aujourd'hui.



Source : www.insee.fr

Les déplacements domicile/travail des actifs de GRASSAC



Source : www.insee.fr

Secteurs d'activités et catégories socioprofessionnelles

On recense en 1999, **32 emplois sur la commune** avec une part largement majoritaire du secteur tertiaire.

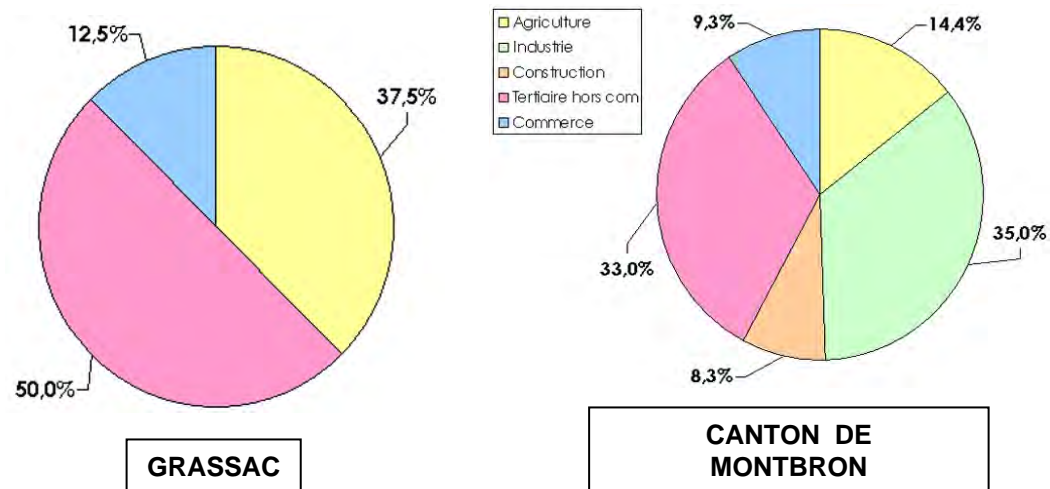
Seulement trois secteurs d'activité sont représentés sur la commune. (5 secteurs différents sur le canton de Montbron)

La part des chefs d'entreprise est relativement remarquable sur la commune puisqu'elle équivaut à 12,5 %, tout comme la part des commerçants.

En ce qui concerne les catégories socioprofessionnelles, les **agriculteurs (37,5%)** sont la catégorie la plus représentée à la même hauteur que les **employés (37,5%)**.

Il s'agit pour la commune de maintenir autant que possible la diversité d'activités sur son territoire.

Les secteurs d'activités



Source : www.insee.fr

Les secteurs d'activités sur la commune

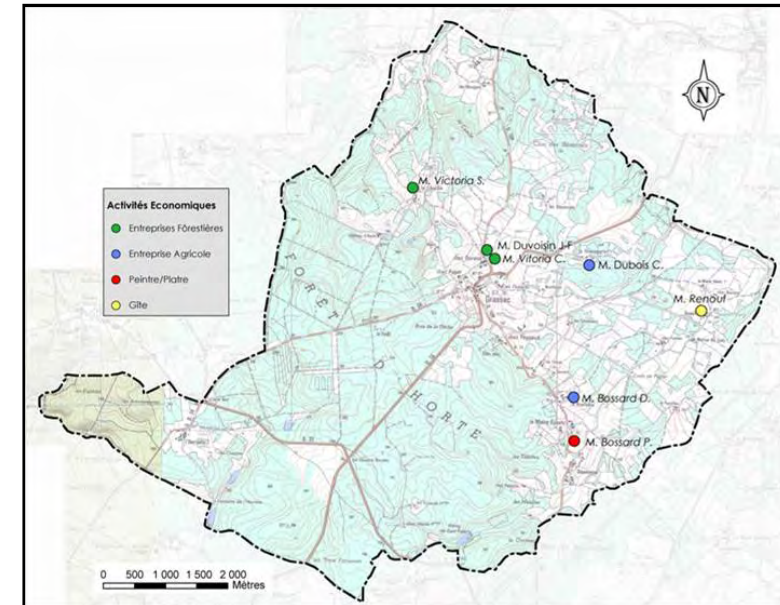
La commune compte peu d'établissements économiques.

GRASSAC accueille sur son territoire :

- 1 artisan peintre-plâtre
- 2 entreprises agricoles
- 3 entreprises forestières
- 1 gîte touristique

La commune ne possède pas de commerces sédentaires.

L'activité touristique mériterait d'être plus développée car un réel potentiel existe sur la commune



Localisation des entreprises sur la commune

Celles-ci se répartissent sur l'est du territoire, au-delà de la RD.109.

L'entrée nord du bourg se caractérise par l'existence de 2 entreprises forestières.

Maintenir un équilibre entre les activités économiques et les habitations en évitant tout conflit d'usage constitue un enjeu pour l'équilibre communal.

La Forêt d'Horte

La **Forêt d'Horte** présente un potentiel très important pour **l'exploitation sylvicole**.

3 exploitations forestières sont déjà installées sur la commune. Les communes limitrophes sont aussi concernées par cet entité forestière et ont aussi des exploitations qui sont propriétaires de terrains sur Grassac.

La Forêt d'Horte connaît un cycle d'exploitation relativement court (30 ans).

Un site qui peut générer des nuisances (trafic de poids lourds, abattage d'arbres...) mais qui présente un potentiel touristique.



L'agriculture

Evolution des exploitations et de la SAU

La commune compte en 2000, 5 **exploitations professionnelles**.

Au regard du R.G.A. de 2000, on note une diminution des 2/3 du nombre d'exploitations depuis 1979 avec dans le même temps une SAU qui a doublée.

En comparant les tranches d'âges des chefs d'exploitation, on note une tendance au vieillissement. Toutefois les informations communale témoignent d'un renouvellement par la reprise de certains sièges. L'âge moyen des exploitants aujourd'hui sur la commune de Grassac est de 50 ans.

RGA	1979	1988	2000	2007
Exploitations Professionnelles	14	13	5	-
Toutes exploitations	39	25	13	6
SAU moyenne (ha)	16	23	34	67

Les superficies renseignées sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles

RGA	1979	1988	2000	2007
Moins de 40 ans	7	3	-	1
De 40 à 55 ans	16	8	8	4
55 ans et plus	16	14	-	1
total	39	25	14	6

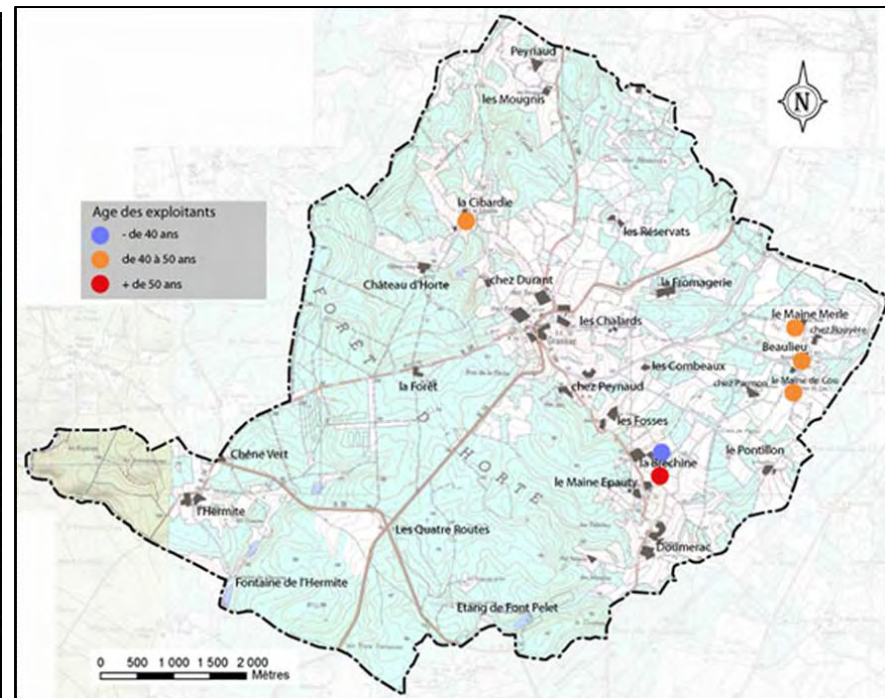
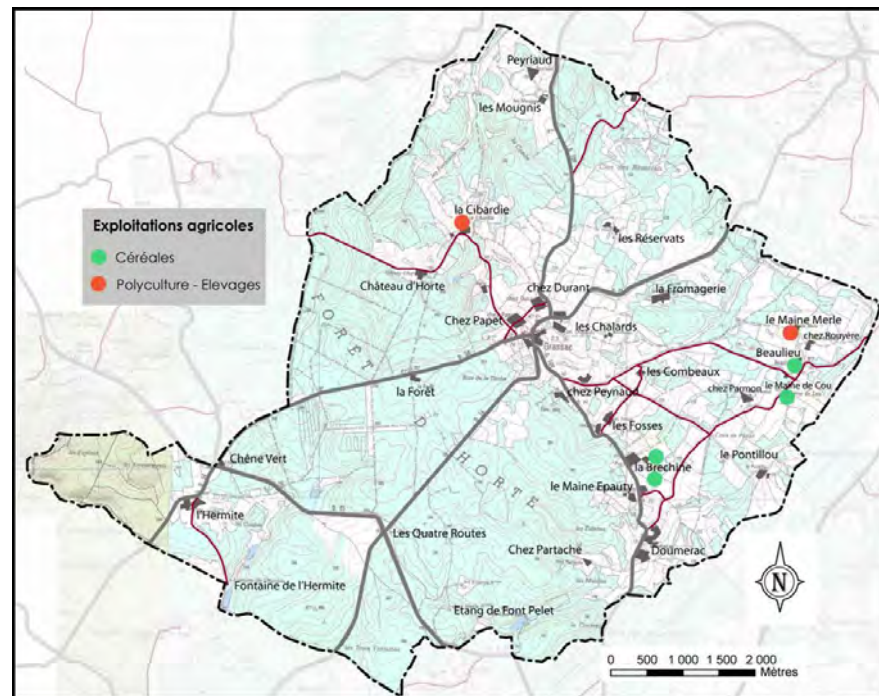
Localisation des exploitations par type d'exploitation et âge des exploitants

6 agriculteurs ont leur siège d'exploitation sur la commune. Elles se situent à l'est de la commune sur 5 hameaux.

4 agriculteurs exploitent des cultures et 2 font de la polyculture.

Les exploitants ont entre 31 ans et 59 ans.

Toutes les exploitations sont pérennes sur une quinzaine d'années.



Les productions

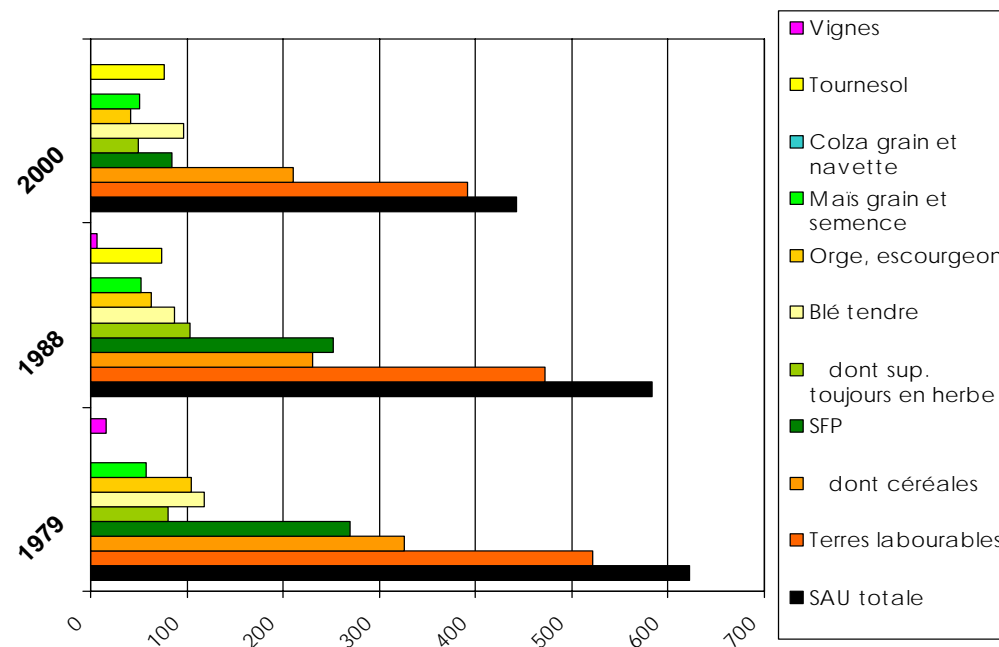
En 2000, **88 % des terres sont labourables**, les vignes ne représentent même pas 1% de la surface agricole utile des exploitations.

On note :

- Une diminution de la SAU totale depuis 1979 (-179 ha).
- Un maintien de la culture du maïs et une culture du tournesol qui s'accroît depuis 1988.
- Une diminution de la surface des vignes, elle est passé entre 1979 et 2000 de **16 à 1 hectare**.

Soutenir la diversité des pratiques agricoles, favorable à un équilibre économique et paysager

Superficie agricole en ha



Source : RGA 2000

Le cheptel

En 2000, seuls les **bovins** composent le cheptel présent sur la commune.

Entre 1979 et 2000, les effectifs totaux ont diminué de plus des **2/3**.

On note :

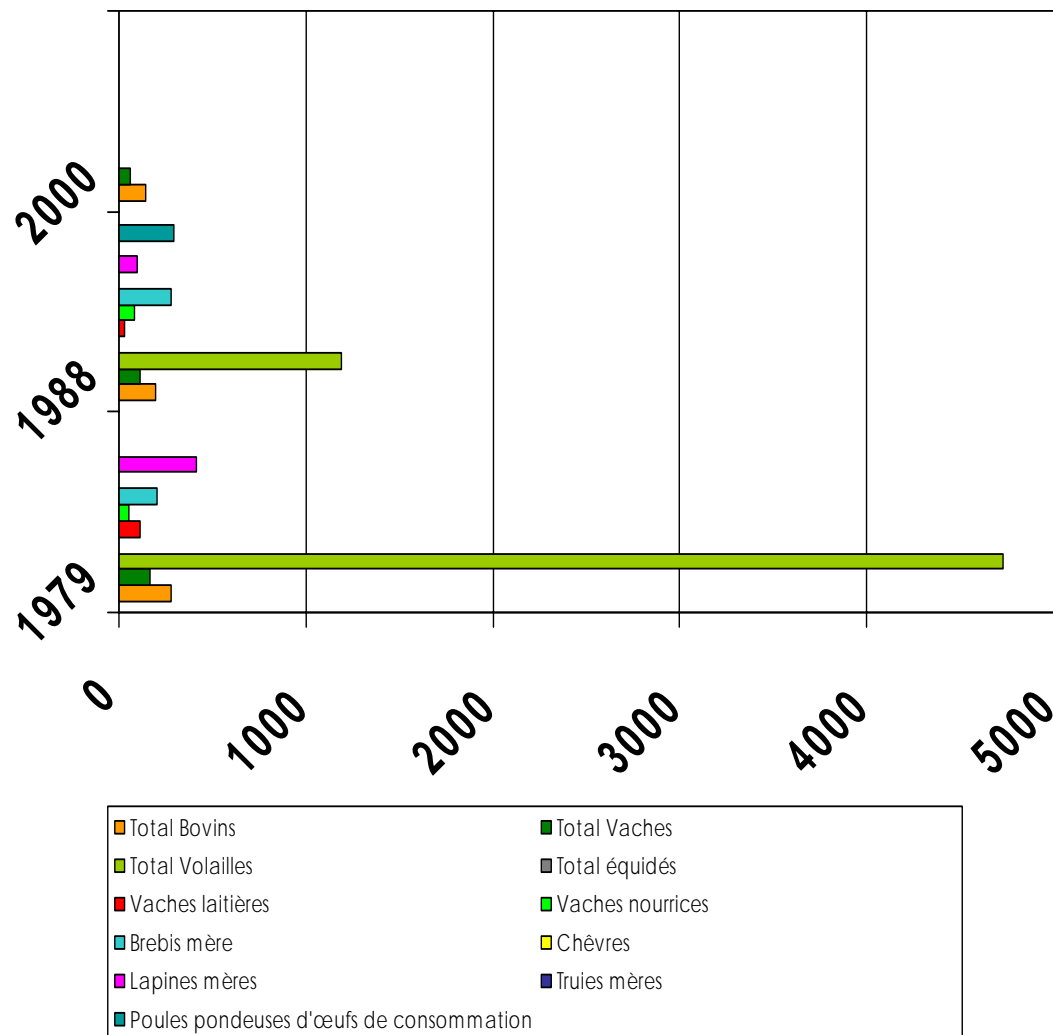
Une diminution globale des élevages et de leurs effectifs.

En 2007, le cheptel ne se compose plus que d'**une centaine de « vaches à viande »**, propriété d'un seul exploitant.

La disparition de l'élevage de brebis ainsi que de la volaille et des lapines.

Limitier les conflits de voisinage avec la seule exploitation pratiquant l'élevage (hameaux du Maine Merle) et laisser à tous les exploitants des possibilités d'extension...

Cheptel / Effectifs



Source : RGA 2000

3^{ème} partie du diagnostic

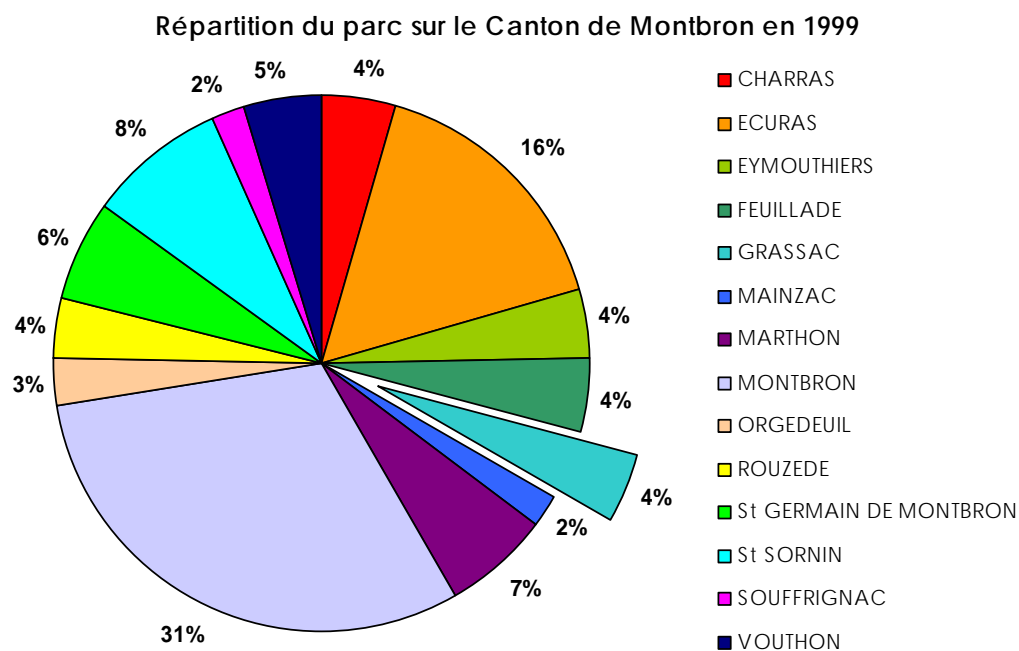
Le parc de logements et le
fonctionnement urbain

La répartition du parc de logements sur le canton

Le canton de Montbron rassemble 3 706 logements en 1999 et 4 309 logements estimés en 2006, soit une augmentation du parc cantonal de 16 %.

La commune de GRASSAC regroupe 4 % du parc avec **151 logements** en 1999.

Lors du recensement partiel de 2004, ce nombre de logement avait augmenté de 5, soit un total de 156 logements.



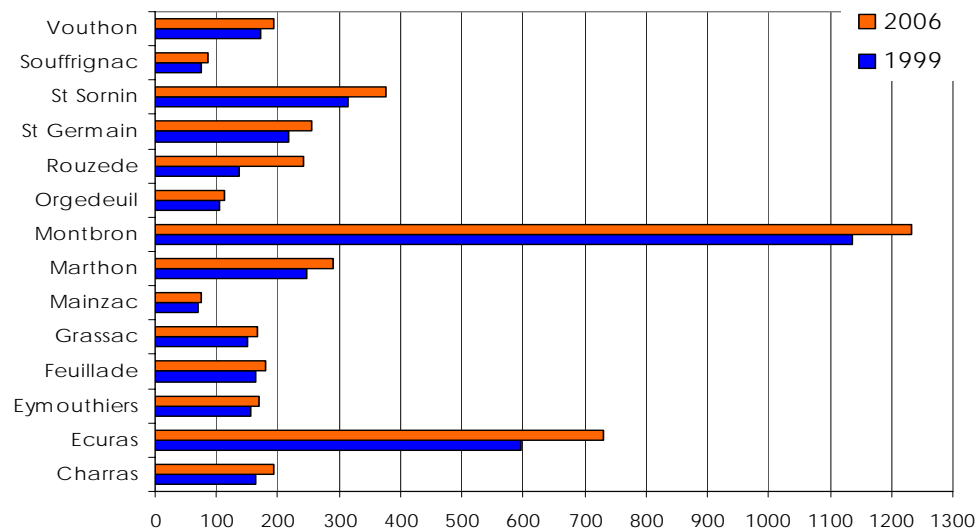
Source : www.insee.fr

L'évolution de la construction cantonale

Toutes les communes du canton ont vu leur nombre de **construction augmenté**. Grassac est l'une des communes qui a le moins ressenti cet effet.

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).



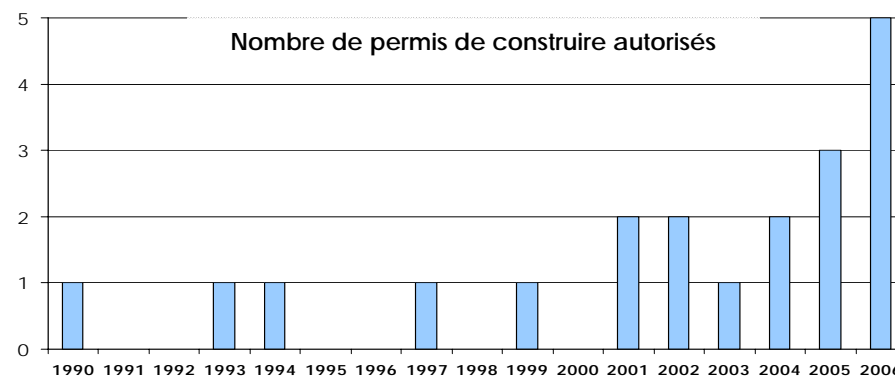
L'évolution de la construction communale

Les informations concernant la localisation des constructions neuves et des extensions-réhabilitations proviennent des données communales. On remarque que pour certaines années aucune construction n'a été réalisée.

Le rythme de la construction s'intensifie très nettement ces 4 dernières années.

Depuis 2001, ce phénomène s'est intensifié, c'est en moyenne 2,5 permis de construire qui sont déposés.

En moyenne sur les 15 dernières années, c'est plus d'un permis de construire par an déposé.

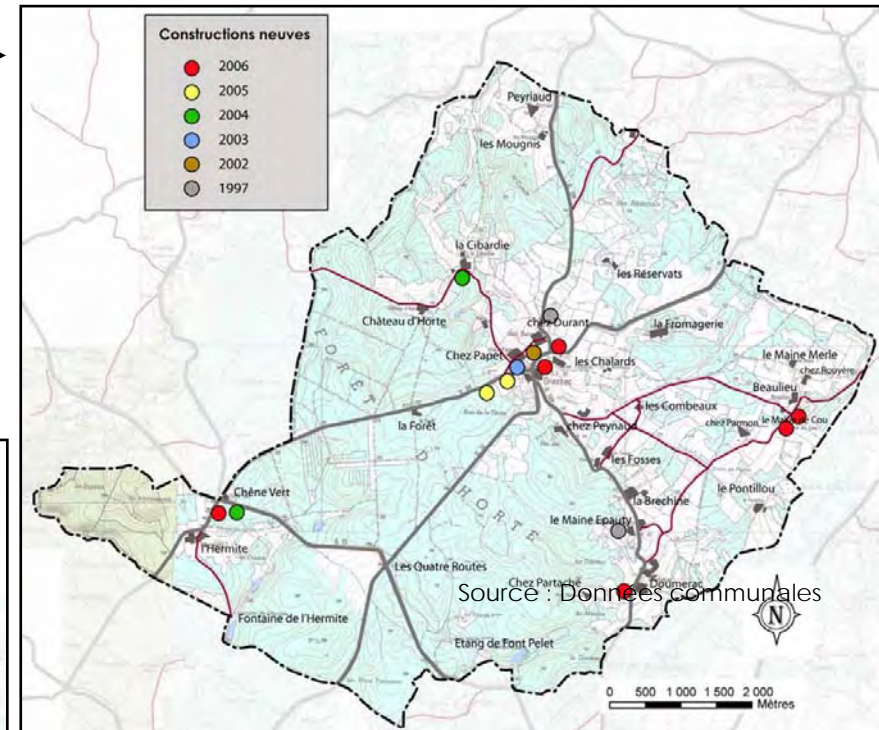
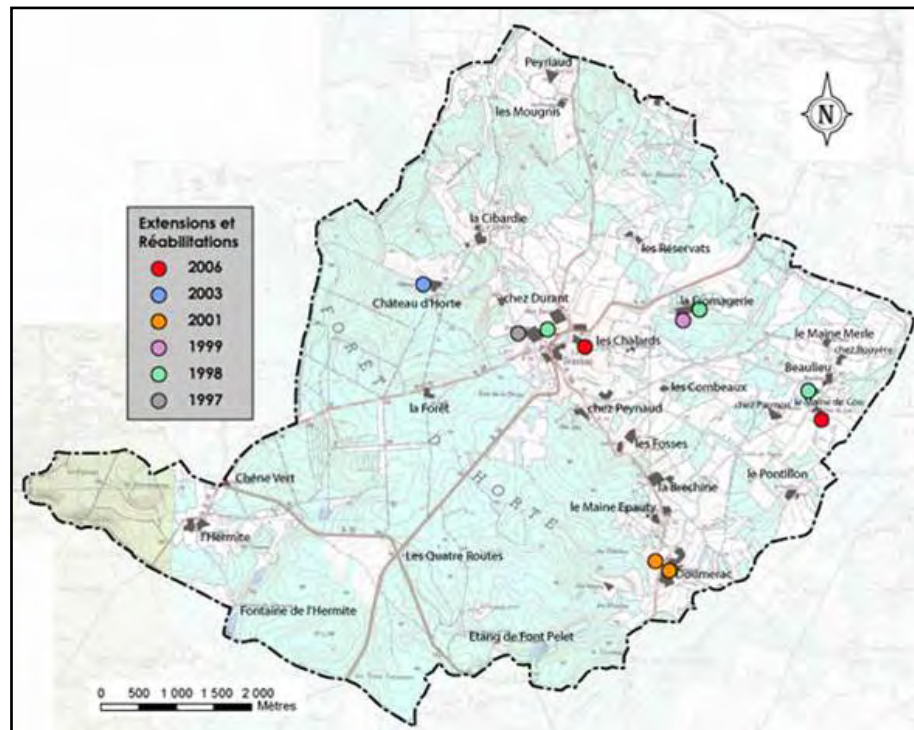


Source : Insee, actualisé avec Sitadel

Les nouvelles constructions

La localisation des nouvelles constructions reste cohérente avec la structure urbaine de la commune.

Elles se concentrent essentiellement sur le bourg et 4 hameaux principaux (Doumerac, Chez Durant, Le Maine de Cou et le Chêne Vert).



Les extensions et réhabilitations

Les extensions et les réhabilitations (souvent de granges) ont donné lieu à de nouveaux logements habités par des ménages.

La localisation de ces réhabilitations et extensions se sont faites sur le bourg et 4 hameaux (Doumerac, Maine de Cou, la fromagerie et le Château d'Horte.)

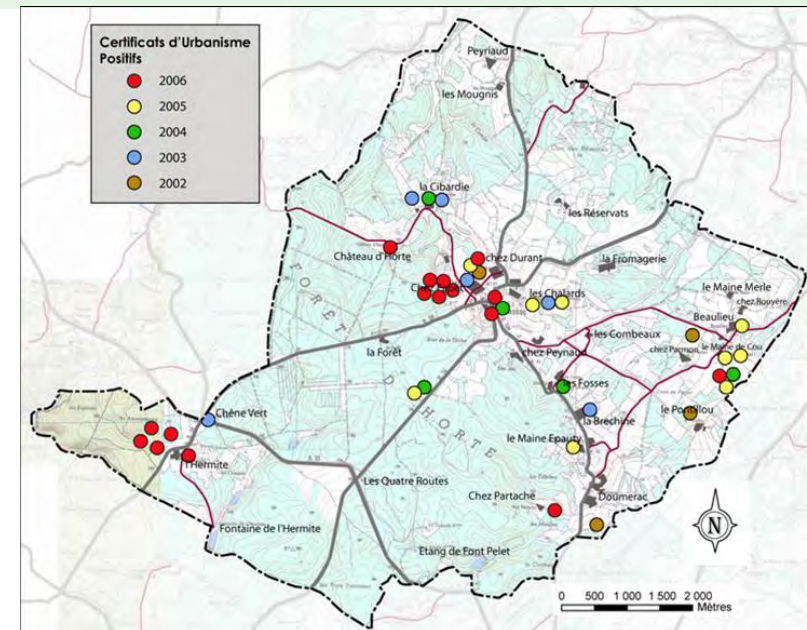
Source : Données communales

Les Certificats d'urbanismes

Le nombre des certificats d'urbanisme positifs ont augmenté depuis 2 ans.

Ils se concentrent essentiellement sur le bourg et les hameaux l'entourant. (Chez Durant, Chez Papet, Fouilloux, Les Chalards...)

Les villages situés au Nord-Est du territoire communal présentent un enjeu de développement urbain. (Le Maine de Cou, Le Pontillou, Chez Parmon, Chez Rouyère...)

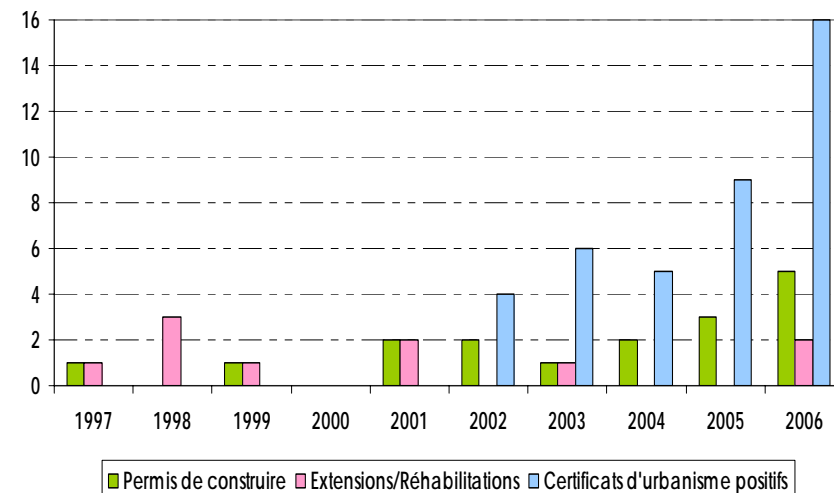


Source : Données communales

Le rythme de la construction

L'analyse des **permis de construire délivrés ces 10 dernières années** permet de constater :

- **un rythme de la construction neuve moyennement élevé.** On observe depuis 2004 une hausse sensible des constructions neuves
- **L'existence de réhabilitations** et changement de destination de certains bâtiments
- **De nombreux CU** (pas de données avant 2002) déposés ces 5 dernières années ont été positifs



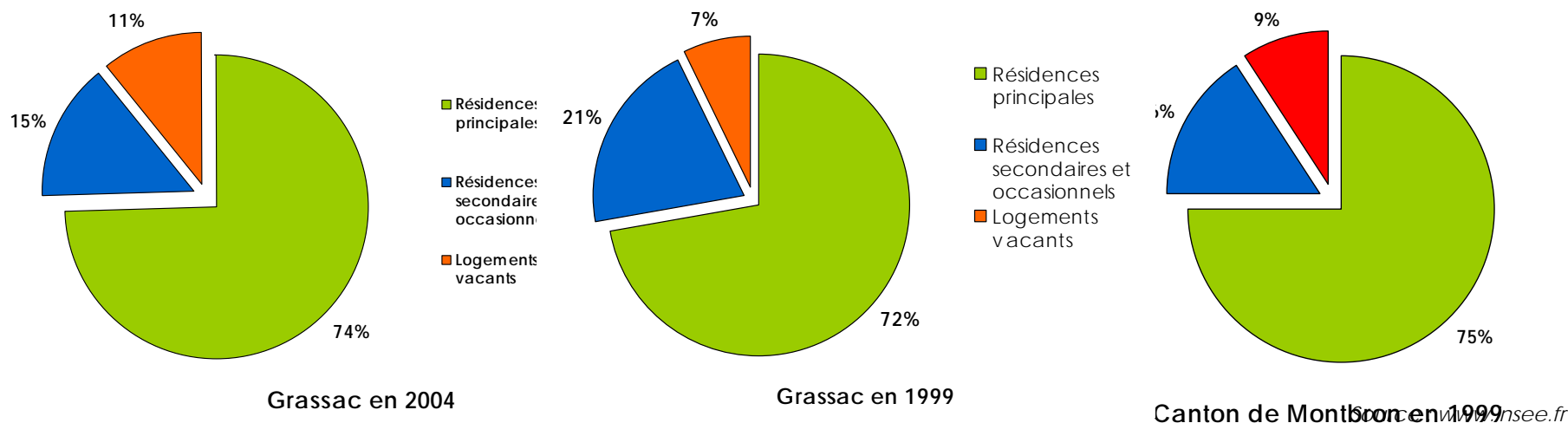
Le parc de logements de la commune par catégories

En 1999, le parc de logements de la commune compte 109 résidences principales soit plus de 70%. On retrouve la même proportion dans le Canton de Montbrion.

Le recensement de 1999 nous permet de connaître l'âge de la population qui habite dans le parc de logement. **A 47% ce sont des personnes de 60 ans et plus** et à 50 % des ménages entre 30 et 59 ans (âge de la personne de référence).

En 2004, les **résidences principales représentent 74%** du parc, la part des **logements vacants** a augmenté et atteint maintenant **11%**.

On peut donc supposé que ceux sont des logements secondaires et occasionnels qui sont devenus vacants.



La taille des logements

Grassac présente une part faible de petits logements mais néanmoins comparable aux parts du canton.

Les grands logements de 4 pièces et plus sont largement représentés (63 % du parc communal) en 1999 et 72 % en 2004.

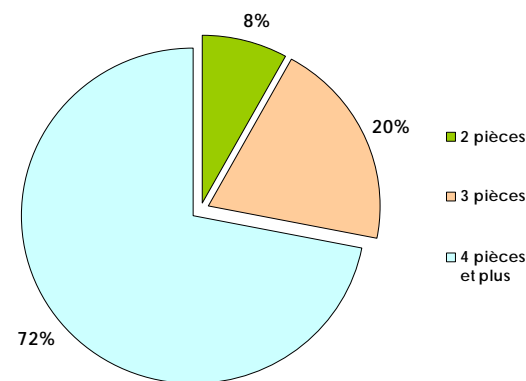
Enjeux

La proportion des logements de 2 et 3 pièces a diminué entre 1999 et 2004.

Une certaine adéquation avec le contexte social actuel à pérenniser compte tenu des nouveaux besoins.

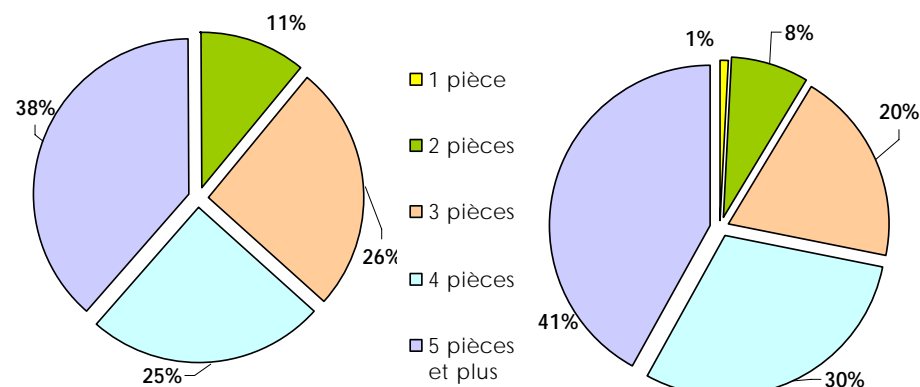
La taille des ménages baisse et la taille des résidences augmente.

Nombre de pièces des résidences principales en 2004



GRASSAC (116 log.)

Nombre de pièces des résidences principales en 1999



GRASSAC (109 log.)

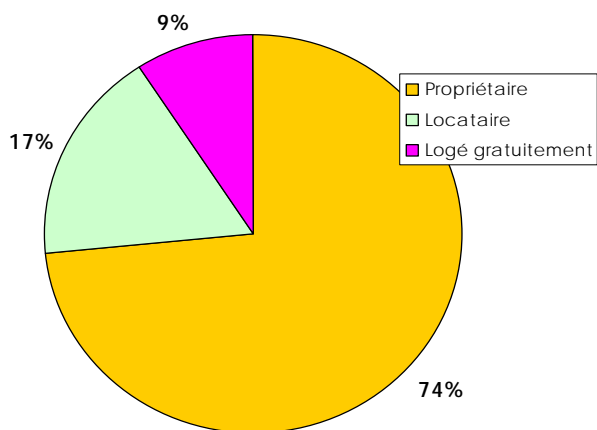
Le Canton (2 779 log.)

Le statut d'occupation

La **part des propriétaires** en 1999 est largement **dominante** : 80 logements (**74 %**) sur les 109 résidences principales sont occupés par les propriétaires. En **2004**, cette proportion a augmenté et représente **84 %**. La part des locataires est inférieure à celle observée à l'échelle du canton, aussi bien pour le recensement de 1999 que pour celui de 2004. La commune ne compte aucun logement collectif.

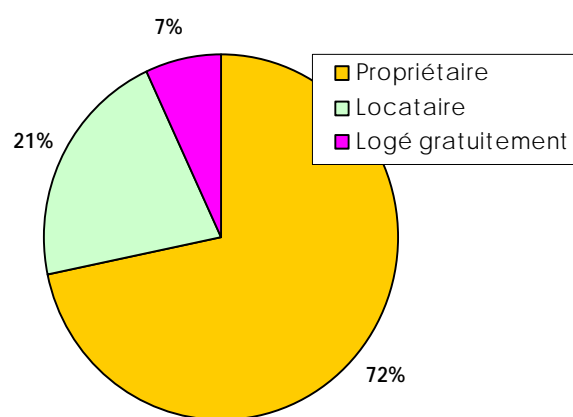
Enjeux :

- Assurer la diversité de l'offre notamment en locatif pouvant être synonyme d'une population jeune et renouvelée régulièrement.
- La commune présente tout de même une population assez jeune qui viennent pour construire leur logement.
- La commune n'est pas favorable aux opérations de lotissements et aux locatifs (procédure trop longue pour le lotissement et mauvaise image des « uns sur les autres »),



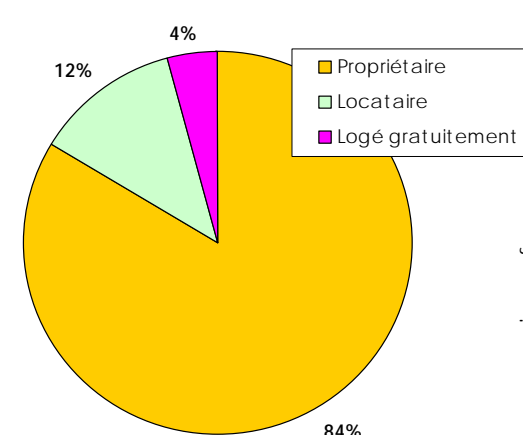
GRASSAC en 1999

Carte Communale de la commune de **Grassac**



Canton de Montbron en 1999

- Rapport de Présentation



GRASSAC en 2004

- **URBAN**hymns

Age du parc

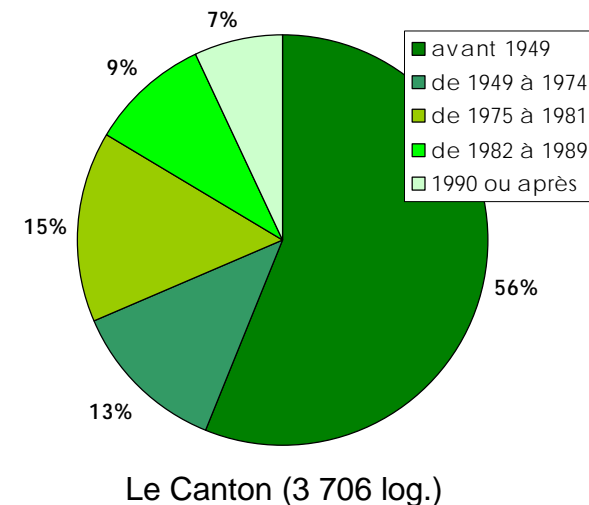
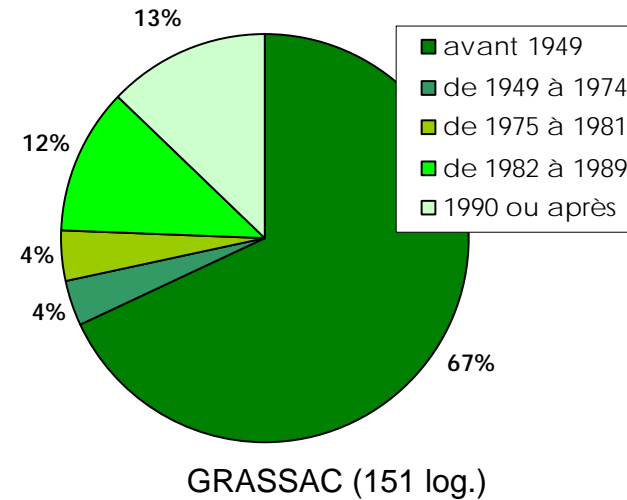
La commune présente un parc relativement ancien puisque les $\frac{3}{4}$ du parc date d'avant 1949.

Le renouvellement de logement est moyennement fort depuis 1982. (19 %)

Depuis 2002, la commune a vu se construire de nouveaux logements. **Depuis 5 ans**, elle compte **12 nouvelles habitations** individuelles.

→Compte tenu de l'augmentation rapide du nombre de construction depuis 2002, le parc de logement a un peu rajeuni (25 % des constructions ont 25 ans ou moins).

Age du parc en 2006



Source : www.insee.fr

Des équipements limités et conformes au poids démographique

Le regroupement pédagogique intercommunal (RPI) a été créé en **1977** pour éviter la fermeture de classe sur 4 communes : Charras, Grassac, Rougnac et Combier (où il n'y a pas d'école).

Il a été décidé que la commune de Grassac s'occuperait des classes des **Cours Élémentaires 1ère et 2ème année**, Rougnac des classes de maternelle et du Cours Préparatoire et Charras des Cours Moyens 1ère année et 2ème année.

Depuis 10 ans, Grassac compte en moyenne **21 enfants inscrits** à chaque rentrées scolaires dans ces 3 communes.

Les **classes de CE1 et CE2 sur la commune de Grassac** compte en moyenne depuis la rentrée 1997-1998 **16 à 17 élèves**.

Lors de la dernière rentrée scolaire, l'effectif du Cours Élémentaire était de **25 enfants**.



Tableau récapitulatif de la sécurité incendie

D'une façon générale, les insuffisances du réseau incendie se révèlent principalement sur des hameaux isolés

Le bourg ne présente pas d'insuffisances particulière hormis sur sa partie haute où le réseau d'eau présente un débit relativement faible.

Destinataire : Mr le maire				GRASSAC				<table border="1"> <tr><th colspan="2">Légende Domaine</th></tr> <tr><td>NR</td><td>Non Renseigné</td></tr> <tr><td>Pr</td><td>Privé</td></tr> <tr><td>Pu</td><td>Public</td></tr> </table>		Légende Domaine		NR	Non Renseigné	Pr	Privé	Pu	Public
Légende Domaine																	
NR	Non Renseigné																
Pr	Privé																
Pu	Public																
Date de l'épreuve : 09/07/2007				Par le centre de : MONTBRON				<input checked="" type="checkbox"/> = Anomalie importante									
Code secteur : 161580				Centre de 1er appel : Montbron													
CARACTERISTIQUES				LOCALISATION			RELEVES										
N°	GENRE	TYPE	DOM	Situation exacte			m3/h	P/D	P/S	Observations							
1	PI		PU	Doumerac			88		7,2	Rien à signaler							
2	PI		PU	Le Maine Epauty			72		5	Rien à signaler							
3	PI		PU	La Brechenie			52		2,7	Voir anomalie(s) ci-dessous							
										DEBIT NON CONFORME	<input checked="" type="checkbox"/>						
4	PI		PU	Chez Penaud			118		5,1	Rien à signaler							
5	PI		PU	Les Combeaux			75		6,4	Rien à signaler							
6	PI		PU	Beaulieu Les Sables			52		5,8	Voir anomalie(s) ci-dessous							
										DEBIT NON CONFORME	<input checked="" type="checkbox"/>						
7	PI		PU	Le Bourg Au niveau de l'église			83		2,8	Rien à signaler							
8	PI		PU	Chez Durand						Voir anomalie(s) ci-dessous							
										AUTRES ANOMALIES	<input type="checkbox"/>						
										POINT D EAU NON UTILISABLE	<input checked="" type="checkbox"/>						
9	PI		PU	Peyriaud			26		4,2	Voir anomalie(s) ci-dessous							
										DEBIT NON CONFORME	<input checked="" type="checkbox"/>						
										POINT D EAU NON UTILISABLE	<input checked="" type="checkbox"/>						
10	PA	PI 70	Pu	Le Chêne Vert Limite de commune avec Vouzan			15		2	Voir anomalie(s) ci-dessous							
										DEBIT NON CONFORME	<input checked="" type="checkbox"/>						
Présence sur les lieux : Sapeur Pompier : Brunet-Simonnet				Mairie : Charron													

Source : SDIS de la Charente

L'évolution du bâti sur le bourg

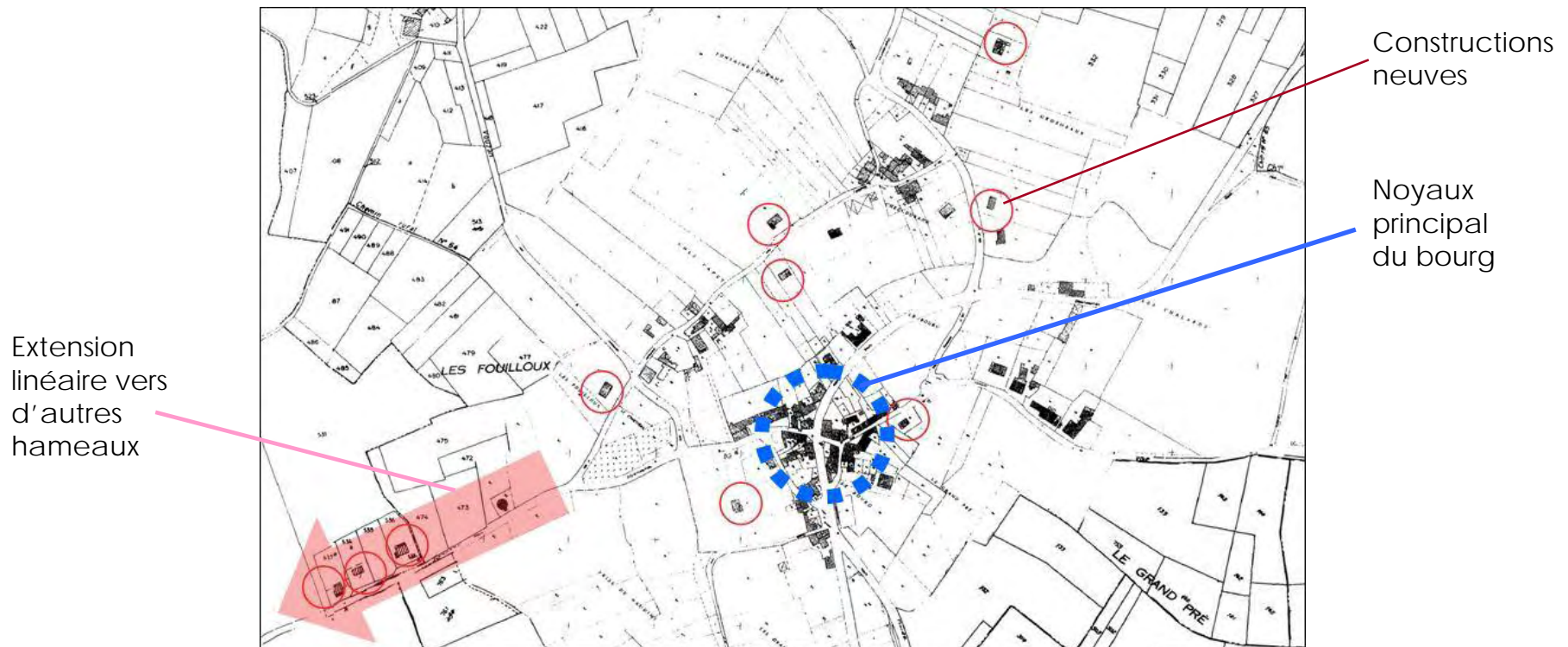
Le bâti ancien s'organise en plusieurs noyaux dont un principal.

Les extensions récentes s'implantent de deux manières :

- soit elles s'intercalent à l'ancien
- soit elles gravitent plus en retrait

Leur mode organisationnel est radicalement différent de l'ancien

Ce système peut être relativement consommateur d'espace à terme

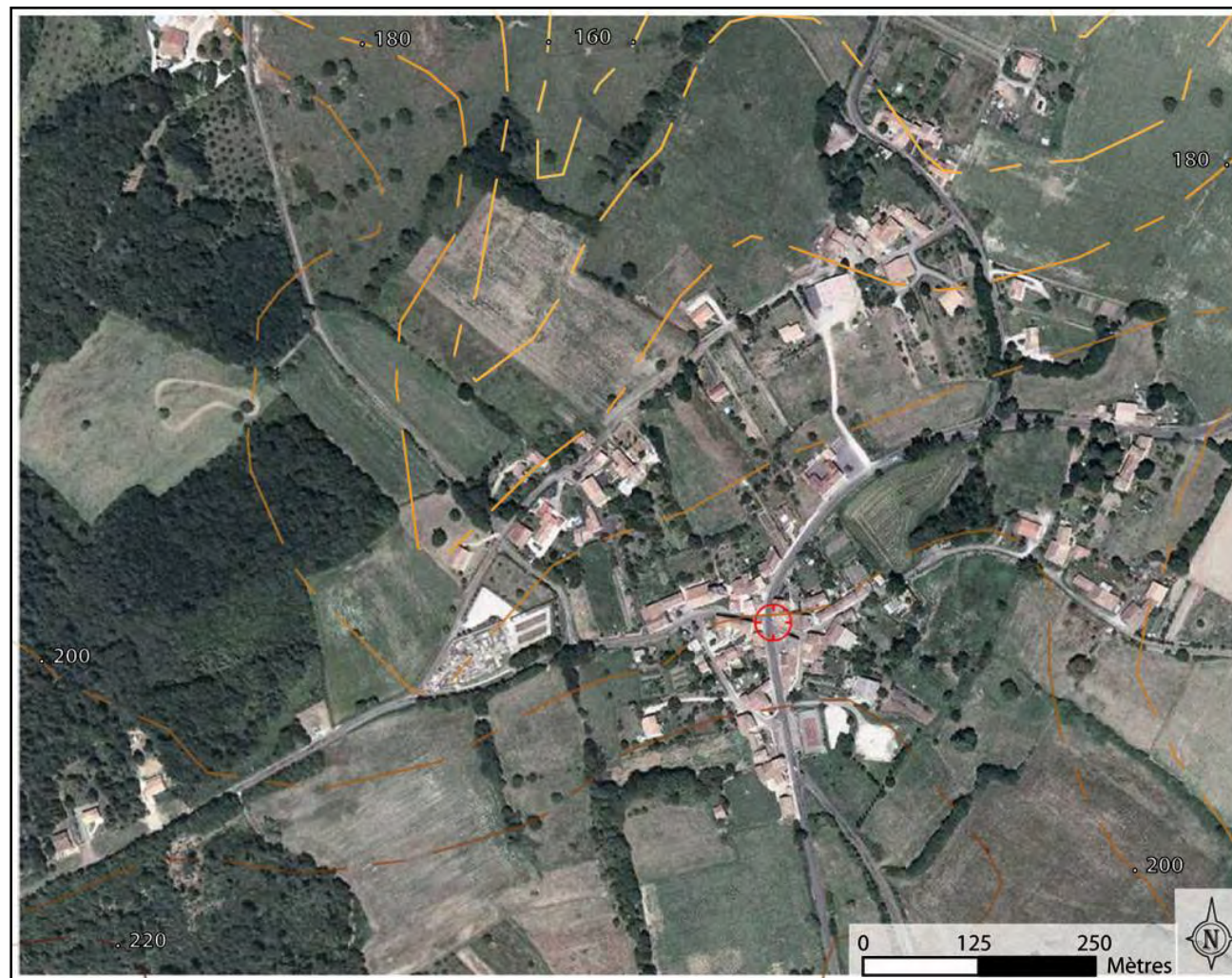


La topographie du bourg

Le bourg de Grassac se situe à une altitude comprise entre 200 et 160 mètres.

Les points culminants et les pentes offrent quelques cônes de vues sur le territoire pittoresque, les terres agricoles et les villages environnants.

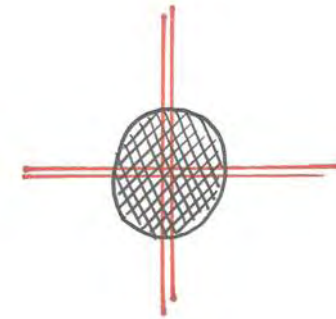
De nombreuses perspectives d'ouvertures à l'urbanisation peuvent être envisagées afin de concentrer la plus part des logements sur le bourg et combler les « dents creuses » présentes sans en altérer le cadre.



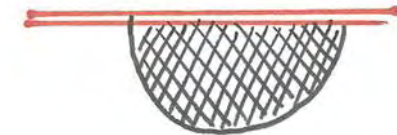
Synthèse des enjeux

Prescriptions et formes urbaines

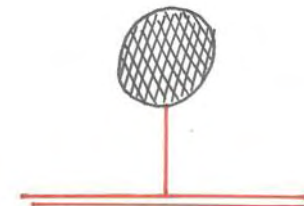
- Le bâti de la commune s'organise sous la forme de villages et de hameaux plus ou moins compacts.
- On retrouve aussi des corps de ferme (ou logis) isolées (Château d'Horte, les Combeaux, Beaulieu...)
- Les principales agglomérations bâties de la commune : l'ensemble du Bourg, Doumerac, Le Maine Epauty, Peyriaud, L'Hermite.
- Cette situation exprime l'enjeu de maîtrise de l'urbanisation contemporaine et de son insertion.
- La forte demande qui s'exerce sur la commune en matière de construction implique pour les élus communaux d'envisager la question de la qualité et de la quantité des constructions neuves.
- Accueillir de nouvelles populations n'est pas une obligation à tout prix, mais doit résulter d'un choix conscient et des implications que ces choix sous-tendent.



Bourgs constitués à partir des carrefours de voies



Positionnement dissymétrique du bâti par rapport à la voie



Eloignement des axes de desserte

IV . LES ENJEUX

Rappel des enjeux au regard des lois S.R.U et U.H

Les **enjeux suivants sont listés et répondent en tout point aux attendus du Code de l'Urbanisme** tels qu'issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ainsi que la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003:

- conforter l'urbanisation existante pour **protéger les sols agricoles et la lisibilité du paysage**
- prendre en compte **les secteurs à forte sensibilité paysagère et environnementale**
- prendre en **compte les contraintes topographiques**
- **préserver l'image identitaire du bourg et les points de repère tels que les églises**
- préserver **le patrimoine architectural et rural**
- **préférer une urbanisation en épaisseur plutôt qu'étirée le long des voies** pour des raisons de sécurité, de nuisances, de liaisons et de vie commune
- **optimiser le cas échéant les réseaux existants**
- **améliorer la sécurité le long des voiries routières** et résidentielles
- **maintenir les activités existantes** et en favoriser le développement éventuel
- **favoriser la réhabilitation des logements vacants** et la reconversion des locaux commerciaux vides

Synthèse des enjeux

La **qualité des paysages locaux** provient d'une association équilibrée de différentes composantes (topographie, forêt d'Horte, couverture végétale, bâti,...)...

... mais cet équilibre demeure fragile.

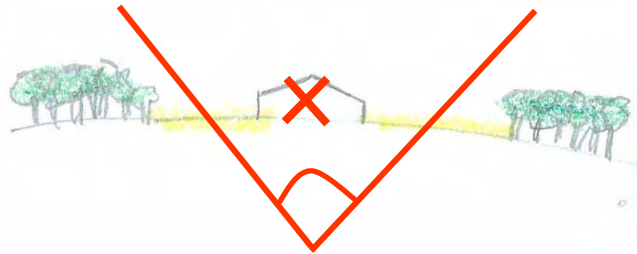
L'urbanisation contemporaine, sous forme pavillonnaire isolée notamment rompt avec les **modalités anciennes d'organisation du bâti**.

La commune qui jusqu'à ces dernières années n'a pas connue d'extension résidentielle conséquente, sera de plus en plus confrontée à des **problématiques d'intégration des nouvelles constructions**.

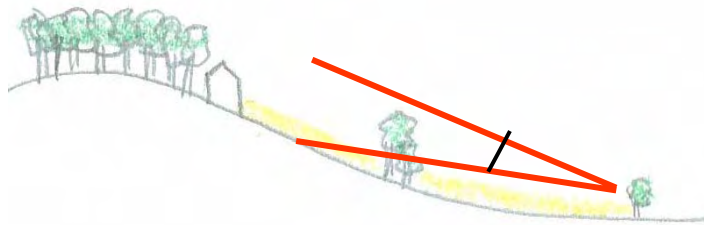
La réflexion de l'équipe municipale sur l'**intégration paysagère** et **fonctionnelle** des nouvelles constructions est essentielle : elle vise la **préservation du cadre de vie** et la proposition d'une offre qualitative de terrains constructibles.

Les croquis suivants expriment un certain nombre de cas typiques (non exhaustifs) et évoquent quelques enjeux organisationnels.

Les enjeux paysagers tels qu'issus du diagnostic :



Préserver les ouvertures visuelles principales et l'unité des paysages



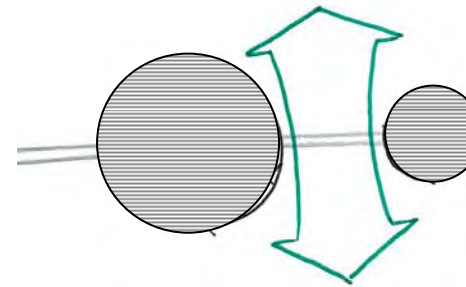
Prendre en compte la visibilité des constructions sur les hauteurs (adaptation au terrain naturel, volumétrie, coloration, plantation)



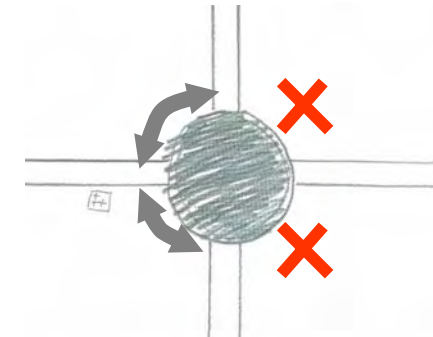
Privilégier une urbanisation compacte au niveau des villages et utiliser la végétation comme support d'intégration paysagère



Préserver l'unité de l'espace forestier (lutte contre le mitage)



Ménager des coupures d'urbanisation entre les villages



Lutter contre l'étiement pavillonnaire le long des entrées de bourg

Les grands enjeux à prendre en compte dans l'évolution de la commune

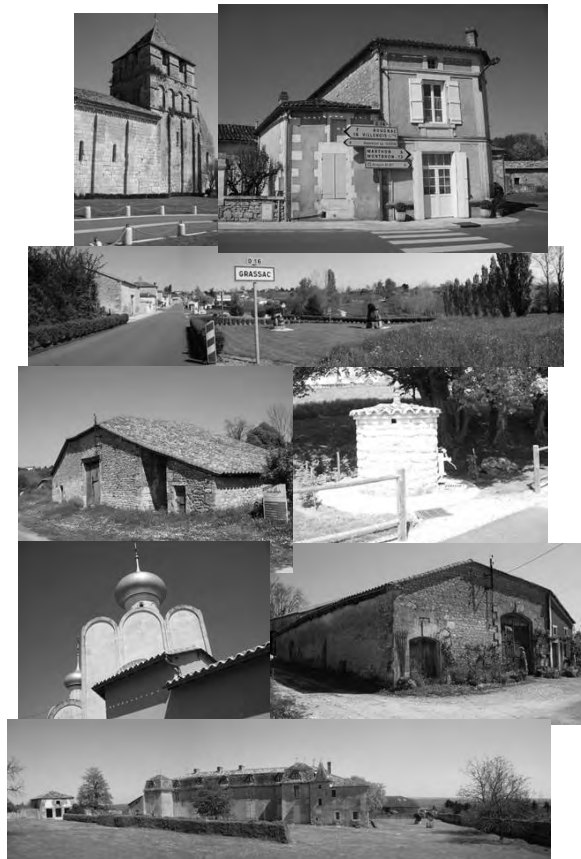
→ **Assurer la qualité des paysages** et plus particulièrement par rapport :

- aux perspectives de développement et à l'ouverture de zones urbaines
- au potentiel touristique de tout le territoire communal

→ **Soutenir l'activité agricole** par :

- le maintien des sièges d'exploitations en place (périmètre de protection)
- la mise en valeur d'un bâti identitaire (agrotourisme)

→ **Répondre aux futurs besoins en équipements** liés à l'arrivée de nouveaux habitants (*plus exigeants*) et **conforter l'identité du bourg** (*vecteurs de centralité et de dynamisme*)



V . LES PROJETS ET CHOIX RETENUS

La municipalité, consciente des qualités de son cadre de vie, souhaite le préserver tout en offrant des possibilités de développement. Il s'agit notamment de parer au vieillissement de la population et de répondre raisonnablement à la demande et aux besoins des foyers d'aujourd'hui. Outre le maintien de sa population, la commune envisage un accroissement sensible de sa démographie.

Elle privilégie dans sa démarche le renforcement du bourg lequel constitue l'unique pôle de centralité sur le territoire et des principaux villages.

En outre, l'élaboration de la carte communale fut t'elle l'occasion pour la municipalité de réfléchir à sa politique foncière. Elle a ainsi émis le souhait de maîtriser son urbanisation et à cette fin pourrait acquérir les terrains présentant le plus d'enjeux en instaurant lorsque cela sera nécessaire le droit de préemption.

Par ailleurs, les choix de la municipalité traduits dans la carte communale ont vocation à :

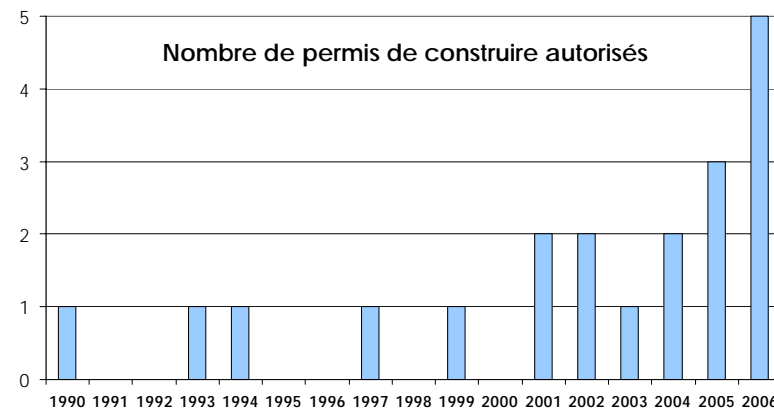
- **Respecter les contraintes supra-communales notamment en matière de protection de l'environnement et des paysages** : L'ouverture de nouveaux secteurs constructibles est organisée de manière à préserver la spécificité des milieux naturels et à éviter la dégradation de leur qualité. Elle prend également en compte les enjeux paysagers en maintenant les vues remarquables et en luttant contre le mitage souvent source de difficultés en termes de co-visibilités.

- **Préserver les espaces agricoles et sylvicoles** : La carte communale assure la préservation des terroirs agricoles et les massifs boisés. Les secteurs constructibles sont des secteurs proches de l'urbanisation existante difficilement exploitables ou non-exploités. De plus, des précautions particulières ont été prises afin de ne pas enclaver les exploitations et de leur assurer des possibilités d'extensions.

En reprenant les chiffres de la construction de ces 10 dernières années, et en matérialisant sur une carte la localisation des CU positifs de ces 5 dernières années, plusieurs potentialités de développement de l'habitat sont ressorties.

Les élus dans un premier « tour d'horizon » de tous les villages présents sur la commune ont choisi d'ouvrir des zones à la constructibilité sur le bourg en priorité et sur les villages de Doumérac, L'Hermite/Chêne Vert, Les Fosses et le Maine de Cou/Beaulieu.

Le choix du zonage sur les autres villages consiste à cerner l'existant. Ainsi, des zones U sont définies pour toute habitation afin de permettre des travaux de de réhabilitation et d'extension de cet existant.



Les hypothèses de développement

Les estimations

- Une **superficie moyenne des terrains à bâtir de 1200 m²** - 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)

- 3 rythmes de construction .

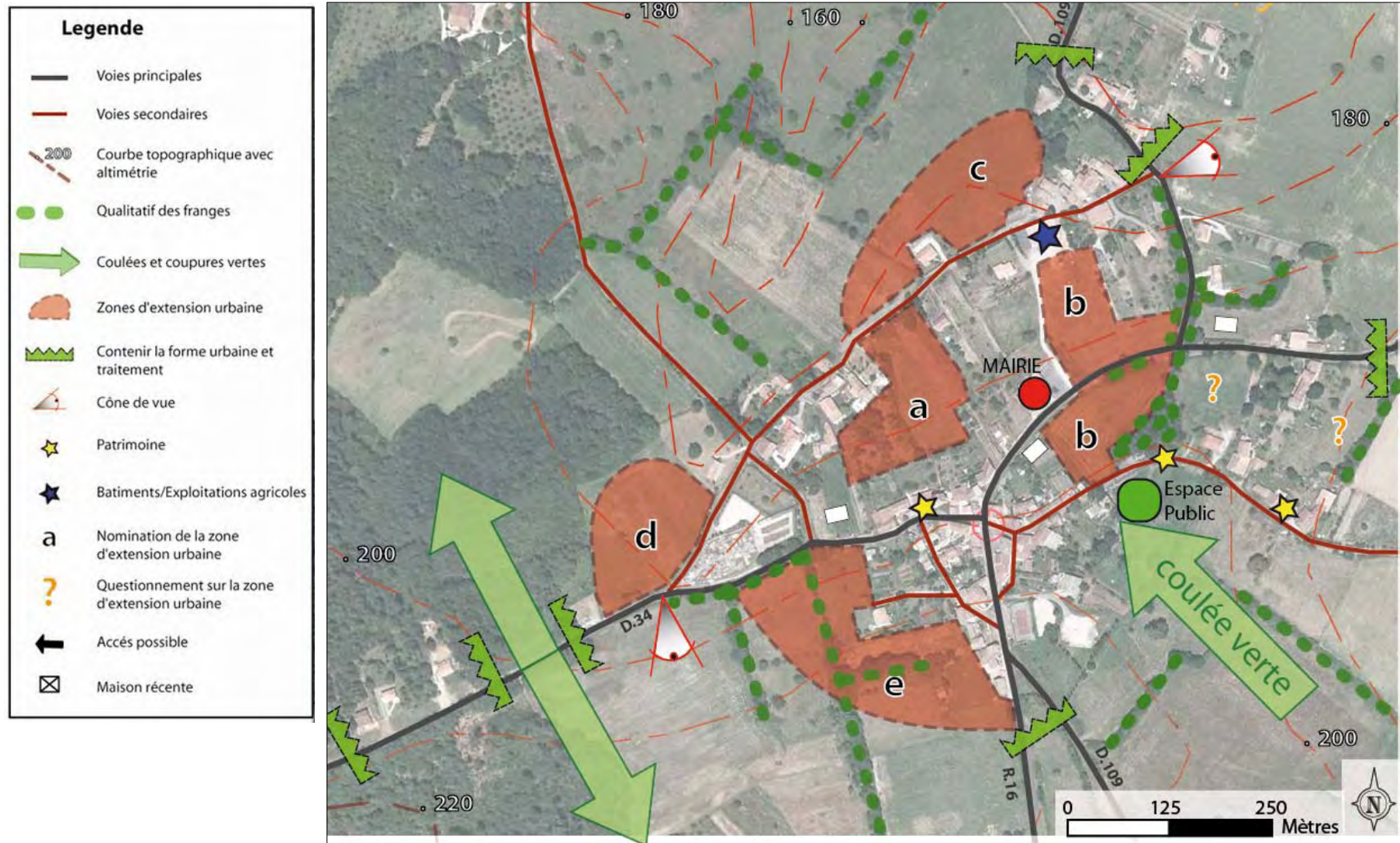
une hypothèse base tablant sur la moyenne des années 1990-2000, soit 1 construction par an,
 une hypothèse médiane tablant sur la moyenne des années 2001-2005, soit 3 constructions par an,
 une hypothèse haute tablant sur le rythme de 2006-2007 soit 5 constructions par an,

	Nombre de nouveaux 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	1	7	0,9	16	10	1.2	23
HYPOTHESE MOYENNE	3	21	2,5	48	30	3.6	69
HYPOTHESE HAUTE	5	35	4,2	80	50	6	115

Au final, sur la base d'un rythme moyen compris entre 3 et 5 constructions par an, 2,5 à 4 ha de terrains constructibles seront nécessaires d'ici 7 ans.

Dans le souci d'intégrer le phénomène de rétention foncière il est donc envisagé d'ouvrir une emprise sensiblement supérieur, soit environ 5ha de terrains à la construction.

Les secteurs de développement potentiels du Bourg



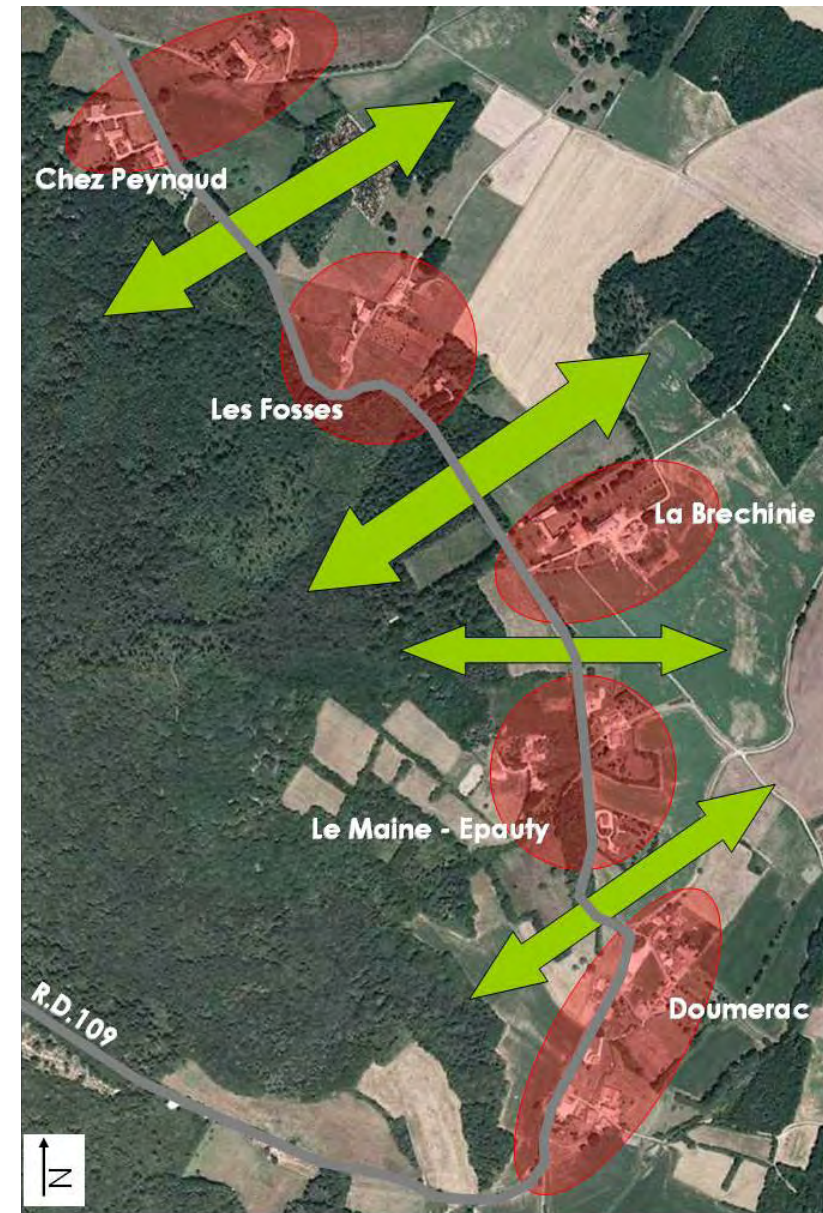
Les Potentialités de développements du bourg		
Secteur d'extension potentielle	Atouts	Contraintes
A	- Position centrale par rapport à l'organisation du bourg (permettant d'optimiser les réseaux et le caractère central du bourg)	- Déclivité modérée - Desserte partielle (enclavement)
B	- Position centrale - Bonne desserte - Présence d'une végétation d'accompagnement - Vis-à-vis avec les équipements publics	- Rétention foncière (moyen terme) - Déclivité modérée
C	- Contact avec le centre - Accessibilité et desserte aisées - Morphologie plane	- Impact paysager notable (point haut)
D	- Desserte par les réseaux - Présence d'un écrin boisé	- Problématique sécuritaire (Accès RD en entrée de bourg) - Eloignement progressif du centre (ext. réseau...) Emprise notable pouvant nécessiter un aménagement d'ensemble
E	- Contact avec le centre - Ecrin bocager	- Atteinte des surfaces agricoles et des paysages de prairies sur l'entrée Ouest du bourg - Desserte difficile des parcelles - Emprise notable pouvant nécessiter un aménagement d'ensemble

Précisons que les secteurs C et D comptent plusieurs certificats d'urbanisme positifs et des permis de construire, il s'agit donc pour ces secteurs de zoner un existant constructible.

Les Potentialités de développements des villages situés le long de la RD.109

Un des premiers objectifs pour les villages situés le long de la RD.109 vise à maintenir un principe de coupure verte entre chaque entité.

Il s'agit d'assurer la lisibilité de leur structure qui pourra se densifier suivant le principe de comblement des dents creuses.



Les Fosses

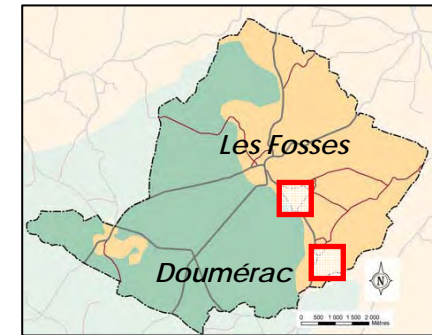


Il est envisagé sur le village des Fosses une extension urbaine faces aux constructions anciennes afin de conforter le village en retrait de la RD.109.

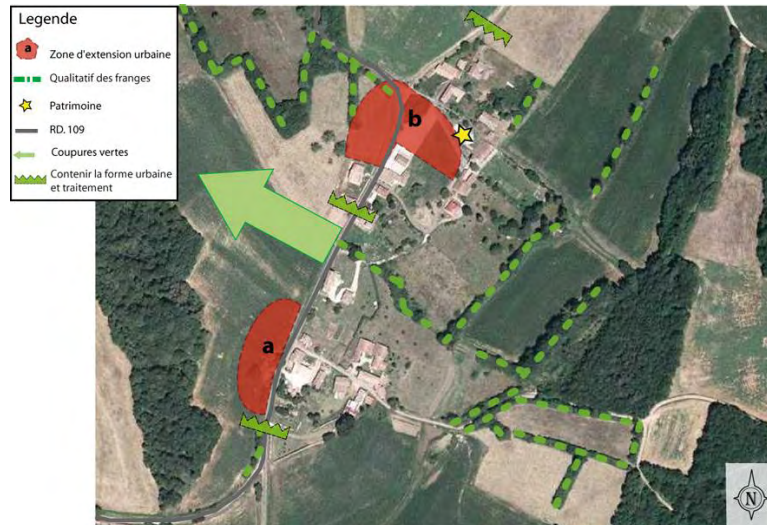


Exploitations agricoles

Le village de la Bréchinie se compose d'un Château et de 2 exploitations agricoles. Aucune extension n'est envisagée.



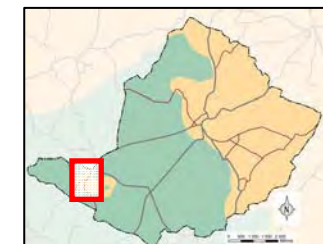
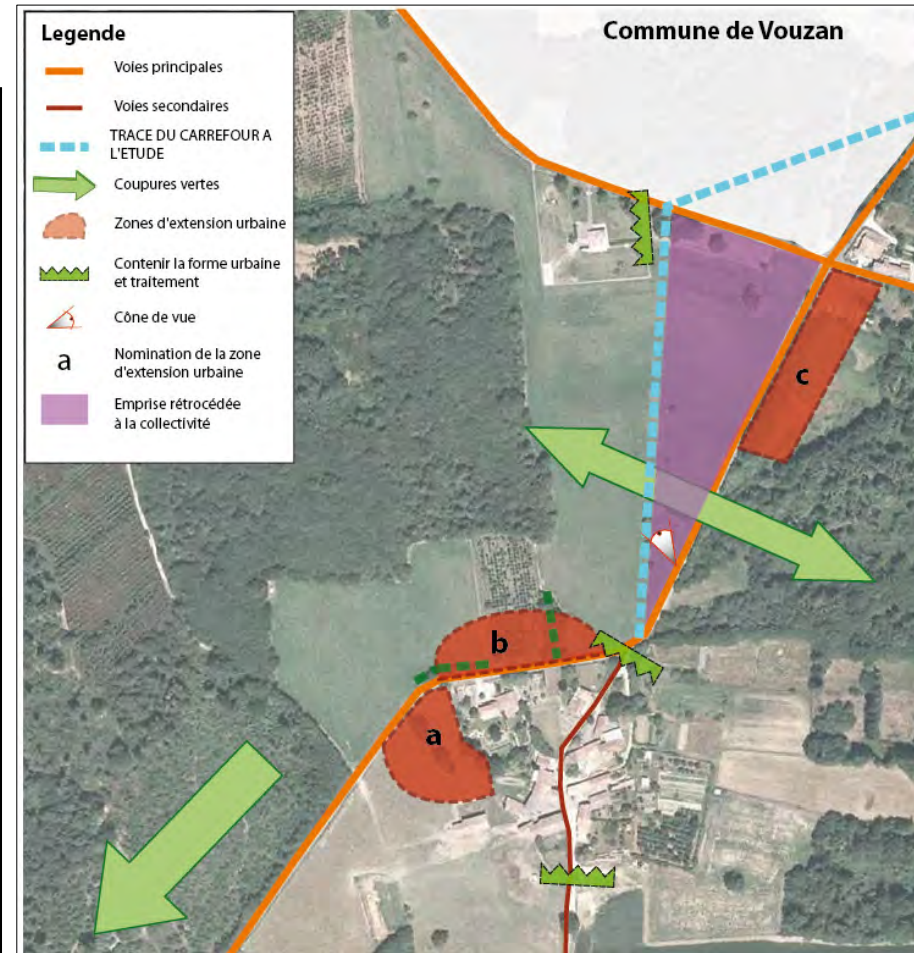
Doumerac



Les Potentialités de développements du village de Doumerac		
Secteur d'extension potentielle	Atouts	Contraintes
A	- Contact avec le tissu urbain du village - Présence d'une végétation d'accompagnement - - Bonne desserte par les réseaux	- Atteinte partielle de parcelles agricoles (prairies)
B	- Proximité d'un espace boisé facilitant l'intégration paysagère - Bonne desserte des réseaux	- Extension tendant à prendre un caractère linéaire - Atteinte partielle de parcelles agricoles (prairies)

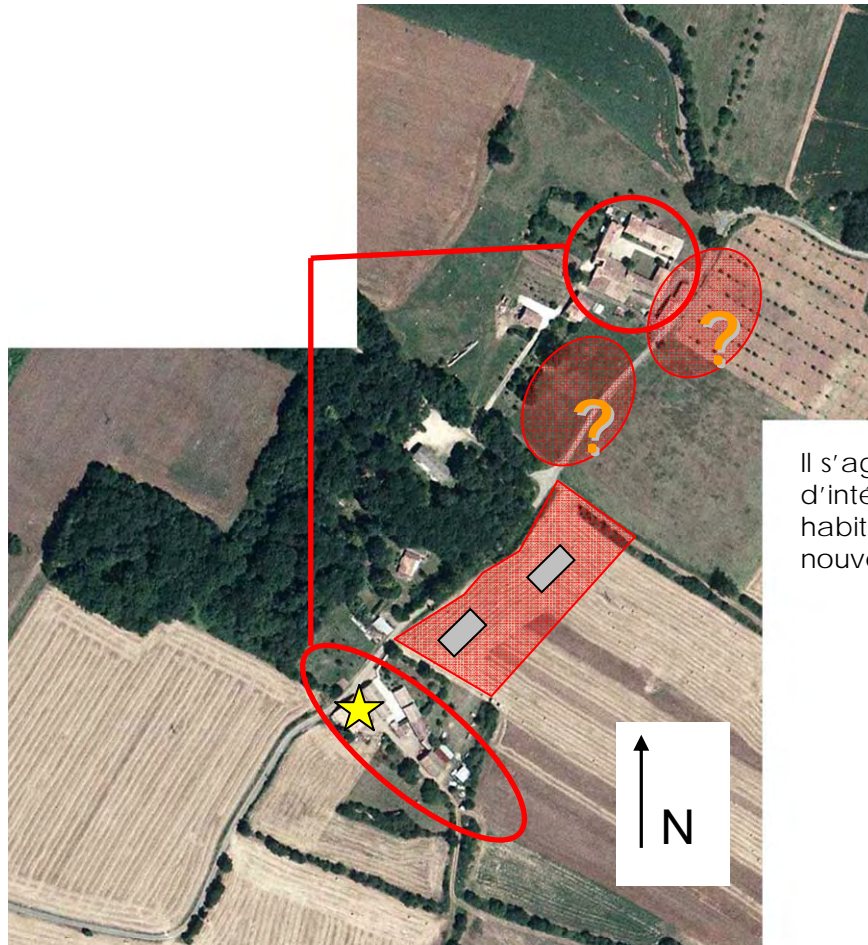
Le Chêne-Vert - l'Hermitte

Les Potentialités de développements de l'Hermitte		
Secteur d'extension potentielle	Atouts	Contraintes
A	<ul style="list-style-type: none"> - Contact avec le tissu urbain du village - Desserte par les réseaux - Contexte boisé (cadre de vie de qualité) 	<ul style="list-style-type: none"> - Impact paysager (entrée de village) - Problématique sécuritaire (Accès RD) - Risque d'enclavement des fonds parcelaires - Emprise notable pouvant nécessiter un aménagement d'ensemble - Risque incendie à ne pas négliger par rapport à la proximité des bois
B	<ul style="list-style-type: none"> - Contexte boisé (cadre de vie de qualité) - Desserte des réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Impact paysager notable par l'atteinte partielle de belle surfaces agricoles (prairies) et le dépassement d'une limite matérialisée par la RD. - Problématique sécuritaire (Accès RD)
C	<ul style="list-style-type: none"> - Contexte boisé (cadre de vie de qualité) - Desserte des réseaux - Problématique d'accès et de sécurité résolue à terme par le projet de déplacement de la RD sur une nouvelle emprise. 	<ul style="list-style-type: none"> - Impact paysager plus ou moins fort induit par une extension relativement linéaire - Risque incendie à bien considérer

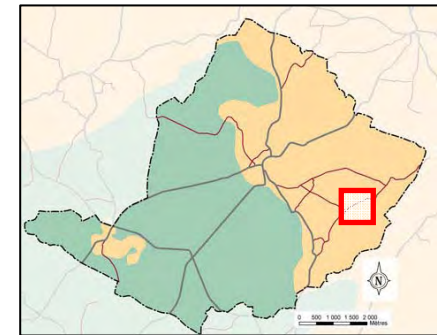


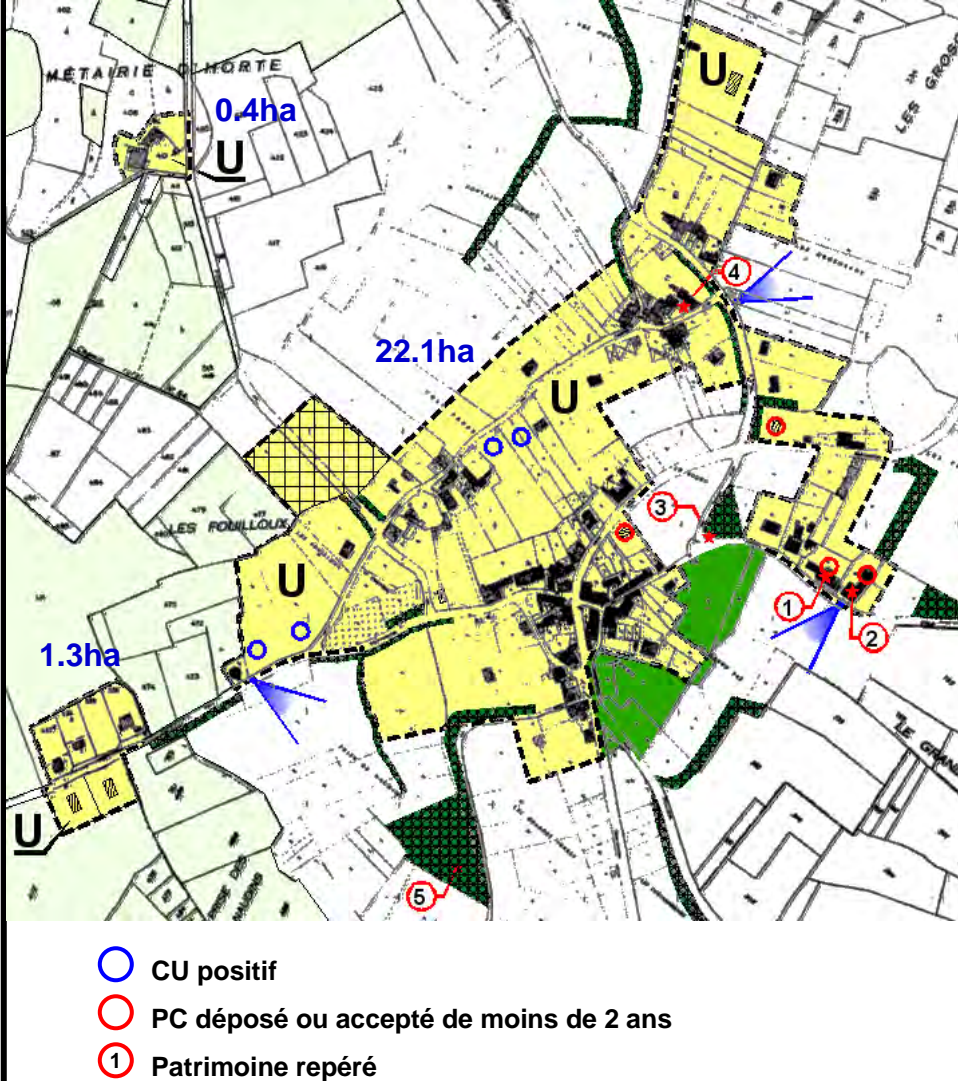
Précisons que les secteurs B et C comptent plusieurs CU positifs et des PC qu'il s'agit d'intégrer à la zone U. La frange Ouest du secteur C reste figée du fait de projet de requalification de carrefour.

Le Maine de Cou – Beaulieu



Il s'agit à travers le zonage de ce village d'intégrer des CU positifs et de nouvelles habitations et créer du même coup de nouveaux terrains constructibles



<p>EXTRAIT DU ZONAGE Le Bourg</p>	<p>COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT</p>
 <p>0.4ha</p> <p>22.1ha</p> <p>1.3ha</p> <p> ○ CU positif ○ PC déposé ou accepté de moins de 2 ans ① Patrimoine repéré </p>	<p>▪ Cohérence avec l'existant</p> <p>Le bourg de Grassac est constitué de plusieurs agglomérés de constructions qui se rejoignent partiellement par des constructions récentes.</p> <p>Le zonage proposé cerne donc le bâti existant et les secteurs ayant fait l'objet de CU positifs. La zone génère ainsi des terrains constructibles par le comblement de dents creuses ainsi que des extensions plus amples côtés Sud-Ouest et Nord-Ouest.</p> <p>Pour ce dernier, la commune affiche sa volonté d'exercer le droit de préemption urbain afin de mieux optimiser les terrains ouverts à la construction.</p> <p>La municipalité considère ce secteur comme un des sites présentant le plus de potentiel à court et moyen terme alors que la partie centrale fait l'objet d'une rétention forte (indivision). Bien qu'il aurait été cohérent d'ouvrir ce secteur central, la municipalité a fait le choix de le figer afin qu'il puisse à long terme faire l'objet d'une réflexion d'ensemble en considérant notamment la proximité des équipements publics.</p> <p>▪ Evaluation de l'impact</p> <p>Les secteurs constructibles s'organisent dans la continuité du bâti existant. La partie centrale et Nord du bourg se trouvent sur un point haut plus visible mais rattache une construction isolée.</p> <p>La répartition actuelle des secteurs constructibles n'entraînent pas la nécessité du recalibrage des réseaux sauf sur la partie Nord-Est pour laquelle la commune affiche sa volonté d'appliquer un DPU.</p> <p>La frange Sud-Est du bourg est caractérisée par un talweg et des cônes de vue ainsi préservés. Une fenêtre est aussi maintenue côté Ouest.</p> <p>La frange Est qui reçoit les extensions les plus notables tire partie d'un écrin bocager qui permet son intégration. Il s'agit de ne pas dépasser cette limite.</p> <p>Total U du bourg = 22.1 ha</p> <p>▪ Estimation du potentiel constructible : environ 4ha soit 15 à 20 constructions (en intégrant les CU positifs)</p>

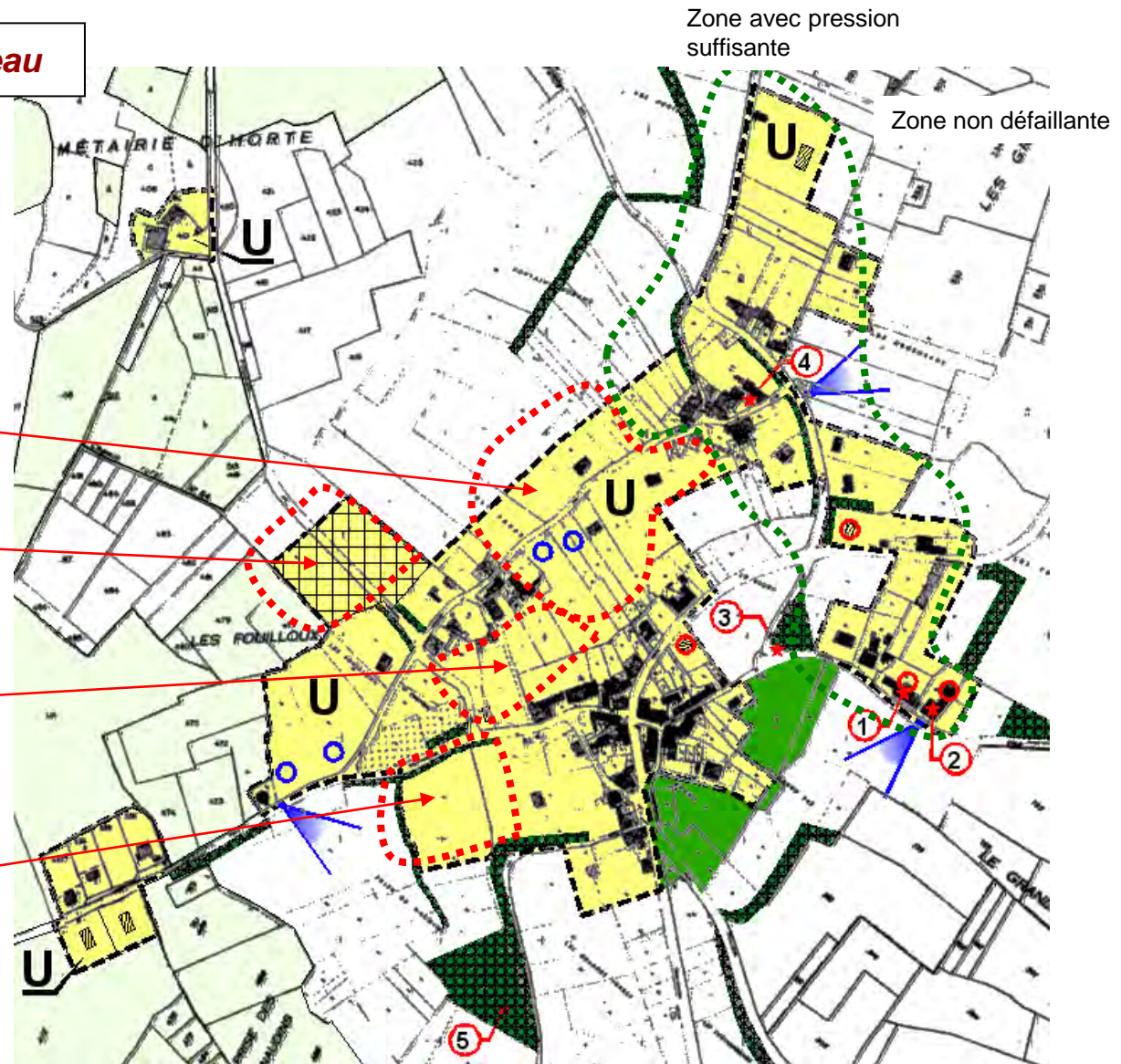
La capacité du réseau d'eau

Zone avec faible pression (1bar)
Un raccordement sur le réseau surpressé est à prévoir. Il nécessite une extension d'une longueur de 200m

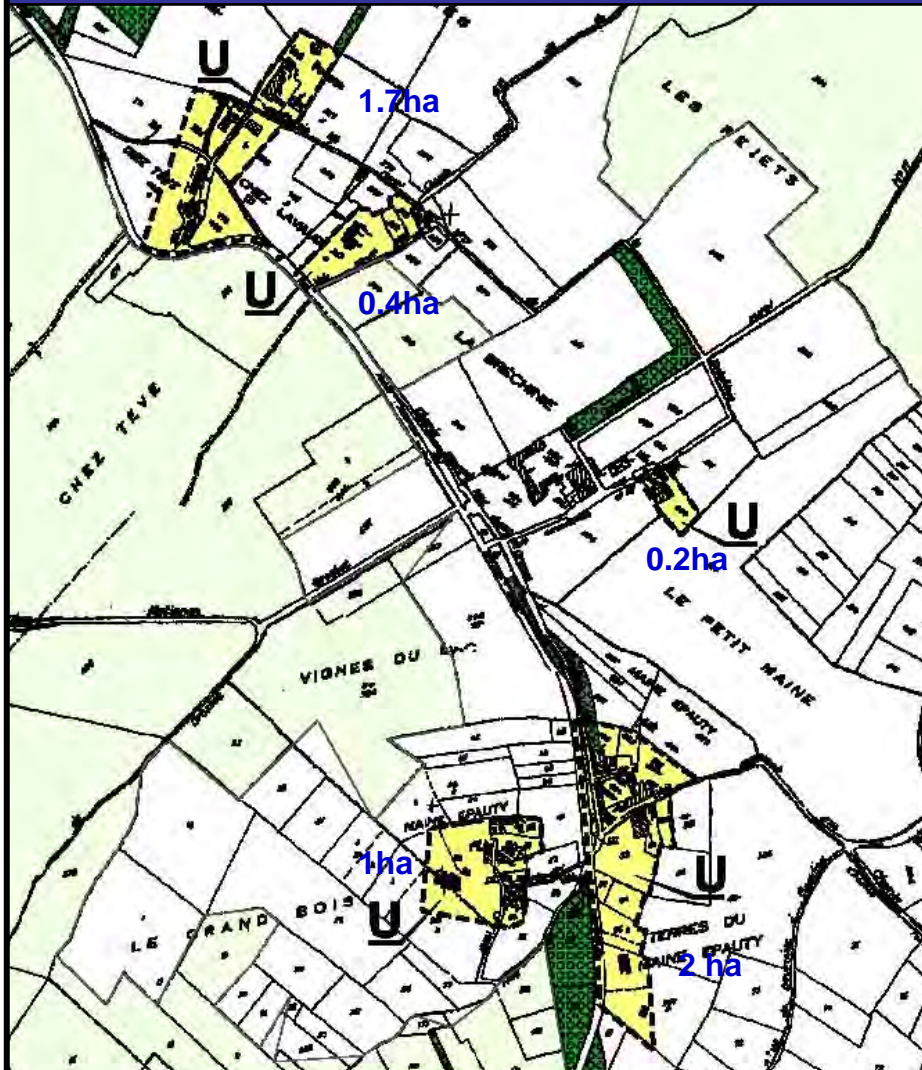
Zone raccordée sur le réseau surpressé
Elle nécessite une extension d'une longueur de 50m

Zone raccordée sur le réseau surpressé
Elle nécessite une extension d'une longueur de 60m

Zone avec faible pression (1bar)
Un raccordement sur le réseau surpressé est à prévoir. Il nécessite une extension d'une longueur de 80m



EXTRAIT DU ZONAGE Les Fausses / La Bréchinie / Le Maine Epauty



COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT

▪ Cohérence avec l'existant

Le village des Fausses présente une structure détachée de la RD.109, ainsi des possibilités d'extensions sont offertes sur son côté Sud-Est. La Frange Nord laisse des possibilités d'évolution uniquement de l'existant.

La Bréchinie reçoit un château et des exploitations agricoles qui se voient préservées de toute extension de l'habitat. Seul un pastillage vient cerner une habitation.

Le Maine Epauty présente quelques possibilités sur le côté Est de la RD.109 et permet de joindre la structure ancienne à une construction isolée plus au Sud.

La partie située à l'Ouest de la RD.109 cerne un existant bâti.

▪ Evaluation de l'impact

D'un point de vue paysager, les faibles emprises proposées et leur rattachement aux structures des villages et hameaux limite le potentiel de visibilité des secteurs d'extensions.

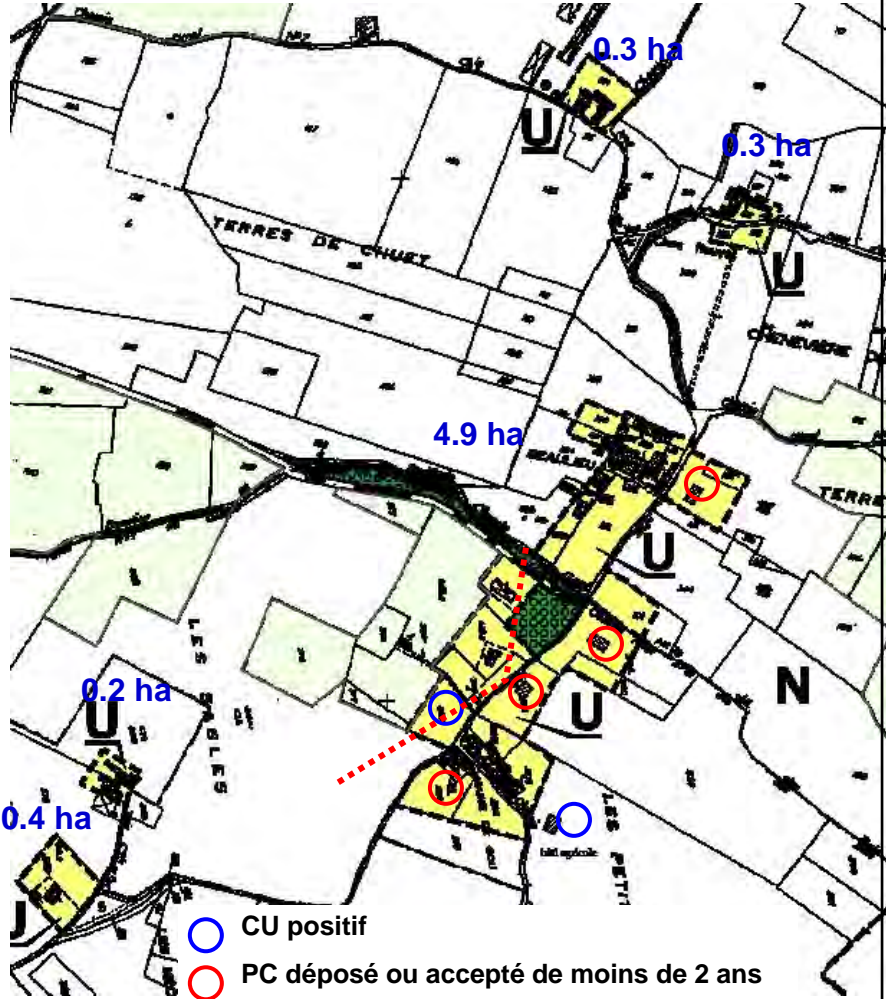
De plus le contexte boisé de la partie Ouest de la RD.109 facilite l'intégration paysagère de ces ensembles.

Certaines zones se résument à la fonction de « pastillage ». Celui-ci a vocation à limiter les difficultés liées à l'application du principe de la constructibilité limitée lors de l'instruction (construction d'annexe, de garage ou encore de piscine... *réponse ministérielle JO 30 août 2005*).

D'un point de vue sécuritaire, les sorties directes sur la RD.109 se voient limitées au maximum. Le Maine Epauty présente toutefois cette possibilité qui reste somme toute limitée à un tronçon rectiligne et dégagé de la voie.

Total U = 1.7 + 1 + 2 = 5,3 ha

Estimation du potentiel constructible : 1 ha soit environ 5 constructions

EXTRAIT DU ZONAGE Le Maine de Cou	COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT
 <p>0.3 ha</p> <p>0.3 ha</p> <p>4.9 ha</p> <p>0.2 ha</p> <p>0.4 ha</p> <p>CU positif</p> <p>PC déposé ou accepté de moins de 2 ans</p> <p>Conduite EP</p>	<p>▪ <u>Cohérence avec l'existant</u></p> <p>Le Maine de Cou présente la particularité d'avoir reçu ces dernières années plusieurs Permis de Construire et Certificats d'Urbanisme positifs qui ont fait doubler son emprise.</p> <p>Le zonage s'attache donc à recouvrir ces différentes constructions existantes et à venir ainsi que quelques parcelles nouvelles. La plus importante se place au centre du villages dans le contact du bois qui lui est resté inconstructible. L'emprise générale du village est donc respectée.</p> <p>La capacité des réseaux reste toutefois limitée ce qui ne permet pas des extensions plus importantes notamment face à la grandes parcelle (côté Sud-Est). La conduite traverse les parcelles privées</p> <p>Certaines zones périphériques se résument à la fonction de « pastillage » qui a vocation à limiter les difficultés liées à l'application du principe de la constructibilité limitée (construction d'annexe, de garage ou encore de piscine... <i>réponse ministérielle JO 30 août 2005</i>).</p> <p>Précisons que le CU hors zone constructible concerne un bâtiment agricole.</p> <p>▪ <u>Evaluation de l'impact</u></p> <p>Le zonage ceinture globalement l'existant.</p> <p>La présence des boisements dans le contact et à l'intérieur du village facilite l'intégration paysagère des constructions.</p> <p>Celui-ci ne recouvre pas d'enjeux sécuritaires particuliers.</p> <p>Total U = 4.9 ha</p> <p><u>Estimation du potentiel constructible</u> : 1 ha soit environ 2 à 3 constructions</p>

EXTRAIT DU ZONAGE Doumérac



- R PC déposé ou accepté de moins de 2 ans
- 1 Patrimoine repéré

COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT

▪ Cohérence avec l'existant

Doumérac constitue la seconde entité urbaine d'importance après le bourg. A la manière de ce dernier, le village se compose de structures agglomérées anciennes que le zonage fait se rejoindre. Cela génère la constructibilité de dents creuses dans les limite de l'emprise urbaine actuelle.

Toutefois, seule la partie Sud se détache de cette emprise en permettant des constructions nouvelles côté Ouest de la RD.109. Cette extension prend appui sur une extension récente et s'étire au Sud pour rattraper un chemin communal, lequel permettra la desserte de la parcelle.

▪ Evaluation de l'impact

Le zonage ceinture globalement l'existant.

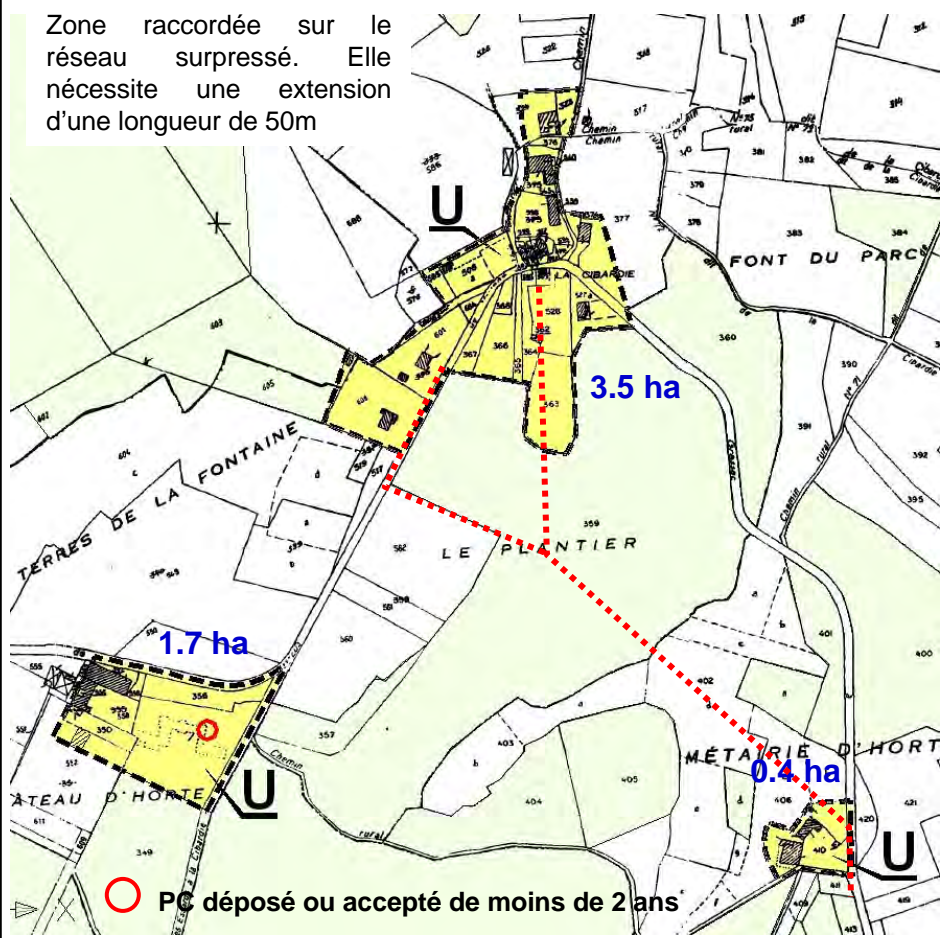
Seule la partie Sud peut engendrer une visibilité plus forte des constructions nouvelles dans le paysage. Ici encore, le contexte boisé qui caractérise la frange Ouest de la commune facilite l'intégration des constructions sur laquelle elles prennent appui.

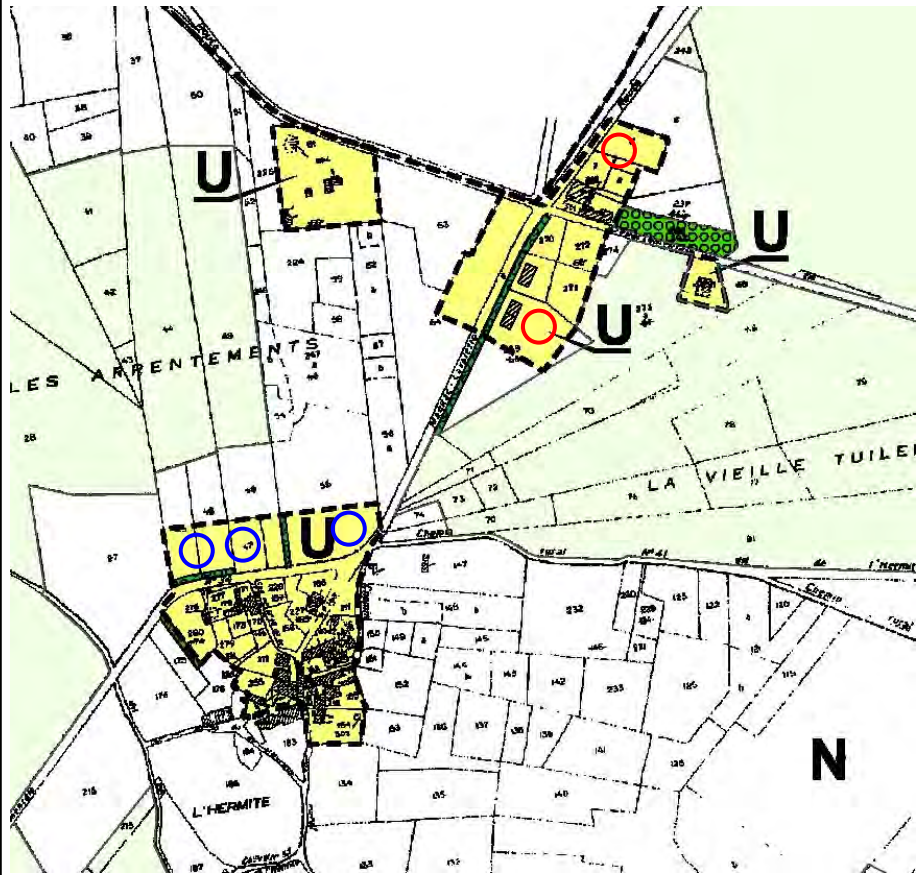
D'un point de vue sécuritaire, les sorties directes sur la RD sont limitées grâce à la présence du chemin communal qui marquera la nouvelle limite Sud du village.

Le réseau d'eau présente une capacité suffisante sur ce secteur.

Total U = 5.7 ha

Estimation du potentiel constructible : 0.5 ha soit environ 2 à 3 constructions

<p>EXTRAIT DU ZONAGE Le Cibardie / le Château d'Horte</p>	<p>COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT</p>
<p>Zone raccordée sur le réseau surpressé. Elle nécessite une extension d'une longueur de 50m</p>  <p> ○ PC déposé ou accepté de moins de 2 ans - - - - - Conduite EP </p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Cohérence avec l'existant</u> <p>Le village de la Cibardie s'inscrit dans une clairière en lisière de la forêt d'Horte. Le zonage cerne le bâti existant sur le côté Nord du village et propose une extensions côté Sud en s'appuyant sur les limites non boisées.</p> <p>Concernant le lieu dit du Château d'Horte, le zonage s'attache à recouvrir l'emprise des ruines du château afin de permettre sa reconstruction. Celui-ci a fait l'objet d'un permis de construire accepté.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Evaluation de l'impact</u> <p>Le zonage ceinture globalement l'existant. La présence des boisements dans le contact du hameau de la Cibardie assure son intégration paysagère.</p> <p>Celui-ci ne recouvre pas d'enjeux sécuritaires. Toutefois le risque incendie est bien considérer dans le contact des zones boisées de la forêt d'Horte.</p> <p>Ces deux secteurs présentent des conduites insuffisantes nécessitant un renforcement de réseau.</p> <p>Total U = 3.5 + 1.7 + 0.4 = 5.6</p> <p><u>Estimation du potentiel constructible</u> : 1.5 ha soit 3 à 4 constructions</p>

<p>EXTRAIT DU ZONAGE L'Hermitte / le Chêne Vert</p>	<p>COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT</p>
 <p> ○ CU positif ○ PC déposé ou accepté de moins de 2 ans </p>	<p>▪ <u>Cohérence avec l'existant</u></p> <p>Le village de l'Hermitte présente la particularité (comme le Maine de Cou) d'avoir reçu ces dernières années plusieurs Permis de Construire et Certificats d'Urbanisme positifs qui ont élargis notablement les emprises bâties.</p> <p>Le zonage s'attache donc à recouvrir ces différentes constructions existantes et à venir ainsi que quelques parcelles nouvelles.</p> <p>Sur le village de l'Hermitte plus particulièrement, le zonage offre une ouverture importante sur le côté Nord de la RD.34. Celui-ci se justifie essentiellement par l'intégration de CU positifs.</p> <p>Côté Sud, le zonage prend en compte la présence d'une exploitation agricole qui limite nécessairement les possibilités d'extensions.</p> <p>Une seule zone d'extension nouvelle est prévue au chêne vert. Les accès aux futures parcelles devront s'opérer en retrait du carrefour sur la voie joignant le village de l'Hermitte.</p> <p>▪ <u>Evaluation de l'impact</u></p> <p>D'un point de vue paysager, l'extension Nord du village de l'Hermitte présente une certaine visibilité. Toutefois, le principe d'un rassemblement des constructions dans une bande respectant la largeur du village doit en limiter les effets.</p> <p>D'une façon générale, le contexte boisé doit ici aussi faciliter l'intégration paysagère.</p> <p>Les enjeux sécuritaires sont à bien considérer le long de la RD.34. La Carte Communale permet de ne pas accroître les sorties individuelles sur cet axe. Comme pour l'aspect paysager, par le principe de rassemblement des secteurs constructibles sur une même entité, il s'agira de compter sur l'affirmation du caractère urbain de cette séquence pour inciter au ralentissement des véhicules.</p> <p>Total U = 2.7 + 0.9 + 1.5 + 0.1 = 5.2</p> <p><u>Estimation du potentiel constructible</u> : 2ha soit environ 7 à 8 constructions</p>

INCIDENCE	NATURE	MESURES DE COMPENSATION
<p>Sur</p> <p>L'ENVIRONNEMENT (hydrologie et milieu naturel)</p>	<p>Imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation</p> <p>Augmentation des eaux usées rejetées</p> <p>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.</p>	<p>Il s'agit de prendre en considération les conclusions issues de l'étude de zonage d'assainissement.</p> <p>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.</p> <p>Dans le bourg : les nouvelles constructions devront être équipées d'un système autonome (seule une partie des constructions anciennes sont destinées à être raccordées à un système d'assainissement collectif du fait de l'étroitesse des parcelles).</p> <p>Les secteurs constructibles choisis font l'objet d'un compromis visant l'équilibre entre urbanisation et préservation des zones naturelles. Le bourg rassemble 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 villages et hameaux.</p> <p>Les espaces les plus sensibles du point de vue écologique et environnemental ont été préservés en priorité. Ils concernent principalement de la moitié Ouest de la commune couverte par un massif boisé (la forêt d'Horte) faisant l'objet d'un recensement de ZNIEFF de type II.</p> <p>Les principales extensions urbaines se focalisent sur le bourg. Les extensions limitées retenues dans ce secteur boisé se rattachent à des structures bâties existantes ce qui limite d'une part les emprises et l'effet d'intrusion de l'urbanisation dans le milieu naturel.</p> <p>Précisons encore que la zone inscrite au réseau Natura 2000 qui touche l'extrémité Ouest de la commune n'est pas concerné par des projets d'extension.</p> <p>Notons que, outre leur rôle dans l'équilibre et la structure du paysage, les boisements qui assurent l'intégration des futures constructions par la constitution d'écrans, en particulier ceux situés dans le contact immédiat des hameaux et des villages, sont recensés sur 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.</p>

INCIDENCE	NATURE	MESURES DE COMPENSATION
<p>Sur</p> <p>LES PAYSAGES NATURELS ET BÂTI</p>	<p>Impact de l'urbanisation sur les paysages et leur perception</p> <p>L'installation de constructions neuves sur les terrains ouverts à l'urbanisation auront obligatoirement un impact sur les formes bâties anciennes</p>	<p>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.</p> <p>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 se voient préservées de toutes extension afin d'en conserver le profil originel.</p> <p>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.</p>
<p>Sur</p> <p>L'ACTIVITE ECONOMIQUE</p>	<p>Emprise des extensions sur le domaine agricole</p>	<p>Les choix retenus minimisent les incidents sur l'activité agricole en privilégiant l'urbanisation à proximité des pôles d'habitat existants. Le resserrement proposé jugule le phénomène des enclaves agricoles en secteur bâti par le comblement de dents creuses plus ou moins larges.</p> <p>Les bâtiments d'exploitation tels que les stabulations aux abords du bourg ou dans les hameaux sont maintenus en zone à vocation agricole non constructible à l'exception de ceux intégrés au tissu urbain des villages.</p>
<p>Sur</p> <p>VOIRIE ET RESEAUX DIVERS</p>	<p>Desservir les futures constructions : adaptation des réseaux</p>	<p>La commune affiche le souci d'optimiser les réseaux existants.</p> <p>Le réseau d'eau : l'ensemble des constructions de la commune est desservi en eau potable de qualité satisfaisante mais d'un débit bien souvent insuffisant. Les aménagements des parcelles hautes du bourg nécessiteront un renforcement prioritaire du réseau d'eau potable.</p> <p>Le réseau d'incendie, du fait d'un réseau d'eau relativement faible, présente lui aussi certaines faiblesses. Toutefois, le bourg et les hameaux faisant l'objet de possibilités d'extension urbaine sont pourvus d'une défense incendie à peine suffisante et plus particulièrement le hameau dit « Le Chêne Vert ». Pour ce dernier, la réflexion devra être approfondie à court terme afin de permettre la mise en place d'une bâches de 120m³ pour assurer la défense de constructions récentes.</p> <p>À moyen terme, il s'agira d'identifier les emprises de la zone U les plus faiblement pourvues afin de permettre la mise en place de systèmes de défense adaptés. La commune pourra exercer un droit de préemption urbain afin de pourvoir à certaines défaillances de la couverture actuelle.</p> <p>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.</p> <p>Les voiries : La commune bénéficie d'une trame viaire suffisante. Il n'est donc pas envisagé de recalibrage ni de requalification de voie.</p>

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 **54,5 ha** (comprenant les parcelles libres et le bâti préexistant).

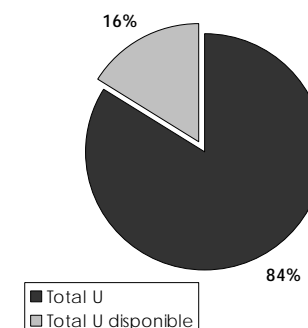
Les **zones U disponibles** et mobilisable pour de nouvelles constructions (en incluant les CU positifs) représentent environ **1/7 de l'ensemble des secteurs U soit 8,5 ha**

Au regard du marché sur la commune, un **coefficient de rétention foncière (CRF)** d'environ **50%** 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 35 constructions**
- Le potentiel constructible hors CRF est de **40 à 60 constructions**
(moyenne de 2000m² 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 3 constructions par an).

Totale U et U disponible



Total	Total N	Total U	Total U Disponible	U sans rétention foncière	Estimation constructions À l'échelle de 10 ans
2 823 ha	2 765,2 ha	54.5 ha	8,5 ha	4,25 ha	Environ 30 Dont 50 à 60% sur le bourg