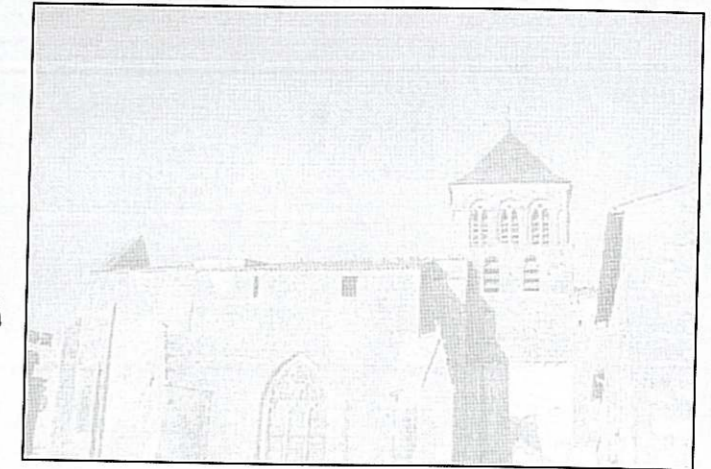


# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHANIERIS



PIECE N° 2

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

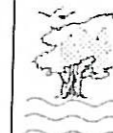
<b>POS</b>	<i>Prescrit</i>	<i>Arrêté</i>	<i>Publié</i>	<i>Approuvé</i>
ELABORATION	le 19.08.1974		le 22.02.1977	le 05.09.1978
REVISION N°1	le 07.05.1982	le 02.07.1984		le 28.01.1985
REVISION N°2	le 27.10.1995	le 08.12.1997		le 11.01.1999
REVISION SIMPLIFIEE	le 24.07.2003			le 27.09.2004
<b>PLU</b>	<b>Prescrit</b>	<b>Arrêté</b>	<b>Approuvé</b>	
REVISION (POS/PLU)	le 06.08.2001	le 06.03.2006		

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du 30 OCT. 2006

Le Maire,  
Xavier de ROUX



Place du Marché – 17610 SAINT SAUVANT  
Tél : 05 46 91 46 05 – Fax : 05 46 91 41 12  
uh@9business.com

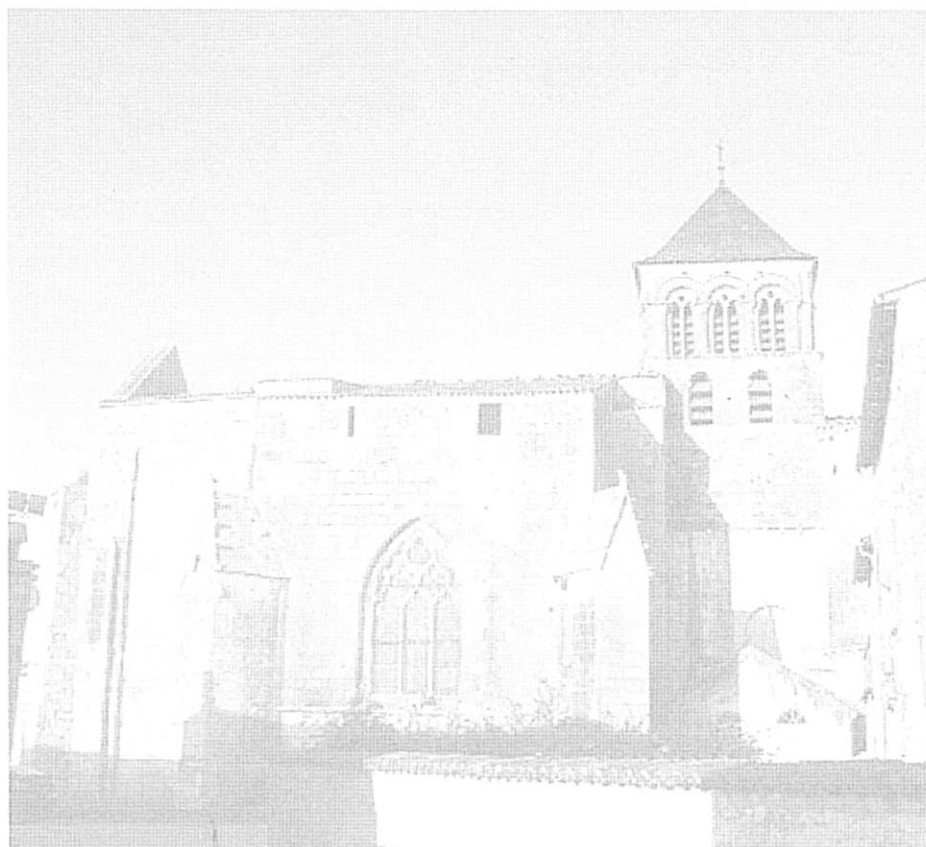


**IMPACT** eau  
environnement

60 rue Aliénor d'Aquitaine – 17610 CHANIERIS  
Tél : 05 46 98 00 88 – Fax : 05 46 98 00 89  
Impact.enviro@wanadoo.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CHANIERS**



## PIECE N° 2.0

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

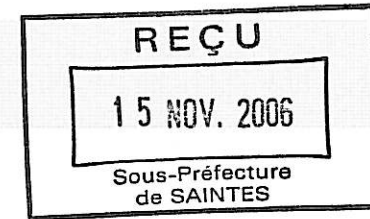
### (LE PADD)

	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
<b>POS</b>				
ELABORATION	Le 19-08-1974		Le 22-02-1977	Le 05-09-1978
REVISION N°1	Le 07-05-1982	Le 02-07-1984		Le 28-01-1985
REVISION N°2	Le 27-10-1995	Le 08-12-1997		Le 11-01-1999
REVISION SIMPLIFIEE	Le 24-07-2003			Le 27-09-2004
<b>PLU</b>				
REVISION POS-PLU	Le 06-08-2001	Le 06-03-2006		





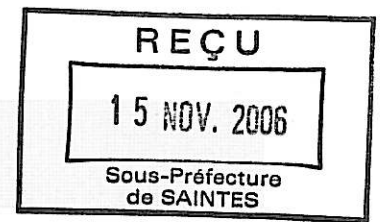
# SOMMAIRE



1- Rappel du contexte communal	
1.1. Le constat.....	3
1.2. Les atouts et les freins du développement .....	4
1.3. Les enjeux.....	5
2- Les grands thèmes du projet.....	6
<b>2.1. Le développement résidentiel.....</b>	<b>7</b>
<i>Augmenter l'offre en logements tout en maîtrisant le développement urbain de la commune</i>	
<b>2.2. Equipements et mobilités .....</b>	<b>10</b>
<i>Conforter le niveau d'équipements et proposer des alternatives aux transports automobiles</i>	
<b>2.3. Le développement économique.....</b>	<b>11</b>
<i>Développer la pérennité du secteur agricole et développer les activités artisanales, commerciales et touristiques</i>	
<b>2.4. L'environnement .....</b>	<b>13</b>
<i>Protéger les ressources naturelles et valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune</i>	
3- Plan Parti d'Aménagement.....	14
4- Orientations générales (Chez l'Abbé et le Bourg) .....	19



## 1.1 - LE CONSTAT



La commune de Chaniers présente une attractivité résidentielle conséquente du fait de son contact direct avec l'agglomération de Saintes et la proximité de Cognac. La commune connaît ainsi une extension pavillonnaire soutenue depuis plusieurs décennies, qui a des conséquences notables sur l'organisation et le fonctionnement de son territoire.

Les déplacements s'organisent sur deux axes routiers principaux qui voient augmenter leur trafic journalier. La future Route Centre Europe Atlantique va engendrer de nouvelles logiques de fonctionnement en absorbant partiellement le trafic de la N.141 notamment en même temps qu'elle renforcera les logiques d'échanges interurbains.

La position excentrée du bourg de Chaniers sur l'extrémité Sud du territoire et les polarités urbaines récentes du Nord-Ouest nécessitent de repenser l'équilibre et les complémentarités entre ces différents espaces de vie qui caractérisent la commune.

D'un point de vue économique, la commune présente un caractère agricole et viticole dominant qu'il convient de soutenir. Elle reçoit aussi des entreprises artisanales et commerciales qui favorisent elles aussi la fixation de l'emploi local. De plus, Chaniers bénéficie d'un caractère touristique notable que lui confère la vallée de la Charente et d'une façon générale, le patrimoine de la Saintonge. C'est aussi des projets émergents sur les communes voisines tels que le « paléosite » que la commune se doit de prendre en compte dans son projet de développement.

Chaniers présente des espaces naturels à l'intérêt patrimonial reconnu tels que les vallées du Coran et du Bourru pour lesquelles des mesures de protection s'imposent.

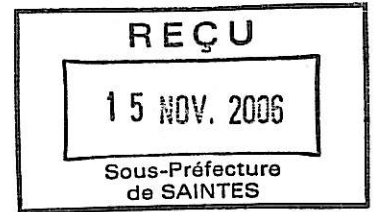
Enfin, la commune est dotée d'un bon niveau d'équipements, de commerces et de services de proximité justifiant de la qualité de son cadre de vie et par conséquent de son attractivité résidentielle qui tend à se renforcer ces dernières années.



## 1.2. LES ATOUTS

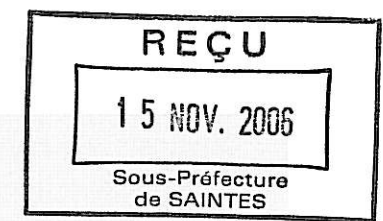
Les atouts :

- Un contact direct avec le pôle urbain de Saintes facteur de développement
- Des axes de communications induisant une dynamique locale soutenue
- Un centre bourg attractif par ses commerces, ses services, et ses équipements nombreux
- Un secteur agricole dominant et identitaire
- Un patrimoine environnemental conséquent participant à la qualité du cadre de vie communal





### 1.3. LES ENJEUX



L' enjeu majeur pour Chaniers demain est de maîtriser la croissance urbaine générée par un contexte influent ; l'agglomération de Saintes d'une part et le phénomène de « conurbation » qui s'exerce entre Saintes et Cognac d'autre part afin de préserver la qualité de son cadre de vie et de ses paysages.

Répondre à une demande en matière de résidentiel à l'échelle de 10 à 15 ans par une politique d'accueil maintenue par rapport aux 10 ans passés constitue un des objectifs du projet communal. Ce projet consiste de plus, à soutenir une cohérence urbaine par le choix d'emplacements stratégiques pour les futures constructions.

Conforter la polarité urbaine du bourg et développer de nouvelles centralités sur son territoire afin d'offrir des services de proximité au cœur des nouveaux ensembles résidentiels apparaît comme un second objectif d'importance. Cette orientation est indissociable d'une volonté de retrouver une cohérence urbaine sur certains secteurs, de favoriser la limitation des déplacements voitures (sur les trajets courts) et affirmer de nouveaux espaces d'échanges et de sociabilité.

Maintenir les activités économiques et répondre au potentiel touristique du territoire restent une donnée qu'il est nécessaire de prendre en compte dans le projet de développement communal par la création de structures d'accueil adaptées et la définition de réserves foncières mesurées.



## 2- LES GRANDS THEMES DU PROJET

### 2.1. Le développement résidentiel

*Augmenter l'offre en logements tout en maîtrisant le développement urbain de la commune*

### 2.2. L'environnement

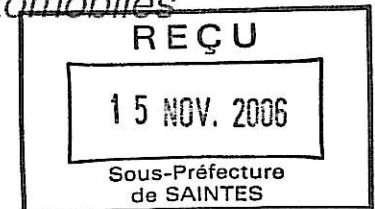
*Protéger les ressources naturelles et valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune*

### 2.3. Equipements et mobilité

*Conforter le niveau d'équipements et proposer des alternatives aux transports automobiles*

### 2.4. Le développement économique

*Développer la pérennité du secteur agricole et développer les activités artisanales, commerciales et touristiques*





## 2.1. LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

*Augmenter l'offre en logements tout en maîtrisant le développement urbain de la commune*

**1- Prévoir des réserves foncières en correspondance avec le rythme de la construction de ces dix dernières années devant satisfaire les demandes que connaît la commune, soit une moyenne de 20 nouveaux logements par an.**

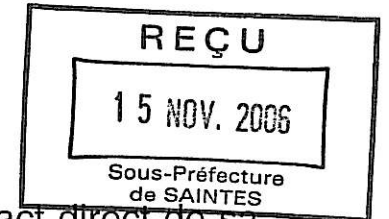
➤ **Conforter deux pôles résidentiels principaux :**

- **Sur le bourg et sa proximité** : Son extension est prévue côté Ouest, dans le contact direct de sa structure bâtie récente ainsi que sur le côté Est, au lieu-dit Moulin Rompu dans le prolongement de La Baine

- **Sur le secteur Nord-Ouest de la commune** : Celui-ci est caractérisé par des ensembles pavillonnaires implantés par ajouts successifs les uns après les autres et pour lesquels il est essentiel de retrouver une cohérence urbaine.

La définition d'une ou plusieurs centralités ainsi que la construction de voies complémentaires au maillage existant doit permettre de recréer une structure de village.

**Les autres villages** connaîtront des extensions plus limitées de leur habitat suivant un principe de comblement de dents creuses.

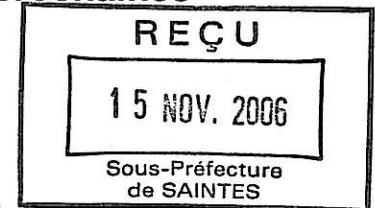




## 2.1. LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

### 2- Le rythme de développement de l'habitat :

L'évaluation des réserves foncières à mobiliser pour les constructions futures doit se baser sur la prise en compte des projets en cours qui représentent plus de 100 logements dans les 5 prochaines années.



→ On peut ainsi estimer à environ 4 500 le nombre des habitants à l'échelle de 10 ans.

→ Ce rythme s'envisage donc par la prévision d'emplacements suffisants pour l'accueil d'environ 200 nouveaux logements d'ici 10 ans soit environ 20 hectares à mobiliser pour la construction.

	Nombre de permis par an	<i>En 10 ans</i>			<i>En 15 ans</i>		
		Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab)	Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab)
HYPOTHESE BASSE	10	100	10,00	250	150	15,00	375
<b>HYPOTHESE MOYENNE</b>	<b>20</b>	<b>200</b>	<b>20,00</b>	<b>500</b>	<b>300</b>	<b>30,00</b>	<b>750</b>
HYPOTHESE HAUTE	40	400	40,00	1000	600	60,00	1500



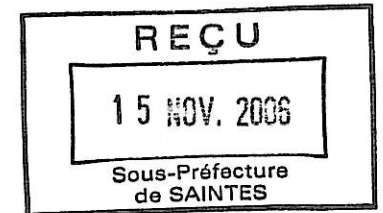
## 2.1. LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

### 3- Favoriser l'équilibre social en proposant une diversification de l'offre locative.

→ La commune envisage de proposer à la construction, des terrains de superficies variables pour favoriser la mixité des opérations et permettre notamment l'accession à la propriété de jeunes ménages aux moyens souvent limités.

→ Elle affiche aussi la volonté de renforcer l'offre locative sur le bourg afin d'assurer le renouvellement de sa population en proposant des formes d'habitats intermédiaires (parcelles plus réduites et petits collectifs ou maisons jumelées) peu consommatrices d'espace dans le centre bourg.

→ Assurer l'accueil de personnes âgées par la création d'un foyer résidence au lieu-dit « les Pièces des Sept Journaux » en relation avec le quartier résidentiel à l'Ouest du bourg et couplé avec des services à la santé de proximité (médicaux, sociaux...).





## 2.2. L'ENVIRONNEMENT

*Protéger les ressources naturelles et valoriser le patrimoine bâti et paysager*

### 1- Assurer la préservation des espaces naturels sensibles :

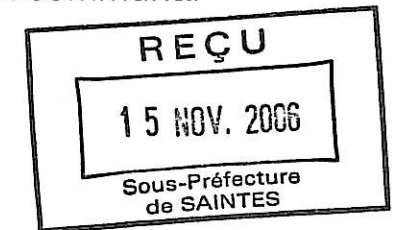
- par la prise en compte de la zone inondable de la vallée de la Charente dans le projet communal
- par la protection des espaces sensibles des vallées du Bourru et du Coran
- par la protection des espaces boisés et des haies

### 2- Favoriser la mise en valeur du patrimoine communal :

- par la mise en oeuvre de protections réglementaires spécifiques sur les unités bâties remarquables telles que le centre bourg ainsi que sur les éléments de petit patrimoine
- par le développement de parcours touristiques au cœur du bourg et le long de la vallée de la Charente
- par le renforcement de sentiers de randonnée et de découverte favorable à la mise en valeur des paysages

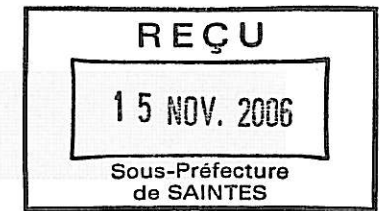
### 3- Assurer la protection des paysages :

- par la réalisation de plantations sur les nouveaux ensembles d'habitation afin d'assurer leur intégration paysagère
- par la délimitation stricte de zones urbaines dans le secteur agricole afin de stopper les phénomènes d'étalement de l'habitat et de « mitage »





## 2.3. EQUIPEMENTS ET MOBILITES



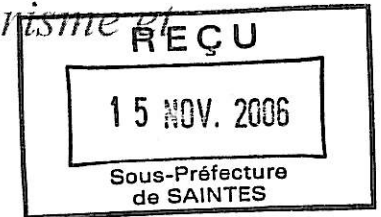
*Conforter le niveau d'équipements et proposer des alternatives aux transports automobiles*

- 1- Conforter un niveau d'équipements du bourg et renforcer celui du secteur Nord face à l'arrivée d'une nouvelle population et par conséquent à celle de nouveaux besoins.
- 2- Assurer un équilibre entre deux centres de vie en favorisant la complémentarité des équipements qu'ils proposent et limiter ainsi les déplacements automobiles sur les trajets courts.
- 3- Anticiper la nécessité de développer les équipements scolaires et sportifs notamment sur le village du Maine-Allain et assurer la mise en sécurité de leurs accès.
- 4- Proposer des mesures de mise en sécurité de la traversée du bourg et des abords de la N.141 sur ses parties agglomérées.
- 5- Reconquérir des espaces de stationnement utiles à la vie et au fonctionnement du centre-bourg en aménageant des zones existantes.
- 6- Améliorer et assurer des liaisons piétonnes entre les futurs quartiers et les centralités sur lesquelles se concentrent les équipements, les services et commerces de proximité.



## 2.4. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

*Développer les activités artisanales, commerciales et celles liées au tourisme et favoriser la pérennité du secteur agricole*



### **1- Favoriser et développer les activités artisanales :**

Afin de favoriser le maintien de l'emploi local, la commune a retenu une réserve foncière dans la proximité de son bourg. Celle-ci présente une dominante commerciale dans le prolongement Ouest du bourg et est desservie par la D.24.

Ce terrain permettra à la fois la relocalisation d'activités existantes et l'implantation de nouvelles entreprises.

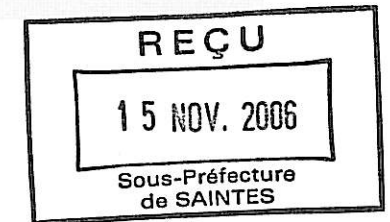
De plus, la commune de Chaniers prévoit l'extension des zones d'activités existantes au Nord-Est de son territoire afin de proposer de nouveaux emplacements pour l'installation d'entreprises artisanales.

### **2. Favoriser la fréquentation et le bon fonctionnement des activités de proximité**

Concernant la dynamique constatée sur le centre-bourg par la diversité des commerces et services de proximité qu'il propose, la commune souhaite évidemment maintenir voire renforcer cette offre. Par le rattachement de nouveaux quartiers résidentiels dans la proximité du centre et la création de liaisons piétonnes entre les quartiers résidentiels et celui-ci, l'objectif est de conforter sa position essentielle à la vie de la commune.



## 2.3. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



### 3- Assurer le développement touristique de la commune :

La dimension touristique du territoire représente un poids économique non négligeable.

Ainsi, la commune a pour objectif de favoriser l'implantation d'un hôtel sur la future zone d'activités à l'ouest du bourg pour profiter de l'attractivité des rives de la Charente et de la proximité du paléosite de Saint Césaire.

La commune dispose encore d'équipements touristiques et de loisirs en bord de Charente et dans le prolongement direct du centre bourg. La commune souhaite maintenir cet espace de convivialité malgré son caractère inondable.

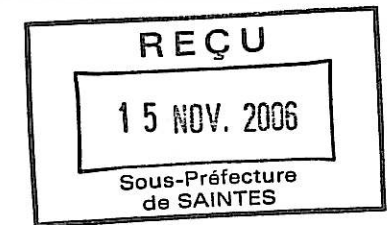
Toutefois, elle projette la relocalisation de son camping qui s'accompagnerait d'une aire de loisirs au Nord du bourg en mettant à profit un site paysager attractif (le Vallon du Portail).

De plus, le développement de l'activité touristique est soutenu par un projet de valorisation du bourg ancien afin de favoriser l'installation de petites activités (artisanat d'art, anciens métiers...).

D'une façon générale et à l'échelle de tout le territoire communal, toute mesure de valorisation et de préservation du patrimoine paysager ou bâti participe de façon indirecte au développement touristique de la commune.



## 2.3. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



### 4- Favoriser le maintien des exploitations agricoles :

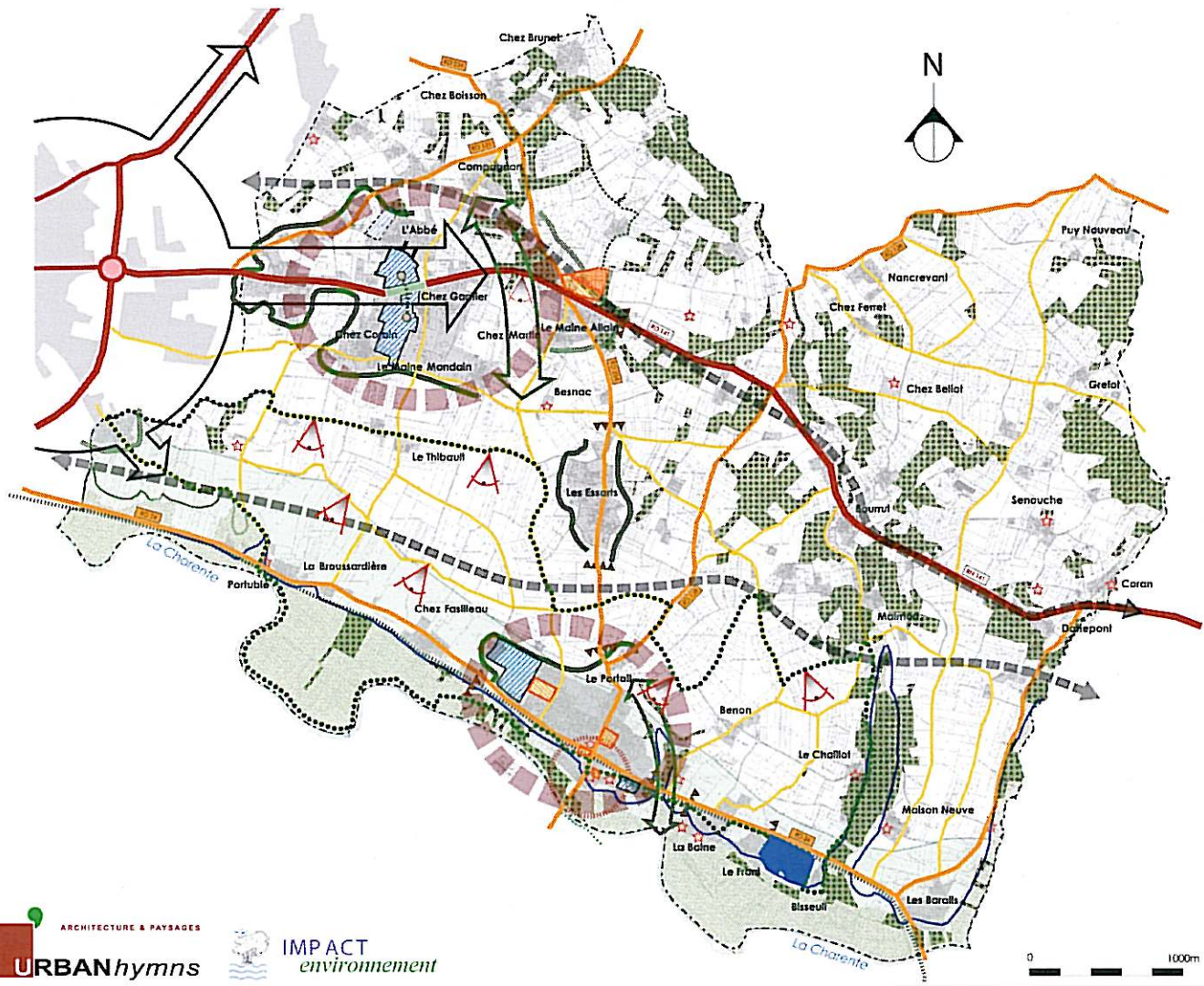
A l'heure actuelle, la commune compte encore une quarantaine d'exploitations, bien que ce chiffre ne cesse de diminuer depuis les dernières décennies.

Par la définition de secteurs d'urbanisation en retrait des exploitations en place, la commune a pour préoccupation de ne pas compromettre la pérennité des sièges d'exploitation.

De plus, l'objectif de la municipalité est de maintenir un espace agricole intangible en écartant tout phénomène de diffusion de l'habitat à l'intérieur de celui-ci. Cette mesure est nécessaire afin d'écartier au maximum les conflits d'usage entre la vie de l'exploitation et celle des nouveaux résidents.

### 3. PLAN PARTI D'AMENAGEMENT (Environnement, cadre de vie et accueil résidentiel)

**REÇU**  
**15 NOV. 2006**  
 Sous-Préfecture  
**SAINTES**



**PLU**  
Chaniers  
Avril 2005

## LEGENDE

**Éléments d'état des lieux**

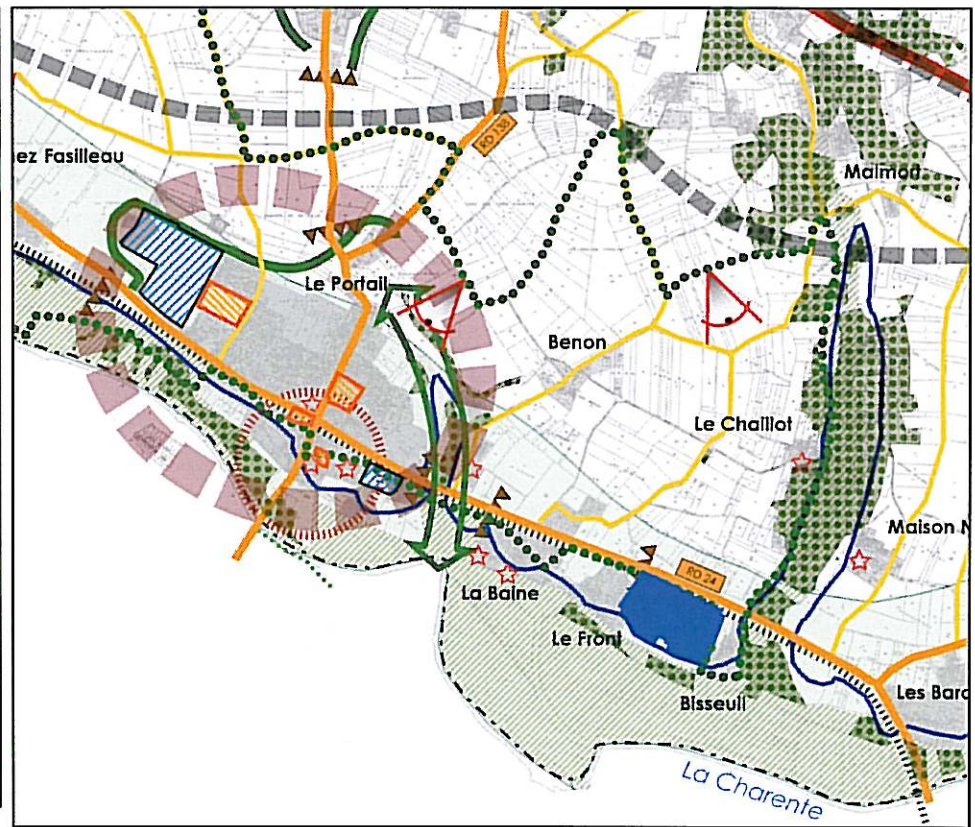
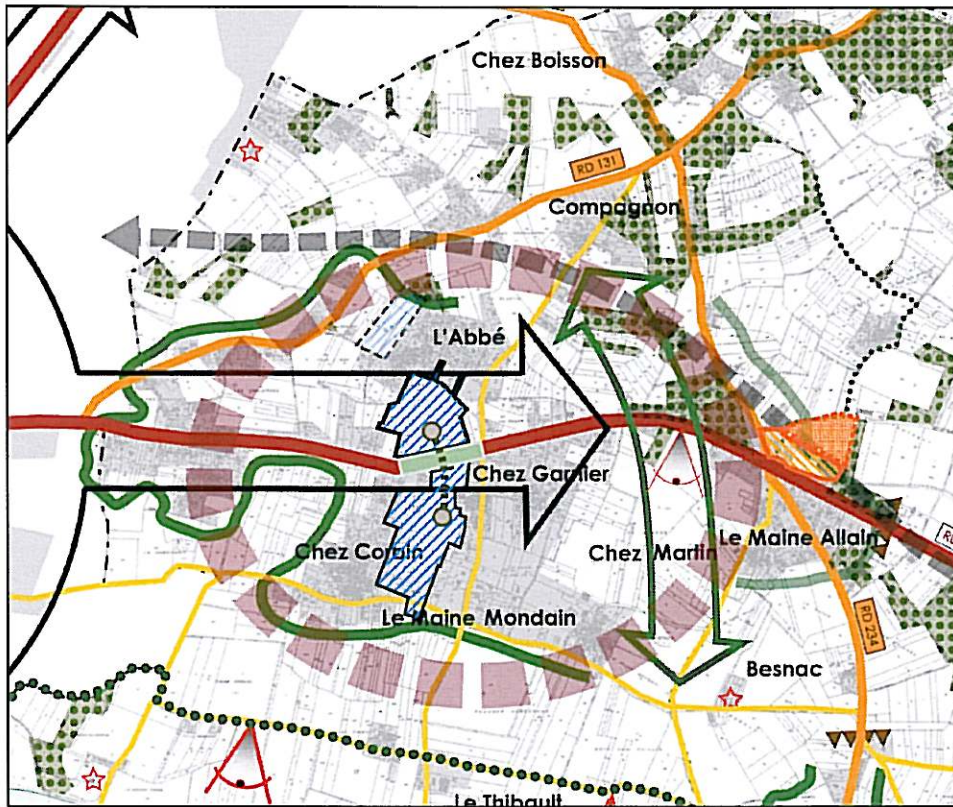
- Emprise urbaine
- Boisements
- Limite de secteur inondable
- Route nationale : RN 141
- Routes départementales
- Voies communales
- Voie ferrée
- Limites administratives
- Périmètres de protection des monuments historiques (r = 500 m)
- Site NATURA 2000
- Sites ZNIEFF Type I et II

**Enjeux et objectifs de développement**

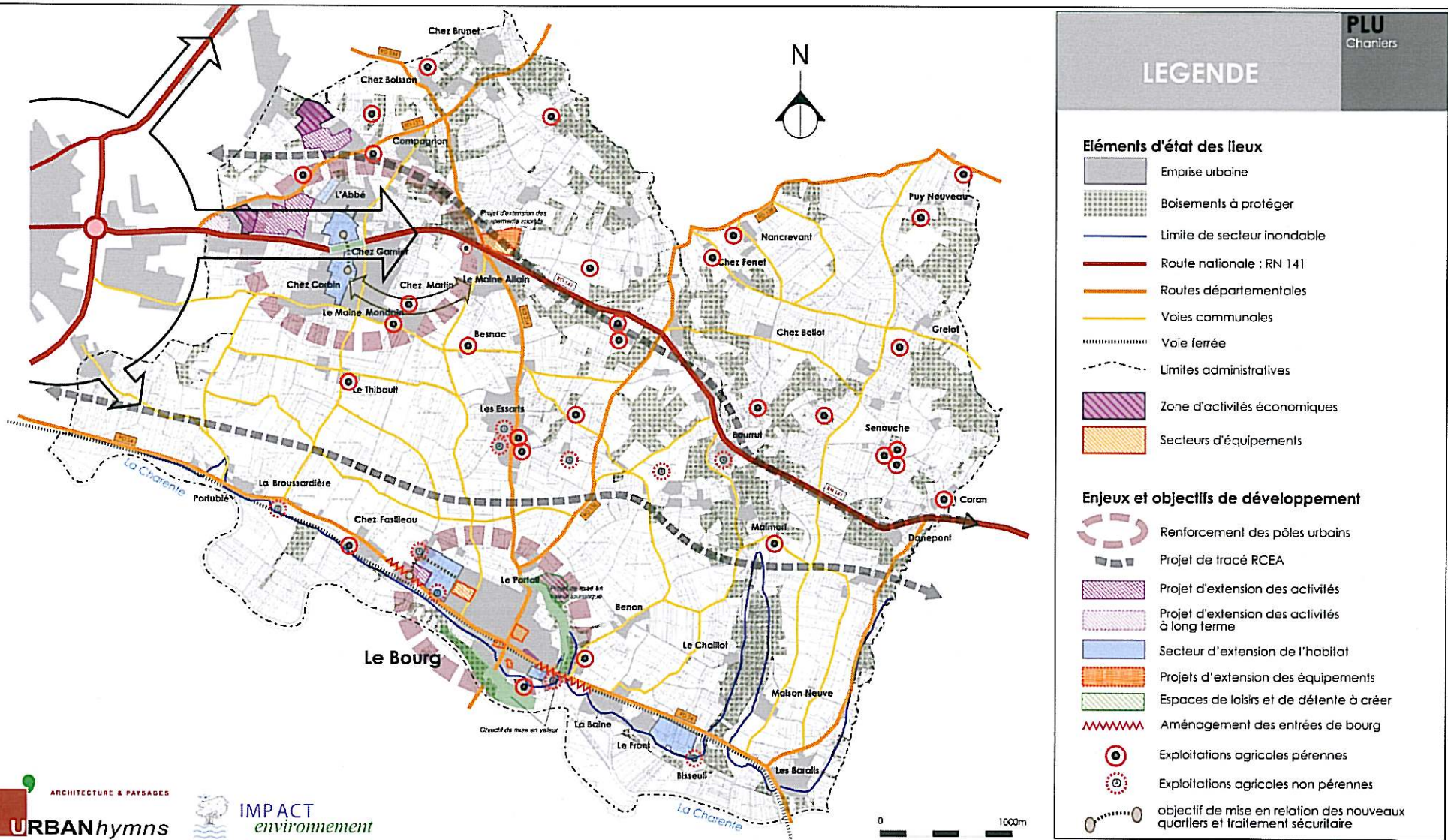
- Renforcement des pôles urbains
- Tracés en cours d'étude pour la future RCEA
- Opération d'urbanisation en cours de réflexion (zones NA du POS)
- Nouvelles réserves foncières pour l'accueil résidentiel
- Réserves de développement à long terme
- Limitation de l'étalement urbain
- Principe de coupures vertes
- Fronts urbains à contenir
- Éléments du patrimoine bâti à sauvegarder
- Cônes de vue à conserver
- Circuits de randonnées à valoriser et renforcer

### 3. PLAN PARTI D'AMENAGEMENT (Environnement, cadre de vie et accueil résidentiel)

**REÇU**  
**15 NOV. 2006**  
 Sous-Préfecture  
 de SAINTES

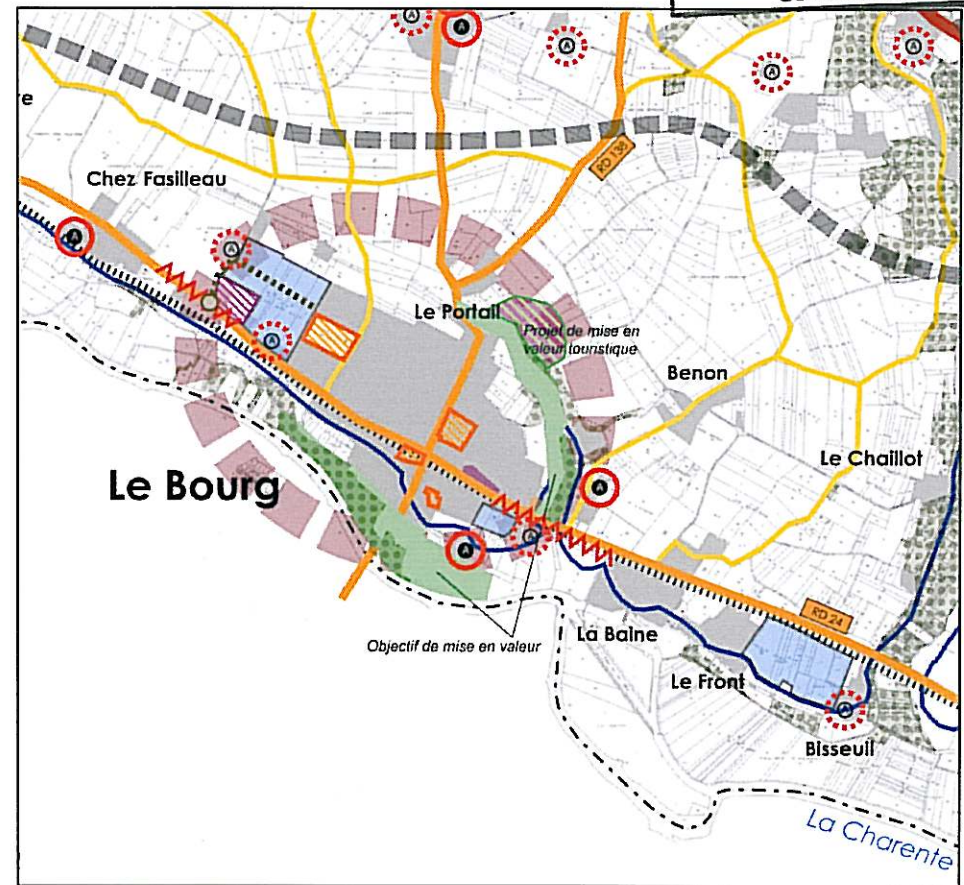
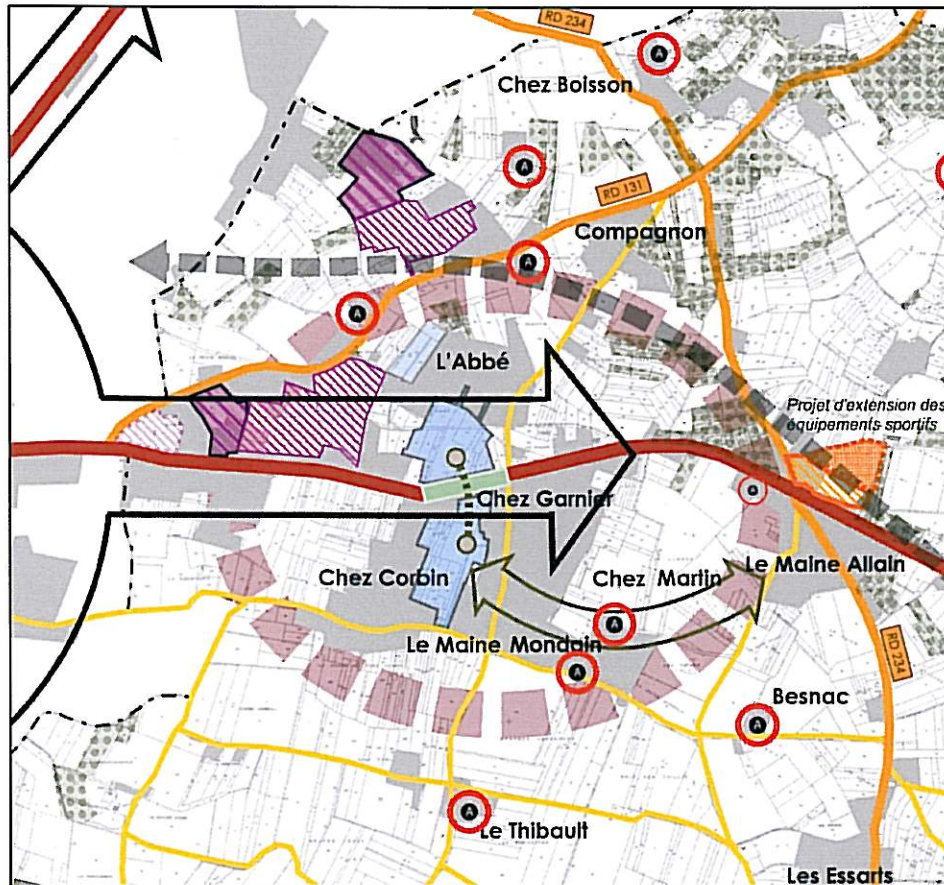


### 3. PLAN PARTI D'AMENAGEMENT (Déplacements, équipements et activités économiques)



### 3. PLAN PARTI D'AMENAGEMENT (Déplacements, équipements et activités économiques)

REC  
15 NOV. 2006  
Sous-Préfecture  
de SAINTES



## 4. ORIENTATIONS GENERALES

REÇU  
15 NOV. 2006  
Sous-Préfecture  
de SAINTES

### Orientations : le secteur Nord-Ouest dit « Chez l'Abbé »

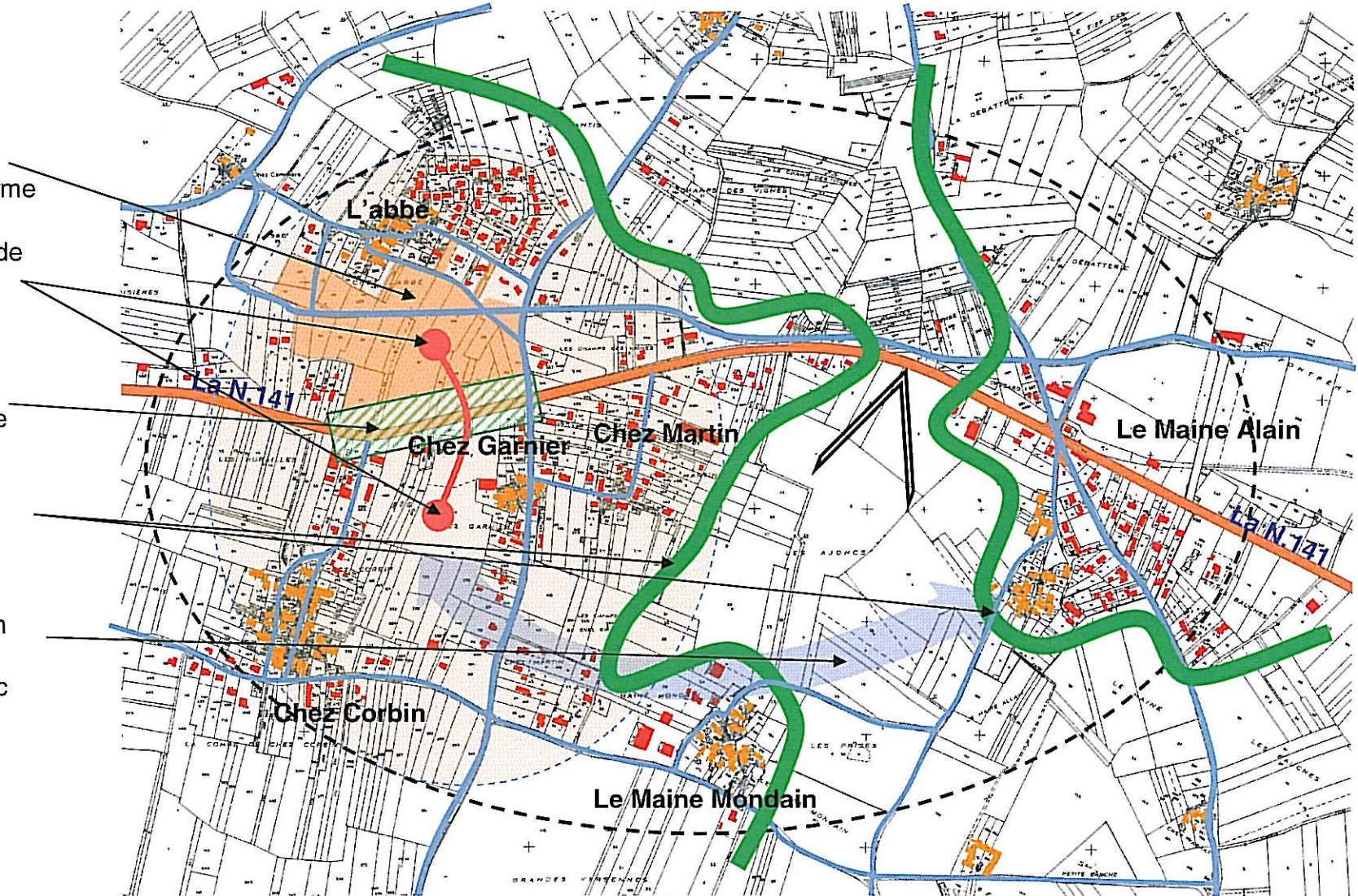
Secteurs de développement urbain à court terme

Mise en relation de deux entités résidentielles

Aménager un espace identitaire

Contenir l'excroissance urbaine

Mettre en relation les villages du Maine Allain avec le secteur





## 4. ORIENTATIONS GENERALES

### Orientations : le bourg

