

Commune de
LA CHAPELLE DES POTS

Révision du
P.O.S en
Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U.

1

RAPPORT DE PRESENTATION

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 2010
Enquête publique du 10 janvier au 11 février 2011

**Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération
du Conseil municipal du 11 juillet 2011**



ECP Urbanisme
Christine Guérif urbaniste

ARTLINE
Architecture du Paysage

SOMMAIRE

Sommaire	1
Table des illustrations	5
Données de cadrage	7
.I.a. Situation générale	8
.I.b. Un bref rappel historique	9
Etat initial de l'environnement – Milieu humain	10
.I. <i>Des indicateurs démographiques en ralentissement</i>	11
.I.a. Une population dont la croissance s'infléchit depuis 1990	11
.I.b. Une population qui tend vers le vieillissement	13
.I.c. Une prédominance des ménages de 2 personnes	14
.II. <i>Une commune résidentielle dans l'aire urbaine de Saintes</i>	16
.II.a. Une progression du parc résidentiel principal	16
.II.b. La construction neuve depuis 1990	16
.II.c. Un marché immobilier tendu	17
.II.d. Un parc dominé par les propriétaires occupants	18
.II.e. Un parc de logements ancien dont le confort a progressé depuis 1990	19
.II.f. La Chapelle des Pots et le PLH du Pays Santon	20
.III. <i>Une commune résidentielle pour les actifs de Saintes</i>	22
.III.a. Une commune où le taux de chômage est faible et en diminution	22
.III.b. Une population d'employés et d'ouvriers	23
.III.c. Un tissu économique diversifié composé de très petites entreprises	24
.III.d. Une agriculture en mutation	27
.IV. <i>Une gamme d'équipements modeste mais adaptée à la taille démographique de la commune</i>	31
.V. <i>Les services urbains – réseaux</i>	33
.V.a. L'assainissement	33
.V.b. Les autres services urbains	33
.VI. <i>Infrastructures, transports et déplacements</i>	35
Etat initial de l'environnement – Milieu physique	37
.I. <i>L'occupation des sols et analyse environnementale succincte</i>	38
.II. <i>L'eau</i>	39
.II.a. Le Schéma Directeur d'Aménagement du Bassin Adour Garonne	39
.II.b. La protection des captages d'eau potable	40
.III. <i>Approche paysagère du territoire communal</i>	41
.III.a. Le contexte paysager	41
.III.b. Les éléments de géographie qui concourent à la typologie du paysage	42
.III.c. Paysage rural	44

.III.d.	Paysage urbain.....	47
.III.e.	Le patrimoine spécifique de la commune	52
.III.f.	Perceptions visuelles et logique paysagère.....	55
.III.g.	Sensibilités et potentialités du paysage communal.....	55
.IV.	<i>Les risques liés à l'environnement (risques naturels ou technologiques).</i>	58
.IV.a.	Le risque inondation.....	58
.IV.b.	Le risque de retrait gonflement des sols argileux	60
.IV.c.	Le risque carrières	61
.IV.d.	Le risque feu de forêts.....	61
.IV.e.	Le risque lié à la découverte de munitions	61
.IV.f.	Le risque lié au passage de canalisations de transport de gaz	62
	Synthèse et enjeux du territoire	65
	Exposé et justification du PLU	69
.I.	<i>Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable</i>	<i>70</i>
.I.a.	Le contexte réglementaire.....	70
.I.b.	Exposé et justifications du PADD.....	71
.II.	<i>Justifications des orientations d'aménagement.....</i>	<i>78</i>
.III.	<i>Exposé et justification du zonage et du règlement</i>	<i>79</i>
.III.a.	Principes généraux.....	79
.III.b.	Les zones urbaines ou zonage U.....	82
.III.c.	Les zones à urbaniser ou « zonage AU »	92
.III.d.	Les zones naturelles ou « zonage N »	99
.III.e.	Les zones agricoles – Zonage A.....	103
.IV.	<i>Exposé et justification des emplacements réservés</i>	<i>107</i>
.IV.a.	Les emplacements réservés supprimés.....	107
.IV.b.	Les emplacements réservés modifiés :	107
.IV.c.	Les emplacements réservés créés	107
.V.	<i>Exposé et justification des Espaces Boisés Classés et des éléments protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.....</i>	<i>110</i>
.V.a.	Les espaces Boisés Classés	110
.V.b.	Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme	111
.VI.	<i>Exposé et justification des trames liées aux risques</i>	<i>116</i>
.VI.a.	La trame « secteur de passage d'eau »	116
.VI.b.	La trame « secteur inondable ».....	117
.VI.c.	Les trames « secteurs concernés par le risque lié au passage de canalisations de gaz»	117
.VII.	<i>L'instauration de mesures destinées à accompagner l'application du PLU</i>	<i>118</i>

.VII.a.	Le Droit de Prémption Urbain	118
.VII.b.	Le Permis de Démolir et la déclaration préalable à l'édification de clôtures	118
.VII.c.	La protection des sites archéologiques	118
Incidences des orientations du PLU sur l'environnement et prise en compte du souci de sa préservation et de sa mise en valeur		122
.I.	<i>Rappel méthodologique</i>	123
.I.a.	L122-4 du Code de l'Environnement	123
.I.b.	Article L122-7 du Code de l'Environnement	123
.II.	<i>Les milieux naturels et physiques</i>	124
.II.a.	Impacts sur la topographie, la pédologie et la géologie.....	124
.II.b.	Impacts sur l'hydrologie	124
.II.c.	Impacts sur les espaces naturels, les espaces boisés, la faune et la flore	125
.III.	<i>La Qualité environnementale</i>	126
.III.a.	Impacts sur la qualité de l'air.....	126
.III.b.	Collecte et tri des déchets	126
.III.c.	Assainissement.....	126
.III.d.	Prise en compte des risques et nuisances	127
.IV.	<i>Le milieu humain</i>	127
.IV.a.	Impacts sur l'économie et l'emploi.....	127
.IV.b.	Impacts sur l'habitat	128
.IV.c.	Impacts sur les équipements	128
.V.	<i>Le cadre de vie</i>	128
.V.a.	Impacts sur les circulations et déplacements	128
.V.b.	Impacts sur la sécurité	129
.V.c.	Impacts sur la qualité des paysages	129
.	<i>Conclusion</i>	130
Tableau de la superficie des zones		131

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Carte de localisation de la commune dans le Pays de Saintonge Romane et dans la communauté de Communes du Pays Santon.....	8
Courbe d'évolution de la population de 1821 à 2005	12
Evolution des différents soldes de population de 1962 à 2005	12
La part des différentes tranches d'âge dans la population - Effectif de population par classe d'âge	14
La taille des ménages	15
Répartition des logements par catégorie	16
Les logements neufs commencés de 1990 à 2005	17
Carte de la construction neuve depuis 1995	17
Statut d'occupation des résidences principales	19
Année d'achèvements des résidences principales en 1999	19
Evolution de la population active de 1979 à 2005.....	22
Evolution du nombre de chômeurs de 1982 à 2006	22
Evolution des actifs stables de 1989 à 1999	23
Répartition de la population par Catégorie Socioprofessionnelle	24
Carte des activités économiques.....	25
Carte des installations classées	25
Carte de l'artisanat par secteurs d'activités à l'échelle du Pays de Saintonge romane	25
Carte de répartition des commerces de proximité (hors Saintes) à l'échelle du Pays de Saintonge romane.....	27
Nombre et taille des exploitations	28
Evolution de l'occupation agricole des sols cultivés.....	29
Evolution des productions animales	29
Nombre d'exploitations pratiquant l'élevage	29
Carte des activités agricoles	29
Carte des équipements et des propriétés communales	32
Carte des liaisons principales et hameaux	35
Carte des itinéraires de randonnée.....	35
Carte des chemins inscrits au PDIPR	36
Carte de l'occupation des sols.....	39
Carte des périmètres de protection du captage de la vallée de Chez Mallet et de Coulonge sur Charente	40
Carte simplifiée du relief.....	43
Carte des zones soumises à la loi sur l'archéologie préventive	53
Carte du patrimoine archéologique.....	53
Carte des composantes paysagères	54
Carte des sensibilités paysagères	57

DONNEES DE CADRAGE

.I.a. Situation générale

La Chapelle des Pots est située au Centre-Est de la Charente Maritime, au Nord Est de la ville de Saintes, au Sud de la Saintonge agricole et en limite de la Saintonge viticole. La commune se situe à 7km de Saintes et à une quinzaine de kilomètres de Cognac. Elle fait partie de la couronne périurbaine de Saintes.

Le bourg de la commune est implanté à la confluence de plusieurs vallons. La trame bâtie s'organise autour de l'église et le long de la RD131 Saintes – Burie.

La commune est sillonnée par plusieurs ruisseaux : Le Bourru, Les Fontenelles, Le Ribonneau, Le Brameri.

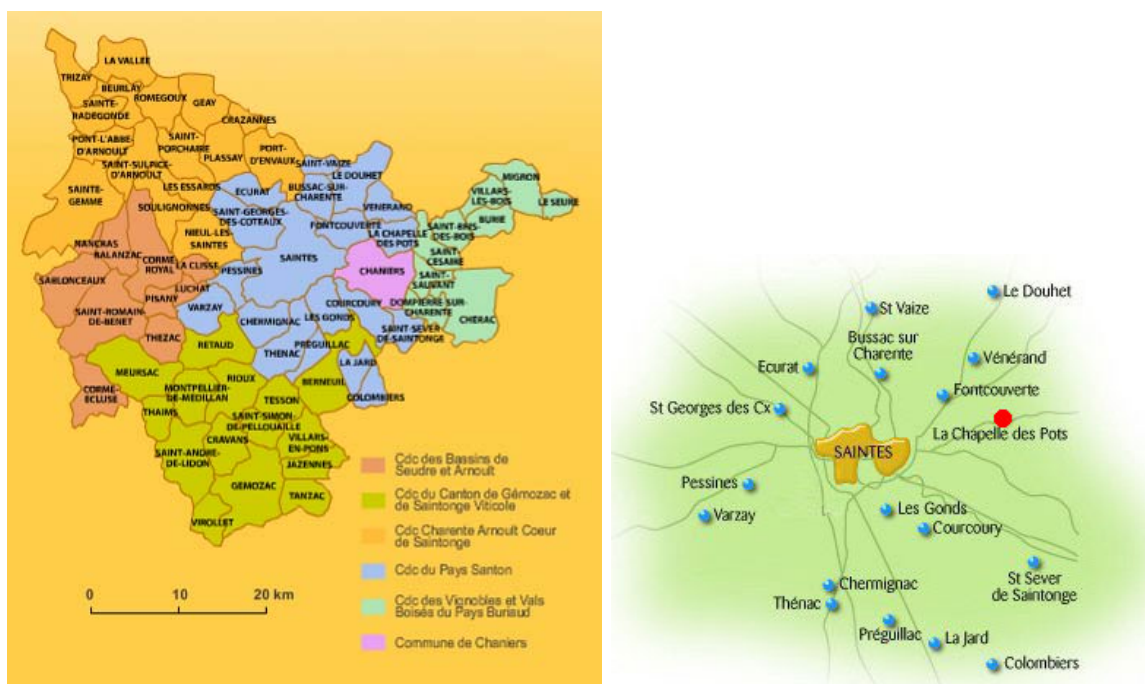
Elle couvre une superficie de 1027 hectares dont environ 330ha de bois.

Administrativement, La Chapelle des Pots fait partie du canton de Saintes Nord, dans l'arrondissement de Saintes et est limitrophe aux communes de : Venerand (au Nord), Brizambourg (au Nord Est), Saint Cesaire (à l'Est), Chaniers (au Sud), Foncouverte (à l'Ouest)

La commune de La Chapelle des Pots fait partie de la Communauté de Communes du Pays Santon et du Pays de Saintonge romane en charge notamment du Schéma de Cohérence Territoriale.

La densité de population de la commune est de 85 hab/km². Cette densité est supérieure à celle de l'ensemble du Pays de la Saintonge romane (56.7hab/km²). La commune se rapproche davantage de la moyenne de la Charente Maritime (81hab/km²) tirée vers le haut par les pôles urbains.

Carte de localisation de la commune dans le Pays de Saintonge Romane et dans la communauté de Communes du Pays Santon



Source : extrait des sites internet : Pays de Saintonge romane et CC du Pays Santon

.I.b. Un bref rappel historique

La commune doit son nom à la présence de nombreux ateliers de potiers de grande réputation aux 13^{ème} et 17^{ème} siècles. La présence de céramiques de Saintonge sur les sites d'Angleterre, datées des années 1250-1350, témoigne de l'existence de potiers actifs à La Chapelle des Pots dès cette période.

La paroisse de La Chapelle se développe au cours des siècles, sur des sols de qualité moyenne ou mauvaise. Ainsi la présence sur ce territoire de matières premières indispensables à la production de poteries (argile, bois, eau) était favorable au développement d'ateliers de céramiques (poterie, tuileries, bujours...) et explique en partie l'importance de cette activité qui connut des heures de gloire jusqu'au 19^{ème}. Il s'agissait d'un artisanat rural dont la production était destinée à l'usage local et à l'exportation. La poterie de La Chapelle des Pots fût notamment exportée en Europe du Nord au 13^{ème} et 14^{ème} siècle, puis en Amérique du Nord au 17^{ème} siècle à partir du port d'embarquement localisé à Port Bertheau (commune de Bussac sur Charente).

A La Chapelle existait le bureau de la céramique régionale. La découverte de modillons romans en réemploi dans les murs d'habitations atteste l'existence à proximité du ruisseau d'une église antérieure (la chapelle des Potiers) datant du XII^e siècle, construite au bord du ruisseau « Le Ribonneau » qui traverse le village. Un texte de 1320 donne des précisions sur cette installation. A cette date, le chapitre de la cathédrale de Saintes autorise la création d'une chapelle qui donnera son nom au village de La Chapelle des Pots. En 1786, son clocher menaçant ruine, elle fut détruite et remplacée par l'édifice actuel, certains des éléments de l'ancienne chapelle ayant été réutilisés pour construire l'église actuelle, datant du XVIII^e siècle.

En 1790, la commune s'appelle officiellement La Chapelle des Pots en Saintonge.

Le nom des ruelles sinueuses témoigne du passé : chemin des Potiers, chemin des Tuileries, chemin de l'Alandier, chemin de la Bughée.

Le patrimoine atteste également des temps anciens et de la vocation de la commune : four de potier du 18^{ème} siècle, four à chaux en briques, route des Guilloteaux, lavoir et fontaine...

ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT - MILIEU
HUMAIN

.I. Des indicateurs démographiques en ralentissement

.I.a. Une population dont la croissance s'infléchit depuis 1990

Avant 1821, la population devait être plus nombreuse à en juger par l'ampleur des exportations de poterie. Il y avait beaucoup d'entreprises de poterie qui employaient un grand nombre de personnes.

Sur toute la période 1821-1931, la population de la commune connaît une chute continue. Elle est due à un exode rural permanent qui entraîne les habitants des campagnes vers les villes offrant des emplois et des possibilités de logement. Dans le même temps les ateliers de poteries voient leur activité péricliter, ce qui accentue le départ des forces vives de la commune vers Saintes et Cognac principalement. Se traduisent également les phénomènes démographiques découlant de la première guerre mondiale pour les recensements suivant celui de 1911.

Le seuil démographique (depuis 1821) est atteint avec 394 habitants en 1931.

A partir de cette date, la population reprend une croissance globale, altérée par les conséquences de la seconde guerre mondiale. Sur cette période, la commune a connu l'installation d'un sanatorium et la création d'un établissement d'accueil, ce qui n'a pas été sans conséquences sur l'augmentation de la population.

C'est au début des années 1960 que la commune entre dans une phase de croissance démographique continue et soutenue. Cette croissance dure jusqu'en 1990. Entre 1962 et 1990, la population gagne 380 habitants, ce qui correspond à une croissance annuelle de 13.6%.

De 1962 à 1975, la croissance est due à la combinaison d'un solde naturel et migratoire, tous les deux positifs. La population se renouvelle à la fois grâce aux naissances plus nombreuses que les décès et aux nouveaux arrivants s'installant, plus nombreux que les personnes quittant la commune.

A partir de 1975, un premier changement se fait sentir dans la croissance de la population : le solde naturel devient négatif. La population ne croît plus que par l'arrivée de nouveaux ménages. Ces arrivées sont massives. Cette combinaison perdure jusqu'en 1990.

Au fur et à mesure que la périphérie des pôles urbains devient de moins en moins accessible aux ménages modestes et que se généralise la motorisation des ménages, les actifs réinvestissent les petites communes rurales.

A partir de 1990, la situation démographique de la commune se dégrade. Le solde naturel reste négatif, et le solde migratoire le devient également, d'où une perte de population entre 1990 et 1999. Le solde migratoire s'inverse. D'une part les possibilités d'installation sur la commune sont devenues plus sélectives, d'autre part la commune ressent le contrecoup des installations massives observées dans les décennies précédentes. Une partie des jeunes atteignant l'âge adulte quitte les cellules familiales et la commune (phénomène de décohabitation).

Depuis 1999, le solde naturel reste fortement négatif, mais les installations parviennent cependant à compenser de justesse les départs.

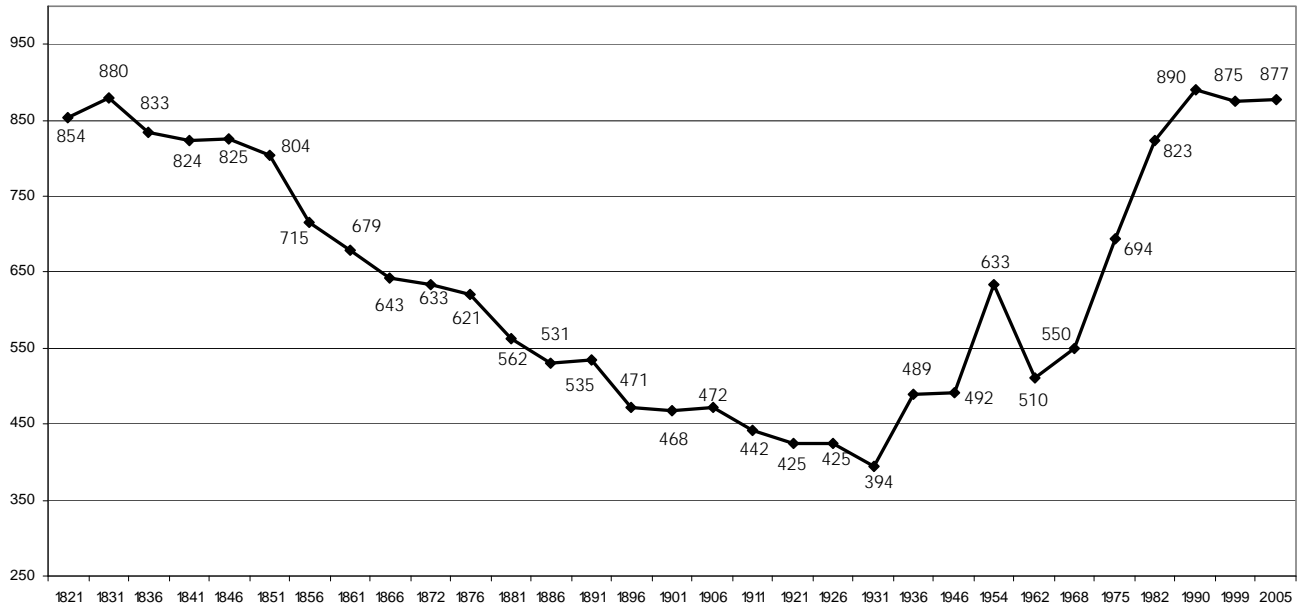
Le dernier recensement INSEE de 2005 évalue la population communale à 877 habitants.

En 2006, la population légale s'élève à 891 habitants, soit un taux d'évolution annuel de 0.26%, correspondant à plus de 2 habitants supplémentaires par an sur 7 ans. Les

constructions dans le lotissement du Claveau sont la cause de cette augmentation, mais les apports migratoires vont se réduire fortement, le lotissement étant à ce jour complet et les possibilités d'implantation vont se raréfier si aucun autre secteur ne s'ouvre à l'urbanisation.

La commune reflète bien la tendance du Pays de Saintonge romane, c'est-à-dire une population qui croît surtout par apport migratoire.

Courbe d'évolution de la population de 1821 à 2005

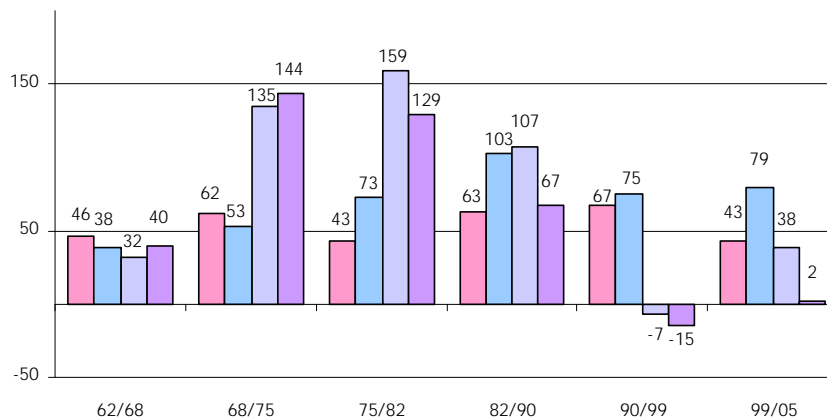


Source : INSEE

Evolution des différents soldes de population de 1962 à 2005

	62/68	68/75	75/82	82/90	90/99	99/05
Naissances	46	62	43	63	67	43
Décès	38	53	73	103	75	79
Solde naturel	8	9	-30	-40	-8	-36
Solde migratoire	32	135	159	107	-7	38
Variation de population	40	144	129	67	-15	2

■ Naissances ■ Décès ■ Solde migratoire ■ Variation de population



Source : INSEE RGP : 75, 82, 90, 99

.I.b. Une population qui tend vers le vieillissement

Les plus représentés sont les 40-59 ans qui représentent en 1999 plus du tiers (37%) de la population alors qu'ils en représentaient moins du quart (23.7%) en 1982.

Les 0-19 ans ont connu un recul significatif en part dans la globalité de la population puisqu'ils sont passés du quart à 20.7%. La Chapelle des Pots a une part de 0-19 ans inférieure à celle du Pays de Saintonge romane (23%), de la Charente Maritime (21.9%) et de la région Poitou Charentes (22.5%).

Les ménages de 20-39 ans ont également connu un recul de leur représentation, passant de plus de 30% (30.5%) en 1982 à 22.1%. Le recul de leur part a surtout eu lieu entre 1990 et 1999. Ceci est en corrélation avec la forte augmentation des 40-59 ans : les ménages jeunes qui se sont installés massivement dans les décennies précédant 1990, sont aujourd'hui dans la classe des 40-59 ans. Comme les installations de ménages se sont ralenties, la classe des ménages jeunes est moins bien alimentée. Les ménages anciennement implantés vieillissent sur place, leurs enfants quittent la commune et ne participent donc pas au renouvellement des classes de ménages jeunes. Les classes de ménages jeunes étant moins alimentée, la tranche d'âge des 0-19 ans, est elle aussi moins bien renouvelée.

Pour les habitants âgés de 60 ans et plus, la progression est moindre. La part des ménages de 60-75 ans progresse légèrement, celle des 75 ans et plus diminue. La part des ménages de 60 ans et plus est inférieure à celle observée à l'échelle du Pays Saintonge romane (26%), de la Charente Maritime (27.6%), du Poitou Charente (25.9%).

L'indice de jeunesse¹ de la commune est de 1.02 en 1999. La population en 1999 est donc jeune en comparaison de l'ensemble du Pays de Saintonge romane (0.89), du département (0.79), de la région (0.87). L'inquiétude vient du fait de l'augmentation forte de la population âgée de 40-59 ans et de la diminution significative du nombre des 0-19 ans qui ne permettra pas le maintien de l'indice de jeunesse à son niveau actuel.

Si l'installation de jeunes ménages connue par la commune ces dernières années perdure, les classes jeunes seront renouvelées et enrayeront le vieillissement amorcé. Il est à noter qu'une partie du vieillissement est artificiel et lié à la présence de la maison d'accueil qui héberge des pensionnaires âgées, d'où des conséquences sur le nombre de décès.

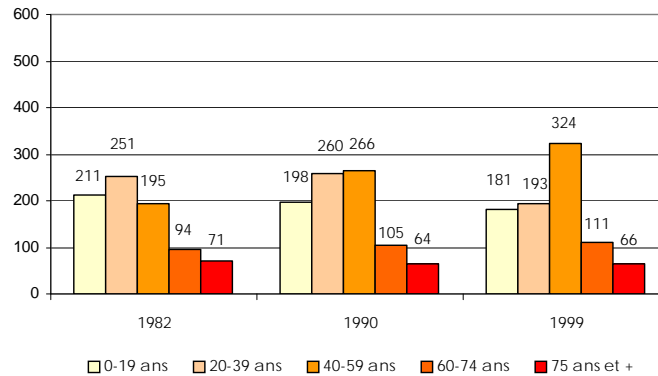
Les chiffres de l'INSEE de 2006 montrent une stabilisation de la structure de la population. Depuis 1999, il apparaît que la part des 0-19 ans a légèrement progressé et représente désormais 21.2% de la population. L'indice de jeunesse de la population s'est maintenu à 1.02 en 2006.

Cependant, l'installation de jeunes ménages doit se poursuivre afin d'enrayer durablement la tendance au vieillissement. La part 60 ans et plus représente en 2006 20.9% de la population, soit une légère augmentation. La part des 45-59 ans (correspondant aux jeunes ménages qui se sont installés sur la commune dans les années 1970-1980) continue d'augmenter et présage un vieillissement dans les années à venir si l'apport de population jeune fléchit.

¹ Rapport entre le nombre des moins de 20 ans et le nombre des 60 ans et plus. Au delà de 1, la population peut être considérée comme jeune.

La part des différentes tranches d'âge dans la population - Effectif de population par classe d'âge

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	Total
1982	25,7%	30,5%	23,7%	11,4%	8,6%	100,0%
1990	22,2%	29,1%	29,8%	11,8%	7,2%	100,0%
1999	20,7%	22,1%	37,0%	12,7%	7,5%	100,0%



Source : INSEE RGP : 82, 90, 99

.I.c. Une prédominance des ménages de 2 personnes

Globalement le nombre de ménages augmente plus rapidement que le nombre d'habitants, ce qui se traduit par la réduction de la taille moyenne des ménages.

Le recensement de 2006 comptabilise 302 ménages

Dès 1982, les ménages les plus nombreux sont ceux de 2 personnes, mais leur part ne cesse de progresser. Ils atteignent le tiers (33,1%) des ménages en 1999. Il s'agit de petits ménages jeunes sans enfants, mais surtout de ménages plus ou moins âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial.

Les ménages d'une seule personne ont gardé une part similaire à 1982, tout en connaissant une hausse de leur nombre. Il s'agit le plus souvent de personnes âgées seules

Par rapport à 1982, les ménages de 3 personnes ont augmenté en part, mais régressé par rapport à 1990. Ces ménages représentent à peine plus de 20% de la totalité. Il s'agit surtout de ménages avec un enfant : ménages jeunes avec un seul enfant ou ménage plus âgé dont un seul enfant réside encore chez les parents.

Les ménages de 4 personnes et plus ont connu un recul de leur représentation au sein de la population totale. Il s'agit de familles jeunes avec 2 enfants ou plus.

Moins de la moitié des ménages sont des ménages avec enfants.

Cette diminution globale de la part des ménages avec enfants est inquiétante pour la vitalité à venir de la commune : fréquentation des équipements, maintien de la population... Cette raréfaction des ménages avec enfants résulte du profil des nouveaux arrivants : ménages qui n'ont plus d'enfants à charge et des ménages anciennement installés, vieillissants dont les enfants décohabitent. Les ménages, nombreux à s'être installés dans les années 1970 et suivantes connaissent le départ de leurs enfants qui n'ont souvent pas d'autre choix que de quitter la commune.

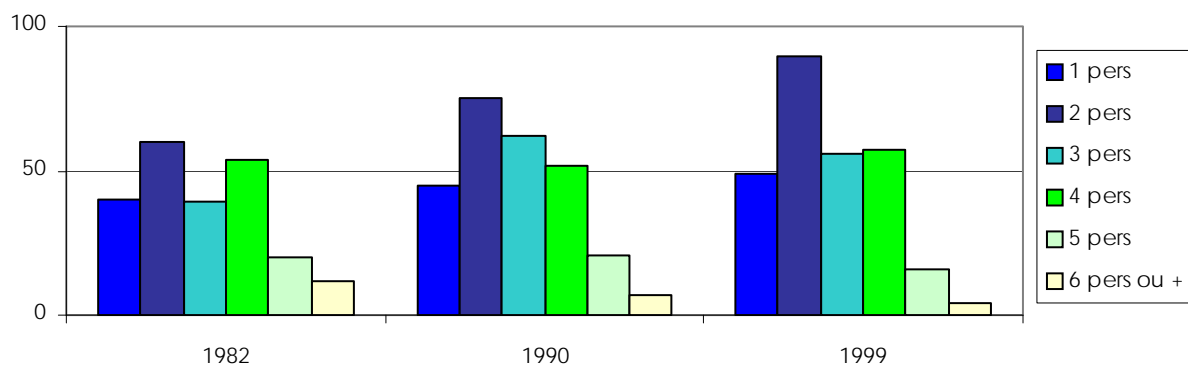
La taille moyenne des ménages est de 2.69 personnes par logement en 1999.

D'après les chiffres de l'INSEE de 2006, la taille moyenne des ménages continue de diminuer pour atteindre 2.47 personnes en moyenne par ménage. Cette baisse est en corrélation avec la structure de la population, qui a tendance à vieillir. On voit ainsi le

nombre de ménages d'une personne augmenter de plus de 6% entre 1999 et 2006. Ce chiffre de 2.47 reste cependant supérieur à la taille moyenne des ménages constatée au niveau de la Communauté de communes, du département ou à l'échelle nationale.

La taille des ménages

	Total		1 pers		2 pers		3 pers		4 pers		5 pers		6 pers ou +	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
1982	225	100%	40	17,8%	60	26,7%	39	17,3%	54	24,0%	20	9%	12	5%
1990	262	100%	45	17,2%	75	28,6%	62	23,7%	52	19,8%	21	8%	7	3%
1999	272	100%	49	18,0%	90	33,1%	56	20,6%	57	21,0%	16	6%	4	1%



Source : INSEE RGP : 82, 90, 99

Synthèse :

La commune a connu des irrégularités dans sa croissance démographique. Après une croissance importante dans les années 70 et 80, la progression de la population ralentit depuis les années 90.

Le poids des personnes âgées de 40 ans et plus et des ménages sans enfant augmente. Peu de jeunes ménages avec enfants arrivent à s'implanter et les jeunes adultes issus de la commune sont le plus souvent obligés de la quitter. Depuis 1999, il semble que des ménages jeunes se soient implantés.

Enjeux :

Le maintien de l'attractivité de la commune

La préservation des équilibres démographiques à long terme pour éviter une baisse et un vieillissement de la population

La diversité des ménages à accueillir sur la commune et la possibilité de garder sur place une partie des jeunes adultes originaires de La Chapelle des Pots

.II. Une commune résidentielle dans l'aire urbaine de Saintes

.II.a. Une progression du parc résidentiel principal

Depuis 1975, le parc de logement global a progressé de 137 unités. D'après les statistiques, il apparaît que la part des résidences principales a légèrement augmenté après avoir connu un recul significatif entre 1990 et 1999.

Le reste du parc se répartit entre les résidences secondaires (6.37%), dont le nombre est en progression par rapport à 1975 et les logements vacants (5.7%) également en augmentation sur la période 90-99. Cependant la part des résidences secondaires et des logements vacants reste limitée. Une partie des logements vacants est mise en vente. Certains biens surestimés ne trouvent pas rapidement preneur. Il existe également quelques logements délaissés dont la réoccupation en résidence principale demanderait de coûteux travaux.

Globalement sur la période 1990 - 2006, le parc de résidences principales augmente de 40 logements. Dans le même temps, les résidences secondaires augmentent de 7 logements et les logements vacants restent stables (ils n'augmentent que d'un logement pour représenter 20 unités en 2006).

La baisse des logements vacants observée depuis 1999 et la stabilité du nombre des résidences secondaires s'expliquent par la réhabilitation et la réoccupation permanente de logements anciens, en rapport avec l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal.

Répartition des logements par catégorie

	1975		1982		1990		1999		2006	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total logements	199	100%	253	100%	296	100%	320	100%	343	100%
Résidences principales	175	87,9%	225	88,9%	262	88,5%	272	85,0%	302	88,0%
Résidences secondaires	14	7,0%	21	8,3%	15	5,1%	21	6,6%	22	6,4%
Logements vacants	10	5,0%	7	2,8%	19	6,4%	27	8,4%	20	5,8%

Source : INSEE RGP : 75, 82, 90, 99 et enquête annuelle 2005

Le potentiel en logements vacants à exploiter paraît important dans les chiffres, mais est faible en réalité. La reprise éventuelle de quelques uns de ces logements n'aura pas un rôle important dans l'implantation des futurs ménages.

A l'heure actuelle, ils se localisent principalement dans le bourg (pour les deux tiers) et les hameaux du Bois de La Croix, des Landes...

Le potentiel de résidences secondaires semble difficilement mobilisable étant donné que certaines sont destinées à accueillir des populations qui avaient quitté la commune le temps de leur vie active et qui réoccuperont ces logements à l'heure de la retraite.

.II.b. La construction neuve depuis 1990

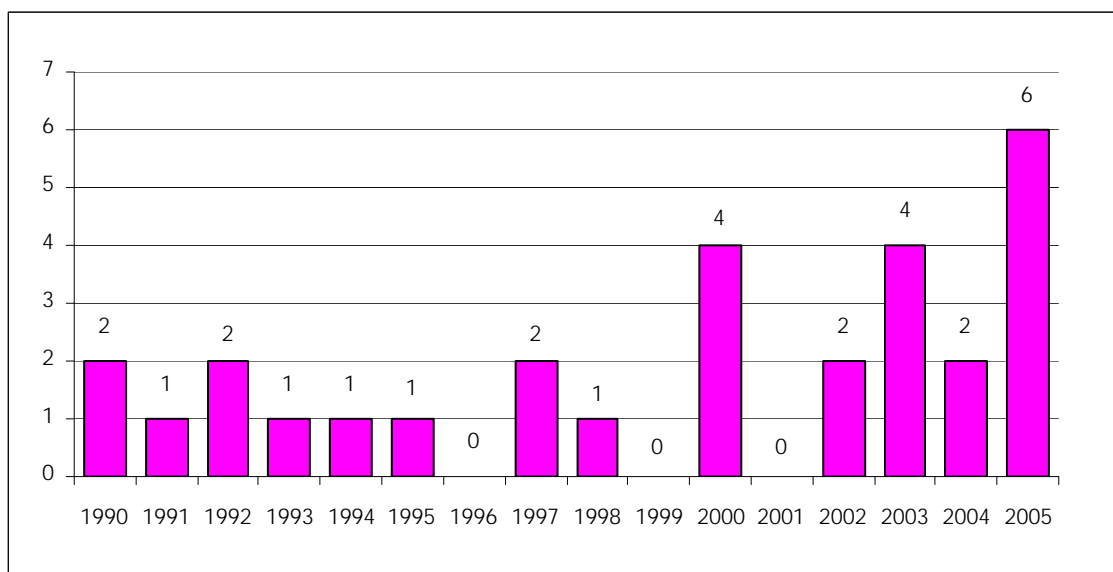
De 1990 à 2005, près de 30 logements neufs (29) ont été commencés sur la commune, ce qui porte le rythme annuel de construction à près de 2 logements neufs par an (1.81). Cette moyenne cache des disparités dans la dynamique de construction, avec

des années où peu de logements sont commencés (jusqu'en 2000) et des années où 4 logements ou plus ont été entrepris (2000, 2003, 2005). Cela correspond à partir de l'année 2003 à l'ouverture à la construction du lotissement « Le Claveau ».

Les constructions réalisées depuis 1990, ont surtout concernées le bourg et sous forme pavillonnaire (lotissement Le Claveau autorisé en 2003), et dans une moindre mesure, certains hameaux : Chez Jaulin, La Baronnerie, Les Landes, La Grille, La Marionnelle, La Turpaudière, Chez Bisseuil

Les années 2006 et 2007, ont connu respectivement 8 et 12 logements mis en chantier, ce qui montre une tendance à la hausse de la demande en construction neuve sur la commune, en corrélation avec le peu de possibilités de reprises sur le parc ancien.

Les logements neufs commencés de 1990 à 2005



Source : Direction Régionale de l'Équipement

Carte de la construction neuve depuis 1995

.II.c. Un marché immobilier tendu

Après une période de stagnation de la population, la commune est soumise à des demandes régulières d'installation. Le marché immobilier s'est relancé depuis l'an 2000.

→ *Un marché des transactions dynamique mais sélectif*

Le marché des transactions des logements existants est continuellement alimenté. Il y a toujours quelques maisons en vente. Les ventes ont généralement lieu rapidement après leur mise sur le marché, sauf pour les biens surévalués par leurs propriétaires.

Le marché des transactions peut être considéré comme tendu, l'offre ne satisfait pas la demande. Devant la qualité de certains biens et les prix pratiqués, les acheteurs dans l'ancien sont souvent des ménages d'un certain âge, ayant déjà une bonne assise financière. Les primo accédants restent rares. Une partie des ménages qui achète a d'abord revendu une maison et s'est ainsi constitué une réserve d'argent préalablement.

La demande est supérieure à l'offre. Les ménages candidats à l'achat sont attirés par **le cadre naturel de la commune et par la proximité de Saintes.**

Le marché de l'accession dans l'ancien est pratiquement fermé aux catégories de populations ayant des revenus modestes. Les biens anciens à rénover sont très

recherchés, mais sont devenus rares. Cette partie du parc, encore accessible il y a quelques années devient elle aussi (de par le prix) très sélective au niveau des acquéreurs.

La présence d'une clientèle anglaise principalement a aussi contribué à l'augmentation du prix des ventes.

→ *Un marché locatif fourni mais insuffisant*

Le marché locatif est tendu. La demande est largement supérieure à l'offre. Les prix des loyers sont élevés. Les locataires tournent assez rapidement dans les logements. Il s'agit surtout de ménages jeunes. Pour la plupart le parc locatif est une pause en attendant de pouvoir accéder à la propriété. La rotation des ménages dans ces logements permet en partie le renouvellement de la population.

Si la demande locative se porte surtout sur des maisons avec deux ou trois chambres et espace extérieur privatif, il existe également une demande en petits logements. Le manque porte surtout sur des T4.

A noter la présence de propriétaires qui ont fait construire à des fins locatives dans le lotissement en cours.

Un manque se fait sentir en logements locatifs (principalement des T4) à usage de tremplin vers l'accession.

→ *Un marché de la construction neuve insuffisamment alimenté*

La commune connaît une pénurie en terrain à bâtir. Le lotissement en cours a mis sur le marché plus d'une quinzaine de lots, aujourd'hui tous vendus. Cette création de lotissement a permis l'installation de nouveaux ménages qui ont engendré une reprise de la croissance de la population après une période de stagnation.

Pour que se pérennise le renouvellement de la population, l'offre en terrain à bâtir doit être continuellement et régulièrement alimentée. Or à ce jour les stocks en terrain constructible sont quasiment épuisés.

Les demandes en terrain à bâtir émanent beaucoup de jeunes ménages. L'accueil de ces ménages jeunes, souvent primo accédants, serait favorisé par une offre en terrains à bâtir de petite taille, leur permettant de les acquérir (moins cher que des terrains de grande superficie).

La taille des parcelles observée dans le lotissement du Claveau va de 800m² à 1100m².

Ainsi, le prix des terrains à bâtir augmente et risque de devenir inaccessible à certaines catégories de ménages si le manque d'offre en terrain constructible perdure.

La pénurie de logements locatifs et des terrains à bâtir accessibles peut générer un stationnement des ménages dans le parc locatif existant. Ce manque en locatif est un frein à l'attractivité de la commune.

.II.d. Un parc dominé par les propriétaires occupants

Le statut d'occupation le plus représenté est la propriété. **Les locataires occupent moins de 20% du parc** des résidences principales. **Le parc locatif permet** plus que le parc occupé par leur propriétaire, les mouvements de population et donc **son renouvellement**. Le renouvellement du parc des propriétaires occupants se réalise sur des cycles plus longs et induit des déséquilibres dans la population entre le moment où le ménage connaît le départ des enfants et le moment où il quitte le logement.

Le statut de locataire s'est bien développé entre 1990 et 1999. Malgré cela, il n'existe aucun logement social sur le territoire communal. Le développement du parc locatif correspond à une demande, mais ne suffit pas à la satisfaire.

Le statut de locataires qui semblait s'être bien développé entre 1990 et 1999, recule depuis cette date face à la progression du statut de propriétaires occupants. Les logements locatifs se sont réalisés alors qu'il y avait du potentiel en logement ancien surtout et en terrain à bâtir. La part des locataires dans la population globale a reculé aux alentours de 18,9%.

Statut d'occupation des résidences principales

	1990		1999		2006	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total logements	262	100%	272	100%	302	100%
Propriétaires	211	80,5%	204	75,0%	231	76,5%
Locataires	32	12,2%	52	19,1%	57	18,9%
Locataires HLM	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Autres	19	7,3%	16	5,9%	13	4,3%

Source : INSEE : RGP 1999 et données 2006

L'absence de locatif social ne favorise pas la mixité sociale. Les ménages modestes sont donc écartés de la commune. A noter un projet en cours de logement très social, à destination d'une grande famille, qui se réalise dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de la ville de Saintes et un logement communal au dessus du salon de coiffure.

Les rotations au sein du parc des logements apparaissent faibles : 73% des ménages sont installés dans le même logement depuis plus de 5 ans.

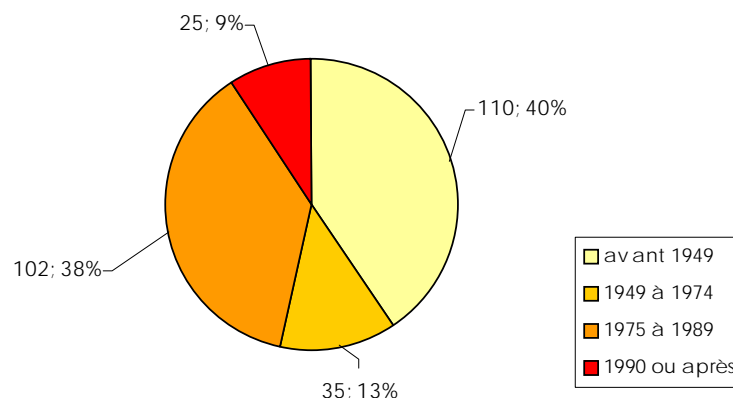
Le parc locatif privé ne suffit pas à combler le manque en logement locatif.

.II.e. Un parc de logements ancien dont le confort a progressé depuis 1990

Le parc de résidences principales de la commune apparaît ancien.

En 1999, le parc des résidences principales était composé de 40% de logements construits avant 1949.

Année d'achèvements des résidences principales en 1999



Au recensement de 1999, seuls 4% des résidences principales n'ont pas le WC à l'intérieur du logement et 1,8% n'ont ni douche ni baignoire. Cette part de l'inconfort est

en recul par rapport à 1990 ou 13% des logements n'étaient pas équipés de WC intérieurs et 8% n'avaient ni douche ni baignoire.

Les résidences principales où manquent ces éléments de confort sont des logements souvent anciens et majoritairement occupés par des personnes âgées. La progression des éléments de confort, s'est effectuée au fur et à mesure de la réhabilitation de certains logements occupés par des personnes âgées et revendus à des ménages plus jeunes.

La Communauté de Communes du Pays Santon a élaboré un Programme Local de l'Habitat et engagé une OPAH afin de lutter contre la vacance et la vétusté de l'habitat et de développer l'offre locative. Cette opération débutée en 2002 a été reconduite jusqu'en 2006. Peu de demandes ont été formulées pour bénéficier de cette aide sur la commune. A ce jour, sur la commune, 8 propriétaires occupants et 1 propriétaire bailleur ont bénéficié de subventions.

Depuis le 1^{er} Janvier 2002, la commune de la Chapelle des Pots participe à l'opération « village de caractère ». Cette opération, à l'échelle du Pays « Saintonge Romane », permet de participer à la mise en valeur des bourgs par la rénovation des façades des bâtiments.

.II.f. La Chapelle des Pots et le PLH du Pays Santon

A l'issue d'un diagnostic sur l'habitat du Pays santon, un programme d'actions a été défini.

Le diagnostic du PLH a mis l'accent sur la spécialisation fonctionnelle des différents périmètres de la communauté de communes. En ce qui concerne La Chapelle des Pots appartenant au groupe des communes de 2^{nde} couronne, il s'est révélé que le parc était composé majoritairement de logements individuels datant des années 70/80. Dans les communes de 2^{nde} couronne, se posent des problèmes en lien avec le vieillissement de la population et des difficultés de maintien des services aux populations existantes. Certaines de ces communes éloignées cherchent à renouveler leur population à travers la réalisation de lotissements communaux ou d'opérations de logements locatifs sociaux. La question de la dispersion de l'habitat et du mitage des paysages se posent

A l'échelle de la CdC un déséquilibre dans la répartition du logement social se pose, puisque celui-ci se concentre principalement sur Saintes. Les demandes en locatif social émanent principalement de personnes seules de tous horizons. La réalisation de logements sociaux se heurte au prix du foncier et à la rétention foncière.

Le programme d'actions défini prévoit une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (réalisée entre 2002 et 2004), des aides aux bailleurs sociaux, le développement du parc locatif dans les communes, l'aide à la sédentarisation des gens du voyage, la mise en place d'un observatoire de l'habitat et l'élaboration du volet « habitat » du SIG, la mise en place d'une conférence du logement, et la rénovation urbaine des quartiers périphériques de la ville de Saintes.

Le PLU de la Chapelle des Pots s'inscrit dans ces actions et dans les mesures favorisant la réalisation de logements sociaux. Le PLH prévoit la réalisation d'au moins un logement social par an.

Le PLH est en cours de révision.

Synthèse :

Le développement du parc de logement est en lien avec le développement démographique. Après une période de progression du parc des résidences principales, il semble qu'il y ait un certain ralentissement entre 1990 et 1999 et une recrudescence des constructions neuves à partir de 2000.

Les demandes qui s'épanchaient sur du logement ancien à réhabiliter ne peuvent plus en reconquérir de façon suffisante et la construction neuve s'est développée. Aujourd'hui il manque également du foncier disponible

Un manque dans le marché locatif se fait sentir et empêche la venue d'une population plus jeune et plus modeste.

Enjeu :

Garantir la mixité de la population par le levier du logement en diversifiant l'offre : terrains à bâtir, reconquête des logements vacants, changement d'usage de certains bâtiments, création de logements en petits collectifs, locatif privé ou social, petits terrains accessibles aux primo accédants...

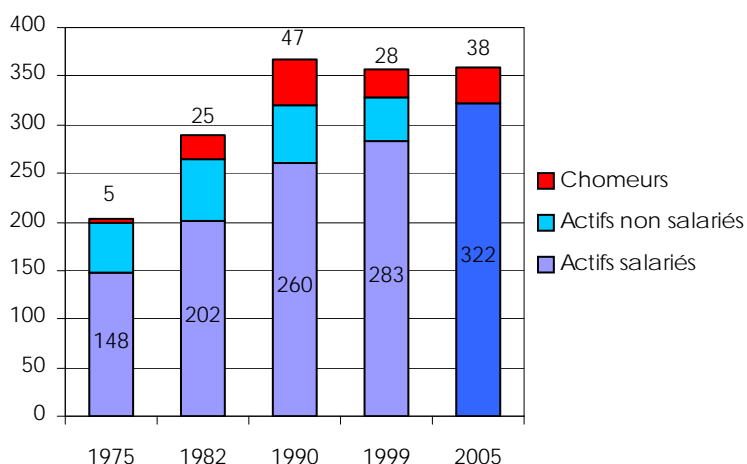
.III. Une commune résidentielle pour les actifs de Saintes

.III.a. Une commune où le taux de chômage est faible et en diminution

Le taux de chômage et le nombre de chômeurs a globalement augmenté entre 1975 et 1990, où il atteint 12.8%. Le recensement de 1999 indique cependant un fort recul du chômage (7.8%) par rapport à 1990. Le recul du chômage peut s'expliquer par le fait que les personnes qui s'installent sur la commune ont déjà un emploi avant de s'y implanter et que celles qui n'ont pas d'emploi ont du mal à s'y maintenir, préférant généralement se rapprocher d'un pôle urbain. La dernière enquête annuelle de 2005 annonce une nouvelle hausse du chômage. L'évolution du chômage sur la commune s'explique par les évolutions du marché du travail de Saintes.

Evolution de la population active de 1979 à 2005

	1975		1982		1990		1999		2005	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total actifs	193	100%	289	100%	367	100%	357	100%	360	100%
Actifs occupés	188	97,4%	264	91,3%	320	87,2%	329	92,2%	322	89,4%
Actifs salariés	148	78,7%	202	76,5%	260	81,3%	283	86,0%	?	?
Actifs non salariés	50	26,6%	62	23,5%	60	18,8%	46	14,0%	?	?
Chomeurs	5	2,6%	25	8,7%	47	12,8%	28	7,8%	38	10,6%



Source : INSEE RGP 1999 et enquête annuelle de 2005

Alors que le chômage touchait également les hommes et les femmes jusqu'en 1990, à partir de 1999, il semble concerner plutôt les femmes. Cela est à rapprocher de la fermeture de poteries qui employaient un personnel principalement féminin.

Evolution du nombre de chômeurs de 1982 à 2006

	1975		1982		1990		1999		2006	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total actifs	193	100%	289	100%	367	100%	357	100%	367	100%
Chomeurs	5	2,6%	25	8,7%	47	12,8%	28	7,8%	39	10,6%
Chomeurs hommes	3	1,6%	12	4,2%	24	6,5%	10	2,8%	12	3,3%
Chomeurs femmes	2	1,0%	13	4,5%	23	6,3%	18	5,0%	27	7,4%

Source : INSEE RGP 1999 et 2006

Alors qu'en 1975 plus de la moitié des actifs ayant un emploi travaillaient sur la commune, au fil des recensements, cette part diminue. En 1999, elle est de 19%. Cette baisse des actifs stables s'explique aussi par la délocalisation dans les années 90 d'une entreprise importante. Une partie des habitants de La Chapelle des Pots travaillant dans cette entreprise a suivi leur emploi en conservant leur résidence sur la commune. Bien qu'en recul, la part de 20% d'actifs stables est un chiffre inférieur à la celui du pays de Saintonge romane (43%), mais significatif pour une commune périurbaine. Il prouve que la commune est génératrice d'emplois et que la vocation résidentielle, bien que dominante, n'est pas unique sur la commune.

Les entreprises de la commune, les plus grosses pourvoyeuses d'emplois sont la poterie (\approx 30 emplois) et l'entreprise de bâtiments (\approx 10 emplois). Les actifs entrants travaillant sur la commune proviennent en majorité des communes rurales voisines. La maison d'accueil emploie environ 130 personnes y compris les vacataires et les employés à temps partiel.

Le recul du nombre et de la part des actifs stables s'explique par la proximité du pôle d'emploi que représentent Saintes principalement et Cognac et par la typologie des ménages qui se sont installés à La Chapelle des Pots : actifs travaillant à la ville centre. Les actifs sortants bien que dispersés dans diverses entreprises ont cependant quelques pôles d'emplois préférentiels : SNCF, Coop Atlantique, Hôpital...

Evolution des actifs stables de 1989 à 1999

	1975		1982		1990		1999		2006	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total actifs occupés	188	100%	264	100%	320	100%	329	100%	332	100%
Emploi à La Chapelle des Pots	95	51%	94	36%	82	26%	64	19%	70	21%
Emploi hors La Chapelle des Pots	93	49%	170	64%	238	74%	265	81%	262	79%

Source INSEE RGP 1990, 1999

Le dernier recensement indique une augmentation de l'ordre d'une quarantaine d'emplois sur le sol communal.

.III.b. Une population d'employés et d'ouvriers

La catégorie d'actifs occupés la plus représentée est celle des employés. Cela s'explique par le développement de la fonction tertiaire de Saintes et de Cognac. Les actifs de cette catégorie occupent des emplois dans les administrations, l'éducation et la santé, les entreprises de services aux entreprises, le commerce. Les professions intermédiaires suivent la même évolution tant dans leur évolution que dans les domaines d'emplois.

La catégorie la plus présente après celle des employés est celle des ouvriers, dont la part ne cesse de reculer au sein de la population active de la commune. Ce recul s'explique par le recul de l'emploi industriel d'une façon générale. La chute des emplois industriels semble ralentie à ce jour. Depuis, l'activité tertiaire s'est développée dans l'agglomération. Une partie des emplois perdus dans le secondaire a été compensée par le tertiaire. Les ouvriers travaillent principalement dans les secteurs des transports, de la fabrication de biens intermédiaires, du commerce et de l'industrie agricole et alimentaire.

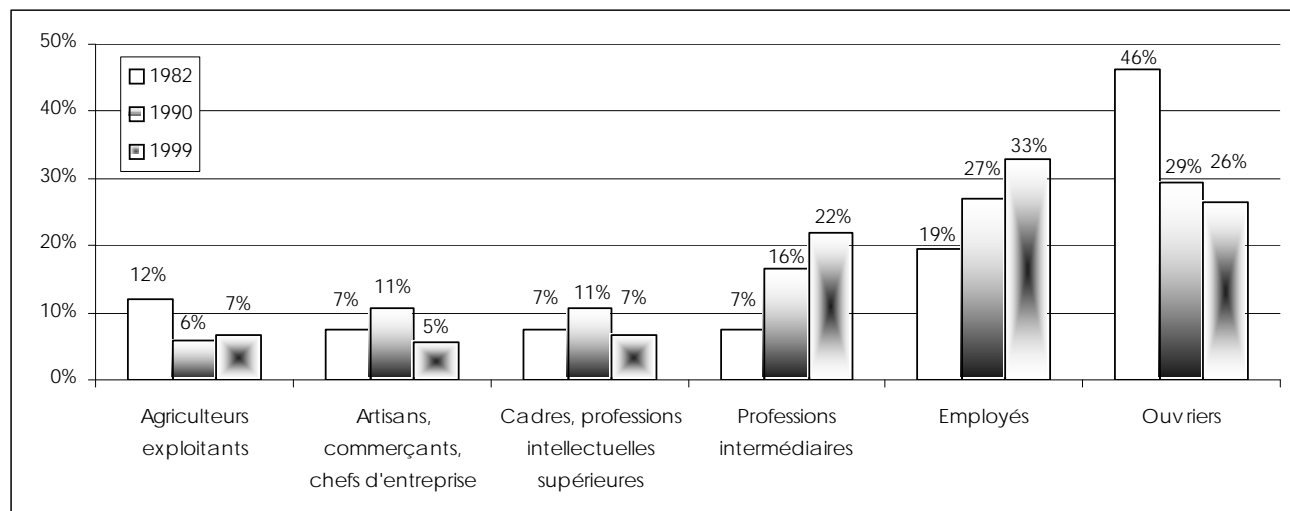
Les cadres et professions intellectuelles supérieures ont vu leur nombre légèrement augmenté, mais leur part est restée similaire à 1982. Ils sont peu représentés. Le bassin d'emploi de Saintes ne parvient pas à générer beaucoup de postes pour ces catégories socio professionnelles, qui quand elles s'implantent préfèrent rester en milieu urbain.

Les artisans, commerçants, professions libérales voient leur part et leur nombre diminuer. Ces actifs travaillent principalement dans les industries agricoles et alimentaires.

Les agriculteurs sont également en baisse par rapport à 1982. Le recul de cette catégorie n'est pas propre à la commune.

La baisse des actifs agricoles et des commerçants chefs d'entreprises est une des causes de la diminution du nombre d'actifs stables sur la commune.

Répartition de la population par Catégorie Socioprofessionnelle



Source INSEE RGP 1990, 1999

A l'instar des emplois générés par la commune de Saintes, beaucoup d'habitants de la commune travaillent dans le secteur tertiaire.

Ce redéploiement des CSP renforçant la catégorie des employés, professions intermédiaires et réduisant la part des ouvriers et agriculteurs se retrouve à l'échelle du Pays de Saintonge Romane.

.III.c. Un tissu économique diversifié composé de très petites entreprises

Le tissu économique de la commune représente peu d'emploi, mais offre une palette variée de commerces et services à la population locale en rapport avec sa taille démographique.

Sont présents sur la commune :

- quelques commerces alimentaires : Une boulangerie - pâtisserie - épicerie, une fromagerie - crèmerie,
- quelques commerces et services à la personne de proximité non alimentaires : un café - bar - tabac - journaux, un salon de coiffure, un garage de mécanique automobile
- plusieurs artisans du bâtiment : un cabinet d'architecture et de rénovation, une entreprise d'électricité générale - appareils électroménager, une entreprise d'électricité - menuiserie - plaquisterie, une entreprise de paysagisme, une entreprise de peinture - vitrerie, une entreprise de serrurerie - sablerie, une entreprise du bâtiment (menuiserie, maçonnerie)

- quelques entreprises en rapport avec le savoir faire local de la commune : atelier de peinture sur céramique, un atelier de poterie
- une entreprise agricole : élevage de volailles.
- Un gîte
- Une poterie qui après avoir connu une période difficile (fermeture) a trouvé un repreneur et repris son activité.

Il existe plusieurs commerçants itinérants sur la commune : alimentation, vêtements...

D'un point de vue commercial, au sein du Pays de Saintonge romane, la commune apparaît comme une « unité de proximité rurale », c'est-à-dire qu'elle regroupe peu de commerces ou un commerce principal multi-produits le plus souvent utilisé en dépannage par les habitants, constituant une offre minimum. Pour le Pays de Saintonge romane, La Chapelle des Pots se situe au niveau de Chemignac, Saint Sever, Saint Vaize.

A noter l'absence des services de santé et des services tertiaires : banque, poste... Pour ce type de besoin, les habitants de la commune se rendent principalement vers Saintes. Saintes est la ville qui polarise ce type de services à l'échelle du Pays de Saintonge romane.

A l'échelle du Pays, le secteur alimentaire et les secteurs de production et du bâtiment sont plus représentés en milieu rural. Le secteur tertiaire est principalement implanté en milieu urbain et tend à se concentrer à Saintes. La commune de La Chapelle des Pots reflète bien les tendances du Pays de Saintonge romane.

L'équipement communal en matière d'établissement d'accueil touristique ne semble pas refléter la vocation touristique du Pays.

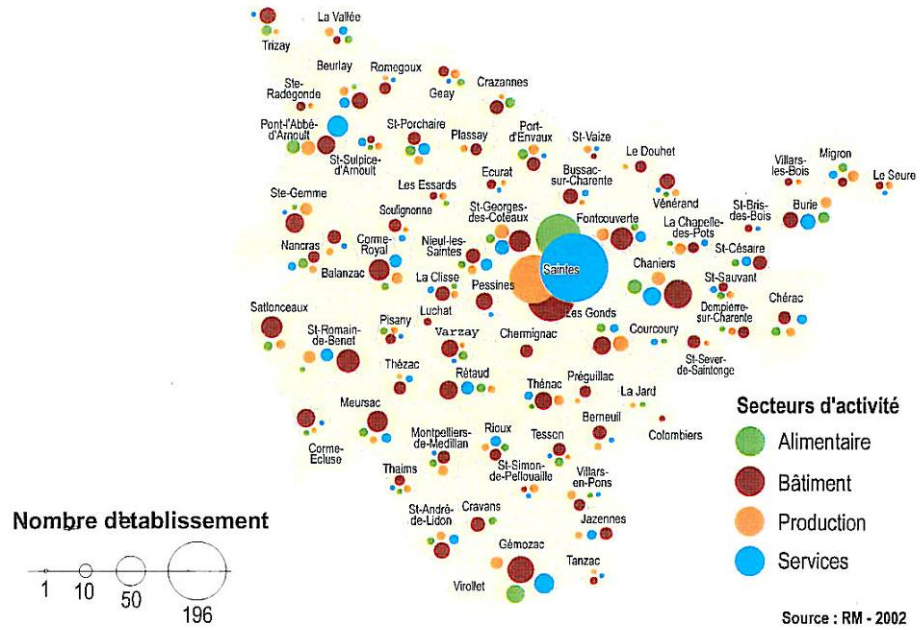
Des projets sont en cours, notamment l'installation d'un tailleur de pierre, à la recherche d'un site d'implantation, un projet d'atelier pour l'installation d'un artisan. Ce projet d'atelier est mené par la commune dans le cadre du Pays.

Carte des activités économiques

Carte des installations classées²

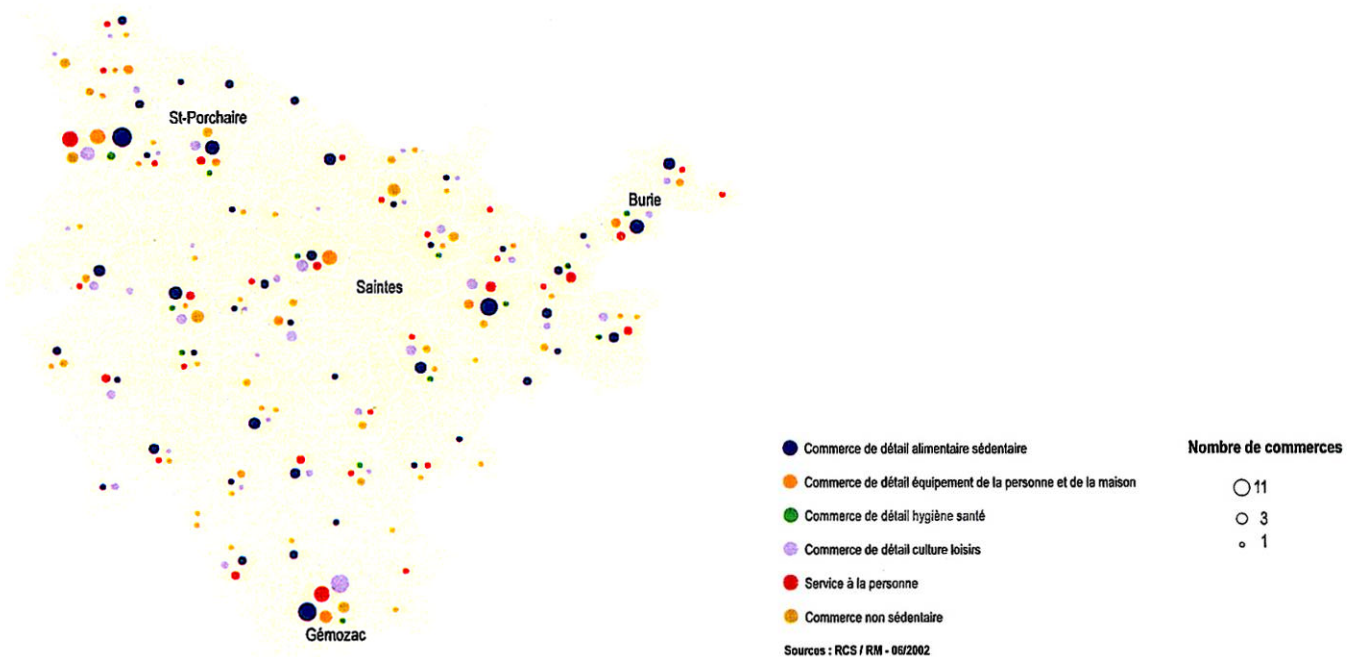
Carte de l'artisanat par secteurs d'activités à l'échelle du Pays de Saintonge romane

² Carte à réaliser – en attente données CDC et Préf



Source : Extrait de Pays de « Saintonge romane - Eléments pour un diagnostic de territoire – Novembre 2002 – Comité interconsulaire de la Charente maritime – IAAT »

Carte de répartition des commerces de proximité (hors Saintes) à l'échelle du Pays de Saintonge romane



Source : Extrait de Pays de « Saintonge romane - Eléments pour un diagnostic de territoire – Novembre 2002 – Comité interconsulaire de la Charente maritime – IAAT »

.III.d. Une agriculture en mutation

→ Une diminution du nombre des exploitations une plus grande concentration des terres

Le nombre de siège d'exploitation est en fort recul depuis 1979. La diminution des structures agricoles s'est surtout effectuée entre 1988 et 2000. Ce sont surtout les exploitations non professionnelles qui ont disparu, car elles ne se sont pas adaptées. Ces exploitations étaient le plus souvent tenues par des doubles actifs, ou des exploitants âgés qui se gardent quelques terres, l'âge de la retraite arrivé. Il reste encore quelques exploitations de ce type sur la commune. La viabilité de ces exploitations n'est pas certaine. Il y a actuellement 7 sièges d'exploitations en activité sur la commune : Les Guilloteaux, Chez Viaud, L'Essard, Le Rioland, La Turpaudière, Beaumaine, Montplaisir.

Près de 20% des chefs d'exploitations ont 55 ans ou plus et le plus souvent la reprise n'est pas garantie.

A ce jour 4 des 7 exploitations implantées sur la commune pratiquent une activité essentiellement viticole et d'élevage laitier. Ces 4 exploitations semblent pérennes pour les 10-20 ans à venir : Beaumaine, Chez Viaud, Le Rioland, L'Essart

A titre de comparaison, le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune en 2000 était de 12 et de 37 en 1979. Au fur et à mesure de la disparition de certaines exploitations, les exploitations qui subsistent reprennent les terres des fermes disparues. On assiste à une concentration des terres et à un agrandissement de la taille moyenne des exploitations. Le nombre d'exploitations de plus de 50ha est en augmentation.

La SAU moyenne par exploitation a fortement augmenté entre 1979 et 2000 en passant de 13ha à 54ha. La SAU des exploitations de la commune restent cependant inférieure à celle des exploitations du Pays de Saintonge romane.

Globalement la SAU cultivées par les exploitations basées sur la commune est en augmentation.

Nombre et taille des exploitations

Exploitations	1979		1988		2000	
Exploitations professionnelles	20	54,1%	19	55,9%	c	c
Autres exploitations	17	45,9%	15	44,1%	c	c
Toutes exploitations	37	100,0%	34	100,0%	12	100,0%
Exploitations de 50ha et +	c	c	c	c	6	50,0%

	1979		1988		2000	
Moins de 40 ans	4	10,8%	10	27,8%	4	30,8%
De 40 à moins de 55 ans	19	51,4%	9	25,0%	6	46,2%
55 ans et +	14	37,8%	17	47,2%	3	23,1%
Total	37	100,0%	36	100,0%	13	100,0%

Source : RA 2000

Cette tendance n'est pas propre à La Chapelle des Pots. C'est l'ensemble du pays de Saintonge romane qui connaît une forte disparition du nombre de structures agricoles (-52%), même si la baisse est plus forte sur la commune (-67%). Le départ à la retraite n'est pas compensé par le nombre de jeunes agriculteurs qui s'installent.

→ Le recul des productions agricoles animales et du vignoble

Les terres labourables ont progressé avec principalement un développement des surfaces destinées à la culture des céréales et des cultures industrielles : colza, tournesol. Ce redéploiement vers la grande culture a engendré un développement de l'irrigation. Entre 20 et 30% de la SAU communale est irriguée, ce qui est supérieur à la moyenne du Pays de Saintonge romane.

Les surfaces destinées à la production de nourriture pour l'élevage local (surface fourragère dont superficie toujours en herbe) ont fortement reculé. Cela se traduit également par le recul de l'élevage sur le territoire communal (bovins). L'élevage de volailles reste encore présent sous forme d'élevage hors sol. L'élevage bovin est encore présent dans 3 exploitations. Un élevage laitier est implanté dans le hameau de Chez Viaud (avec plan d'épandage) et un élevage de volailles à Montplaisir.

Cette tendance au recul de la polyculture élevage s'observe également à l'échelle du Pays de Saintonge romane.

La vigne, activité traditionnelle dont certains espaces sont destinés à la production de Cognac sont également en recul. Ce recul s'observe également à l'échelle du Pays de Saintonge romane. En 2000, le vignoble de Saintonge romane totalise 8300ha, la commune en représente 120.

La commune de La Chapelle des Pots se trouve en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée du beurre Charentes – Poitou et pour le cognac « Fins Bois ». Le Plan Local d'Urbanisme ne pourra donc être approuvé qu'après avis de l'INAO en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers.

Evolution de l'occupation agricole des sols cultivés

	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	475	568	644
Terres labourables	212	323	513
dont céréales	93	149	225
Superficie fourragère principale	189	129	106
dont superficie toujours en herbe	86	68	c
Blé tendre	43	45	87
Orge et escourgeon	25	43	c
Maïs grain et maïs semence	17	49	126
Colza grain et navette	0	0	c
Tournesol	0	84	102
Vignes	171	168	120

Evolution des productions animales

	1979	1988	2000
Total bovins	195	209	170
dont total vaches	113	120	88
Total volailles	1442	1392	c
Total équidés	c	c	0
Vaches laitières	87	89	c
Vaches nourrices	26	c	c
Chèvres	0	c	0
Brebis mères	37	19	0
Truies mères	0	0	0
Lapines mères	124	40	c
Poules pondeuses et œufs	?	175	c

Nombre d'exploitations pratiquant l'élevage

Nombre d'exploitations élevant des ...	1979		1988		2000	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total (Nb exploitations)	37	100%	34	100%	12	100%
(Total) Bovins	13	35%	7	21%	3	25%
(dont total) Vaches	12	32%	7	21%	3	25%
(Total) Volailles	30	81%	20	59%	c	c
(Total) Equidés	c	c	c	c	0	0%
Vaches laitières	10	27%	5	15%	c	c
Vaches nourrices	4	11%	c	c	c	c
Chèvres	0	0%	c	c	0	0%
Brebis mères	4	11%	4	12%	0	0%
Truies mères	0	0%	0	0%	0	0%
Lapines mères	30	81%	15	44%	c	c
Poules pondeuses et œufs	?	?	17	50%	c	c

A noter qu'une exploitation agricole, le GAEC des Lilas, est soumise à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Carte des activités agricoles

Synthèse :

Le nombre d'actifs stables recule au fil du temps, les migrations de travail vers Saintes s'intensifient. La vocation résidentielle de la commune se développe, mais sa vocation d'activité existe.

Les commerces et services de proximité de base sont assez bien représentés sur la commune.

Le nombre d'exploitations agricoles régresse et la pérennité de certaines n'est pas garantie. L'identité de la commune reste cependant très liée à l'activité agricole.

Enjeu :

Un développement équilibré entre la vocation résidentielle et le développement économique. Le devenir de la commune : « éviter de devenir une commune dortoir »

L'animation de la commune par la présence de petits commerces et services de base

La place des activités agricoles dans l'avenir de la commune : équilibre entre la vocation résidentielle et la vocation agricole. L'identité de la commune

Prise en compte des fonctions économique, environnementale et sociale de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable.

.IV. Une gamme d'équipements modeste mais adaptée à la taille démographique de la commune

Les équipements collectifs sont très bien regroupés dans le cœur de bourg, ce qui permet de les rallier facilement à pied. Seuls les équipements liés à l'eau potable (station de pompage et château d'eau) sont à l'écart, ce qui ne pose pas problème étant donné qu'en raison de leur fonction, ils n'entrent pas dans la gamme des équipements fréquentés par les habitants.

Sont présents sur le territoire communal :

- Une mairie
- Une église et un cimetière
- Une école, garderie, cantine (sans fabrication de repas)
- Une bibliothèque
- Un musée géré par la Communauté de Communes
- Une salle des fêtes
- Des équipements sportifs et de loisirs : terrain de football, centre aéré, un Centre de Loisirs sans Hébergement (CLSH), un four de potier à bois, une poterie, un plan d'eau
- Salle de judo
- Un centre d'accueil et d'hébergement pour adultes handicapés mentaux
- Des espaces à usage technique proche du bourg : atelier municipal,
- Des équipements liés à l'eau et à l'environnement : espaces de tri sélectif, station d'épuration, château d'eau
- Des équipements divers : Parking, abribus, point information, boîte à lettres, cabine téléphonique,

La commune est en regroupement pédagogique avec la commune de Chaniers. Les classes de maternelles sont à Chaniers, ainsi que la classe de CE1, les classes primaires (du CE2 au CM2) sont basées à La Chapelle des Pots et accueillent les enfants de Chaniers. Les classes de La Chapelle des Pots accueillent plus de 50 élèves et arrivent à saturation, suite à l'installation récente de jeunes ménages avec enfants dans les années précédentes. Un besoin d'agrandissement de l'école pourrait se faire sentir dans les années à venir. La cantine reçoit près de 60 enfants.

La poursuite de l'accueil de jeunes ménages pourrait aggraver le manque de structures pour jeunes enfants. Ce manque se fait d'ailleurs également sentir à l'échelle du Pays Saintonge romane.

Une étude a été réalisée en 2007 par le CAUE sur les équipements de la commune (écoles, CLSH, Mairie). Cette étude a établi un diagnostic et défini un programme ambitieux (avec notamment un regroupement des fonctions). Ce programme, trop onéreux pour la commune, n'a pas été mis en œuvre.

La commune souhaite la création d'un pôle de la céramique dans lequel s'inscrirait le projet de maison de la céramique.

La commune souhaite réhabiliter les anciens ateliers communaux afin d'y réaliser la maison de la céramique. La rénovation du four est prévue ainsi que l'installation du potier. Un parcours initiatique avec signalétique serait réalisé. Le bourg de La Chapelle serait relié à la poterie existante.

Il n'y a pas de besoin fort en structure d'hébergement touristique sur la commune, et celles présentes à l'échelle du Pays répondent relativement bien aux besoins.

La vitalité de la commune se traduit également par le dynamisme et le nombre de ses associations, dont certaines utilisent les équipements collectifs : CAPE, Bibliothèque, CLSH la Souris Verte, Comité des Fêtes, Gymnastique volontaire, Judo Club, SESACTS, Société de Chasse

Les besoins en équipement plus spécifiques se satisfont dans la ville centre et sur le reste du territoire de la Communautés de Communes.

Les enfants de la commune vont dans les collèges et lycées de Saintes. Un service de transport en commun géré par le Conseil général est en place.

Carte des équipements et des propriétés communales

Synthèse :

Les équipements de proximité les plus basiques sont présents sur la commune. Les liens avec Saintes en termes de fréquentation d'équipements sont très forts.

Enjeu

L'aménagement des espaces publics et propriétés communales existants ou de nouveaux espaces publics à créer

Le maintien des équipements existants

La programmation des équipements collectifs en rapport avec le développement démographique

L'accueil d'équipements intercommunaux

.V. Les services urbains – réseaux

.V.a. L'assainissement

Dans le domaine de l'assainissement non collectif, la commune a délégué la compétence du contrôle des assainissements individuels au Syndicat des Eaux de la Charente Maritime. Celui-ci assure le contrôle de conception et la réalisation des dispositifs neufs.

A l'échelle de la commune l'aptitude des sols à l'assainissement individuel est globalement mauvaise. Les sols sont le plus souvent constitués de couches d'argile épaisse, ce qui nécessite la mise en place de filtres à sable verticaux drainés avec rejet des effluents épurés dans un exutoire de surface. Seuls les Fontenelles, Montplaisir et La Roche présentent des calcaires perméables.

Le bourg de la commune est desservi par un réseau d'assainissement collectif. La station d'épuration de type boues activées, construite il y a une vingtaine d'années, fonctionne à 60% de sa charge nominale. Son fonctionnement est satisfaisant malgré quelques dysfonctionnements lors de fortes pluies : rejet dans le ruisseau. Les villages de Chez Jaulin et des Landes sont également desservis. Le zonage d'assainissement est en cours de révision.

A son stade actuel le Schéma Directeur d'Assainissement prévoit de desservir en collectif, le hameau de Chez Thoreau (actuellement raccordé au réseau collectif de Foncouverte), Route de Burie. Devant les coûts importants engendrés par la réalisation de ces réseaux, certains espaces ne pourront être desservis, en raison du faible nombre d'habitations et de l'éloignement de la station d'épuration.

Le reste des villages restera en assainissement non collectif. Les travaux liés à l'assainissement individuel feront l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services du Syndicat des Eaux de la Charente Maritime. A ce titre, un dossier de demande d'autorisation d'assainissement individuel doit être déposé en mairie avant exécution des travaux.

Le schéma Directeur d'Assainissement est en cours de révision, parallèlement à la révision du PLU. Ainsi zonage du PLU et zonage d'assainissement collectif seront mis en cohérence.

Des travaux sont en cours pour permettre le stockage et le séchage des boues de la station. Le stockage pourrait se faire sur des terrains du syndicat.

.V.b. Les autres services urbains

La commune fait partie de la Communautés de Communes du Pays Santon, dont le siège est basé à Saintes.

La commune appartient au Syndicat de Pays de la Saintonge Romane, elle adhère au Syndicat des Eaux de la Charente Maritime, au Syndicat Départemental de construction et d'entretien de la voirie des communes de Charente-Maritime et au Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural de la Charente Maritime.

Le réseau d'eau potable très ancien est en cours de réfection. Le réseau de distribution est exploité par la Régie d'Exploitation des Services d'Eaux de Saintes (gestion et maintenance). Le plan de réfection s'étale sur 5 ans.

La commune est alimentée en eau potable par le captage « Vallée de Chez Mallet » situé sur la commune.

La défense incendie du bourg est assurée de façon correcte. Certains hameaux connaissent une absence totale de réserve d'eau pour la défense incendie.

Pour les ordures ménagères, la commune dépend de la Communauté de Communes du Pays Santon. La collecte des déchets ménagers non recyclables est effectuée en porte-à-porte et en régie une fois par semaine, le vendredi. La collecte des matériaux recyclables est réalisée en porte-à-porte sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays Santon depuis le 1^{er} Mars 2002 tout en conservant les bornes d'apport volontaire dans les communes rurales et les écarts saintais. A La Chapelle des Pots, la collecte en porte-à-porte est bimensuelle pour les emballages, mensuelle pour le verre et les papiers. La collecte en apport volontaire s'effectue grâce à des conteneurs de 4 m³ déposés sur chaque commune. A La Chapelle des Pots, il y a un point d'apport volontaire sur le parking de la mairie. Pour les encombrants et les déchets non collectés lors des tournées, les habitants de La Chapelle des Pots se rendent à la déchetterie Nord, rue de Taillebourg à Saintes.

La collecte des encombrants est effectuée gratuitement pour les particuliers et pour des objets qui ne peuvent être transportés par un véhicule léger (matelas, lave vaisselle....).

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz et a formulé une demande à GDF pour la mise en place d'un réseau de distribution de gaz. Le centre d'accueil est desservi par le gaz. L'extension du réseau n'est pas prévue.

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal des transports Urbains.

Synthèse :

L'aptitude des sols à l'assainissement individuel est globalement mauvaise. Le Schéma Directeur d'Assainissement est en cours d'élaboration afin de déterminer les zones futures qui seront desservies par le réseau de collecte collectif.

Des lacunes existent dans les services urbains, notamment au niveau de la couverture incendie

Enjeu :

Adapter le développement des services urbains aux besoins de la population présente et à venir

.VI. Infrastructures, transports et déplacements

La commune de La Chapelle des Pots est structurée par plusieurs départementales.

La D131 parcourt la commune d'Est en Ouest. Elle permet de gagner Saintes à l'Ouest et Saint Bris des Bois à l'Est vers Burie.

La D233 traverse également la commune du Nord au Sud. Elle permet de relier la commune à Vénérand au nord et La Taillée au Sud et Chaniers.

Une autre départementale (D233e1) rejoignant la D131 et la D233 relie la commune à Saint Césaire.

Les départementales permettent le plus souvent de gagner des communes voisines, la ville centre ou des voies plus importantes.

La Chapelle des Pots est également maillée par un réseau de voies d'intérêt communal qui ont pour fonction de relier le bourg à ses principaux hameaux ou les hameaux à des voies plus importantes (les départementales).

Enfin il existe un ensemble de petites voies et de chemins qui permettent de relier certains hameaux entre eux, de desservir du bâti isolé ou d'accéder à des champs ou des bois... Certains de ces chemins ou voies sont d'ailleurs le support d'itinéraires de randonnée, permettant la découverte du patrimoine et du paysage de la commune. Certains chemins sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

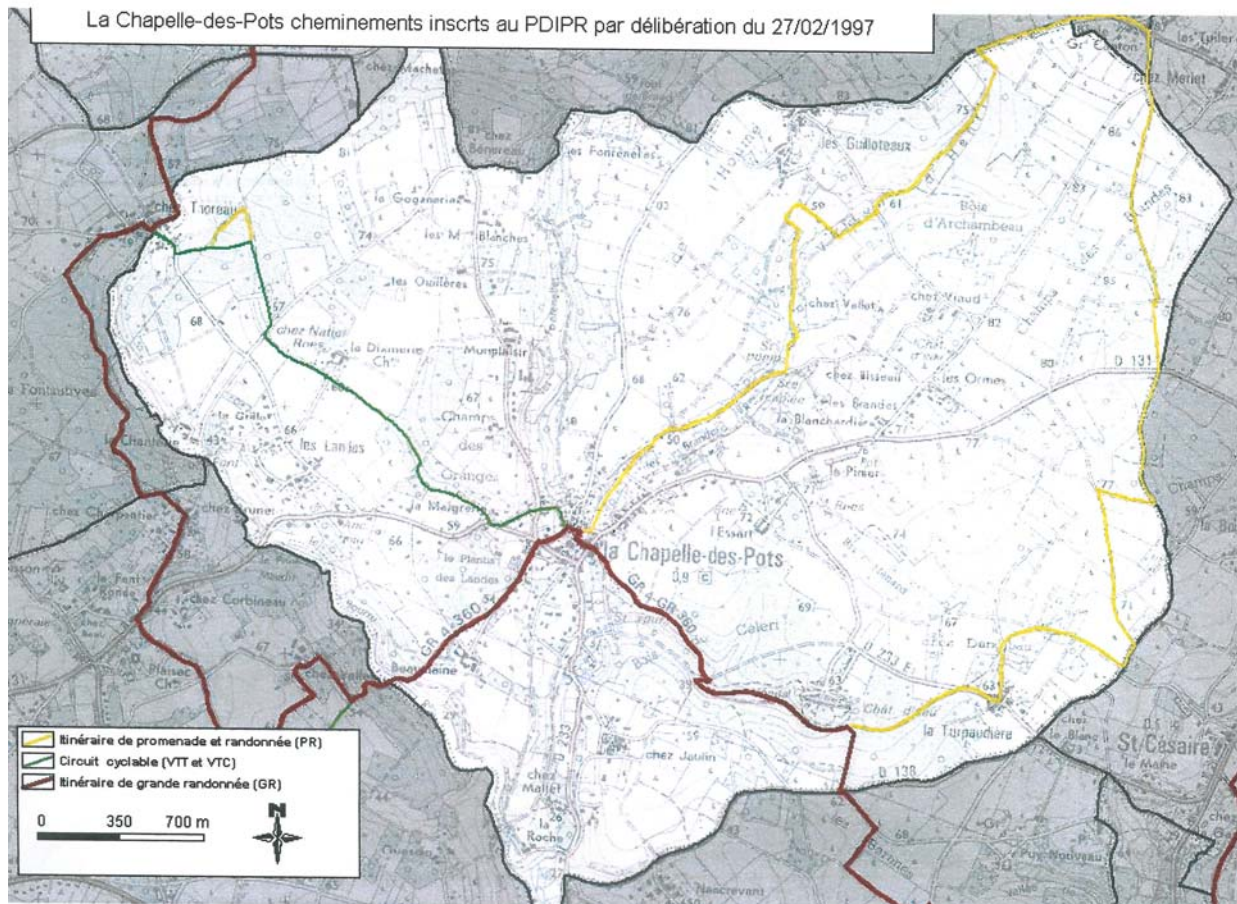
A noter la présence d'une ancienne voie de chemin de fer.

Deux lignes de cars desservent la commune : un ramassage scolaire pour les collèges et lycées de la commune vers Saintes, un ramassage scolaire vers la commune de Chaniers pour les enfants des écoles maternelles et primaires (CE1).

Carte des liaisons principales et hameaux

Carte des itinéraires de randonnée

Carte des chemins inscrits au PDIPR



Synthèse :

La commune n'est pas traversée par des routes nationales et globalement les déplacements ne posent pas de problèmes majeurs

On note la présence d'itinéraires de randonnée qui permettent la découverte du territoire

Enjeux :

Prendre en compte les déplacements et les enjeux liés à la sécurité routière dans le développement de la commune.

Développer des itinéraires de randonnée et des moyens de déplacements doux

Limitier les déplacements en classant des zones d'urbanisation future près du bourg ou au cœur des extensions urbaines existantes.

ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT - MILIEU
PHYSIQUE

.I. L'occupation des sols et analyse environnementale succincte

La commune est composée de plusieurs grands types de paysages et mode d'occupation des sols qui génèrent une faune et une flore variées.

Une petite partie de la commune est concernée par des espaces bâtis. Les espaces bâtis ne recèlent pas d'espèces animales rares non domestiques. On note cependant que la présence humaine permanente dans ces espaces n'empêche pas la vie de certaines espèces, qui sont même le plus souvent fixées près des espaces bâtis : hirondelles, pies, lapins de garenne, rats, insectes. La richesse végétale est artificielle et limitée aux plantes des jardins, vergers, et autres plantations associées à la présence humaine, mais servant d'habitat et de lieu de nourrissage pour les animaux. D'un point de vue végétal, comme animal les espèces présentes sont courantes et assez uniformes.

Une partie du reste de la commune est occupée par des espaces de grandes cultures où l'action de l'homme est très marquée. L'emploi d'herbicides, de pesticides a réduit la biodiversité de ces espaces aux végétaux semés par l'homme à des fins de récolte et aux plantes nuisibles adventices associées à ces cultures. Le labour et les diverses pratiques culturales ne permettent pas à une végétation spécifique et rare de s'installer. Pour la faune, ces espaces sont des lieux de passage, de nourrissage, mais pas d'habitat à l'exception de quelques espèces d'insectes et de petits mammifères s'accommodant des pratiques agricoles. Peu d'oiseaux et de gros mammifères y séjournent. Dans ces espaces les haies et bosquets ont reculé, réduisant ainsi les lieux d'habitat de certains animaux. Les espaces concernés par cette agriculture intensive sont dominants.

De grandes surfaces de la communes sont également couvertes par des vignes, qui d'un point de vue environnemental peuvent être considérées comme des espaces de grandes cultures aux vues de l'intensivité de l'entretien et des traitements qui leurs sont prodigués. Cependant la présence de fruits au cours de l'année et de feuillage, permet la venue à des fins de nourrissage de certaines espèces communes d'oiseaux et de mammifères.

Les cours d'eau et leurs ramifications génèrent également des espaces de vallées plus ou moins humides permettant l'installation d'une faune et d'une flore riches et spécifiques.

Les espaces de prairies quant à eux, même s'ils subissent ponctuellement l'intervention de l'homme (semaison, fauchage) et des animaux d'élevage (séjour et piétinement, nourrissage) sont plus propices au développement d'une végétation variée. La biodiversité y est plus grande. L'occupation des sols variant moins, des végétaux spécifiques peuvent coloniser une partie de ces territoires. Parfois bordés de haies, ces espaces sont des lieux riches d'un point de vue faunistique, les animaux pouvant se réfugier à proximité. Malgré un recul de l'élevage, les surfaces occupées par des prairies naturelles ou artificielles sont très étendues. Les plus riches sont celles localisées dans la vallée des ruisseaux parcourant la commune.

Une grande partie de la commune est couverte par des espaces boisés (un tiers). Les feuillus occupent la plupart des massifs. On y trouve principalement des chênes et des châtaigniers, noisetiers en sous bois.

Les fonds de vallées, en dehors des espaces de prairies, sont couverts majoritairement par une ripisylve constituée d'aulnes, de saules, de peupliers et de frênes.

Les espaces boisés parfois entretenus et exploités sont des espaces à la biodiversité riche. Les boisements sont composés d'essences courantes de nos régions, mais n'en représente pas moins un patrimoine écologique. Les bois et leur sous bois offrent à la faune de véritables refuges pour des animaux comme les chevreuils, sangliers, renards, ainsi qu'à des oiseaux. Les haies ont le même rôle que les bois : rôle paysager (éléments structurant du paysage) et écologique (refuge pour les animaux, niche écologique pour certaines espèces).

Même si ces boisements ne recèlent pas d'espèces végétales ou animales rares, les espaces boisés, les boqueteaux, la ripisylve, servent de corridors biologiques vers les champs, les vignes et les autres boisements.

Carte de l'occupation des sols

Il n'existe pas de protection environnementale particulière sur la commune

.II. L'eau

.II.a. Le Schéma Directeur d'Aménagement du Bassin Adour Garonne

La Chapelle des Pots est concernée par la loi sur l'Eau du 03 Janvier 1992 et par ses outils de planification : SDAGE et par la loi sur l'Eau n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et milieux aquatiques. Cette dernière Cette loi a deux objectifs fondamentaux :

- Donner les outils à l'administration, aux collectivités territoriales et aux acteurs de l'eau en général pour reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000 et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins
- Donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux en termes de transparence vis à vis des usagers, de solidarité en faveur des plus démunis et d'efficacité environnementale.

Les SCOT, PLU, cartes communales doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le SDAGE. La portée du SDAGE est vaste. Il s'applique aussi bien aux activités à venir qu'à celles existantes, aux documents de planification qu'aux décisions individuelles dans le domaine de l'eau

Le SDAGE Adour Garonne approuvé le 6 Août 1996, définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour-Garonne. Il a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

Les dispositions du SDAGE s'imposent aux communes. En outre elles doivent préserver la valeur biologique des zones vertes, maintenir les espaces naturels d'épandage des crues, réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulements des crues

Le SDAGE est en cours de révision, mais les orientations définies ne devraient pas évoluer fondamentalement à la fin de la procédure.

Les objectifs généraux sont fixés dans le projet de SDAGE :

- la non dégradation de l'état actuel des eaux,
- l'atteinte du bon état des eaux en 2015 pour près de 60% des masses d'eau superficielles et souterraines, 88% en 2021 et la quasi totalité en 2027,
- l'atteinte des objectifs fixés par les directives européennes sectorielles (eaux résiduaires urbaines, nitrates, alimentation en eau potable, baignade, Natura 2000,...),
- la réduction des substances dangereuses.

Des objectifs spécifiques au SDAGE Adour Garonne sont également définis :

- la gestion quantitative des rivières et des eaux souterraines,

- la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques et des poissons migrateurs,
- la restauration de la qualité des eaux destinées à la production d'eau potable et à la baignade,
- la réduction des risques d'inondations.

Pour cela, trois priorités ont été définies :

- réduire les pollutions diffuses de toutes origines (nitrates, pesticides, produits dangereux...), notamment dans les secteurs considérés comme prioritaires pour l'alimentation en eau potable.
- préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques en rétablissant la continuité écologique et en prenant en compte la
- maintenir une quantité d'eau suffisante dans les rivières et les nappes en été et en automne en mettant en place une gestion plus économe et rationnelle de la ressource en eau.

Un nouvel enjeu fort apparait dans le SDAGE - L'eau et l'aménagement du territoire : Le SAGE intègre des recommandations pour l'urbanisation des zones inondables. Un travail important de sensibilisation des Elus, Maîtres d'Ouvrages, ... est prévu pour intégrer fortement la question de l'eau dans document d'urbanisme et de planification. Le SDAGE affirme la nécessaire prise en compte de l'eau dans les documents d'urbanisme et de planification.

.II.b. La protection des captages d'eau potable

Un périmètre de protection des captages est en cours d'élaboration au lieu dit La Vallée de Chez Mallet. Il devrait entrer en service fin 2009. La Déclaration d'Utilité Publique est en cours d'institution. Le captage dispose d'un arrêté préfectoral d'exploitation en date du 12 Juin 2007 (n°07/2067)

Ce captage prélève l'eau dans la nappe captive.

La commune est intégralement incluse dans le périmètre de protection du captage de Coulouge sur Charente

Carte des périmètres de protection du captage de la vallée de Chez Mallet et de Coulouge sur Charente

Synthèse

Aucun site à forte valeur environnementale n'est recensé sur le territoire communal, cependant la diversité de l'occupation des sols est intéressante

Enjeu :

L'adaptation de la ressource en eau au projet de développement communal

La prise en compte la diversité de l'occupation des sols et des milieux les plus bio diversifiés dans le projet communal

La mise en valeur et l'accessibilité des espaces les plus riches

.III. Approche paysagère du territoire communal

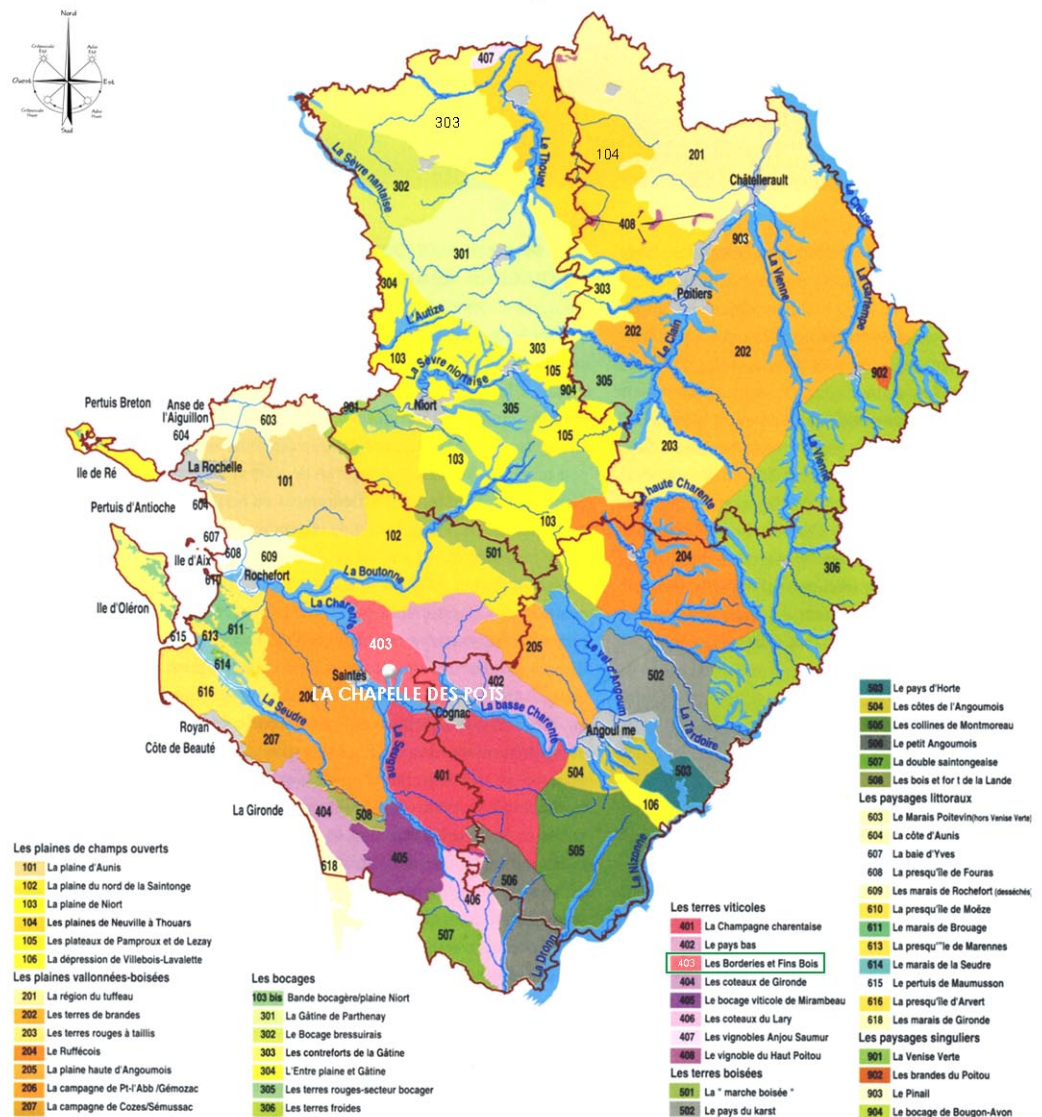
.III.a. Le contexte paysager

La commune de La Chapelle des Pots se situe à l'est de l'agglomération de Saintes, dans le département de la Charente-Maritime.

Elle fait partie de l'entité paysagère intitulée « Les Borderies et les Fins Bois » (fiche n° 403), répertoriée ainsi par l'Atlas régional des paysages de Poitou-Charentes.

Le territoire de La Chapelle des Pots présente un caractère essentiellement rural où boisements, vignes et champs alternent. La qualité paysagère est induite avant tout par une grande variété d'ambiances.

LES PAYSAGES DE POITOU-CHARENTES



Extrait de l'Atlas régional des paysages de Poitou-Charentes

.III.b. Les éléments de géographie qui concourent à la typologie du paysage

→ Géologie - pédologie

La région du Poitou-Charentes, dans laquelle s'insère le territoire communal de La Chapelle des Pots, constitue une région de grande variété paysagère que sa situation géographique explique en grande partie. Située au croisement de deux massifs anciens (Massif armoricain, Massif central) et de deux bassins sédimentaires (Bassin parisien et Bassin aquitain), la région possède un cadre naturel diversifié, fait de contrastes et de transitions.

Cette position singulière génère une histoire géologique longue et complexe dans laquelle les éléments intéressant la commune se résument ainsi :

- les terrains sont ceux du Crétacé supérieur (en l'occurrence le Santonien) appartenant au nord du bassin aquitain ;
- des formations superficielles reposent sur ces terrains du Crétacé supérieur composés de calcaires blancs ;
- le sol du territoire communal se compose de varenes argilo ou limono siliceuses souvent battantes, parfois caillouteuses.

→ Géomorphologie - relief

En Charente-Maritime, les plateaux calcaires alternent régulièrement avec des zones déprimées et imperméables constituées par l'affleurement de calcaires argileux. C'est le cas de la dépression occupée par la Charente et ses affluents.

Sur le territoire communal de La Chapelle des Pots, cette caractéristique géomorphologique est prédominante : le plateau calcaire est entaillé par plusieurs petites vallées et vallons secs. Les deux principales vallées sont convergentes dans le bourg. Il s'agit du Vallon du Ribonneau (précédé par le Vallon d'Henri) et du Vallon des Fontenelles.

La topographie est donc irrégulière, marquée par la présence des vallées. Le relief général s'abaisse progressivement vers le sud du territoire communal pour atteindre son point bas à la cote de 22 mètres N.G.F., près du ruisseau « Le Bourru ». Le point culminant de la commune se situe au nord-est, vers le lieu-dit « le Grand Canton », soit à la cote de 87 mètres N.G.F.

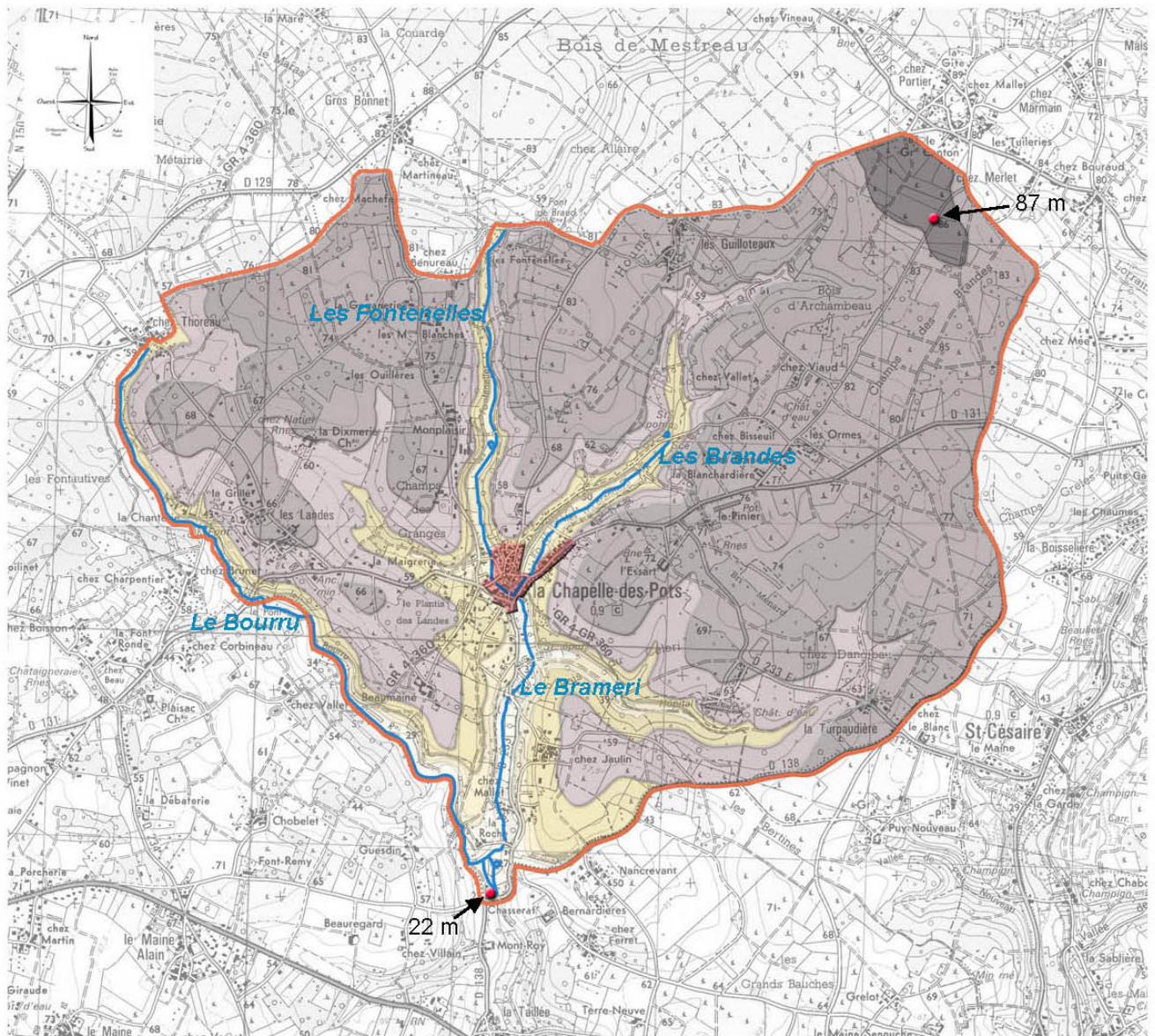
→ Hydrologie

La commune de La Chapelle des Pots est sillonnée par les ruisseaux :

- les Fontenelles
- les Brandes
- le Brameri
- le Bourru

Ce réseau hydraulique appartient au bassin versant de la Charente. Une ligne de séparation des eaux marque la partie orientale de la commune délimitant respectivement les sous bassins des ruisseaux « le Bourru » et « le Coran », ce dernier traversant le bourg de Saint Césaire.

Carte simplifiée du relief



Extrait cartes IGN N°15310 et 1531E

LEGENDE :

Altitudes :

	< 35 m		> 85 m
	Entre 35 et 45 m		Bourg de La Chapelle des Pots
	Entre 45 et 55 m		Limite communale
	Entre 55 et 65 m		Le réseau hydrographique
	Entre 65 et 85 m		87 m Point culminant de la commune
			22 m Point bas de la commune

0 500 m

.III.c. Paysage rural

→ *Les terres viticoles*

La commune de La Chapelle des Pots s'inscrit dans le paysage des terres viticoles de Poitou-Charentes, car son territoire viticole est suffisamment conséquent en termes de superficie pour offrir une succession et une multiplicité de points de vue évoquant une réalité viticole économique, historique et culturelle évidente, générant ainsi une influence à l'échelle régionale.

La commune s'inscrit dans l'entité paysagère « **Les Borderies et Fins Bois** », en référence aux secteurs défrichés au Moyen Age, notamment pour la culture de la vigne. Les « Borderies » correspondraient, en matière de bûcheronnage, à des terres de lisière premièrement et facilement défrichées ; les « Fins Bois » venant ensuite : petits bois fragiles, en opposition aux « bons bois ». Lisières anciennes de la forêt qui avait envahi les campagnes abandonnées au cours des guerres de Cent Ans, les « Borderies » sont devenues terres de vignoble.



Le paysage des Borderies, celui de La Chapelle des Pots, se démarque nettement des paysages environnants par l'altitude du terrain et par la mosaïque des parcelles de vignes, de champs et de bois qui découpe le terroir. La « matière peignée » que génèrent les rangs de vigne s'imprime avec force dans le paysage.



Ilot couvert d'une dentelle forestière, le paysage des Borderies est tantôt replié sur l'intimité de ses clairières cultivées, tantôt ouvert en balcon sur les vallées qu'il domine comme ici sur le Vallon du Bourru (à partir du plateau de « Chez Jaulin »). La discontinuité des boisements ménage aussi de belles ouvertures sur les espaces que l'on devine au-delà des entailles du plateau.

→ *Les boisements*

Entre l'arbre isolé et les multiples boisements dans lesquels la vigne s'insère en essarts, en passant par les apports de couleur liés aux cultures céréalières pour certains secteurs de la commune, c'est autant de caractères identitaires qui animent le paysage rural de La Chapelle des Pots.

Les bois couvrent environ 338 hectares, soit un tiers du territoire communal. Les boisements sont quasi exclusivement constitués d'essences à feuilles caduques. Ce sont des châtaigneraies qui alternent avec des taillis de chênes, et dans lesquels on retrouve l'alisier torminal et le charme. Aux sous-bois souvent denses, dominés par le noisetier, ces massifs boisés et boqueteaux constituent des ponctuations intéressantes dans le paysage rural. Ils habillent les coteaux quelques fois très pentus, soustraient du regard les belles demeures anciennes, créent des lisières animées aux abords des parcelles de vigne.

Les fonds de vallées sont couverts majoritairement par un cordon boisé, une ripisylve constituée d'aulnes, de saules, de peupliers et de frênes.



A l'inverse des grands massifs forestiers d'un seul tenant, le territoire communal est parsemé de petits massifs boisés ou boqueteaux. Ceux-ci génèrent un attrait particulier du paysage en multipliant le contact entre parcelles cultivées et bois. L'intérêt paysager des lisières prend ici toute son ampleur (prise de vue vers les coteaux boisés du Vallon du Ribonneau et au-delà sur le plateau calcaire du Grand Fief, à partir de la Route de Burie).



Les bois (ici un mélange de cépées de châtaigniers, taillis de chênes et noisetiers) proposent une ambiance plus intime, un milieu fermé, voire une « épaisseur » recherchée.

→ **Les prairies et les champs**

Les espaces de culture et de prairie se déploient essentiellement sur le plateau calcaire, et constituent des milieux ouverts. La haie est rarement présente. Les dégagements sont amples mais souvent frangés d'un horizon boisé. En effet, les champs et les prairies sont régulièrement fractionnés par des chapelets de boisements, ce qui permet au regard de trouver des repères.

Les ondulations légères du relief permettent de percevoir le motif des parcelles cultivées : maïs et tournesol apportent au paysage leur matière épaisse et dense, colza, tournesol et blé leur couleur jaune et vieil or. Quant aux prairies, d'un vert lumineux, elles complètent avantageusement l'organisation rurale.



Les espaces dégagés des plateaux génèrent une véritable respiration, sans toutefois induire la monotonie : un léger relief, des boqueteaux et un bâti rural de qualité animent les lieux

→ **Les arbres isolés, les arbres remarquables**

Le long d'une petite route de campagne, il n'est pas rare de voir un arbre isolé (la plupart du temps un noyer) qui ponctue l'espace à champs ouvert.

Témoins du passé rural, ces noyers méritent la plus grande attention, car ils ponctuent le paysage et font partie de l'identité régionale. La culture du noyer fut une culture emblématique en Poitou-Charentes.

*« Le noyer commun dit aussi « Noyer royal » (du latin *Juglans regia* L.) est un arbre originaire des Balkans, introduit en Europe dès l'époque gallo-romaine. Il prit une place importante en Poitou par son bois et ses fruits qui permirent d'éviter bien des famines. » Extrait de « Vienne Nature Atlantique » édition de l'actualité scientifique Poitou-Charentes*

En parcourant le territoire communal, de multiples arbres de belle venue animent les paysages urbain et rural de La Chapelle des Pots : tilleuls, marronniers, chênes, noyers, cèdres, platanes,... Toutefois, aucun arbre n'a été répertorié comme « arbre remarquable » selon les critères de choix habituellement retenus (envergure, âge du sujet, essence particulière, emplacement stratégique, etc).

.III.d. Paysage urbain

→ *Le centre bourg*

Le bourg de La Chapelle des Pots est implanté à la confluence de plusieurs vallons, « à l'abri des vents qui balaient le plateau » (extrait du dépliant sur lequel figure le plan de la commune).

Situé à 7 km de Saintes et à 15 km de Cognac, cette petite agglomération est avantagement implantée dans un paysage rural de qualité, tout en bénéficiant de la proximité de deux pôles urbains plus importants.

La situation géographique du bourg de La Chapelle des Pots répond à une triple logique, fonctionnelle, topographique et pédologique.

En effet, le bourg s'est développé grâce à l'activité de la poterie. De nombreux ateliers de céramique (tuilerie, poterie) se sont implantés là où les matières premières indispensables à la production sont réunies, et abondantes :

- l'argile (les sols sont de qualité « moyenne » et se composent notamment de varenes argilo siliceuses)
- le bois (présence de nombreux boisements)
- l'eau (lieu de convergence de ruisseaux, et nombreuses sources).

La trame bâtie du bourg, âme historique de la commune, s'organise autour de l'église et le long de la Route Départementale n° 131, qui relie Saintes à Burie. C'est un bourg typique de la Saintonge romane qui s'identifie clairement par l'emploi de la pierre locale comme matériau principal pour les constructions et par l'homogénéité du bâti.

Les constructions anciennes, peu hautes (R+1 ou 2), sont en calcaire dur de Charente, soit en pierre de taille, soit en moellons enduits et les toitures couvertes de tuiles « canal ». Les façades sont bien ordonnancées à ouvertures plus hautes que larges (pour bien éclairer le fond des pièces et limiter en largeur la portée des linteaux !).

Les maisons et les murs qui délimitent un parcellaire étroit et resserré s'alignent au cœur du bourg pour former des ruelles souvent sinueuses dont les noms sont évocateurs de l'activité qui y régnait au temps jadis : chemin des Potiers, des Tuiliers, chemin de l'alandier³. En s'éloignant du cœur de bourg, les alignements s'estompent.



³ Foyer d'un four de céramiste



□ L'Eglise

L'église Saint Front marque le centre bourg. Construite au XIXe siècle à l'emplacement même d'une ancienne chapelle, elle est représentative de l'architecture romane, caractérisée en terre viticole charentais par une silhouette trapue et une élégante sobriété. Son clocher sert de repère visuel. La place latérale qui l'accompagne, s'identifie par un alignement de tilleuls et la présence du Monument aux Morts. La position en « promontoire » de la place permet une vue sur les quartiers situés en contrebas.



□ Le lavoir et la fontaine

L'eau est un des éléments constitutifs du paysage urbain du bourg autour de laquelle l'habitat et les rues se déploient. Le lavoir situé en centre bourg (le long de la R.D. 131) ainsi que la source abritée par un dôme en pierre constituent un attrait local très appréciable.

□ ...L'omniprésence de l'eau

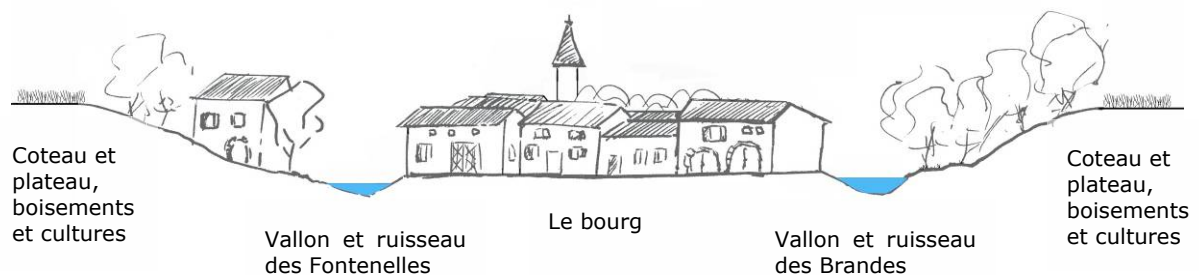


L'identité du bourg s'appuie en partie sur la présence des ruisseaux « les Brandes » et « Les Fontenelles » qui se joignent dans le cœur de bourg pour former le ruisseau « le Brameri ». L'eau est un élément attractif lorsque les aménagements qui l'entourent la mettent en exergue. L'eau devient une « verrue » lorsque sa problématique est traitée avec un certain mépris.

□ Une insertion réussie

Le bourg s'est judicieusement inséré dans la vallée, faisant corps avec son environnement naturel. Le bâti s'adapte au relief, s'entoure d'un écrin de verdure et marie avec harmonie la pierre et le végétal. Seule l'église domine.

Les plateaux et routes de crête offrent des ouvertures visuelles sur la campagne environnante, mais il n'est pas aisé de repérer le bourg ancien, s'il n'y avait pas le clocher de l'église comme repère.



Coupe schématique d'implantation du centre bourg de La Chapelle des Pots

→ Les extensions urbaines

De nouvelles constructions se sont greffées autour du bourg, le long des axes routiers, et plus particulièrement en direction de Saintes.

Il s'agit d'un habitat pavillonnaire implanté en discontinu sur un parcellaire plus étendu. Les terrains sont pour la plupart délimités par une murette ou par des haies mono spécifiques de type thuyas ou lauriers palme.

\$. En déstructurant les espaces par l'urbanisation linéaire sur plateau, en diffusant l'habitat sur les coteaux, on perd l'identité des espaces ruraux par la confusion des limites entre zones naturelles et bâties.



La diffusion de l'habitat sur les coteaux (développement du bourg sous forme de lotissement) nuit à l'identité des espaces ruraux aux abords du bourg. Elle accentue la confusion des limites entre zones naturelles et secteurs bâtis.

La trame bâtie traditionnelle d'un hameau, dense et replié sur lui-même, perd son identité paysagère lorsque les extensions urbaines sont linéaires et diffuses (ici le hameau « Les Landes »). Les limites entre espaces ruraux et espaces urbains ne sont plus respectées.

→ **Les entrées de « ville »**

Le bourg de La Chapelle des Pots se situe au croisement de deux routes départementales, selon les axes nord-sud et est-ouest.

La route départementale n° 131 est particulièrement fréquentée, car elle relie la commune à l'agglomération de Saintes. Sur cette route se situe également la poterie qui contribue actuellement à la renommée de la commune. Pour valoriser cet axe d'entrée de « ville », un aménagement paysager sobre a été réalisé.

L'entrée de « ville » sud se distingue par la présence d'un petit parc public particulièrement attrayant : étang à plantes aquatiques, ruisseau, pelouses soignées et arbres d'essences nobles, de belle venue.



Ce parc public, situé en bordure de la R.D. 233 (route de Chaniers) a été aménagé pour la promenade, le pique-nique, la pêche, les jeux de plein air.

→ **Les hameaux**

Les hameaux sont nombreux, isolés, et répartis sur l'ensemble du territoire communal.

L'activité rurale, et notamment la viticulture, induisent la dispersion des formes d'habitat qui lui sont liées : les demeures viticoles et les fermes agricoles se répartissent dans la campagne, implantées au sein de leur domaine.

Dans cette entité paysagère très caractéristique des « Borderies et Fins Bois », le bourg s'est développé dans la vallée, les hameaux et fermes étant disséminés sur le plateau ou les coteaux. Une transition douce s'y est généralement établie, sans haies, entre espaces bâtis et boqueteaux, les jardins potagers étant pour la plupart du temps les prolongements du bâti.



Le hameau « Chez Thoreau » participe dans une large mesure à la qualité générale du paysage de La Chapelle des Pots : qualité architecturale, homogénéité des volumes, équilibre entre espaces publics et privés, équilibre entre le minéral et le végétal.

Le hameau « Les Guilloteaux » dévoile deux visages : celui de l'habitat traditionnel soigné offrant un cadre de vie d'une grande qualité, et celui du patrimoine ancien à l'abandon qui rend les lieux insalubres.



L'organisation des bâtiments d'exploitation reprend la forme à cour fermée (ici le domaine à Beaumaine). La demeure principale, ses dépendances et les murs d'enceinte créent une entité remarquable qui contribue à la qualité paysagère du secteur.

.III.e. Le patrimoine spécifique de la commune

→ *Le grand patrimoine architectural*

Quelques belles propriétés isolées ponctuent le paysage de la commune. Elles ne sont pas toutes aussi visibles dans la campagne environnante que le château de la Dixmérie, mais elles sont repérables par une longue allée d'entrée ou un mur d'enceinte notoire. Elles s'entourent d'un petit bois de feuillus (au lieu-dit « Le Pinier »), épousent le coteau pour mieux apprécier le ruisseau (au lieu-dit « La Chanterie »), complètent le hameau (Les Landes) ou font corps avec leurs terres (au lieu-dit « Beaumaine »).

La commune ne recense toutefois ni de monument historique classé, ni de site inscrit et protégé.

→ *Le petit patrimoine historique et culturel*

Le petit patrimoine disséminé sur la commune contribue à l'attrait paysager du terroir. Il a été majoritairement restauré et mis en valeur pour jouer pleinement son rôle dans l'histoire de la commune. Ce petit patrimoine porte un message qu'il est intéressant de déchiffrer. Il est toutefois inséparable de son contexte, d'où l'intérêt porté aux abords de ces petits monuments.

Parmi ce patrimoine vernaculaire, on cite :

- les points d'eau (puits, lavoirs, source, mare, étang, fontaine,...)
- les fours (four de tuilier, four à chaux, four de potier du XVIIIe siècle)
- les calvaires
- les ruines du moulin à vent



Les lavoirs communaux (ici, celui situé près de la Route de Chaniers) retracent l'histoire au quotidien des lavandières de la commune et des communes avoisinantes. La restauration s'est faite en respectant la configuration proche de celle d'origine. Lavoirs à ciel ouvert, en pierres appareillées et moellons, alimentés naturellement en eau.

→ **Les sites archéologiques**

La protection du patrimoine archéologique est réglementée par les textes suivants :

- La loi n°41-4011 du 27 Septembre 1941 modifiée relative à la réglementation des fouilles archéologiques
- La loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} Août 2003
- Le décret n°89-2002, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Les demandes d'autorisation d'urbanisme qui portent sur des terrains concernés par les sites archéologiques font l'objet d'une consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

La loi du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte fortuite soit auprès du maire qui avertit le Préfet, soit auprès du Service régional de l'Archéologie.

La loi du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

Le Code du Patrimoine définit l'archéologie préventive dans son article L521.1 et fixe les opérations à mettre en œuvre. Le décret n°2004-290 du 03 Juin 2004 confie au préfet de Région le rôle de prescripteur des opérations d'archéologie préventive et édicte les procédures administratives et financières en la matière.

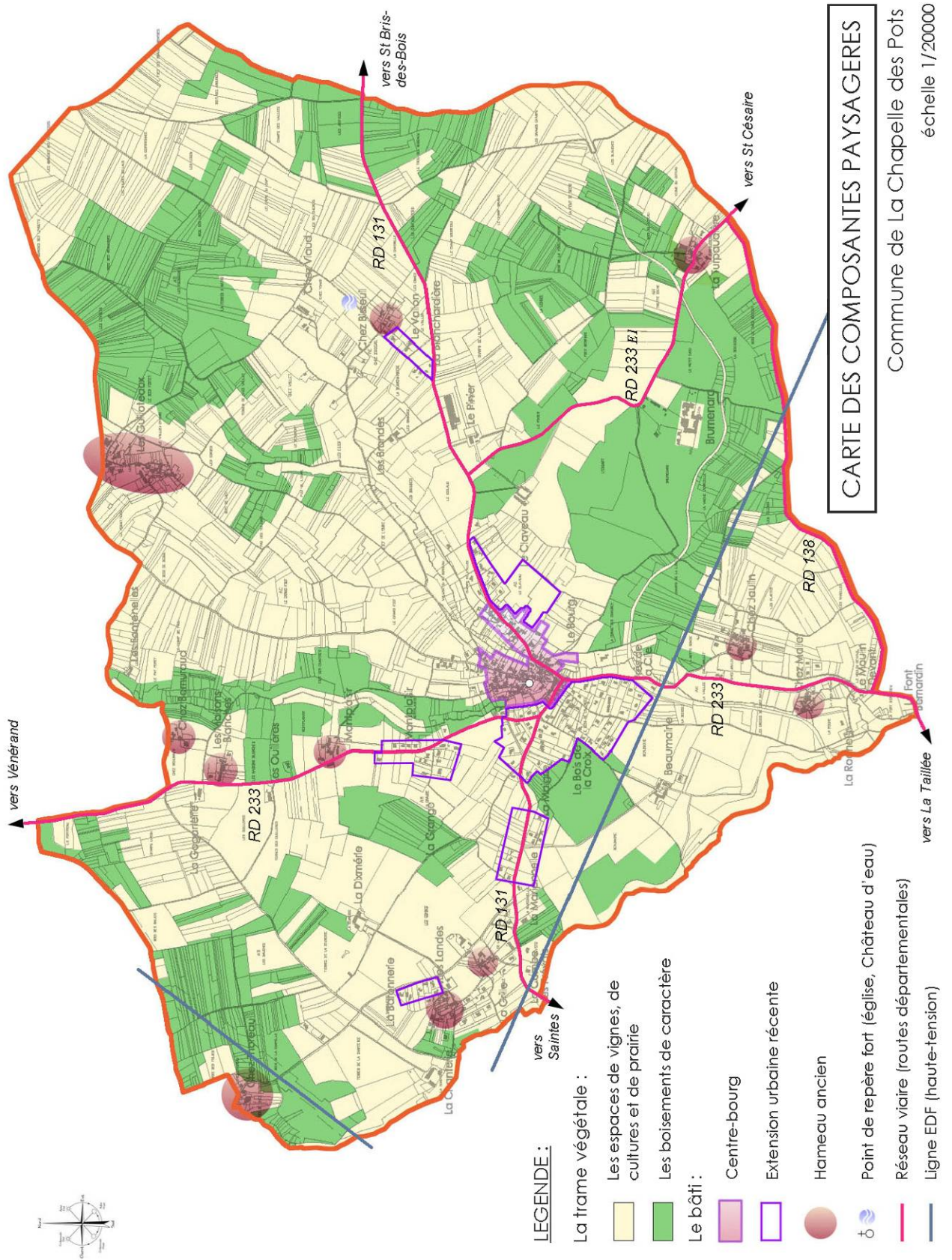
Ces prescriptions, qui imposent tant au pétitionnaire qu'à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation, et naturellement, à l'Institut National de la recherche Archéologique Préventive, ont pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologiques affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement. Elles interviennent à l'occasion des projets d'aménagement.

Les sites archéologiques sont principalement des fours à pots, à chaux, à tuiles et des fours médiévaux qui attestent du dynamisme de l'activité de poterie au Moyen Âge. Du patrimoine a été mis à jour dans le bourg, aux Guilloteaux, à La Tournerie. D'autre reste encore enfouis sous terre.

Carte des zones soumises à la loi sur l'archéologie préventive

Carte du patrimoine archéologique

Carte des composantes paysagères



.III.f. Perceptions visuelles et logique paysagère

Le paysage des « Borderies et Fins Bois », rappelons-le, se démarque nettement des paysages environnants par l'altitude du terrain et par la mosaïque des parcelles de vignes, de champs et de bois qui découpe le terroir.

Sur la commune de La Chapelle des Pots ces composantes paysagères sont bien présentes. Le plateau calcaire est légèrement ondulé et permet une perception globale des composantes de ce paysage. Les routes de crête offrent des ouvertures visuelles sur la campagne environnante.

De plus, la commune se distingue par la présence de plusieurs vallées étroites et encaissées qui entaillent le plateau. Les cours d'eau s'inscrivent dans la logique du relief général du secteur. Le passage des ruisseaux serait relativement discret s'il n'était accompagné la plupart du temps d'une modification radicale du relief et d'une ripisylve assez dense ; une frontière végétale relativement imperméable au regard. L'eau même n'est visible que fugitivement, au passage d'un pont.

La présence du réseau hydrographique dicte la configuration du réseau routier. Les routes desservent largement le plateau, empruntent le coteau pour descendre dans la vallée où se situe le bourg, avant de remonter pour regagner le plateau. Les liaisons transversales entre vallons sont presque inexistantes, compte tenu de la difficulté d'accès aux coteaux souvent pentus et boisés, et du franchissement aléatoire des zones inondables.

Depuis les hauteurs du plateau, le regard embrasse toute l'étendue du territoire communal pour aller se fixer aux coteaux du vallon « d'en face » ou pour évaluer les franges entre secteurs urbains et ruraux, pour mesurer l'ampleur des espaces naturels. Les lignes directrices des vallons sont des guides visuels remarquables.

.III.g. Sensibilités et potentialités du paysage communal

Le paysage communal de La Chapelle des Pots est particulièrement attractif (la commune fait face à une dynamique démographique) : site de vallées et plateau, patrimoine architectural de qualité, paysage rural de bois, de vignobles et de cultures diverses encore bien caractérisé.

La commune est proche de Saintes et possède un axe de circulation le mettant aisément en relation avec la ville. Les vallées ajoutent à la richesse des paysages du plateau la force de leur relief et tout ce qu'apporte la présence de l'eau, tant au niveau du patrimoine bâti qui l'accompagne que des ambiances végétales.

Le paysage de la commune possède une identité forte, qui constitue un véritable atout.

La crainte d'une déstabilisation de l'équilibre des composantes paysagères repose sur l'évolution démographique et économique, et ses incidences potentielles sur l'organisation de l'espace agricole. Elle repose tout autant sur une certaine méconnaissance de la qualité du paysage actuel. Un développement urbain et économique qui considérerait le paysage trop peu valorisant pour mériter d'être pris en compte dans la composition de nouveaux espaces fragiliserait la logique paysagère actuelle. Il en serait ainsi lorsque les limites urbaines actuelles du bourg s'étendraient davantage sur les coteaux sans que la notion de covisibilité soit prise en compte ; il en serait ainsi si l'urbanisation déstabilise l'organisation des terres agricoles ou lorsqu'elle s'étend disproportionnellement au-delà des limites établies par le hameau.

Synthèse :

La commune possède à ce jour une qualité de diversité paysagère et l'image d'un paysage rural cohérent et authentique. C'est à la fois son atout majeur et un enjeu important dans une optique de développement maîtrisé et soucieux de l'environnement, car la sensibilité paysagère est présente sur l'ensemble du territoire communal.

Le patrimoine est varié et réparti sur l'ensemble de la commune

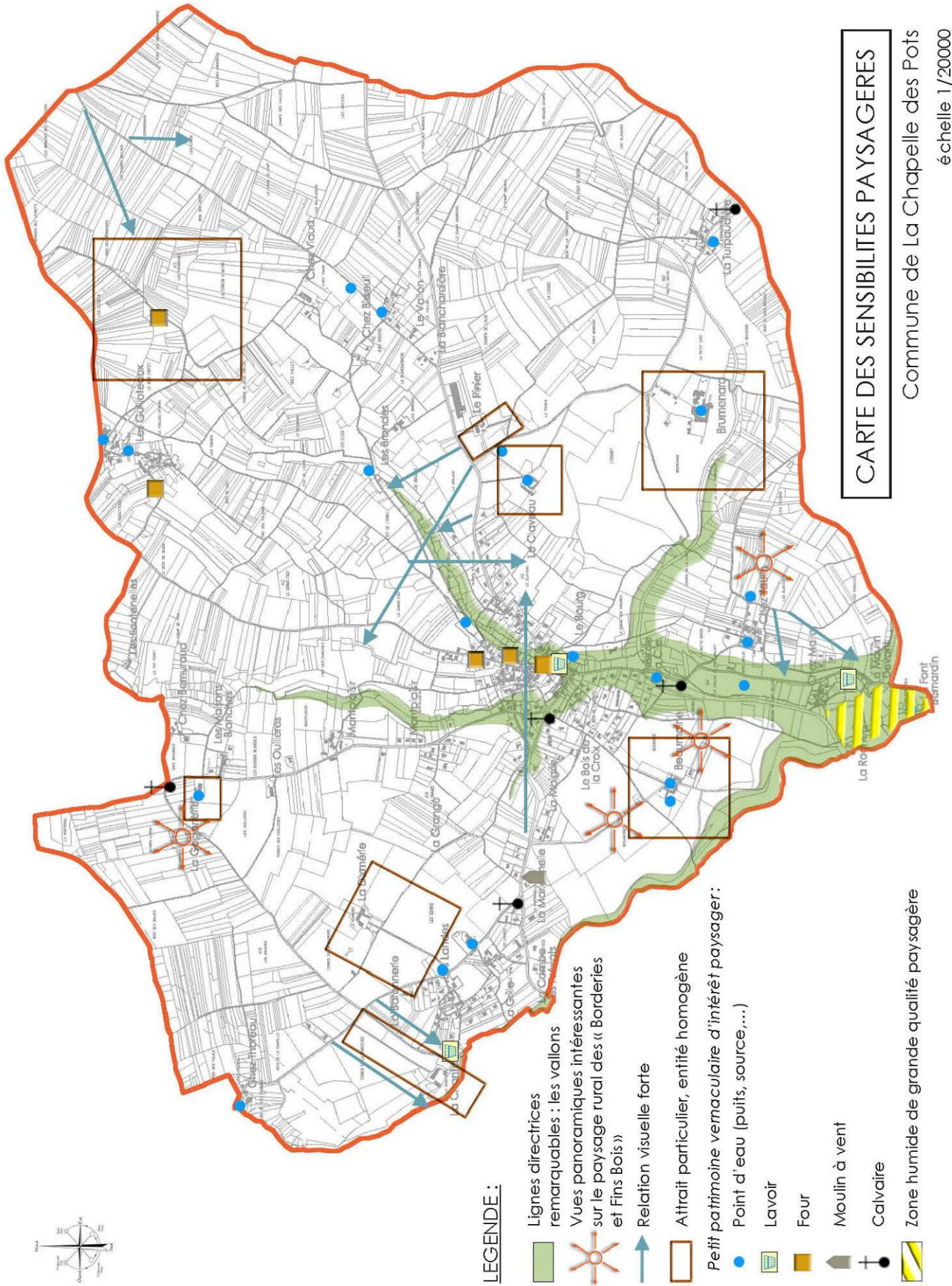
Enjeu :

L'inscription du projet de développement communal dans le respect et la prise en compte de la diversité paysagère de la commune

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine et de leur cadre face aux besoins de développement de la commune.



Carte des sensibilités paysagères



CARTE DES SENSIBILITES PAYSAGERES

Commune de La Chapelle des Pots
échelle 1/20000

.IV. Les risques liés à l'environnement (risques naturels ou technologiques)

.IV.a. Le risque inondation

Rappel : article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

La commune de La Chapelle des Pots est traversée par plusieurs cours d'eau et ruisseaux, ce qui génère en certains sites de la commune des zones inondables ou soumises à de forts passages d'eau, en corrélation avec la topographie communale. Ainsi, la topographie et la localisation de certaines zones d'habitat ancien en fonds de vallée rendent certaines portions du territoire vulnérable par rapport aux écoulements des eaux pluviales. Ce problème est renforcé par la faible capacité du bourg à évacuer ces eaux. Un ouvrage a été installé dans le hameau de Chez Mallet et a permis de résoudre en partie les problèmes. Ce phénomène pourrait être amplifié par le développement de l'urbanisation sur les coteaux.

La commune a fait l'objet de six arrêtés de catastrophes naturelles dont 3 pour inondation (1982, 1999, 2001).

La commune est concernée par l'atlas des zones inondables des cours d'eaux secondaires en Charente-Maritime pour le ruisseau le Bourru, dont des extraits sont présentés ci-dessous.

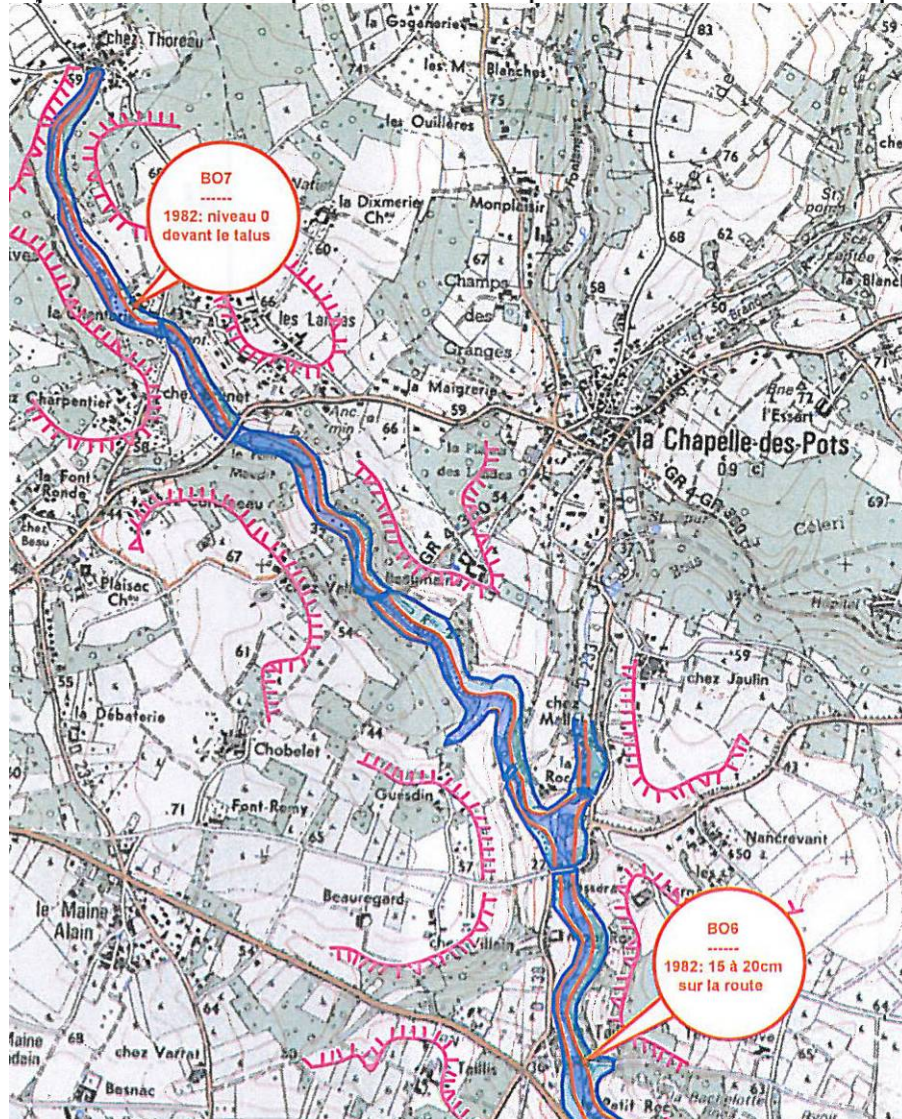
L'atlas délimite le contour des zones inondables et constitue un outil d'information et de sensibilisation de référence. Il permet notamment de contribuer à la prise en compte du risque inondation dans les réflexions d'aménagement du territoire, tout en intégrant le rôle écologique des zones d'expansion des crues est des zones humides ainsi que le maintien de l'écoulement des eaux.

Concernant le Bourru, l'atlas des zones inondables précise que :

- le Bourru est un affluent de rive droite de la Charente prenant sa source à 60m d'altitude au lieu-dit « Chez Thoreau ». Son bassin versant présente une superficie de 28 km². Le cours d'eau est long d'environ 9 km et suit une pente moyenne d'environ 0.6%.
- Peu d'informations sont disponibles au niveau des mesures hydrologiques et des mesures et des périodes de retour de crues. On note cependant 7 informations sur la crue de 1982. Une crue en 1956 est également connue.
- Les zones potentiellement inondables sont identifiées sur une cartographie au 1/25000.

Extrait de l'atlas des zones inondables des cours d'eau secondaires en Charente-Maritime

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME		
ÉLABORATION DE L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DU BOURRU		
Carte d'Inondabilité hydrogéomorphologique		
Affaire N°: 4810781	Planche n° 1	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DE LA CHARENTE MARITIME
Echelle: 1/25 000		SERVICE URBANISME ET HABITAT
Avril 2008	Dessinateur : GRS	Ingénieur d'affaire : DLU



LEGENDE

	Limite nette d'une crue exceptionnelle		Zone inondée par des crues exceptionnelles
	Limite d'une crue fréquente		Versant
	Zone inondée par des crues fréquentes		Talus net
			Laisse de crue répertoriée n° 45 5 cm en 1982 au lieu indiqué ou altitude (en m IGN69)

Une étude du bassin versant du Bourg a d'ailleurs été réalisée parallèlement à la révision du POS en PLU pour améliorer la gestion des eaux pluviales⁴.

Ses objectifs étaient :

- de définir le bassin versant alimentant le bourg de la commune (exutoire fixé au niveau de l'école élémentaire).
- de recenser le réseau d'eau pluviale existant sur la commune.
- de définir les sous-bassins d'alimentation et leurs principales caractéristiques.
- de calculer les débits générés par les différents bassins versants à leurs exutoires.
- d'évaluer l'influence de l'urbanisation sur les écoulements des eaux de ruissellement en fonction des données du futur PLU.
- de soulever des pistes d'aménagement en parallèle à l'urbanisation.

Les conclusions de l'étude indiquent que :

- La situation actuelle est déjà très délicate du fait du sous-dimensionnement de certains ouvrages.
- Le développement de l'urbanisation risque d'aggraver la situation actuelle sur certains secteurs (en particulier pour le ruissellement du bassin n°1 arrivant par le chemin des Combes.)

L'étude préconise, pour les futurs projets d'aménagement, d'imposer des mesures compensatoires, de manière à réduire le ruissellement direct vers les exutoires naturels. Il conviendra de privilégier les solutions d'infiltration là où la nature des sols le permet ou bien la création de bassin de régulation avec des débits de fuite de l'ordre de 3 l/s/ha.

Afin d'éviter une aggravation de la situation actuelle par l'urbanisation, l'étude préconise, pour le ruisseau de la Brande, de créer un bassin de régulation en amont du village afin d'écrêter les débits de pointe, et pour le ruisseau des Fontenelles, d'installer un bassin tampon en amont du village.

.IV.b. Le risque de retrait gonflement des sols argileux

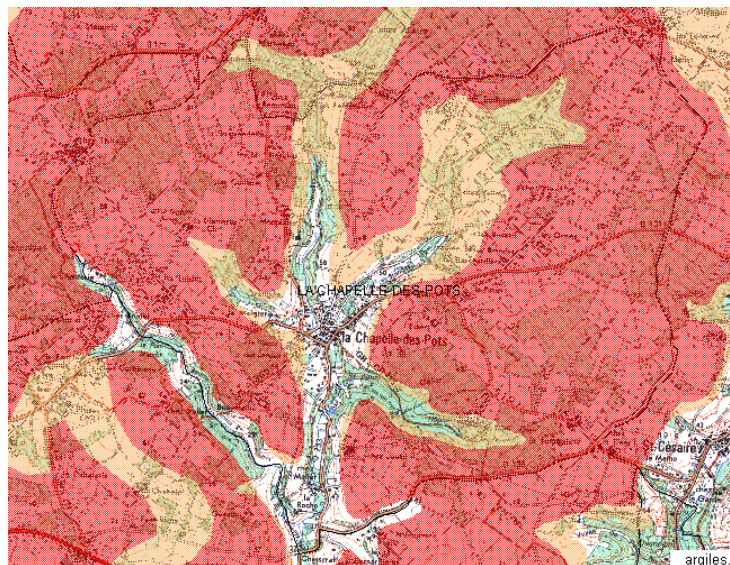
Une étude BRGM initiée par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable a permis de mettre en évidence la présence d'argiles gonflantes dans le département de la Charente Maritime. Certains secteurs de la commune sont concernés par ce phénomène de retrait – gonflement des sols argileux susceptibles d'entraîner des mouvements différentiels de sols.

Ainsi, les constructeurs seront informés et sensibilisés aux dispositifs adaptés à la réalisation de constructions dans ces zones.

La plus grande partie de la commune est concernée par un aléa fort. Cependant les vallées et leurs abords sont quant à eux concernés par un aléa moyen ou nul, ce qui est plutôt favorable au développement du Bourg

⁴ cf. étude « La Chapelle des Pots - eaux pluviales – étude du bassin versant du bourg », SOCAMA Ingénierie, Juin 2007

Carte des mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux



Aléa retrait gonflement :

- : Non réalisé - □ : Aléa à priori nul -
■ : Aléa faible - ■ : Aléa moyen - ■ : Aléa fort

Source : Extrait du site internet www.argiles.fr

La commune a fait l'objet de six arrêtés de catastrophes naturelles dont 4 pour mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (1990, 2003, 1991-1996, 1999).

.IV.c. Le risque carrières

Sur la commune des sites sont concernés par d'anciennes carrières. Aucun d'entre eux n'a fait l'objet d'exploitation souterraine. Il s'agissait d'exploitation de lentilles d'argiles.

Carte des sites de carrières

.IV.d. Le risque feu de forêts

La commune est exposée aux risques de feux de forêts. Les informations sur ce risque sont contenues dans l'atlas départemental des risques de feux de forêt en Charente Maritime.

.IV.e. Le risque lié à la découverte de munitions

De par l'histoire du pays, il apparaît que sont disséminés sur le territoire d'anciennes munitions de tous types. Leur manipulation présente un risque.

.IV.f. Le risque lié au passage de canalisations de transport de gaz

Le territoire de la commune de la Chapelle des Pots est traversé par deux canalisations de transport de gaz naturel haute pression (canalisations Brizambourg-Royan et Brizambourg-Saintes), localisées sur le plan des servitudes.

Ces deux ouvrages sont soumis à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

Sont instituées de part et d'autre des canalisations trois zones de risques :

- la zone des effets létaux significatifs (ELS)
- la zone des premiers effets létaux (PEL)
- la zone des effets irréversibles

Les distances sont exprimées dans le tableau suivant et correspondent à des restrictions en matière d'urbanisme (sont proscrits les installations nucléaires de base, les immeubles de grande hauteur et certaines catégories d'établissements recevant du public).

La prise en compte de ce risque lié au transport de gaz naturel haute pression demande de consulter le service gestionnaire (GRT gaz Région Atlantique – Service DR DICT – 62 rue de la Brigade RAC ZI Rabion – 16021 ANGOULEME cedex) dès lors qu'un projet de construction se situe à moins de 100 m d'une canalisation.



Arrêté du 4 août 2006
portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz
combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques
PLU PORTER A CONNAISSANCE commune de : LA CHAPELLE DES POTS (17)

CARACTERISTIQUES DE LA (DES) CANALISATION(S) DE TRANSPORT DE GAZ - CATEGORIE D'EMPLACEMENT

NOM DE LA CANALISATION	DIAMETRE	PMS	LARGEUR DE LA BANDE DE SERVITUDE			CATEGORIE	ZONES DE DANGERS			Aire du cercle ELS (ha)	Nombre d'occupants autorisés	Equivalent logement pour un lotissement
			en mètres				CERCLE DES EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS)	CERCLE DES PREMIERS EFFETS LETAUX (PEL)	CERCLE DES EFFETS IRRVERSIBLES (IRE)			
			TOTAL	GAUCHE	DROITE		Rayon en m	Rayon en m	Rayon en m			
BRIZAMBOURG - ROYAN	100	67,7	4	2	2	A	10	15	25	0,03	0	0,1
BRIZAMBOURG - SAINTES	150	67,7	6	3	3	A	20	30	45	0,13	1	0,4
Quand canalisations en parallèle			6	2 + 2 + 2								

SERVITUDES

Servitude avec bande non aedificandi dans laquelle le propriétaire s'est engagé par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de GAZ DE FRANCE GRTgaz, à la modification du profil du terrain, à des constructions, à des plantations d'arbres ou de poteaux et à l'édification de murettes (les murettes ne dépassant pas 0,40 m tant en profondeur qu'en hauteur sont autorisées).

REVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques impose, dans des cercles centrés sur la canalisation, les contraintes suivantes :

- **Dans le cercle des premiers effets létaux (cf. tableau ci-dessus) :**
 - Pas d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie.
 - Pas d'immeuble de grande hauteur.
 - Pas d'installation nucléaire de base
- **Dans le cercle des effets létaux significatifs (cf. tableau ci-dessus) :**
 - Pas d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes
 - Pas d'immeuble de grande hauteur.
 - Pas d'installation nucléaire de base

Par ailleurs, GRTgaz émettra un avis défavorable à tout projet de construction ne respectant pas les contraintes suivantes :

pour une canalisation en catégorie A :

- Pas de logement ni local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres de la canalisation.
- Densité inférieure à 8 personnes / ha, et occupation totale inférieure à 30 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs correspondant à la canalisation (cf. tableau ci-dessus).
1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes

pour une canalisation en catégorie B :

- Emplacements de densité comprise entre 8 et 80 personnes / ha et occupation totale entre 30 et 300 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs (cf. tableau ci-dessus)
1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes

pour une canalisation en catégorie C :

- Aucune contrainte de population dans le cercle glissant des effets létaux significatifs (cf. tableau ci-dessus)

Dans le cercle des effets irréversibles (cf. tableau ci-dessus) ou à moins de 100 mètres de la canalisation :

- Consultation de GRTgaz, pas de prescriptions particulières

Nota : Les distances d'effet affichées ci-dessus sont susceptibles d'évoluer une fois le recensement des catégories d'environnement réalisé. Ces distances seront disponibles dans un délai de 3 ans.

Synthèse :

La commune est concernée par divers risques qui peuvent entraver l'urbanisation : zone inondable, zone humide et passage d'eau, mouvement de terrain, feu de forêts, canalisation de gaz...

Enjeu :

Prendre en compte les différents risques et contraintes concernant la commune dans le projet de développement

SYNTHESE ET ENJEUX DU TERRITOIRE

→ Démographie - Population	
<p>La commune a connu des irrégularités dans sa croissance démographique. Après une croissance importante dans les années 70 et 80, la progression de la population ralentit depuis les années 90.</p> <p>Le poids des personnes âgées de 40 ans et plus et des ménages sans enfant augmente. Peu de jeunes ménages avec enfants arrivent à s'implanter et les jeunes adultes issus de la commune sont le plus souvent obligés de la quitter. Depuis 1999, il semble que des ménages jeunes se soient implantés.</p>	<p>Le maintien de l'attractivité de la commune</p> <p>La préservation des équilibres démographiques à long terme pour éviter une baisse de la population</p> <p>La diversité des ménages à accueillir sur la commune et la possibilité de garder sur place une partie des jeunes adultes originaires de La Chapelle des Pots</p>
→ Habitat - Logement	
<p>Le développement du parc de logement est en lien avec le développement démographique. Après une période de progression du parc des résidences principales, il semble qu'il y ait un certain ralentissement entre 1990 et 1999 et une recrudescence des constructions neuves à partir de 2000.</p> <p>Les demandes qui s'épanchaient sur du logement ancien à réhabiliter ne peuvent plus en reconquérir de façon suffisante et la construction neuve s'est développée. Aujourd'hui il manque également du foncier disponible</p> <p>Un manque dans le marché locatif se fait sentir et empêche la venue d'une population plus jeune, plus modeste</p>	<p>Garantir la mixité de la population par le levier du logement en diversifiant l'offre : terrains à bâtir, reconquête des logements vacants, changement d'usage de certains bâtiments, création de logements en petits collectifs, locatif privé ou social, petits terrains accessibles aux primo accédants...</p>
→ Activités - Emploi	
<p>Le nombre d'actifs stables reculent au fil du temps, les migrations de travail vers Saintes s'intensifient. La vocation résidentielle de la commune se développe, mais sa vocation d'activité existe.</p> <p>Les commerces et services de proximité de base sont assez bien représentés sur la commune.</p> <p>Le nombre d'exploitations agricoles régresse et la pérennité de certaines n'est</p>	<p>Un développement équilibré entre la vocation résidentielle et le développement économique. Le devenir de la commune : « village dortoir »</p> <p>L'animation de la commune par la présence de petits commerces et services de base</p> <p>La place des activités agricoles dans l'avenir de la commune : équilibre entre la vocation résidentielle et la</p>

<p>pas garantie. L'identité de la commune reste cependant très liée à l'activité agricole</p>	<p>vocation agricole. L'identité de la commune</p> <p>Prise en compte des fonctions économique, environnementale et sociale de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable</p>
<p>→ Equipements</p>	
<p>Les équipements de proximité les plus basiques sont présents sur la commune. Les liens avec Saintes en termes de fréquentation d'équipements sont très forts.</p>	<p>L'aménagement des espaces publics et propriétés communales existants ou de nouveaux espaces publics à créer</p> <p>Le maintien des équipements existants</p> <p>L'évaluation des besoins en équipements publics en rapport avec le développement démographique</p> <p>L'accueil d'équipements intercommunaux</p>
<p>→ Réseaux</p>	
<p>L'aptitude des sols à l'assainissement individuel est globalement mauvaise. Le Schéma Directeur d'Assainissement est en cours d'élaboration afin de déterminer les zones futures qui seront desservies par le réseau de collecte collectif.</p> <p>Des lacunes existent dans les services urbains, notamment au niveau de la desserte incendie</p>	<p>Adapter le développement des services urbains aux besoins de la population présente et à venir</p> <p>La gestion des eaux usées et pluviales</p>
<p>→ Circulation déplacement</p>	
<p>La commune n'est pas traversée par des routes nationales et globalement les déplacements ne posent pas de problèmes majeurs</p> <p>La présence d'itinéraires de randonnée qui permettent la découverte du territoire</p>	<p>Prendre en compte les déplacements et les enjeux liés à la sécurité routière dans le développement de la commune.</p> <p>Le développement des itinéraires de randonnée et des moyens de déplacements doux</p>
<p>→ Environnement</p>	
<p>Aucun site à forte valeur environnementale n'est recensé sur le</p>	<p>L'adaptation de la ressource en eau au projet de développement communal</p>

territoire communal, cependant la diversité de l'occupation des sols est intéressante	La prise en compte la diversité de l'occupation des sols et des milieux les plus bio diversifiés dans le projet communal La mise en valeur et l'accessibilité des espaces les plus riches
→ Paysage - Patrimoine	
La commune possède à ce jour une qualité de diversité paysagère et l'image d'un paysage rural cohérent et authentique. C'est à la fois son atout majeur et en même temps un enjeu important, car la sensibilité paysagère est présente sur l'ensemble du territoire communal Le patrimoine est varié et réparti sur l'ensemble de la commune	La protection des vues et des entités paysagères de qualité La préservation des éléments de patrimoine et de leur cadre face aux besoins de développement de la commune La mise en valeur du patrimoine et la sensibilisation des habitants
→ Risques	
La commune est concernée par divers risques qui peuvent entraver l'urbanisation : zone inondable, humide et passage d'eau, mouvement de terrain, feux de forêts...	Prendre en compte les différents risques et contraintes concernant la commune dans le projet de développement

EXPOSE ET JUSTIFICATION DU PLU

.I. Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

.I.a. Le contexte réglementaire

La justification des orientations du PADD réside dans le respect des objectifs fixés énoncés dans le Code de l'Urbanisme par les articles L110 et L121-1.

Article L110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.. »

Article L121.1 : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable

2 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux

3 - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. Les dispositions des 1 à 3 sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Les choix retenus pour établir le PADD et la délimitation des zones de la commune découlent tous de la vision d'avenir que souhaitent les élus pour la commune. Ainsi les idées fortes qui ont guidé tous les choix sont « Une identité, du patrimoine, un site : un projet respectant ces 3 valeurs pour La Chapelle des Pots, village de tradition » et « Un projet d'accueil et d'équilibre entre développement urbain et ruralité »

A partir de cela tous les éléments garantissant cet objectif ont été pris en compte et travaillés de façon à définir des orientations d'aménagement allant dans ce sens.

.I.b. Exposé et justifications du PADD

→ *Rappel méthodologique*

Sur la base des objectifs énumérés dans la délibération prescrivant la révision du PLU - à savoir, palier au manque de terrains à bâtir et revoir les zones d'urbanisation future inadaptées à l'urbanisation communale, intégrer les dispositions de la nouvelle réglementation, prendre en compte le projet de pôle de la céramique, protéger le patrimoine naturel et architectural de la commune - les élus de La Chapelle des Pots ont élaboré leur projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les choix retenus par la commune, s'appuient sur les éléments de diagnostic mis en relief dans les parties précédentes. De ces éléments ont été dégagés des enjeux qui ont servi à leur tour à déterminer les orientations de la commune dans divers domaines : démographie, économie, aménagement de l'espace, environnement, habitat, transports, équipements et services.

Sur la base de ce travail, les élus ont également réfléchi sur la vision actuelle de leur commune, sur l'identité et sur le devenir de La Chapelle des Pots dans les dix à vingt années à venir. A partir de cette réflexion s'est dégagée une idée forte, un slogan, une vision globale qui servira de guide à l'élaboration du projet :

- *«Une identité, du patrimoine, un site : un projet respectant ces 3 valeurs pour La Chapelle des Pots, village de tradition »*
- *« Un projet d'accueil et d'équilibre entre développement urbain et ruralité »*

De cette idée fédératrice découlent trois orientations :

ORIENTATION 1 : Promouvoir une politique de l'habitat visant à accélérer la croissance démographique et à instaurer une mixité sociale

ORIENTATION 2 : Préserver les éléments identitaires de la commune, base du projet de vie locale (urbanisation, tourisme...)

ORIENTATION 3 : Protéger les activités agricoles, économiques et de services et améliorer le niveau d'équipement

Les objectifs à atteindre se traduisent par des actions à mettre en œuvre sur le territoire exposés à la suite de la description de chaque orientation.

→ Promouvoir une politique de l'habitat visant à accélérer la croissance démographique et à instaurer une mixité sociale

- Justification au regard des perspectives d'évolution de la population

Cet objectif a été énoncé au regard des caractéristiques de la commune située dans la couronne périurbaine de Saintes, de la localisation et de la croissance démographique précédemment connue par La Chapelle des Pots. Relativement proche de l'agglomération saintaise, la commune a vu son attractivité se renforcer avec pour conséquence le développement de l'urbanisation. La population communale est passée de 875 habitants en 1999 à 891 en 2006, ce qui correspond à une croissance moyenne

annuelle d'un peu plus de 2 habitants par an qui s'est réalisée quasiment totalement entre 2005 et 2006. La commune souhaite poursuivre la croissance significative d'environ 8 habitants par an, amorcée depuis 2005. Cette croissance de 1.16% par an (soit 8,4 habitants supplémentaires par an, soit 84 en 10 ans) correspond à la croissance moyenne constatée sur la communauté de communes du Pays Santon ces dernières années

Le choix d'accélérer la croissance et de la fixer à un peu plus de 8 habitants se justifie par la volonté d'inscrire La Chapelle des Pots dans l'optique d'un développement durable : en accélération par rapport à la période 1990 - 2005, mais dans la continuité de la période 2005 - 2009 et en cohérence avec la situation intercommunale, tout en conservant un rythme raisonnable et régulier et en prévoyant une diversification dans les types d'habitat, en assurant le qualitatif dans les opérations d'habitat, en axant le développement urbain sur le centre bourg, en confortant les villages en fonction de leur niveau d'équipement. Le but est d'augmenter la population pour atteindre un seuil d'habitants permettant de pérenniser l'image de La Chapelle des Pots comme petit pôle de vie locale de l'agglomération de Saintes. La croissance de la population permet également à la commune de justifier certains besoins d'investissements et d'équipements en adéquation avec sa taille démographique.

La croissance de la population étant relativement modérée avant 2005, le projet communal est de revenir à un rythme de croissance intermédiaire entre celui de 1990-2005 et de celui connu sur la période 1975 - 1990 (13.06 hab/an), tout en intégrant une préoccupation d'économie de l'espace. Les installations assez fortes dans les années 70 et 80 ont soutenu la croissance et le solde naturel. Les jeunes devenus adultes quittant la cellule familiale et le ralentissement des installations compromettent à long terme, la croissance démographique. Afin de la maintenir la commune doit retrouver et pérenniser une certaine dynamique démographique.

Le projet communal est conforté par des demandes d'installations : limiter la croissance à un rythme inférieur reviendrait à refuser de répondre raisonnablement à la demande en écartant de la commune de nouveaux ménages dont l'implantation est nécessaire à l'équilibre et à la vitalité de La Chapelle des Pots. Ce choix ne permettrait pas non plus un renouvellement correct de la population et entraînerait (comme un excès de croissance d'ailleurs) un déséquilibre démographique. L'objectif de croissance de 8 habitants supplémentaires par an apparaît comme un compromis qui permettra à la commune de conserver son identité et de se donner les moyens d'assurer à long terme le renouvellement de sa population et de maintenir une dynamique générant des ressources pour créer les conditions et les besoins d'amélioration du cadre de vie de chacun, par le développement du niveau d'équipement.

La croissance déterminée se justifie par la prise en compte de paramètres concernant la population.

- Justification au regard des besoins en logements

La politique démographique et d'habitat de la commune, se conforme à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme : « les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat... »

Ce besoin de croissance de la population se traduit sur le territoire par des besoins en logements à réaliser, donc en espaces à urbaniser. Pour répondre à ces besoins, la solution principale repose sur l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation puisque les possibilités de réhabilitation du bâti vacant sont incertaines voire quasi inexistantes et que la rotation au sein du parc de logement existant est trop lente.

De plus le projet en matière de logements s'appuie sur la volonté d'accueillir une population diversifiée : jeunes en début de parcours résidentiel, ménages modestes, famille avec enfant, personnes âgées...de toutes conditions sociales.

Population totale en 2006	891 hab
Population des ménages en 2006	730 hab
Population hors ménages (centre hospitalier)	161 hab
Objectif de croissance de la commune	$730 \times 1.16\% = 8.4 \text{ hab/an}$ soit 84 hab en 10 ans
Taille des ménages sur la commune	2.47
Besoin en logements / croissance de la population	$84/2.47 = 34 \text{ logements en 10 ans}$
Point mort (besoin en logements généré par le desserrement des ménages)	0.473 %
Besoin en logements / maintien de la population (lié au desserrement)	$0.473 \times 730 / 100 = 3.45 \text{ log/an}$ soit 34 logements en 10 ans
Besoin total en logements sur 10 ans (pour maintien et croissance de la population)	$34 + 34 = 68 \text{ logements}$

Les besoins en logements pour les années à venir (2021) sont donc estimés à 6,8 logements neufs par an. Ce chiffre, qui reste une moyenne est en cohérence avec ce qui a été observé au cours des années précédentes entre 2000 et 2007 (5.4 log/an). Ce rythme de la construction neuve s'explique par la volonté des élus d'assurer un développement maîtrisé et raisonné de la population et de l'urbanisation.

- Justifications au regard des besoins en surfaces constructibles

Les préoccupations en matière de développement durable impliquent de favoriser le renouvellement urbain et les constructions dans les zones déjà urbanisées pour limiter l'étalement urbain consommateur d'espaces agricoles et naturels et coûteux à équiper.

Sur l'ensemble des zones déjà urbanisées (zones U), de nombreux terrains localisés en dents creuses peuvent être disponibles à la construction. La plupart du temps, ces espaces s'aménagent individuellement, sans projet global et bien souvent les terrains sont de grande taille et déjà découpés. Il n'apparaît donc pas pertinent de comptabiliser ces possibilités en termes de surface, mais plutôt en termes de nombre de logements possibles. Un travail de terrain (qui exclut notamment les espaces privatifs, cours et jardins de constructions attenantes, les espaces enclavés, les terrains trop petits) a permis de comptabiliser une cinquantaine de possibilités de logements dans les zones U. Mais ces terrains sont d'ores et déjà constructibles et sont disponibles depuis de nombreuses années, sans que rien n'y ait été réalisé. On peut donc estimer que la rétention foncière y est particulièrement forte. On estime à environ un cinquième seulement des terrains potentiellement disponibles ceux qui pourraient recevoir une construction dans les 10 ans à venir. Le potentiel réel de construction en dents creuse avoisine donc 1 logement par an pour les prochaines années, soit 10 logements.

Carte des possibilités en zones U

Ce potentiel n'est pas suffisant pour couvrir le besoin de la commune de construire en moyenne 6.8 logements par an. Il est nécessaire d'ouvrir des zones à l'urbanisation afin d'accueillir environ 58 logements sur les 10 prochaines années.

Les besoins fonciers réels nécessaires au développement de l'habitat représentent une superficie d'environ 6 ha en zone à urbaniser.

La taille moyenne des parcelles prises en compte pour servir de base aux estimations de surface a été définie en réduisant la moyenne observée sur les opérations récentes réalisées sur la commune, ceci dans un objectif d'économie de l'espace. Une taille moyenne de superficie de parcelle différentielle a été appliquée en fonction de la typologie des logements recherchée.

C'est donc une moyenne de 800 m² qui a été retenue à La Chapelle des Pots pour servir de base aux calculs théoriques pour le logement (en prévoyant une mixité entre logement individuel pur, logement individuel groupé et logement semi-collectif).

A cette taille moyenne de parcelle de 800 m² en zone AU s'ajoute un besoin de 30% d'espace supplémentaire pour les voiries, espaces communs, espaces verts et dispositifs de rétention des eaux pluviales. La construction de 58 logements correspond donc à un besoin en foncier de 6 ha pour les 10 prochaines années.

Pour répondre à ces besoins en foncier, le zonage du PLU classe trois secteurs en zone AU. Ces secteurs sont localisés en continuité immédiate d'espaces déjà bâtis : secteur de la Grange et de la Gagnerie dans le bourg et secteur des Landes, situé non loin du bourg également. Il s'agit là de conforter le centre bourg

Certains terrains ont été classés en zone 1AU pour pallier au phénomène de rétention foncière éventuel sur les zones AU et pour permettre à la commune de maîtriser son rythme d'urbanisation. Ces parcelles sont inconstructibles en l'état. Une procédure de modification sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation ces espaces. Il s'agit donc de réserves foncières à plus long terme qui ne se débloqueront qu'en cas de rétention foncière avérée et prolongée sur les secteurs déjà ouverts à l'urbanisation ou après aménagement des zones définies comme prioritaires. La commune souhaite ainsi empêcher un développement urbain trop conséquent et phaser le développement de l'urbanisation. La zone 1AU représente une superficie de 2,1 ha localisée principalement en extension du Bourg actuel (en continuité de la zone AU de La Grange)

A noter également que les zones AU ou U peuvent accueillir d'autres occupations que de l'habitat. Par conséquent, à l'intérieur de ces zones, des projets d'équipements, de commerces ou d'activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat pourront être envisagés. Ceci implique donc que la totalité des surfaces définies pour les besoins ne sont pas exclusivement réservés à l'habitat

Au total, le zonage du PLU prévoit :

- 5.6 ha en zone AU (dont, sur le secteur de la Grange, un secteur inconstructible en raison de la présence d'une canalisation de gaz)
- 2.1 ha en zone 1AU
- des possibilités en zones U qui devraient permettre la réalisation d'une dizaine de logements.

Ces surfaces ouvertes à la construction devraient permettre à la commune de La Chapelle des Pots de répondre à ses besoins de développement ces 10 prochaines années.

- Justifications au regard de la diversification des types de logements

Dans l'optique d'une production d'habitat diversifié et d'une gestion économe de l'espace, la commune s'est fixée des repères en matière de typologie de bâti et de logements en prévoyant des logements en individuel pur, des logements en individuel

groupé rappelant la typologie du bâti ancien du bourg et des villages et des logements en semi collectifs, à implanter sur des parcelles de taille variée.

Ainsi, il est prévu une part de logements individuels de 67%, une part de logements individuel groupé et de logements en opérations denses de 33%.

On peut considérer que dans les opérations d'ensemble, 20% des parcelles soient d'une superficie inférieure à 600 m², de façon à rendre accessible l'acquisition de terrains aux primo-accédants, et de manière à permettre la construction de logements aidés. La commune se rapprocherait alors d'un organisme de logements sociaux pour leur réalisation.

Ces chiffres sont indicatifs et permettront d'évaluer la mise en œuvre des objectifs communaux.

Cette politique d'habitat diversifié permettra d'accueillir une population mixte, en offrant des biens accessibles à une gamme de ménages étendue.

Les typologies de logements laissent une place importante au logement individuel pur, car cette forme d'habitat correspond à la forme traditionnelle et recherchée à La Chapelle des Pots, cependant les autres formes d'habitat sont encouragées dans un souci d'économie de l'espace et de diversification progressive.

Cette volonté se retrouve également au niveau du règlement du PLU, puisque dans toutes les zones constructibles, les dispositions pour une diversification des formes urbaines est prévue avec des dérogations à certaines règles pour permettre les opérations groupées : recul des constructions par rapport aux voies permettant ainsi de diversifier les formes urbaines, recul par rapport aux limites séparatives...

Ces dispositions réglementaires permettront donc d'autoriser le développement sur la commune d'un habitat différent et également de développer le parc de logement locatif soit sous la forme d'initiatives privées ou publiques.

A noter que par rapport au POS, les objectifs et besoins en termes de superficie vouée à l'urbanisation ont été revus à la baisse, puisqu'il était prévu des besoins fonciers de 15.75ha pour 5 ans pour assurer la construction de 7 logements neufs à l'année, sur des espaces situés pour beaucoup en dehors des zones urbanisées de la commune.

En ce qui concerne les modes d'occupation, les objectifs du PADD sont de les diversifier par une politique de logement orientée sur 67% de logements en accession soit une moyenne de 4 logements par an et 33% de logements locatifs soit une moyenne de 2 logements par an.

Ces logements seraient répartis à part égale entre le locatif privé et le locatif social. La production de logements sociaux sur la commune serait alors cohérente avec les objectifs du PLH qui prévoit 1 logement social par an.

La commune envisagerait alors de confier la réalisation de ces opérations à des organismes de logement social dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement communal.

Les dix logements sociaux pourraient être répartis en plusieurs opérations à réaliser progressivement.

❑ Prévoir le développement des équipements publics de façon à accompagner la croissance démographique

La Chapelle des Pots offre des équipements garants de la vie locale en rapport avec la vocation rurale du bourg et de la commune.

Cet objectif se justifie par la nécessité de conserver la vitalité de la commune, d'associer au développement urbain un développement social permettant l'intégration des nouveaux habitants dans de bonnes conditions au sein de la population. Cette orientation se justifie par le souhait de la commune d'améliorer le cadre de vie de tous les habitants, en anticipant les besoins en équipements dans l'intérêt de tous.

Dans ce contexte, afficher comme objectif d'offrir des équipements répondants aux besoins de la population permet de conforter le patrimoine existant et d'afficher la volonté des élus de préserver et pérenniser l'existant.

□ Diversifier et sécuriser les déplacements

Cette orientation se justifie au regard du diagnostic qui a révélé des dysfonctionnements ou améliorations possibles dans les déplacements.

Ainsi cette amélioration de tous les modes de déplacement permettra à toutes les populations (jeunes, anciens, personnes sans voiture et autres...) de se déplacer dans de bonnes conditions à toute occasion (loisirs, courses, travail...). Cette volonté affiche la prise en compte du mode de vie des habitants (de plus en plus mobiles) et de l'augmentation de la population communale générant de plus en plus de déplacements

Cet objectif du PADD est en lien direct avec l'enjeu d'offrir les conditions d'un territoire économe en déplacements.

Cet objectif peut également se justifier par la volonté de limiter l'utilisation de la voiture et ainsi de privilégier des modes de déplacements doux que ce soit à l'échelle du bourg, ou entre le Bourg et ses extensions et d'une manière plus globale à l'échelle de la commune. Ainsi, il est important d'assurer une interconnexion piétonne et deux roues entre les quartiers existants et futurs comme au niveau du bourg (développement et sécurisation des liaisons piétonnes entre les différents lieux de vie du bourg), mais également au niveau de Brumenard (liaisons piétonnes sécurisées entre les différents pôles d'équipements existants) et aussi à l'échelle de la commune par la préservation des chemins de randonnée existants.

□ Assurer un développement harmonieux des espaces bâtis dans le respect de l'identité du patrimoine et du caractère du site

Cette orientation se justifie par le souhait de concilier développement urbain, nécessaire à l'équilibre démographique de la population et respect du cadre dans lequel il doit s'inscrire.

Il s'agit de permettre le développement dans les espaces en dehors des espaces recensés comme ayant les plus granges qualités paysagères et ou environnementales (passage d'eau).

Il s'agit également de veiller à bien insérer le nouveau bâti dans le paysage et le relief. Il s'agit de profiter des « événements » de relief pour insérer le nouveau bâti (pied de coteaux, vallée) pour dégager la ligne d'horizon, à savoir le rebord du plateau, les hauts de coteaux (le but est de ne pas reproduire le lotissement de Claveau réalisé récemment).

□ Protéger et mettre en valeur les paysages naturels et urbains

L'identité rurale et boisée de La Chapelle des Pots et la vocation agricole (vignes, champs, prairie) marquée de nombre de ses espaces sont garants de la qualité de vie des habitants et du cadre attractif offert aux visiteurs. Leur préservation se justifie par le souhait de pérenniser ces constantes, afin que la qualité de vie soit transmise aux

générations futures. Cet objectif s'inscrit également dans le souhait d'inscrire le développement de la commune dans un souci d'équilibre et d'économie de l'espace.

□ Promouvoir une activité touristique et de loisirs basée sur l'identité de la commune et en harmonie avec celle-ci

Cette orientation se justifie par l'intérêt de mettre en valeur le potentiel communal (patrimoine végétal, patrimoine bâti...), de faire participer ce potentiel au développement local, sans porter atteinte à l'environnement. Cet objectif s'impose par le besoin pour la commune d'avoir un développement harmonieux en lien avec son image (passé de poterie) et d'offrir au plus grand nombre un accès à son patrimoine, ainsi qu'une sensibilisation à l'environnement à des fins de respect et de protection.

Cette orientation se justifie par le souhait de permettre à des habitants d'exercer une activité et de vivre grâce à leur environnement, sans que celui-ci ne soit dégradé pour le reste de la population.

□ Assurer le maintien des activités économiques

Cette orientation se justifie par la volonté de faire de La Chapelle des Pots, une commune où se maintienne la diversité des fonctions urbaines, l'enjeu étant de limiter le poids de la résidentialisation croissante au détriment de la vocation d'activités économiques.

La vitalité et l'animation de la commune sont donc des justifications à la volonté de soutenir le tissu économique de la commune. De plus les entreprises sont également une source de revenus de la commune. Cette orientation se justifie par la volonté de développer harmonieusement la commune dans un souci d'équilibre entre les diverses fonctions : habitat, activités, équipement...

□ Protéger l'activité agricole

La recherche d'un équilibre entre le développement des espaces urbanisés et des espaces agricoles et naturels permettra à l'activité agricole, garante du cadre de vie et de la ruralité de la commune, de se maintenir. La volonté de maintenir sur place quelques emplois, grâce à l'activité agricole est exprimée de même qu'il est confirmé que les agriculteurs ont la vocation de mettre en valeur le territoire communal et peuvent en assurer le développement, par le biais d'un tourisme vert par exemple.

L'évolution récente de l'activité agricole a fait ressortir quelques éléments inquiétants qui posent à plus long terme la question de la pérennité de son devenir : baisse du nombre d'exploitants associée à un vieillissement des chefs d'exploitation, réduction des surfaces cultivées, recul di vignoble.

Or l'activité agricole joue un rôle important que ce soit au niveau de la vie locale ou encore au niveau de la préservation et de l'entretien des paysages. L'objectif s'inscrit donc dans une logique de préservation des acquis : préservation de l'activité en elle-même au travers le maintien des emplois agricoles et préservation des paysages agricoles, garant de l'identité communale.

Cet objectif se justifie également au regard du développement de l'urbanisation. Il convient en effet de protéger les sièges d'exploitation existant et également de prendre en compte l'existence des activités d'élevage afin de permettre leur évolution notamment au regard de la mise aux normes des bâtiments d'élevage mais également d'éviter tout conflit d'usage avec les tiers, en limitant réciproquement les nouvelles implantations (tiers, bâtiments d'élevage) en définissant clairement la vocation agricole de certains villages.

.II. Justifications des orientations d'aménagement

Sur certains secteurs à enjeux, des orientations d'aménagement (cf. schémas d'aménagement) ont été définies. Elles concernent les zones d'urbanisation future.

Le respect de ces orientations permettra de réaliser les objectifs énoncés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, relatifs notamment à l'identité de la commune, à la prise en compte du risque de ruissèlement des eaux pluviales, aux déplacements doux, à la cohérence d'aménagement, à une politique d'habitat diversifié.

Dans tous les schémas d'aménagement les accès aux zones d'urbanisation ont été localisés. Leur emplacement se justifie au regard de la sécurité routière. Ils ont été positionnés pour limiter le nombre d'accès sur les voies existantes, à des endroits sécurisés et pour permettre une desserte judicieuse des zones.

Le positionnement des voies de desserte principales mentionnées dans les schémas est présenté à titre indicatif, démontrant la faisabilité d'aménagement des différentes zones. Quand cela était possible, elles ont également été déterminées pour permettre un bouclage entre deux voies, créant ainsi des liaisons entre les différents quartiers et des itinéraires simples vers les voies d'accès au centre bourg.

Des itinéraires piétons ou liaisons piétons à créer ont été prescrits. Ces cheminements permettront de favoriser les déplacements piétons pour les trajets de courte distance. Il s'agit aussi à certaines populations n'ayant pas accès à l'usage de la voiture de se rendre en toute indépendance dans le bourg. Par exemple ils donneront la possibilité pour les jeunes de se rendre à pied ou à vélo aux équipements sportifs, à l'école. La définition de ces itinéraires revient à créer un maillage complémentaire au réseau existant et à sécuriser les déplacements : relier divers quartiers entre eux en créant des raccourcis sécurisés, donner accès à des espaces naturels, créer des liaisons vers des itinéraires de promenade.

Concernant les aménagements paysagers leur justification se trouve dans la volonté d'intégrer au mieux les nouveaux espaces d'urbanisation dans le paysage, en respectant la topographie, en protégeant au maximum les existants et en créant de nouveaux aménagements., créent un espace de transition entre les espaces naturels et les espaces urbanisés, des espaces tampons entre des parcelles déjà bâties et les nouvelles constructions. Le traitement paysager de certains aménagements (bassin de rétention, espaces de jeux...) en font des espaces utiles et agréables. Ces prescriptions en matière d'aménagement paysager, se référant toujours au patrimoine végétal du communal, concourent à une orientation principale du PADD, qui est d'assurer un développement harmonieux des espaces bâtis dans le respect de l'identité et du caractère du site, en maintenant notamment « la ruralité ». Le cadre de vie agréable sera aussi garanti par la réalisation d'espaces publics de qualité.

Les objectifs en matière de développement durable sont concrétisés dans les Orientations d'aménagement à travers des principes de gestion des eaux pluviales par des espaces paysagers, d'orientation des constructions, de méthodes et matériaux utilisés pour la réalisation des espaces publics...

.III. Exposé et justification du zonage et du règlement

Les objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, PADD, sont réalisés par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme suivantes.

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme sont spécifiées par le plan de zonage et le règlement afférent à chaque zone du plan.

Le règlement et le plan de zonage délimitent les effets juridiques du Plan Local d'Urbanisme sur le terrain.

Le zonage divise le territoire communal en différentes zones selon l'affectation actuelle, l'aptitude et l'utilisation future du sol.

Il existe 4 grands types de zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones naturelles et forestières (N).
- Les zones agricoles spécifiques (A)

Le plan indique aussi les emplacements réservés pour les projets d'équipements publics d'intérêt collectif, les Espaces Boisés Classés, les éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre de l'article L123-1 7°.

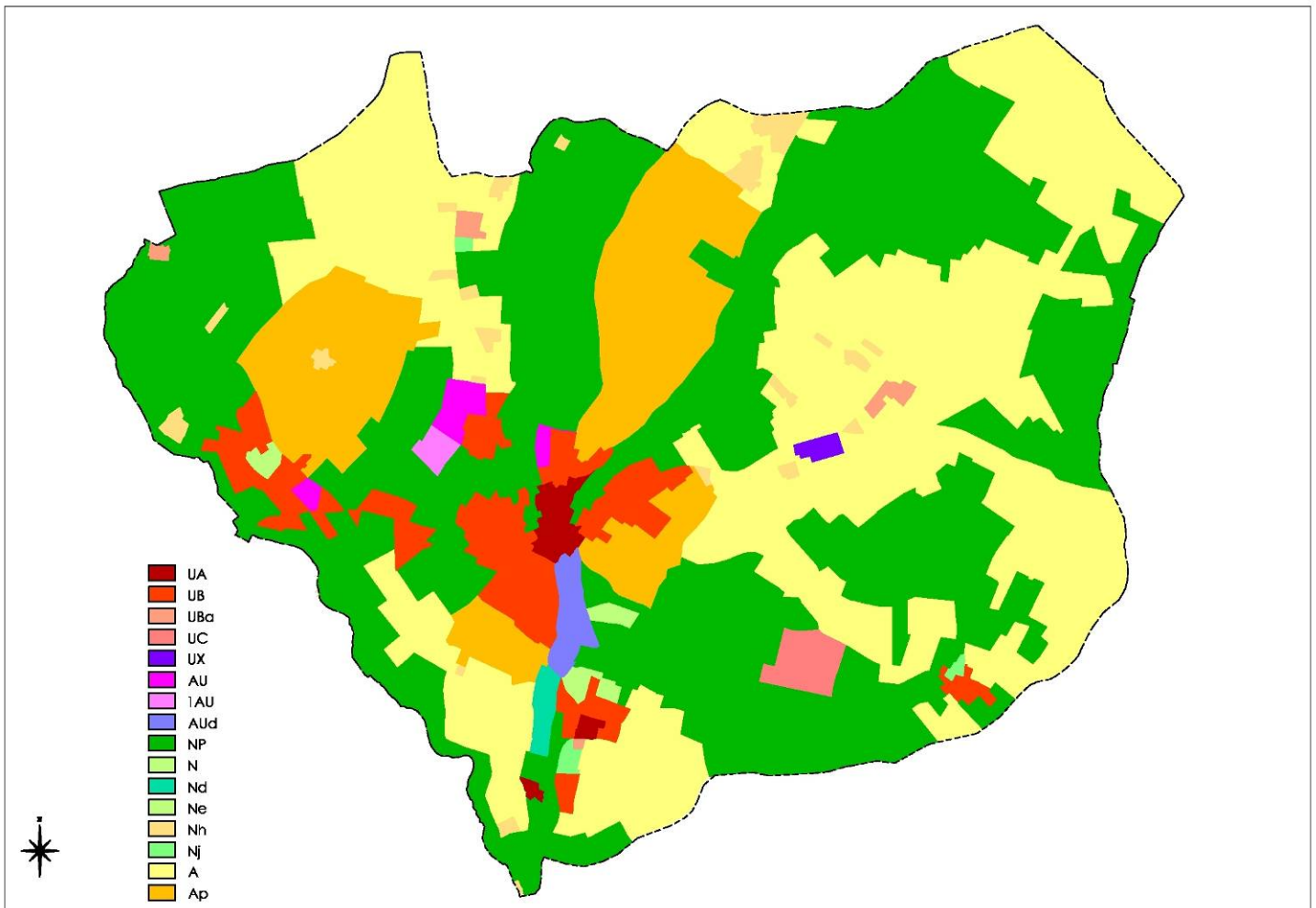
Le règlement détermine la vocation de chaque zone en fixant la nature des utilisations et occupations du sol et en précisant les conditions et les règles.

Les prescriptions des servitudes d'utilité publique demeurent indépendantes des dispositions propres du PLU. Elles sont consignées dans des documents spécifiques en annexe.

.III.a. Principes généraux

S'inscrire dans la logique de la loi SRU qui offre de nouvelles possibilités en matière réglementaire
Transcrire le PADD en projet de PLU en restant cohérent avec ses différents objectifs du PADD
Prendre en compte les caractéristiques de la commune et les différents modes d'occupation des sols et les transcrire en zonage et règlement.

Carte de délimitation du zonage



La mise en œuvre du PADD à travers le zonage a induit des modifications de l'organisation des zones du POS et en particulier :

- des zones urbaines reclassées en zone d'urbanisation future pour assurer au secteur une cohérence globale de l'aménagement
- des zones urbaines ou à urbaniser déclassées en zonage non constructible pour prendre en compte la qualité de certains paysages, de risques ou d'espaces dont l'urbanisation aurait des conséquences très dommageables sur l'environnement
- des zones d'urbanisation complétées pour répondre aux besoins de renouvellement de la population
- des espaces de protection paysagères et ou environnementales
- un zonage agricole prenant en compte les contraintes liées aux pratiques agricoles et permettant à l'activité d'évoluer

□ **Principes réglementaires généraux s'appliquant sur la totalité des zones et justification**

Article du règlement	Principes généraux	Justification
Article 3	Tout terrain enclavé est inconstructible si riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès dangereux peut être interdit - minimum d'accès sur les voies publiques	<i>Permettre l'accessibilité des parcelles et offrir des accès sécurisés et accessibles</i>
	accès adaptés à l'opération, largeur minimale de 4.00m	<i>Offrir des accès adaptés pour les différents usagers, tout véhicule</i>
	Adaptation des voies aux usages qu'elles supportent - largeur d'emprise minimum de 5.00m voie en impasse de plus de 40 m nécessite la réalisation de placette de retournement	<i>rechercher la fluidité des déplacements, la possibilité de faire demi tour dans de bonnes conditions en rapport avec les flux (au-delà de 4 maisons une placette est nécessaire)</i>
Article 4	obligation au raccordement au réseau d'électricité, réseau d'eau potable et réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe	<i>raccorder les futures habitations aux réseaux existants</i>
	assainissement individuel autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et à condition qu'il soit raccordé au réseau collectif dès sa mise en place rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales interdit des prétraitements peuvent être exigés	<i>permettre la construction en dehors du réseau collectif dans le respect de la réglementation en vigueur</i> <i>respecter l'environnement</i>
	obligation de résorber les eaux pluviales sur la parcelle par des dispositifs appropriée	<i>gérer durablement les eaux pluviales</i>
	obligation de réaliser en souterrain les réseaux souples sur le domaine public et privé	<i>améliorer le cadre de vie, réduire l'investissement de la collectivité pour l'enterrement des réseaux</i>
Article 5	Pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement, ceux-ci doivent avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle.	<i>Permettre la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement</i>
Article 8 et 14	Non réglementé Sauf zone UB pour l'article 8	<i>la réglementation de ces articles n'est pas nécessaire au regard des caractéristiques urbaines locales</i>

.III.b. Les zones urbaines ou zonage U

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements (voirie et réseaux, y compris le réseau d'assainissement) actuellement existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions. Elles peuvent recevoir de l'habitat, des équipements collectifs, des activités économiques non nuisantes pour l'habitat.

On distingue plusieurs types de zones :

- **UA, UB**, pour les zones où l'habitat est la vocation dominante, selon les critères de densité et d'implantation des constructions
- Un secteur **UBa** adapté à certains villages, avec un règlement spécifique en rapport notamment avec des limites de densité.
- **UC** pour l'aménagement et l'extension du site d'équipement hospitalier
- **UX** dont la vocation est l'accueil d'activités économiques

→ Les zones UA

Objectifs

- préserver le caractère dense du centre bourg et du cœur de certains villages
- respecter la typologie architecturale et patrimoniale du centre bourg et des villages
- densifier l'espace en comblant des dents creuses
- assurer une mixité des fonctions urbaines

Vocation, localisation et justification de la zone

La zone UA correspond au centre ancien historique de La Chapelle des Pots. Des zones UA ont également été définies pour prendre en compte le bâti ancien des villages de Chez Jaulin et Chez Mallet. Il s'agit de bâti dense, implanté le plus souvent à l'alignement et en limite séparative.

Les zones UA associent un ensemble bâti homogène, constitué d'habitat dense, de commerces et d'équipements communaux insérés dans ce tissu urbain plutôt compact.

La mixité des fonctions y est de rigueur, ces zones ont pour vocation l'habitat, en position dominante, les activités associées à la vie du bourg et de village, notamment en rapport avec les équipements publics.

La limite des zones UA du PLU correspond le plus souvent à celle prédéfinie dans le POS. Cependant **aux franges du bourg** certains espaces dont les caractéristiques ne correspondaient pas à celles de la zone UA ont été classés en zone UB.

Les zones UA ont été agrandies par rapport au POS sur des villages classés antérieurement en NB. Considérés comme bien constitués et ayant les mêmes caractéristiques de bâti et d'implantation que le bâti du cœur de bourg, leur classement en UA se justifie d'autant plus qu'ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels constructibles (NB du POS) : **Chez Jaulin, Chez Mallet**.

Pour garantir le caractère urbain et patrimonial des zones UA, les dépôts de ferrailles, de véhicules de déchets, le stationnement de caravanes et les terrains de campings sont en particulier interdits.

De plus, l'obtention d'un permis de démolir sera demandée avant toute démolition de bâtiment pour préserver la qualité architecturale du centre bourg et des villages.

Le principe général est la construction à l'alignement des voies avec une assez forte densité. Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives, l'emprise au sol n'est pas réglementée, permettant la densification.

Principes réglementaires et justification de la zone UA

Article du règlement	Principes généraux	Justification
<u>Article 6</u>	<p>les constructions et extensions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement sauf dérogations particulières (bâtiment ne respectant pas la règle, terrasses, piscines et auvents) - Soit en retrait à condition que le bâtiment s'implante dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches - Soit en retrait si garage <p>dispositions différentes autorisées si cela contribue à la qualité architecturale</p>	<p><i>respecter la typologie locale et la densité urbaine, la forme du bâti avoisinant dans la rue</i></p> <p><i>Sécuriser les accès</i></p>
	clôtures édifiées à l'alignement	<i>respecter le caractère patrimonial et améliorer le cadre de vie</i>
<u>Article 7</u>	<p>construction soit en limite séparative soit en retrait de h/2 (minimum de 3 mètres)</p> <p>sauf dérogations particulières (terrasses, piscines)</p>	<i>respecter la typologie locale et la densité urbaine</i> <i>éviter les espaces extérieurs exigus</i>
<u>Article 9</u>	Non réglementé	<i>favoriser la densification</i>
<u>Article 10</u>	<p>hauteur limitée à deux étages sur rez de chaussée simple pour les bâtiments à usage d'habitation</p> <p>9 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions</p>	<p><i>respecter la typologie locale du bourg (R+2)</i></p> <p><i>favoriser la mixité des fonctions urbaines en respectant les hauteurs des existants</i></p>
<u>Article 11</u>	<p>les constructions nouvelles, extensions et annexes devront respecter l'architecture traditionnelle architecture typique étrangère à la région, tout pastiche néo-rural proscrit</p> <p>l'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée à condition de s'intégrer dans l'environnement bâti</p>	<p><i>respecter l'architecture traditionnelle charentaise</i></p> <p><i>s'inscrire dans une démarche de développement durable par l'utilisation de matériaux renouvelables et de modernité, tout en respectant le patrimoine et le caractère de La Chapelle des Pots</i></p>
	<p>adaptation de la construction au terrain en épousant au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif</p> <p>façade la plus longue des bâtiments perpendiculaire à la pente</p>	<i>Respecter l'environnement, le paysage local et améliorer le cadre de vie</i>

	<p>Toitures toiture à un seul volume : deux pans, toiture à plusieurs volumes plus de deux pans possible, toitures des bâtiments à étage pourront être à quatre pans ouvertures en toiture obligatoirement dans la pente du toit pentes d'inclinaison identique variant de 25 à 35 % tuiles en terre cuite, canal ou romane, d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales, sauf dans certains cas (architecture résolument contemporaine intégrée à l'environnement, vérandas, parties de la toiture principale dans ce cas toitures terrasses et utilisation d'autres matériaux autorisés) les débords de toiture autorisés au dessus des baies vitrées sauf pour constructions de style saintongeais</p> <p>Matériaux - couleurs - revêtements extérieurs - ouvertures parement extérieur des murs soit de pierres du pays (appareillage se référant à la typologie locale), soit enduit de la couleur locale ton pierre de pays, blanc pur strictement interdit. aspect de l'enduit : granulométrie fine, effets de relief et zébrures interdits constructions bois autorisées sous réserve que leur coloris soit naturel, blanc cassés ou de couleur claire et laissant apparaître la nature du bois si l'ensemble de la construction est en bois. ton bois naturel autorisé s'il s'intègre à l'environnement bâti. les matériaux, détails architecturaux incompatibles avec le caractère du centre ville et des villages, éléments d'ornement étrangers à la région, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les matériaux précaires ou de récupération sont interdits Dans le cas d'annexes et abris de jardin constitués de matériaux naturels le bois sera laissé naturel ou peint de ton sombre et neutre clôtures donnant sur l'emprise publique :</p> <p>- soit mur plein en pierre hauteur</p>	<p><i>Respecter et s'intégrer à l'architecture traditionnelle charentaise (extension ou rénovation de constructions existantes comme constructions nouvelles)</i></p> <p><i>préserver le cadre de vie et l'image qualitative du bourg et des villages</i></p>
--	--	---

	<p>maximale de 1,20 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit mur bahut hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille, hauteur de l'ensemble ≤ 2 m. en pierre de pays (appareillage = typologie locale) ou enduit (couleur identique à la façade de la construction principale (ou du mur mitoyen si il existe). <p>clôtures donnant sur l'emprise publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit mur plein en pierre hauteur maximale de 2,00 m - soit mur bahut - soit mur haie végétale doublée si nécessaire d'un grillage <p>Les clôtures avec poteau béton, les palissades sont interdites</p>	<p><i>Respecter et s'intégrer au bâti environnant, et assurer la continuité avec les clôtures existantes</i></p> <p><i>Ne pas fermer l'espace avec des murs trop hauts</i></p>
Article 12	<p>le stationnement doit répondre aux besoins des constructions admises dans la zone, hors voie publique</p> <p>Pour habitat : 1 place par logement si SHON $\leq 40\text{m}^2$, 2 places par logements si SHON $\geq 40\text{m}^2$</p> <p>Bureaux, commerces : 1 place / 60 m² de SHON</p> <p>locations de tourisme : 1 place / chambre d'accueil</p> <p>En cas d'impossibilité technique : places à trouver sur un autre terrain (acquis), situé à moins de 150 mètres du premier</p>	<p><i>gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques</i></p>
Article 13	<p>plantations existantes sur l'unité foncière à conserver ou remplacer</p> <p>plantations d'essences locales</p> <p>accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel</p>	<p><i>Respecter le caractère du centre bourg et des villages</i></p>

→ Les zones UB

Objectifs

- assurer une mixité des fonctions urbaines
- permettre un développement ponctuel de l'urbanisation
- densifier l'existant, combler des dents creuses
- assurer l'intégration du bâti récent avec le bâti ancien

Vocation, localisation et justification de la zone

Les zones UB correspondent aux extensions récentes de l'urbanisation localisées autour du centre bourg : Le Bois de la Croix, le Claveau (y compris le lotissement), Le Champ de l'Allée.

Il s'agit de zones de bâti en continuité et en extension du bâti ancien ou qui ont des caractéristiques différentes du bâti des zones UA (alignement, densité, aspect architectural...).

Ces zones UB correspondent aux secteurs présentant un bâti aéré, ou pavillonnaire, en général équipés de tous les réseaux, essentiellement localisés en continuité du centre de La Chapelle des Pots et dans quelques villages et leurs extensions. Ces zones ont pour vocation l'habitat, en position dominante.

Les zones UB concernent les villages de La Turpaudière, Chez Jaulin, La Grange, La Maigrie, La Marionnelle, La Grille, Les Landes, La Font Fuyante.

Des secteurs de la zone UB ont été définis pour prendre en compte des spécificités règlementaires, ainsi c'est le cas en partie Sud du hameau de Chez Jaulin où en secteur UBa, la densité de construction sera limitée. Cette limite se justifie par le cadre alentour existant et le souhait d'y inscrire au mieux les nouvelles constructions dans un souci de respect. Le secteur UBa était déjà constructible au POS. Le PLU le maintient en zonage constructible mais lui impose une faible densité de construction.

Le secteur UBa est caractérisé par des dispositions relatives à la densité, mentionnées dans l'article 9 sur l'emprise au sol.

Par rapport au POS, les zones UB (UB et UBa) ont été modifiées. Elles ont été agrandies en certains endroits pour prendre en compte les évolutions de l'urbanisation et un certain nombre de parcelles bâties antérieurement classées en zonage naturel, ainsi que des limites d'unités parcellaires (classement d'espaces de jardins, rattachés à des maisons d'habitation ...). C'est le cas d'anciennes zones NB du POS comme aux Landes, La Marionnelle, La Turpaudière, Chez Jaulin, les franges du bourg (Les Champs de l'Allée en sortie Est du Bourg...) et une partie de l'ancienne zone NAX de La Boirie – Beaumaine, La Turpaudière.

L'espace constructible classé en UB dans le PLU est étendu à **La Turpaudière** où il couvre désormais des espaces libres enclavés entre les bois et les constructions existantes, en partie Ouest du village, ainsi que des espaces en sortie Sud Est du village. Ce choix se justifie par l'orientation du PADD qui a retenu de conforter modérément ce village, bien inscrit dans son cadre paysager. Sa limite a été définie en tenant compte d'une bande de protection inconstructible en bordure de la RD138 de Saujon à Saint Césaire et de la VC402 de la RD138 au village des Tuileries. A noter la présence d'un passage d'eau sur des parcelles constructibles en partie Nord du village

Dans le même temps l'espace constructible du village a légèrement été réduit dans sa partie Sud Ouest pour prendre en compte l'occupation actuelle du sol (verger / jardin), la mauvaise desserte des parcelles. Il s'agit aussi de stopper l'extension urbaine sur les espaces naturels à cet endroit.

Chez Thoreau, l'espace constructible est sensiblement identique par rapport au POS et prend en compte l'espace déjà bâti et ses parcelles attenantes situés au Nord de la route de Chez Thoreau.

Aux Maisons Blanches, l'espace constructible est sensiblement identique par rapport au POS. Il prend en compte les limites parcellaires des parcelles déjà bâties.

Au Vallon, l'espace constructible se trouve légèrement réduit par rapport à celui du POS. Cette réduction se justifie par la prise en compte d'un espace boisé de qualité en entrée de village et par l'enclavement de certaines parcelles, couplé à une vocation agricole des sols. La prise en compte des nuisances liées à la présence d'un forage justifie également un site de réduction.

Principes réglementaires et justification de la zone UB

Article du règlement	Principes généraux	Justification
<u>Article 6</u>	<p>pour toute construction, le recul devra être de 5 mètres</p> <p>si bâti existant au voisinage du terrain concerné à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 5.00m, implantation identique pourra être acceptée</p> <p>Dérogations mais retrait de 5.00m devant l'entrée d'un garage pourra être exigé</p>	<p><i>respecter la typologie locale et permettre une diversification du tissu bâti</i></p> <p><i>respecter la forme du bâti avoisinant la rue et les caractéristiques du tissu urbain</i></p> <p><i>Améliorer l'image urbaine</i></p> <p><i>Assurer la sécurité pour la circulation</i></p>
<u>Article 7</u>	<p>construction soit en limite séparative (avec hauteur limitée à 4,50 m)</p> <p>soit en retrait de h/2 (minimum de 3 mètres)</p> <p>sauf dérogations particulières : opérations groupées ou de projets d'ensemble, terrasses, piscines)</p>	<p><i>Assurer le bon voisinage, respecter la typologie locale et favoriser la densité urbaine</i></p> <p><i>éviter les espaces extérieurs exigus</i></p> <p><i>permettre une autre composition urbaine dans le cadre d'opération groupée</i></p>
<u>Article 8</u>	Si constructions à usage d'habitation (pas leurs locaux accessoires) pas jointives, à implanter à une distance de 3.00m au moins les unes des autres	<i>favoriser le bon voisinage et une bonne gestion des espaces libres</i>
<u>Article 9</u>	<p>L'emprise au sol maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75% de la superficie de la parcelle, lorsque celle-ci est inférieure à 600 m². - 60% de la superficie de la parcelle, lorsque celle-ci est supérieure à 600 m². - Dans le secteur UBa, 30% de la superficie de la parcelle. 	<p><i>Eviter une densification excessive</i></p> <p><i>Respecter le caractère de l'occupation des sols de cette zone (jardin)</i></p>
<u>Article 10</u>	<p>hauteur limitée à un étage sur rez de chaussée simple pour l'habitat</p> <p>6 mètres à l'égout pour les autres constructions</p>	<p><i>respecter la typologie locale (R+1)</i></p> <p><i>favoriser la mixité des fonctions urbaines en respectant les hauteurs des existants</i></p>
<u>Article 11</u>	Idem UA excepté clôtures :	<i>respecter l'architecture traditionnelle</i>

	clôtures donnant sur l'emprise publique :	<i>préserver le cadre de vie et l'image qualitative du bourg et</i>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - soit mur plein en pierre hauteur maximale de 1,20 m - soit mur bahut hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille, hauteur de l'ensemble ≤ 2 m. en pierre de pays (appareillage = typologie locale) ou enduit (couleur identique à la façade de la construction principale (ou du mur mitoyen si il existe). <p>clôtures en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit mur plein en pierre hauteur maximale de 2,00 m - soit mur bahut - soit mur haie végétale doublée si nécessaire d'un grillage 	<p><i>des villages</i></p>
	<p>Les matériaux précaires de types plaques de béton, panneaux de brandes, filets de plastique, canisse... l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits</p> <p>clôtures avec poteaux béton et les palissades en béton sont interdits</p> <p>coffrets intégrant les réseaux (EDF, France télécom, ...) devront être intégrés aux clôtures</p>	<p><i>Préserver le cadre de vie et l'image de ces quartiers plus récents</i></p>
<p><u>Article 12</u></p>	<p>le stationnement doit répondre aux besoins des constructions admises dans la zone, hors voie publique</p> <p>Pour habitat : 1 place par logement si SHON $\leq 40m^2$, 2 places par logements si SHON $\geq 40m^2$</p> <p>Activités : 1 place / 60 m² de SHON</p> <p>locations de tourisme : 1 place / chambre d'accueil</p> <p>En cas d'impossibilité technique : places à trouver sur un autre terrain (acquis), situé à moins de 150 mètres du premier</p> <p>Pour les lotissements et opérations groupées : 1 place supplémentaire pour 3 logements à aménager sur l'espace commun sous la forme de petits parkings paysagers, par « poches » de 2 à 6 places.</p>	<p><i>gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques et en améliorant l'image urbaine</i></p>
<p><u>Article 13</u></p>	<p>plantations existantes sur l'unité foncière à conserver ou remplacer</p> <p>plantations d'essences locales</p> <p>accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel</p> <p>pour les opérations d'aménagement : espaces verts communs 10% mini de la surface totale (à composer avec l'espace public, etc., hors espaces résiduels)</p>	<p><i>Préserver la trame végétale existante</i></p> <p><i>respecter la typologie végétale locale</i></p> <p><i>Respecter le caractère du centre bourg et des villages</i></p> <p><i>Garantir la qualité des nouvelles opérations</i></p>

→ Les zones UC

Objectifs

- Renforcer la vie locale
- Permettre le développement d'un équipement d'importance intercommunale.

Vocation, localisation et justification de la zone

Les zones UC ont pour spécificité la vocation médico-sociale (notamment l'évolution et l'adaptation du CHS) et correspondent aux secteurs occupés et / ou destinés à l'accueil et l'hébergement hospitalier.

La zone UC est localisée à **Brumenard**.

Cette zone représente une extension du zonage constructible. L'espace classé en UC était en NC au POS (vocation agricole), or la vocation du site n'est pas agricole.

La définition de la zone UC correspond à un des volets de la politique d'équipement définie dans le PADD.

Son classement se justifie par la prise en compte de la vraie vocation de l'espace en partie déjà bâti et par le besoin d'anticiper l'évolution potentielle de l'équipement qui représente également un des pôles d'emplois de la commune.

Principes réglementaires et justification de la zone UC

Article du règlement	Principes généraux	Justification
<u>Article 6</u>	les constructions doivent être implantées à 5 m de l'alignement sauf extensions des constructions existantes ou constructions liées au gardiennage qui pourront être implantées librement	<i>respecter la typologie du site, du tissu bâti</i>
<u>Article 7</u>	construction en retrait de h/2 (avec minimum de 3 mètres)	<i>respecter la typologie du site, du tissu bâti, éviter les espaces extérieurs exigus</i>
<u>Article 9</u>	Non réglementé	<i>La zone est spécifique et le terrain très vaste sans risque de forte densification</i>
<u>Article 10</u>	Toute construction nouvelle ne pourra dépasser la hauteur des bâtiments existants les plus hauts	<i>respecter la typologie du site</i>
<u>Article 11</u>	constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage environnant, s'harmoniser avec les constructions existantes	<i>respecter l'architecture traditionnelle</i>
	l'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée	<i>s'inscrire dans une démarche de développement durable par l'utilisation de matériaux renouvelables et dans la modernité</i>
	l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les ouvertures seront plus hautes que larges (proportion 2/3 x 1/3)	<i>préserver le cadre de vie et l'image qualitative du bourg et des villages</i> <i>faire référence à l'architecture</i>

	nécessaires à l'exercice d'une activité.	<i>traditionnelle</i>
	clôtures en façade sur le domaine public, seront constituées d'un grillage métallique fin de couleur foncé, Les clôtures avec poteau béton, les murs bahut et les panneaux béton, sont interdites	<i>Préserver le cadre de vie et l'image de ce site intégré à l'espace naturel</i>
<u>Article 12</u>	le stationnement doit répondre aux besoins des constructions admises dans la zone, hors voie publique	<i>gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques</i>
<u>Article 13</u>	les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées notamment les haies	<i>Préserver la trame végétale existante</i>
	plantations d'essences locales accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel	<i>respecter la typologie végétale locale et le paysage local</i>

→ Les zones UX

Objectifs

- Prendre en compte l'existence d'activité économique
- Permettre leur évolution
- Veiller à la compatibilité des activités avec l'habitat et éviter les nuisances

Vocation, localisation et justification de la zone

Les zones UX correspondent aux secteurs d'activités économiques existants sur la commune et aux secteurs spécifiquement destinés à l'accueil ou l'extension d'activités économiques existantes ou nouvelles.

Cette zone correspond au site de la Poterie située au **Pinier**.

Le tissu urbain est de faible densité, discontinu.

Pour garantir la vocation économique de ce secteur, seuls sont autorisées les activités économiques y compris les installations classées.

Toutefois, les dépôts de ferraille, de déchets, de véhicules usagers et les dépôts de matériaux non liés à l'activité existante sont interdits pour garantir une qualité d'ensemble au sein de la zone.

Les habitations liées au gardiennage ou au fonctionnement de la zone sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités afin de préserver l'image économique et artisanale de la zone.

Par rapport au POS, cette zone correspond à une extension du zonage constructible. Seule un petit secteur de la zone UX du POS était classée constructible (NAX). L'entreprise s'est agrandie par extension des existants de la zone NAX sur la zone NC (POS).

L'extension de la zone UX destinée aux activités économiques se justifie par la nécessité de prendre en compte la vocation réelle de l'espace (espace déjà bâti à vocation d'activités et pas agricole), ainsi que la politique économique communale définie dans le PADD qui prévoit de soutenir la vie locale en assurant notamment le maintien des activités économiques existantes. Permettre l'évolution de ce site est également en lien avec la politique de développement « touristique » et du maintien du dynamisme communal (pôle d'emplois de la commune).

Bon nombre d'espaces classés au POS en zone d'urbanisation future à vocation d'activité (Nax) ont été déclassés au PLU et ont donc changé de vocation.

Soit ils sont devenus des espaces inconstructibles comme c'est le cas au Sud des **Landes**, à **La Marionnelle** et pour une partie de la zone Nax de **La Boirie**, soit ils ont été intégrés à un zonage urbain à vocation mixte : habitat ou activités compatibles avec la présence d'habitat.

Cette inconstructibilité au PLU se justifie par le souhait d'assurer le bon voisinage entre des activités pouvant parfois être nuisantes et les espaces d'habitat qui se sont développés. Pour La Marionnelle, Les Landes la préoccupation a aussi été de respecter le cadre paysager, d'où le classement en NP de ces espaces. Cependant pour permettre l'évolution de l'activité existante à la Marionnelle un espace à urbaniser a été défini à l'Ouest du bâtiment présent, ce qui permet d'écarter l'urbanisation d'un élément de patrimoine (pigeonnier) situé à l'Est et de garder une fenêtre visuelle sur le paysage naturel.

Pour La Boirie, une partie seulement du Nax a été transférée en zonage urbain. Le reste des parcelles ayant été classé en A. Pour l'habitat qui devrait s'y réaliser il n'y avait pas d'intérêt à maintenir des parcelles aussi profondes en zone UB.

Principes réglementaires et justification de la zone UX

Article du règlement	Principes généraux	Justification
Article 6	les constructions doivent être implantées à 5 m de l'alignement	<i>respecter la typologie locale</i>
Article 7	construction soit en limite séparative, soit en retrait de h/2 (avec minimum de 3 mètres)	<i>respecter la typologie locale, optimiser l'espace constructible avec l'implantation en limite séparative et de l'environnement naturel</i>
Article 9	Non réglementé	<i>permettre une implantation libre</i>
Article 10	hauteur limitée à 8 mètres à l'égout du toit	<i>permettre l'implantation de bâti classique d'activités économiques et artisanales</i>
Article 11	les constructions nouvelles, extensions et annexes devront s'intégrer au paysage environnant et avoir une qualité architecturale adaptée.	<i>respecter les paysages et assurer l'intégration du bâti d'activité</i>
	l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.	<i>préserver le cadre de vie et l'image qualitative des zones d'activités</i>
	les clôtures de grillage de couleur foncé lorsqu'elles donnent sur l'espace	<i>préserver le cadre de vie et l'image qualitative des zones</i>

	<p>public</p> <p>Les clôtures avec poteaux en béton, les clôtures en escalier, les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdites.</p> <p>les zones de stockage et les dépôts de matériaux ne devront pas être visibles de l'espace public. Elles pourront s'implanter en front de rue à condition qu'elles soient intégrées par une haie</p>	<p><i>d'activités</i></p>
Article 12	<p>le stationnement doit répondre aux besoins des constructions admises dans la zone, hors voie publique</p>	<p><i>gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques</i></p>
Article 13	<p>les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées notamment les haies plantations d'essences locales accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel</p>	<p><i>Préserver la trame végétale existante</i></p> <p><i>respecter la typologie végétale locale et le paysage local</i></p>

.III.c. Les zones à urbaniser ou « zonage AU »

Les zones AU sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées.

Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des territoires d'extension urbaine future.

Elles seront urbanisées sous certaines conditions et à plus ou moins long terme.

Elles ont pour vocation de recevoir à terme soit de l'habitat soit tout autre usage suivant leurs spécifications.

On distingue plusieurs types de zones définis selon la vocation envisagée.

- AU où la mixité des fonctions est autorisée, avec cependant une dominante de constructions à usage d'habitat, urbanisable de suite
- AUD dont la vocation est l'accueil d'équipements publics, sportifs, de loisirs, de tourisme..., urbanisable de suite
- 1AU où la mixité des fonctions est autorisée, avec cependant une dominante de constructions à usage d'habitat, dont l'urbanisation est différée.

→ Les zones AU

Objectifs

- assurer une mixité des fonctions urbaines
- assurer un développement harmonieux de l'urbanisation
- conforter le tissu urbain
- ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation

Vocation, localisation et justification de la zone

Les zones AU sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées. Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des territoires d'extension urbaine future.

Elles ont pour vocation principale l'accueil d'habitat, même si la mixité des fonctions y est de rigueur : équipements publics, activités économiques compatibles.

Une zone AU est constructible dans la mesure où, à sa périphérie immédiate, la viabilité existante - voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement - est suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent énumérant un certain nombre de prescriptions par rapport aux accès, à la desserte interne, à l'intégration paysagère, etc.

Afin de garantir la réalisation d'opération d'ensemble, les constructions isolées sont interdites. De plus, les dépôts de ferrailles, de véhicules usagers de matériaux et déchets sont interdits afin de garantir le caractère de la zone.

Les zones AU sont localisées à La Grange, La Gagnerie et Les Landes.

Certaines zone AU sont des reconstructions de zones d'urbanisation future déjà prévues au POS (zone NA). C'est le cas pour les Combes, une partie de la zone de La Grange.

La zone des Landes était quant à elle déjà constructible au POS (UB), mais a été classée en AU au PLU afin d'obliger à un aménagement d'ensemble des espaces.

Certaines constituent des extensions des espaces à urbaniser sur les espaces à vocation naturels et ou agricoles. C'est le cas pour le nord de la zone de La Grange.

L'extension urbaine prévue à **La Grange** se justifie par le souhait de se conformer aux orientations du PADD qui a défini le Bourg, comme un secteur de développement principal à développer en priorité.

La zone AU de La Grange constitue une entité avec la zone 1AU du même nom située au Sud. Les limites données à cette entité se justifient par la localisation de l'espace dans le prolongement du bourg et plus particulièrement d'une ancienne zone NA du POS en partie Sud, par un boisement protégé à l'Ouest, par une construction isolée au Nord et par la route de Vénérand (RD233) à l'Est.

Les limites données à la zone AU de La Grange se justifient par la définition d'une zone 1AU située en continuité du Bourg. Il a été choisi de phaser l'urbanisation de ce secteur, afin de ne pas ouvrir d'un seul coup une trop grande superficie de foncier. La partie Nord a été classée en urbanisation immédiate pour des questions de faisabilité, de possibilité d'accès et de rétention foncière moindre, rendant l'aménagement plus facilement réalisable que pour la partie Sud. Quoi qu'il en soit, à terme, l'aménagement du secteur ne constituera plus qu'une seule entité, c'est pourquoi un schéma global d'aménagement à été défini à l'échelle des deux zones (AU et 1AU).

De par sa superficie, sa localisation, sa desserte et les caractéristiques de son site, l'aménagement de la zone AU de la Grange est soumise à d'importants enjeux en termes de fonctionnement urbain et de qualité urbaine et paysagère. En application de l'article L.123-2 a), son ouverture à l'urbanisation est soumise à l'approbation par la commune d'un schéma d'aménagement global.

Extrait de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés »

L'extension urbaine prévue à **La Gagnerie** se justifie par le souhait de se conformer aux orientations du PADD qui a défini le Bourg, comme un secteur de développement principal à développer en priorité.

Les limites de la zone AU de La Baronnie se justifient par la continuité de bâti existant, un boisement à l'Ouest, une coupure franche formée par le chemin existant et une entité agricole au Nord.

Parallèlement à ces extensions de zones d'urbanisation future, ont été déclassés certains espaces du POS (zones NA) dont le maintien en espace à urbaniser ne se justifiait pas ou était contraire au PADD (secteurs non pertinents, trop importants, difficiles à aménager).

C'est le cas pour une partie de la zone NA du POS des Combes, de La Grille et pour la zone 1NA du Claveau.

A La Grille, le déclassement de NA en zonage NP se justifie par la prise en compte de la qualité paysagère du site.

Aux Combes, le déclassement de NA en zonage A se justifie par la prise en compte de la vocation agricole fortement marquée des terres et par la prise en compte d'un risque identifié lié à une gestion des eaux pluviales ruisselantes très difficilement envisageable sur ce secteur. Une partie de l'ancienne zone à urbaniser présente aussi un caractère paysager (boisement) intéressant et protégé conformément aux orientations du PADD.

Principes réglementaires et justification de la zone AU

Article du règlement	Principes généraux	Justification
<u>Article 6</u>	<p>Dans le cas de voies existantes pour toute construction, le recul devra être de 5 mètres</p> <p>Dans le cas de voies nouvelles l'implantation est libre. Les annexes pourront être implantées à l'alignement à condition que leurs matériaux soient adaptés à l'environnement</p> <p>Dérogations (cas de lotissements ou d'opérations groupées, aux terrasses non couvertes, aux piscines)</p> <p>mais retrait de 5.00m devant l'entrée d'un garage pourra être exigé</p>	<p><i>respecter la typologie locale pour l'existant</i></p> <p><i>permettre une diversification et la densification du tissu bâti</i></p> <p><i>garantir la qualité d'aspect des façades urbaines</i></p> <p><i>Améliorer l'image urbaine</i></p> <p><i>Optimiser l'organisation des espaces libres sur les parcelles</i></p> <p><i>Assurer la sécurité pour la circulation</i></p>
<u>Article 7</u>	<p>construction soit en limite séparative (avec hauteur limitée à 4,50 m)</p> <p>soit en retrait de h/2 (minimum de 3 mètres)</p> <p>sauf dérogations particulières : opérations groupées ou de projets d'ensemble, terrasses, piscines)</p>	<p><i>Assurer le bon voisinage, respecter la typologie locale et éviter les espaces extérieurs exigus</i></p> <p><i>permettre une autre composition urbaine dans le cadre d'opération groupée</i></p>
<u>Article 9</u>	L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle	<i>Eviter trop de densification pour garantir l'aspect vert des nouvelles zones</i>

<u>Article 10</u>	<p>hauteur limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un étage sur rez-de-chaussée simple pour l'habitat - 6 mètres à l'égout pour les autres constructions 	<p><i>respecter la typologie locale (R+1)</i></p> <p><i>favoriser la mixité des fonctions urbaines en respectant les hauteurs des existants</i></p>
<u>Article 11</u>	Idem UB	
<u>Article 12</u>	<p>le stationnement doit répondre aux besoins des constructions admises dans la zone, hors voie publique</p> <p>Pour habitat : 1 place par logement si SHON ≤ 40m², 2 places par logements si SHON ≥ 40m²</p> <p>Activités : 1 place / 60 m² de SHON</p> <p>locations de tourisme : 1 place / chambre d'accueil</p>	<p>gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques</p>
<u>Article 13</u>	<p>plantations existantes sur l'unité foncière à conserver ou remplacer</p> <p>plantations d'essences locales</p> <p>accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel</p> <p>parkings plantés d'arbres</p> <p>pour les opérations d'aménagement : espaces verts communs 5% mini de la surface totale (à composer avec l'espace public, etc., hors espaces résiduels)</p> <p>au moins 25% des espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement des véhicules, devront être enherbés ou plantés</p>	<p><i>Préserver la trame végétale existante</i></p> <p><i>respecter la typologie végétale locale</i></p> <p><i>Respecter le caractère du centre bourg et des villages</i></p> <p><i>Garantir la qualité des nouvelles opérations</i></p>

→ Les zones AUD

Objectifs

- assurer une mixité des fonctions urbaines
- assurer un développement harmonieux de l'urbanisation
- conforter le patrimoine d'équipements publics
- anticiper et accompagner le développement démographique

Vocation, localisation et justification de la zone

La zone AUD est une zone pas ou peu urbanisée. Elle correspond à des espaces à caractère naturel ouverts à l'urbanisation.

La zone AUD correspond au secteur d'extension urbaine à vocation d'équipements collectifs.

Elle se localise dans la continuité Sud du Bourg. Elle dispose du niveau d'équipement nécessaire à son ouverture à l'urbanisation.

Au POS, cette zone était déjà identifiée comme un espace de loisirs et de tourisme. Sa vocation est reconduite au PLU et généralisée à l'accueil de tout équipement collectif : sportif, loisirs, touristique, culturel ...

Cependant par rapport au POS elle a été réduite dans sa partie Sud qui a été transférée en secteur Nd pouvant accueillir seulement de petits équipements d'aménagement en raison de la qualité paysagère et environnementale du site.

La localisation de cette zone d'urbanisation future se justifie par sa situation intéressante par rapport au bourg, puisqu'elle est dans la continuité du bâti et qu'elle accueille déjà des équipements collectifs. Sa reconduction permettra de compléter le patrimoine communal et d'aménager la zone globalement.

Afin de pouvoir y réaliser des équipements publics, la collectivité a inscrit des emplacements réservés sur certaines de ces parcelles.

Principes réglementaires et justification de la zone AUD

Article 6	pour toute construction, le recul devra être de 5 mètres	<i>respecter la typologie locale pour l'existant</i>
Article 7	construction soit en limite séparative soit en retrait de h/2 (minimum de 3 mètres)	<i>respecter la typologie locale et optimiser l'occupation sur le site éviter les espaces extérieurs exigus</i>
Article 9	Non réglementé	<i>Pas de risque de densification extrême l'espace est vaste</i>
Article 10	Non réglementé	<i>Bâtiments publics de hauteurs variables</i>
Article 11	constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant	<i>préserver le cadre de vie et l'image qualitative du bourg</i>
	L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit clôtures en façade sur le domaine public : un grillage métallique fin de couleur foncé, doublé ou non d'une haie vive clôtures avec poteaux en béton et les panneaux béton interdites	<i>Préserver le cadre de vie et l'image de ce quartier d'équipements</i>
Article 12	le stationnement doit répondre aux besoins des constructions admises dans la zone, hors voie publique	<i>gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques</i>
Article 13	plantations existantes sur l'unité foncière à conserver ou remplacer plantations d'essences locales accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel	<i>Préserver la trame végétale existante respecter la typologie végétale locale Respecter le caractère du centre bourg et des villages</i>

→ Les zones 1AU

Objectifs

- assurer une mixité des fonctions urbaines
- assurer un développement harmonieux de l'urbanisation
- conforter le tissu urbain
- conserver des disponibilités foncières pour de futurs nouveaux secteurs à l'urbaniser

Vocation, localisation et justification de la zone

Les zones 1AU sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées. Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel non ouverts à l'urbanisation, destinés à l'être à l'urbanisation à plus long terme que les zones AU. Ces territoires d'extension urbaine future sont inconstructibles en l'état et constituent des réserves foncières pour l'avenir, mais affichant dès maintenant leur vocation. Ces zones ne présentent pas, en l'état, les conditions pour leur ouverture à l'urbanisation - à leur périphérie immédiate, la viabilité - voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement - nécessaire pour desservir les constructions à implanter.

L'urbanisation des zones 1AU est différée ; Leur ouverture à l'urbanisation sera possible suite à une procédure de modification du PLU afin de rendre constructible ces terrains.

Ces espaces ont pour vocation de recevoir à terme de l'habitat principalement et des activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Lors de leur ouverture à l'urbanisation, par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, celle-ci sera conditionnée au respect des orientations d'aménagement énumérant un certain nombre de prescriptions par rapport aux accès, à la desserte interne, à l'intégration paysagère, etc.

Les zones 1AU sont localisées à La Grange (pour la partie Sud).

L'extension urbaine prévue à **La Grange** se justifie par le souhait de se conformer aux orientations du PADD qui a défini le Bourg, comme un secteur de développement principal à développer en priorité.

La zone 1AU de La Grange constitue une entité avec la zone AU du même nom située au Nord. Les limites données à cette entité se justifient par la localisation de l'espace dans le prolongement du bourg et plus particulièrement d'une ancienne zone NA du POS en partie Sud, par un boisement protégé à l'Ouest, par une construction isolée au Nord et par la route de Vénérand (RD233) à l'Est.

Les limites données à la zone 1AU de La Grange se justifient par la définition d'une zone AU située en continuité celle-ci. Il a été choisi de phaser l'urbanisation de ce secteur, afin de ne pas ouvrir d'un seul coup une trop grande superficie de foncier. La partie Sud a été classée en urbanisation différée pour des questions de faisabilité, d'absence d'accès existant et réalisable au Sud, permettant un bouclage et de rétention foncière, rendant l'aménagement plus hypothétique que la partie Nord. Quoi qu'il en soit, à terme, l'aménagement du secteur ne constituera plus qu'une seule entité, c'est pourquoi un schéma global d'aménagement a été défini à l'échelle des deux zones (AU et 1AU) et du secteur d'extension future pressentie pour permettre le bouclage du quartier.

Afin de garantir la réalisation d'opération d'ensemble, les constructions isolées sont interdites. De plus, les dépôts de ferrailles, de véhicules usagers de matériaux et déchets sont interdits afin de garantir le caractère de la zone.

Certaines portions de zones 1AU sont des reconductions de zones constructibles au POS. C'est le cas pour La zone 1AU au Nord du Bourg (classée en NB au POS) et pour une grande partie de la zone 1AU de La Grange classée en 1NA - zone de réserve foncière dans le POS).

Parallèlement à ces extensions de zones d'urbanisation future, certains espaces du POS (zone NA) dont le maintien en espace à urbaniser ne se justifiait pas ou était contraire au PADD ont été déclassés.

C'est le cas pour la zone 1NA du Claveau.

Au Claveau la zone 1NA du POS a été transférée en zonage agricole en raison du caractère agricole des espaces. De plus des raisons paysagères ont également conduit au maintien de ce site en espace inconstructible. Il s'agit d'un secteur en crête, très sensible en co-visibilité avec de nombreux espaces alentours. L'exemple du lotissement voisin du Claveau montre que l'intégration réussie de constructions dans ce site est quasiment impossible. Ce site présente également de grandes difficultés d'accès de par

sa localisation en arrière plan d'un espace déjà bâti qui ne permettrait pas d'assurer des déplacements sécurisés comme l'affiche une des orientations du PADD.

Principes réglementaires et justification de la zone 1AU

En raison de l'inconstructibilité des zones 1AU, tous les articles du règlement ne sont pas réglementés à l'exception des articles 1, 2, 6 et 7 dans le cas de constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

.III.d. Les zones naturelles ou « zonage N »

Les zones N correspondent à des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont peu ou pas équipées. Un principe de possibilité d'évolution du bâti existant s'y applique. Elles n'ont pas vocation à être densifiées.

On distingue, selon leurs caractéristiques, le critère de vocation principale et le degré de protection du secteur concerné :

- des zones de protection stricte, NP
- des zones neutres, N
- des secteurs pouvant être aménagés, Nd, Nh, Ne

→ Les zones NP de « protection stricte »

Objectifs

- Préserver les espaces naturels de toute urbanisation
- Prendre en compte les espaces naturels sensibles à protéger au titre de l'environnement (zone humide...)
- Maintenir un cadre de vie de qualité

Vocation, localisation et justification de la zone

La zone NP correspond à des espaces naturels sensibles pour des raisons paysagères et / ou environnementales.

Le principe général est l'inconstructibilité.

Compte tenu du caractère environnemental et paysager des zones NP, toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles sont interdites sauf celles liées au fonctionnement des services collectifs et les constructions légères pour l'abri des animaux afin de permettre la pérennité des rares activités d'élevage, vivrières ou de loisirs utilisant des animaux.

La zone NP concerne une bande d'espaces localisés en bordure Ouest de la commune. Il s'agit d'espaces de vallées du ruisseau Le Bourru tantôt occupés par des boisements, tantôt occupés par des prairies souvent naturelles. Les rives du ruisseau sont bordées d'une végétation à la biodiversité riche vivant en symbiose avec les espaces de prairies ou de champs avoisinant.

Au delà de leur rôle environnemental pour la biodiversité ces espaces sont d'une grande qualité paysagère. Ceci a justifié à quelques endroits la suppression d'espaces définis comme constructibles au POS. C'est le cas à La Combe des Prévôts et à La Font Fuyante (zone humide de grand intérêt paysager), à La Grille.

Au Nord Ouest de la commune, à proximité de La Chanterie, il s'agit de protéger un axe de vue sur le vallon du Bourru.

Deux autres ensembles de NP se trouvent en partie centrale Nord de la commune. Le classement en NP se justifie ici par le souhait de protéger la charpente paysagère induite par le réseau hydrographique. Au niveau du Rioland, il s'agit de protéger l'axe de vue sur le vallon du Ribonneau. Sur ces espaces, l'intérêt paysager supplante la vocation agricole pourtant marquée.

La zone de protection a été étendue sur un espace constructible au POS et déclassé en raison de son appartenance à l'entité du vallon boisé des Fontenelles, en partie Nord du Bourg, à l'Ouest du chemin de La Gagnerie.

Principes réglementaires

En raison de l'inconstructibilité de cette zone, la plupart des articles ne sont pas réglementés. Toutefois, dans le cas des dérogations (constructions légères pour l'abri des animaux et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, les petits équipements d'intérêt public à condition qu'ils soient en lien avec la protection du patrimoine vernaculaire...), les articles 6, 7, 10, 11 et 13 sont réglementés afin d'assurer l'intégration de ces constructions dans l'environnement.

→ Les zones N

Objectifs

- Maintenir un cadre de vie de qualité
- Préserver le caractère patrimonial et les franges de certains villages

Vocation, localisation et justification de la zone

La zone N correspond à des espaces naturels aux enjeux paysager, environnemental, et agricole moindres.

Le principe général est l'inconstructibilité.

Il s'agit pour le secteur de Chez Mallet d'un espace naturel en frange de zone urbanisée dont l'extension est à stopper pour ne pas générer de développement en limite avec un espace naturel protégé

Un espace libre faisant office de parc attenant à une maison dans le village des Landes a également été classé en N. Anciennement classé en espace constructible, son déclassement est dû au souhait de maintenir sa vocation de « parc » privé et de poche verte visuelle permettant une vue depuis le village sur les espaces naturels au Nord Est.

→ Les secteurs Nh

Objectifs

- Maintenir un cadre de vie de qualité
- Préserver le caractère patrimonial de certains villages
- Permettre l'évolution du tissu bâti à l'intérieur de ces villages
- Prendre en compte l'existence de jardins et d'espaces résiduels sans vocation forte...
- Permettre l'aménagement de secteurs à des fins collectives
- Valoriser des sites naturels

Vocation, localisation et justification des secteurs

Les secteurs Nh correspondent le plus souvent des espaces de jardin ou des parcelles construites mais enclavées en site naturel.

Le principe général est l'inconstructibilité, tout en permettant l'évolution du bâti existant.

A ce titre les secteurs Nh concernent Les Guilloteaux, Chez Bernuraud, une partie du village de Montplaisir (élevage avicole), la Dixmérie, La Goganerie, Les Ouillères, La Chanterie, quelques espaces autour de Chez Bisseuil, un ensemble bâti au Pinier, à La Roche, à Beaumaine, aux Fontenelles, aux Elies, aux Brandes, au Rioland, à La Blanchardière.

Dans ces espaces bâtis les constructions neuves ne sont pas autorisées, d'ailleurs dans la plupart du temps les surfaces libres ne le permettent pas, mais l'évolution des existants est permise. Ce sont soit des ensembles bâtis de grande qualité architecturale (La Dixmérie, La Chanterie...), soit des fermes dont le devenir est incertain et auxquelles il faut laisser la possibilité d'être reprises en habitat sans vocation agricole (Montplaisir).

La Goganerie et La Roche, constructibles au POS (NB) deviennent inconstructibles au PLU, en raison de leur caractère isolé en milieu naturel en plus de l'impossibilité de densifier ces secteurs déjà bâtis.

Le village des Guilloteaux constructible au POS (NB) devient inconstructible au PLU, en raison de la présence d'un siège d'exploitation agricole en activité, de la qualité architecturale de son bâti et de sa bonne intégration dans le paysage naturel. La limitation de l'urbanisation de ce village s'inscrit dans le respect des orientations du PADD qui y prévoit un développement stoppé.

→ **Les secteurs Nd et Ne**

Objectifs

- Maintenir un cadre de vie de qualité
- Permettre l'aménagement de secteurs à des fins collectives
- Valoriser des sites naturels
- Renforcer la vie locale

Vocation, localisation et justification des secteurs

Secteur Nd : réservé à l'implantation de petits équipements collectifs liés au fonctionnement de la vallée aménagée pouvant accueillir des petits aménagements légers à caractère naturel

Secteur Ne : réservé à l'implantation d'équipements et constructions techniques et annexes liés au traitement des eaux usées et au captage d'eau potable

Afin de garantir la vocation d'équipement et de loisirs et le caractère naturel de ces espaces, aucune construction sans rapport avec la vocation de la zone n'est autorisée.

Les secteurs Nd correspondent à des espaces paysagers et environnementaux importants que le projet communal a choisi de mettre en valeur et d'ouvrir au public à des fins de loisirs et de sensibilisation. Pour cela des aménagements légers et respectueux du caractère des espaces pourront être aménagés sous forme de petits équipements collectifs.

Les secteurs Nd se trouvent à La Combe des Chaumes et à l'Ouest du village de Chez Jaulin, dans la continuité du secteur à urbaniser à vocation d'équipements. A cet endroit la constructibilité par rapport au POS y est plus restrictive. Cela se justifie par le souhait de ne pas trop écarter du bourg les équipements collectifs « lourds » et de resserrer les zones constructibles pour préserver le site humide.

De plus c'est une zone spécifique réservée à l'implantation d'équipements collectifs liés au traitement des eaux usées

Afin de garantir la vocation d'équipements liés au traitement des eaux usées et le caractère naturel de ces espaces, aucune construction sans rapport avec la vocation de la zone n'est autorisée.

Ce secteur comprend le site de la station d'épuration existante et les parcelles alentours situées à La Combe des Chaumes.

→ Les secteurs Nj

Objectifs

- Maintenir un cadre de vie de qualité dans les hameaux
- Maintenir la vocation de jardins

Vocation, localisation et justification des secteurs

Le secteur Nj est un secteur de jardins localisé dans certains hameaux et écarts. Il est réservé à l'implantation d'abris de jardins.

Les secteurs Nj se trouvent à la Turpaudière, aux Maisons Blanches et à Chez Jaulin, dans le prolongement de zones urbanisées situées à l'écart de ces hameaux. Ils constituent une frange, une transition entre des espaces construits et des espaces naturels et agricoles.

Principes règlementaires et justification de la zone N

Article du règlement	Principes généraux	Justification
<u>Article 6</u>	les constructions et extensions seront implantées à 5 mètres sauf dérogations particulières (bâtiment ne respectant pas la règle, terrasses, piscines) constructions peuvent être implantées à l'alignement pour préserver le caractère patrimonial des villages	<i>respecter la typologie locale et la densité urbaine, préserver le caractère architectural traditionnel de l'habitat existant</i>
	les abris de jardins devront être intégrés dans le mur de clôture s'ils sont implantés en front de rue	<i>respecter le caractère patrimonial et le cadre de vie en évitant l'édification d'abris de jardin en bois ou préfabriqués le long de la rue</i>
<u>Article 7</u>	construction soit en limite séparative soit en retrait de h/2 (minimum de 3 mètres) sauf dérogations particulières (terrasses, piscines et auvents)	<i>respecter la typologie locale et la densité urbaine</i>
<u>Article 9</u>	Non réglementé	<i>préserver le caractère naturel des lieux</i>
<u>Article 10</u>	hauteur limitée à un étage sur rez-de-chaussée simple pour l'habitat 6 mètres à l'égout pour les autres constructions	<i>respecter la typologie locale (R+1) favoriser la mixité des fonctions urbaines dans les villages en respectant les hauteurs des existants</i>
<u>Article 11</u>	Idem UB	

Article 12	le stationnement doit répondre aux besoins des constructions admises dans la zone, hors voie publique Pour habitat (changement de destination en Nh) : 1 place par logement si SHON \leq 40m ² , 2 places par logements si SHON \geq 40m ² Activités : 1 place / 60 m ² de SHON locations de tourisme : 1 place / chambre d'accueil En cas d'impossibilité technique : places à trouver sur un autre terrain (acquis), situé à moins de 150 mètres du premier	<i>gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques</i>
Article 13	les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées notamment les haies plantations d'essences locales accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel	<i>Préserver la trame végétale existante respecter la typologie végétale locale et le paysage local</i>

.III.e. Les zones agricoles – Zonage A

→ Les zones A

Objectifs

- Pérenniser l'activité agricole
- Prendre en compte l'existence de bâtiments d'élevage
- Permettre l'évolution du bâti agricole
- Protéger les espaces naturels à vocation agricole

Localisation, vocation et justification de la zone

Les zones A concernent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Afin de permettre la pratique de l'agriculture et l'évolution des exploitations la construction de bâti liée à l'activité agricole est autorisée.

Seuls les exploitants agricoles peuvent y réaliser des constructions liées au fonctionnement de l'exploitation y compris le logement de fonction. Ces constructions doivent être édifiées le plus souvent à proximité du bâti existant.

Les zones A ont été définies sur la base d'un diagnostic des espaces et activités agricoles à La Chapelle des Pots après estimation de la pérennité des exploitations agricoles et recensement des projets connus des exploitations.

Les espaces déterminés ont fait l'objet de visite sur site des exploitations agricoles dans le but de préciser le zonage et les espaces qui seront dédiés à l'implantation de bâti agricole et d'identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination (au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme). Un consensus permettant à la fois le développement des activités agricoles, l'évolution, la protection des secteurs d'habitat et la protection des paysages a été trouvé.

Leur délimitation tient compte du souhait d'éviter les conflits d'usage entre vocations : agricole et habitat. Il s'agit de permettre en priorité le maintien et le développement de la vocation des sites agricoles surtout lorsque celle-ci est prédominante en évitant d'y renforcer la vocation résidentielle avec laquelle la cohabitation est parfois problématique

(traitement des vignes, salissage des voies, circulation des engins agricoles, nuisances liées à la présence d'animaux, épandage...).

Les sites particulièrement dédiés au développement du bâti agricole se trouvent à proximité de siège d'exploitation ou de bâti agricole existant : Montplaisir, La Blanchardière, Le Pinier, Beaumaine.

Les sites de développement du bâti agricole se trouvent à Montplaisir, La Blanchardière, Le Rioland, Le Pinier, Beaumaine, Les Guilloteaux, Chez Viaud et concernent des terres agricoles ou du bâti agricole existant. A Beaumaine, le projet affiché concerne l'extension de chais destinés à la fabrication de Cognac, nécessaire à la pérennité de l'activité viticole.

Dans les secteurs de la Turpaudière et des Guilloteaux, l'enchevêtrement entre les bâtiments d'exploitation agricole et les bâtiments d'habitation, n'a pas permis de distinguer un zonage A du zonage N. Les bâtiments agricoles ont donc été classés en zone N, dans laquelle le règlement autorise leur extension.

→ **Les secteurs Ap**

Les secteurs Ap correspondent aux espaces agricoles où l'intérêt paysager ou environnemental a été estimé d'un intérêt très fort.

Le secteur Ap est inconstructible : il s'agit d'espaces dédiés à la culture, à protéger dans le cadre de la prise en compte de la valeur paysagère et environnementale d'espaces agricoles. Dans ce secteur, même les constructions agricoles sont interdites afin de préserver l'ambiance et la qualité du site. Seuls les affouillements et exhaussements de sols y sont autorisés.

Un de ces secteurs se trouve au Nord Est du village des Landes, l'objectif est de préserver l'entité agricole et la qualité paysagère autour de la propriété bâtie de la Dixmérie.

Un autre de ces secteurs se situe au nord du bourg, entre le hameau des Guilloteaux et le bourg. L'objectif est de préserver l'entité agricole et la qualité paysagère de ces terres pour la majorité cultivées en vignes.

Les deux autres secteurs se trouvent en périphérie du bourg, au Sud et à l'Est en vue de faciliter la lecture paysagère en affirmant les limites entre l'espace urbain et l'espace rural (éviter les conflits d'usage, les nuisances, et maintenir les qualités paysagères en périphérie d'un bourg de grande qualité)

A noter qu'une grande partie de la commune est concernée par un zonage de protection des espaces, ce qui n'interdit pas la pratique de l'activité agricole. En ce qui concerne l'extension urbaine sur des espaces à ce jour inclus dans des plans d'épandage, des solutions pour retrouver des surfaces de terres d'épandage compensatoires seront recherchées avant la réalisation d'aménagement.

Principes règlementaires et justification de la zone A

Article du règlement	Principes généraux	Justification
Article 6	<p>les constructions et extensions seront implantées à 5 mètres sauf dérogations particulières (extensions mesurées, terrasses, piscines)</p> <p>les abris de jardins devront être intégrés dans le mur de clôture s'ils sont implantés en front de rue</p> <p>implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics libre</p>	<p><i>respecter la typologie locale et la densité urbaine</i></p> <p><i>respecter le caractère patrimonial et le cadre de vie en évitant l'édification d'abris de jardin en bois ou préfabriqués le long de la rue</i></p> <p><i>Ne pas générer d'espaces résiduels</i></p>
Article 7	<p>construction soit en limite séparative soit en retrait de h/2 (minimum de 3 mètres) sauf dérogations particulières (terrasses, piscines)</p> <p>implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics libre</p>	<p><i>respecter la typologie locale et la densité urbaine</i></p> <p><i>Ne pas générer d'espaces résiduels</i></p>
Article 9	non réglementé	<i>Pas de risque de surdensification</i>
Article 10	pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 6 m.	<i>respecter la typologie locale (R+1)</i>
Article 11	<p>les constructions nouvelles, extensions et annexes devront respecter le paysage naturel et bâti environnant</p> <p>Pour les bâtiments agricoles effort d'intégration par leur matériau de revêtement, leur volumétrie et leur couleur - les couleurs vives (blancs et autres) et présentant des brillances sont interdites. Les matériaux en bois seront utilisés de préférence</p> <p>Pour toutes constructions d'habitation y compris les extensions : idem UB excepté les clôtures</p> <p>clôtures donnant sur l'emprise publique : haie végétale doublée si nécessaire d'un grillage métallique de teinte foncée ou teinte métal naturel</p> <p>clôtures en limite séparative : mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille ou haie végétale doublée si nécessaire d'un grillage.</p> <p>Les matériaux précaires de types</p>	<p><i>respecter le paysage communal</i></p> <p><i>Assurer l'intégration du bâti agricole dans l'environnement naturel</i></p> <p><i>préserver le cadre de vie et l'image qualitative des espaces naturels et du bâti existant</i></p>

	plaques de béton, panneaux de brandes, filets de plastique, canisse... l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts clôtures avec poteaux béton et les palissades en béton sont interdits	
<u>Article 12</u>	le stationnement doit répondre aux besoins des constructions admises dans la zone, hors voie publique Pour habitat : 1 place par logement si SHON \leq 40m ² , 2 places par logements si SHON \geq 40m ²	<i>gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques</i>
<u>Article 13</u>	les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées notamment les haies plantations d'essences locales accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel	<i>Préserver la trame végétale existante respecter la typologie végétale locale et le paysage local</i>

.IV. Exposé et justification des emplacements réservés

Dans la continuité du projet d'aménagement et de développement durable, plusieurs emplacements réservés ont été définis sur le territoire communal afin de mettre en œuvre la politique communale.

Ces emplacements réservés s'inscrivent dans la logique du PADD et à ce titre répondent principalement aux objectifs suivants du PADD : Valoriser les espaces publics et les relier entre eux, sécuriser et gérer les déplacements, promouvoir une activité touristique et de loisirs basée sur l'identité communale et en harmonie avec celle-ci, maintenir et développer les équipements publics, prévoir l'implantation des constructions neuves...

.IV.a. Les emplacements réservés supprimés

Emplacement réservé n°1, destiné à l'extension du cimetière : Son maintien ne se justifie pas, car les parcelles ont été acquises.

Emplacement réservé n°2, destiné à l'aménagement d'une voirie d'accès : Le PADD n'a pas retenu ce secteur comme opportun pour l'urbanisation en raison de la difficulté d'intégrer correctement dans le paysage un secteur constructible (voir justification du zonage). La zone 1NA n'a pas été maintenue comme réserve foncière pour l'urbanisation. Il n'y a donc plus de raison de maintenir un accès à ce secteur, accès dont l'aménagement aurait été compliqué.

Emplacement réservé n°3, destiné à l'aménagement d'une voirie d'accès : Le lotissement devant être desservi par cet aménagement est réalisé. L'emplacement réservé n'a donc plus d'objet.

.IV.b. Les emplacements réservés modifiés :

L'emplacement réservé n°4, dont l'objet est l'aménagement d'un bassin de rétention d'eaux pluviales est maintenu, mais connaît une extension de son périmètre, tout en conservant le même objet. Son maintien se justifie par la nécessité d'accompagner la croissance démographique et les constructions qui vont en résulter. De plus la commune est déjà concernée par des problèmes de gestion d'eaux pluviales, les nouveaux espaces bâtis ne devront pas venir aggraver le phénomène. La localisation des emplacements réservés a été définie suite à une étude spécifique sur le bassin versant du Bourg.

.IV.c. Les emplacements réservés créés

L'emplacement réservé n°1, dont l'objet est la réalisation de l'aménagement de la place du village et l'élargissement du carrefour aux Guilloteaux : Cet emplacement réservé se justifie par le besoin de mettre en œuvre deux des objectifs du PADD, qui sont la sécurisation des déplacements et la valorisation des espaces publics. Il s'agit de donner un centre au village, un point de repère public, lieu de sociabilité identifié et aménagé.

L'aménagement prévu donnera une lisibilité à la limite du village. Cet espace, porte d'entrée des Guilloteaux sera ainsi valorisé.

L'emplacement réservé n°2, dont l'objet est l'extension de la zone de loisirs : cet emplacement réservé se justifie par le souhait de mettre en œuvre des orientations affichées au PADD : Maintenir et développer les équipements publics, protéger et mettre

en valeur les paysages naturels et urbains et promouvoir une activité touristique et de loisirs basée sur l'identité communale et en harmonie avec celle-ci. Les parcelles concernées forment une enclave privée dans un espace communal en cours d'aménagement. Pour la cohérence du site, il est souhaitable que la commune puisse les intégrer à son patrimoine.

L'emplacement réservé n°3, dont l'objet est l'agrandissement de l'atelier communal et du parking de la zone de loisirs aux Prés de La Clie. Cet emplacement réservé répond à plusieurs objectifs du PADD : Promouvoir une activité touristique et de loisirs basée sur l'identité communale et en harmonie avec celle-ci, gérer durablement les déplacements, maintenir et développer les équipements publics dans le souci d'accompagner la croissance démographique.

La population communale étant amenée à s'accroître, les besoins des services techniques vont être augmentés, d'où l'intérêt de prévoir à terme l'agrandissement de l'atelier communal.

De même l'augmentation de la population et le souhait de poursuivre l'aménagement de la zone de loisirs entraînera une hausse de sa fréquentation donc une hausse des besoins en stationnement à proximité du site.

Les parcelles concernées forment une enclave privée dans un espace communal en cours d'aménagement. Pour la cohérence du site, il est souhaitable que la commune puisse les intégrer à son patrimoine.

Les emplacements réservés n°9, n°10 et n°11 dont l'objet est l'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales : L'inscription de ces emplacements réservés se justifie par la nécessité d'accompagner la croissance démographique et les constructions qui vont en résulter. De plus la commune est déjà concernée par des problèmes de gestion d'eaux pluviales, les nouveaux espaces bâtis ne devront pas venir aggraver le phénomène. La localisation des emplacements réservés a été définie suite à une étude spécifique.

L'emplacement réservé n°5 dont l'objet est l'aménagement des abords du musée de la Céramique : Cet emplacement réservé s'inscrit dans les objectifs du PADD qui affiche de promouvoir une activité touristique et de loisirs basée sur l'identité communale et en harmonie avec celle-ci, de valoriser les espaces publics.

Les emplacements réservés n°6 et 7 dont l'objet est respectivement l'aménagement d'une liaison entre le parking et la Maison de la Céramique et l'Aménagement d'un accès au parking s'inscrivent dans l'objectif du PADD, de valoriser les espaces publics et les relier entre eux et sécuriser et diversifier les déplacements. Il s'agit de favoriser l'accès au parking pour tous les types d'usagers et d'inciter les visiteurs de la Maison de la Céramique ou usagers du bourg à ce déplacer à pied depuis le parking de façon sécurisée et confortable.

Ces emplacements réservés contribuent à promouvoir les déplacements doux.

L'emplacement réservé n°8 dont l'objet est l'aménagement d'un parking paysager se justifie par la mise en œuvre du PADD dont certaines orientations prévoient de conforter le centre bourg, soutenir la vie locale et le dynamisme communal. Ainsi, la réalisation d'un parking au Nord du bourg, proche du centre se justifie par le souhait de la commune de soutenir les activités économiques du centre bourg. Faciliter le stationnement aura pour effet d'inciter les usagers à se déplacer à pied et de fréquenter davantage les commerces de proximité, les équipements pour lesquels l'accès ne sera plus une contrainte. La nécessité de paysager le parking se justifie par sa localisation en espace sensible d'un point de vue paysager et la volonté d'intégrer ce futur équipement au cadre alentour, tout en le rendant agréable à l'usage. Il s'agit de renforcer la centralité du bourg.

L'emplacement réservé n°12 dont l'objet est l'aménagement d'un accès à la zone d'urbanisation future de La Grange, se justifie par la mise en œuvre du PADD dont

certaines orientations prévoient de développer l'urbanisation de manière cohérente dans les zones d'urbanisation future, et de pratiquer une politique cohérente en matière de déplacements. Il s'agit de permettre à terme une urbanisation et une desserte cohérentes du secteur de la Grange, et un lien plus rapide avec le centre bourg.

L'emplacement réservé n°13 dont l'objet est l'aménagement de la voirie en bordure de la zone d'urbanisation future des Landes (Chemin des Fours), se justifie par la mise en œuvre du PADD dont certaines orientations prévoient de pratiquer une politique cohérente en matière de déplacements.

L'emplacement réservé n°14 dont l'objet est l'élargissement d'un chemin pour création d'une voie se justifie par la mise en œuvre du PADD dont certaines orientations prévoient de pratiquer une politique cohérente en matière de déplacements. Cette création de voie permettra d'améliorer la desserte et le fonctionnement de la zone à urbaniser de la Grange en créant un accès supplémentaire et un lien direct vers la route de Saintes.

.V. Exposé et justification des Espaces Boisés Classés et des éléments protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

.V.a. Les espaces Boisés Classés

Extrait de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

A La Chapelle des Pots, les espaces classés en EBC concernent des massifs boisés. Les EBC définis correspondent à ceux délimités dans le POS. Ils ont cependant été réduits à quelques endroits pour prendre en compte l'occupation réelle des sols (terres cultivées au Petit Gain, à l'Essart), des projets à anticiper (extension de la station d'épuration à La Combe des Chaumes, bâtiments agricoles dans un secteur à vocation agricole identifié à Beaumaine, extension du centre d'accueil de Brumenard, à La Maigrie), la présence de la ligne électrique et la nécessité d'intervention sous celle-ci (Beaumaine). Ils ont été également réduits aux Maisons Blanches où un espace de jardin appartenant à un logement est dégagé. Les EBC sont également supprimés sur des espaces de Montplaisir pour autoriser la réalisation d'aménagement de gestion d'eaux pluviales concernés par un emplacement réservé. Un secteur de La Marionnelle est également retiré des EBC pour anticiper l'extension de l'activité déjà présente et prendre en compte le classement en zonage constructible des parcelles.

Pour compenser ces réductions de nouveaux espaces ont été classés.

Il s'agit de secteurs contribuant à l'intégration de certains espaces constructibles ou construits comme c'est le cas d'un secteur de la vallée de Chez Mallet (intégration depuis la route de Chaniers (RD131)), d'un secteur à proximité de Beaumaine (intégration du Bourg, de Beaumaine), d'un espace en limite Sud de la future zone d'urbanisation de La Grange. Un secteur de vallée en limite avec Chaniers en continuité d'un EBC existant au POS est également concerné. Les EBC sont également étendus sur un espace au Nord du Bourg transféré en zonage inconstructible, car faisant partie de l'unité boisée du vallon des Fontenelles.

Un EBC a également été défini sur un alignement de tilleuls dans le bourg aux abords de la mairie et de l'Eglise.

Le maintien des EBC sur les espaces déjà classés au POS, se justifie par la volonté de protection du milieu naturel, environnemental, patrimonial, dont les boisements font partie. Leur localisation est également un élément de justification du classement de certains boisements : par exemple par leur rôle paysager en accompagnement de la vallée, de cloisonnement du paysage. Cette protection se réfère également à une des orientations du PADD, concernant la volonté de développer le potentiel paysager de la commune et de veiller au maintien de la qualité des boisements.

Le classement en espace boisé classé étant incompatible avec la servitude I4 « Etablissement des lignes électriques », les boisements situés dans une bande de 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes 400 kv, et de 30 m de part et d'autre des lignes 90 kv et 63 kv, ne sont pas classés en EBC.

.V.b. Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme

Extraits de l'article L123-1 – alinéa 7

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent : [...]

7 - Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

[...] »

Quelques éléments du patrimoine de La Chapelle des Pots sont protégés par cet article, conformément à la liste suivante et repéré au plan de zonage par le symbole **X**.

(1) : Château de la Dixmétrie : préserver cet ensemble architectural qui fait partie du patrimoine historique de la commune.

- Ne pas modifier l'aspect des façades des constructions lors de travaux d'entretien,
- Réhabiliter à l'identique



(1) Château de la Dixmétrie

(2) Une partie du coteau boisé de Chez Jaulin – Chez Mallet : préserver une des lignes directrices remarquables du paysage communal (la vallée et le coteau boisés) qui rend l'entrée "sud" particulièrement attractive.

- Ne pas dégrader le patrimoine végétal, entretien souhaité selon la méthode de la taille "douce"

(3) Parc et abords aux Prés de La Clie protégés en raison de la qualité paysagère qu'ils confèrent à l'entrée de ville "sud" et au site d'équipements collectifs

- Ne pas dénaturer, entretenir voire étendre les aménagements paysagers pour l'accueil du public

(4) Haie à l'Ouest de Chez Jaulin en bordure de la route de Chaniers : Préserver une des lignes directrices remarquables du paysage communal (la vallée et le coteau boisé) qui rend l'entrée "sud" particulièrement attractive.

- Ne pas dégrader le patrimoine végétal, entretien souhaité selon la méthode de la taille "douce"



(4) Haie à l'ouest de Chez Jaulin

(5) Lavoir de la Font Fuyante, (21) Lavoir du bourg, protégés en raison de leur participation à la richesse patrimoniale de la commune, en tant que témoins du passé et de valorisation du cadre communal en lien avec la volonté de développer un tourisme raisonné. Ces lavoirs participent également à l'identité du bourg et du village de Chez Mallet.

- Ne pas modifier l'aspect de la construction lors de travaux d'entretien, réhabiliter à l'identique.



(5) Lavoir de la Font Fuyante

(6) Haie longeant la voie communale RD233 Chez Jaulin dont l'intérêt réside principalement dans sa localisation et dans la continuité qu'elle assure entre deux espaces boisés

- Ne pas arracher, entretenir la haie dans les règles de l'art.
- Ne pas couper les arbres ou seulement en cas de mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique. Dans ce cas, les remplacer par de nouveaux sujets, sauf risque pour la sécurité routière estimé par le gestionnaire de la voirie.



(6) Haie longeant la RD 233

(7) Haie au Pinier dont l'intérêt réside principalement dans sa localisation en bordure de la Route de Burie (RD131) pour l'intégration paysagère de l'entreprise de poterie.

- Ne pas arracher, entretenir la haie dans les règles de l'art
- Ne pas couper les arbres ou seulement en cas de mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique. Dans ce cas, les remplacer par de nouveaux sujets, sauf risque pour la sécurité routière estimé par le gestionnaire de la voirie.



(7) Haie du Pinier

(8) Boisement aux Guilloteaux dont l'intérêt réside principalement dans sa localisation en écran à un site de dépôt de matériel usagé.

- Ne pas arracher, entretenir le parc. Ne pas couper les arbres ou seulement en cas de mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique. Dans ce cas les remplacer par de nouveaux sujets.

(9) Espace boisé à La Baronnerie : Ce boisement participe à la qualité paysagère de l'entrée du hameau.

- Ne pas arracher, conforter, valoriser, entretenir le boisement dans les règles de l'art.

(10) Fontaine à La Chanterie : élément bâti faisant partie du patrimoine historique de la commune

- Ne pas modifier l'aspect de la construction lors de travaux d'entretien, réhabiliter à l'identique



(10) Fontaine de la Chanterie

(11) Four à pains au Nord du Bourg : élément bâti faisant partie du patrimoine historique de la commune

- Ne pas modifier l'aspect de la construction lors de travaux d'entretien, réhabiliter à l'identique

(12) Moulin à vents à La Marionnelle : élément bâti faisant partie du patrimoine historique de la commune

- Ne pas modifier l'aspect de la construction lors de travaux d'entretien, réhabiliter à l'identique



(12) Moulin à vent de la Marionnelle

(13) Four à chaux à La Fosse à Matas, (14) Four à tuiles aux Guilloteaux, (15) Four à tuiles aux Guilloteaux, (16) Four de potiers au Nord du Bourg. L'intérêt de la protection de ces éléments réside dans le fait qu'elles font partie du patrimoine commun et identitaire de la commune et qu'ils participent à la mise en valeur du territoire, dont le développement touristique recherché par la commune est basé en partie sur la poterie.

- Ne pas détruire, ne pas modifier l'aspect, réhabiliter à l'identique au besoin, ne pas laisser la végétation dégrader ces éléments.

(17) Demeure du Pinier, (18) Demeure de la Chanterie, (19) Demeure des Landes, (20) Demeure de Beaumaine : la protection de ces ensembles bâtis se justifie par la qualité de l'architecture des éléments sélectionnés, pouvant servir de témoin de l'architecture traditionnelle locale. Jusqu'alors préservées, le projet communal est de pérenniser leur préservation.

- Ne pas modifier l'aspect des façades de la construction lors de travaux d'entretien,
- réhabiliter à l'identique



Demeure de la Chanterie



Demeure de Beaumoine



Demeure des Landes

Carte des éléments protégés au titre de l'article L123-1 7°

.VI. Exposé et justification des trames liées aux risques

.VI.a. La trame « secteur de passage d'eau »

Le plan de zonage du PLU de La Chapelle des Pots comporte une trame « secteur de passage d'eau » à La Turpaudière et à Le Vallon.

Ces trames ont été localisées suivant la connaissance de terrain des élus de la commune.

Il s'agit là de prendre en compte un risque existant et connu et de ne pas l'aggraver ni attenter à la sécurité des biens et des personnes par l'implantation de constructions ou d'installations nouvelles.

Dans les secteurs concernés par cette trame, le règlement interdit tout aménagement, installation ou construction de nature à modifier ou entraver l'écoulement naturel de l'eau.

.VI.b. La trame « secteur inondable »

Le plan de zonage du PLU de La Chapelle des Pots comporte une trame « secteur inondable » au niveau de la vallée des ruisseaux Le Bourru et Les Fontenelles.

Ces trames ont été localisées :

- pour le Bourru : suivant l'Atlas des Zones Inondables des cours d'eau secondaire de Charente Maritime (d'après la cartographie approximative au 1/25000)
- pour le ruisseau des Fontenelles : en l'absence d'Atlas des Zones Inondables, le secteur concerne 10 m de part et d'autre du cours d'eau. Le secteur inondable, qui traduit un principe de précaution, n'a été dessiné que dans les secteurs AUd et Nd, susceptibles d'accueillir quelques constructions ou aménagements supplémentaires. Il n'a pas été dessiné dans le bourg (où le ruisseau est souterrain), ni en zone NP et A

Il s'agit là de prendre en compte un risque existant et de ne pas l'aggraver ni attenter à la sécurité des biens et des personnes par l'implantation de constructions ou d'installations nouvelles.

Dans les secteurs concernés par cette trame « secteur inondable », le règlement interdit tout aménagement, installation ou construction de nature à modifier ou entraver l'écoulement naturel de l'eau.

.VI.c. Les trames « secteurs concernés par le risque lié au passage de canalisations de gaz »

La commune de La Chapelle des Pots comporte plusieurs trames « secteurs concernés par le risque lié au passage de canalisations de gaz » :

- un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des canalisations de gaz
- un périmètre des effets létaux significatifs
- un périmètre des premiers effets létaux

Il s'agit là de prendre en compte un risque existant et de ne pas l'aggraver ni attenter à la sécurité des biens et des personnes par l'implantation de constructions ou d'installations nouvelles.

A chaque périmètre s'appliquent des prescriptions indiquées dans le règlement des zones concernées :

- à moins de 10 m des canalisations : est interdit tout logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente
- dans le périmètre des effets létaux significatifs : sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- dans le périmètre des premiers effets létaux : sont interdits les établissements recevant du public de première à troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base, ainsi que toute occupation humaine de densité supérieure à huit personnes par hectare.

La localisation des secteurs concernés par le risque et des mesures réglementaires à appliquer s'appuient sur l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

.VII. L'instauration de mesures destinées à accompagner l'application du PLU

.VII.a. Le Droit de Prémption Urbain

La commune de La Chapelle des Pots a décidé de se doter du Droit de Prémption urbain sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire. Cela se justifie au regard du projet communal qui prévoit de maîtriser son développement en matière de politique locale de l'habitat et d'accueil, de maintien ou d'extension d'activités économiques. L'acquisition de foncier dans l'intérêt collectif est un enjeu majeur.

.VII.b. Le Permis de Démolir et la déclaration préalable à l'édification de clôtures

Suite à la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur depuis le 1er octobre 2007 le régime juridique de certains actes se trouve modifié et notamment celui des permissions de démolir et des déclarations préalables à l'édification de clôtures.

→ *Le permis de démolir*

Dans un souci de protéger certains bâtiments anciens ayant une valeur architecturale ou historique en connaissant les bâtiments destinés à la démolition la commune a souhaité l'instauration sur l'ensemble de son territoire du Permis de Démolir.

→ *La déclaration préalable à l'édification de clôture*

Egalement dans le but de garantir la qualité des espaces bâtis, la commune de La Chapelle des Pots a souhaité, par une délibération du conseil municipal, instaurer la déclaration préalable à l'édification de clôtures.

.VII.c. La protection des sites archéologiques

La protection du patrimoine archéologique est réglementée par les textes suivants :

La loi n°41-4011 du 27 Septembre 1941 modifiée relative à la réglementation des fouilles archéologiques

La loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} Août 2003

Le décret n°89-2002, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Les demandes d'autorisation d'urbanisme qui portent sur des terrains concernés par les sites archéologiques font l'objet d'une consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

La loi du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte fortuite soit auprès du maire qui avertit le Préfet, soit auprès du Service régional de l'Archéologie.

La loi du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

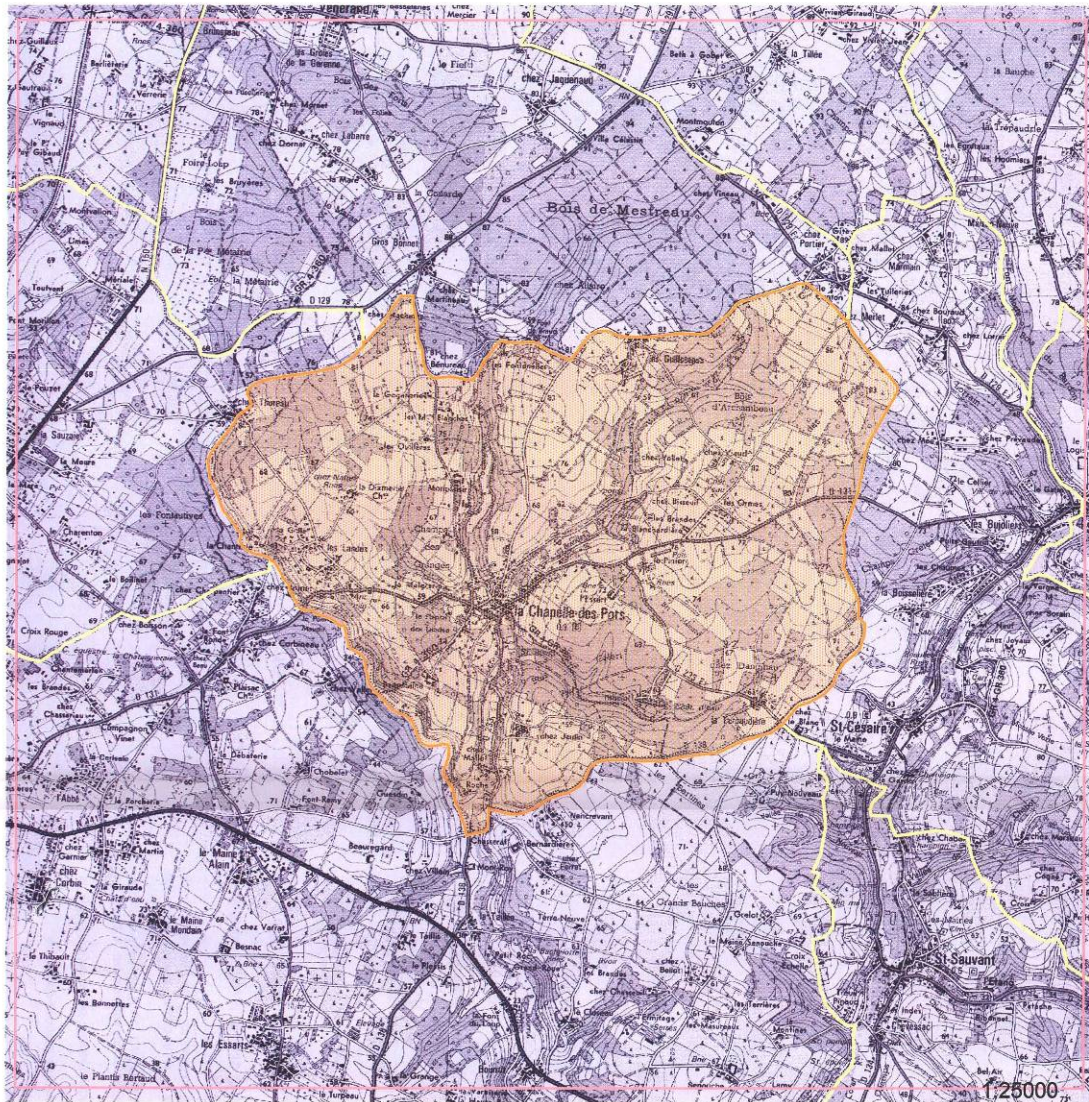
Le Code du Patrimoine définit l'archéologie préventive dans son article L521.1 et fixe les opérations à mettre en œuvre. Le décret n°2004-290 du 03 Juin 2004 confie au préfet de Région le rôle de prescripteur des opérations d'archéologie préventive et édicte les procédures administratives et financières en la matière.









Ces prescriptions, qui imposent tant au pétitionnaire qu'à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation, et naturellement, à l'Institut National de la recherche Archéologique Préventive, ont pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologiques affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement. Elles interviennent à l'occasion des projets d'aménagement.

Etant donnée la richesse archéologique, l'ensemble de la commune est concerné par le seuil de saisine A. Ainsi, toutes les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et de travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au Préfet de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – service de l'archéologie – 102 Grand'Rue – 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

L'histoire de la commune révèle que l'activité de la poterie y était jadis très développée. La présence de vestiges archéologiques témoigne de ce riche passé. Certains de ces sites fours et dépotoirs sont maintenant enfouis sous terre. Toutefois en l'état actuel des connaissances la Direction Départementale des Affaires Culturelles a établi l'état provisoire des sites recensés sur la commune.

Carte des zones soumises à la loi sur l'archéologie préventive



 République Française	Préfecture de la région POITOU-CHARENTES Direction régionale des affaires culturelles Service régional de l'archéologie	Feuille 1/1
 Culture Communication	Document graphique annexé à l'arrêté définissant les zones géographiques au regard de l'archéologie préventive (livre V du Code du Patrimoine)	
LA CHAPELLE-DES-POTS 17089 (Charente-Maritime)		
<ul style="list-style-type: none">  Zone de saisine A [tout dossier]  Seuil B [supérieur à 1000m²]  Seuil C [supérieur à 10000m²] 	<ul style="list-style-type: none">  Carroyage  Limite administrative communale  © IGN Paris - Scan 25 © 2001 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Date : Le Préfet de la région Poitou-Charentes </div>
Seuil communal général : supérieur à 30000 m ² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)		
<small>Réalisé sous ArcView 3.3, BD Patriarche (données novembre 2004) DRAC / SRA</small>		
<small>Fonds cartographiques : © IGN Paris - BD Carto © 2002 / Scan 25 © 2001 Tout droit de reproduction soumis à l'accord de l'Institut Géographique National</small>		

→ Fours de potiers et de tuiliers en élévations :		
Le Bourg	AL139	Fours à pots
La Tournerie	AL81	Fours à pots
La Maigrie	AM212	Fours à tuiles
Les Guilloteaux	AC162	Fours à tuiles
Les Guilloteaux	AC158	Fours à tuiles
Les Perrières	AD 274 à 291	Fours à tuiles
Le Bourg	AL386	Fours à pots
→ Vestiges enfouis		
Les Ouillères	265	Fours médiévaux
Terre des Ouillères	271, 276 à 280	Fours médiévaux
La Marionnelle	223 à 246	Fours médiévaux
Les Landes	8 à 11, 41 à 71	Fours médiévaux
Le Bourg	AL 51 à 54, 68 à 70, 135 à 144	Fours médiévaux

INCIDENCES DES ORIENTATIONS
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET
PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE
SA PRESERVATION ET DE SA MISE
EN VALEUR

.I. Rappel méthodologique

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement vise à garantir le respect de ces exigences de préservation et de mise en valeur de l'environnement, et à en expliciter les modalités de prise en compte par le document.

Les impacts du PLU sur l'environnement, et les mesures concrètement mises en œuvre par le document pour les prendre en compte, sont évalués et présentés ci-après au regard de différentes thématiques.

Cette évaluation environnementale s'inscrit dans le champ d'application des articles L122-4 et L122-7 du Code de l'Environnement

.I.a. L122-4 du Code de l'Environnement

I - Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'Etat qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation de travaux ou prescrire des projets d'aménagement, sont applicables à la réalisation de tels travaux ou projets doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues par la présente section.

Doivent comporter une telle évaluation :

1) Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification adoptés par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics en dépendant, relatifs à l'agriculture, à la sylviculture, à la pêche, à l'énergie ou à l'industrie, aux transports, à la gestion des déchets ou à la gestion de l'eau, aux télécommunications, au tourisme ou à l'aménagement du territoire qui ont pour objet de fixer des prescriptions ou des orientations avec lesquelles doivent être compatibles les travaux et projets d'aménagement entrant dans le champ d'application de l'étude d'impact en application de l'article L. 122-1 ;

2) Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification adoptés par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics en dépendant, autres que ceux mentionnés au 1° du présent article, qui ont pour objet de fixer des prescriptions ou des orientations avec lesquelles doivent être compatibles des travaux ou projets d'aménagement s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

La liste des documents mentionnés au 2° est établie en prenant en compte la nature des travaux ou projets auxquels ils sont applicables et la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

II - L'évaluation environnementale des plans, schémas, programmes et autres documents de planification mentionnés aux articles L. 121-10 du code de l'urbanisme et aux articles L. 4424-9 et L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales est régie par les dispositions des articles L. 121-10 à L. 121-15 du code de l'urbanisme.

III - Les projets de plans, schémas, programmes et autres documents de planification qui déterminent l'utilisation de territoires de faible superficie ne sont pas soumis à l'évaluation prévue par la présente section si leur application n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur l'environnement compte tenu notamment de la sensibilité du milieu, de l'objet du plan ou du contenu du projet.

IV - Les plans et documents établis uniquement à des fins de défense nationale ou de protection civile ne sont pas soumis à une évaluation environnementale.

.I.b. Article L122-7 du Code de l'Environnement

La personne publique responsable de l'élaboration d'un plan ou d'un document transmet pour avis à une autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement :

- soit le projet de plan ou de document élaboré en application du I de l'article L122-4, accompagné du rapport environnemental

- soit la décision motivée de ne pas réaliser l'évaluation environnementale d'un projet de plan ou de document en application du III de l'article L122-4.

A défaut d'être émis dans un délai de trois mois, l'avis est réputé favorable. L'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport environnemental.

.II. Les milieux naturels et physiques

.II.a. Impacts sur la topographie, la pédologie et la géologie

Les dispositions du PLU limitent fortement les impacts sur la topographie et la géologie du territoire communal :

Les exhaussements et affouillements sont autorisés, mais leur réalisation devra être conditionnée à une nécessité. De ce fait, ils seront limités, ce qui en limite l'impact sur la topographie et la géologie.

En revanche dans la zone NP, secteurs protégés en raison de leur qualité paysagère, les affouillements et exhaussements de sols sont strictement interdits évitant ainsi toute modification de la topographie et du milieu naturel, à l'exception des espaces qui recevront les dispositifs pour la gestion des eaux pluviales ;

Les dépôts de matériaux, de véhicules, de déchets de toute nature sont également interdits limitant ainsi toute pollution du sol. Dans le cas où ces occupations du sol sont liées à une activité existante, les mesures adéquates devront être prises pour éviter toute pollution du sol.

Dans les secteurs urbains ou à urbaniser, les règles d'assainissement imposent le raccordement au réseau public lorsqu'il existe, ce qui n'aura pas d'impact sur la topographie, ou en cas d'absence du réseau de collecte publique de se conformer aux prescriptions du schéma Directeur d'Assainissement. Ce schéma permet de définir quelles solutions d'assainissement sont à mettre en œuvre pour la mise en place d'un système de traitement autonome permettant de respecter l'environnement. Là où l'assainissement collectif n'est pas prévu, il a été tenu compte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif en limitant ainsi tout développement de l'urbanisation dans des secteurs où l'aptitude des sols est considérée comme mauvaise. Dans les cas où quelques constructions sont autorisées, des dispositifs d'assainissement appropriés devront être mis en place afin d'empêcher la pollution des sols.

.II.b. Impacts sur l'hydrologie

L'urbanisation de la commune prend en compte la protection des ressources en eau, des cours d'eau et des espaces habités (ruissellement des eaux pluviales) par :

- La collecte séparative des eaux usées et des eaux pluviales
- Le conditionnement du développement urbain au développement du réseau de collecte collectif
- La mise en place d'une convention entre le propriétaire du réseau public et l'entité souhaitant rejeter des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement, avec si la nature des effluents l'exige, l'obligation d'un prétraitement
- L'interdiction de rejeter des eaux usées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales

- L'obligation de résorber prioritairement les eaux pluviales sur la parcelle et de favoriser les modes de gestion favorisant les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception des projets.
- L'obligation d'obtenir une autorisation de la collectivité publique avant rejet d'eaux non pluviales dans le réseau collectif, avec possibilité d'exiger des prétraitements.
- La prise en compte du phénomène de ruissellement des eaux pluviales dans le bourg. Ainsi les nouveaux aménagements ne devront pas aggraver le phénomène. Pour cela des emplacements réservés ont été définis pour aménagement de dispositifs de gestion d'eaux pluviales.
- La protection des espaces naturels, par un classement en zone NP limitant ainsi toute nouvelle construction qui pourrait perturber ou aggraver l'écoulement des eaux.

.II.c. Impacts sur les espaces naturels, les espaces boisés, la faune et la flore

La refonte des articles 13 du règlement de la plupart des zones du PLU favorise la préservation et le développement des espaces verts :

- En imposant le maintien ou le remplacement des plantations existantes sur les espaces qui seront aménagés
- En préconisant la réalisation de haies avec des essences locales, avec pour indication une palette végétale et des conseils pour la réalisation de haies mélangées
- En bannissant certaines plantations ne se référant pas à la typologie locale et banalisant le paysage
- En inscrivant tout projet d'aménagement dans un cadre d'aménagement paysager adapté à l'environnement naturel
- En imposant pour certaines opérations une superficie minimale d'espaces verts

Les secteurs d'urbanisation future de la commune sont particulièrement soumis à ces articles.

En dehors de l'article 13 du règlement, certains espaces boisés ont été identifiés comme Espaces Boisés Classés, empêchant ainsi leur destruction. C'est notamment le cas des boisements, très nombreux sur la commune, qui permettent la présence d'animaux (refuges biologiques). Leur préservation participe également à la qualité paysagère de la commune et à la protection des versants de certains vallons.

Des espaces libres, à proximité d'espaces à aménager ont également été classés en EBC, pour garantir le maintien de végétaux permettant l'intégration urbaine. L'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme a également été mis en œuvre pour protéger certains ensembles contenant des espaces naturels de qualité.

La définition des zones NP contribue à la protection des espaces naturels et ou boisés, de la faune et de la flore, grâce à un règlement strict qui les préserve de toute urbanisation et modification de leur aspect physique. En effet dans ces zones, toutes constructions, extensions, affouillements ou exhaussements des sols sont interdits. Seule la construction d'abris légers pour les animaux est autorisée. La mise en place de ce type de zonage très strict permet ainsi de limiter très fortement les impacts sur le milieu naturel et permet de maintenir la diversité faunistique et floristique de ces sites les plus écologiquement intéressants.

Dans les zones futures d'urbanisation de nombreuses prescriptions d'aménagement (orientations d'aménagement) ont également été formulées pour permettre la création d'espaces verts et de plantations et la préservation des existants.

De même, le PADD a affiché comme orientation : l'assurance d'un développement harmonieux des espaces bâtis dans le respect de l'identité du patrimoine et du caractère du site à travers la protection et la mise en valeur des paysages naturels et urbains

.III. La Qualité environnementale

.III.a. Impacts sur la qualité de l'air

Peu de sources altérant fortement la qualité de l'air sont présentes à La Chapelle des Pots. Cependant il est certain que le trafic automobile y contribue, ainsi que certaines activités. Au regard de cette observation, le PLU affirme sa contribution à la volonté de ne pas aggraver la situation :

Le projet de PLU, au travers de l'urbanisation prévue aura un impact sur la qualité de l'air, puisqu'il engendrera une augmentation des déplacements automobiles. Cependant ceux-ci seront limités et en croissance limitée au fur et à mesure où le réseau de transport collectif se développera. De plus, le PLU a pris en compte la problématique des déplacements doux en imposant dans les orientations d'aménagement des cheminements ou liaisons piétons vélos à créer, des zones futures d'urbanisation, vers le bourg ou les espaces naturels. Le but est de limiter l'utilisation de l'automobile pour les trajets courts.

La localisation même des zones à urbaniser y contribue également. La définition des espaces ouverts à l'urbanisation dans la continuité du tissu bâti et à proximité du bourg va dans le sens de la centralité et à ce titre favorise les déplacements doux.

Le projet de PLU a également pris en compte les déplacements doux à l'échelle de la commune en valorisant et en développant les cheminements existants qu'ils soient inscrits ou non dans des circuits de randonnées.

.III.b. Collecte et tri des déchets

La Chapelle des Pots participe à la collecte sélective des déchets organisée par la Communauté de Communes du Pays Santon.

Le volume des déchets à collecter et à recycler devrait augmenter progressivement en raison de l'accroissement de la population et des activités économiques qui s'exprime à travers le PLU. Cependant, cette augmentation pourra être absorbée sans problème dans le cadre du dispositif actuel, en évolution constante. Parallèlement, la commune, par le biais de dépliants, sensibilise ses habitants au gaspillage et au tri sélectif pour limiter l'augmentation des déchets.

En fonction des secteurs développés, les tournées de collecte seront adaptées.

.III.c. Assainissement

Les règles définies dans le PLU accompagnent le programme de développement et d'amélioration du réseau communal, pour assurer son bon fonctionnement dans le cadre du développement de l'activité économique, de l'habitat et des équipements envisagés par la commune :

- Prévision d'extension de la station d'épuration sur des espaces appartenant à la commune (zonage spécifique Ne).
- Subordination de la constructibilité d'un terrain à sa desserte par le réseau d'assainissement pour certaines zones ou lorsque le réseau collectif n'existe pas à la mise en place d'un système de traitement autonome adapté (nature du sol, capacité...) et obligation de se raccorder au réseau collectif lors de son extension

- Obligation de collecte séparative des eaux usées et des eaux pluviales
- Prescription d'obligation de rétention maximale des eaux pluviales sur la parcelle même où l'imperméabilisation du milieu a lieu, ou création de bassin de rétention

.III.d. Prise en compte des risques et nuisances

Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres sont très limitées à La Chapelle des Pots et ne font l'objet d'aucune prescription spécifique.

Les risques naturels et/ou liés à l'environnement ont également été pris en compte :

Il est fait mention de ces risques dans le rapport de présentation. A l'exception du risque lié au ruissellement des eaux pluviales et du risque relatif aux mouvements de terrains différentiels des sols argileux, aucun risque n'a de traduction réglementaire dans le PLU.

En ce qui concerne les établissements classés pour la protection de l'environnement (installations classées), qu'ils soient agricoles ou autres, le périmètre de « sécurité » a été observé.

Le risque inondation est référencé sur la commune au travers de l'atlas des zones inondables des cours d'eaux secondaires en Charente-Maritime. La cartographie du risque inondation a été prise en compte et le zonage ne permet pas de constructions supplémentaires dans les secteurs concernés.

Outre ce risque référencé, il existe quelques secteurs repérés par la connaissance communale où des passages d'eau fréquents ont été observés. Ce phénomène a été identifié au plan de zonage par un graphisme spécifique et mentionné explicitement dans le règlement des zones concernées. C'est le cas par exemple dans la zone UB de La Turpaudière et dans la zone UBa du Vallon.

Concernant le risque sécheresse lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, sur la commune sont identifiés des secteurs nullement, moyennement ou fortement concernés. La plus grande partie du développement prévu (périphérie du Bourg), ainsi que Chez Jaulin ne sont pas concernés par l'aléa, à priori nul. Par contre les secteurs des Landes, Le Vallon, La Turpaudière où un renforcement de l'urbanisation est prévue sont concernés par un aléa assez fort. Les pétitionnaires en seront informés afin qu'ils puissent mettre en oeuvre des techniques constructives adaptées.

.IV. Le milieu humain

.IV.a. Impacts sur l'économie et l'emploi

Le projet de PLU repose sur la volonté de soutenir la vie locale par le maintien et le développement des commerces et services.

Le PLU aura peu d'impacts sur ce domaine à l'exception des retombées générées par le développement d'un tourisme raisonné basé sur la mise en valeur de l'histoire de la poterie, activité traditionnelle de la commune.

Aucune zone d'activités nouvelle n'a été définie sur le territoire communal, mais celles existantes bénéficient d'un zonage permettant l'évolution de leur activité : zonage UX au Pinier et UC à Brumenard.

La volonté des élus est cependant de favoriser l'implantation de petites activités non nuisantes qui pourraient s'installer en milieu résidentiel, d'où l'absence de zonage spécifique. L'objectif est de créer de la mixité des fonctions urbaines au sein même des quartiers. Dans un souci du maintien de la qualité de vie et de l'environnement, il n'est pas envisagé l'implantation d'industries.

Le fait de maintenir et d'encourager l'emploi sur la commune permet de maintenir l'animation du bourg et participe également à la réduction des déplacements vers l'agglomération saintaise en permettant aux habitants de trouver sur place des emplois, ainsi que de quoi couvrir leurs besoins de base (commerces, services, artisans...).

.IV.b. Impacts sur l'habitat

La priorité du projet porte sur le développement de l'habitat, la diversification de l'offre en logements pour mieux répondre aux besoins identifiés.

Ces objectifs se traduisent dans le PLU par :

- La mise en place d'espaces destinés à l'accueil d'habitat (zones AU avec orientations d'aménagement) en prenant en compte les caractéristiques architecturales et paysagères locales tout en préservant les espaces naturels : protection des vallées, préservation en l'état de certains villages de caractère.
- La définition de zones U qui permettent l'évolution des existants, et la densification urbaine, tout en garantissant la préservation de la typologie urbaine locale par la mise en place de secteurs spécifiques répondant aux particularités identitaires du territoire : secteurs UBa impliquant le respect de la typologie architecturale grâce la limitation de l'emprise au sol.
- La définition d'objectifs en matière de forme et de typologie d'habitat et de logement social en cohérence avec le PLH, incitant au développement d'habitat dense et groupé dans la continuité de l'existant.
- La volonté de promouvoir une architecture bioclimatique utilisant des matériaux renouvelables en autorisant ce type de construction dans le règlement.

.IV.c. Impacts sur les équipements

Le PADD affirme la volonté de « prévoir le développement des équipements publics de façon à accompagner la croissance démographique » en maintenant et développant les équipements publics ainsi qu'en valorisant et reliant les espaces publics.

Le PLU intègre ces objectifs sous plusieurs formes :

- En spécifiant des secteurs voués au développement des équipements publics
- En mettant en place des emplacements réservés destinés à la création d'équipements publics (parking, extension de la zone de loisirs...)
- En évitant, dans les espaces destinés aux équipements publics, certaines contraintes réglementaires (implantation, hauteur...) de manière à rendre possible les évolutions et améliorations de ces équipements.

.V. Le cadre de vie

.V.a. Impacts sur les circulations et déplacements

Les objectifs de développement de l'habitat, des équipements et de maintien de l'activité économique, ne pourront être atteints sans s'accompagner d'une augmentation des déplacements de toute nature, sur, depuis et vers la commune, également en rapport avec le développement des communes voisines.

Les secteurs identifiés pour accueillir ce développement sont déjà bien desservis par le maillage routier, puisqu'ils se situent principalement en périphérie d'espaces urbanisés (Bourg, Les Landes). Pour la desserte interne des zones de développement ou de zones urbanisées existantes des aménagements de voiries ont été prévus, se traduisant par

des orientations d'aménagement (localisation des accès, sécurisation de carrefours, interdiction d'accès...) et d'emplacements réservés pour aménagements de carrefour, aménagement d'accès, élargissement de voirie... Pour chaque zone de développement, les accès ont été pris en compte afin de ne pas créer de points dangereux de circulation et d'augmenter le trafic sur les voies les plus aptes à le soutenir.

Si le projet de PLU ne vise pas à développer de façon significative le réseau de voirie, en dehors des voies de desserte locale, le projet fait la part belle au développement des moyens de déplacements doux, déjà amorcé dans le POS et confirmé dans le PADD. Cet aspect du projet est confirmé dans les orientations d'aménagement par la prescription de liaisons piétonnes vers le bourg ou les villages de la commune, visant principalement à assurer une continuité dans les déplacements doux, à permettre un meilleur confort d'usage et une meilleure sécurité.

De plus afin de limiter les déplacements automobiles, pour des trajets sur de courtes distances, les zones d'habitat ont été définies, autour du bourg et dans la continuité d'espaces bâtis existants. Le renforcement de la centralité limitera donc les impacts du projet sur les déplacements.

.V.b. Impacts sur la sécurité

Les risques technologiques sont pris en compte dans le PLU, par la limitation de la création d'installation classées et par la restriction de création d'activités nuisantes sur la commune. Par exemple dans les zones à vocation principale d'habitat sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui seraient incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publiques.

Les risques liés à l'environnement naturel sont également pris en compte, pour les secteurs de passage d'eau : graphisme spécifique et mention dans le règlement.

Enfin, les orientations définies dans le PADD et retranscrites pour certains secteurs dans les schémas d'aménagement permettront, en ce qui concerne les déplacements d'améliorer la sécurité routière.

.V.c. Impacts sur la qualité des paysages

Le PLU vise à valoriser les entités paysagères de la commune à travers différentes mesures réglementaires :

- Délimitation de zones de protection stricte où les constructions nouvelles sont interdites
- Systèmes d'indices permettant de moduler certaines règles (hauteur, recul...) à l'intérieur d'une même zone pour obtenir des spécificités géographiques et paysagères des différents secteurs qui la composent (UBa Chez Jaulin).
- Maintien des principaux espaces verts sous forme d'Espaces Boisés Classés, protection de haies et d'arbres isolés
- Définition de prescriptions dans les schémas d'aménagement prenant en compte l'insertion dans le site des futures zones d'urbanisation (création d'espaces verts, de haies, de zones tampons, de lisières de transition...)
- Mise en valeur du patrimoine (par la protection d'éléments de patrimoine par le L123-1 7°) et la protection d'ensembles paysagers (partie du coteau boisé de Chez Nallet, parc et ses abords aux Champs de La Clie...)

. **Conclusion**

Le projet de développement de la commune de La Chapelle des Pots prend en compte l'ensemble des contraintes et des sensibilités du territoire et limite au mieux les agressions qu'il peut lui infliger.

Les sites paysagers et bio diversifiés ont été recensés et protégés par divers moyens réglementaires.

Chacune des nuisances que le projet aurait pu engendrer a été limitée par des mesures réglementaires et seront également atténuées par la vigilance quotidienne des élus locaux, soucieux de préserver La Chapelle des Pots et par la présence au quotidien de la Communauté de Communes du Pays Santon garante d'un développement organisé et cohérent à l'échelle de l'agglomération saintaise.

Dans ce cadre là, le projet de développement de La Chapelle des Pots, n'aura pas d'impacts notables sur l'environnement et dispense donc la commune de réaliser une évaluation environnementale au sens de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme.

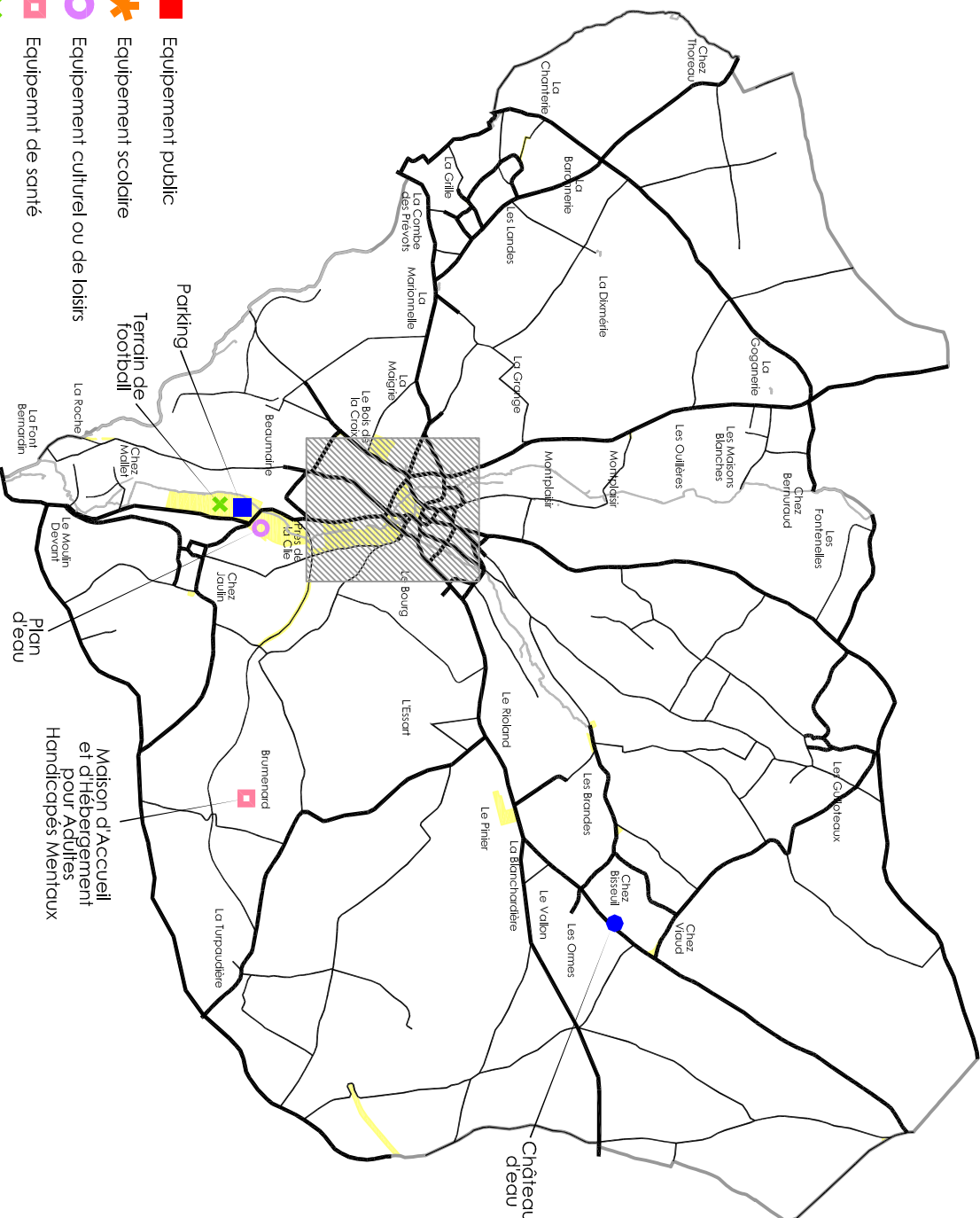
TABLEAU DE LA SUPERFICIE DES ZONES

Zones		Superficie Révision du POS en PLU	
		en ha	en %
Zones urbaines	UA	6,78	0,66%
	UB	52,91	5,14%
	Uba	4,86	0,47%
	UC	6,93	0,67%
	UX	1,55	0,15%
Total Zones urbaines		73,03	7,09%
Zones à urbaniser	AU	5,57	0,54%
	1AU	2,11	0,20%
	Aud	5,9	0,57%
Total Zones à urbaniser		13,58	1,32%
zones naturelles	N	3,24	0,31%
	Nd	3,06	0,30%
	Ne	1,38	0,13%
	Nj	1,76	0,17%
	Nh	12,27	1,19%
	NP	459,29	44,62%
Total Zones naturelles		481	46,73%
Zones agricoles	A	346,33	33,64%
	Ap	115,46	11,22%
Total Zones agricoles		461,79	44,86%
Superficie totale		1029	100,00%

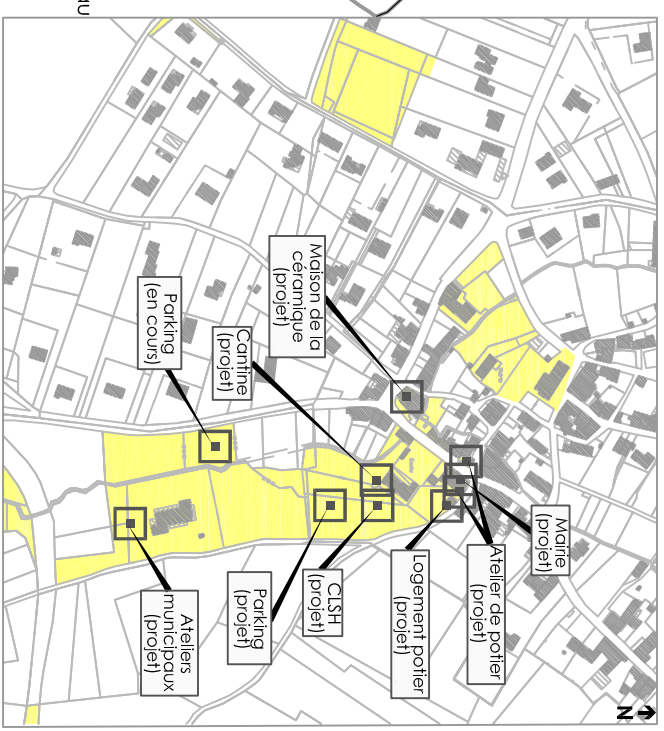
La surface des EBC est d'environ 294 ha soit 29% du territoire communal.

Hameaux et écarts

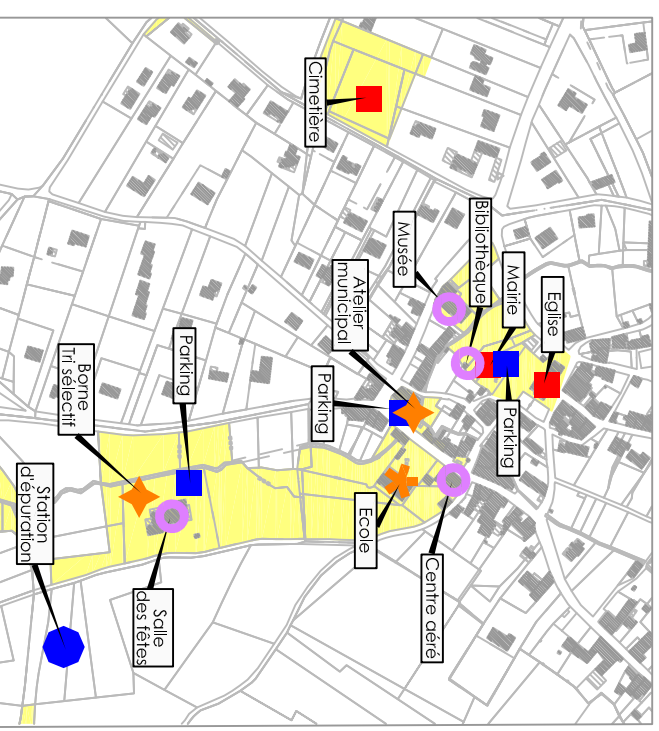
échelle 1/25000



- Equipement public
- ✦ Equipement scolaire
- Equipement culturel ou de loisirs
- ◻ Equipement de santé
- ✕ Equipement sportif
- ◆ Espace technique communal
- Equipement lié au traitement et à la distribution d'eau
- Espace de stationnement
- Propriété publique
- Projet en cours ou envisagé

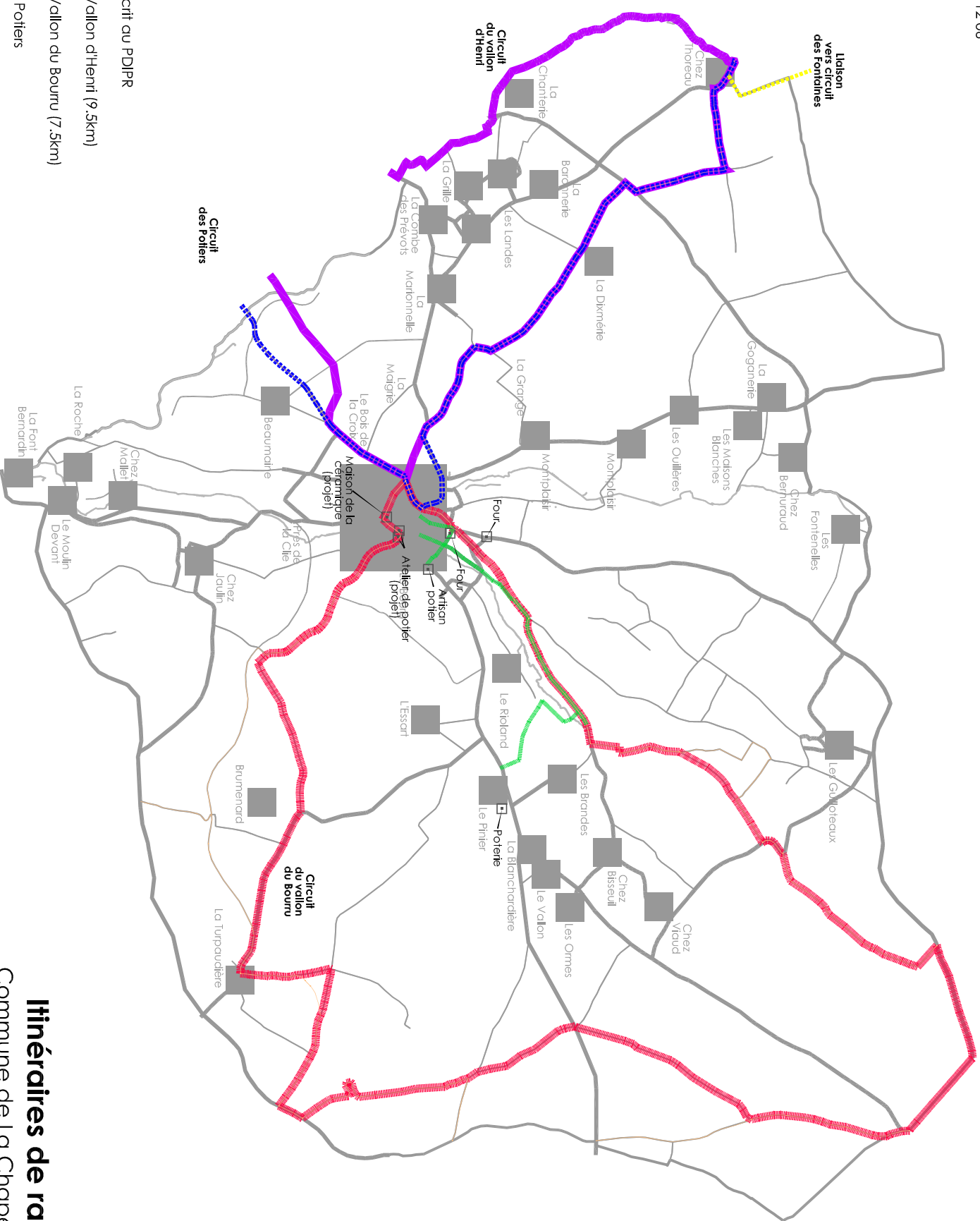


Le Bourg - échelle 1/6000



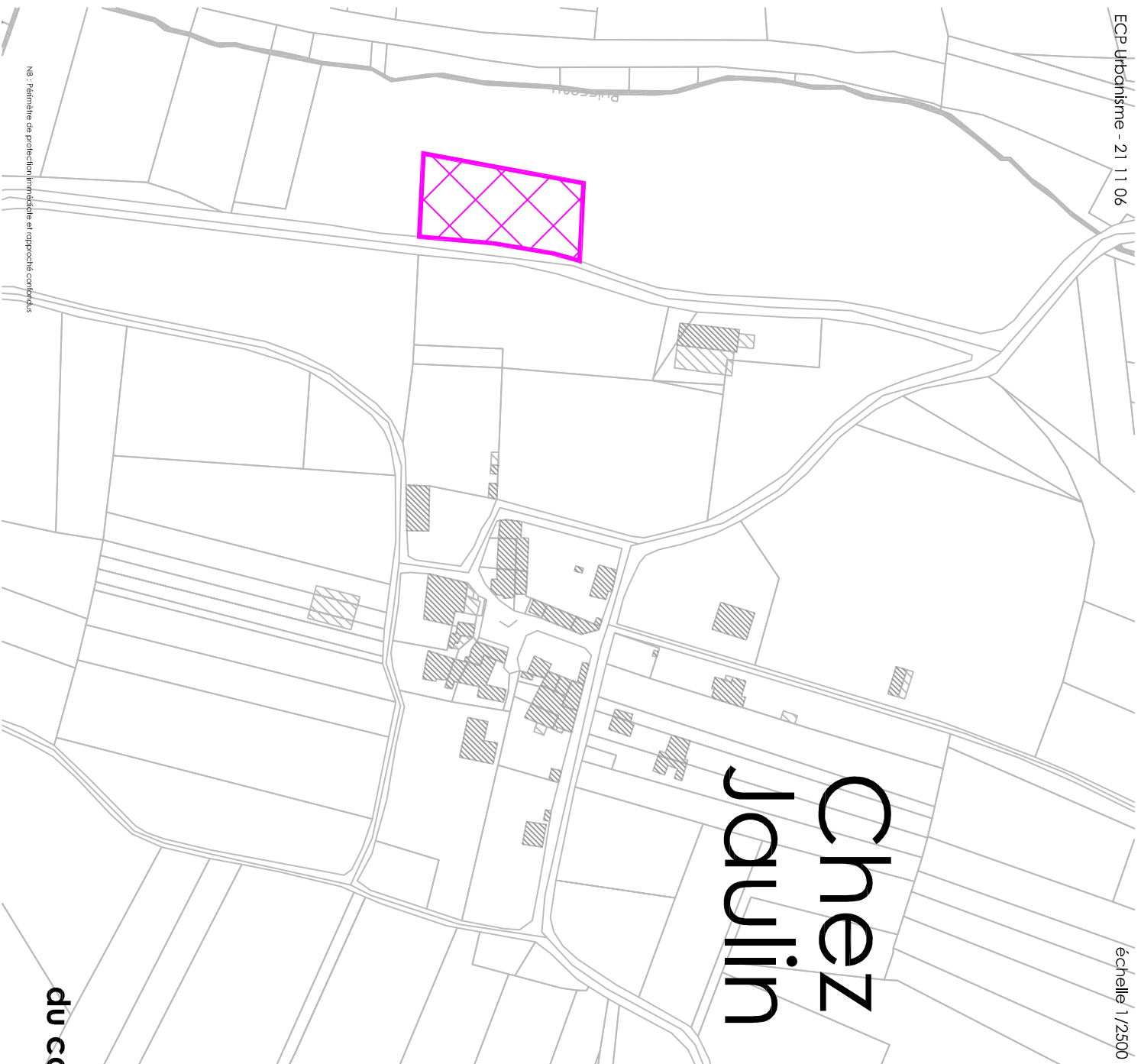
Les équipements

Commune de La Chapelle des Pots



- Chemin Inscrit ou PDIPR
- Circuit du Vallon d'Henri (9.5km)
- - - Circuit du Vallon du Bourru (7.5km)
- - - Sentier des Potiers
- - - Projet de cheminement piétons autour de la thématique "poterie"

Itinéraires de randonnée
 Commune de La Chapelle des Pots
 échelle 1/20000



chez Jaujin



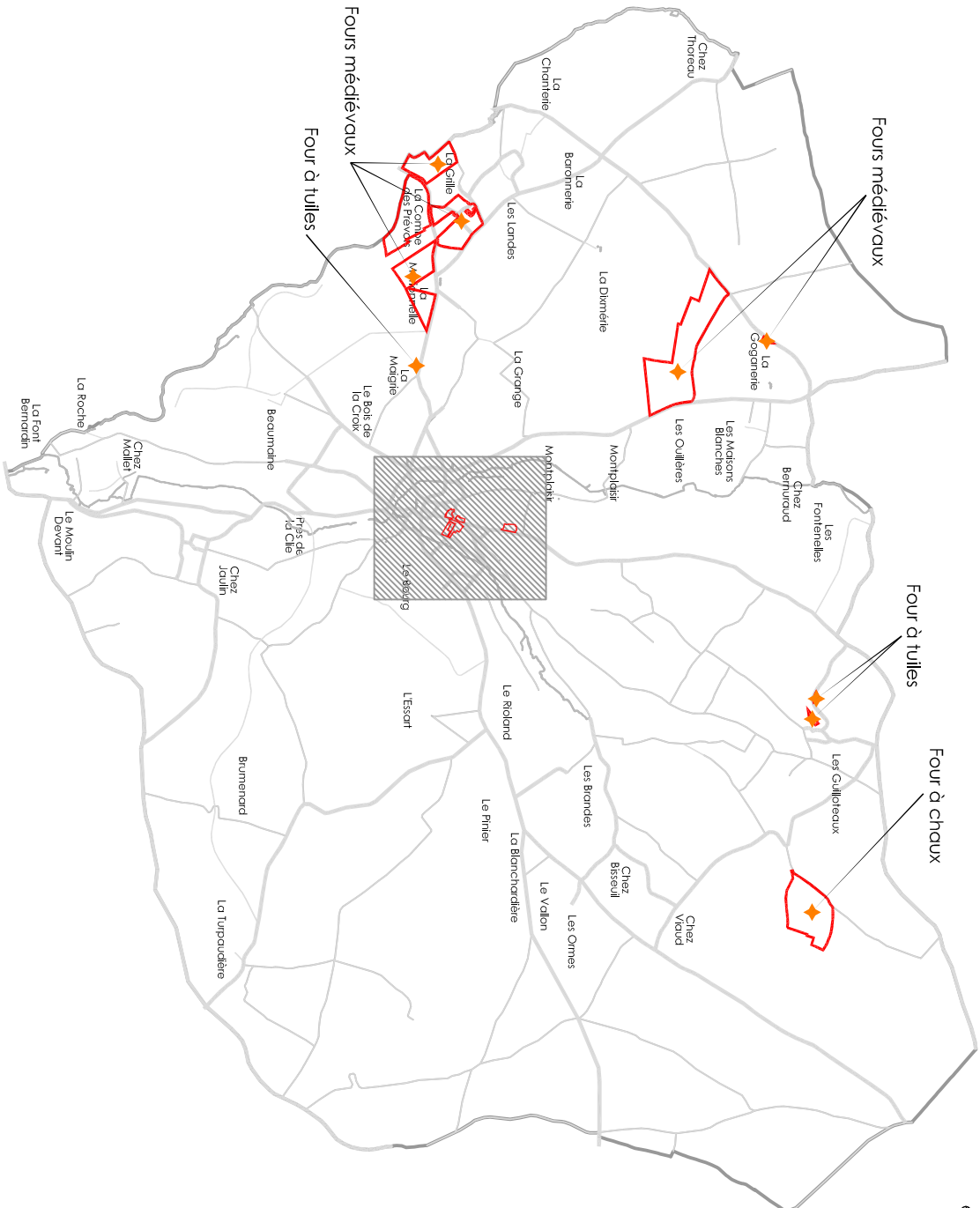
Périmètre de protection du captage de la "Vallée de Chez Mallet"

Commune de La Chapelle des Pots



Hameaux et écarts

échelle 1/25000



Le Bourg
échelle 1/6000

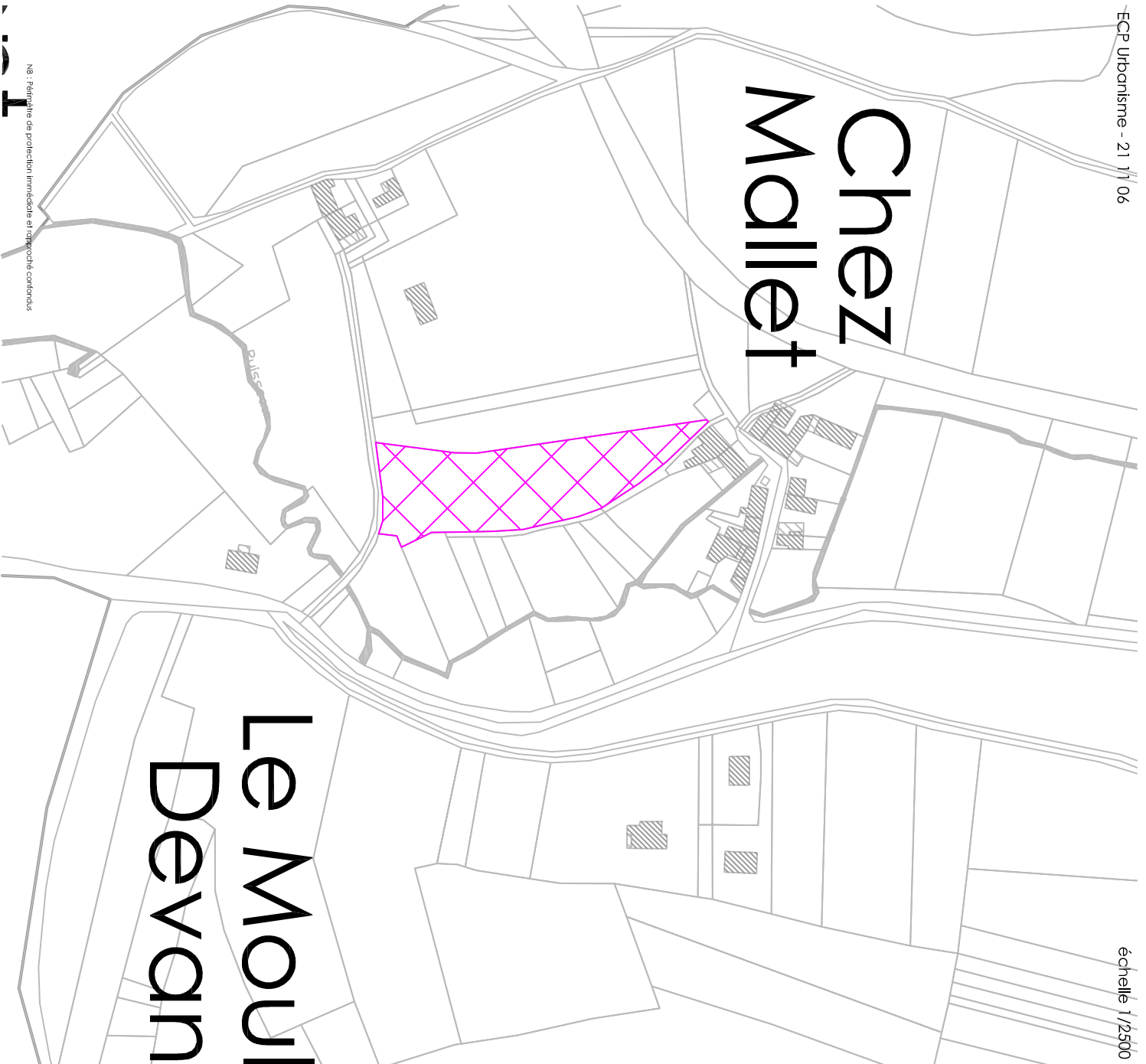
Le patrimoine archéologique

Commune de La Chapelle des Pots



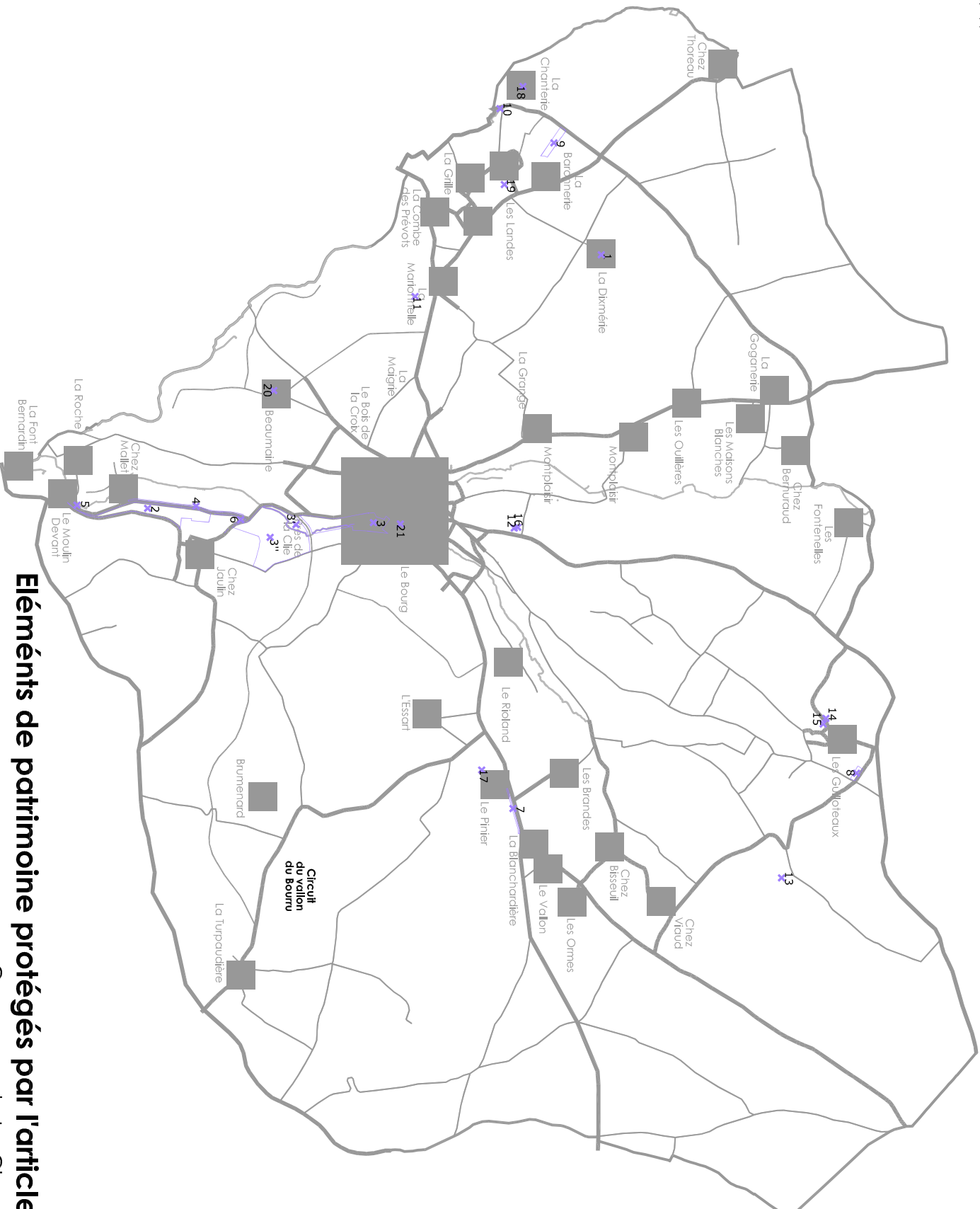
Chez Mallet

Le Moulin Devain



Site de carrières
Commune de La Chapelle des Pots





Éléments de patrimoine protégés par l'article L123-1-7

✖ Élément de patrimoine protégé par l'article L123-1-7

Commune de La Chapelle des Pots

échelle 1/20000

