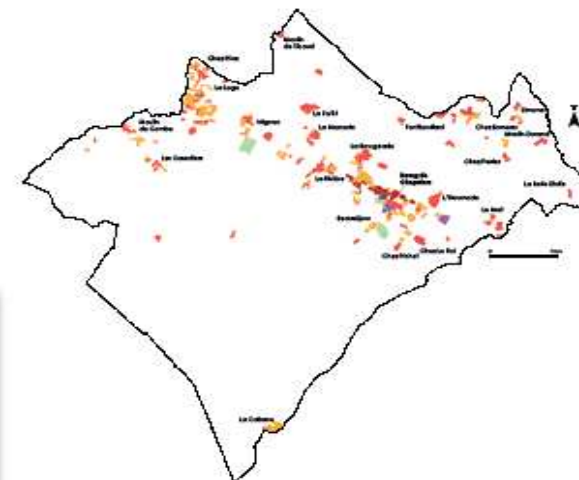
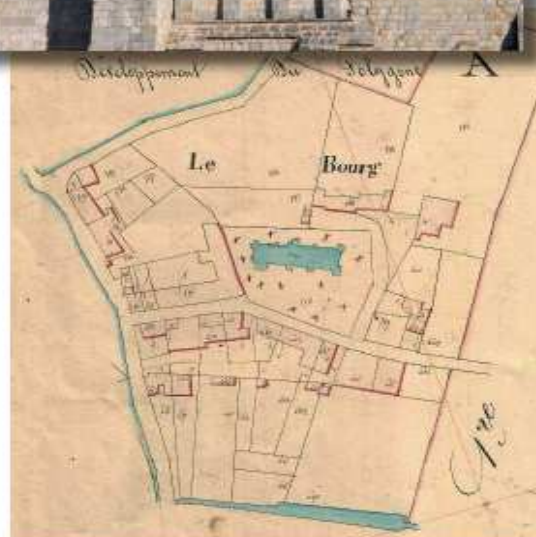


Plan Local d'Urbanisme

Commune de Chepniers

PIÈCE N° 2

Projet d'aménagement et de Développement Durables



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	25 août 2014	25 septembre 2017	27 août 2018

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal approuvant le PLU en date du

Le Maire

Un document « pivot » au sein du PLU

Le PADD a été introduit au sein du PLU par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains ». Il s'agit d'une composante fondamentale du PLU qui, en vertu de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, définit les orientations générales retenues sur la communes en matière de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

Le PADD précise également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Un document reposant sur le concept de développement territorial durable

Le PADD s'inscrit dans le respect des grands principes énoncés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, évoquant notamment l'inscription de l'action des collectivités territoriales dans un développement durable des territoires.

Le développement durable est un concept global correspondant à l'objectif de satisfaire aux exigences des sociétés présentes, en terme d'économie, de cadre de vie, sans compromettre ni les capacités de développement ni la qualité de l'environnement dans lequel évolueront les générations futures. Il implique de mener une réflexion intégrée abordant et recoupant les thèmes de l'environnement, du social et de l'économie.

La valeur juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD constitue le cœur du PLU en tant que projet formulé par la collectivité, s'inscrivant dans une logique temporelle de long terme. Il s'agit donc d'un document stratégique, justifiant la contrainte légale d'une formulation claire, accessible et compréhensible par chaque citoyen. D'un point de vue juridique, le PADD n'est pas directement opposable aux tiers. Cependant, ce document constitue le fondement des choix opérés au sein du PLU en son entier. Ce dernier garantit ainsi l'équilibre juridique des dispositions réglementaires du PLU, opposables à toute demande d'autorisation d'occuper le sol.

Le fil conducteur du PADD de Chepniers

Chepniers est située dans le territoire sud-charentais en limite avec la Gironde, entre les pôles ruraux de Montendre et Montlieu-La-Garde. La commune s'inscrit dans un contexte agricole et forestier transitionnel entre le plateau de la Haute-Saintonge et la forêt de la Double Saintongaise. Au sein de l'espace de Haute-Saintonge, Chepniers profite d'une démographie dynamique mais souffre d'un certain vieillissement de sa population.

Le territoire compte 679 habitants en 2013 et a profité d'une croissance de l'ordre de 1 % par an depuis les dernières années selon l'INSEE. L'élaboration du PLU s'inscrit dans une logique de renouvellement démographique et générationnel, dans le contexte d'un territoire vieillissant. Le PLU doit également inscrire cet objectif dans une logique de préservation des ressources agricoles et forestières.

Le PLU répondra plus particulièrement à l'enjeu de préservation du massif de la Double Saintongaise ainsi que des vallées humides de la Seugne et de la Livenne. Le PADD exprimera également le souci de mise en valeur d'un bourg appelé à structurer le développement de la commune dans les années à venir. A ces différentes fins, le PADD s'appuie sur trois orientations majeures, déclinées en différents objectifs énoncés ci-dessous.

1 PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES DE CHEPNIERS

- 1.1 *Un projet de territoire s'inscrivant dans l'armature verte et bleue régionale*
- 1.2 *Mettre en valeur le patrimoine de la Haute-Seugne et de la Double Saintongaise*
- 1.3 *Une volonté de préserver le cadre de vie et l'environnement de Chepniers*

ÉQUILIBRÉ

- 2.1 *Une volonté de renforcement de la dynamique démographique*
- 2.2 *Une offre de logement visant à renforcer la dynamique de renouvellement générationnel*

3. UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ, PRÉSERVANT LE CADRE RURAL DE CHEPNIERS

- 3.1 *Renforcer la centralité du bourg de Chepniers*
- 3.2 *Soutenir le développement de l'espace rural et forestier*

Méthodologie d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

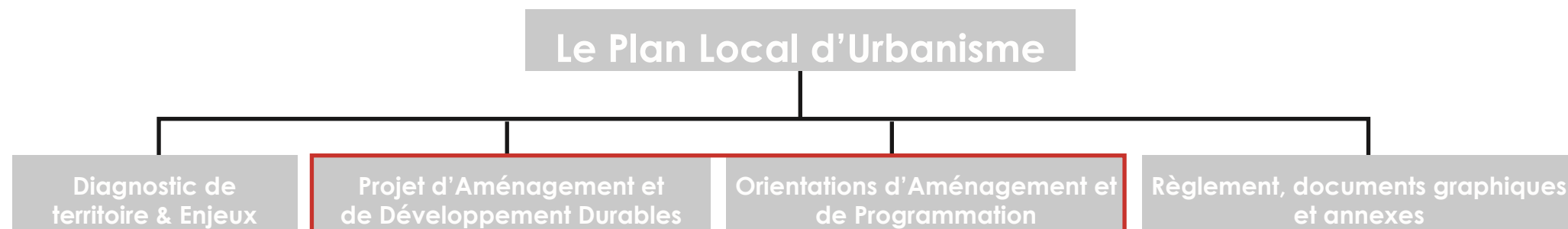
Sur la base d'un diagnostic analysant les enjeux du territoire, exposé au sein du rapport de présentation, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), constituant le pivot du PLU. Ce document a pour objectif d'exprimer les orientations politiques de la municipalité pour le développement de la commune à l'échelle des 10 ans à venir.

Cependant, le PADD est nécessairement un document de compromis. En effet, les aspirations des élus municipaux pour leur territoire doivent s'accorder avec les exigences et orientations nationales formulées par les articles L101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le PADD doit notamment aborder un certain nombre de sujets exigés par la loi. Certains principes sont rappelés très explicitement par l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier stipule : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques* ».

Le PADD est accompagné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), définies sur des sites de projet identifiés, à vocation d'habitat, d'activités économiques et/ou d'équipements publics. Les principes d'aménagement édictés par les OAP, s'accompagnant de schémas graphiques, s'imposent à tout porteur de projet et demandeur d'autorisation d'occuper le sol (qu'il soit public ou privé).

Le règlement et les documents graphiques (plan de zonage) ont quant à eux pour principale fonction de traduire ce projet en terme juridique. Ils sont opposables à toute demande d'autorisation d'occuper le sol. Il s'agit des documents de référence pour l'application du droit des sols.



1 PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES DE CHEPNIERS



1.1 Un projet de territoire s'inscrivant dans l'armature verte et bleue régionale

1.1.A La forêt de la Double Saintongeaise, un réservoir biologique et économique à mettre en valeur

La municipalité de Chepniers entend s'appuyer sur son PLU pour mettre en valeur le massif forestier de la Double Saintongeaise, constituant **un vaste réservoir biologique reconnu pour son intérêt européen**. Ce massif forestier constitue également une importante ressource économique locale, **à l'origine de nombreux emplois**.

La municipalité souhaite inscrire son PLU dans les objectifs de préservation et de mise en valeur du massif, conjointement défendus par le document d'objectifs Natura 2000 et les documents de gestion forestière existants sur la commune. **Le PLU adaptera ses règles en cohérence avec ces impératifs de gestion et de mise en valeur forestière.**

Par ailleurs, le PLU **mettra l'accent sur la protection de la Saye et ses boisements riverains humides**. Ce petit ruisseau prend discrètement naissance dans les confins du massif.

Enfin, par le biais du PLU, la municipalité souhaite rappeler que **le massif forestier est un espace fragile, soumis aux aléas climatiques et au risque de feu de forêt**. A cet effet, le PLU n'encouragera pas le développement de l'urbanisation au contact de ses lisières ou à l'intérieur même du massif.

1.1.B Protéger et mettre en valeur les vallées humides de la Seugne et de la Livenne

Chepniers est marquée par la grande richesse écologique générée par la présence de deux vallées humides, la Livenne et la Seugne. La municipalité souhaite inscrire pleinement le PLU dans une démarche de protection et de mise en valeur de ces deux vallées, parties intégrantes de l'identité communale.

Ces vallées seront donc protégées de toute possibilité d'aménagement autre que forestier ou agricole. Cet effort de protection sera également décliné au niveau du bourg. Au-delà de cette logique, le PLU aspire à **la remise en état des vallées de la Seugne et de la Livenne**, en contribuant notamment à la préservation des boisements rivulaires.

Au-delà de ces aspects, la municipalité souhaite contribuer à la mise en valeur de ces deux vallées par **le confortement des chemins doux et des itinéraires de randonnée** afin de promouvoir l'environnement auprès du public.

Dans cette perspective, la municipalité entend s'appuyer sur l'aménagement de **l'aire de loisirs de « Robinson » comme un site à double-vocation d'accueil touristique et de mise en lumière du patrimoine naturel** de la commune.



Articuler le PLU avec la gestion durable du massif forestier de la Double Saintongeaise



Mettre en valeur le patrimoine de la vallée de la Livenne au sein du bourg de Chepniers



Protéger la vallée de la Seugne et contribuer à sa remise en état

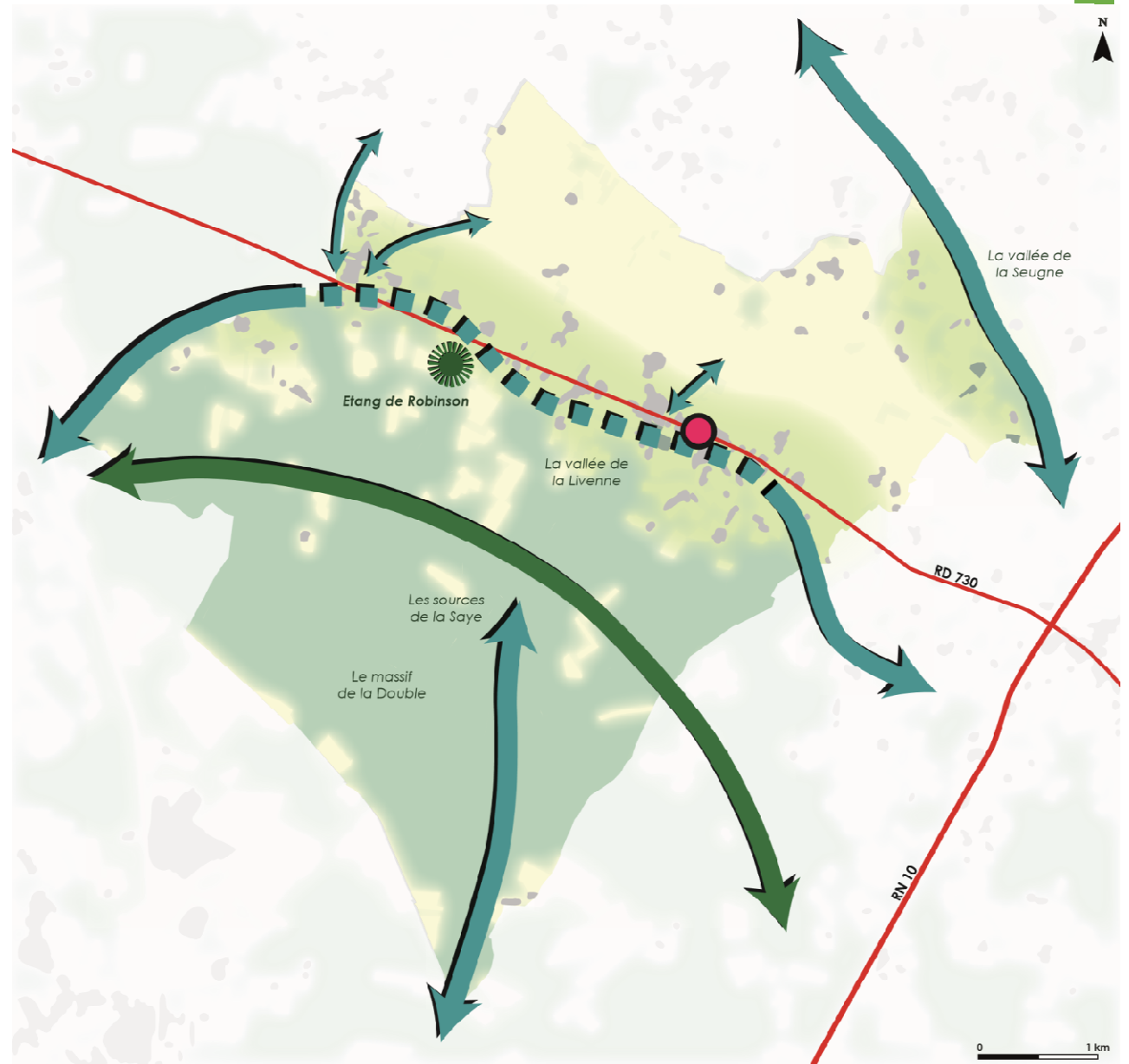
Projet d'Aménagement et de Développement Durables Plan Local d'Urbanisme de Chepniers

Un projet s'inscrivant dans l'armature verte et bleue régionale

-  Préserver les grandes continuités forestières tout en assurant un développement des activités sylvicoles soucieux de l'environnement
-  Préserver les grands axes verts et bleus de la Seugne, de la Livenne, la Saye et leurs chevelus
-  Contribuer au renforcement du corridor écologique de la Livenne et préserver les champs d'expansion des crues du cours d'eau
-  Prendre appui sur l'aire de loisirs de Robinson comme levier de mise en valeur de la biodiversité communale
-  Centrer le développement de l'urbanisation sur le bourg et veiller à la prise en compte des sensibilités de la Livenne dans le développement de cette polarité structurante



Le PLU doit mettre l'accent sur la protection et la remise en état des ripisylves de la Livenne



1.2 Mettre en valeur le patrimoine de la Haute-Seugne et de la Double Saintongeaise

1.2.A Protéger et mettre en valeur les grands paysages de Chepniers, du plateau agricole à la forêt

Chepniers s'inscrit dans un contexte paysager remarquable, à la transition entre le plateau agricole ouvert de la Haute-Seugne et le massif forestier de la Double Saintongeaise. La municipalité souhaite faire du PLU un outil de gestion et de mise en valeur des paysages de la commune, en veillant notamment à **la protection des secteurs les plus sensibles à l'urbanisation diffuse**.

Le PLU veillera donc particulièrement à **protéger les espaces agricoles ouverts du plateau surplombant le massif de la Double, tout en permettant aux activités agricoles de se développer en tant que garantes de la pérennité de ces paysages**. Le PLU contribuera également à la mise en valeur des vallées humides de la Livenne et de la Seugne en y limitant les possibilités de développement de l'urbanisation.

Afin de préserver l'identité architecturale et paysagère de Chepniers, la municipalité entend **privilégier le développement du bourg en incitant au comblement des « dents creuses »** et en limitant toute extension linéaire de l'urbanisation sur l'ensemble de la commune. Le PLU contribuera notamment à **proscrire toute urbanisation le long de la RD 730**. Il incitera également à **l'aménagement des espaces verts publics participant à mettre en lien le bourg et la vallée de la Livenne**.

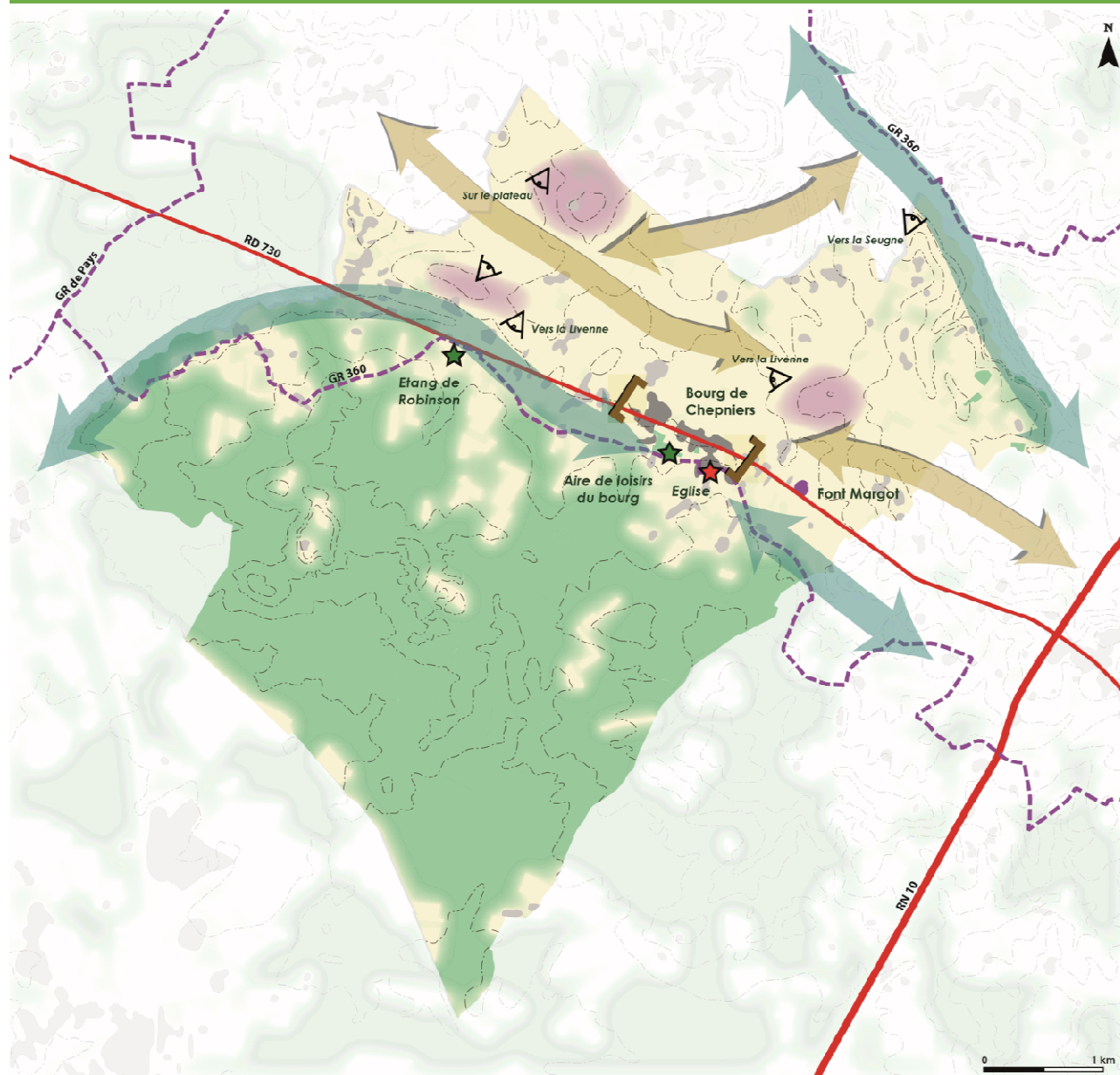
1.2.B Développer le site de « Robinson » comme espace de découverte touristique de Chepniers

L'aire de loisirs de Robinson constitue un site emblématique de la commune, contribuant à mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages de Chepniers. La municipalité souhaite donc **faire du PLU un levier de développement touristique de l'aire de Robinson**, voué à l'accueil du public dans un esprit récréatif et de valorisation pédagogique de l'environnement communal. Conformément aux volontés municipales, le site pourra conserver et développer ses activités actuelles, et accueillir un projet d'hébergement touristique sous condition de sa bonne insertion dans l'environnement naturel.

1.2.C Mettre en valeur le patrimoine du bourg et des hameaux

Le PLU s'inscrit dans la volonté municipale de mise en valeur des qualités architecturales et urbaines du bourg de Chepniers. La municipalité aspire notamment à **la mise en valeur du bourg sur le plan esthétique**, par le soutien de la démarche de requalification de la RD 730 par son organisme gestionnaire. La municipalité insistera également sur son souhait d'améliorer la qualité des entrées du bourg, compte-tenu de leur grande importance dans l'image de ce dernier.

En outre, le PLU pourra mobiliser certains outils réglementaires en vue de la **protection de certains bâtiments et éléments suscitant un intérêt architectural**. Parallèlement, la municipalité entend **lutter contre la déprise de l'habitat ancien** au sein du bourg. Dans les hameaux et les lieux-dits anciens, le PLU aspire également à mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel de la Haute-Saintonge, tout en maintenant des limites fermes à l'urbanisation diffuse.



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU de Préguillac Plan Local d'Urbanisme de Chepniers

Mettre en valeur la Haute-Seugne et la Double Saintongeaise

-  Préserver les grandes continuités agricoles de tout étalement urbain et garantir le maintien des activités agricoles
-  Préserver et participer à la mise en valeur des grands corridors paysagers de la Livenne et de la Seugne
-  Préserver les grandes continuités visuelles apparaissant depuis les hauteurs du plateau agricole
-  Préserver le bâti ancien au caractère remarquable par le biais du PLU et ses outils réglementaires
-  Valoriser les itinéraires de randonnées
-  Préserver et valoriser les masses boisées en tant qu'éléments structurants des paysages
-  Mettre en valeur les ambiances viticoles comme parties intégrantes de l'identité rurale de Chepniers
-  Mettre en valeur la traverse de bourg et proscrire toute forme d'étalement linéaire le long de la RD 730
-  Conforter les « portes » du bourg et bloquer l'étalement linéaire
-  Poursuivre la mise en valeur de la zone d'activités de « Font Margot » et conforter son image

Conforter l'aménagement des sites naturels contribuant à la mise en valeur des paysages et du patrimoine naturel de Chepniers

1.3 Une volonté de préserver le cadre de vie et l'environnement de Chepniers

1.3.A Faire du PLU un outil de protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques

La gestion de la ressource en eau constitue un enjeu fort pour le PLU, Chepniers étant dépendante des trois bassins versants de la Livenne, de la Seugne et de la Saye. A ce titre, le bourg suscite de nombreux enjeux de par son implantation en bordure de la Livenne. La municipalité entend donc garantir la protection des milieux aquatiques de toute forme de pollution à travers son document d'urbanisme.

Ce dernier **limitera donc les possibilités d'aménagement au sein des vallées et combes humides participant à l'armature verte et bleue du territoire**, notamment les vallées de la Seugne et de la Livenne. En outre, la municipalité aspirera au développement prioritaire de l'urbanisation au sein du bourg, afin de conforter son **réseau d'assainissement collectif**. Dans les secteurs d'assainissement autonome, le développement de l'habitat sera limité et conditionné par la mise en œuvre de filières d'assainissement adaptées.

Egalement, **le PLU accordera une attention particulière à la gestion des eaux pluviales, particulièrement sensible sur Chepniers**. En effet, le bourg se situe dans le cheminement des eaux du plateau agricole qui le surplombe, nécessitant pour le PLU de protéger certains secteurs de toute possibilité de construire.

Afin de contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales, **le PLU incitera à la création d'équipements de gestion des eaux pluviales** dans les futures opérations d'aménagement menées sur la commune (bassins de rétention et de filtration des eaux, noues enherbées...).

1.3.B Faire du PLU un outil de prévention des risques, des pollutions et des nuisances

La prévention des risques naturels vis-à-vis des personnes et des biens constitue un enjeu fort pour le PLU. La municipalité souhaite faire de son document d'urbanisme un outil d'information et de prévention des risques affectant le territoire, en rappelant notamment que **la commune est hautement sensible au risque de feu de forêt, dû à la présence du massif forestier de la Double Saintongeaise**. L'étalement et le mitage urbain seront donc particulièrement proscrits au sein du massif. Par ailleurs, le PLU doit rappeler que **les vallées de la Livenne et de la Seugne sont des zones inondables à préserver**.

De manière générale, **aucune zone constructible ne sera établie dans les secteurs soumis à des risques susceptibles de mettre en danger la population**. En outre, la municipalité entend préserver la population des pollutions et nuisances susceptibles d'affecter l'environnement et le cadre de vie.

A cet effet, **le PLU limitera les possibilités de construire à proximité des activités et installations potentiellement à l'origine de pollutions et nuisances**, telles que les installations agricoles. Le PLU vise ainsi à préserver ces activités de tout risque de conflit d'usage. De même, le PLU préviendra toute tentation à l'étalement urbain le long de la RD 730, infrastructure générant des nuisances pour le cadre de vie.

2.1 Une volonté de renforcement de la dynamique démographique

2.1.A Un objectif mesuré de croissance de la population, adapté au caractère rural de la commune

La municipalité entend préserver le caractère rural de Chepniers tout en répondant à l'exigence d'un renouvellement d'une population vieillissante. En effet, la commune a souffert d'un solde naturel déficitaire sur les dernières années, que la municipalité entend contrebalancer en soutenant le bon solde migratoire enregistré sur les dernières années.

La municipalité a pour volonté de s'appuyer sur la bonne accessibilité de la commune par rapport aux infrastructures départementales et régionales (RD 730, RN 10), lui permettant de profiter des influences de l'agglomération bordelaise. Elle entend également profiter de la bonne localisation de Chepniers dans l'espace de la Haute-Saintonge, située entre les pôles ruraux de Montendre et de Montlieu-La-Garde.

Proposition d'un scénario de croissance démographique à l'horizon des dix prochaines années

	Croissance de la population à dix ans	Potentiel d'accueil de nouveaux ménages	Estimation de la population à l'horizon 2030
Scénario de croissance retenu	1 %	60	740

Projection effectuée sur la base de l'évolution du nombre d'habitants sur la période 2008-2013 | [Sources](#) : Insee, RP 2008-2013

Afin de poursuivre un développement démographique répondant aux besoins de la commune pour les dix prochaines années, la municipalité de Chepniers entend s'inscrire dans un scénario de croissance correspondant à l'atteinte d'un objectif d'environ 740 habitants à l'horizon 2025 à 2030. En effet, on considérera que la construction d'un logement supplémentaire permettra l'augmentation de la population de seulement un habitant supplémentaire, compte-tenu des effets du vieillissement de la population.

Ce scénario correspond à un développement démographique « au fil de l'eau », soit une progression de la tendance démographique actuelle, qui s'inscrira en cohérence avec la capacité du territoire à l'accueil de nouveaux résidents au regard des équipements et des réseaux publics.

2.1.B Une volonté de modération de la consommation des sols par l'urbanisation

Consciente des méfaits de l'étalement urbain sur les paysages et le fonctionnement quotidien des territoires, la municipalité de Chepniers souhaite inscrire son PLU dans une volonté de modération de la consommation des sols par l'urbanisation. Cette volonté se traduit par la recherche d'un bon équilibre entre accueil de nouveaux résidents et consommation d'espace par l'habitat.

Afin de répondre au scénario de croissance démographique souhaité par la municipalité, le PLU détermine **le besoin de 60 logements à construire et/ou réhabiliter d'ici les dix prochaines années**, soit 6 constructions à l'année. Cet objectif tient compte de l'évolution tendancielle des ménages au « desserrement », ainsi qu'au phénomène naturel de vieillissement de la population.

Sur ces 60 logements, **5 correspondront à des logements vacants réinvestis en tant que résidences principales, et 5 résulteront de changements de destination autorisés en zones « agricoles » ou « naturelles et forestières »**. Ainsi, les prévisions de consommation d'espace par l'urbanisation seront restreintes à seulement 50 logements à l'horizon des 10 prochaines années, réparties équitablement en réinvestissement urbain et en extension des parties actuellement urbanisées.

Projection de la consommation des sols par l'urbanisation à l'horizon 2030

	Logements vacants		Nbre de constructions à l'hectare*	Surface consommée en extension urbaine	Surface consommée en densification urbaine
	Nbre de logements réhabilités/changes-estimés	Nbre de logements réhabilités/changes-estimés			
Scénario de croissance retenu	60	10	10	2,2 hectare	2,8 hectares

*Cette valeur moyenne inclut, dans le cadre des opérations d'habitat groupé, 20 % de surfaces destinées aux espaces publics, aux équipements pluviaux, ainsi qu'aux voiries et aux réseaux divers.

Mesure de l'évolution de la consommation d'espace par l'urbanisation

	2006-2010	2011-2015	2006-2015	2017-2026
Nombre de logements neufs construits sur Chepniers selon SITADEL	24	14	38	50
Surface totale construite à destination du logement	45 290	48 910	94 200	50 000
Surface moyenne des unités foncières par logement, en mètres²	1 890	3 490	2 480	1 000

Source : données SITADEL 1996-2015, DREAL Nouvelle-Aquitaine, interprétation par URBAN HYMNS

Afin de maîtriser le développement de cette croissance urbaine, **une densité de 10 logements par hectare sera retenue comme valeur-cadre pour toutes les nouvelles opérations d'habitat**. Celle-ci permet de déterminer l'enveloppe foncière nécessaire à la construction, **de l'ordre de 5 hectares à dix ans**. Cet objectif répond aux exigences légales portées par le Code de l'Urbanisme, qui impose une forte réduction du rythme de l'artificialisation des sols. En effet, le PADD soutient **l'objectif d'une forte diminution du rythme de consommation des surfaces par l'urbanisation** à l'horizon des quinze prochaines années. Cet objectif se traduira par un effort de « recentrage » du développement de l'urbanisation au sein du bourg.

2.2 Une offre de logement visant à renforcer la dynamique de renouvellement générationnel

Chepniers s'inscrit dans le contexte de la Haute-Saintonge, territoire rural marqué par un phénomène important de vieillissement de la population. La municipalité est pleinement consciente que **le renouvellement des générations sur la commune est tributaire d'une offre en logement répondant aux besoins des familles jeunes, avec enfants.**

A l'avenir, la municipalité souhaite donc donner priorité à la construction de logements confortables, de taille adaptée, susceptibles de mieux répondre aux besoins des jeunes ménages. Cette politique du logement **ne doit pas négliger l'offre locative**, afin de mieux tenir compte des besoins de mobilité des jeunes ménages, tout en garantissant à la commune une certaine rotation des ménages susceptible de conforter la fréquentation des équipements scolaires.

Le maintien d'un territoire jeune alerte également la municipalité **quant au besoin de confortement des équipements dédiés à la jeunesse**, tels que le groupe scolaire, la bibliothèque municipale, le foyer rural ou encore les équipements sportifs. Au quotidien, il convient ainsi d'offrir une place attentive aux jeunes au sein de l'espace du bourg, par l'aménagement des rues et la sécurisation des abords des équipements accueillant des jeunes.

La municipalité n'entend pas négliger les besoins liés au vieillissement. Ainsi, l'accroissement du nombre de personnes âgées sur la commune doit susciter une politique active au niveau du logement, et doit orienter la municipalité vers l'amélioration de l'accessibilité de l'offre commerciale et des équipements publics au quotidien. La municipalité souhaite ainsi prévenir l'isolement des personnes âgées. Elle entend répondre à ces besoins avec le soutien des organismes compétents.

3.1 Renforcer la centralité du bourg de Chepniers

3.1.A Mettre en valeur les espaces publics et les équipements du bourg

A travers son PLU, la municipalité entend renforcer le bourg de Chepniers comme centralité structurante au sein de la commune, disposant des équipements et des réseaux publics en capacité d'assurer son développement futur. Ce bourg atypique, marqué historiquement par la traversée de la route de Montendre à Montlieu-La-Garde (RD 730), est animé au quotidien par ses équipements scolaires et ses petits commerces, que la municipalité entend donc conforter et soutenir à travers le PLU.

Certaines actions sont concrètement identifiées par la municipalité en vue de la mise en valeur de cet espace de vie, appelé à soutenir le développement de la commune dans les dix années à venir :

- ☞ La municipalité soutient la requalification de la RD 730 par son organisme gestionnaire. Elle entend s'appuyer sur ce projet pour mettre en valeur un espace-rue convivial et esthétique, améliorant le confort des usagers piétons ainsi que le stationnement automobile, et contribuant à la mise en valeur de l'habitat et des commerces du bourg.
- ☞ Le PLU a vocation à conforter et mettre en lien les deux pôles d'équipements publics contribuant à l'animation quotidienne du bourg, désignant la mairie et l'école publique (côté RD 730) ainsi que le foyer rural et la bibliothèque (côté église). Il convient que le PLU participe à la mise en valeur de ces deux pôles tout en confortant leurs liens fonctionnels par le biais de l'aménagement des rue et des espaces publics.
- ☞ Le PLU s'attachera à conforter les relations entre le bourg et la vallée de la Live, qui constitue une accroche naturelle du bourg à son environnement. A cet effet, la municipalité souhaite mettre en valeur l'aire de loisirs située entre l'école et l'église Saint-Étienne.
- ☞ La municipalité aspire à la valorisation et au développement du stade de sport de la commune, ainsi qu'à l'amélioration de sa desserte piétonne, notamment par l'aménagement de la RD 257.

Enfin, la municipalité se montre particulièrement consciente de l'importance croissante des communications numériques dans le quotidien et dans les choix de localisation résidentielle des ménages. A l'avenir, la municipalité entend donc se rapprocher des autorités compétentes en matière de desserte numérique afin de développer le très haut-débit sur Chepniers, plus particulièrement sur le bourg qui doit être desservi en priorité.

3.1.B Renforcer l'habitat et l'offre commerciale du bourg

La municipalité de Chepniers entend renforcer la dynamique démographique du territoire par le développement de l'habitat, **qu'il convient de recentrer sur le bourg** afin de conforter les équipements et réseaux publics de cet espace central au sein de la commune.

A cette fin, le PLU prendra appui sur le développement de l'offre résidentielle du bourg, afin de rapprocher les futurs habitants de Chepniers des équipements publics et des commerces contribuant à l'animation de ce pôle de vie quotidien. Le PLU insistera particulièrement sur le développement des liaisons piétonnes dans les futures opérations d'habitat.

La municipalité ne compte pas négliger le développement de l'économie de proximité, et aspire donc à **conforter l'animation quotidienne du bourg en appui sur ses petits commerces**. Le développement de l'habitat au plus proche de cette offre commerciale doit inciter au renforcement de cette dernière.

Le PLU souhaite également **contribuer au réinvestissement des locaux commerciaux vacants**.

Dans cette perspective, le principal levier mis en lumière par le PLU est **la requalification de la RD 730**. Il convient de considérer cette infrastructure comme un espace-rue structurant à l'intérieur du bourg, devant participer à sa mise en valeur au bénéfice des commerces de proximité.

3.1.C Contribuer à la mise en valeur du « vieux bourg » de Chepniers

Conformément au souhait de la municipalité, **le PLU accordera une attention particulière à la mise en lumière des qualités architecturales du « vieux bourg » de Chepniers**, organisé en un petit noyau d'habitat autour de l'église Saint-Etienne. Le PLU incitera donc à la **réhabilitation de l'habitat ancien**, et veillera à la **qualité d'aménagement des abords de l'église**.

Le PLU aura vocation à protéger certains éléments de patrimoine architectural, tel que **la fontaine et son lavoir**, contribuant par ailleurs à entretenir un lien symbolique entre le cœur de bourg et le fond de vallée de la Livenne.



Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLU de Préguillac
Plan Local d'Urbanisme de Chepniers
 Renforcer la centralité du bourg de Chepniers

Éléments de lecture urbaine

- Le bourg-rue structuré autour de la RD 730
- Le « vieux bourg », structuré autour de son église
- Les équipements publics structurants

Orientations retenues pour l'amélioration des déplacements

- Soutenir le réaménagement de la RD 730 comme espace-rue structurant du bourg
- ↔ Conforter le lien entre le bourg et le stade sportif
- ↔ Mettre en valeur le sentier de grande randonnée
- ↔ Créer de nouvelles connexions à l'occasion de nouvelles opérations d'habitat

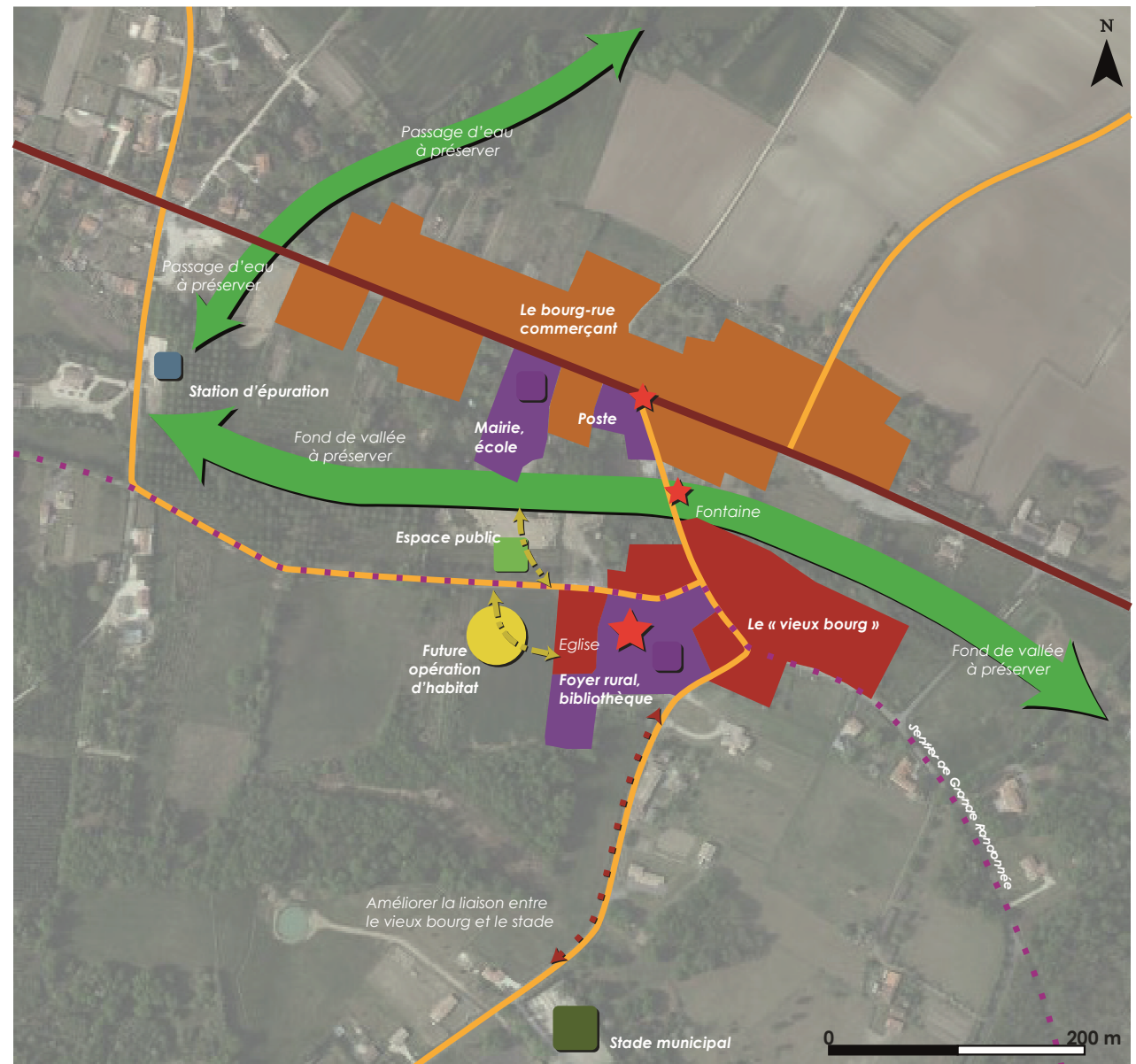
Orientations retenues pour la trame verte et bleue

- ↔ Préserver les grandes continuités aquatiques ainsi que les passages d'eau importants
- Mettre en valeur le fond de vallée de la Livenne à travers l'aménagement de l'aire de loisirs

Orientations retenues pour la mise en valeur des équipements

- Conforter les deux pôles d'équipements du bourg : l'ensemble mairie/école et l'ensemble foyer rural/bibliothèque
- Mettre en lien les projets d'habitat avec les équipements du bourg
- Mettre en valeur les équipements du stade sportif
- Conforter le réseau d'assainissement collectif

Les grandes orientations de mise en valeur et d'aménagement du bourg de Chepniers



3.2 Soutenir le développement de l'espace rural et forestier

3.2.A Améliorer la lisibilité et la cohérence du pôle résidentiel secondaire de « La Loge » et « Chez Prias »

Compte-tenu de l'importance de l'habitat dans ce secteur, **le PLU reconnaîtra aux lieux-dits « Chez Prias » et « La Loge » une qualité de pôle résidentiel secondaire** jouant un rôle important dans l'espace communal. Le PADD admettra donc une densification et une extension modérée des parties urbanisées du secteur, au vu de son importance dans l'organisation de la commune et des fragilités de son contexte environnemental.

Cet espace souffre d'un manque de cohésion qui a été généré par une urbanisation diffuse et insuffisamment accompagnée sur le secteur. Le PLU aura donc pour objectif de **redonner une cohérence à cet espace**, en incitant à la densification urbaine et à une extension cohérente des parties actuellement urbanisées.

Sur le plan fonctionnel, le développement du secteur doit s'accompagner de l'amélioration de la sécurité sur la RD 255 E2, dont l'aménagement doit être pensé **en cohérence avec son contexte résidentiel**. La municipalité souhaite ainsi que cet espace routier **devienne plus convivial, et que son esthétique soit améliorée**.

3.2.B Mettre en valeur le patrimoine ancien des hameaux tout en les protégeant de l'urbanisation diffuse

Tout comme de nombreuses communes de la Haute-Saintonge, le développement de Chepniers s'est appuyé sur la présence de nombreux hameaux et lieux-dits anciens, parties intégrantes du patrimoine de la commune. Ces ensembles d'habitat ancien présentent une certaine fragilité devant alerter le PLU **quant à leur protection vis-à-vis d'un développement urbain non-maîtrisé**.

En effet, certains hameaux abritent des activités agricoles, qui exigent de la part du PLU une ferme volonté de protection et de mise en valeur.

Le patrimoine des hameaux et lieux-dits anciens doit être mis en valeur au sein de l'espace communal à travers le PLU, notamment **par le biais de la restauration de l'habitat**. Dans ce même objectif, certains éléments bâtis d'intérêt patrimonial pourront recevoir une protection de la part du PLU.

Enfin, la municipalité attache une importance particulière **à la mise en liaison des hameaux et des lieux-dits anciens avec le bourg**. Afin de mettre en œuvre cet objectif, elle aspirera tout particulièrement à mettre en valeur **les sentiers de randonnée**.



Le PLU aura vocation à préserver l'habitat rural ancien ainsi que les activités agricole



Le PLU incitera à la mise en valeur du patrimoine architectural traditionnel



Le PLU visera à l'amélioration de l'espace public dans le secteur de « La Loge/Chez Prias »

3.2.B Soutenir les activités économiques, notamment l'agriculture et la sylviculture

La municipalité souhaite reconnaître **l'importance du secteur agricole et sylvicole dans l'économie communale** ainsi que dans la gestion des paysages du quotidien. Elle souhaite donc apporter son plein soutien aux activités agricoles et sylvicoles à travers le PLU. Ce dernier constituera un outil de protection et de mise en valeur de l'espace agricole et du massif forestier de la Double Saintongeaise en tant que composantes économiques à part entière du territoire de Chepniers.

Sur le plan agricole, le PLU proscrira donc toute urbanisation diffuse susceptible d'entraver le développement des activités agricoles. De même, la mise en œuvre du principe de la réciprocité entre bâtiments agricoles et bâtiments d'habitation permettra de **prévenir tout risque de conflit d'usage entre activités agricoles et habitat résidentiel**.

En outre, la municipalité apportera **son soutien aux initiatives de diversification économique du monde agricole**, notamment sur le plan de l'agro-tourisme et de la valorisation des produits du terroir (hébergement touristique, vente directe...).

Au regard des activités sylvicoles, le PLU veillera à adapter ses dispositions **aux impératifs de gestion et de mise en valeur de la forêt**.

En outre, le PLU ne négligera pas le développement et la mise en valeur de la zone d'activités économiques de « Font Margot », localisée en bordure de la RD 730. Cette zone n'est pas appelée à s'étendre au delà de ses limites actuelles. Toutefois, le PLU favorisera la pleine occupation de ses capacités foncières, et facilitera l'évolution du bâti existant.

Enfin, la municipalité de Chepniers souhaite apporter **son soutien aux initiatives de développement des projets relatifs à la production d'énergies renouvelables** (éolien, photovoltaïque...), dès lors que celles-ci **s'inscrivent dans le respect des sensibilités environnementales de la commune**.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU de Préguillac Plan Local d'Urbanisme de Chepniers

Un développement urbain équilibré, préservant la ruralité

-  Renforcer la centralité du bourg-rue autour de ses équipements, ses espaces publics et ses commerces
-  Mettre en valeur les qualités patrimoniales du vieux bourg de Chepniers
-  Conforter la zone d'activités de « Font Margot » et veiller à la qualité de ses aménagements
-  Renforcer la cohésion du pôle résidentiel de « La Loge » et « Chez Prias » et soigner l'aménagement de ses espaces publics
-  Valoriser l'aire de loisirs de « Robinson » en tant qu'espace public contributeur de l'identité communale
-  Conforter la liaison fonctionnelle entre le bourg et l'aire de « Robinson »
-  Protéger les activités agricoles et prévenir les conflits d'usage avec l'habitat résidentiel
- 

Conforter la RD 730 comme espace public structurant au sein du bourg, et limiter la déperdition urbaine dans ses séquences hors-bourg

-  Mettre en valeur l'espace agricole et en particulier le vignoble, caractéristique du terroir de Chepniers
-  Mettre en valeur la ressource forestière du massif de la Double Saintongeaise
-  Un territoire devant prendre appui sur une bonne desserte depuis l'échangeur routier de la RN 10, situé sur Montlieu-La-Garde

