

Commune
De
CHEVANCEAUX

CARTE COMMUNALE

PIECE N°1

RAPPORT DE PRESENTATION

CARTE COMMUNALE	Prescription du	Projet approuvé par délibération du Conseil Municipal du	Projet approuvé par arrêté préfectoral du
Elaboration	22 mai 2001	21 novembre 2002	31 janvier 2003
Révision n°1	6 juillet 2004	2 juin 2005	28 juillet 2005
Révision n°2	27 novembre 2007	12 novembre 2008	2 février 2009
Révision n°3	11 juillet 2012	21 janvier 2014	

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour le : 21 janvier 2014

Le Maire : G. Festal

REALISATION DE L'ETUDE PAR :

B. E. P E R N E T S.A.R.L.

Architecture - Eco-conception - Urbanisme
16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
Tél. : 05 46 45 43 44 - Fax. : 05 46 45 43 54
b.e.pernet@wanadoo.fr - Site : www.cabinet-pernet.fr

SOMMAIRE

<u>RAPPELS ET OBJECTIFS DE LA REVISION N°3 DE LA CARTE COMMUNALE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE LA CARTE COMMUNALE ET DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</u>	P. 3
<u>I / ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT NATUREL, AGRAIRE ET URBAIN</u>	P. 7
1. LOCALISATION ET SITUATION	P. 7
2. MILIEUX PHYSIQUES	P. 8
2.1. Géologie et aptitude des sols	p. 8
2.2. Topographie et hydrographie	P. 8
3. LES ESPACES NATURELS ET AGRAIRES	P. 10
3.1. Les différents milieux naturels et agricole	P. 10
3.2. Les mesures de protection environnementales	P. 12
3.2.1. Les ZNIEFF de type 1 et 2	P. 12
3.2.2. Les zones Natura 2000 : Sites d’Intérêt Communautaire (SIC)	P. 13
3.2.3. Les objectifs de gestion du SDAGE Adour Garonne	P. 15
3.2.4. Incidences du classement de la RN 10 en route à grande circulation	P. 15
3.3. Les risques naturels	P. 16
3.3.1. Risque feux de forêt classé très fort	P. 16
3.3.2. Arrêtés de catastrophe naturelle	P. 16
3.3.3. Risques liés au retrait-gonflement des sols argileux	P. 17
3.3.4. Risque inondation : Atlas des zones inondables de Charente-Maritime : Le Lary	P. 18
3.3.5. Autres risques	P. 18
4. CARACTERISTIQUES ET ORGANISATION DES ESPACES BATIS	P. 19
4.1. Le bourg	P. 19
4.2. Les hameaux et fermes isolées	P. 20
4.3. Patrimoine bâti remarquable	P. 21
4.4. Typologie de l’architecture rurale	P. 21
<u>II / ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET FONCIERE</u>	P. 23
1. DEMOGRAPHIE	P. 23
2. POPULATION ACTIVE ET ACTIVITE ECONOMIQUE	P. 24
2.1. Population active et secteur d’activité	P. 24
2.2. L’activité économique de la commune	P. 25
3. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	P. 29
4. LE PARC DE LOGEMENTS	P. 31
5. SITUATION FONCIERE ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT URBAIN	P. 32
<u>III / LE PROJET DE CARTE COMMUNALE : CHOIX RETENUS ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</u>	P. 33
1. PRINCIPES RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS GENERALES	P. 33
2. DETAIL DES CHOIX RETENUS ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	P. 35
2.1. Le confortement des principales zones urbanisées autour du bourg (zones A)	P. 36
2.2. Le confortement limité de petites cellules rurales (zones A)	P. 40
BILAN DU RESIDUEL CONSTRUCTIBLE DES ZONES A	P. 46
2.3. Le confortement des zones d’activités économiques (zones A1)	P. 48
BILAN DU RESIDUEL CONSTRUCTIBLE DES ZONES A1	P. 55
3. RAPPEL SUR L’ANALYSE DES RESULTATS DE L’APPLICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	P. 56
4. RESUME NON TECHNIQUE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	P. 57
5. RECOMMANDATIONS	P. 58

RAPPELS ET OBJECTIFS DE LA REVISION N°3 DE LA CARTE COMMUNALE

A/ L'abrogation du POS et l'élaboration de la Carte Communale en 2003

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Chevanceaux a été élaboré en 1985 et approuvé en 1989. Il n'a jamais été révisé, mais modifié à deux reprises, en 1995 et en 1998. A l'époque, son élaboration a été justifiée par la règle de la constructibilité limitée (article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme) qui touchaient toutes les communes non couvertes par un document d'urbanisme. La réflexion territoriale était alors d'éviter le mitage en rendant inconstructible la grande majorité du territoire.

Par délibération du 22 mai 2001, la commune de Chevanceaux a décidé d'abroger son POS et d'élaborer une Carte Communale, document jugé plus souple que le PLU (destiné aux communes plus urbaines) et adapté aux enjeux modérés du territoire. La Carte Communale est un document d'urbanisme qui permet conjointement de lutter contre le mitage du territoire tout en y intégrant une réflexion territoriale qui permet de déterminer des axes de développement cohérents.

L'abrogation du POS a été arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 10 juin 2002.

La Carte Communale, approuvé par arrêté préfectoral le 31 janvier 2003, a permis :

- de réadapter le zonage aux évolutions récentes de la commune,
- de rendre constructibles des « dents creuses » situées entre des espaces urbanisés (secteur du bourg Est),
- de déclasser de vastes parcelles urbanisables classées en zone INA (La Combe) dont la vocation n'est pas d'être urbanisée à court ou moyen terme,
- de délimiter des secteurs constructibles limités dans certains villages,
- de préserver l'activité agricole et les naturelles par la délimitation de zones inconstructibles.

B/ Révision n°1 de la Carte Communale en 2005

La révision n°1 de la Carte Communale de la commune de Chevanceaux prescrite par délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2004 a eu comme but de permettre à la commune de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements) permettant de développer l'offre de terrains à bâtir de la commune. En effet, l'élaboration de la Carte Communale a permis de libérer des possibilités de construire en continuité des espaces urbanisés de la commune répondant aux projets de construction de particuliers. Cependant, une rétention foncière s'exerce sur des terrains disposant d'une vaste superficie qui se situent en continuité de l'agglomération et qui pourraient permettre une densification significative de l'urbanisation. Ces terrains restant gelés ou ne faisant pas l'objet de projets de viabilisation d'ensemble (petits lotissements privés, groupements d'opération), la commune ne disposait pas d'une offre suffisante de terrains viabilisés prêts à être construits. Or, la recrudescence de demande de terrains à bâtir se porte justement vers ce type de terrains. Le lotissement reste donc très attractif.

La commune avait donc besoin de disposer d'une offre suffisante de terrains constructibles de superficies suffisantes pour :

- Réaliser elle-même une ou des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement communal),
- Proposer une offre de terrains constructibles à d'éventuels investisseurs privés ou publics (promoteurs, HLM, SEMIS),
- Constituer une réserve de terrains à bâtir (en vue de leur viabilisation ou éventuellement de réaliser des échanges fonciers).

Deux principaux secteurs ont été ouverts à la construction en continuité de l'agglomération :

- Le secteur de Le Pavé, Pièce de la Faurie au sud de l'agglomération.
- Le secteur du bourg est entre le cimetière et le quartier de La Rente qui constitue une « dent creuse »

C/ Révision n°2 de la Carte Communale en 2008

La révision n°2 de la Carte Communale, décidée par le Conseil Municipal en date du 27 novembre 2007 a constitué une révision de portée très limitée qui a permis :

- d'adapter le document d'urbanisme à des évolutions foncières récentes.
- d'étendre quelques secteurs A autour de villages (Les Pairats et Chez Gaboriaud)
- de déclasser le secteur constructible de Font Village pour cause de non réalisation du projet initial (gîtes) et d'une superficie importante.

D/ Révision n°3 de la Carte Communale en 2013

La révision n°3 de la Carte Communale, décidée par le Conseil Municipal en date du 11 juillet 2012, est une révision portant :

- sur la prise en compte de projets économiques dans les secteurs des Pairats et La Mercerie,
- sur l'extension très limitée de petits villages,
- sur une réduction importante de zones constructibles,
- sur la prise en compte de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et la mise en œuvre **d'une évaluation environnementale** applicable depuis le 1er février 2013 pour les communes concernées par un site Natura 2000.

CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE LA CARTE COMMUNALE ET DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les principes législatifs et réglementaires qui définissent la Carte Communale, son champ d'application et les conditions de son élaboration sont définis aux articles L. 124-1 et suivants et R. 124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La Carte Communale ne dispose pas d'un règlement propre, et c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique pour instruire les demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

A/ L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette directive a été transposée en droit français par les articles L. 121-10 à L. 121-15 et R. 121-14 à R. 121-17 du code de l'urbanisme. La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite "loi Grenelle II") a modifié plusieurs codes. La partie réglementaire a notamment été modifiée par le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. En modifiant les articles R.121-14 et suivants du code de l'urbanisme, ce décret élargit le champ d'application de l'évaluation environnementale et introduit une nouvelle procédure dite d'"examen au cas par cas". **Ce décret entre en vigueur au 1er février 2013.**

Article R. 124-2-1 du Code de l'Urbanisme

Créé par [Décret n°2012-995 du 23 août 2012 - art. 8](#)

Lorsque la carte communale doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique et décrit l'articulation de la carte avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la carte ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption de la carte sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Expose les motifs de la délimitation des zones, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la carte ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement ;

6° Rappelle que la carte fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision. Il définit des critères, indicateurs et modalités qui devront être retenus pour suivre les effets de la carte sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance de la carte communale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de révision de la carte communale, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

B/ L'Article L124-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 4

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, consultation de la chambre d'agriculture et avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, par le conseil municipal et le préfet. Cette commission rend son avis au plus tard deux mois après la transmission du projet de carte par le maire. A défaut, cet avis est réputé favorable. A l'issue de

l'enquête publique, la carte communale, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvée par le conseil municipal ou par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Elle est alors transmise par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au préfet. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte. La carte approuvée est tenue à disposition du public.

La carte communale est révisée selon les modalités définies à l'alinéa précédent. Toutefois, le projet de révision n'est soumis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles que s'il a pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles dans une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé.

La carte communale peut faire l'objet d'une modification simplifiée lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de rectifier une erreur matérielle. La modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

Le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public prévu aux articles L. 122-4 et L. 122-4-1 et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire ou le président de l'établissement public en présente le bilan devant le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public, par délibération motivée.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, à l'exception des orientations fondamentales relatives à la prévention des inondations lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation, mentionné à l'article L. 566-7 du même code, est approuvé. Elles doivent également être compatibles avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code, avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation en application de l'article L. 566-7 du même code, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation définis en application des 1° et 3° du même article L. 566-7. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans.

C/ Extraits du Règlement National d'Urbanisme

Article R. 111-2 :

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.

Article R. 111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D/ Les outils introduits par les lois S.R.U et Urbanisme et Habitat et par la réforme du Code de l'Urbanisme applicable depuis le 1er octobre 2007

Identification des éléments paysagers :

L'article 59 de la loi U.H permet de soumettre à autorisation spéciale (au titre d'une déclaration préalable) des travaux, installation ou aménagements non soumis à un régime d'autorisation préalable (PC, DT...) ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager **par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.**

Article R421-23 :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

Cette identification institue de fait un régime de permis de démolir :

Article R. 421-28 :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme **ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.**

Permis de démolir :

L'article 57 de la loi U.H introduit la possibilité de soumettre **au régime du permis de démolir** des périmètres préalablement définis par délibération du Conseil Municipal.

Sur la commune de Chevanceaux, le permis de démolir reste applicable dans la servitude AC1 de protection du Château de la Chaux.

Article R.421-27 :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Régime déclaratif des clôtures :

Le conseil municipal peut décider par délibération du Conseil Municipal de ré-instituer un régime déclaratif pour les clôtures non agricoles (non applicable depuis la réforme du Code de l'Urbanisme du 1^{er} octobre 2007)

Article R. 421-12 :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Droit de préemption :

L'article 41 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 insère, après le premier alinéa de **l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme**, un alinéa ainsi rédigé : « Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée ».

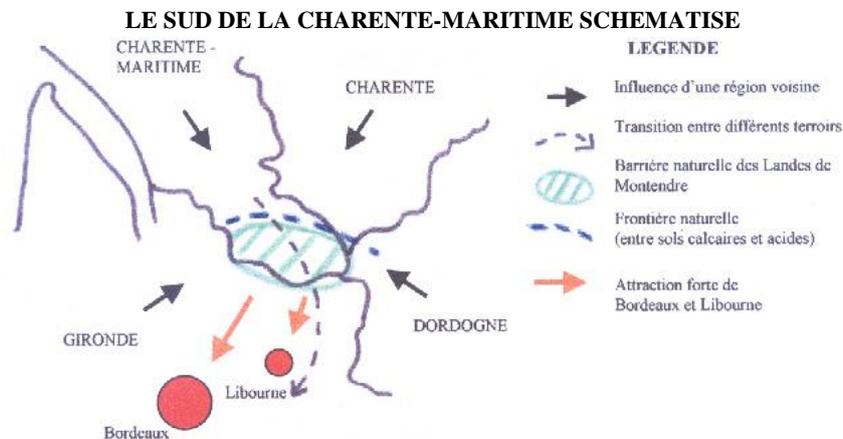
I / ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL, AGRAIRE ET URBAIN

1. LOCALISATION ET SITUATION DE LA COMMUNE

Une commune du sud de la Charente-Maritime

Le sud de la Charente-Maritime est une région particulière caractérisée conjointement comme :

- Un territoire situé à la confluence de différentes régions (Saintonge, Charente, Gironde, Dordogne) dont le patrimoine, le paysage et le terroir sont marqués par leurs influences (architecture, vigne, essences d'arbres...).
- Un territoire de transition où le massif boisé de Montendre annonce celui des Landes girondines et où le terroir viticole de Mirambeau annonce le vaste vignoble bordelais.
- Un territoire marqué par des barrières (Landes de Montendre) ou des frontières (transition entre des sols calcaires et acides) naturelles.
- Un territoire fortement attiré par les villes de Bordeaux et Libourne.

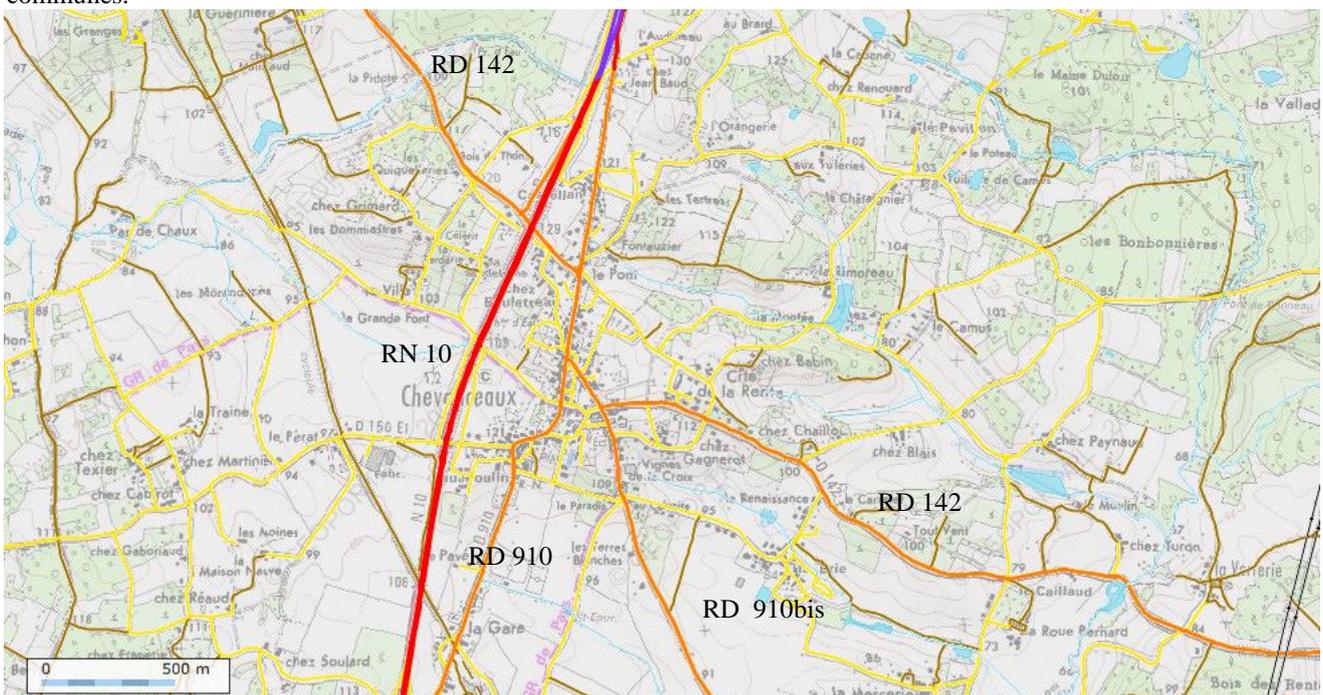


Une commune à la confluence de plusieurs départements

La commune de Chevanceaux est une commune rurale située au sud du département de la Charente-Maritime, à environ 160 km de La Rochelle et à seulement une soixantaine de kilomètres de Bordeaux (au sud) et à une vingtaine de kilomètres de Barbezieux (au nord).

La commune est limitrophe, au nord, du département de la Charente et appartient au canton de Montlieu-La-Garde qui est également limitrophe du département de la Gironde et proche de celui de la Dordogne.

La commune appartient à la Communauté de Communes Haute-Saintonge dont le siège est à Jonzac et qui comprend 123 communes.



Une bonne desserte par les voies de communication

Chevanceaux est bien desservie par les axes de communication puisqu'elle est traversée par la Nationale 10, axe classé « grande liaison d'aménagement du territoire ». La N 10 a été déviée du centre-bourg de Chevanceaux en 1988. La commune est également traversée par la D 910 bis permet de relier Chevanceaux à Jonzac (33 km) au nord, et à Montguyon (12 km) puis Libourne (48 km) au sud.

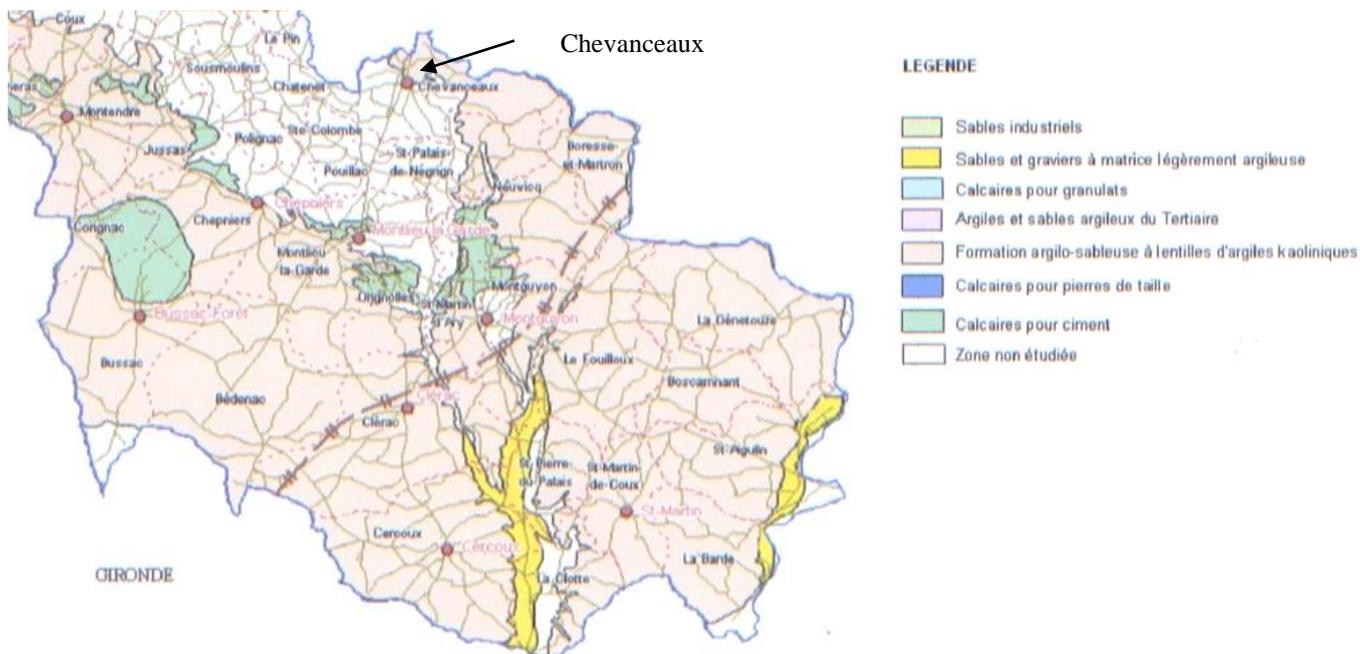
La superficie de la commune est de 2177 hectares dont 549 hectares boisés (25 %).

2. MILIEUX PHYSIQUES

2.1. Géologie et aptitude des sols

Deux grands types de sols sont présents sur la commune et déterminent ainsi leur utilisation agricole :

- Les « terres de champagne », terres calcaires (rendzines riches en carbonates et en argiles héritées du calcaire), qui permettent la culture de céréales et qui sont présents sur toute la plaine agricole.
- Les « doucins », qui caractérisent les terres de landes très acides de texture sablo-argileuse. Ces derniers abritent bois et landes à l'est de la commune. Ces terres sont très pauvres et permettent seulement la culture de la vigne.



2.2. Topographie et hydrographie

Un relief faiblement accentué au sud et à l'ouest de la commune, et plus marqué au nord et à l'est

La commune de Chevanceaux a un relief qui alterne entre un vallonnement modéré au sud et à l'est du bourg (sur la plaine agricole) à un vallonnement accentué au nord et à l'est.

Le Lary donne naissance à une vallée très faiblement encaissée qui sépare la commune en deux « talus » autour d'un axe nord/sud :

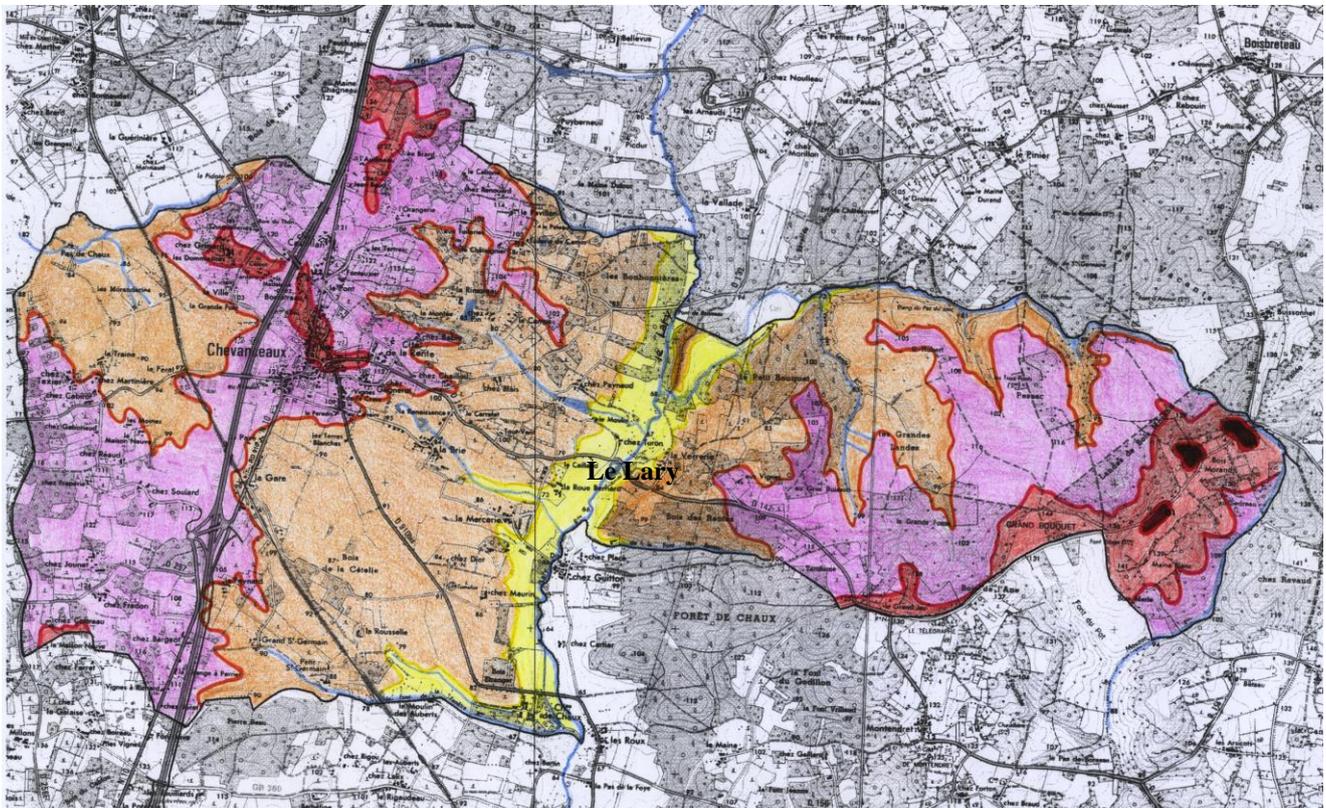
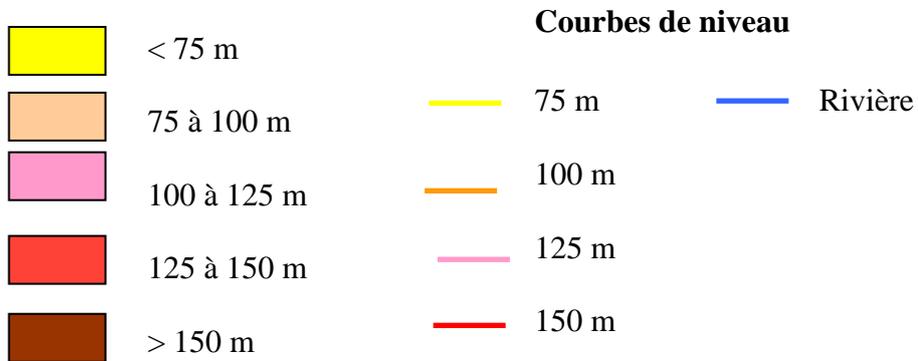
- A l'ouest du Lary s'étend une plaine peu vallonnée d'altitude modérée où l'agriculture céréalière est pratiquée (entre 70 et 110 m d'altitude). Plus à l'ouest, le bourg de Chevanceaux s'élève à environ 125 m d'altitude et domine toute la plaine agricole. Au nord-est du bourg, s'étend une zone au vallonnement accentué où l'occupation du sol est plus diversifiée et alterne entre prêtres, bois, hameaux, vignes et champs. Un affluent du Lary donne naissance à une vallée secondaire aux talus accentués.
- A l'est du Lary, le talus remonte et donne naissance à un « plateau » couvert de bois et de landes dont l'altitude moyenne est de 100 à 110 m d'altitudes pour culminer à l'extrémité est de la commune à 154 m à hauteur de Bois Morand. Ce plateau est entrecoupé de petits vallons formés par des ruisselets.

Un réseau hydrographique structuré par la vallée du Lary qui traverse la commune du nord au sud

Le réseau hydrographique est essentiellement marqué par le Lary qui traverse la commune du nord au sud. Un certain nombre de petits ruisseaux secondaires (quatre à l'ouest et deux à l'est) s'y jettent et donnent naissance, sur leur passage, à des mares, étangs et retenues d'eau artificielles.

La commune est occupée, à ses extrémités est et ouest, par des vallées secondaires comme celle du ruisseau de la Pimparade, qui marque une partie des limites nord-ouest de la commune. A l'est, le réseau hydrographique est constitué de petits ruisseaux (Vallée des Landes, le Mouzon) et de petits étangs (Etang du Pas du Jonc).

CARTE DE TOPOGRAPHIE ET D'HYDROGRAPHIE



3. LES ESPACES NATURELS ET AGRAIRES

3.1. Les différents milieux naturels et agraires

Concernant les espaces naturels, ou plutôt, les espaces agraires (la marque de l'homme est omniprésente), la commune de Chevanceaux peut être divisée en cinq secteurs différents :

- Sur une large bande d'orientation nord-ouest / sud-est, au sud du bourg, s'étend une vaste plaine agricole au relief peu marqué où la culture céréalière est pratiquée. Le paysage est très ouvert, les parcelles de vastes tailles, et les bosquets ou alignements d'arbres sont présents de manière relique.

Si la valeur agronomique des terres est bonne, la valeur écologique, quand à elle, n'est pas des plus favorables (peu ou pas d'habitat naturel et de zones de connexion).

L'habitat rural est faiblement présent sous forme de fermes isolées.

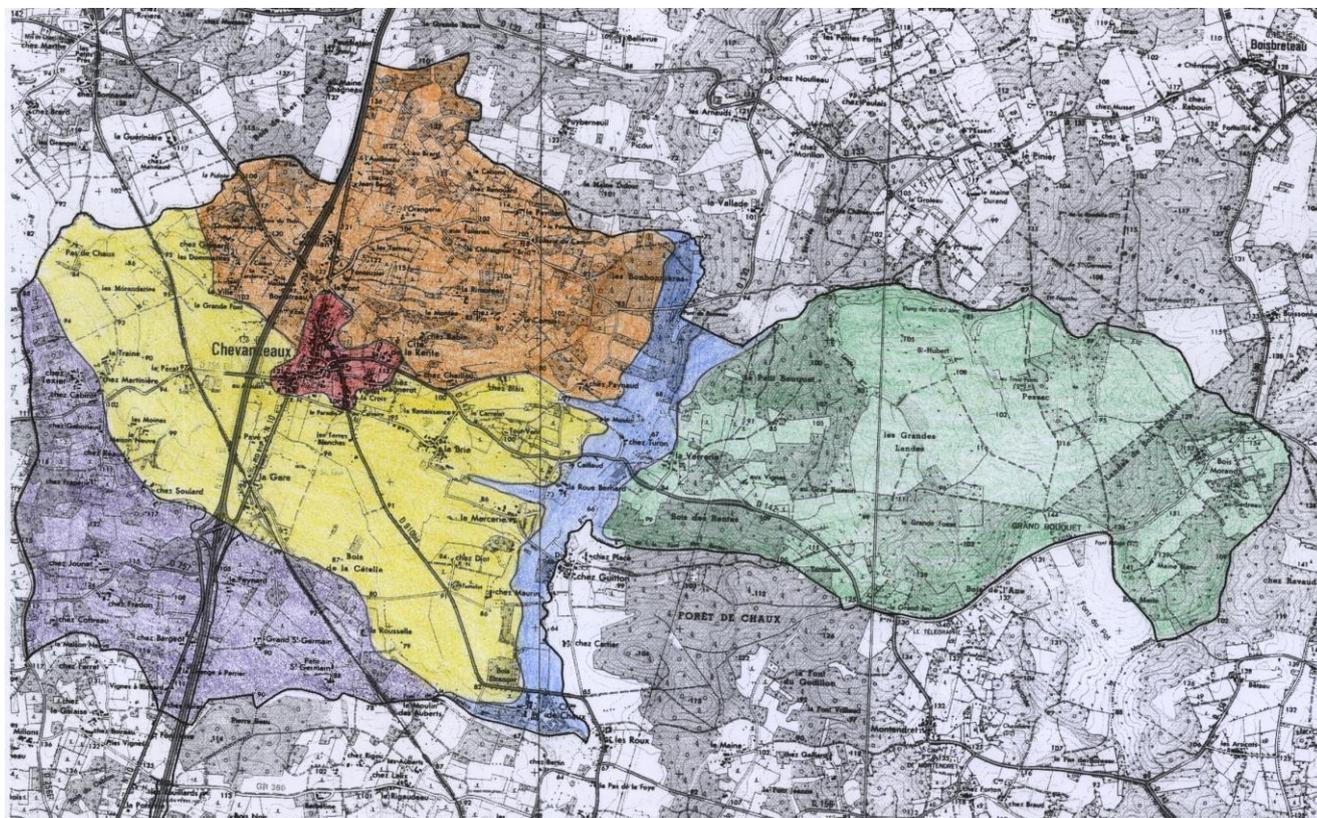
- A l'extrémité sud-ouest de la commune, l'occupation du sol se diversifie pour laisser place à une mosaïque de milieux composée de petits massifs boisés, de cultures de vigne, de prêtres et de champs où l'habitat est présent sous forme de petits hameaux et fermes isolées en plus grand nombre. La valeur paysagère est forte et les conditions écologiques favorables.

- Ces dernières caractéristiques rejoignent celles de la partie nord de la commune. Bois, vignes, prêtres, hameaux, fermes, étangs alternent dans un relief plus marqué offrant un paysage de qualité. La diversité de ces milieux et leur interpénétration offrent des conditions écologiques favorables à l'accueil d'espèces faunistiques et floristiques diverses (en effet, ce sont les zones de connexion entre des milieux différents qui sont souvent les plus riches d'un point de vue écologique). L'habitat rural est dispersé et se compose d'un nombre important de fermes et petits hameaux.

- La vallée du Lary constitue une transition naturelle entre les parties cultivées et habitées de la commune (à l'ouest) et sa partie boisée et plus désertique (à l'est). Le Lary est bordé d'une ripisylve qui permet d'apprécier le tracé et la sinuosité de la rivière. Un étang artificiel a été aménagé et offre aux habitants de la commune un lieu de récréation agréable.

- A l'extrémité est de la commune, s'étend un vaste massif boisé composé de plantations de pins maritimes et de landes (voir description espaces protégés). Les habitations y sont très rares et la vigne est cultivée sur certaines parcelles. Les vastes étendues déboisées offrent de larges points de vue sur la plaine qu'elles dominent.

CARTE DES ENTITES NATURELLES ET AGRAIRES



Légende



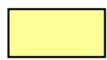
Mozaïque de milieux naturels et agraires (relief accentué).

Alternance entre près, vigne, champs et parcelles boisées.
Paysage dynamique de qualité.
Conditions écologiques favorables dues à l'alternance de milieux.
Exploitation du sol de type polyculture.
Nombreux hameaux et fermes dispersés sur le territoire.
Relief accentué (talwegs).



Le bourg

Situation à l'extrémité sud de la dernière entité et en position de promontoire (121 m d'altitude) dominant la plaine agricole (entre 80 et 100 m d'altitude).



Plaine agricole au paysage ouvert.

Agriculture intensive (maïs, céréales, quelques vignes).
Terres de Champagne (bonne valeur agronomique).
Paysage ouvert



Mozaïque de milieux naturels et agraires (relief peu accentué).

Alternance entre près, vigne, champs et parcelles boisées.
Paysage dynamique de qualité.
Exploitation du sol de type polyculture.
Hameaux et fermes dispersés sur le territoire.
Relief peu vallonné.



Vallée du Lary.

La végétation qui borde les berges (ripisylve) permet de distinguer la rivière dans un paysage ouvert.
Le tracé est sinueux et marque une transition entre la partie boisée (est) et habitée (ouest) de la commune.
Site NATURA 2000 orienté sur la protection de l'habitat du Vison d'Europe (Directive habitat - ZPS).



Massifs boisés et landes (Forêt de Chaux)

Alternance entre bois, landes et vignes.
Essences forestières : pins maritimes, chênes.
Habitats ayant un intérêt écologique (landes humides, petits étangs, tourbières).
Zones naturelles protégées (ZNIEFF et Zone NATURA 2000).
Sols très acides de type « doucins ».
Le massif domine la plaine agricole (altitudes ente 80 et 153 m).
Présence d'un petit nombre de fermes isolées.

3.2. Les mesures de protection environnementales

3.2.1. Les ZNIEFF de type 1 et 2

➤ La ZNIEFF de type 1 n° 078 « Le Pinier »

DESCRIPTION

Il s'agit d'un vaste ensemble de landes plus ou moins humides, de bois de chênes, et de petits étangs aux rives tourbeuses localisées dans les vallons ; la nature argilo-siliceuse du sol et la situation géographique de la zone au sud de la région Poitou-Charentes y ont permis le développement de nombreuses plantes du sud-ouest de l'Europe, dont certaines sont très rares au niveau régional : AVOINE DE THORE, SABLINA DES MONTAGNES ET PHALANGERE BICOLORE dans les landes, et LINAIGRETTE, NARTHECIUM OSSIFRAGE ou DROSE INTERMEDIAIRE dans les zones marécageuses bordant les étangs. Les micro-tourbières situées en périphérie des étangs sont actuellement des milieux en voie d'extinction en Poitou-charentes et, avec elles, les espèces spécialisées qui leur sont strictement inféodées.

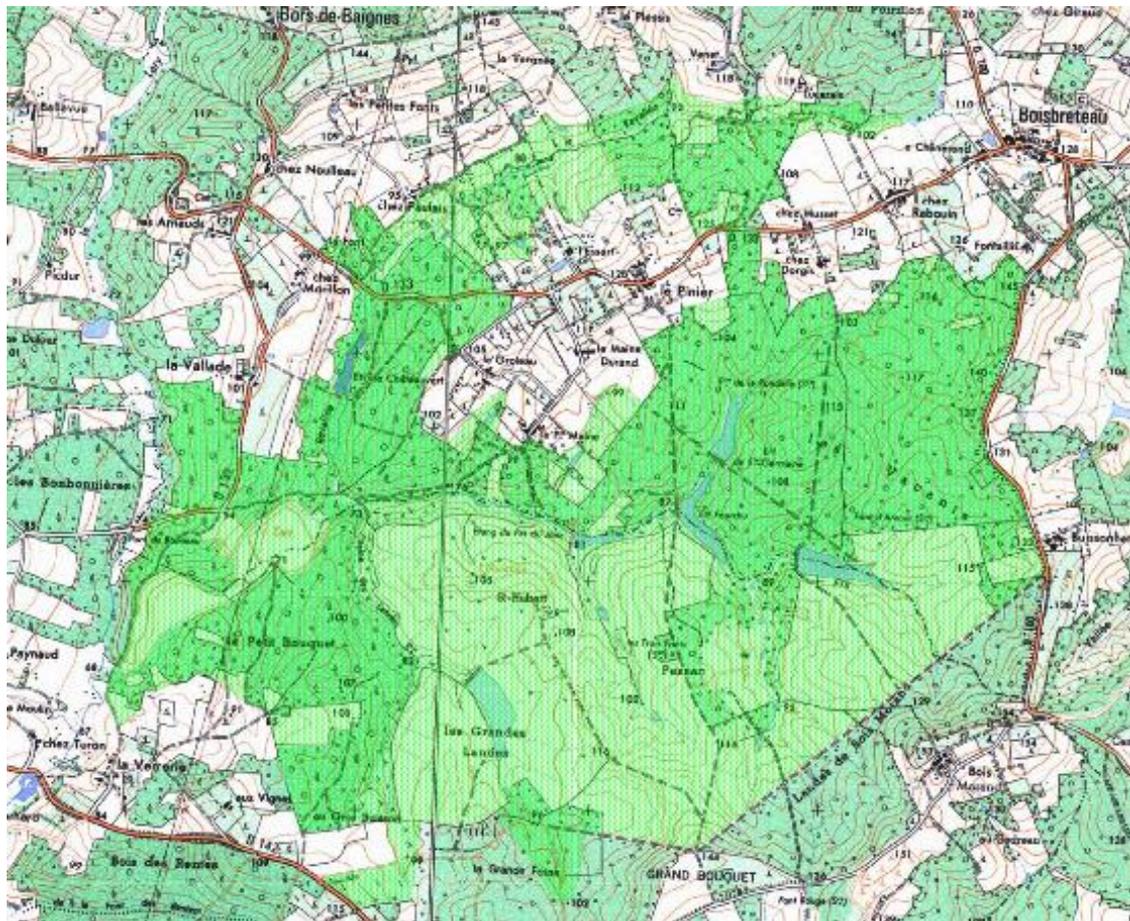
Le site s'enrichit également d'une faune remarquable avec la présence d'un petit mammifère méditerranéen, la MUSARAIGNE DES JARDINS, ainsi que de plusieurs oiseaux rares et menacés qui utilisent la zone comme lieu de nidification ou comme territoire de chasse : plusieurs rapaces , ENGOULEVENT D'EUROPE, FAUVETTE PITCHOU ; il sert enfin de zone de reproduction pour la CISTUDE D'EUROPE, seule tortue sauvage de l'ouest de la France.

PROTECTION – GESTION

L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement : cependant, il appartient à la commune de veiller à ce que les documents d'aménagement assurent sa pérennité, comme le stipule l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement et l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

Il pourrait être envisagé ultérieurement, en accord avec le (ou les) propriétaire(s) concerné(s), quelques mesures de gestion destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de la zone :

- Limiter les plantations de conifères qui entraînent une perte importante de diversité animale et végétale.
- Maintien du caractère marécageux des rives d'étangs en s'abstenant de planter des résineux à moins de 50 mètres de ceux-ci.
- Maintien d'une surface maximale de lande d'un seul tenant.



➤ La ZNIEFF de type 2 n°872 « Vallée du Palis et Lary »

3.2.2. Les zones Natura 2000 : Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

Zone NATURA 2000 – Directive Habitat –ZSC de Landes de Touvérac-St Vallier (N°20- FR5400422). Site désigné par arrêté ministériel du 9 août 2006 (Journal officiel du 25 août 2006). DOCOB validé le 16 février 2012.

DESCRIPTION ET INTERET DU SITE

Le site correspond à un secteur de la double Charentaise, vaste région naturelle caractérisée par des sols sablo-argileux acides (dépôts tertiaires continentaux) et son importante couverture boisée. Cet ensemble à dominante forestière abrite de nombreux habitats remarquables dont plusieurs sont considérés comme menacés dans toute l'Europe de l'ouest : landes sèches ou mésophiles à Bruyère ciliée, landes tourbeuses à Bruyère 4 angles, tourbières acides à droséras, pelouses calcifuges, étangs méso-oligotrophes, fourrés à Piment royal, aulnaies tourbeuses à Osmonde royale, ruisselets à courant rapide...

Outre ces habitats remarquables, le site héberge également un certain nombre d'espèces animales rares ou menacées qui renforcent son intérêt communautaire : Loutre, Vison d'Europe, Cistude, chauves-souris...

Le site a par ailleurs déjà été inventorié en plusieurs ZNIEFF en raison des éléments patrimoniaux signalés ci-dessus (4 espèces protégées au niveau national ou régional, 33 espèces animales menacées...).

EVALUATION DE LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL AU SENS DE LA DIRECTIVE :

NOMBRE D'HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 9 (dont 4 prioritaires)

(53 présents en Poitou-Charentes, dont 11 prioritaires)

NOMBRE D'ESPECES VEGETALES ET ANIMALES D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 29

(108 présentes en Poitou-Charentes, dont 4 prioritaires)

OBJECTIFS ET PRINCIPES DE GESTION

- Préserver la structure et les fonctions des habitats d'intérêt naturel ou semi-naturel remarquables – landes sèches à humides, tourbières, pelouses sèches, prairies maigres de fauche, ruisselets, aulnaie-frênaie riveraine, vieilles pinèdes, forêts de chênes tauzin – avec une attention particulière pour les zones présentant les combinaisons les plus originales de ces différents types d'habitats (« noyaux durs »).

- Préserver les habitats d'espèces menacées, notamment celles liées au réseau hydrographique (Loutre, Vison d'Europe, Cistude...).

- Maintenir ou restaurer des connexions entre les isolats ou groupes d'habitats remarquables.

- Préserver des surfaces significatives de paysages originaux mais en fort déclin car liés à des pratiques agricoles ou sylvicoles en voie de disparition : landes atlantiques.

Source : DREAL Poitou Charentes – Résumé de la fiche du site FR5400437

Zone NATURA 2000 – Directive Habitat –ZSC « Vallée du Lary et du Palais» (N° 81 – FR 5402010). Site désigné par arrêté ministériel du 22 août 2006 (Journal officiel du 5 septembre 2006). DOCOB en cours de réalisation.

DESCRIPTION ET INTERET DU SITE

Vallées oligo-mésotrophes se jetant dans la Dronne et traversant les ables tertiaires de la Haute-Saintonge Boisée. L'intérêt majeur du site réside dans la présence d'une population de Vison d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale. La proximité des secteurs amont du Lary et du Palais avec des cours d'eau du bassin de la Charente (Trèfle) joue d'ailleurs un rôle majeur pour cette espèce en permettant des échanges d'animaux entre ces deux bassins alluviaux (corridor de déplacement et de colonisation).

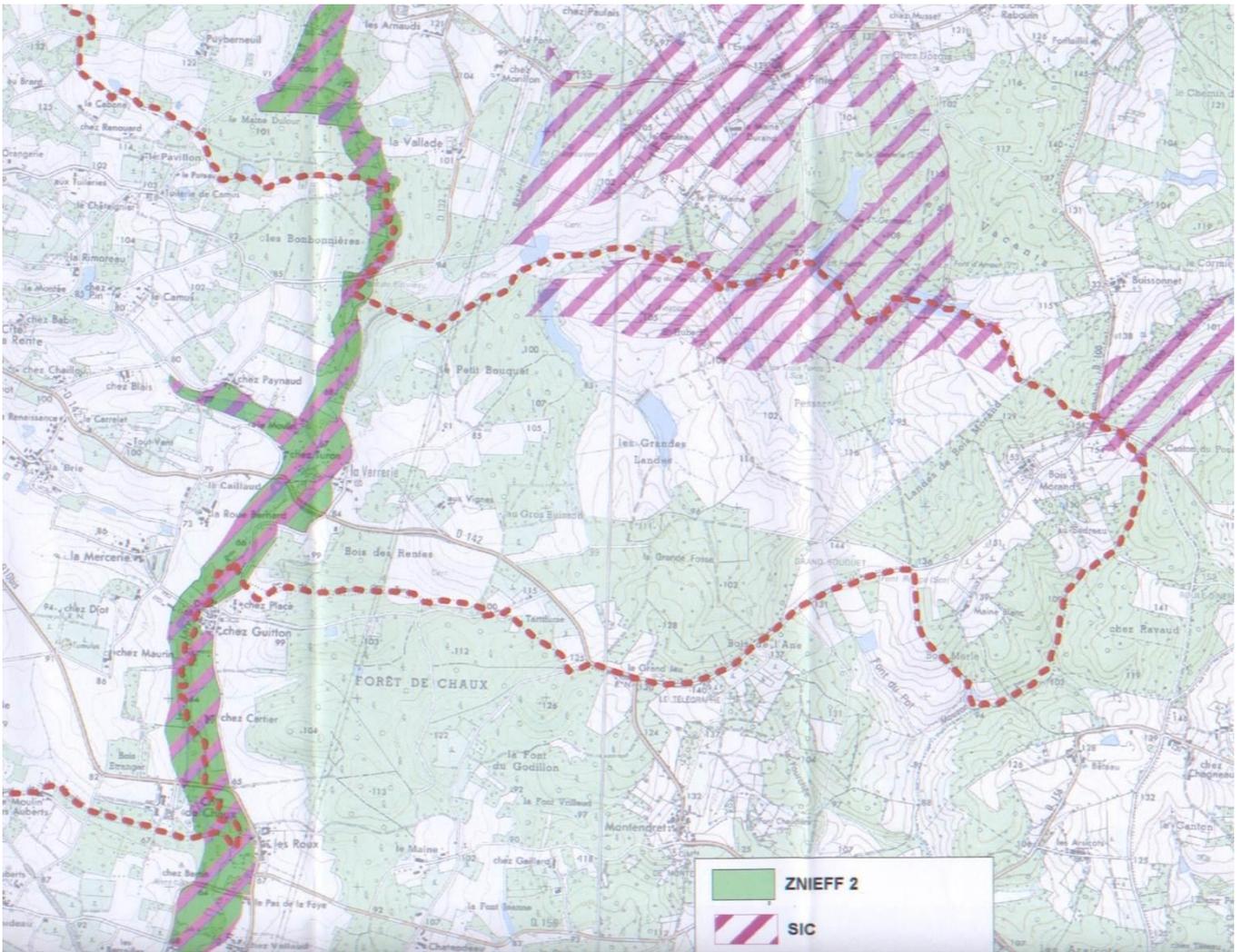
Ces vallées associent des milieux variés : cours d'eau lent à nombreux méandres et ramifications isolant des îlots boisés ; rivière à courant rapide et eaux bien oxygénés ; boisements hygrophiles linéaires ; bas-marais alcalins ou acides, cultures. Plusieurs autres espèces et habitats d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes) fréquentent la zone. C'est par exemple le cas de la Loutre, du Murin de Bechstein, de la Cistude d'Europe, de la Lamproie de Planer, du Toxostome et de plusieurs espèces d'invertébrés.

OBJECTIFS ET PRINCIPES DE GESTION

D'une façon générale, les habitats et espèces concernés dépendent d'un écosystème aquatique de bonne qualité (qualité et quantité des eaux, berges et ripisylve bien gérées...) conformes aux principes de gestion habituellement préconisés par des schémas directeurs d'aménagement des eaux (SDAGE).

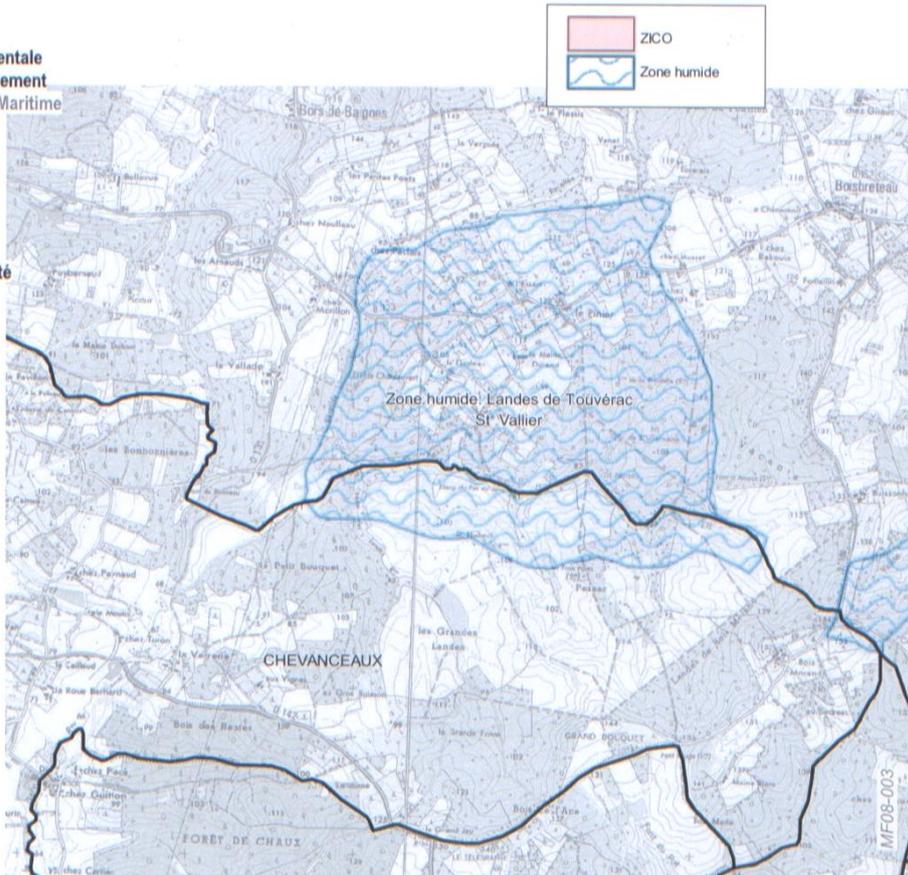
De façon plus précise, les préconisations de gestion seront définies sous forme d'un document d'objectifs (DOCOB) élaboré sous l'égide d'un comité de pilotage local associant les représentants des acteurs concernés (administrations, élus, agriculteurs, pêcheurs, chasseurs...).

Source : DREAL Poitou Charentes – Résumé de la fiche du site n°81



direction
départementale
de l'Équipement
Charente Maritime

service
territoire
et solidarité



3.2.3. Les objectifs de gestion du SDAGE Adour Garonne

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour Garonne. Il a été élaboré par le comité de bassin et est approuvé par l'Etat par arrêté du Préfet coordonnateur du Bassin Garonne en date du 6 août 1996.

Dans l'objectif de protection, il y a lieu de porter une attention particulière :

- à préserver la valeur biologique des zones vertes,
- à maintenir les espaces naturels d'épandage des crues,
- à réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

3.2.4. Les objectifs de gestion du SAGE Isle Dronne

La commune de Chevanceaux est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Isle Dronne dont le périmètre a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 17 mai 2011. Les enjeux stratégiques retenus par ce SAGE sont les suivants :

- Réduction du risque d'inondations
- Amélioration de la gestion des étiages
- Amélioration de la qualité des eaux
- Préservation du patrimoine naturel et des milieux aquatiques
- Valorisation touristique des vallées de l'Isle et de la Dronne.

3.2.4. Incidences du classement de la RN 10 et de la RD 910 bis en route à grande circulation

La protection contre le bruit

La commune de Chevanceaux est soumise aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99-2692 du 17-09-1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime.

Nationale 10 est classée en catégorie 1 qui établit un fuseau de 300 m de part et d'autre de la voie à l'intérieur duquel les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur.

Application de l'article L. 111-1 4 du Code de l'Urbanisme : loi Barnier sur les entrées de ville

Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant des zones, contenues dans le « Plan local d'Urbanisme » ou un document en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Axes et périmètres concernés :

Nationale 10 : Bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

RD 910 bis : Bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

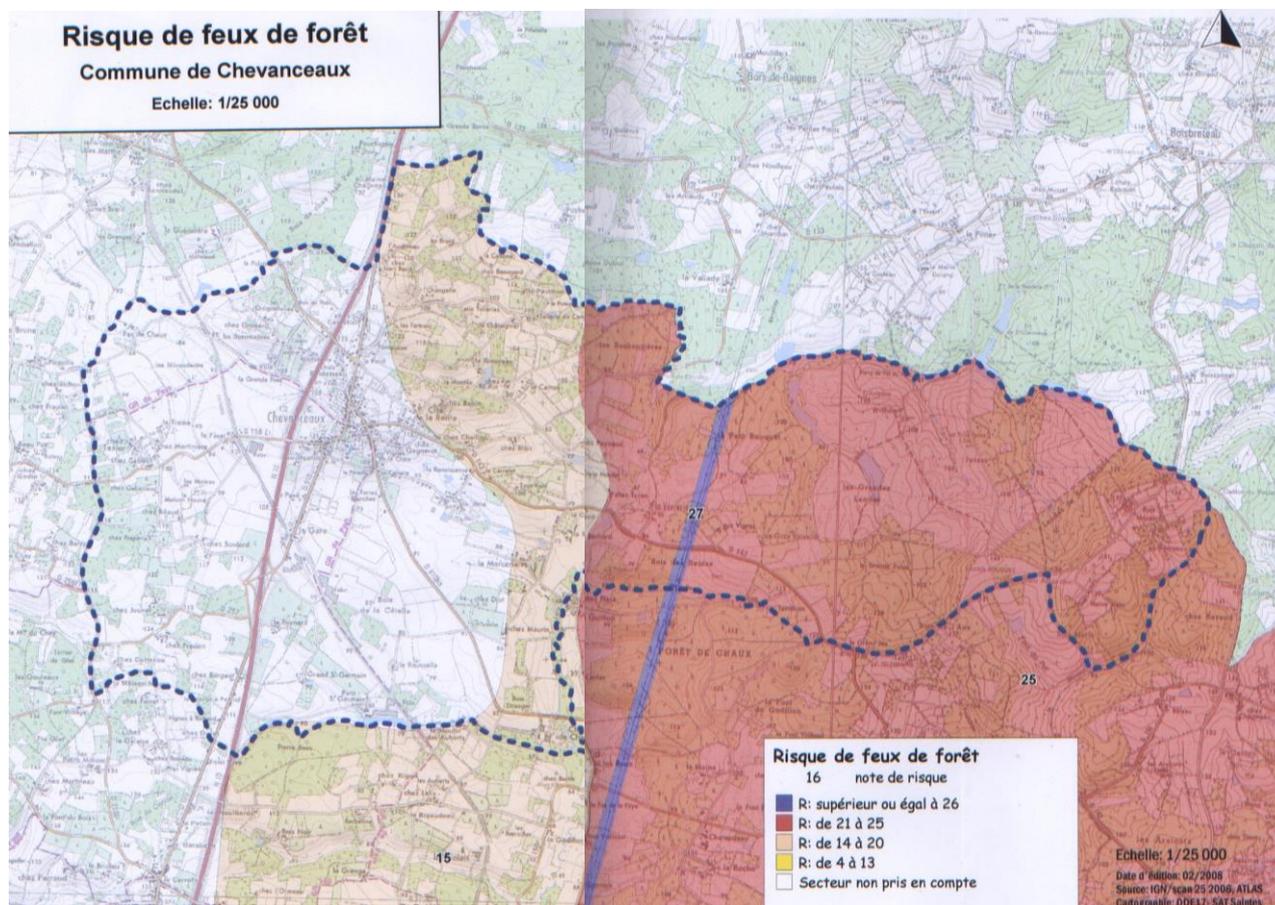
3.3. Les risques naturels

3.3.1. Risque feux de forêt classé très fort

Selon l'Atlas des risques de feux de forêt en Charente-Maritime, le risque de feux de forêt sur la commune de Chevanceaux est **très fort**. Ce dernier recommande d'éviter l'urbanisation trop près des massifs boisés.

Il n'y a pas d'autres risques naturels majeurs sur la commune. Le Lary ne constitue pas une menace pour les zones habitées puisque ces dernières sont peu présentes en bordure de la rivière.

- Risque industriel.



3.3.2. Arrêtés de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/06/1989	31/12/1997	12/06/1998	01/07/1998
Inondations et coulées de boue	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2009	31/10/2009	23/05/2011	26/05/2011
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	06/11/2012	09/11/2012

3.3.3. Risques liés au retrait-gonflement des sols argileux

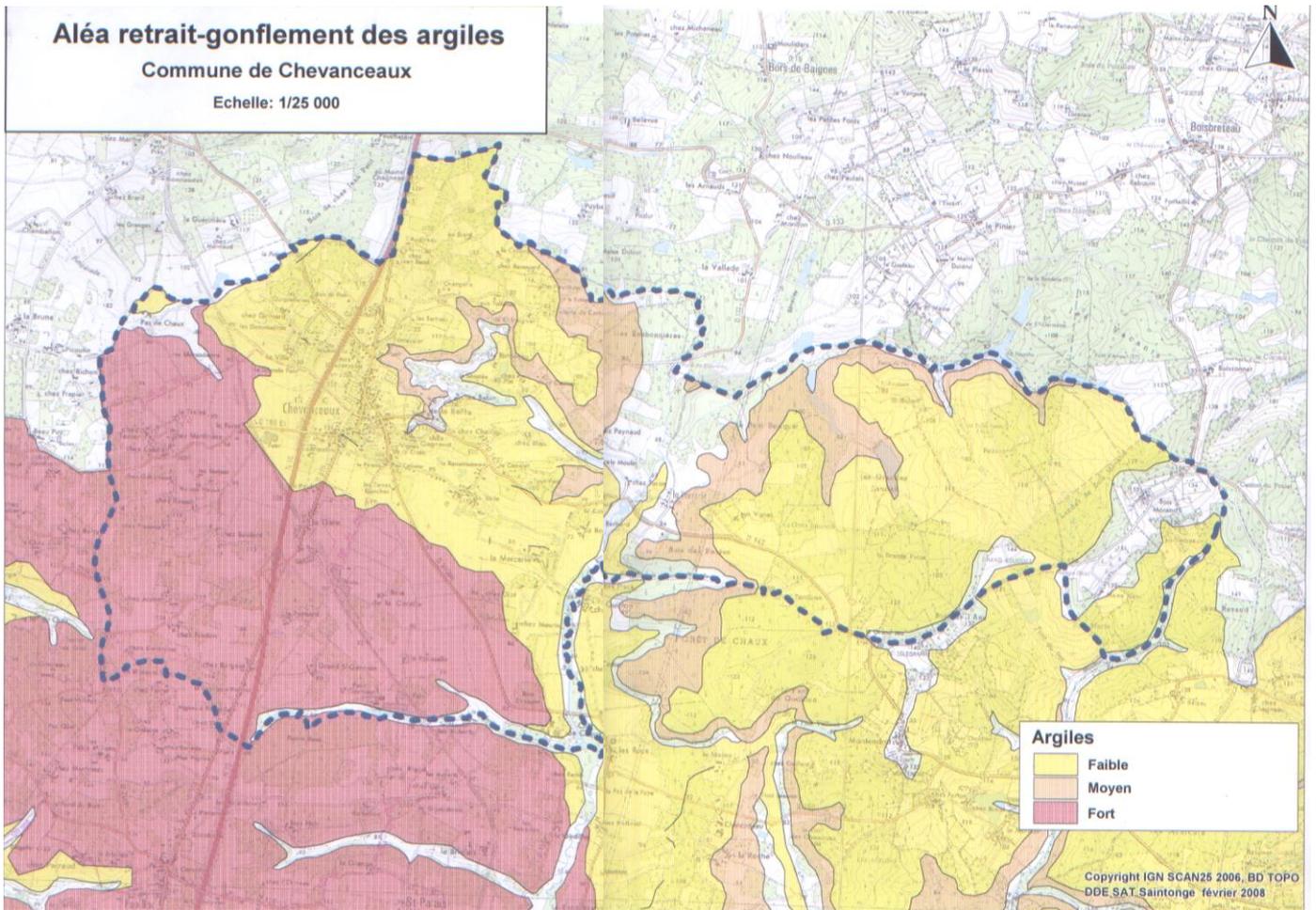
La commune de Chevanceaux est concernée par le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux notamment en partie sud-ouest de la commune (aléa fort). L'aléa est faible sur le bourg.

Prévention des risques sur les constructions existantes :

Objectif : ne pas aggraver la vulnérabilité par rapport à l'état actuel et essayer d'améliorer la situation par des dispositifs aspécifiques destinés à limiter les variations hydriques proches des bâtiments.

Adaptation des fondations :

Les profondeurs d'ancrage sont à adapter aux caractéristiques locales du sol mais doivent être suffisantes pour s'affranchir des variations saisonnières d'humidité (0,80 m en aléa faible à moyen ; 1,20 m en aléa fort).



3.3.4. Risque inondation :
Atlas des zones inondables de Charente-Maritime : Le Lary



Carte hydrogéomorphologique

Lary - Planche 2/5
 1 / 25 000

LEGENDE

- Unités hydrogéomorphologiques**
 - Lit mineur
 - Lit moyen (crues fréquentes)
 - Lit majeur (crues fréquentes à exceptionnelles)
 - Plan d'eau
- Encaissants**
 - Terrasse alluviale
 - Versants
 - Colluvions
 - Limite plaine alluviale nette
 - Limite plaine alluviale imprécise
- Structures morphologiques**
 - Versants
 - Talus nets
 - Talus peu marqués
 - Cônes de déjection actifs
 - Cônes de déjection inactifs
- Structures secondaires**
 - Axe d'écoulement
 - Bras artificiel
 - Remblais d'infrastructure
 - Dépression de lit majeur
 - Lit recalibré
 - Point de débordement
- Éléments d'occupation du sol**
 - Ouvrages d'art
 - Seuils, barrages
 - Bâtiments (non indiqués sur le fond de plan)
 - Stations d'épuration
 - Captage d'eau potable
 - Camping
 - Remblais
 - Carrières
- Limite d'un PPRI ou atlas antérieur
- Limite relevée lors d'une enquête postérieure
- 1 Fiches repères de crue
- 1 Photos

NTS 610185 - hydrogeo_18_lary_pl2.wor Janvier 2008

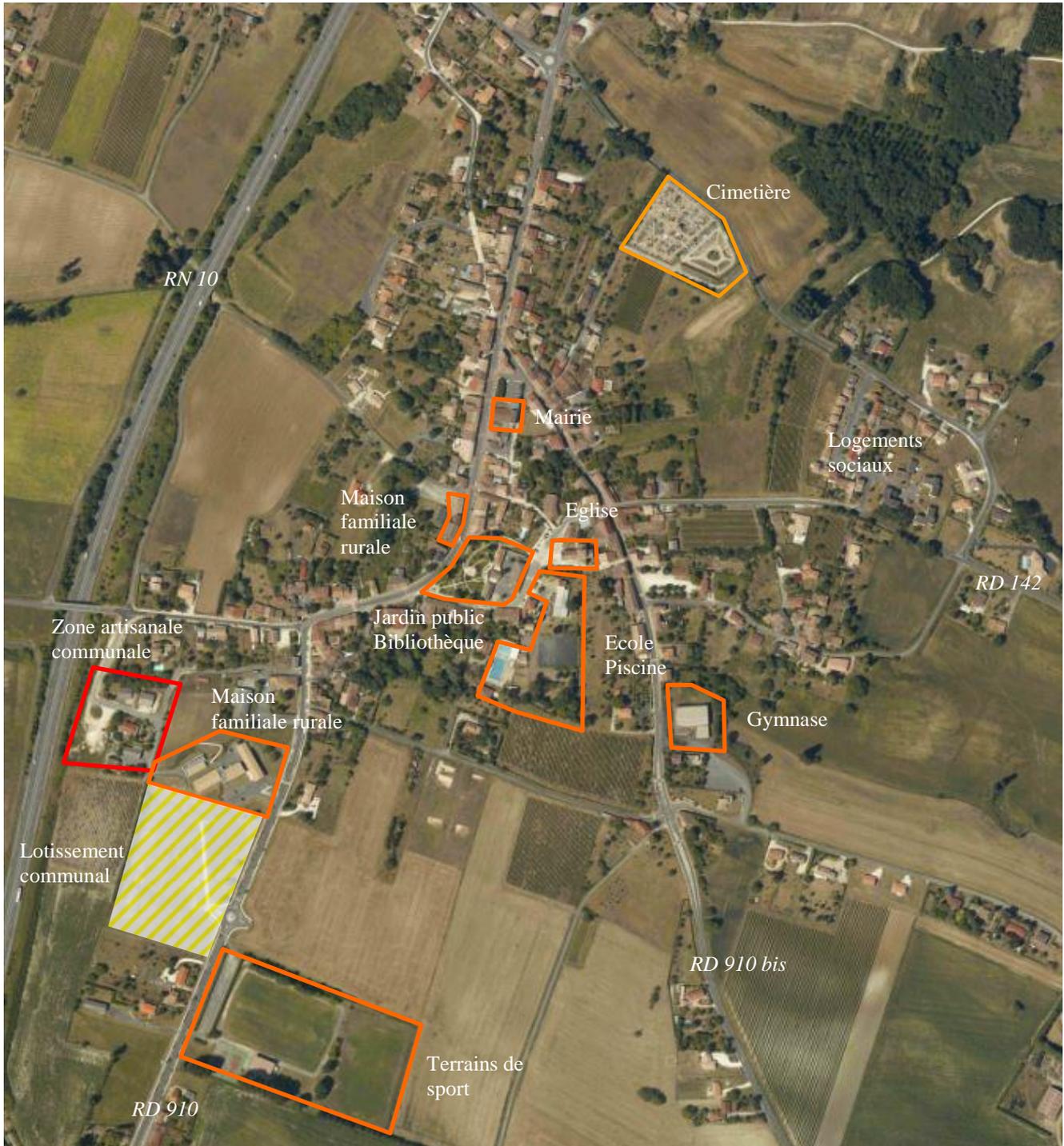
3.3.5. Autres risques

Risque « Transport et matières dangereuses » lié au transport de produits chimiques sur la RN 10 et la RD 910 bis.
 Risque sismique de Niveau 2 (zone de sismicité faible).
 Risques industriels : liste des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime Seveso
AGS SA Bois des Rentes (Chevanceaux)	17210	CHEVANCEAUX	Non-Seveso
CABANNES	17210	CHEVANCEAUX	Non-Seveso
SURVITEC SAS ex. ZODIAC	17210	CHEVANCEAUX	Non-Seveso
SVE - Chevanceaux	17210	CHEVANCEAUX	Non-Seveso

4. CARACTERISTIQUES ET ORGANISATION DES ESPACES BATIS

4.1. Le Bourg



Un centre bourg fortement marqué par le relief et le passage de l'ancienne N 10

Le bourg de Chevanceaux est situé sur une ligne de crête qui culmine à environ 125 m d'altitude et qui domine toute la plaine agricole. Ce dernier regroupe la grande majorité des habitants de la commune.

Le bourg, à l'origine de petite taille, s'est développé autour de son église puis le long de l'ancienne RN 10. Cet axe majeur, aujourd'hui dévié, a fortement marqué la structure et le paysage urbain. Le bâti s'est donc majoritairement concentré le long de l'ancienne nationale ainsi qu'à l'est du bourg, le long de la D 910 bis et de la D 142. Le relief a contraint l'urbanisation à certains flancs du talus.

Un bourg dynamique et de qualité qui a su tirer parti de la déviation

La commune a bien su tirer parti de la déviation de la RN 10. A l'origine source d'une très forte nuisance, elle a aujourd'hui été requalifiée et réaménagée (rétrécissement de la chaussée, enfouissement des réseaux aériens, changement

de revêtements, plantations). Les bâtisses qui la longent, détériorées et abandonnées au temps de la nationale, ont été en grande partie réhabilitées. Les commerces et services se sont également réappropriés l'espace et contribuent au dynamisme du centre-bourg. Ce dernier est structuré par deux pôles dynamiques qui sont ceux de la mairie (qui a bénéficié d'un réaménagement et qui regroupe la mairie, la salle des fêtes et de nombreux commerçants) et de l'église (qui a également été réaménagée et qui comprend l'école et la médiathèque).

La volonté de requalifier les espaces publics permet d'offrir un cadre de vie agréable et dynamique aux habitants de la commune. L'entrée sud du bourg a également été récemment réaménagée (RD 910) et a permis d'intégrer les équipements existants (maison familiale, terrains de sport) et en cours d'aménagement (lotissement communal en cours de construction, aménagement d'un rond-point permettant une desserte de l'ensemble du secteur de Pièce de la Faurie).

La déviation de la nationale ne constitue pas une nuisance importante et elle est peu visible du bourg. Un fuseau de 300 m de part et d'autre de la voie impose des normes acoustiques aux nouvelles constructions.



Ci-dessus : l'Avenue de Paris



Ci-dessus : ruelle du bourg menant à l'église

Des extensions urbaines modérées qui tendent à gagner sur les zones agricoles

Les extensions récentes de l'urbanisation se sont inscrites en continuité de l'habitat ancien, contribuant à étendre l'agglomération au nord et à l'est du bourg ou latéralement à l'ancienne RN 10 (lotissement du château d'eau). La Cité de la Rente, qui comprend un ensemble d'habitations collectives, des logements individuels sociaux, ainsi qu'un lotissement communal, constitue un îlot urbain situé en retrait du bourg (photo ci-dessous).

D'autres constructions, plus récentes, tendent à s'éloigner encore plus du bourg et à empiéter sur les terres agricoles ou à rejoindre les proches hameaux (c'est le cas des habitations neuves qui rejoignent le hameau de la Brie). Les extensions récentes de la commune évoluent à un rythme modéré.



Ci-dessus : vue sur les logements sociaux récents du secteur de La Rente et sur les vastes terrains libres situés en continuité du bourg.

Ci-contre : réaménagement récent de l'entrée sud du bourg



4.2. Les hameaux et fermes isolées

La commune est parsemée, en majorité dans les secteurs sud-ouest et nord-est, de petits hameaux et fermes isolées. Ces cellules rurales abritent un patrimoine rural important à préserver qui se compose de maisons rurales traditionnelles, de corps de fermes et de granges comme d'un petit patrimoine dont puits, fours à pains, chais et arbres d'ornements font également partis. Les hameaux sont relativement bien conservés.



4.3. Patrimoine bâti remarquable

- **Eglise Saint Pierre (XII^e et XIX^e siècle)** : église d'origine romane totalement restaurée et agrandie dans un style néo-roman très voisin de celui d'origine.



- **Château de Chaux (XVII^e siècle) : Façades et toitures**

Immeuble inscrit au titre des monuments historiques : 21/11/1969 / Servitude AC1 de protection Monuments Historiques applicable dans un rayon de 500 m autour de l'édifice

Le château était le siège d'une seigneurie s'étendant sur la paroisse de Chevanceaux, St Palais et Pouillac en partie. En 1628, François de Jussac, seigneur de St Preuil a décidé de le mettre au goût du jour en confiant les travaux à un architecte d'Archiac, Jean Guillebot. Les bâtiments flanqués aux quatre angles de tours circulaires dominant d'anciennes douves s'ouvrent sur une cour intérieure à galerie.



Application de la servitude AC1 (dans le rayon de 500 m) :

- Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument historique ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation ne se situant pas dans un espace protégé.

- **Application du Permis de démolir**

- **Application du régime déclaratif pour les clôtures**

Patrimoine archéologique remarquable : Tumulus

4.5. Typologie de l'architecture rurale

La typologie de l'architecture locale est importante à connaître et à prendre en compte afin de respecter le patrimoine bâti lors de rénovations et d'agrandissements. Pour les constructions neuves, il est illusoire de prescrire les règles qui s'appliquent à l'habitat ancien. Un pavillon ne sera jamais bâti en pierres de taille, cependant il existe des règles simples et peu coûteuses qui permettent une meilleure intégration de ces constructions dans le paysage et l'environnement local (voir partie recommandations). La typologie suivante reprend quelques caractéristiques de l'architecture locale. Elle ne concerne que l'aspect extérieur des habitations.

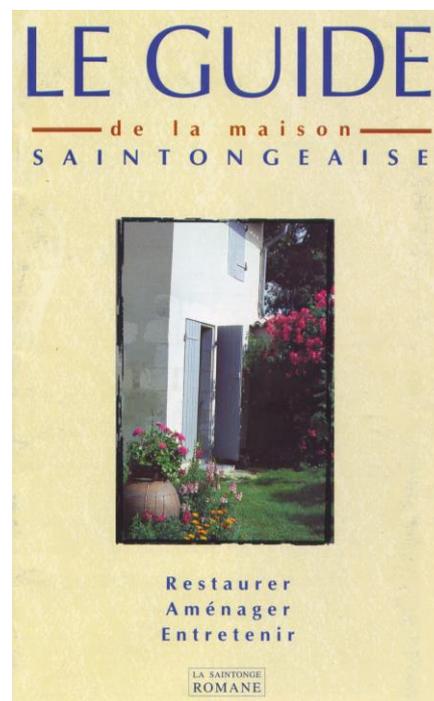
Typologie architecturale	Maisons de bourg	Fermes et maisons rurales de hameaux
Agencement dans	Densité Maisons jointes à l'alignement le long des rues.	<u>Dans les hameaux :</u> Densité Maisons disjointes implantées perpendiculairement à la rue. Certains hameaux sont agencés de manière

l'environnement et implantation		désordonnée. <u>Fermes isolées :</u> Fermes isolées réparties régulièrement sur le territoire. Une partie des dépendances agricoles prolonge l'habitation et les autres lui font face, formant des cours.
Taille et volumétrie	Deux niveaux de même hauteur. Volumes relativement imposants et simples.	Maisons d'habitation basses et allongées en général prolongées par un auvent (appelé localement «balet », une grange ou un chais). Le rez-de-chaussée sert d'habitation. Le deuxième niveau fait office de grenier.
Ouvertures	Fenêtres plus hautes que larges. Encadrement des fenêtres en pierres de taille. Volets en bois peints	Les fenêtres sont relativement nombreuses et sont plus hautes que larges. Volets en bois peints Pigeonniers parfois intégrés dans la façade
Toiture	Toitures à deux pans Tuiles plates ou canal, offrant une couleur panachée aux toitures (fortes nuances selon l'ancienneté des tuiles). Les toitures reposent sur des génoises ou des corniches (dont le raffinement est signe de richesse)	Toitures à deux ou quatre pans (deux petits cotés à pente rapide et deux longs pans) Tuiles plates ou canal, offrant une couleur panachée aux toitures (fortes nuances selon l'ancienneté des tuiles). Les toitures reposent sur des génoises ou des corniches (dont le raffinement est signe de richesse)
Façades	Pierres de taille pour les maisons bourgeoises. Moellons recouverts d'enduits ou moellons bruts sur les pignons. Couleur blonde à ocre.	Moellons grossiers ou composés de pierres taillées et assemblées recouverts ou non d'un enduit. Couleur blonde à ocre.
Clôtures	Seules les maisons de maîtres ont une clôture composée de murs à moellon ou pierre de taille et de portails à l'alignement du bâti.	Clôtures très peu présentes
Cours et jardins		Arbres d'ornements (chêne, tilleul...), puits, potagers, vergers.
Petit patrimoine	Puits	Puits, fours à pain

Pour plus d'informations :

- « Le guide de la maison saintongaise ; Restaurer, Aménager, Entretien ».
- « Haute Saintonge, son patrimoine et ses jardins » Communauté de Communes de Haute Saintonge.
- Conseils architecturaux sur le site du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine : www.culture.gouv.fr/sdap17
- Conseils et rendez-vous (permanences locales) auprès du C.A.U.E. 17, tél : 05 46 31 71 90

Toute opération de restauration ou d'adaptation d'une maison ancienne demande un savoir faire réel qui doit s'appuyer sur des conseils de professionnels (architectes, CAUE) et des outils d'information tel le « guide de la maison saintongaise ».



II / ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET FONCIERES

1. DEMOGRAPHIE

Source : INSEE, recensement 2009

Une légère croissance de la population depuis 1999

Au dernier recensement de 2009, la commune de Chevanceaux comptait 1021 habitants. La population est en légère hausse depuis 1999 alors qu'elle enregistrait jusque-là une constante depuis 1975. Le taux de variation annuelle enregistré en 2009 était de + 0,2 %.

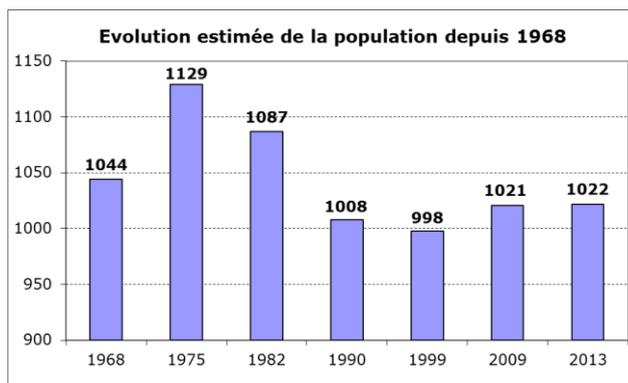
En 2009, la densité de population était de 46,9 habitants au km²

Une légère croissance du solde apparent (entrées – sorties)

Si le déficit naturel reste négatif (- 0,4 % en 2009), le solde apparent est en légère progression positive (+0,6 %) expliquant le solde global positif de +0,2 % en 2009.

Une population vieillissante

La commune de Chevanceaux connaît un vieillissement de sa population avec une baisse de la population des 15-29 ans et une augmentation des 75 ans et +. On note cependant une décroissance de la tranche d'âges des 60-74 ans.



POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,1	-0,5	-0,9	-0,1	+0,2
- due au solde naturel en %	+0,1	-0,2	-0,5	-0,5	-0,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,0	-0,3	-0,4	+0,4	+0,6
Taux de natalité en ‰	13,3	12,4	7,6	7,9	8,9
Taux de mortalité en ‰	11,9	14,6	12,7	12,7	12,9

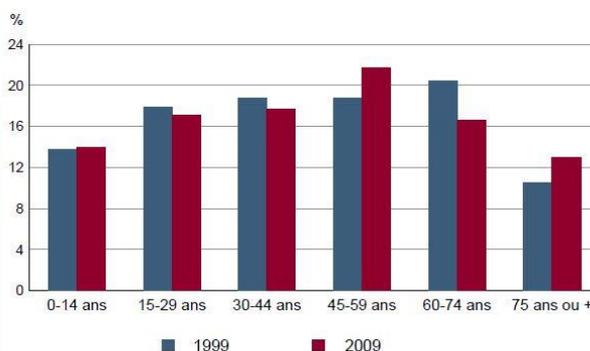
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2009

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	508	100,0	513	100,0
0 à 14 ans	76	15,0	66	12,9
15 à 29 ans	97	19,1	77	15,1
30 à 44 ans	83	16,4	97	19,0
45 à 59 ans	111	21,9	110	21,5
60 à 74 ans	81	16,0	88	17,2
75 à 89 ans	56	11,0	70	13,7
90 ans ou plus	3	0,6	3	0,6
0 à 19 ans	116	22,9	94	18,4
20 à 64 ans	290	57,0	294	57,3
65 ans ou plus	102	20,1	124	24,3

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge

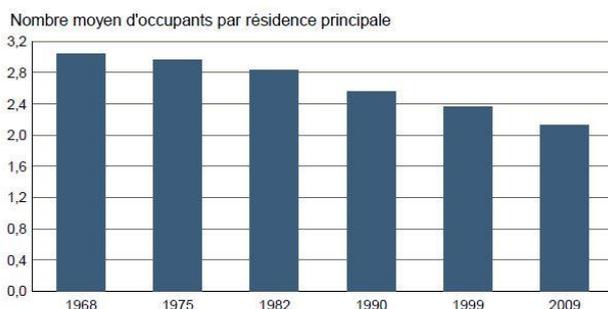


Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Une moyenne de 2,2 personnes par ménage en 2009

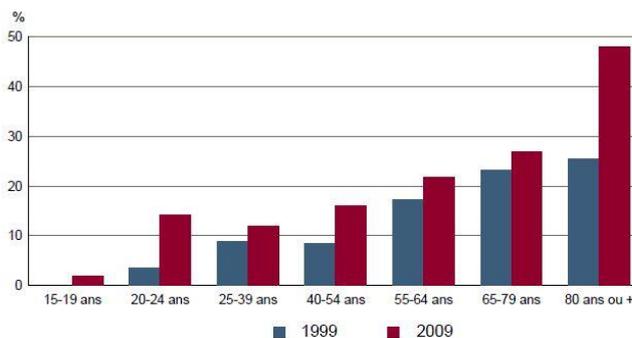
On observe une très forte augmentation du nombre de ménages composés de personnes seules de plus de 80 ans.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

2. POPULATION ACTIVE ET ACTIVITE ECONOMIQUE

2.1. Population active et secteur d'activité

Un taux de chômage en augmentation

La commune enregistrait un taux d'activité de 69,7 % en 2009 et un taux de chômage de 9,5 % alors qu'il était de 8,3 % en 1999. Le taux de personnes retraitées a fortement augmenté entre 1999 et 2009.

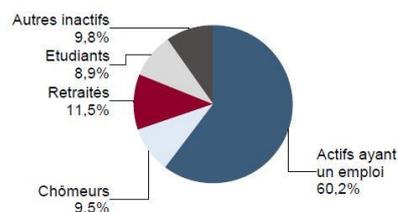
EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	1999
Ensemble	652	604
Actifs en %	69,7	68,9
dont :		
actifs ayant un emploi en %	60,2	59,9
chômeurs en %	9,5	8,3
Inactifs en %	30,3	31,1
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,9	11,8
retraités ou préretraités en %	11,5	8,3
autres inactifs en %	9,8	11,1

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2009



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Une forte représentation des actifs travaillant sur la commune

Un peu moins de la moitié des actifs occupés travaille dans la commune (43,3 %). Ce taux, bien qu'en baisse depuis 1999 reste relativement élevé pour une commune rurale et témoigne du dynamisme économique de la commune et de la présence de nombreuses entreprises génératrices d'emplois locaux.

10,9 % travaillent dans une autre région, soit en grande majorité en région bordelaise grâce à la RN 10. Ce taux est en net progression depuis 1999 (où il était de 7,1 %).

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2009	%	1999	%
Ensemble	396	100,0	366	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	172	43,3	203	55,5
dans une commune autre que la commune de résidence	225	56,7	163	44,5
située dans le département de résidence	110	27,8	87	23,8
située dans un autre département de la région de résidence	69	17,5	50	13,7
située dans une autre région en France métropolitaine	43	10,9	26	7,1
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	2	0,5	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

2.2. L'activité économique de la commune

A/ UN SECTEUR INDUSTRIEL ET ARTISANAL DYNAMIQUE

La commune dispose de deux grandes entreprises industrielles (Survitec et Cabannes) ainsi que d'une dizaine de petites entreprises artisanales du bâtiment.

Les premiers employeurs de la commune :

- Survitec, 92 salariés (fabrication de canots de survie)
- SA Cabannes, 40 salariés (Fabrication de panneaux de bois)
- Carrosserie Laurent, 37 salariés (fabrication de très grandes caravanes de forains)
- SVE Distillerie, 17 salariés
- Entreprise de maçonnerie, 16 salariés
- Bertrand SA Distillerie, 13 salariés

Une activité commerciale et de service développée qui offre de nombreux commerces et services de proximité à la population locale

On recense sur la commune une trentaine de commerces ou services privés en tout genre qui offre à la population locale une offre suffisante en produits et services de proximité.

Exemple de commerces à titre indicatif :

- 1 magasin d'alimentation (dont un qui vend du carburant)
 - 2 boulangeries / pâtisserie
 - 2 boucheries charcuteries
 - 1 restaurant
 - 2 cafés
 - 1 pharmacie
 - 2 médecins et 5 dentistes
 - 2 garages
 - 1 imprimeur
 - 1 banque
 - 1 fleuriste
 - 2 assureurs
 - 1 Poste
 - 3 coiffeurs
 - 2 Kinésithérapeutes
 - 2 infirmières
- La commune abrite deux Maisons familiales rurales qui offrent des formations dans les métiers accés sur l'exploitation forestière et l'aide à la personne.

Une faible activité touristique

La commune manque cependant d'une capacité d'accueil touristique (mis à part le camping), puisqu'elle ne dispose pas d'un établissement d'hôtellerie propre à recevoir une telle clientèle. L'ancienne voie de chemin de fer a été aménagée en piste cyclable et pédestre ce qui peut drainer une population touristique sur la commune.

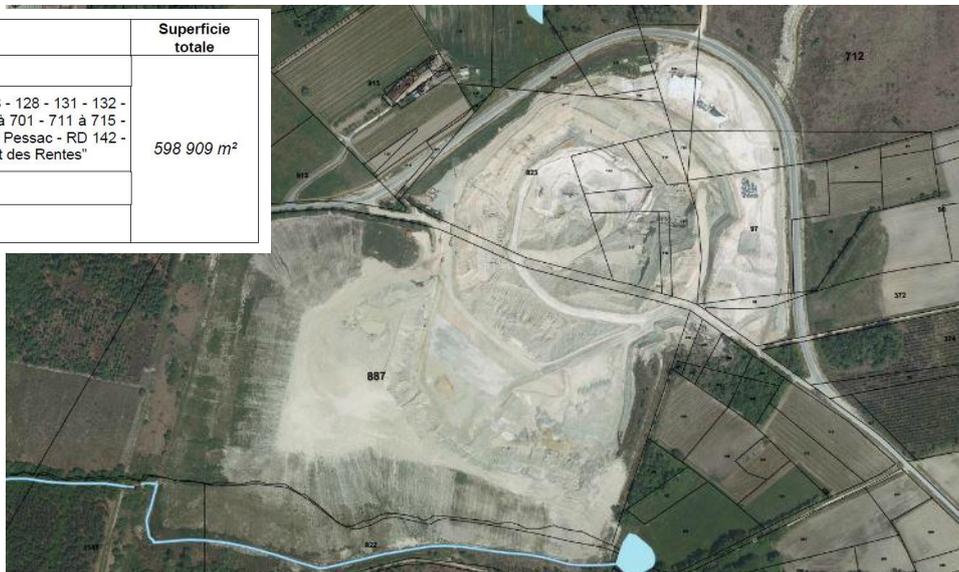
La commune compte deux chambres d'hôtes et un restaurant.

B/ L'ACTIVITE D'EXTRACTION

La commune compte une carrière en activité autorisée par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2004 (N° 04- 4443 SE/BNS) portant autorisation d'exploitation d'une carrière à ciel ouvert d'argile dénommée "Bois des Rentes", sur le territoire des communes de Chevanceaux et de Saint Palais de Négrignac par la société AGS.

La carrière est une ICPE soumise à un régime d'autorisation (rubrique 2510). L'autorisation est accordée pour une durée de 25 ans à compter de la notification du présent arrêté ou jusqu'au 1er décembre 2029 remise en état incluse.

Section	N° de parcelles	Superficie totale
<i>Commune de Chevanceaux</i>		
C	75 - 81 à 86 - 88 à 100 - 106 à 109 - 111 à 115 - 118 - 128 - 131 - 132 - 372 à 376 - 392 - 825 - 652 - 667 - 668 - 679 - 699 à 701 - 711 à 715 - 823 - 856 (da) - 887 - Chemin rural de chez Plasse à Pessac - RD 142 - Ruisseau "La Veine des Landes" - Ruisseau "La Font des Rentes"	598 909 m ²
<i>Commune de St Palais de Négrignac</i>		
C	822 - 1145 -	



Vue aérienne du secteur de Bois des Rentes en partie Est de la commune de Chevanceaux

C/ L'ACTIVITE AGRICOLE**Entre polyculture et exploitation intensive :**

Sur la commune de Chevanceaux, l'agriculture est de type polyculture et se répartit entre céréaliculture, élevage et exploitation viticole. Cette activité correspond à une Surface Agricole Utilisée communale de 1198 ha (55 % de la superficie totale de la commune). La tendance va vers une intensification et une extension des exploitations, et notamment celles qui pratiquent la culture de céréales ou de maïs.

La commune compte un peu plus d'une dizaine de sièges d'exploitation (12 sièges recensés en 2013) dont cinq pratiquent l'élevage (bovins, porcs, poulets). Les exploitations sont de tailles moyennes : une exploitation a plus de 50 bovins.

La plaine céréalière, qui a bénéficié d'un remembrement dû à la déviation de la RN 10, produit essentiellement du blé, du maïs et du tournesol.

Le nombre d'exploitants est en constante diminution et il n'y a quasiment plus d'installations ; les terres des exploitants qui partent en retraite sont absorbées par les exploitants voisins.

L'activité viticole connaît une nette recrudescence liée à l'exportation du Cognac depuis 2006 environ.

Des entreprises liées à l'activité agricole dynamiques :

Outre les exploitations agricoles, la commune compte deux importantes distilleries liées à la production de Cognac (distillerie, mise en bouteille).

La commune abrite également deux abattoirs de volailles et deux entreprises de matériel agricole.

Données du recensement agricole 2000 :

Les superficies renseignées sont celles des exploitants ayant leur siège sur la commune, quelque soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de la commune. La commune abrite 22 exploitations professionnelles et 28 autres exploitations.

	Nombre d'exploitations			Superficies en ha		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	35	25	17	37	50	77
Nombre total d'exploitations	75	52	33	20	27	43
Superficie Agricole Utilisée	75	51	33	1520	1389	1416
Terres labourables	64	45	29	978	1116	1105
Superficie fourragère principale	56	30	19	646	678	540
Vignes	67	39	14	229	131	164

	Nombre d'exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Cheptel bovin	38	20	10	642	608	557

Liste des exploitations agricoles soumises au régime déclaratif des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) / sous réserve d'actualisation des données :

- Elevage de volailles au lieu-dit « Le Pas de Chauz (Rubrique 2111-3)
- Chenil au lieu-dit « Le Camus » (Rubrique 2120-2)
- Elevage de porcs au lieu-dit « Les Vignes » (Rubrique 2102-2)

Appellations d'origine contrôlée (AOC) :

La commune de Chevanceaux est située dans l'aire géographique des appellations AOC :

- « beurre Charente-Poitou » / pas de délimitation spécifique,
- « beurre des Charentes » / pas de délimitation spécifique,
- « Cognac Petite Champagne » / pas de délimitation spécifique,
- et « Pineau des Charentes » : aire géographique concernant l'ensemble de la commune

ainsi que l'aire géographique des indications géographiques protégées (IGP) :

- « agneau du Poitou-Charentes » / pas de délimitation spécifique,
- « charentais » (ou « vin de Pays Charentais ») / pas de délimitation spécifique,
- et « jambon de Bayonne » / pas de délimitation spécifique.

Les parcelles utilisées pour la production de Pineau des Charentes font l'objet d'une identification par les services de l'INAO. En 2013, 17 parcelles représentant 11,06 ha de vigne sont identifiés sur la commune et sont aptes à produire du Pineau des Charentes. Ces parcelles peuvent à la fois produire du Cognac et du Pineau et ont une grande valeur économique pour les exploitations.

CARTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE / PARTIE OUEST :

LA MADELAINE

Polyculture + Vignes
Très petite exploitation.
Pluri-activité du ménage.
Pas de vocation agricole affirmée.

PLAISANCE

Polyculture + Vignes
Très petite exploitation.
Pluri-activité du ménage.
Pas de vocation agricole affirmée.

PAS DE CHAUX

Elevage de volailles
Agriculteur et éleveur
bientôt en retraite.
ICPE régime déclaratif

CHEZ FRAPPERIE

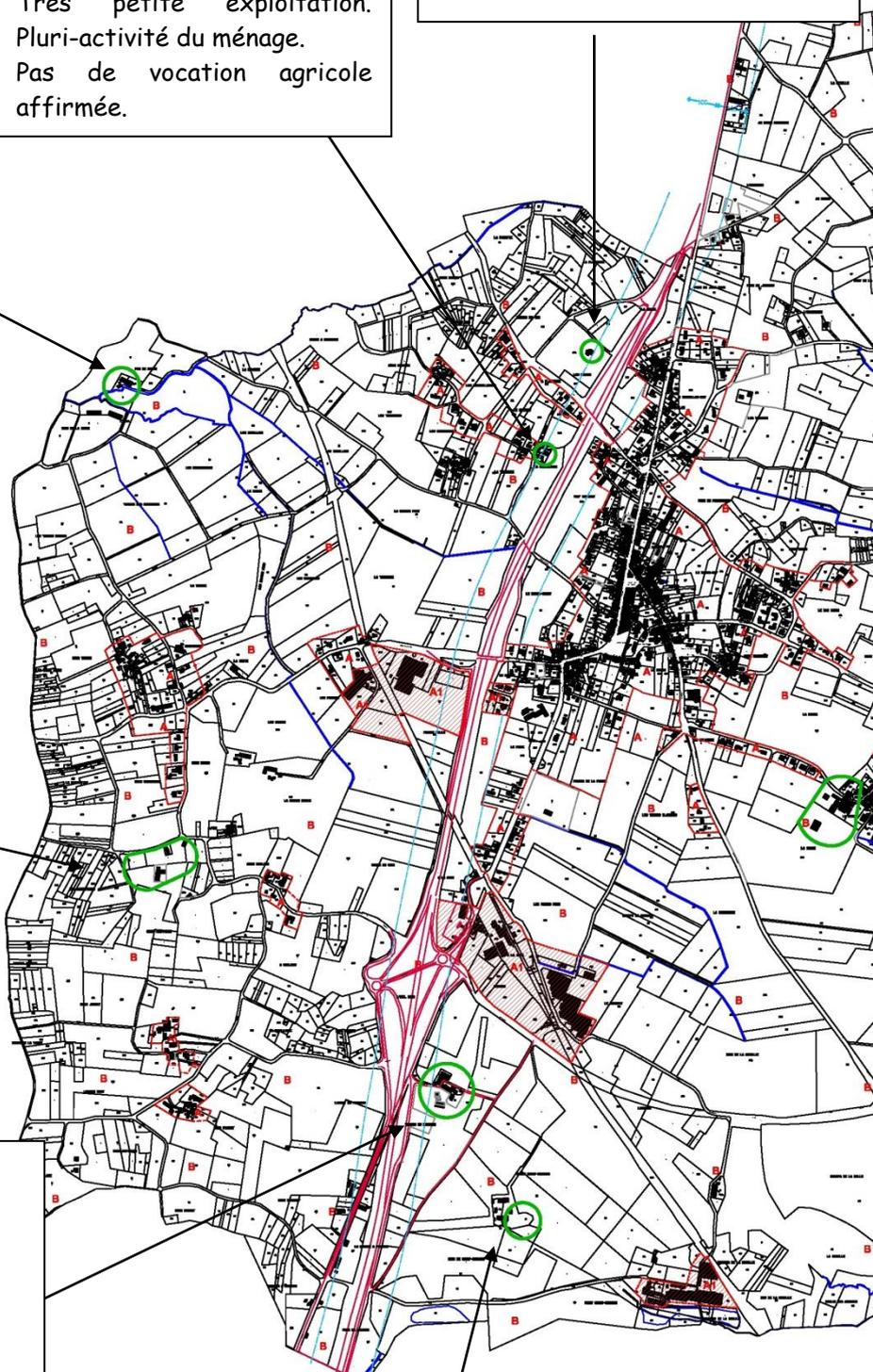
Elevage de volailles avec
abattoir européen.
Projet de construction de 6
bâtiments d'élevage en 2013
+ Polyculture céréales +
vignes.
Entreprise avec parents et
enfants.
Pérennité de l'exploitation.

LE FEYNARD

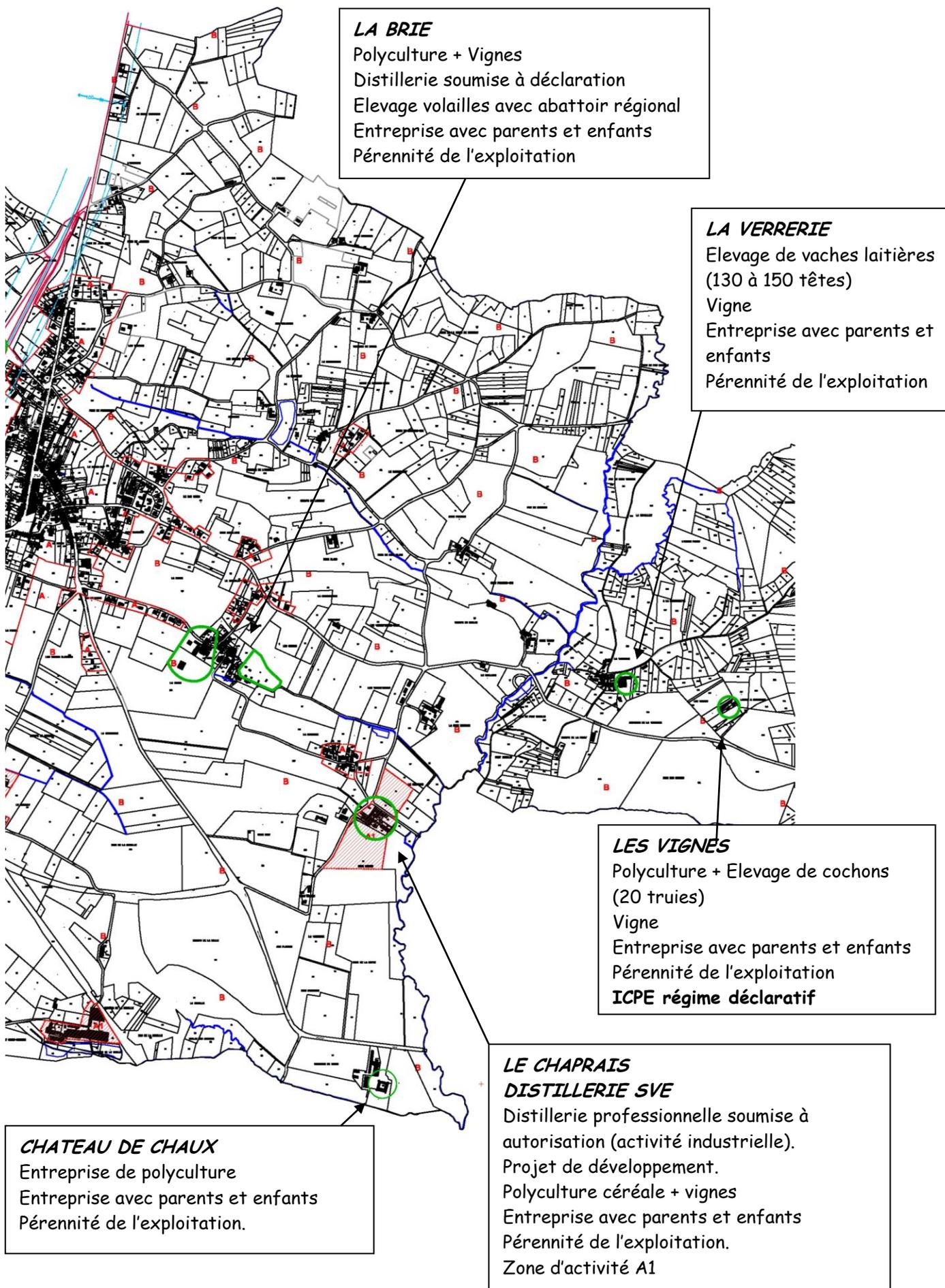
Entreprise viticole :
exploitation + distillerie
soumise à autorisation +
stockage + mise en
bouteille + vente vin-
pineau-cognac.
Projet d'extension de
l'exploitation.
Entreprise avec parents et
enfants. Pérennité de
l'exploitation

GRAND SAINT GERMAIN

Polyculture + vignes
Distillerie familiale (bouilleur de cru)
Proche retraite et sans succession



CARTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE / PARTIE EST :



3. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements et services publics et compte (outre la mairie et l'église) :

- Une salle des fêtes d'une large capacité d'accueil
- Une école primaire et maternelle
- Une garderie
- Un camping municipal avec piscine ouverte
- Une bibliothèque (espace multi-média)
- Une salle dédiée à la musique
- Une salle des aînés
- Un terrain de foot
- Terrains de tennis
- Un gymnase et un dojo
- Une poste
- Une piscine
- Aire de pic nic
- Halte équestre
- Plateau sportif

L'école primaire et maternelle constitue la principale école du canton.

LES RESEAUX :

Le réseau d'assainissement

Gestionnaire : Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime

Exploitant : Régie des Eaux

La commune de Chevanceaux est équipée d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert les parties urbanisées du bourg et du village de La Brie. La station d'épuration se situe au lieu dit Les Terres Blanches en partie sud et basse du bourg. Les autres parties du territoire relèvent de l'assainissement individuel.

Un Schéma d'Assainissement réalisé par le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime a été approuvé le 2 juin 2005 après enquête publique.

Ce dernier délimite une zone d'assainissement collectif autour du bourg et de ses zones d'extensions ainsi qu'autour du village de la Brie. Le schéma se calque en partie sur la zone constructible définie autour du bourg. Le secteur excentré des lieux dits « Le Pavé et « La Gare » ne sont pas compris dans la zone collective.

Le schéma d'assainissement compte également une carte de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Les sols sont globalement très favorable (zones vertes) et favorables (zones jaunes). On compte cependant un certain nombre de villages classés en aptitude « peu favorable » (zones orange) en partie sud-ouest de la commune (Chez Martinière, Chez Soulard, Chez Bargeot...) ainsi que dans quelques secteurs épars (Les Terres Blanches, Château de Chau, Chez Morin, aux Tuileries, Le Maine Blanc et Bois Morand).

Cette carte est à prendre en compte pour les projets relevant d'un assainissement autonome afin d'adapter les équipements à la nature des sols.

Réseau d'eau potable

Gestionnaire : Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime et Syndicat de MONTGUYON-MONTLIEU

Exploitant : Régie des Eaux

La commune est alimentée en eau potable depuis le réseau interconnecté du Syndicat de MONTGUYON-MONTLIEU.

L'eau provient des captages de LA CLOTTE « Fontbouillon », de SAINT MARTIN D'ARY « Coustolle » et de SAINT PALAIS DE NEGRIGNAC « Moulin des Auberst ».

Il n'y a pas de périmètre de protection de captage appartenant au Syndicat des Eaux sur la commune.

Tous les espaces bâtis et habités sont équipés de canalisations d'eau potable.

- Présence d'un château d'eau situé à l'ouest du bourg
- Le bourg est desservi par des canalisations de 100, 80 et 60 mm de diamètres.
- Les hameaux et cellules rurales sont équipés de canalisations de 60 mm et inférieures à 50 mm.

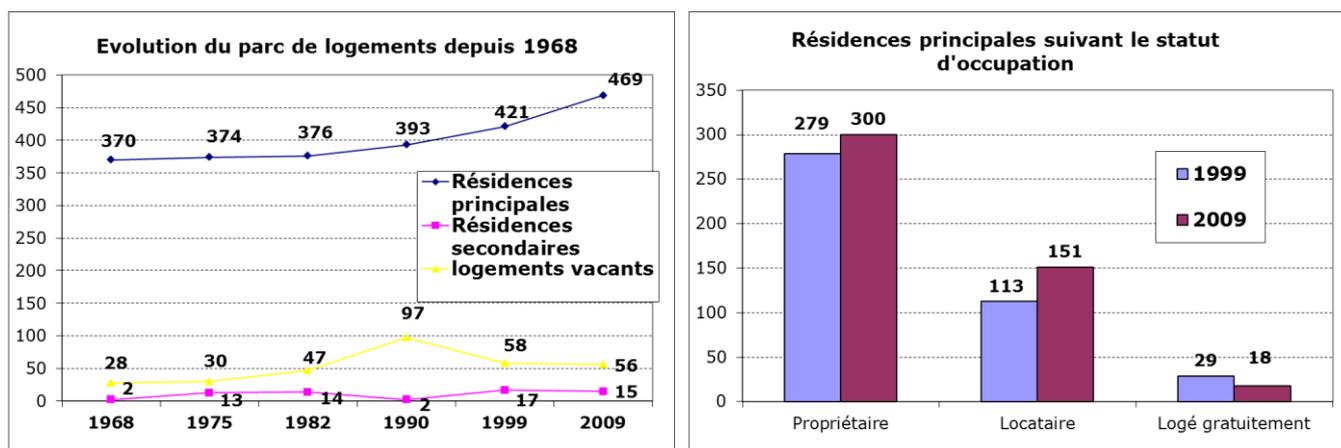
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

La commune de Chevanceaux est concernée par les servitudes d'utilité suivantes :

Code	Catégorie de servitude	Origine de la servitude	Date de l'acte instituant la servitude	service gestionnaire	légende
Servitudes relatives à la conservation du patrimoine					
AC1	Périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits et portés sur la liste visée ci-dessus, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1er et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913	Château de Chaux (parties) Inscrit MH	AM du 21/11/69	STAP	
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables instituées en vertu des articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du Code de la santé publique	Périmètre de protection rapprochée secteur général autour de la prise d'eau de Coulonge sur Charente	AP du 31/12/76	ARS	
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements					
Énergie - Électricité et gaz					
I4 électri- cité	Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application : des articles L.323-3 et suivants du Code de l'énergie	Lignes électriques Lignes de transport d'énergie électrique 225 KV Fléac – Montguyon Lignes de transport d'énergie électrique 90 KV Barbezieux – Montguyon		ERDF RTE RTE	
Communications - Réseau routier					
EL7	Servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales	Alignement de la RD 910 bis Alignement de la RD 142 ouest Alignement de la RD142 est Alignement de la RD156 Alignement de la RN 10	AP du 01/04/73 AP du 23/08/98 AP du 23/04/79 AP du 23/4/79 AP du 01/04/73	CG17 DIRA	
EL11	Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations en application des articles 4 et 5 de la loi n° 69-7 du 3 janvier 1969 (10)	Déviation d'agglomération RN 10	AM du 12/12/75	DIRA	
PT3	Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications instituées en application des articles L. 45-1 et L. 48 du Code des postes et des communications électroniques	ART. L.48 et L.45 du code des Postes et communications électroniques		DRT/PC	

4. LE PARC DE LOGEMENTS ET LES DYNAMIQUES FONCIERES

A/ ANALYSE DU RECENSEMENT INSEE DE 2009



Un parc composé de 540 logements en 2009 en nette progression depuis 1990

La commune de Chevanceaux comprenait 540 logements en 2009, dont 469 résidences principales (86,9 %), 15 résidences secondaires (très faible) et 56 logements vacants (en nette diminution depuis 1990). 48 nouvelles résidences principales ont été enregistrées entre 1999 et 2009 représentant un taux de croissance non négligeable de 11,40 %.

63,9 % des résidences principales sont occupées par un propriétaire occupant (300 logements en 2009) et 32,3 % sont des logements locatifs (151 logements en 2009), soit un taux non négligeable et en nette progression depuis 1999.

Cette croissance du nombre de logements locatifs s'explique en partie par les dernières opérations groupées de constructions de logements locatifs publics dans le secteur de La Rente.

Un nombre non négligeable de logements sociaux

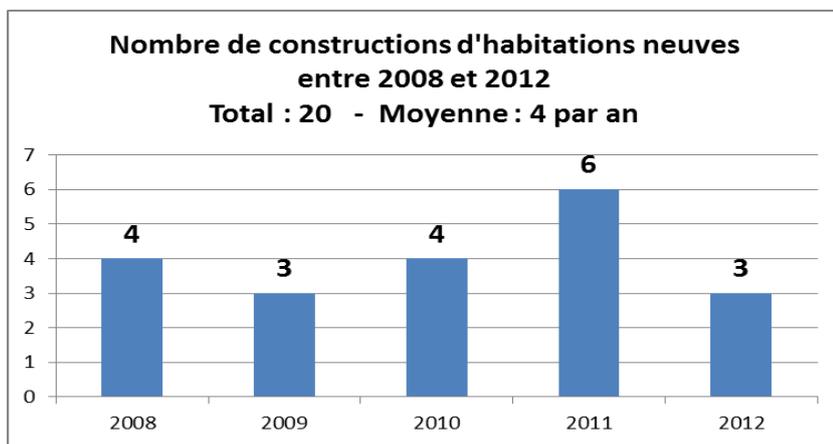
La commune comprend une trentaine de logements sociaux (ce qui n'est pas négligeable pour une commune rurale) :

- 29 dans le parc public (HLM) au lieu dit Cité de la Rente (dont une opération récente de 10 logements en 2003).

- et 10 dans le parc privé (logements conventionnés) situés dans le bourg.

La commune dispose de peu de logements communaux (5 logements de fonction).

B/ ANALYSE DE LA CONSTRUCTION NEUVE D'HABITATIONS



La commune connaît un rythme de constructions neuves à usage d'habitation modéré avec un rythme d'environ 4 constructions par an pour les logements individuels privés.

20 habitations neuves ont été construites entre 2008 et 2012.

Afin de favoriser l'accueil de nouveaux résidents, **la commune a viabilisé en 2012 un lotissement communal de 14 lots en entrée sud-ouest du bourg**. La vente des lots connaît un rythme relativement faible.

C/ DYNAMIQUE FONCIERE

Après un « boom » de la construction enregistré globalement entre 2003 et 2006, le rythme de la construction neuve tend à se ralentir nettement depuis 2007 (crise financière et immobilière) ralentissant non seulement le nombre de constructions neuves des particuliers mais également les investissements immobiliers de promoteurs privés en matière de lotissements et d'habitat locatif (dispositifs de défiscalisation...).

D / RESERVES FONCIERES COMMUNALES

La commune dispose d'un droit de préemption sur les terrains constructibles situés au lieu dit Pièce de la Faurie.
La commune venant de viabiliser un lotissement de 14 lots, elle ne dispose pas de projet d'aménagement à court terme.

5. SITUATION FONCIERE ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

ESTIMATION DES BESOINS DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Sur la base d'une moyenne de terrains constructibles de 800 m² auxquels on peut ajouter 20 % d'espaces communs (comprenant voiries, espaces verts, parkings), rapportés à environ 4 à 6 constructions neuves par an, on obtient un besoin annuel compris entre 3840 et 5760 m².

Rapporté à une période 10 ans, ce besoin est estimé entre 3,8 et 5,76 ha.

Afin de tenir compte de la rétention foncière exercée sur certains terrains et afin de laisser un choix aux acquéreurs, on peut multiplier ces surfaces par un coefficient de 3, soit un besoin théorique large estimé **entre 11,4 et 17,28 ha pour une période de 10 ans.**

Les besoins de terrains constructibles sont donc estimés à environ 11,4 ha dans les 10 prochaines années en hypothèse basse et à 17,28 ha en hypothèse haute.

TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

La Carte Communale définit une offre de terrains constructibles largement suffisante pour assurer le développement urbain et démographique de la commune.

Voir bilan des surfaces urbanisables libres en partie III.