

COMMUNE DE CHÂTEAUBERNARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION



P.L.U. APPROUVÉ

LE : 04 Février 2008

1ère MODIFICATION APPROUVÉE
le 05 NOVEMBRE 2009 modifié suite au
Contrôle de Légalité du 05 JANVIER 2010

2ème MODIFICATION APPROUVÉE

LE : 09 Février 2012

3ème MODIFICATION APPROUVÉE

LE : 08 Novembre 2012

1ère MODIFICATION SIMPLIFIÉE
APPROUVÉE

LE : 06 Décembre 2012

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°12-17e

SOMMAIRE

Carte de Situation	p. 1
--------------------	------

1. DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL

1.1. Introduction	p. 3
1.1.1. La situation géographique et le contexte de la démarche	
1.1.2. Le contexte administratif	
1.1.3. Les moyennes de référence	
1.2. Evolutions démographiques	p. 5
1.2.1. 1975-1990 : les effets migratoires du centre vers la périphérie, 1990-1999 : tassement démographique généralisé	
1.2.2. Reprise démographique sur Châteaubernard	
1.2.3. Reprise grâce à un solde migratoire excédentaire	
1.2.4. Net Vieillissement de population	
1.3. Tissu économique	p. 10
1.3.1. Le contexte économique de l'agglomération	
1.3.2. Population active	
1.3.3. Les secteurs d'activités de Châteaubernard	
1.4. Réseaux et équipements publics	p. 13
1.4.1. La collecte et le traitement des Eaux Usées (EU)	
1.4.2. Les Eaux Pluviales (EP)	
1.4.3. L'Adduction d'Eau Potable (AEP)	
1.4.4. La défense incendie	
1.5. Habitat	p. 15
1.5.1. Evolution du nombre des résidences principales ralentie	
1.5.2. Logement locatif sur Châteaubernard : une résidence principale sur 4	
1.5.3. Répartition déséquilibrée de l'habitat social	
1.5.4. L'accueil des gens du voyage	
1.6. Les tendances de l'urbanisation	p. 20
1.6.1. Les tendances historiques	
1.6.2. Les tendances récentes : confortement du centre-bourg	
1.6.3. Châteaubernard, 2 ^{ème} producteur de logement de l'agglomération	
1.7. Bilan du fonctionnement urbain	p. 23
1.7.1. A l'échelle de l'agglomération	
1.7.2. A l'échelle du territoire communal : vers de nouveaux franchissements ?	
1.7.3. Le secteur du centre-bourg	
1.7.4. Le secteur au Nord de l'Avenue d'Angoulême	

1.8. Evaluation de la capacité d'accueil résiduelle du POS	p. 33
1.8.1. Méthodologie	
1.8.2. Secteur à l'Ouest de la Route de Salles d'Angles (RD 731)	
1.8.3. Secteur du centre-bourg	
1.8.4. Secteur au Nord de l'Avenue d'Angoulême	
1.8.5. Synthèse de la capacité d'accueil	

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SES PAYSAGES

2.1. Présentation physique générale	p. 38
2.1.1. Topographie	
2.1.2. Nature du sol et du sous-sol	
2.1.3. Les différentes occupations du sol	
2.2. Caractère de l'hydrosystème	p. 43
2.2.1. Les eaux de surface	
2.2.2. Les eaux souterraines	
2.3. Les milieux naturels	p. 46
2.3.1. Les conditions pluvio-thermiques	
2.3.2. La vallée alluviale de la Charente	
2.3.3. Les coteaux calcaires de la Charente	
2.4. Les paysages	p. 49
2.4.1. La vallée et les coteaux boisés de la Charente	
2.4.2. Le plateau agricole et viticole	
2.4.3. Les "poches" cultivées interstitielles	
2.4.4. Les tissus anciens agglomérés du bourg et des hameaux	
2.4.5. Les tissus pavillonnaires des lotissements et bords de voies	
2.4.6. Les tissus industriels	
2.4.7. Les tissus mixtes d'activités économiques	
2.5. Les éléments de patrimoine	p. 62
2.5.1. Le patrimoine bâti	
2.5.2. Le patrimoine archéologique	
2.6. Risques naturels et technologiques	p. 64

3. MISE EN ŒUVRE ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU

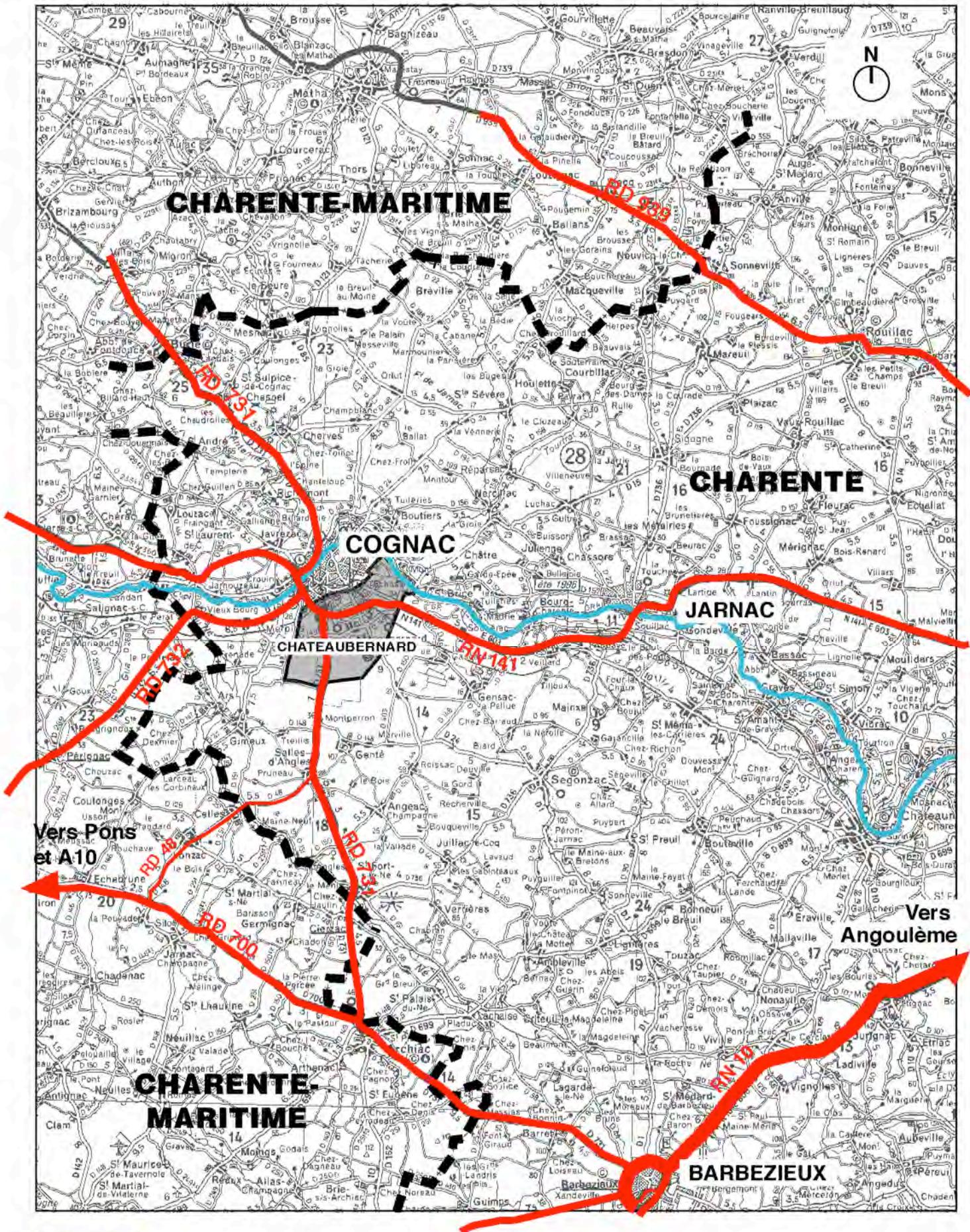
3.1. Un projet qui s'inscrit dans le respect du principe d'équilibre	p. 67
3.1.1. L'organisation du développement urbain	
3.1.2. Les principes de protection et de mise en valeur paysagère	

- 3.2. Un projet qui répond aux besoins identifiés** p. 69
- 3.2.1. Objectifs démographiques
 - 3.2.2. Les besoins en logement
 - 3.2.3. La cohérence avec la capacité d'accueil du PLU
 - 3.2.4. La cohérence avec la capacité des réseaux et des équipements publics
 - 3.2.5. Les besoins en matière de développement économique
 - 3.2.6. Les besoins en matière de protection des milieux, des paysages et la prévention des risques naturels
- 3.3. Justification du zonage, du règlement et des changements apportés** p. 73
- 3.3.1. Les zones urbaines (zones U du PLU)
 - 3.3.2. Les zones AU (zones à urbaniser du PLU)
 - 3.3.3. Les zones agricoles (zone A du PLU)
 - 3.3.4. Les zones naturelles (zones N du PLU)
 - 3.3.5. Arbres à protéger au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et Plantations à réaliser
 - 3.3.6. Emplacements réservés

4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

- 4.1. Incidences sur les eaux de surface et mesures compensatoires** p. 97
- 4.2. Incidences sur la stabilité des sols et mesures compensatoires** p. 97
- 4.1. Incidences sur les milieux naturels et mesures compensatoires** p. 97
- 4.1. Incidences sur les paysages et mesures compensatoires** p. 98

CARTE DE SITUATION



Source : Carte Michelin 1/200 000ème

***1. DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT
COMMUNAL***

1.1. INTRODUCTION

1.1.1. La situation géographique et le contexte de la démarche

Ancien bourg viticole au Sud de Cognac, Châteaubernard n'a connu un véritable essor démographique que de façon récente grâce à l'implantation de la base aérienne en 1938 et l'usine St-Gobain en 1963. Sa contiguïté avec la ville-centre a permis d'alimenter son développement, qui a conduit à une continuité urbaine entre les deux territoires. Châteaubernard s'inscrit aujourd'hui dans une logique d'agglomération qui pèse fortement sur les perspectives de développement vers lesquelles elle peut s'orienter.

La révision du POS de Châteaubernard s'inscrit dans le mouvement de réforme des documents d'urbanisme initié par la nouvelle loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" (S.R.U.) : cette procédure de révision va conduire à mettre en œuvre un nouveau document, le Plan Local d'Urbanisme (PLU), sur la base d'un projet urbain visant à intégrer les notions de mixité urbaine et sociale, de renouvellement urbain et de maîtrise de l'étalement spatial de l'urbanisation.

La prise en compte de la dimension d'agglomération sera également un des critères d'élaboration du projet de développement communal, à travers notamment les études du Programme Local de l'Habitat élaborées par la Communauté de Communes de Cognac en 2002, bien que cette réflexion n'ait pas encore abouti à un document approuvé.

1.1.2. Le contexte administratif (cf. page suivante)

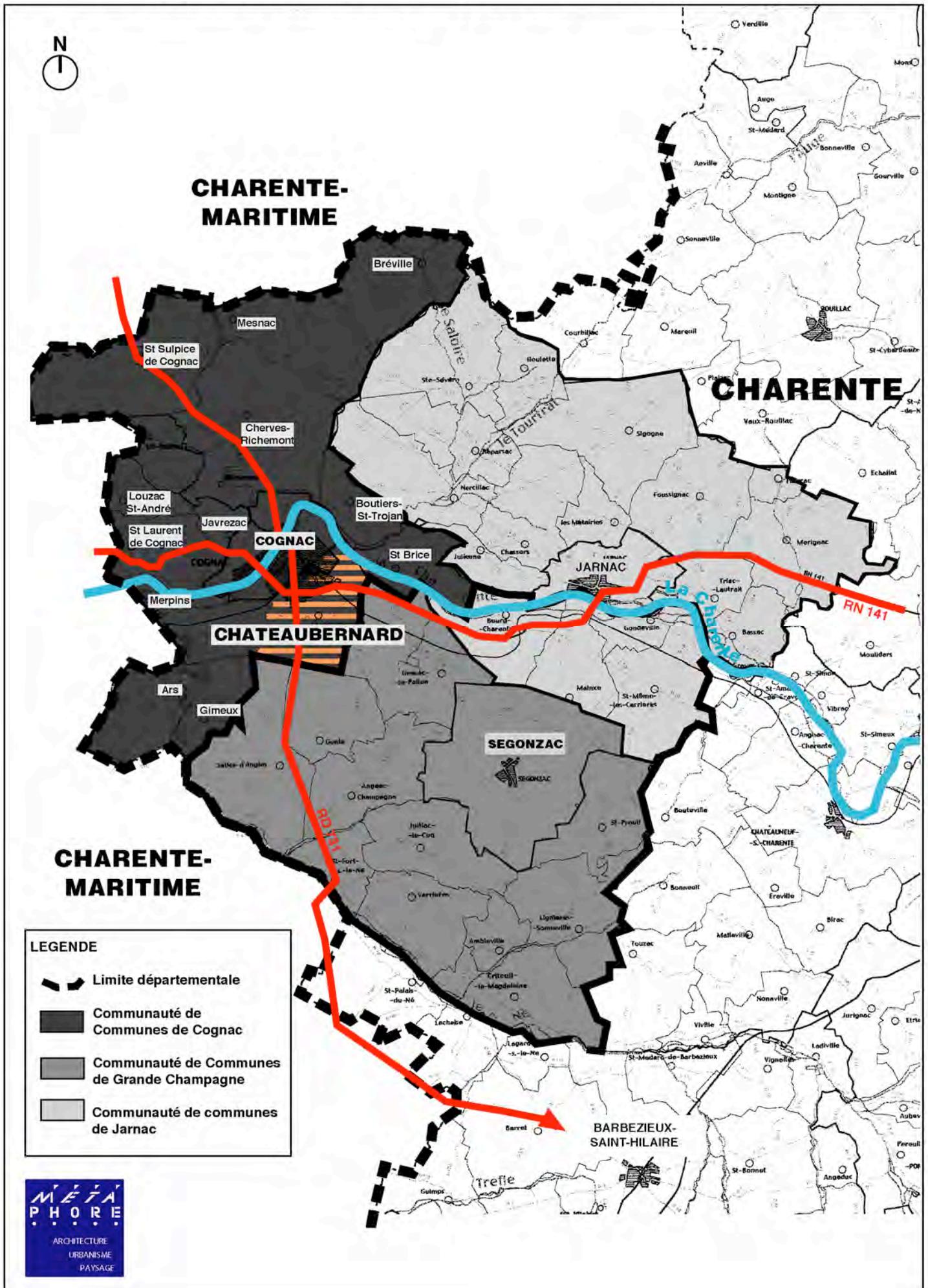
Châteaubernard fait partie de la Communauté de Communes de Cognac créée en 1994 qui regroupe 14 communes : Ars, Boutiers-St-Trojan, Bréville, Châteaubernard, Cherves-Richemont, Cognac, Gimeux, Javrezac, Louzac-St-André, Merpins, Mesnac, St-Brice, St-Sulpice-de-Cognac et St-Laurent-de-Cognac.

On trouve plus au Sud, la Communauté de Communes de Grande Champagne et à l'Est la Communauté de Communes de Jarnac.

1.1.3. Les moyennes de référence

De façon à resituer les données statistiques de Châteaubernard, il sera fait alternativement référence à la moyenne communautaire, Cognac compris et hors Cognac, de façon à pallier les distorsions liées au poids démographique de la ville-centre.

COMPOSITION DES ENTITES ADMINISTRATIVES

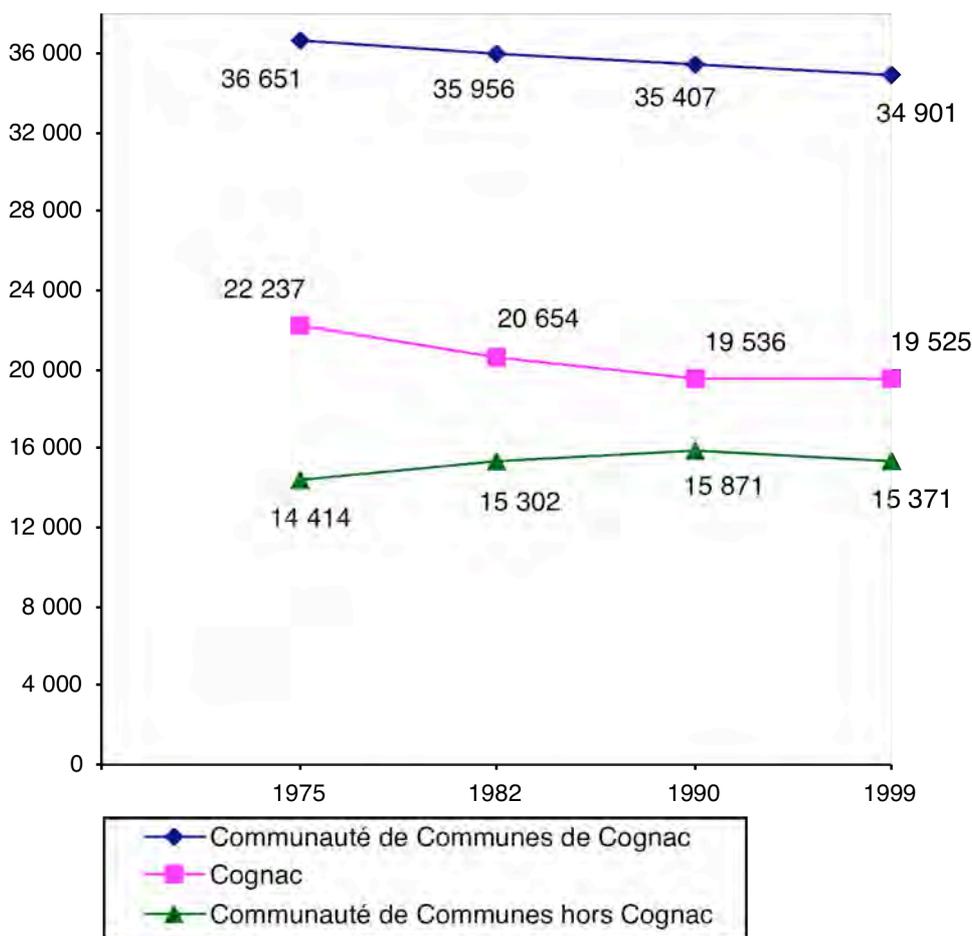


1.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

1.2.1. 1975–1990 : Les effets migratoires du centre vers la périphérie, 1990–1999 : tassement démographique généralisé

Depuis les années 70, l'agglomération de Cognac a connu un développement caractéristique des schémas urbains constitués d'une ville-centre implantée en territoire à vocation plutôt rurale : soit un mouvement migratoire de vase communicant entre un centre ancien se dépeuplant au profit dans un premier temps (1975-1982) des communes de 1^{ère} couronne (mouvement de péri-urbanisation) puis dans un second temps (après 1982), au profit des communes de 2^{ème} couronne, où l'on peut parler de phénomène de rurbanisation.

Evolutions démographiques de la Communauté de Communes de Cognac¹



Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999

1990 marque une rupture de tendance dans le schéma de développement centre / périphérie ; en effet on constate qu'au cours de la dernière décennie :

- La ville centre de Cognac a réussi à maîtriser sa décroissance démographique avec une stabilisation à 19 525 habitants en 1999 soit une valeur comparable à 1990 (19 536 habitants).

¹ Sur la base du périmètre des 14 communes

- Un net ralentissement démographique sur l'ensemble des autres communes de la Communauté de Communes, qui enregistrent presque toutes une perte d'habitants, soit au total - 500 habitants (- 3 %) comparable au gain réalisé entre 1982 et 1990 (+ 569 habitants). La population du territoire communautaire est revenue en 1999 à la taille de 1982.

Ce ralentissement démographique généralisé est lié à la crise du Cognac qui a durement affecté l'économie locale depuis 1990.

Seules deux communes du territoire communautaire échappent à ce mouvement de décroissance généralisée, ce sont des communes de 2nd couronne, voire 3^{ème} couronne, où les mécanismes de report foncier se répercutent comme Bréville (+ 17 habitants soit + 3,4 %) et Louzac-St-André (+ 39 habitants, soit + 4 %).

1.2.2. Reprise démographique sur Châteaubernard

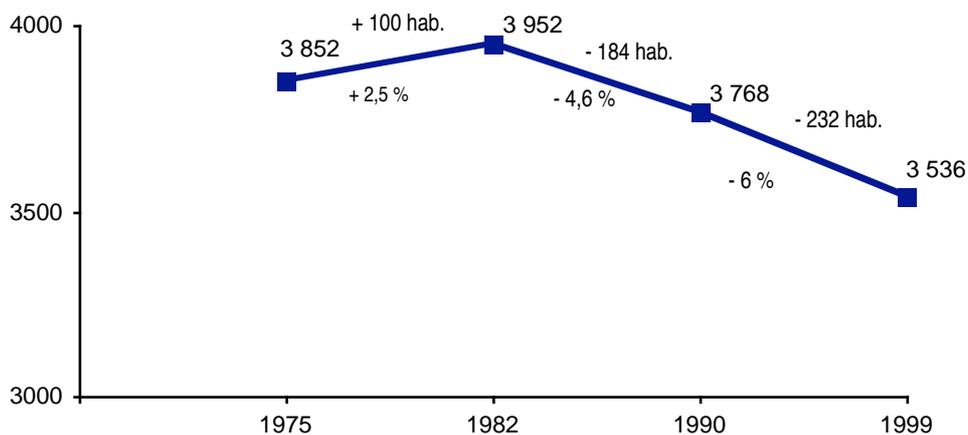
Précision méthodologie :

De façon à approcher le plus pertinemment possible les évolutions démographiques sur Châteaubernard au regard de la présence de la base aérienne et du millier d'actifs qui y travaillent, la valeur retenue est celle de la population municipale. En effet, ce chiffre recense toutes les personnes vivant dans les logements de la commune y compris les militaires recensés dans un établissement de la commune et qui ont leur résidence personnelle dans la commune ; il ne prend donc pas en compte les militaires logés dans la caserne et qui auraient leur résidence personnelle ailleurs que sur la commune comme cela pouvait être le cas avant la suppression du service militaire intervenue en 1998. Cette population étant comptabilisée dans la population comptée à part.

Aujourd'hui, ne sont plus comptabilisés dans cette catégorie, que les élèves officiers pilote de l'école de l'armée de l'air qui ne séjournent que 2 à 3 mois sur la base.

La population municipale permet donc bien de prendre en compte les militaires résidant sur Châteaubernard, et uniquement ceux-ci.

Evolutions de la population de châteaubernard



Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999

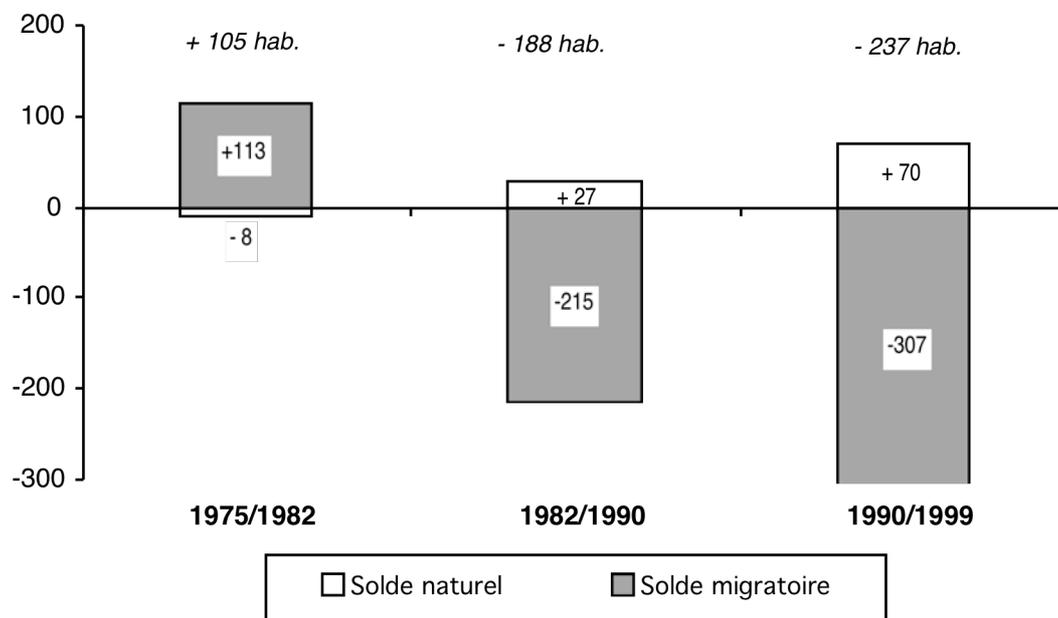
Comme d'autres communes de 1^{ère} couronne d'urbanisation (Boutiers-St-Trojan - 6,5 %, Merpins - 8,5 %, ...) Châteaubernard a connu durant les deux dernières décennies (1982-1999) une décroissance démographique significative (- 416 habitants).

Toutefois, cette tendance semble s'être inversée à partir de 2000 ; un recensement complémentaire effectué au 4^{ème} trimestre 2005 par l'INSEE comptabilise + 507 nouveaux résidents. Châteaubernard compense ainsi la décroissance enregistrée depuis 1982.

1.2.3. Reprise grâce à un solde migratoire excédentaire

Alors que le solde naturel, c'est-à-dire le bilan entre les naissances et les décès, se révélait bénéficiaire depuis 1982, le solde migratoire régulièrement déficitaire a été le principal vecteur de la décroissance démographique entre 1982 et 1999.

Solde migratoire¹ et solde naturel² entre 1975 et 1999 à Châteaubernard



Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990, 1999.

On constate ainsi que si à partir de 1982 Châteaubernard a pâti d'un déficit d'attractivité, l'importante population implantée antérieurement à cette date a permis d'alimenter une partie du renouvellement de la population, par des naissances, signe d'un certain dynamisme démographique.

La reprise démographique enregistrée depuis 2000 est quant à elle essentiellement le fait de nouveaux résidents arrivés sur la commune.

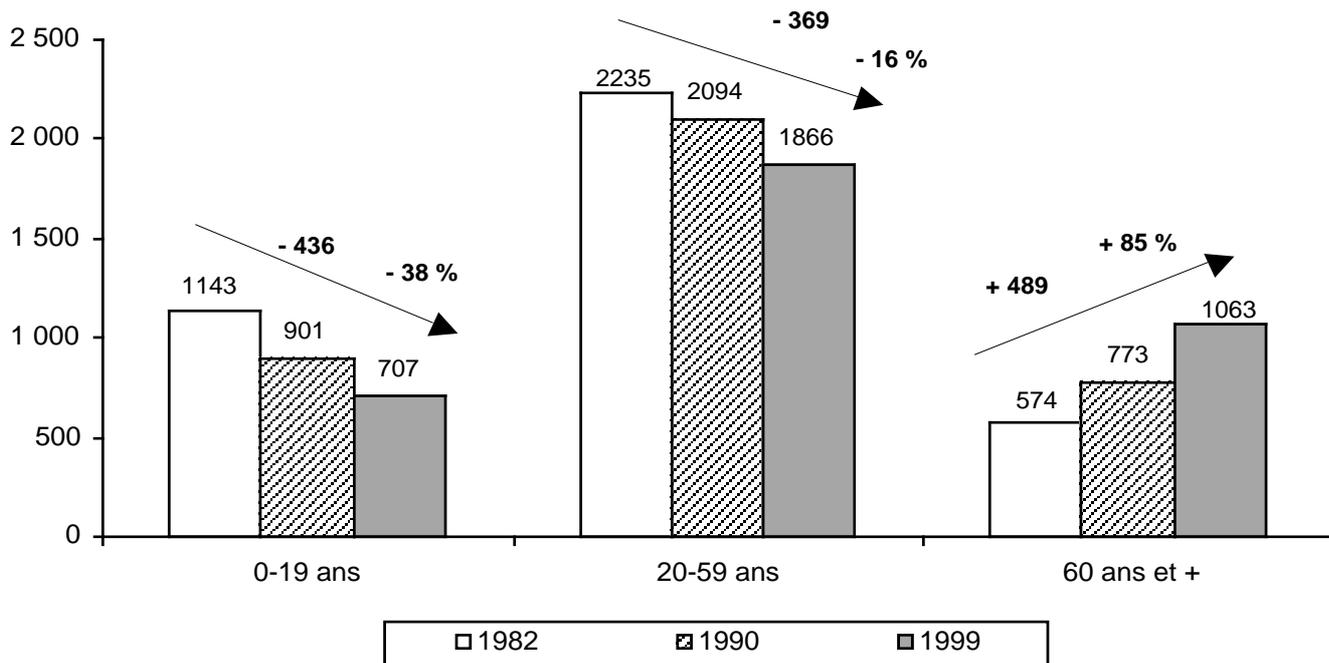
1.2.4. Net vieillissement de population

La décroissance enregistrée depuis 1982 s'accompagne sur Châteaubernard d'un net vieillissement de la population : au cours des 20 dernières années le nombre de jeunes de moins de 20 ans s'est presque divisé par 2 alors que parallèlement celui des plus de 60 ans a plus que doublé.

¹ Solde migratoire : nouveaux résidents - ceux qui quittent la commune

² Solde naturel : naissances - décès

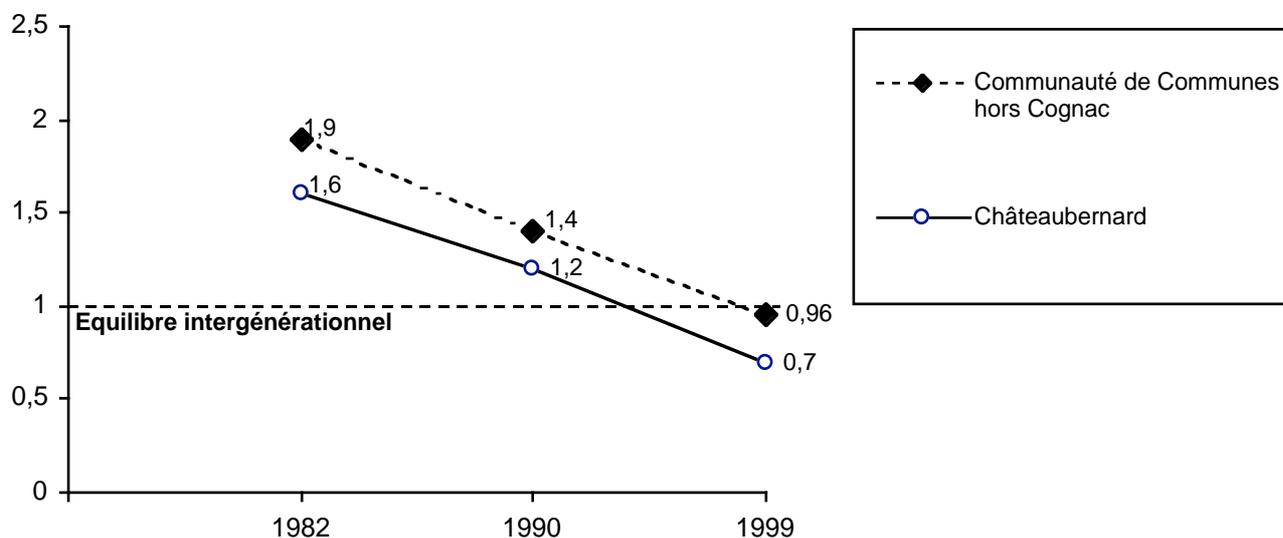
Evolution des classes d'âge entre 1982 et 1999 à Châteaubernard



Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999.

Cette évolution croisée de ces deux classes d'âge conduit à un déséquilibre intergénérationnel que traduit l'indice de jeunesse¹ ; celui de Châteaubernard est passé de 1,6 en 1982 à 0,7 en 1999.

Evolution des indices de jeunesse



Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999.

¹ Indice de jeunesse : Rapport entre la classe d'âge 0-19 ans et 60 ans et + ; supérieure à 1 les jeunes sont plus nombreux que les personnes âgées et inversement lorsqu'il est inférieur à 1.

On peut constater que ce mouvement est généralisé sur le territoire communautaire, où l'indice de jeunesse est passé en 1999 en deçà de la valeur d'équilibre intergénérationnel avec 0,96, avec et sans Cognac, la ville-centre se maintenant à un indice de jeunesse de 0,97.

L'indice de vieillissement se trouve naturellement plus marqué sur les communes de 1^{ère} couronne (Merpins : 0,8, Javrezac : 0,8, St-Brice : 0,8, Boutiers-St-Trojan : 1 ...) que sur les communes de 2nd couronne (Ars : 1,6, Gimeux : 1,5, Louzac : 2,8, St-Laurent-de-Cognac : 1,4 ...).

En l'absence de recensement complémentaire plus fin que le simple chiffre communiqué par l'INSEE de + 507 habitants, il n'est pas possible de réactualiser cette tendance au vieillissement observée antérieurement à 1999.

1.3. TISSU ECONOMIQUE

1.3.1. Le contexte économique de l'agglomération¹

La production du Cognac et son négoce sont les principales ressources de la région depuis le XVIII^{ème} siècle, cette activité a modelé le paysage, tant des campagnes que de la ville-centre. Les entrepôts et chais de vieillissement, initialement implantés en centre-ville de Cognac le long du fleuve, utilisé comme moyen de transport, se déplacent aujourd'hui vers les communes périphériques. Cette délocalisation s'explique par le moyen de transport employé, la route, par des considérations d'ordre économique (taxes locales) et pour des normes de sécurité liées à l'entrepôt d'alcool. Ce mouvement profite donc aux communes rurales : Châteaubernard, Merpins, Gensac, Ségonzac, ... qui créent des zones d'activités afin d'attirer les entreprises.

Une des plus importantes zone industrielle de l'agglomération se trouve sur la commune de Châteaubernard. C'est en effet au Sud de la gare qu'a choisi de s'implanter l'entreprise St-Gobain emballages en 1963 (675 personnes), ont suivi ensuite d'autres entreprises comme l'entreprise Godard (cartonnerie/emballage : 317 personnes) ... C'est maintenant 25 entreprises représentant un pôle d'emplois d'environ 1 450 personnes.

La zone industrielle de Merpins regroupe 28 entreprises qui emploient 1 094 personnes. Il s'agit surtout du bâtiment, d'entrepôts de stockage des eaux de vie et de société de transports.

La zone d'activité de Gensac-la-Pallue accueille en majorité des entreprises de bouchonnage, d'emballages et des entrepôts de stockages.

Les deux zones commerciales de l'agglomération se trouvent sur la commune de Châteaubernard. La plus petite, la zone commerciale de la Trache, bénéficie de l'effet "entrée de ville". Elle rassemble 6 sociétés employant 25 personnes. La zone du Fief du Roy quant à elle regroupe 38 sociétés qui emploient 250 personnes, sans compter le centre commercial qui se trouve de l'autre côté de la déviation.

Pour retenir une partie de cette activité, la commune de Cognac a également créé deux zones d'activités au Nord de la ville, en bordure de la déviation : la zone de Montplaisir et la zone de la Haute Sarrazine.

1.3.2. Population active

Parallèlement à la décroissance démographique observée entre 1990 et 1999 sur la commune, la population active ayant un emploi est passée de 1 595 à 1 415, soit une perte de 180 actifs (- 11,3 %), inhérente à la crise du Cognac et de son impact sur les entreprises locales. Les catégories les plus représentées parmi la population active reste en premier les ouvriers et en second les employés (avec plus d'ouvriers qualifiés que non qualifiés).

La proportion des actifs résidents stables (résidant et travaillant sur la commune) est restée identique avec 37,5 % en 1999 contre 37 % en 1990. L'importance du tissu d'activités localisée sur Châteaubernard, avec notamment les zones d'activités industrielles et commerciales et surtout de la base aérienne (1 300 emplois) sont à l'origine de ces chiffres.

¹ Extrait de "De la zone au quartier", Sandrine PETIT, TPFE 1999

En effet, sur les 531 actifs résidants stables que comptait de la commune en 1999, une partie non négligeable travaille sur la base aérienne. Les actifs sortants travaillent en grande majorité sur la commune de Cognac puis qu'en 1990, 46,7 % des actifs travaillaient sur Cognac soit sur Châteaubernard.

1.3.3. Les secteurs d'activités de Châteaubernard

Secteur agricole

La SAU (surface agricole utilisée) a légèrement progressé au cours de la dernière décennie, en passant de 521 ha au Recensement Général de l'Agriculture (RGA) de 1988 à 589 au RGA de 2000, soit + 68 ha (+ 7,6 %).

	1988	2000	Evolution88/2000	
			VA	%
Terres labourables	321 ha	346 ha	+ 25 ha	+ 8 %
Vignes ¹	189 ha	236 ha	+ 47 ha	+ 25 %
Surface Toujours en Herbe (STH)	6 ha	7 ha	+ 1 ha	+ 17 %
Surface Agricole Utile	521 ha	589 ha	+ 68 ha	+ 7,6 %

Source : RGA 1988 et 2000

Cette progression des terres mises en culture est essentiellement le fait de la viticulture qui s'est accru de + 47 ha (soit + 25 %), en appellation Grande Champagne.

Le volume des terres destinées à la céréaliculture représente la part la plus importante de la surface agricole utilisée (59 %), et a également progressé depuis 1988 (+25 ha).

Ce mouvement d'extension des terres cultivées s'est réalisé parallèlement à un mouvement de concentration des exploitations qui de 20 en 1988 sont passées à 12 en 2000.

Secteur industriel

Le secteur industriel majoritairement concentré dans la zone du Dominant regroupe 1 210 actifs sur les 2 943 des actifs travaillant sur la commune soit 41 % de l'ensemble. C'est l'industrie des biens intermédiaires qui est d'ailleurs le secteur le plus important (924 emplois) (76,4 % des emplois industriels) devant celui du commerce (716).

Toujours dans l'industrie, c'est de façon décroissante l'industrie des produits minéraux, la filière bois papier, l'industrie des biens d'équipement et des équipements mécaniques qui se partagent le reste des emplois industriels. Les plus gros employeurs étant situés rue du Commerce avec St-Gobain-Emballages, Godart (cartonnerie emballage) et NS.

L'industrie agro-alimentaire est faiblement représentée (seulement 52 emplois).

¹ Les surfaces en vignes relèvent du RGA pour l'année 1988 et de la déclaration de récolte pour l'année 2000.

Secteur artisanal

On peut noter enfin que le secteur artisanal a connu une évolution contrastée entre 1995 et 2000 puisque le secteur de la construction a perdu 6 établissements en parallèle avec celui tourné sur le logement (arts de la table, ameublement, ...) qui en a perdu 4, soit 50 %. La plus forte augmentation concerne en revanche les biens et services industriels (mécanique, électronique, métaux, ...) avec 5 créations d'entreprises.

Secteur tertiaire

Compte tenu de l'existence sur la commune de deux des principales zones commerciales de l'agglomération de Cognac, il n'est pas étonnant de constater que ce secteur concentre l'essentiel de l'emploi tertiaire de la commune (46 % soit 116 emplois). Viennent loin derrière le secteur de la santé-action social (16,6 %) du service aux entreprises (12 %) et le secteur administratif (171 emplois).

On notera une relative faiblesse du secteur des services aux particuliers qui ne regroupe que 114 emplois.

1.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS

1.4.1. La collecte et le traitement des Eaux Usées (EU)

1.4.1-1. Le dispositif en place

La commune de Châteaubernard fait partie du Syndicat Intercommunal pour l'Eau et l'Assainissement de l'Agglomération de Cognac (SIEAAC) qui regroupe les communes de St-Brice, de Cognac et de Merpins ; la société VEOLIA EAU est chargée de l'entretien du réseau.

L'ensemble des EU de l'agglomération sont traitées à la station d'épuration de Cognac à St-Martin avec une deuxième unité de traitement à Merpins, mais dont les installations obsolètes ont été supprimées en 2004 ; les eaux usées de Merpins et Châteaubernard devant être réorientées vers St-Martin suite à la mise en place d'un poste de relevage.

1.4.1-2. Le Schéma Directeur d'Assainissement

Le SDA qui vise à définir la politique d'assainissement communale au regard de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, a été réalisé en 1995 à la demande du SIEAAC.

Parmi les scénarios proposés, il a été retenu :

- Le raccordement au réseau collectif du secteur de l'Echassier / la Trâche ; ces travaux ont été engagés depuis 1998 et sont aujourd'hui réalisés.
- Le raccordement au réseau collectif du secteur Dizedon / la Métairie, réalisé en 2000, avec raccordement sur Merpins.

En ce qui concerne l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, on rencontre sur toute la commune des sols bruns, calcaires plus ou moins fissurés, que l'on peut considérer comme favorables (classe d'aptitude II) mais avec un facteur limitant : la faible épaisseur des sols (inférieure à 60 cm). Cela rend problématique la réalisation de tranchées d'épandage à faible profondeur et ne garantit pas une épuration efficace car conduisant à une percolation trop rapide d'effluents mal épurés à travers des sols calcaires.

Dans ces terrains, il est préconisé **un filtre à sable vertical non drainé ou un sol reconstitué**.

Deux autres secteurs présentant des particularités d'hydromorphie, nécessitent la mise en œuvre d'un **tertre d'infiltration** : à Tout-Blanc, Breuil-Marmot et le Métairie au regard d'une remontée hivernale de la nappe, et dans la vallée de la Charente au pied de l'Echassier, du Breuil et de la Trâche.

1.4.2. Les Eaux Pluviales (EP)

En matière d'EP, le secteur Sud de l'agglomération de Cognac se trouve à cheval entre deux exutoires, celui du Né à l'Ouest qui réceptionne les eaux de Merpins et celles du Sud-Ouest de Châteaubernard (Dizedon, Tout-Blanc, la base aérienne) et celui de la Charente à l'Est qui réceptionne les eaux du reste du territoire de Châteaubernard et de Cognac.

Une étude diagnostic sur l'ensemble du bassin versant a conduit à identifier différentes mesures compensatoires à mettre en œuvre ; sur Merpins un bassin de collecte des eaux pluviales devrait être mis en œuvre sur le secteur de Mendion et un autre sur Châteaubernard au lieu-dit les Groies. Toutefois, la localisation précise de ce bassin nécessitera une étude topographique et hydrographique plus fine à l'occasion des études d'aménagement de la zone.

A l'heure actuelle, il n'est pas possible de les localiser précisément et par conséquent les traduire sur le plan de zonage du PLU.

La compétence eaux pluviales est en cours de transfert à la Communauté de Communes de Cognac.

1.4.3. L'Adduction d'Eau Potable (AEP)

Globalement le réseau d'AEP sur Châteaubernard est suffisamment dimensionné, les travaux projetés concerne des nécessités de bouclage qui permettent d'assurer une sécurité de desserte en cas de problème sur le réseau ; c'est dans cette perspective qu'à l'occasion de l'opération du Clos de la Doue, un bouclage sur la Route de Ségonzac en \varnothing 200 a été réalisé afin de renforcer l'alimentation du bourg.

Les constructions de la clinique et également de l'hôpital ont été l'occasion de réaliser un maillage du réseau AEP qui actuellement suit l'Avenue d'Angoulême en \varnothing 100 et remonte partiellement le chemin de la Nicerie par le Sud en \varnothing 70.

Cette configuration du réseau en maille et non plus en antenne, permet par ailleurs d'apporter une sécurité d'alimentation à des équipements comme la clinique et l'hôpital en cas de rupture d'un côté ou de l'autre.

1.4.4. La défense incendie

La circulaire du 10 Décembre 1951 émanant du ministère de l'intérieur et fixant les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie stipule entre autres que :

- Pour assurer une zone de protection efficace, les distances entre les poteaux et bouche d'incendie doivent être de 400 m en zone rurale, 300 m pour les lotissements, 200 m pour les lotissements ou habitations situés en milieu forestier, 200 m en zone urbanisée, industrielle et artisanale.
- Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :
 - * 60 m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles,
 - * 120 m³/h pour les zones artisanales,
 - * 120 à 180 m³/h minimum assurés par le réseau pour les zones industrielles.

La défense incendie est assurée par le centre de secours de Cognac. Un diagnostic dressé chaque année par les pompiers de Cognac sur les 83 hydrants de la commune, permet de constater que :

- 11 PI, bien que non normalisés, présentent un débit > 30 m³/h et s'avèrent utilisables par les services de secours
- 21 PI, non normalisés, présentent un débit < 30 m³/h et ne peuvent être utilisables par les services de secours

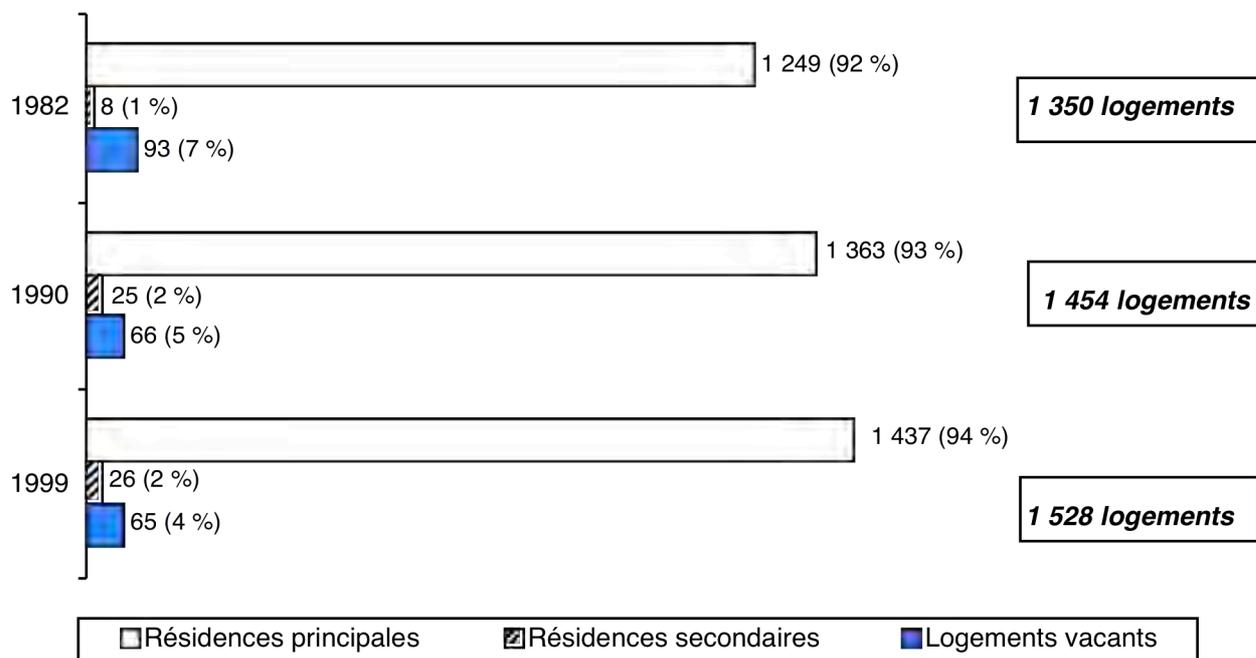
Face à cette situation, la commune a entrepris un travail de planification de travaux d'amélioration de son dispositif de défense incendie en collaboration avec la société en charge de la gestion (VEOLIA) ; ce travail a par ailleurs permis de constater que depuis le bilan des pompiers, des améliorations avaient été déjà apportées au réseau.

1.5. HABITAT

1.5.1. Evolution du nombre des résidences principales ralentie

La répartition du parc des logements par type de Châteaubernard indique une fonction essentiellement résidentielle, (les résidences principales représentent plus de 90 % des logements depuis 1982), avec une part minimale de logements destinés à un usage occasionnel (2 % de résidences secondaires) et une part de logements vacants également réduite (4 %).

Composition du parc des logements entre 1982 et 1999



Source : INSEE, RGP 1975, 1982, 1990.

- Concernant le nombre des résidences principales on constate que malgré la baisse démographique observée depuis 1982 (- 10 %), celui-ci a continué à progresser, bien que selon un rythme ralenti (+ 5 % entre 1990 et 1999 contre 9 % entre 1982 et 1990).

Ce phénomène est lié partiellement au renouvellement que le parc des logements enregistre (logements détruits ou désaffectés, ...) ainsi qu'à la baisse du taux d'occupation des logements passé de 3,16 en 1982 à 2,46 en 1999 (départ des enfants, vieillissement de la population, séparation des ménages, ...).

- Concernant le nombre des logements vacants, on peut constater qu'il a baissé de façon significative (- 30 %) entre 1982 (93 logements) et 1999 (65 logements) au regard d'une certaine reconquête de l'habitat ancien sous l'effet d'un marché plutôt tendu.

1.5.2. Logement locatif sur Châteaubernard : une résidence principale sur 4

Si la moitié du parc des résidences principales est de type locatif à Cognac (51 %) ceci au regard de son statut de ville centre, cette répartition s'avère beaucoup plus déséquilibrée sur les autres communes de la Communauté de Communes, soit 1 logement sur 6 (16,5 %). On peut constater que Châteaubernard se situe dans une proportion supérieure soit presque 1 logement sur 4 (23 %) avec une nette évolution depuis ces dernières années durant lesquelles le parc des logements locatifs s'est accru de + 30 % entre 1990 et 1999 (davantage encore depuis les dernières réalisations de la SA HLM Le Foyer soit 61 logements locatifs en 2001).

Statut d'occupation des résidences principales

	Statut d'occupation des résidences principales					
	1990			1999		
	Propriétaire	Locataire	Logé gratuit	Propriétaire	Locataire	Logé gratuit
Châteaubernard	1 051 77 %	255 19 %	57 4 %	1 058 74 %	331 23 %	48 3 %
Cognac	46 %	49 %	5 %	45 %	51 %	4 %
Communauté de Communes hors Cognac	78 %	15 %	7 %	78 %	16,5 %	5,5 %

Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

1.5.3. Répartition déséquilibrée de l'habitat social

Parmi le parc des résidences principales en location, la majorité des logements relevant du parc public HLM se concentre sur Cognac soit 1 820 (89 %) sur une totalité de 2 054 logements HLM.

La faible part du parc HLM hors Cognac se répartit entre 3 communes dont Châteaubernard constitue l'essentiel (184 logements contre 16 à Boutiers-St-Trojan et 14 à Louzac-St-André).

Répartition du parc des logements HLM sur la Communauté de Communes de Cognac

	Locatifs HLM	% du parc des résidences principales	Logements individuels	Logements collectifs	Programmation 2001-2003
Châteaubernard	184	13%	44 24%	140 76%	56
Cognac	1 820	20%	96 5%	1 724 84%	0
Boutiers-St-Trojan	16	3%	16 100%	0	0
Louzac-St-André	34	10%	34 100%	0	14
Cherves-Richemont					8
<i>Sous-total hors Cognac</i>	<i>234</i>	4%	<i>94</i>	<i>140</i>	<i>78</i>
Total Communauté de Communes de Cognac	2 054	14%	190 9%	1 864 91%	78

Source : DRE Poitou-Charente, Enquête HLM 1998 réactualisée

La répartition de cet habitat social en mode individuel ou collectif dépend de l'âge du parc, majoritairement collectif dans le parc ancien (antérieur aux années 80) qui caractérise celui de Cognac, et plutôt individuel dans les programmes récents réalisés après 1980 (Boutiers-St-Trojan, Louzac-St-André, en partie Châteaubernard).

Le parc HLM sur le territoire de la Communauté de Communes de Cognac a peu évolué depuis 1997, à l'exception des programmes réalisés par la SA HLM Le Foyer à Châteaubernard (16 logements et 6 logements rue Massoulard et rue Fouchez, 61 logements à la Doue).

Afin de permettre l'émergence d'une vraie politique de l'habitat sur le territoire communautaire, et répondre en ce sens à la problématique de la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements, un Programme Local de l'Habitat a été engagé en 2002 mais non encore approuvé. Malgré cela, on peut retenir que les orientations du programme d'action indiquent pour les communes¹ du secteur 2, couronne péri-urbaine, un objectif de création de 60 logements supplémentaires d'ici 2009 (soit 8 logements/an) hors Châteaubernard présentant déjà un parc locatif satisfaisant.

¹ Boutiers-St-Trojan, Châteaubernard, Cherves-Richemont, Merpins et Javrezac

1.5.4. L'accueil des gens du voyage

L'article 1 de la loi du 5 Juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage stipule que "les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles".

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage détermine les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil en concertation avec les communes et les principaux interlocuteurs.

Dans le cadre du PAC du PLH, des orientations préliminaires se dégagent pour de nouvelles aires d'accueil aménagées notamment sur les communes de Merpins, Cherves-Richemont, Javrezac et St-Brice.

Châteaubernard ne dispose pas d'aire d'accueil des gens du voyage spécifiquement équipée pour cela ; un emplacement est toutefois mis à leur disposition, sur un terrain communal situé Avenue Cl. Boucher. Sur cet espace, les gens du voyage peuvent disposer de WC publics, d'une prise d'eau mais aucune possibilité de branchement électrique.

Il s'agit d'une solution transitoire dans l'attente d'une autre localisation où pourrait être aménagée une véritable aire d'accueil équipée, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage communautaire.

1.6. LES TENDANCES DE L'URBANISATION

1.6.1. Les tendances historiques

Ancien bourg à vocation viticole, le tissu urbain de Châteaubernard s'est constitué au gré des besoins d'espace de la ville-centre de Cognac, recevant les infrastructures et superstructures consommatrices d'espace : la base aérienne en 1938, l'usine St-Gobain en 1963, la déviation de la RN 141.

L'urbanisation s'y est développée répondant aux différents besoins de la vie économique :

- En accueillant de nombreuses unités de production qui trouvaient dans leur regroupement un effet de synergie (rue du commerce) ; les champs de l'économie s'étant tertiariés, les nouveaux espaces conquis par les entreprises sont aujourd'hui plus à vocation commerciale et de service qu'à vocation industrielle (zone du Fief du Roy, du Mas de la Cour / Bellevue).
- En accueillant la population active appelée à travailler sur ces sites de production ; de nombreux quartiers se sont constitués, de type cité ouvrière pour les opérations les plus anciennes (cité de la Plante), de type pavillonnaire à la Combe des Dames, cité du Buisson Moreau, ...

Parallèlement, les noyaux anciens agglomérés, celui du centre-bourg et celui de l'Echassier n'ont pas suscité de développement en continuité urbaine mais plutôt en juxtaposition de formes pavillonnaires (le Plantis Nouveau, lotissement du Grand Fief, ...) et de formes urbaines plus mixtes de type semi-collectif (Hameau des Meuniers, Hameau du Clos, ...).

Le reste du territoire a connu quant à lui un développement plutôt de type diffus, en linéaire le long des voies (Route de Barbezieux, Dizedon et Bellevue le long de la RD 149, rues des Chênes et rue de Bellevue, avenue d'Angoulême, ...).

1.6.2. Les tendances récentes : confortement du centre-bourg

Cf. carte page suivante

L'observation de la localisation des logements construits sur Châteaubernard entre 1996 et 2001 permet de constater que c'est le secteur du centre-bourg qui a concentré la part la plus importante des logements neufs (99 logements soit 60 %), essentiellement grâce à 2 opérations, celle du lotissement Le Foyer (61 logements collectifs et en individuel groupé) et celle du lotissement de la Doue (33 logements individuels). A l'exception de ces 2 opérations, peu de constructions se sont réalisées portées par des particuliers en accession à la propriété.

Rythme de construction de logement entre 1996 et 2001

Logement Individuel	96	97	98	99	2000	2001	Ss-total logt individuel	Total Logts
Logement collectif à semi-collectif							Ss-total logt collectif	
Secteur Ouest (Ouest Route de Barbezieux)	4 0	1 0	4 16	2 6	1 0	1 0	13 22	35
Secteur centre-bourg	1 0	2 0	1 0	33 61	0 0	1 0	38 61	99
Secteur Nord-Est (Est Route de Barbezieux)	1 0	1 0	1 0	7 0	14 0	7 0	31 0	31
Total commune	6 0	4 0	6 16	42 67	15 0	9 0	82 83	165

Source : Mairie de Châteaubernard, Fichier des PC

Le reste de l'urbanisation s'est réalisée à part égale à l'Ouest de la Route de Barbezieux (35 logements) et au Nord-Ouest de la Route d'Angoulême (31 logements) ; à noter que le développement urbain à l'Ouest se réalise sous forme d'opération de logements collectifs (2 opérations Le Foyer de 6 et 16 logements) alors qu'au Nord-Est, il s'agit d'une urbanisation strictement pavillonnaire (3 lotissements : Hauts de l'Echassier 23 lots, les Chaumes du Breuil et le Hameau des Vignes 8 lots).

1.6.3. Châteaubernard, 2^{ème} producteur de logement de l'agglomération

La répartition des logements commencés depuis 1990 par communes et type (individuel et collectif) permet de constater que :

- Cognac assume plus de la moitié (58 %) de la production immobilière de l'agglomération en ce qui concerne l'habitat de type individuel, et la majorité (93 %) de l'habitat collectif.
- Châteaubernard apparaît comme la commune la plus dynamique de la Communauté de Communes de Cognac, avec un rythme immobilier de 10 logements / an, soit 1/4 de la production communautaire hors Cognac ; à l'exception de Cherves-Richemont qui se situe dans un volume légèrement inférieur (6 à 7 logements / an), le reste des communes ne participent que très faiblement au développement immobilier communautaire.
- Châteaubernard participe également de façon significative à la production de l'habitat collectif (fréquemment locatif) (24 logements sur les 31 créés sur les communes hors Cognac, que vient compléter l'opération des 61 logements menée par Le Foyer au bourg). A noter également une importante opération de 87 logements aux Jardins de Louise, associant des maisons individuelles et une résidence-retraite.

**Logements commencés entre 1990 et 2001
sur la Communauté de Communes de Cognac**

	Individuel	Collectif	Rythme de Création logt /an
Ars	33	0	3
Boutiers-St-Trojan	30	0	2 à 3
Bréville	14	0	1 à 2
Châteaubernard	92	24	10
Cherves-Richemont	71	2	6 à 7
Cognac	326 <i>soit 42 %</i>	428 <i>soit 93 %</i>	68
Gimeux	24	0	2
Javrezac	15	0	1
Louzac-St-André	54	0	5
Merpins	15	0	1
Mesnac	4	0	1 logt / 3 ans
St-Brice	59	0	5
St-Laurent-de-Cognac	22	5	2 à 3
St-Sulpice-de-Cognac	26	0	2 à 3
sous-total Communauté de Communes de Cognac hors Cognac	459 <i>soit 58 %</i>	31 <i>soit 7 %</i>	45
Total Communauté de Communes de Cognac	785	459	113

Source : DDE 16, Fichier Sitadel

1.7. BILAN DU FONCTIONNEMENT URBAIN

Cf. planche photos n° 1, page 32

1.7.1. A l'échelle de l'agglomération

Cf. carte page suivante

Le secteur Sud de l'agglomération de Cognac se trouve concerné par le projet de déviation de la RN 141, suite au classement de cet axe en Grande Liaison d'Aménagement du Territoire (GLAT).

Le projet de déviation de la RN 141 au droit de Cognac répond à l'objectif d'aménagement de l'itinéraire Limoges-Angoulême-Saintes ; le parti d'aménagement retenu pour cet itinéraire est une infrastructure à 2 x 2 voies avec carrefours dénivelés, accès limités, ...

Trois familles de variantes ont été étudiées au niveau de l'APS :

- Un Aménagement Sur Place total (ASP) qui reprend le tracé de la déviation actuelle entre St-Laurent-de-Cognac et le Trâche.
- Un tracé Grand Sud qui contourne l'agglomération en passant au Sud de l'aérodrome puis rejoint le tracé B.
- Un ASP à l'Est de la RD 731 et 2 tracés neufs (un tracé A qui rejoint vers l'Ouest le carrefour RD 144 / RN 141 à St-Laurent-de-Cognac et un tracé B qui rejoint le tracé Grand Sud).

C'est ce dernier tracé qui a été retenu par arrêté préfectoral du 25/01/05.

Le fonctionnement du secteur Sud de l'agglomération repose essentiellement sur deux axes tangentiels, la déviation actuelle et la RD 149.

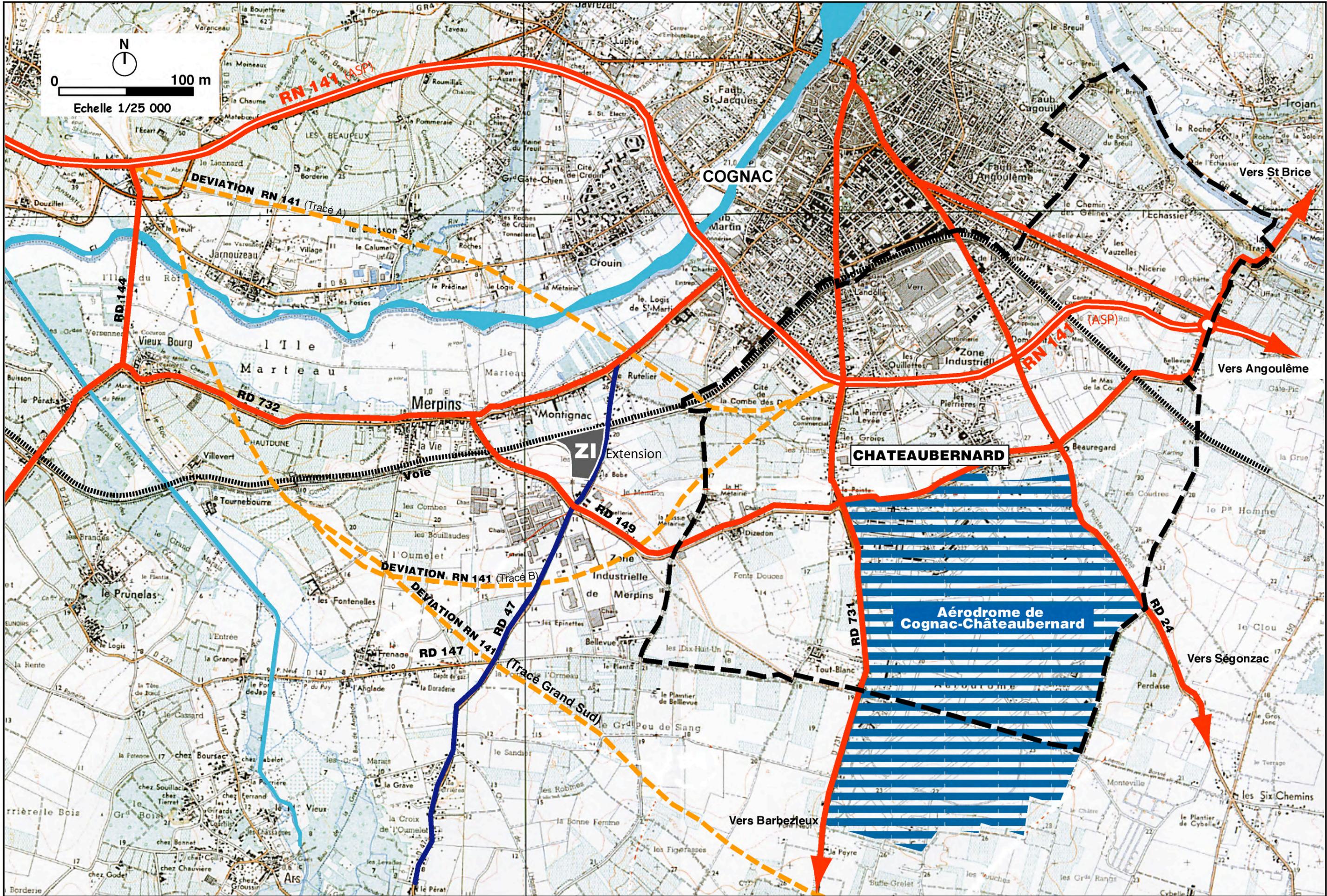
La RD 149 assure un rôle de contournement Sud important (2 700 véhicules / jour), sans pour autant présenter toutes les caractéristiques nécessaires à ce statut.

La réflexion sur le fonctionnement du secteur Sud repose à la fois sur les hypothèses d'aménagement de la déviation mais également sur celles liées au nécessaire réaménagement de la RD 149.

En partant du giratoire de la Trâche et en allant vers l'Ouest plusieurs éléments sont à prendre en compte :

- **Les traversées de tissus urbains** : cette question a conduit à projeter dans le cadre du POS une voie nouvelle de contournement au quartier Bellevue, de suite après le giratoire de la Trâche ; cette solution pourrait également être une réponse satisfaisante à la nécessaire requalification de la séquence "Rue de la Doue" entre le carrefour de Beauregard et le cimetière, voire même celle de Dizedon.
- **La desserte de la zone industrielle de Merpins** : actuellement assurée par la RD 149, elle suscite également la traversée du bourg de Merpins, qui au même titre que Châteaubernard, pâtit de cette fonction de transit routier.
- **L'accès Sud à l'autoroute A10 via Pons** : actuellement assurée par la RD 732, elle induit également la traversée du bourg de Merpins pour les flux venant de la Trâche par la RD 149.

FONCTIONNEMENT URBAIN A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION



1.7.2. A l'échelle du territoire communal : vers de nouveaux franchissements ?

Cf. carte page suivante

Le territoire de Châteaubernard pâtit de nombreuses contraintes physiques qui pèsent lourdement sur son fonctionnement urbain et son développement :

- L'emprise de l'aérodrome de Cognac-Châteaubernard qui s'étend sur près de 300 ha, réduit les possibilités de déplacement Est/Ouest et conduit à "geler" au titre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) une partie importante de terrains situés au Nord de la Rue de la Doue. Révisé en 2002, le PEB a établi une zone de bruit (zone C sur la base de l'indice psophique 78) dans laquelle les constructions à usage d'habitations sont autorisés sous certaines conditions, au titre de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme. Il est à noter que le PEB est de nouveau en cours de révision.
- La voie ferrée constitue une barrière spatiale forte vers le Nord avec Cognac mais également vers l'Est.
- La déviation de la RN 141 vient "tisser" une seconde barrière, enclavant les quartiers Nord de la Combe des Dames et de la zone d'activité du Dominant.

Le fonctionnement projeté dans le cadre de la mise à 2 x 2 voies de la déviation de la RN 141 va tendre à apporter une meilleure fluidité et hiérarchisation des flux mais sans répondre au problème de l'unique franchissement de la rue du Dominant.

En terme de réorganisation des entrées et sorties depuis et vers la déviation, le projet tel qu'il est annoncé dans l'ASP prévoit un principe de grand échangeur en 2 boucles avec les rues de l'Anisserie et Louis Breguet comme section centrale entre les 2 bretelles (cf. schéma, page 27) :

- Une sortie de la déviation en venant de l'Ouest, vers la rue de la commanderie et une entrée sur la déviation depuis la rue Louis Breguet à la hauteur des Greniers du Roy (la sortie de la déviation vers la rue Breguet étant supprimée).
- Une sortie de la déviation en venant d'Angoulême, vers la rue de l'Anisserie et une entrée sur la déviation depuis le giratoire du Dominant.

Parmi les effets positifs de cette réorganisation, on peut noter :

- Une meilleure accessibilité au bourg de Châteaubernard depuis la rue de la Commanderie, susceptible de renforcer l'attractivité du centre.
- Une meilleure hiérarchisation des flux industriels qui désormais pourront rejoindre la déviation depuis la rue du Dominant sans plus emprunter la rue de l'Anisserie très sollicitée.

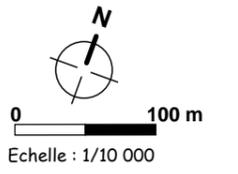
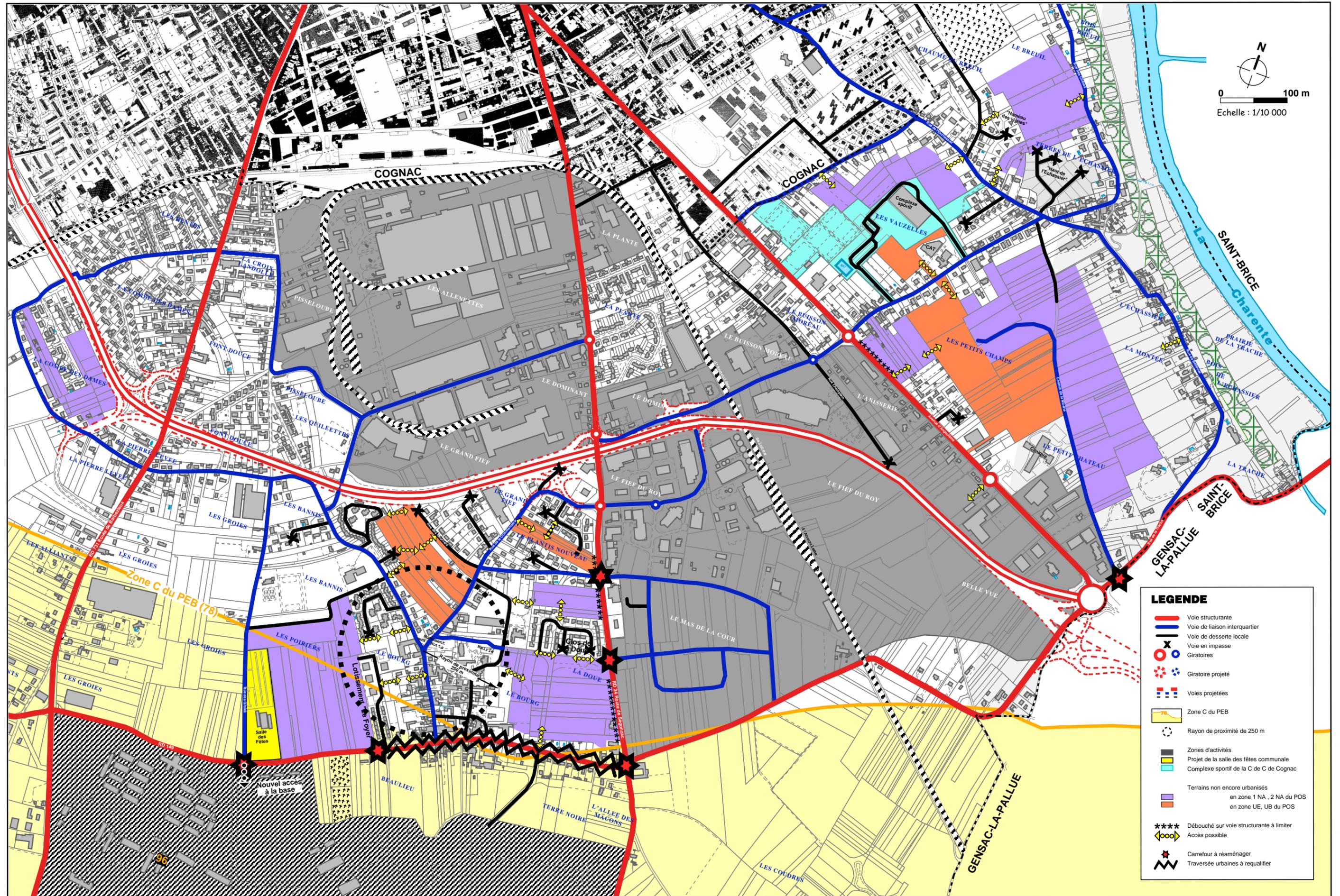
En contre-point, cette configuration brouille un peu la lisibilité des lieux sur le secteur du Fief du Roy où la rue Louis Breguet constitue à la fois la desserte des Greniers du Roy et la bretelle d'accès à la déviation ; une erreur d'orientation amène l'usager engagé dans la rue Louis Breguet à prendre la déviation sans pouvoir faire demi-tour.

Enfin, cette configuration n'offre aucune alternative au seul franchissement de la déviation au niveau de la rue du Dominant ; on peut s'interroger sur l'opportunité, à l'occasion de cette importante restructuration de projeter le principe d'un nouveau franchissement à la hauteur de la rue Breguet.

La problématique d'une liaison se pose entre le Dominant et le Fief du Roy mais également entre Auchan et Bellevue, mais dans une moindre mesure compte tenu de la topographie. En effet, on constate qu'au bout de la rue Samuel Champlain, la déviation se situe proche du niveau naturel du sol, peu avant qu'elle ne s'encaisse (cf. planche photo n°1, photo n° 1 ; page 32).

Le jeu de ces différents facteurs urbains ont conduit à morceler le territoire ; deux espaces se dégagent aujourd'hui comme revêtant un enjeu urbain fort, tant en terme de développement que de structuration urbaine : le secteur du centre-bourg et celui à l'Est de la Route d'Angoulême.

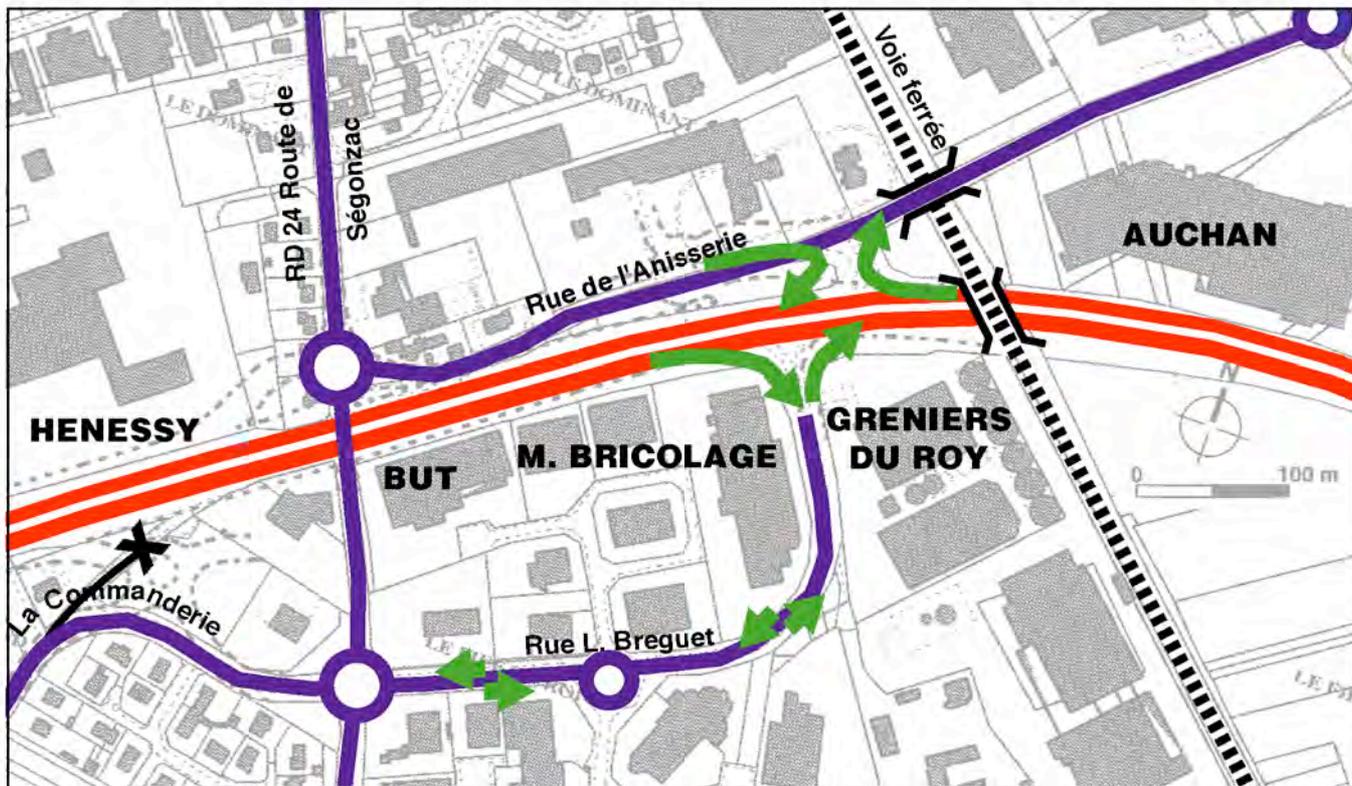
FONCTIONNEMENT URBAIN DU TERRITOIRE COMMUNAL



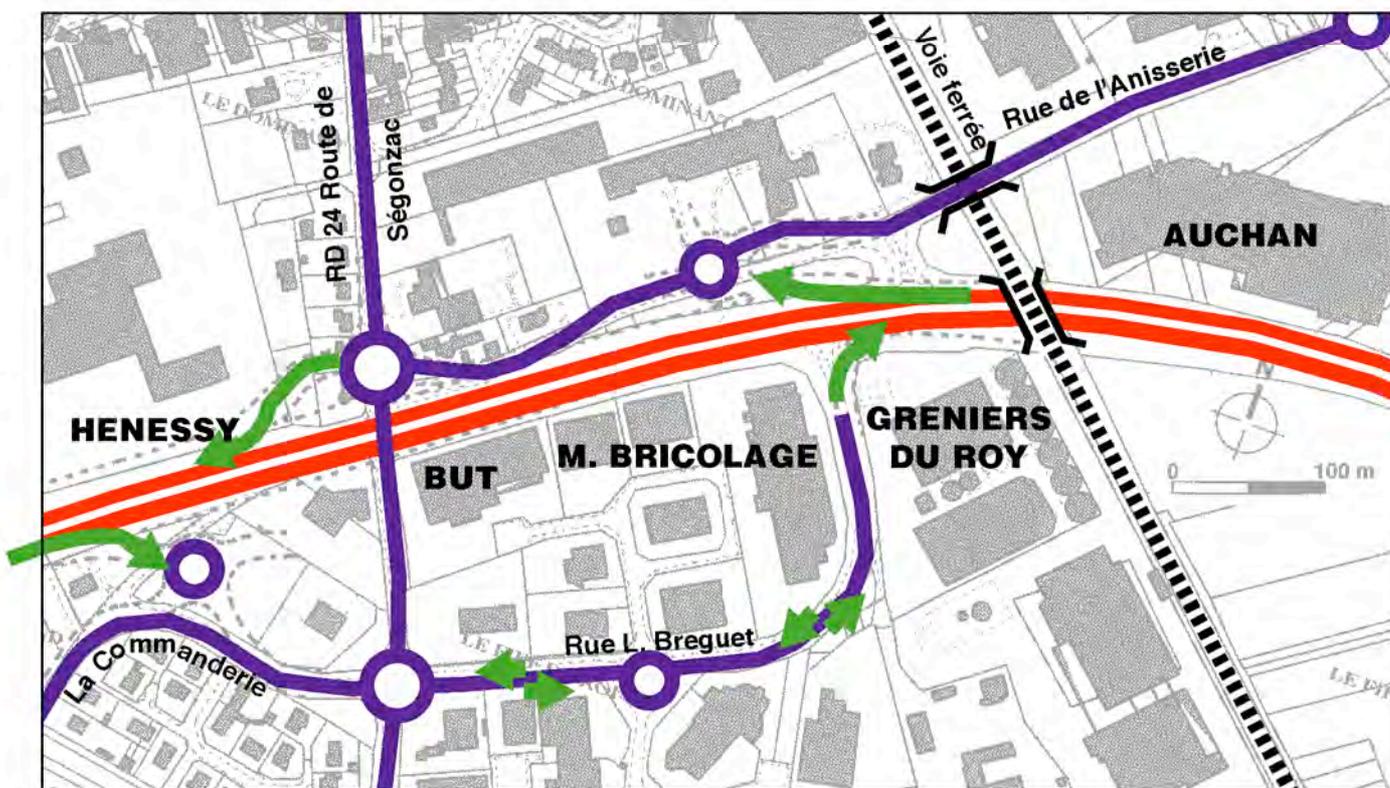
LEGENDE

- Voie structurante
- Voie de liaison interquartier
- Voie de desserte locale
- Voie en impasse locale
- Giratoires
- Giratoire projeté
- Voies projetées
- Zone C du PEB
- Rayon de proximité de 250 m
- Zones d'activités
- Projet de la salle des fêtes communale
- Complexe sportif de la C de C de Cognac
- Terrains non encore urbanisés en zone 1 NA, 2 NA du POS
- en zone UE, UB du POS
- Débouché sur voie structurante à limiter
- Accès possible
- Carrefour à réaménager
- Traversée urbaines à requalifier

FONCTIONNEMENT URBAIN DE L'ECHANGEUR DU FIEF DU ROY



FONCTIONNEMENT ACTUEL



FONCTIONNEMENT PROJETE DANS LE CADRE DE L'AMENAGEMENT DE LA DEVIATION DE LA RN 141 (ASP)

1.7.3. Le secteur du centre-bourg

Cf. carte page suivante

Circonscrit entre la rue des Groies, la RD 149 (Rue de la Doue), la RD 24 (Route de Ségonzac) et la déviation de la RN 141, le secteur du centre-bourg présente une structure rayonnante peu développée depuis la Place de la mairie, avec la rue de la Commanderie, la Rue Jean Monnet et la rue Guionnet.

Peu de voies tangentielles viennent compléter cette structure, réduisant ainsi les possibilités de bouclage en périphérie et surchargeant les 3 axes rayonnants.

A l'exception de l'hyper-centre ancien, qui présente une structure urbaine continue (les rues se maillent en elles), le développement de l'urbanisation récente n'a généré qu'une voirie en boucle interne aux opérations (hameau des Meuniers) voire en impasse (rue Nouvelle, Hameau du Clos, Clos de la Doue, lotissement du Plantis Nouveau,...).

La structure du bourg présente un stade inachevé qui tend à enclaver aujourd'hui de vastes entités foncières, représentant pour le bourg des capacités d'accueil à même de conforter sa centralité.

Cet inachèvement est particulièrement patent dans la dimension rayonnante, notamment vers l'Est où un bouclage entre la rue Charles de Gaulle et la Route de Segonzac apporterait une alternative de déplacement à la rue de la Commanderie.

En terme de bouclage tangentiel, certains apparaissent évidents comme celui de l'ancienne piste allemande à travers la zone 1NA de la Doue.

Trois entités foncières, espaces résiduels de l'urbanisation contemporaine appellent quant à elles une réflexion en terme de fonctionnement et d'accessibilité :

- Les parcelles au Nord du Clos de la Doue, que l'opérateur n'ayant pu acquérir, n'a pas intégrées dans son plan de lotissement (AT 8 et 161) ; leur desserte par la route de Ségonzac n'étant pas opportun compte tenu du statut de cette voie (axe structurant), son accessibilité depuis le Clos de la Doue ou depuis la rue des Pierres est à étudier. Cette option aurait l'avantage d'offrir aux futurs résidents un fonctionnement orienté vers le bourg et ses fonctions (écoles, commerces, ...) plutôt qu'un fonctionnement tournant le dos au bourg.
- Les parcelles en lanière au Plantis Nouveau, enclavées entre deux lotissements ; là encore en accès depuis la route de Ségonzac s'avère peu opportun. Ces parcelles, accessibles depuis la rue de la Commanderie, seraient toutefois à mailler avec la rue Hugues de Narzac de façon à créer un peu de continuité urbaine.
- Les parcelles entre la rue des Meuniers, la rue de la Commanderie et la rue Jean Monnet représentent un potentiel foncier important dans un périmètre de centralité satisfaisant ; cet espace pourrait être l'opportunité de réaliser un bouclage entre la rue des Meuniers et la rue Jean Monnet.

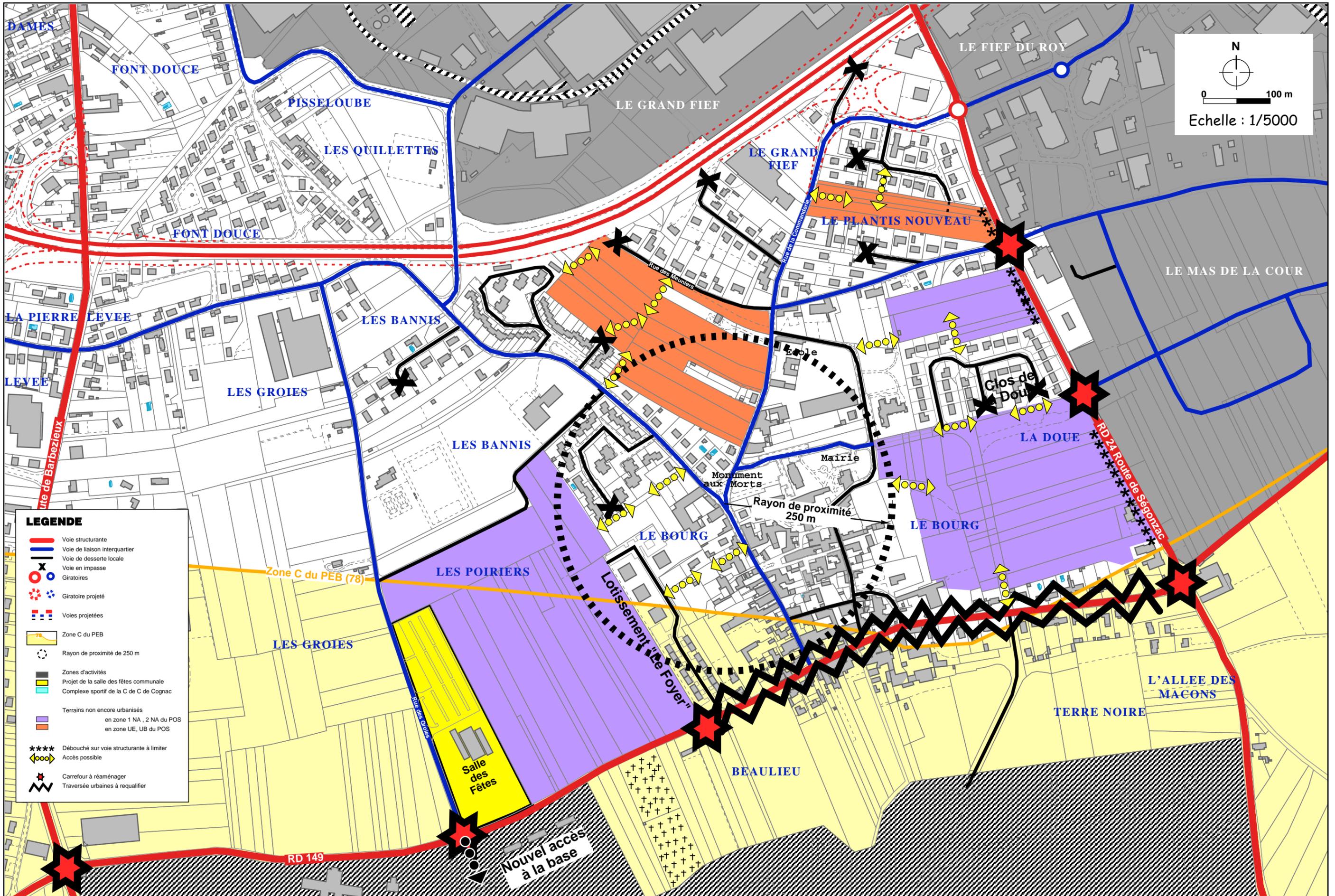
Enfin, le secteur des Poiriers représente également un potentiel intéressant en terme de confortement urbain à l'Ouest du bourg, mais sa localisation géographique dans les zones de bruits du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome, en limite toute possibilité de développement dans le cadre d'opérations d'habitat groupé. Malgré cela, il serait nécessaire que son évolution future prenne en compte un certain nombre de principes de fonctionnement.

Actuellement cet espace "tourne" le dos au centre-bourg, en est totalement déconnecté. Le front bâti s'est développé le long de la rue Guionnet, en ne ménageant aucune liaison Est / Ouest ; l'urbanisation contemporaine portée par le lotissement Le Foyer a même prolongé cette tendance en créant une voie parallèle à la rue Guionnet sans projeter de bouclage entre ces deux axes.

Deux points de liaison demeurent encore aujourd'hui réalisables entre la rue Guionnet et le secteur des Poiriers, l'un à la hauteur de la Poste et l'autre à la hauteur du hameau du Clos (cf. planche photo n°1, photos n° 2 et 3 ; page 32).

Le secteur des Poiriers a fait l'objet d'un PC pour la salle des fêtes municipale, le long de la rue des Groies. Cette localisation se justifie par l'acquisition foncière que la commune de Châteaubernard a pu réaliser à cet endroit.

FONCTIONNEMENT URBAIN DU CENTRE-BOURG



N
 0 100 m
 Echelle : 1/5000

LEGENDE

- Voie structurante
- Voie de liaison interquartier
- Voie de desserte locale
- x Voie en impasse
- Giratoires
- Giratoire projeté
- Voies projetées
- Zone C du PEB
- Rayon de proximité de 250 m
- Zones d'activités
- Projet de la salle des fêtes communale
- Complexe sportif de la C de C de Cognac
- Terrains non encore urbanisés
- en zone 1 NA, 2 NA du POS
- en zone UE, UB du POS
- **** Débouché sur voie structurante à limiter
- ▶▶▶▶ Accès possible
- ⚡ Carrefour à réaménager
- ⚡ Traversée urbaines à requalifier

Nouvel accès à la base

Salle des Fêtes

Lotissement "Le Foyer"

Rayon de proximité 250 m

Zone C du PEB (78)

RD 149

Rue de Barbezieux

Rue des Meuniers

Boole

Mairie

Monument aux Morts

Gros de Doux

RD 24 Route de Segonzac

Nouvel accès à la base

1.7.4. Le secteur au Nord de l'avenue d'Angoulême

Cf. carte page suivante

Le secteur qui se développe au Nord de l'Avenue d'Angoulême est le 2^{ème} secteur d'enjeu de développement sur Châteaubernard, bien que l'on puisse le qualifier "sous l'aire d'influence urbaine de Cognac" et relativement déconnecté du centre-bourg pour pouvoir participer à son fonctionnement (écoles, commerces, équipements publics, ...).

En terme de fonctionnement urbain, ce secteur présente une structure rayonnante à partir du carrefour d'où partent la rue de l'Echassier, la rue de Vauzelles, le chemin de la Nicerie et la rue de Bellevue ; une 5^{ème} branche est récemment venue se connecter sur ce carrefour à l'occasion du lotissement le Haut de l'Echassier. Afin d'améliorer son fonctionnement, un giratoire a été réalisé.

Peu de voies tangentielles viennent compléter cette structure, c'est-à-dire des voies permettant de réaliser des itinéraires de bouclage afin d'éviter de reporter tous les flux sur ce point central.

On relève sur ce secteur de vastes espaces non encore urbanisés, dont l'absence de structuration risque à terme de poser des problèmes de fonctionnement et d'enclavement :

- La zone des Vauzelles accueille le complexe sportif de la Communauté de Communes de Cognac. Il s'agit d'un important aménagement qui s'étend sur plusieurs hectares, dont le fonctionnement interne prévoit deux accès sur la rue de Vauzelles, mais tourne totalement le dos à tout un délaissé de terrains entre l'opération et des arrières de jardin.
- La zone 1NA du Breuil, dont l'urbanisation est à moitié réalisée, doit être l'occasion de prolonger le bouclage entrepris dans le cadre du lotissement du Haut de l'Echassier, en évitant surtout le fonctionnement introverti du lotissement traditionnel comme on peut le constater au Haut de l'Echassier ou au hameau des Vignes, qui se termine en raquette ou en impasse. De nombreuses possibilités de bouclage existent encore à la fois sur la rue de l'Echassier et sur la rue des Chênes (cf. planche photo n° 1, photo n° 4 ; page 32).
- La zone 1NA des Petits Champs pose des questions de fonctionnement. En effet, alors qu'il est souhaitable de limiter les débouchés successifs et individuels sur la Route d'Angoulême, l'accessibilité à la zone repose sur sa seule façade Nord où l'opération projetée des Jardins de Louise ne laisse que peu d'accès.
- Le chemin de la Nicerie constitue une possibilité de structurer l'ensemble des terrains qui se trouve de part et d'autre (cf. planche photo n° 1, photo n° 5 ; page 32). L'avenir de ce secteur appelle plusieurs remarques :
 - * il faudra veiller à projeter sur cet espace un plan de composition relativement abouti afin d'y éviter une urbanisation en dent de peigne compte tenu de la faible profondeur des terrains au Nord de la voie (50 à 250 m).
 - * il faudra veiller à ne pas mélanger les vocations activités économiques / habitat, dont la confrontation sur un même espace conduit souvent à des conflits d'usage (cf. photo n° 6).
 - * la fonction de liaison que va être amené à supporter le chemin de la Nicerie va conduire un report de circulation sur la rue de la Trâche, à quelques dizaines de mètres de l'actuel giratoire de la Trâche ; ce nouveau débouché va nécessiter une réorganisation du plan de circulation du secteur.

FONCTIONNEMENT URBAIN DU NORD-EST

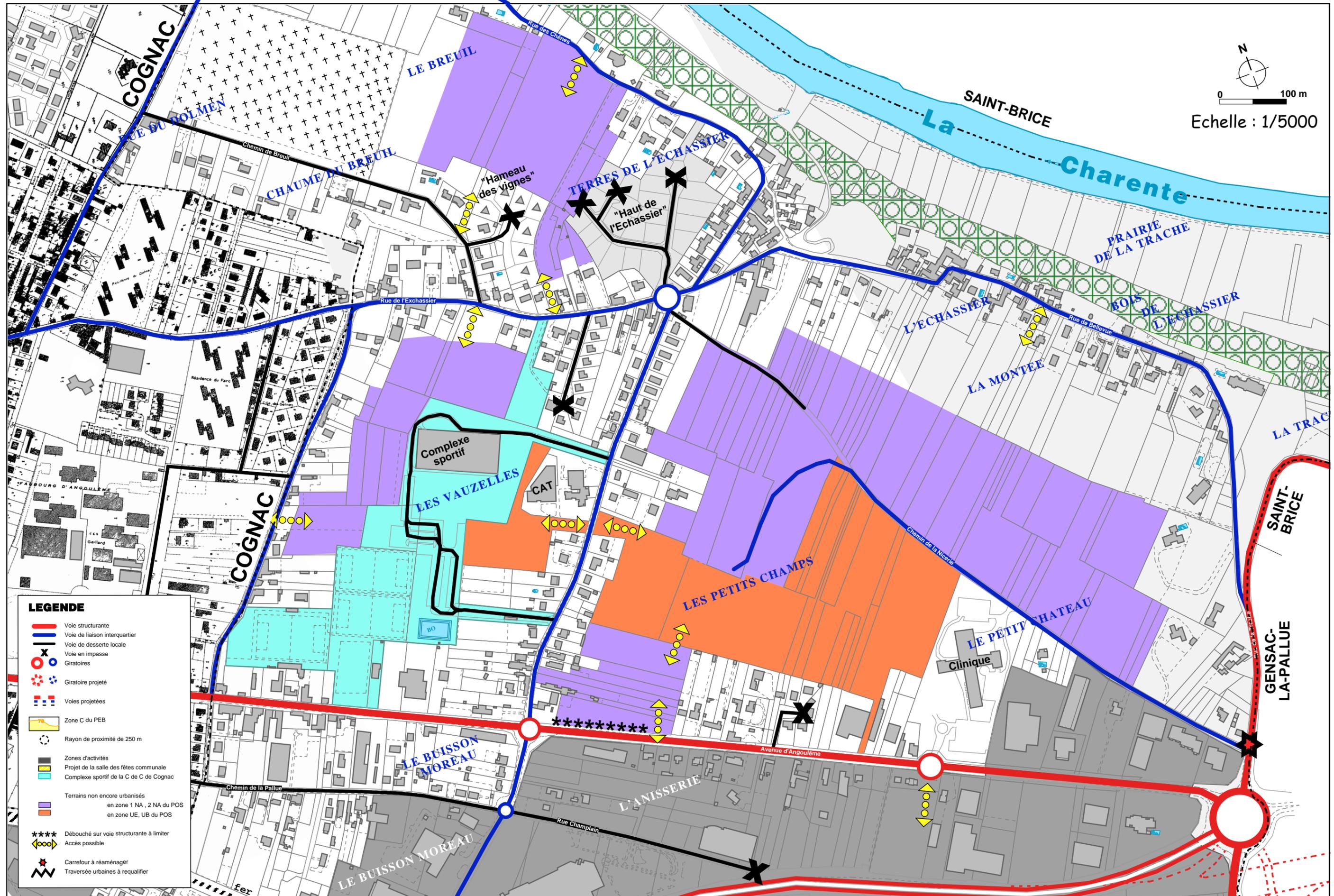


PLANCHE PHOTOS n°1 : FONCTIONNEMENT URBAIN



1



2



3



4



5

1 Faible encaissement de la déviation au bout de la rue Champlain.

Possibilité de bouclage entre la rue Guionnet et les Poiriers :

- 2 à la hauteur du Hameau du Clos
- 3 à la hauteur de la Poste

4 Accès à la zone 1 NA du Breuil

5 & 6 Chemin de la Nicerie



6

1.8. EVALUATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE DU POS

Cf. carte page 36

1.8.1. Méthodologie

Elle s'appuie sur la méthodologie suivante :

- Recensement de toutes les parcelles non construites et non attenantes à des propriétés bâties en tant que jardin ou potager, ainsi que non soumises à un emplacement réservé ou un espaces boisé classé.
- En zones urbaines (UB, UC) et NA : application en fonction de la localisation des terrains de ratio de logts/ha traduisant :
 - soit une forme urbaine strictement pavillonnaire (8,75 à 7 lots/ha soit des parcelles de 800 à 1 000 m², taille de lots que produit actuellement le marché immobilier pavillonnaire),
 - soit une forme urbaine plus mixte associant de l'individuel groupé et du collectif (30 logts/ha comme on l'observe dans le cadre de l'opération Le Foyer ou les Jardins de Louise).
- En zone UE, définie comme pouvant accueillir des activités économiques et de l'habitat, seule la moitié de la zone a été retenue, à laquelle un ratio de 7 lots/ha a été appliqué.
- En zone NB, prise en compte d'un lot par unité foncière de plus de 1 000 m², prise en compte de 2 lots par unité foncière de plus de 2 000 m². Etude de la structure foncière de façon à raisonner sur la base de l'unité de propriété et non de la parcelle ¹. La capacité d'accueil de la zone NB de Bellevue (7 ha) appelée à être supprimée au regard des travaux d'infrastructure projetés dans le cadre de l'aménagement du Mas de la Cour, n'a pas été calculée.
- Application aux résultats d'un coefficient d'abattement d'une parcelle sur 2 susceptible de traduire les effets de rétention foncière (au titre d'autres occupations du sol, notamment viticole ou de stratégie patrimoniale) et des effets négatifs dont pâtissent certains secteurs (parcellaire en lanière, parcelles en baïonnette, en pente, nuisances liées aux infrastructures routières, périmètre d'étude 2 x 2 voies, déviation de la RN 141, ...).

De façon à raisonner par quartiers, la capacité d'accueil a été élaborée par secteurs :

- Secteur à l'Ouest de la RD 731,
- Secteur du centre-bourg,
- Secteur au Nord de l'Avenue d'Angoulême.

1.8.2. Secteur à l'Ouest de la Route de Salles d'Angles (RD 731)

Ce secteur ne revêt pas une grande vocation résidentielle, l'habitat qui s'y est développé est pour l'essentiel de l'habitat diffus en bordure de voies départementales.

Capacité d'accueil brute à l'Ouest de la RD 731

Zones	Localisation	Superficie (ha)	Lots
1NA	Combe des Dames	1,4	11
NB	RD 731	5,6	17
TOTAL Ouest RD 731		7	28

¹ En zone NB, le droit à construire d'un terrain est lié à l'unité de propriété (possibilité de réaliser au maximum 2 lots) et non à la parcelle.

La capacité d'accueil de ce secteur est partiellement limitée par le périmètre d'étude du projet de mise à 2 x 2 voies de la déviation de Cognac qui empiète notamment sur la zone 1NA de la Combe des Dames ; d'une façon générale, la capacité d'accueil de ce secteur pâtit d'un environnement peu attractif en terme de cadre de vie, essentiellement dégradé par le passage des infrastructures routières (déviation RN 141, RD 731).

1.8.3. Secteur du centre-bourg

Ce secteur correspond à l'espace constructible qui s'étend entre la RD 731 et la RD 24.

Capacité d'accueil brute du centre-bourg

Zones	Localisation	Superficie (ha)	Lots
UB	Rue des Meuniers, Plantis Nouveau	6	108
UC	Les groies	2,5	20
1NA	Les Poiriers	2,5	50
1NA	La Doue	9	112
TOTAL CENTRE-BOURG		20	290

Ces zones sont dans l'ensemble bien localisées et tout à faire à même de conforter la centralité du bourg et l'usage de ses fonctions (écoles, services publics, commerces, ...). Seuls les aspects fonctionnels (cf. partie 17 Fonctionnement urbain) appellent une réflexion en terme d'organisation des zones.

A noter toutefois la forte contrainte liée au PEB qui hypothèque la vocation résidentielle de la zone des Poiriers, laissait toutefois la possibilité d'y implanter des équipements publics.

Dans l'ensemble, les principaux réseaux (EU, AEP) se situent déjà dans un périmètre proche, correctement dimensionnés pour permettre à un opérateur de s'y raccorder dans le cadre d'une opération d'ensemble.

1.8.4. Secteur au Nord de l'Avenue d'Angoulême

Le secteur Nord compte de très vastes espaces constructibles, 35 ha, soit une capacité supérieure aux autres secteurs examinés précédemment (7 ha à l'Ouest et 20 ha au bourg).

Capacité d'accueil brute du secteur Nord

Zones	Localisation	Superficie (ha)	Lots
UB - UC	Le Breuil / CAT	1	8
UE	Chemin de la Nicerie ²	4	60
1NA	Le Breuil	6	42
	Vauzelles – complexe sportif	4	60
	Avenue d'Angoulême	2	30
1NA	Chemin de la Nicerie	18	285
<i>Sous-total hors 2NA</i>		<i>19</i>	<i>200</i>
TOTAL SECTEUR NORD Av. D'ANGOULEME		35	485

² 8 ha au total, mais abattement de 50 % au regard de la vocation mixte de la zone, économie / habitat

Il s'agit d'une capacité d'accueil constituée de vastes espaces agricoles enclavés derrière les fronts bâtis des grands axes, où de lourds investissements en réseaux divers devront être entrepris.

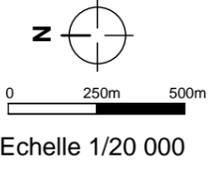
1.8.5. Synthèse de la capacité d'accueil

Au regard de l'état des lieux communal, il ressort du bilan de la capacité d'accueil du POS de Châteaubernard après une forte pondération d'un logement sur deux, une trentaine d'hectares, soit une hypothèse de 400 logements réalisables.

Capacité d'accueil nette du territoire Communal de Châteaubernard

	Capacité d'accueil brute		Coefficient pondérateur	Capacité d'accueil nette	
	Superficie	Logements		Superficie	Logements
Secteur Ouest	7	28	1/2	3,5	14
Secteur centre-bourg	20	290	1/2	10	145
Secteur Nord	35	485	1/2	17,5	240
<i>Sous-total hors zone 2NA</i>	<i>46</i>	<i>603</i>	<i>1/2</i>	<i>23</i>	<i>300</i>
Total commune	64	803		32	400

(Valeurs arrondies)



Légende :

• Zonage :

• Capacité d'accueil brute :

Zone NA : Combes des Dames
11 lots - (1,4ha)

Zonage : lieu-dit

- Nbre de lots ou logements constructibles
- Surfaces libre

Terrain constructible

Espace Boisé Classé

Siège d'exploitation agricole



***2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE DE
L'ENVIRONNEMENT ET DE SES PAYSAGES***

2.1. PRESENTATION PHYSIQUE GENERALE

2.1.1. Topographie (cf. carte page suivante)

La Charente entaille dans le plateau calcaire du Cognaçais une vallée profonde et escarpée ; Cognac s'est développé sur un éperon rocheux, point dur autour duquel le fleuve a dû obliquer son cours vers le Sud-Ouest.

Châteaubernard s'étend sur la partie Sud-Ouest des points culminants la vallée et développe une topographie décroissante depuis le Breuil à 50 m NGF vers Tout-Blanc 17 m NGF.

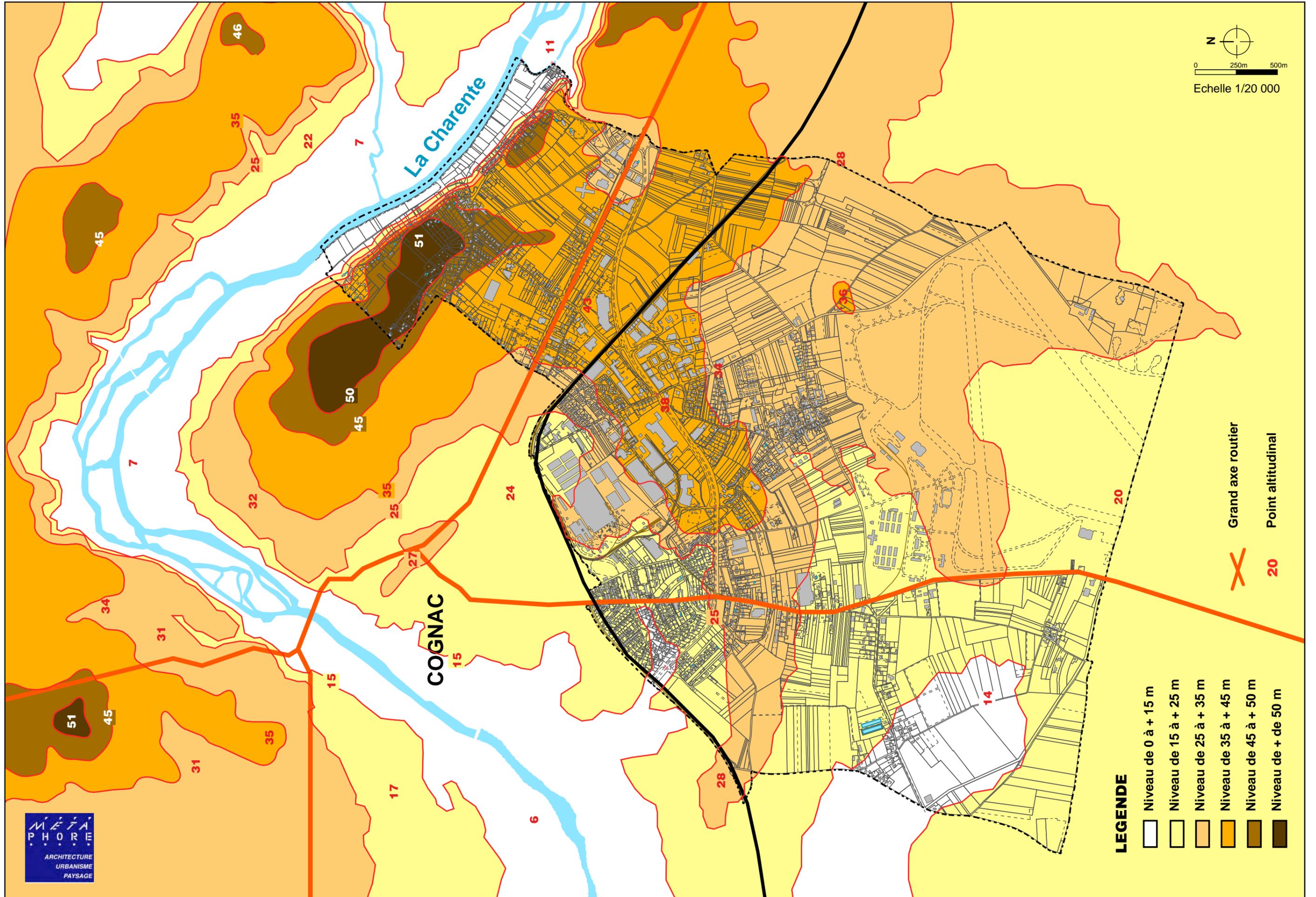
Ce relief pose des problèmes notamment en terme de ruissellement des eaux pluviales qui convergent vers les points bas tels que certains quartiers de Cognac et d'autres de Châteaubernard (Dizedon /Tout-Blanc) où se conjugue un effet de remontée de la nappe en période hivernale.

2.1.2. Nature du sol et du sous-sol (cf. carte page 40)

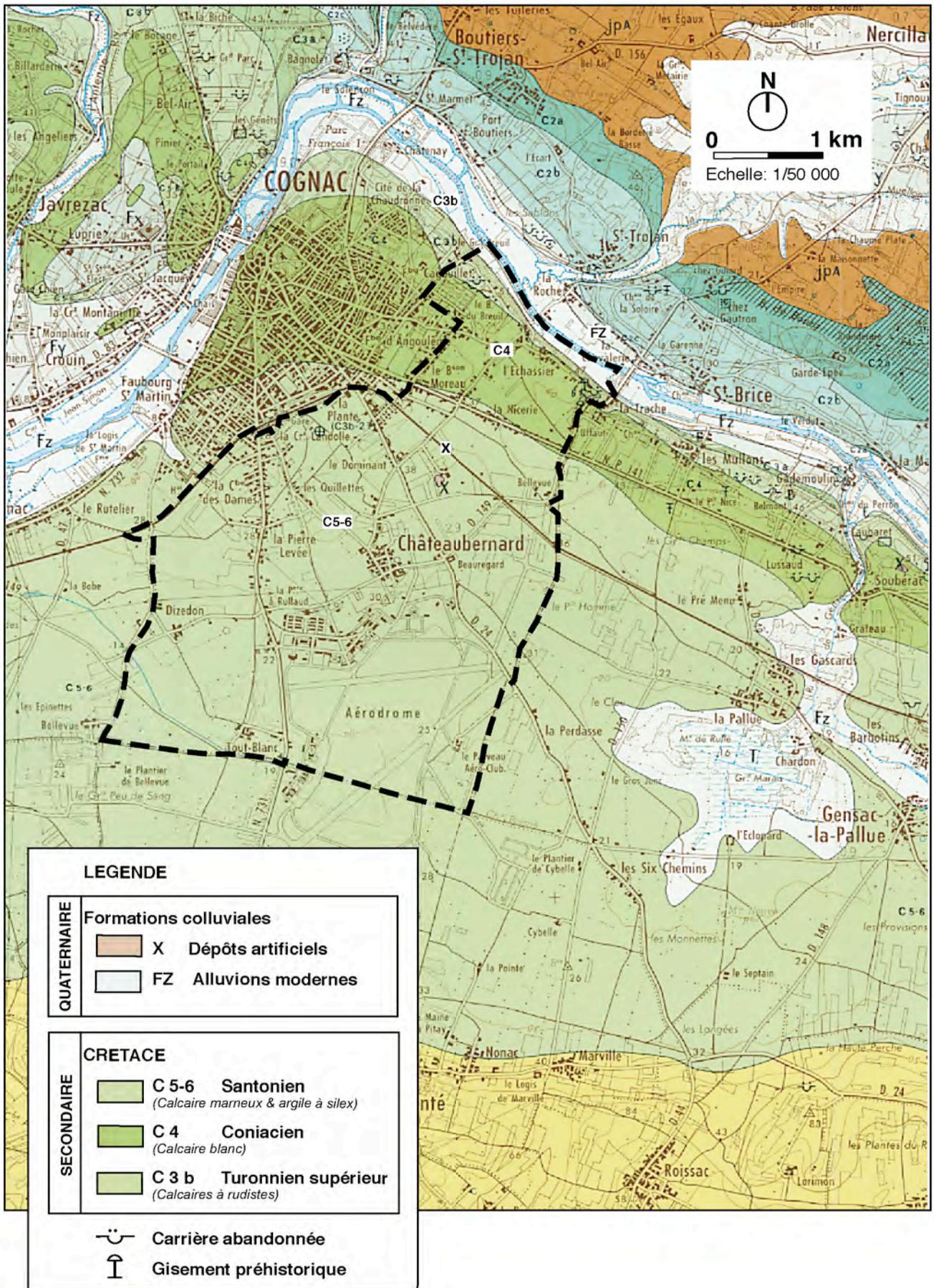
La vallée de la Charente marque la délimitation entre les terrains du calcaire Jurassique et ceux du calcaire Crétacé. Au Sud de la Charente se succèdent donc différentes formations calcaires du Crétacé selon une succession du Nord vers le Sud :

- **Les calcaires du Coniacien** (C4) (25 à 30 m d'épaisseur), schématiquement entre la RN 141 et le bas des coteaux de la Charente ; il s'agit de calcaires blanc-gris durs, utilisés comme matériaux d'empierrement. Ils affleurent clairement à la Trâche et sur les hauteurs de l'Echassier où des exploitations y sont autrefois été entreprises.
- **Les calcaires du Santonien** (C5-6), 60 m d'épaisseur s'étendent sur toute la dépression de la "Petite Champagne" qui se développe au Sud de Cognac jusqu'à la reprise du relief vers Salles d'Angles / Genté. Leur décalcification donne naissance à des argiles à silex. Ces calcaires se trouvent souvent masqués par d'importants plaquages alluviaux et par des sols limoneux ou tourbeux et n'affleurent que rarement.

Les terrains qui occupent le fond de la vallée de la Charente supportent quant à eux des **alluvions modernes** (FZ) constituées par 1 à 2 m de Limon, généralement tourbeux, reposant sur un mélange de sable et galets (roches éruptives, silex, calcaires jurassique et crétacé).



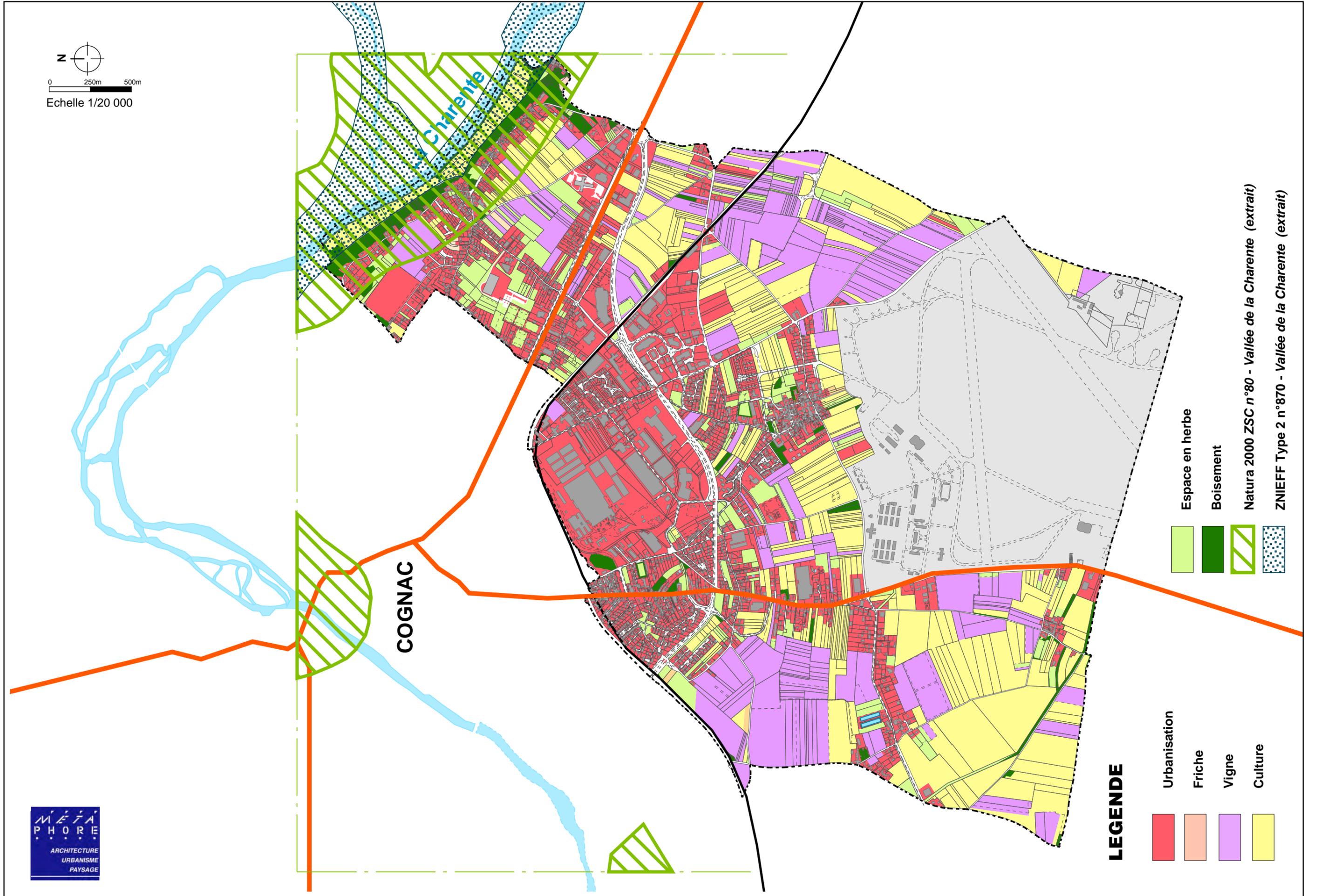
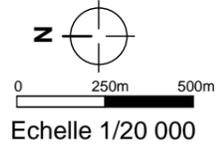
CARTE DE LA GEOLOGIE



2.1.3. Les différentes occupations du sol (cf. carte page suivante)

On relève en fonction des conditions pédologiques et topographiques, les occupations du sol suivantes :

- des espaces cultivés sur 562 ha (soit 42 % du territoire) majoritairement en céréales (360 ha), et en vigne (202 ha), et en prairies (182 ha).
- des espaces naturels composés de bois (14 ha) près et landes (10 ha).
- des espaces urbanisés sur le reste du territoire où la base aérienne de Châteaubernard occupe un espace important (33 %).



LEGENDE

- Urbanisation
- Friche
- Vigne
- Culture

- Espace en herbe
- Boisement
- Natura 2000 ZSC n°80 - Vallée de la Charente (extrait)
- ZNIEFF Type 2 n°870 - Vallée de la Charente (extrait)



2.2. CARACTERE DE L'HYDROSYSTEME

Le territoire de Châteaubernard se situe dans l'aire du bassin-versant de la Charente, qui conditionne l'ensemble des écoulements de surface et souterrains.

2.2.1. Les eaux de surface (cf. carte page suivante)

La Charente est le seul cours à drainer le territoire de Châteaubernard.

Long de 340 kms de sa source à Rochefort, le grand fleuve charentais, draine un très vaste bassin versant de 9 700 km² ; ce cours d'eau du fait de paramètres morphodynamiques et environnementaux, est régulièrement soumis au phénomène de crue.

On peut retenir parmi les principaux facteurs favorisant :

- **Facteur morphodynamique**

Une faible pente sur plus de la moitié de son cours (40 cm/km entre Mansle et Cognac, 6 cm/km entre Cognac et Rochefort), en aval de Cognac présence de forts apports latéraux (l'Antenne, le Né, le Seugne, la Boutonne) et influence de la marée ; ces différents paramètres contrarient le principe d'écoulement optimum des eaux.

- **Facteur hydroclimatique**

Le climat océanique auquel est entièrement soumis le bassin versant de la Charente, présente un accroissement des précipitations moyennes annuelles de Rochefort (730 mm) jusqu'à l'extrémité du haut bassin (1 100 mm), qui affectent parfois la totalité du bassin versant en épisodes de 15 à 20 jours consécutifs.

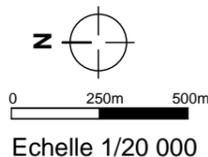
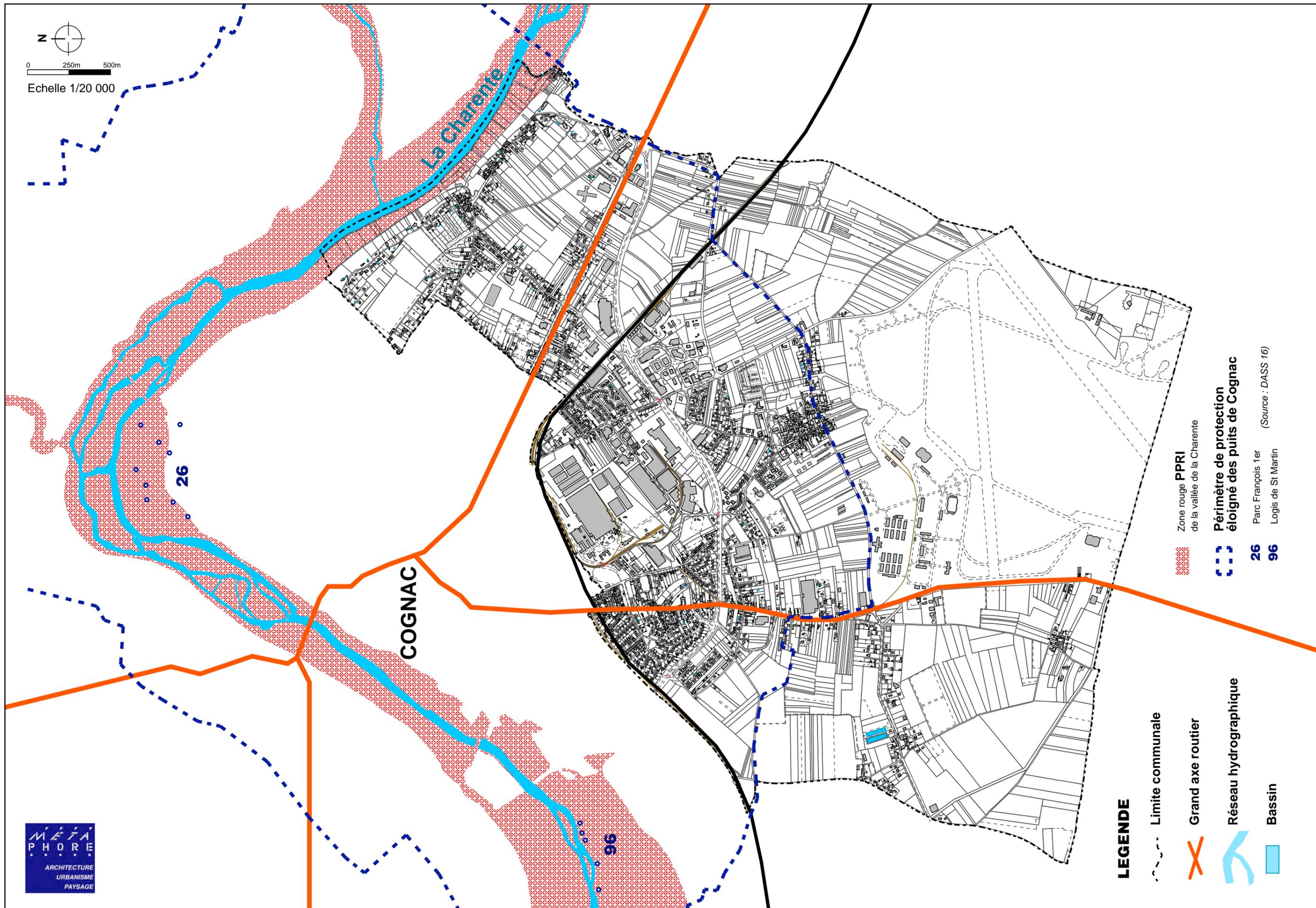
- **Facteur hydrogéologique**

La Charente traverse plusieurs formations imperméables qui favorisent un ruissellement rapide ainsi qu'une région karstique (500 km² à l'Est d'Angoulême) où les eaux de rivière peuvent se perdre dans des gouffres absorbants mais à l'inverse sont capables de restituer en période de crue un débit de 20 à 30 m³/s (résurgence de la Touvre).

Une fois la crue installée, plusieurs paramètres physiques viennent contrarier l'écoulement des eaux :

- Pentas motrices très faibles, méandremens allongeant les trajets hydrauliques, lits mineurs de faible capacité, fréquemment encombrés par manque d'entretien ou ouvrages vétustes/sous-dimensionnés et dont la fonction hydraulique est contrariée (par la présence d'une végétation dense, remblais, construction, ...).
- Présence de deux verrous topographiques (Cognac et Saintes) dont les effets aggravés par l'intervention humaine induisent un relèvement très net des lignes d'eau de crue.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'agglomération de Cognac a été approuvé par arrêté préfectoral le 31 Août 2000 et définit sur Châteaubernard une zone rouge inconstructible entre le pied du coteau calcaire et la commune riveraine de St-Brice (cf. carte page suivante).



Zone rouge **PPRI**
de la vallée de la Charente

**Périmètre de protection
éloigné des puits de Cognac**

26
96

Parc François 1er
Logis de St Martin
(Source : DASS 16)

LEGENDE

--- Limite communale

X Grand axe routier

↳ Réseau hydrographique

▭ Bassin



2.2.2. Les eaux souterraines

Parmi les aquifères en présence sur le secteur, on observe :

- La nappe alluviale de la Charente qui constitue le niveau aquifère le plus important. Elle est largement utilisée pour les besoins en eau potable de l'agglomération.
- L'aquifère coniacien présente de très faibles capacités hydrogéologiques liées à la présence d'un mince niveau argileux discontinu.
- L'aquifère des calcaires santoniens, comme celui des calcaires coniaciens et turoniens, peuvent présenter des circulations de type karstique, dont l'un des réseaux aboutit à la résurgence de Gensac-la-Pallue.

Parmi les protections de captage des eaux qui ont valeur de servitude d'utilité publique, on relève :

- Le périmètre de protection de Coulonges sur Charente (17) (arrêté de DUP du 31/12/1976).
- Le périmètre de protection éloignée du Logis de St-Martin (cf. carte page précédente). Les contraintes préconisées par l'hydrogéologie agréée concernent l'ouverture et l'exploitation des carrières, les espaces avec décharges sauvages, les activités agricoles, la mise aux normes des bâtiments d'élevage, le déboisement, l'assainissement, la création de plan d'eau, les forages, les installations classées.
- Les périmètres de protection éloignés du Parc François 1^{er} et du Logis de St-Martin ; ces deux périmètres sont en cours de définition et ne constituent pas pour l'instant une servitude d'utilité publique.

A noter que ces deux derniers périmètres de protection sont en cours d'étude.

2.3. LES MILIEUX NATURELS

Cf. planche photo n° 2, page suivante

La très forte urbanisation et mise en culture du territoire de Châteaubernard, et par conséquent artificialisation, a fortement transformé le caractère spontané des milieux. Il ne demeure que peu de secteurs pouvant revêtir un intérêt en terme de biodiversité, il s'agit de la vallée de la Charente et ses coteaux calcaires.

2.3.1. Les conditions pluvio-thermiques

La région du Cognaçais se caractérise par un climat atlantique où la pluviométrie se situe entre 700 et 800 mm et l'isotherme compris entre 12,5° et 13° ; les étés secs et chauds se conjuguant sur certains secteurs avec des conditions pédologiques particulières, on relève des conditions "pseudo-méditerranéennes", que reflète la végétation. Ce caractère subméditerranéen s'accroît dans les zones de coteaux calcaires de la Charente où l'on recense la présence d'essences thermophiles (Chêne pubescent, Chêne vert, ...).

2.3.2. La vallée alluviale de la Charente (cf. périmètre Natura 2000 - carte page 42)

La commune est concernée par le site Natura 2000 directive "Habitats" (Zone Spéciale de Conservation) n° 80 (FR 540 2009) désigné par arrêté ministériel du 22/08/2006 (JORF du 5/09/06).

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.

Le site, qui comprend le lit majeur de la Charente et certains de ses affluents – la Soloire, la Boème, l'Echelle – associe sur plus d'une trentaine de kilomètres de son cours moyen un ensemble de milieux originaux et des formations végétales générés par l'action des crues régulières du fleuve : prairies humides inondables à Gratiolle officinale, mégaphorbiaies à Grand Pigamon, marais tourbeux à Marisque, végétation aquatique et rivulaire des nombreux bras du réseau hydrographique, forêt alluviale à Aulne et Frêne.

La vallée de l'Echelle est une petite rivière encaissée dans un paysage de collines encore fortement boisées. Dans le fond de la vallée, la rivière est bordée d'un linéaire continu de ripisylve à Aulne et Frêne surmontant des peuplements denses de hautes herbes rivulaires en arrière desquelles s'étendent des prairies plus ou moins humides alternant avec des cultures. Sur les flancs de la vallée, l'affleurement du substratum calcaire a permis la genèse de grottes souterraines qui s'ouvrent çà et là au sein de la couverture boisée.

La vallée de la Boème s'élargit dans un secteur tourbeux, autrefois exploité en tourbière particulièrement riche au plan faunistique.

Certains secteurs périphériques - Marais de Gensac, Bois des Fosses, sources de Chez Roland -, coteaux boisés ou zones humides, hébergent également de nombreuses espèces de flore et de faune rares/menacées.

En fond de vallée alluviale, les conditions favorables à l'Aulnaie sont réalisées : sols humides, inondés l'hiver ou mouillés en permanence. Il s'y développe donc un cortège d'essences à caractère hygrophile, dominé par l'aulne qui s'associe en proportions diverses avec le frêne et surtout avec le peuplier et divers saule (*Salix alba*, *fragilis*, ...).

Ces peuplements spontanés alternent ponctuellement avec des surfaces enherbées qui présentent un triple intérêt : écologique, régulateur de crue et dénitrification des eaux. Ces milieux recèlent une variété d'espèces floristiques associées aux prairies humides (*Carex*, *Phragmites*, *Agrostis*, ...). Toutefois, elles tendent grandement à reculer face à d'autres occupations du sol plus rentables (maïsiculture, populiculture, ...)

(cf. photos n° 1 et 2) qui participent en partie au phénomène d'eutrophisation¹ des eaux de la Charente par l'excès en nutriments (azote, phosphate, ...) qu'elles nécessitent. La Charente particulièrement touchée par ce phénomène fait l'objet d'un programme de lutte contre l'eutrophisation.

D'une manière générale, le maintien du caractère inondable ainsi que la conservation des herbages permanents et des boisements sont à promouvoir dans ces milieux humides.

Un ZNIEFF de type 2 a été créé en superposition au site Natura 2000 de la Vallée de la Charente (cf. périmètre sur carte, page 42), il s'agit de la ZNIEFF n° 870. Elle englobe tout le lit majeur du fleuve charente ainsi que celui des 3 affluents Soloire, Boème, Echelle.

Il est à noter que la création des sites Natura 2000 a pour conséquence de placer les espaces concernés sous le statut juridique et de gestion particulière des articles L. 414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

2.3.3. Les coteaux calcaires de la Charente

Les conditions pédologiques des calcaires santoniens (substrat caillouteux et faiblement composé de terre végétale et roche-mère calcaire affleurante) conjuguées à des conditions pluvio-thermiques particulières, température moyenne annuelle supérieure à 13°, faible pluviométrie (3 à 4 mois secs), forte insolation notamment sur les versants Ouest, déterminent des conditions pseudo-méditerranéennes propres au développement d'essences calcicoles thermophiles comme le Chêne vert (*Quercus ilex*).

Les coteaux en rive gauche de la Charente entre Bourg-S/Charente et Cognac représentent un exemple remarquable de la série du Chêne vert, qui constitue la fin de l'influence méditerranéenne au Nord (cf. photo n° 4).

Le Chêne vert bien que très présent, s'associe à d'autres essences calcicoles comme Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Cornouiller mâle (*Cornus mas*), Camerisier (*Lonicera xylosteum*) ; en sous-bois se développe Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), Fragon (*Ruscus aculeatus*) et sur les bas de pentes des essences plus mésophiles supportant des sols plus profonds à bonne réserve en eau comme la fougère scolopendre (*Asplénium scolopendrium*) et de façon très généralisée à sa période de floraison d'Avril, la Jacinthe des bois (*Hyacinthoides non-scripta*) (cf. photo n° 5).

Ces conditions d'épanouissement du Chêne vert précédemment décrites sont les mêmes que celles d'orchidacées fréquentes sur les pelouses sèches charentaises (orchis pyramidal, ophrys abeille, ophrys mouche, orchis bouc, cephalantère rouge, ...) dont on peut supposer la présence sur les coteaux de Châteaubernard (période de floraison en Juin).

Les coteaux calcaires de Châteaubernard ne présentent pas uniquement un intérêt environnemental mais également (proto) historique puisque l'Eperon barré de la Trâche appartient à un type d'habitat défensif avec fossé (cf. photo n°4). Cet habitat de la civilisation locale dite d'Arténac remonte à 1 800 avant JC ; on y a retrouvé un ensemble de grottes naturelles à inhumation, et un squelette intact et divers matériel (flèches, perles, poterie, un poignard en cuivre). Ce mobilier archéologique mis à jour à la Trâche date de l'âge du Bronze Ancien est conservé en partie au Musée Municipal de Cognac.

D'un point de vue récréatif, la vallée et ses coteaux sont un site privilégié, il s'y déroule chaque année le cross de l'Echassier et un programme d'aménagement d'itinéraire de promenade est à l'étude à l'échelle de la Communauté de Communes de Cognac (cf. photo n°6).

¹ Développement anarchique de la flore végétale (algues) qui, en constituant de vastes herbiers, limite les conditions de vie piscicole des rivières.

PLANCHE PHOTOS n°2 : LA VALLEE ET LES COTEAUX DE LA CHARENTE



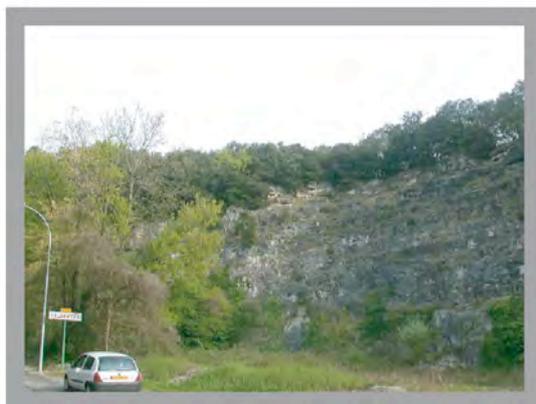
1



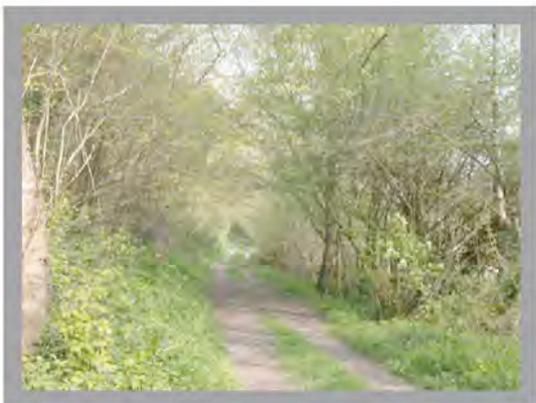
2



3



4



5



6

- 1 & 2 Alternance de bois humides et de cultures
 3 Contraste entre peupliers en vallée et
 chênes verts sur les hauteurs
 4 Affleurement calcaire propice aux essences
 thermophiles - Habitat troglodytique
 5 Bas de pente des coteaux à végétation
 mésophile
 6 Parcours du cross de la Trêche et itinéraire de
 promenade en bordure de la Charente
 7 Espace public de l'Echassier



7

2.4. ANALYSE PAYSAGERE

L'étude paysagère développée ci-après a conduit à l'élaboration d'une typologie de paysages, dans le cadre de laquelle, pour chaque type :

Une analyse permet d'en dégager les caractéristiques et dynamiques propres, les dysfonctionnements, Des enjeux de protection ou/et de requalification sont dégagés, afin de mettre en œuvre dans le document d'urbanisme futur, les dispositions nécessaires à répondre à ces enjeux.

La typologie ainsi établie (cf. carte page suivante) se base sur une analyse morphologique et visuelle qui permet de distinguer schématiquement parmi les espaces non urbanisés, les entités paysagères suivantes :

La vallée et les coteaux boisés de la Charente,
Le plateau agricole et viticole,
Les "poches" cultivées interstitielles,

... et parmi les espaces bâtis, les paysages urbains suivants :

Les tissus anciens agglomérés des hameaux et du bourg,
Les tissus pavillonnaires des lotissements et bords de routes,
Les tissus industriels,
Les tissus d'activités économiques mixtes.

2.4.1. La vallée et les coteaux boisés de la Charente (cf. planche photos n°2, page 47)

Ø **Situation** : frange Nord-Est du territoire de Châteaubernard.

Ø **Caractéristiques morphologiques** :

Relief : falaises rocheuses abruptes (éperon rocheux de la Trâche) en bordure de la vallée.

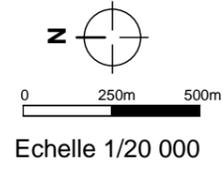
Voirie : deux voies parallèles à la falaise permettent la découverte du paysage, les rues du Breuil et de l'Echassier en belvédère, le chemin de la Trâche en contre-bas.

Eau : très présente dans la vallée inondable.

Occupation du sol : boisements sur les coteaux, cultures dans la vallée.

Ø **Analyse paysagère** :

- Les coteaux de l'Echassier constituent un belvédère particulièrement remarquable sur la vallée de la Charente (cf. photo n° 2) mais difficilement accessible au regard du front urbanisé quasi continu ; toutefois, le point de vue peut s'apprécier à partir de deux espaces publics : rue des Chênes et Place de l'Echassier (cf. photo n° 7).
- Les boisements mixtes des coteaux s'avèrent prépondérants dans la perception du coteau depuis la vallée, au milieu desquels on distingue les silhouettes des belles demeures bourgeoises en quête d'un point de vue remarquable (cf. photo n° 3).



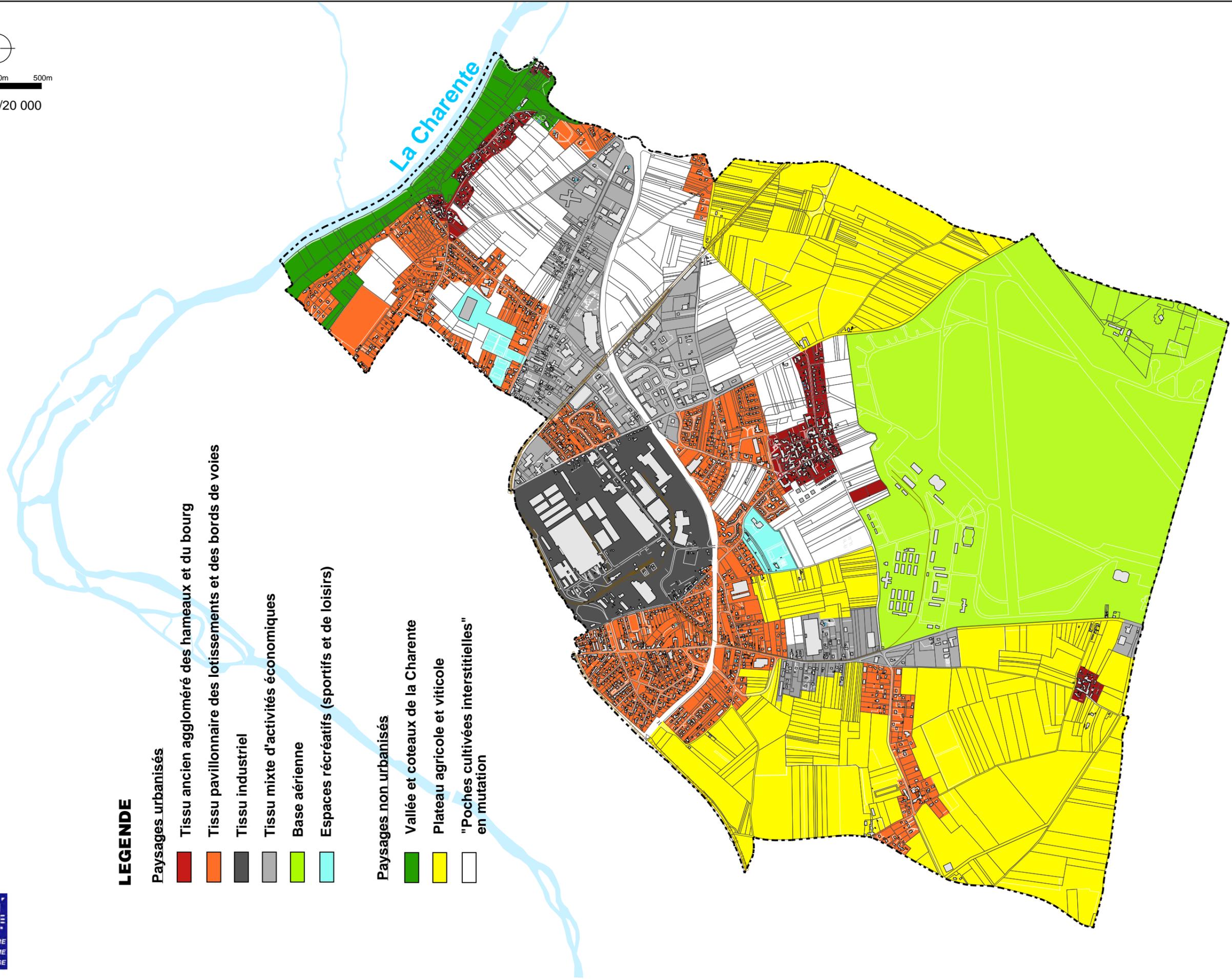
LEGENDE

Paysages urbanisés

- Tissu ancien aggloméré des hameaux et du bourg
- Tissu pavillonnaire des lotissements et des bords de voies
- Tissu industriel
- Tissu mixte d'activités économiques
- Base aérienne
- Espaces récréatifs (sportifs et de loisirs)

Paysages non urbanisés

- Vallée et coteaux de la Charente
- Plateau agricole et viticole
- "Poches cultivées interstitielles" en mutation



Ø **Enjeux :**

Enjeu d'identité paysagère liée à la densité boisée.

Enjeu d'accès aux vues belvédère.

Ø **Recommandations :**

Identifier les dernières fenêtres visuelles sur la vallée depuis la rue de l'Echassier afin d'en préserver les échappées visuelles.

Limiter l'urbanisation au bord du coteau afin de ne pas banaliser la perception que l'on a depuis la vallée.

Préserver la densité du couvert végétal (réglementation de la densité bâtie afin d'éviter les redivisions de propriétés, protection des boisements, ...).

2.4.2. Le plateau agricole et viticole (cf. planche photos n°3, page suivante)

Ø **Situation :** tout le quadrant Sud-Ouest et Sud-Est, de part et d'autre de l'emprise de la base.

Ø **Caractéristiques morphologiques :**

Relief : modelé très faiblement perceptible.

Eau : absente.

Occupation du sol : alternance de cultures céréalières et de vignes.

Ø **Analyse paysagère :**

- La platitude des terrains associée à la faible variété des cultures et l'absence quasi totale de boisement (haie ou bosquet) confère au plateau cultivé de très vastes perceptions visuelles vers la dépression de la "Grande Champagne", à l'horizon de laquelle se dessine la reprise du relief vers Salles d'Angles et Genté (cf. photo n° 1).

La base aérienne n'a que très peu d'impact visuel dans ce paysage de plateau cultivé, ceci au regard de la couleur des bâtiments qui s'intègre discrètement et du caractère végétal d'une grande partie de la base (c'est-à-dire à vocation aérienne).

Ø **Enjeux :**

Le plateau cultivé qui s'étend au Sud de la RD 149 entre Beauregard et Bellevue constitue une limite claire entre la ville et sa campagne environnante ; principe qui n'a pu être tenu par exemple le long de la même RD 149 entre Pointe à Rulleau et Merpins.

Les haies arborescentes implantées le long des chemins ruraux qui sillonnent le plateau cultivé s'avèrent particulièrement importantes au regard de la diversité visuelle qu'elles apportent.

Ø **Recommandations :**

Tenir la RD 149 comme une limite d'urbanisation au-delà de laquelle on maintient la vocation agricole et viticole des sols.

Protection des haies arborescentes implantées le long des chemins ruraux.

PLANCHE PHOTOS n°3 : LE PLATEAU CULTIVE



1



2



3



4

- 1 Vue lointaine sur le plateau cultivé
- 2 Les petits champs depuis la rue de l'Echassier
- 3 & 4 Le verger : les traces végétales à réemployer dans les aménagements futurs
- 5 Plantations de chênes verts en bord de voie chemin de la Nicerie



5

2.4.3. Les "poches" cultivées interstitielles

(cf. planche photos n°3, page précédente)

Ø **Situation** : à l'Est et à l'Ouest du bourg aux Petits Champs et au Breuil, au Mas de la Cour et à Bellevue.

Ø **Caractéristiques morphologiques** :

Relief : faiblement perceptible.

Eau : absente.

Occupation du sol : alternance de cultures et de vignes.

Ø **Analyse paysagère** :

- Ces espaces résiduels de l'urbanisation croissante, continuent à revêtir une vocation agricole mais pour peu de temps car leur situation spatiale y fait peser une forte logique urbaine. Leur mutation prochaine, outre le projet d'aménagement paysager à mettre en œuvre, pourrait prendre en compte les recommandations suivantes :

Ø **Recommandations** :

Maintien des traces de vergers qui persistent encore à l'arrière de la Chapelle (cf. photo 3) et réutilisation éventuelle de cette typologie paysagère dans le cadre du projet d'aménagement du secteur.

Maintien de la bordure de taillis qui longe le chemin des Groies, à même de constituer une limite paysagère claire du bourg à l'Ouest.

Prise en compte du cortège végétal inféodé au secteur c'est-à-dire composé d'essences calcicoles (chêne vert, aubépine, cornouiller, érable champêtre), comme cela a déjà été le cas dans le cadre des plantations réalisées chemin de la Nicerie côté la Trâche .

Prise en compte des cultures de chêne vert récemment plantées dans le cadre du schéma d'aménagement du secteur des Petits Champs Chemin de la Nicerie.

Affirmation de la RD 149 entre le carrefour de Beauregard et le giratoire de la Trâche, comme une limite claire à l'urbanisation. La toponymie de ces secteurs relevant bien le caractère de qualité paysagère du secteur (Beauregard, Bellevue).

2.4.4. Les tissus anciens agglomérés du bourg et des hameaux

(cf. planche photos n°4, page suivante)

Ø **Situation** : le noyau aggloméré du bourg, le hameau de l'Echassier, le hameau de Tout-Blanc.

Ø **Caractéristiques morphologiques** :

Relief : imperceptible au bourg, plus marqué à l'Echassier où le bâti s'est implanté en bordure de la falaise rocheuse.

Voirie : traditionnellement étroite.

Bâti : bâti ancien de type charentais, implanté en ordre continu à l'alignement, avec de fréquents corps de bâtiment organisés autour d'une cour intérieure close ; présence de parc de propriété plantés d'essences ornementales.

PLANCHE PHOTOS n°4 : TISSUS URBAINS ANCIENS



1



2



3



4



5



6

- 1 Rue Guérin : Une typologie architecturale urbaine typiquement charentaise
 2 & 3 Abords de la Poste et de la Place de la Liberté:
 des espaces publics à mettre en valeur
 4 Retourner et ouvrir l'espace public de la Chapelle vers la Doue
 5 Préserver les points de vue sur la Chapelle
 6 Ambiance boisée : Rue des Chênes
 7 Mur en pierre du cimetière : Rue du Breuil



7

Ø **Analyse paysagère :**

- Le bourg présente une typologie bâtie et urbaine qui fonde son identité charentaise et rurale (cf. photo n° 1) ; on y relève toutefois un bâti parfois non ou mal restauré qui suscite une ambiance urbaine dévalorisée, qu'accentuent des espaces publics non aménagés (cf. photos n° 2 et 3). La rue de la Doue présente une ambiance urbaine particulièrement dégradée par la vocation routière de transit qu'elle assume au titre de voirie départementale (RD 149).
- Les abords de la chapelle des Templiers constituent un élément urbain et identitaire remarquable, mais aujourd'hui un jeu enclavé et spatialement introverti.
- Le hameau de l'Echassier et ses extensions composent un paysage urbain tout à fait remarquable au regard de plusieurs éléments : un bâti traditionnel (maisons charentaises en continu mais aussi demeures bourgeoises dans leur parc), la présence de murs de propriété en pierre (y compris celui du cimetière), une voirie étroite et relativement soignée (rue des chênes notamment, photo n° 6), une densité végétale des parcs et jardins importante, des espaces publics de qualité (la place du cimetière, le parcours santé, la rue de Bellevue, ...).

Ø **Enjeux :**

Ces tissus anciens constituent des références de paysage urbain porteurs d'identité et doivent à ce titre être un point d'appui du projet urbain de Châteaubernard.

Ø **Recommandations :**

Requalification urbaine des abords de la Poste et de la Place de la Liberté ainsi que la Rue de la Doue.

Ouverture de l'arrière de la chapelle sur le secteur de la Doue de façon à retourner cet espace et en profiter pour établir une liaison publique avec les futurs aménagements de la zone (cf. photo n° 4) ; veiller à ce que les abords de la chapelle restent dégagés afin d'en préserver tous les points de vue notamment depuis la rue des Pierrières (cf. photo n° 5).

Reconduire sur les espaces restant à urbaniser une image urbaine s'inspirant des éléments qui fondent l'identité du quartier décrits précédemment (principe du muret bâti doublé une haie arbustive à arborescente, palette végétale privilégiant le chêne vert et les essences de même affinité, ...), de même sur les espaces appelant une requalification comme la rue du Breuil (cf. photo n° 7) où le gabarit de la voie pourrait être maintenu mais l'emprise mieux aménagée par une circulation piétonne et cycle, les réseaux effacés, et des plantations réalisées sur l'emprise publique afin de masquer l'hétérogénéité des clôtures face au mur du cimetière.

2.4.5. Les tissus pavillonnaires des lotissements et bords de voies

(cf. planche photos n°5, page suivante)

- Ø **Situation** : la Combe des Dames, les abords du centre-bourg, les bordures des grandes voies : Route de Salles d'Angles, Route de Dizedon, Rue des Vauzelles, ...

Ø **Caractéristiques morphologiques :**

Relief : imperceptible.

Voirie : voies de lotissements, voies communales et voies départementales.

Bâti : hétérogène mais essentiellement de forme pavillonnaire.

PLANCHE PHOTOS n°5 : TISSUS PAVILLONNAIRE ET BORD DE VOIES



1



2



3



4



5



6

- 1 Rue Monnet
- 2 Vue sur St Gobain depuis la Combe des Dames
- 3 Route de Barbezieux à la hauteur de la Chapelle Ste Thérèse
- 4 Route de Barbezieux à la hauteur de la rue de la Pierre Levée
- 5 Carrefour de la Pointe à Rulleau
- 6 Route de Dizedon

Ø **Analyse paysagère :**

Les ambiances urbaines des lotissements et opérations groupées sont dans l'ensemble satisfaisantes, avec un souci de traitement des espaces collectifs ou des espaces publics (cf. photo n° 1), mais avec toutefois, pour tous les secteurs Nord-Ouest, un élément paysager fort : les cheminées de St-Gobain (cf. photo n° 2). Dans l'ensemble le passage de la déviation dans ces secteurs s'est réalisé sans grand impact paysager du fait de son encaissement ; toutefois sa découverte dans une perception proche (quelques dizaines de mètres) est visuellement forte.

Les ambiances urbaines des secteurs développés en bordure de voies structurantes, comme les voies départementales, sont beaucoup plus dégradées. Le statut routier de l'espace public domine (gabarit des voies), aucun stationnement n'étant spatialement identifié, celui-ci se réalise sur l'espace, trottoir, la publicité exprimée en panneau 4 x 3 un peu anarchique (cf. photos n° 3 et 4), les activités économiques attirées par le flux routier, peu soucieuses de leur image (cf. photo n° 5). L'ensemble de facteurs de dégradation de ces espaces de bords de voies est particulièrement perceptible Route de Barbezieux jusqu'à la carrosserie Yvonne, bien que de récents travaux d'aménagement tendent à y inverser cette image ; Route de Dizedon est également un tissu urbanisé de bord de voie où l'espace s'avère peu mis en valeur (cf. photo n° 6). A noter la présence d'une haie arborescente le long des établissements Larsen qui confère une note végétale dans une ambiance très minéralisée.

Ø **Enjeux :**

Ces espaces urbanisés de bords de voie véhiculent une image peu valorisante de périphérie que l'on qualifie "d'entrée de ville" ; il y a là un enjeu d'image important mais également pour l'habitat qui y est implanté, un enjeu de cadre de vie.

Ø **Orientations :**

L'itinéraire de l'Avenue de Barbezieux, depuis le carrefour de la Pointe à Rulleau récemment réaménagé, jusqu'à la voie ferrée, appelle une plus grande prise en compte paysagère qui dans un premier temps pourrait passer par une réglementation de la publicité plus étroite, et dans le cadre d'un aménagement futur, une définition plus claire des espaces dévolus au roulement des véhicules, au stationnement et aux cheminements piétons et cycles.

La Route de Dizedon présente une très large emprise qui pourrait être mise en valeur (plantations, cheminements doux, ...) ; la haie arborescente le long des établissements Larsen mérité également une protection.

2.4.6. Les tissus industriels

(cf. planche photos n°6, page suivante)

Ø **Situation** : entre la voie ferrée, la Rue de Genté, la déviation de la RN 141 et la Rue du Dominant.

Ø **Caractéristiques morphologiques :**

Voirie : très large pour supporter un trafic de camions.

Bâti : très grands volumes industriels.

PLANCHE PHOTOS n°6 : LES TISSUS INDUSTRIELS



1



2



3



4



5



6

- 1 Présence de l'usine St Gobain depuis la Combe des Dames
 2 à 4 La question du stationnement : Rue du Commerce
Rue du commerce depuis le giratoire du Commerce ...
 5 ... vers la déviation : des aménagements urbains satisfaisants
 6 ... vers la voie ferrée : une ambiance vétuste "début de siècle"
 7 Confrontation du paysage industriel et du paysage de la cité



7

Ø Analyse paysagère :

Le paysage industriel des usines St-Gobain est certainement le plus prégnant du Sud de l'agglomération, il se perçoit de façon très lointaine (depuis Salles-d'Angles et Genté). Toutefois, les abords de l'usine ont fait l'objet d'un certain traitement notamment au niveau de l'Avenue Claude Boucher et de l'aire de stationnement de l'usine (cf. photo n°1).

La rue du commerce constitue l'axe structurant de la vaste emprise industrielle sur Châteaubernard ; l'image y est celle d'un tissu industriel avec des grands volumes bâtis pour accueillir les activités de transformation, mais dans une ambiance extérieure anarchique. A travers le problème de l'organisation du stationnement des véhicules (à la fois ceux des actifs et ceux du transport des marchandises) se posent des questions de sécurité (cf. photos n° 2, 3, 4).

La rue du Dominant est également une voie structurante (qui rayonne depuis Cognac) qui supporte partiellement un tissu à caractère industriel mais d'image variable depuis Cognac vers Châteaubernard. En effet, alors que dans sa séquence Castelbernardine (entre le giratoire du commerce et la déviation) elle a fait l'objet d'aménagements urbains satisfaisants (cf. photo n° 5), elle génère encore dans sa séquence au Nord du giratoire du commerce vers Cognac, une ambiance "de vieux tissu industriel", au regard de traces bâties datant plutôt du début du siècle (maison bourgeoise et parc du château Paulet et avec de l'autre côté de la rue un vieux mur de pierre qui autrefois abritait peut-être le vignoble du château ? cf. photo n° 6). A noter la présence de jardins ouvriers.

Le développement de ce tissu industriel s'est réalisé en parallèle à celui de l'habitat des actifs appelés à y travailler ; cela a conduit à une proximité spatiale entre ces deux tissus urbains parfois visuellement rude : le cas des usines St-Gobain à la Combe des Dames a déjà été cité, celui des établissements F. Renaud en pleine cité Buisson Moreau l'illustre également (cf. photo n° 7).

Ø Enjeux :

Le tissu industriel participe de l'histoire de l'agglomération cognaçaise et en constitue une de ses principales ressources ; sans vouloir le nier, un certain nombre d'interventions permettrait d'en modifier un peu l'image afin de lui conférer une autre valeur paysagère dans le cadre de vie actuel des Castelbernardins.

Ø Recommandations :

Schéma d'aménagement de la rue du commerce visant à mieux définir les différents statuts (privé/public) et fonctions des espaces (stationnement, stockage, ...) en vue d'une image plus soignée (plantations) et d'une plus grande sécurité.

Prise en compte des éléments bâtis et végétaux qui confèrent à la Rue du Dominant (entre la voie ferrée et le giratoire du commerce), son identité "début de siècle", notamment le mur de pierre situé en face des établissements du château Paulet ; celui-ci pourrait être doublé de plantations arbustives de façon à masquer les stockages des bouteilles de St-Gobain.

Traitement végétal visant à masquer les dépôts des établissements rue Hélène Ducourt.

2.4.7. Les tissus mixtes d'activités économiques

(cf. planche photos n°7, page suivante)

Ø **Situation** : de part et d'autre des axes départementaux (Route d'Angoulême, Route de Barbezieux), zone commerciale d'Auchan et du Grenier du Roy.

Ø Caractéristiques morphologiques :

Voirie : à vocation routière, largement dimensionnée, et de morphologie complexe (giratoires, passages inférieurs, supérieurs, ...).

Bâti : grands volumes bâtis, d'architecture simple et d'allure hétérogène (couleur, implantation, enseignes, ...).

PLANCHE PHOTOS n°7 : LES TISSUS MIXTES D'ACTIVITES ECONOMIQUES



1



2



3



4



5



6

1 arrivée sur la Trache depuis la Route d'Angoulême :
une limite claire d'urbanisation le long de la RD 149

L'Avenue d'Angoulême ...

2 ... réaménagée entre la Trâche et Vauzelles
3 ... à caractère routier entre Vauzelles et Cognac

4 à 6 Aménagements paysagers : Route de Ségonzac
et dans la ZA du Mas de la Cour

7 Réaménagements à prévoir : Chemin de la Nicerie



7

Ø Analyse paysagère :

L'arrivée sur Châteaubernard depuis la Route d'Angoulême annonce de loin l'ambiance urbaine mixte de ces espaces d'activités économiques (cf. photo n° 1), toutefois la limite tissu urbanisé / tissu agricole est nette ; il ne s'en dégage pas d'effet d'espace diffus mal maîtrisé grâce à la vigne maintenue à l'Est de la RD 149. De plus, la Route d'Angoulême dans sa séquence précédent le giratoire de la Trâche, a fait l'objet de plantations en bord de voie qui renforce l'effet d'espace paysagèrement maîtrisé.

La séquence urbanisée de l'Avenue d'Angoulême entre la Trâche et Cognac, a fait l'objet d'aménagements urbains jusqu'au giratoire des Vauzelles (cf. photo n° 2), mais présente encore au-delà du giratoire jusqu'à Cognac, l'ambiance routière de quartier périphérique (large emprise, absence de stationnement qui se réalise sur les trottoirs, ...) malgré la présence de quelques arbres intéressants (cf. photo n° 3). Le traitement de cette séquence est à l'étude et sa réalisation prévue.

On notera dans le cadre des voies de desserte de zone d'activité le cas du chemin de la Nicerie, non traité dans une première séquence depuis la RD 149 (cf. photo n° 7) et aménagé dans une seconde séquence (cf. planche photos n° 3, photo n°5, page 52).

La Route de Ségonzac a également fait l'objet d'un traitement de l'espace public conduit dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité du Fief du Roy (cf. photo n° 4) ; il sera poursuivi au-delà du giratoire du Fief du Roy (cf. photo n° 5), ainsi que dans le cadre du lotissement du Mas de la Cour (cf. photo n° 6).

La zone d'activité du Fief du Roy fait l'objet d'une étude de réaménagement paysager ; réflexion qui se prolonge du Mas de la Cour au Sud de la Rue Blériot où des travaux de plantations sont en cours (cf. photo n° 6).

Il est projeté un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté sur les terrains du Mas de la Cour et de Bellevue ; c'est dans le cadre de cette procédure que la dimension paysagère de ces espaces sera traitée grâce à un certain nombre de prescriptions (volumétrie et matériaux des bâtiments, implantation du bâti et des aires de stockage, aires de stationnement, palette végétale, traitement des clôtures, ...).

Ø Enjeux :

La maîtrise de la limite entre la ville et sa campagne environnante est déterminante dans la qualité des paysages, au même titre que le traitement des espaces publics que sont les voies dans le cas des zones à vocation économique, les volumes bâtis et leur organisation spatiale (implantation bâtie, espace de stationnement, de stockage, ...).

Ø Recommandations :

A ce titre la RD 149 doit marquer la limite de l'enveloppe à urbaniser dans le cadre du PLU de Châteaubernard ; il serait souhaitable qu'il en soit de même sur la commune de Gensac-la-Pallue côté la Trâche.

Le développement des zones d'activités sur Châteaubernard doit se réaliser dans le cadre d'une réflexion d'aménagement et de paysage en y préconisant la même exigence de qualité que dans les zones d'habitat.

2.5. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE

2.5.1. Le patrimoine bâti

Châteaubernard ne recense aucun élément bâti protégé au titre des Monuments Historiques, mais s'avère malgré tout concerné par une servitude de protection autour du Dolmen de Séchebec sur Cognac (cl. MH par arrêté du 13/03/1930).

2.5.2. Le patrimoine archéologique

Cf. carte page suivante

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la Commune de Châteaubernard, notamment une dense occupation avec :

La grotte de la Trache (occupée au Paléolithique moyen et supérieur, au néolithique et à l'âge du Bronze),

Néolithiques (éperon barré de la Trache ; dolmen de la Pierre Levée ; habitat du Bois de Breuil),

Protohistoriques (enclos aux Alliants, au Fief du Roi et à la Haute Métairie),

Antiques (chemin Boisé en limite Sud de la commune ; chemin de la Pallue ; habitats à la Pierre Levée, à l'Echassier et sous l'actuel aérodrome),

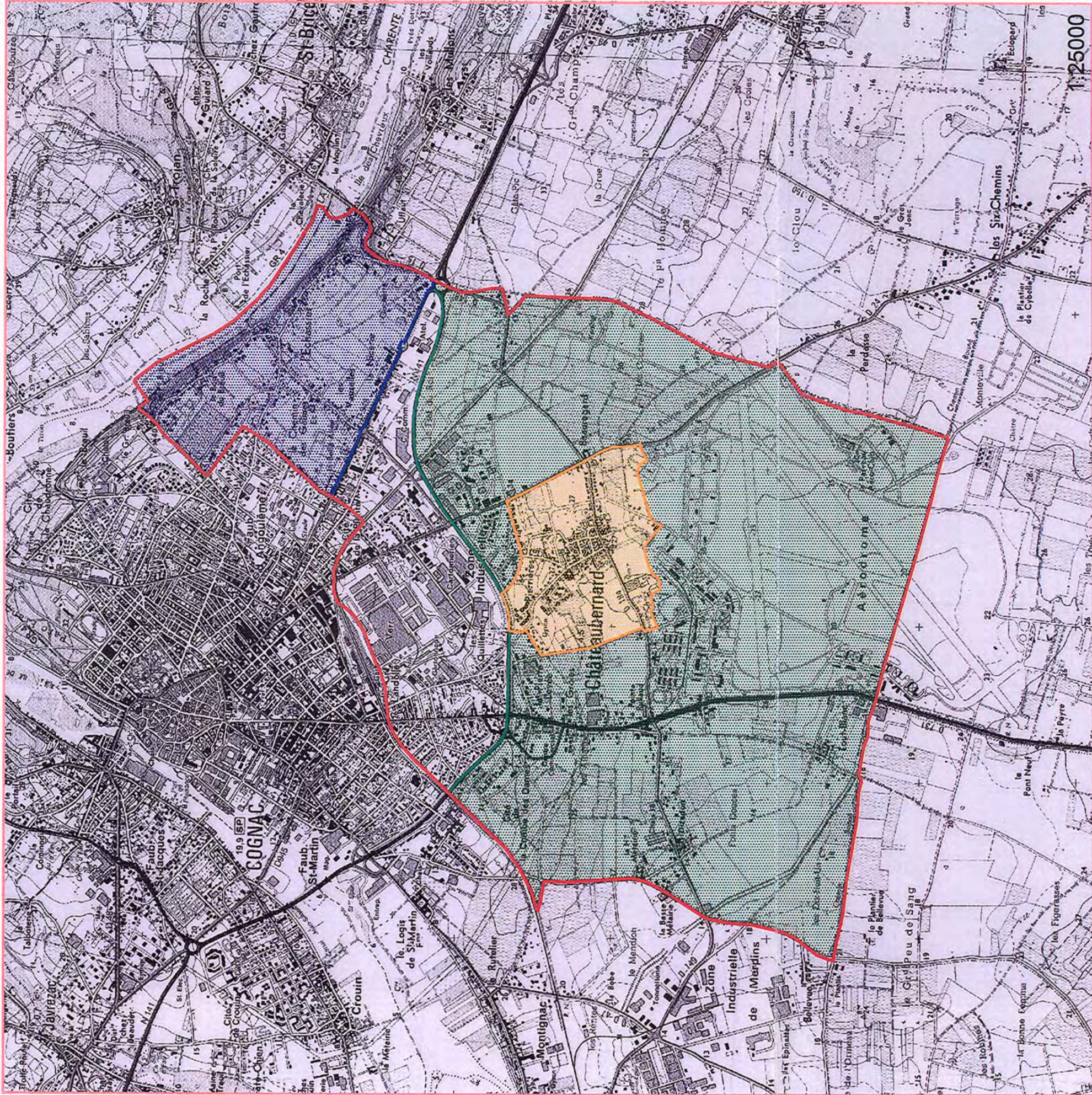
Médiévaux (bourg de Châteaubernard autour de l'église et de son cimetière ; cimetière de la Combe des Dames ; aménagement sur le fleuve Charente).

L'arrêté préfectoral du 25 Janvier 2007 (n° 06.16.161) définit 3 zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de Châteaubernard :

Zone A : bourg de Châteaubernard, où toute demande de PC, de démolition et d'autorisation d'installation et travaux divers d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC doivent être transmises au Préfet de Région (DRAC, Service Régional de l'Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

Zone B : plateau dominant la Vallée de la Charente, où toute demande de PC y compris des déclarations de travaux, de démolition et d'autorisation d'installation et travaux divers d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC doivent être transmises au Préfet de Région (DRAC, Service Régional de l'Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m².

Zone C : Sud du territoire communal, où toute demande de PC y compris des déclarations de travaux, de démolition et d'autorisation d'installation et travaux divers d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC doivent être transmises au Préfet de Région (DRAC, Service Régional de l'Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10.000 m².



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

Document graphique annexé à l'arrêté définissant
les zones géographiques au regard de l'archéologie
préventive (livre V du Code du Patrimoine)

CHATEAUBERNARD 16 089 (Charente)

-  Zone de saisine A [tout dossier]
-  Seuil B [supérieur à 1000m²]
-  Seuil C [supérieur à 10000m²]
-  Carroriage
-  Limite administrative communale
-  © IGN Paris - Scan 25 © 2001

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Feuille 1/1

Date : 25 JAN. 2007

Le Préfet de la région Poitou-Charentes
Le Préfet de Région
et par délégation

le Directeur Régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM

2.6. SYNTHÈSE DES RISQUES QUI PESENT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire de Châteaubernard pâtit d'un certain nombre de risques naturels et technologiques, c'est-à-dire découlant de l'activité humaine, à savoir :

- Υ **Un risque d'inondation** lié aux crues de la Charente, qui a conduit à la mise en œuvre d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 31/08/2000 (phénomène décrit plus précisément au paragraphe 2.2.1 Les eaux de surfaces, page 43).
- Υ **Un risque inondation** par remontée de nappe phréatique, étudié par le bureau d'études SOGREAH, qui a conduit à la délimitation d'un secteur à risque sur lequel, le plan de zonage du PLU limitera l'exposition de nouvelles populations par une interdiction de construire.

A ces deux titres, risque inondation par crue et par remontée de nappe phréatique, la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles (arrêtés du 8/12/1982, du 15/07/1987, du 30/12/1993, du 04/06/1998, du 25/12/1999, du 8/11/2000, du 01/07/2003 et 15/07/2003).

- Υ **Un risque technologique** lié au transport de matières dangereuses¹. Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale ou par canalisation, de matières dangereuses. Par définition, le transport de matières dangereuses est itinérant. Les principaux axes concernés sur le territoire de la commune sont la RN141 et dans une moindre mesure la RD731 ainsi que la voie ferrée. Il convient de signaler la présence d'une canalisation de transport de gaz à haute pression qui figure sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.
- Υ **Un risque technologique** lié à la présence d'activités industrielles. Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Il convient de signaler le problème particulier soulevé par la présence de chais d'alcool, en effet, le cognac est un produit inflammable dont les processus de production et de vieillissement comportent des risques d'incendie et d'explosion.

De nombreuses activités installées sur Châteaubernard sont recensées en Installations Classées Pour l'Environnement et sont listées ci-après ; les activités recensées concernent notamment la distillation d'alcool et d'eau-de-vie. Parmi ces entreprises, deux sont classées "SEVESO seuil bas" ; il s'agit de LARSEN (Dizedon) et ORECO (Pierre Levée).

¹ Dossier communal Synthétique des Risques Majeurs, Préfecture de la Charente, notifié à la commune le 08/03/2001.

**Liste des installations classées recensées par la DRIRE POITOU-CHARENTES
sur le territoire de la commune de Châteaubernard au 09/11/2006**

Etablissements	Adresse	Régime	Activité principale
A.M.A.D.		D	Distillation d'alcool et d'eau-de-vie
AUPY FRERES SARL	Le Fief du Roy	A	Dépôts de ferraille
BERNADET SARL	La Plante	A	Industrie du verre
CENTRE HOSPITALIER	Avenue d'Angoulême	DC	
CHÂTEAU-PAULET	28, Rue Du Dominant	D	Distillation d'alcool et d'eau-de-vie
DISTILLERIE DE L'ANTENNE - Château Bernard	1, Place Buzin	A	Distillation d'alcool et d'eau-de-vie
ELS	27, Rue du Buisson Moreau	D	Distillation d'alcool et d'eau-de-vie
FARGEAS Jean-Philippe	9, Chemin dit de la Pallue	D	Traitement du bois
FLORENDI JARDIN Le Dominant	Le Dominant - BP 130	D	Entrepôts de produits dangereux
FLORENDI JARDIN Le Fief du Roy	Le Fief du Roy	A	Entrepôts de produits dangereux
GRATINEAU-THIOLLET	Z.I. de Châteaubernard	D	Transformation de papiers et carton
GREGOIRE SA	Les Groies	A	Usinage
GRENIER DU ROY	Le Fief du Roy	A	Stockage de céréales
HENNESSY Vignerie	La Vignerie	A	Distillation d'alcool et d'eau-de-vie
LARSEN Dizedon	Dizedon	A	Distillation d'alcool et d'eau-de-vie
ONYX POITOU-CHARENTES	Le Mas de la Cour	A	Regroupement d'OM, DIB
ORECO - Pierre Levée	7, Rue de la Pierre Levée	A	Distillation d'alcool et d'eau-de-vie
OTOR GODARD Châteaubernard	Z.I. Rue de Commerce	A	Fabrication de papiers et carton
P.B. & M. AQUITAINE	Agence de Cognac	A	Traitement du bois
PEVA Châteaubernard	26, Rue Du Dominant	D	Distillation d'alcool et d'eau-de-vie
SAINT GOBAIN EMBALLAGE	BP 66	A	Industrie du verre
SAMIN STE	Z.I. du Fief du Roy	A	Industrie du verre
SRPVI	Z.I. du Fief du Roy	D	Industrie du verre
THIOLLET ONDULE	Z.I.	A	Fabrication de papiers et carton
YVONNET Carrosserie SA	La Pointe à Rullaud	A	Dépôts de ferraille

**3. MISE EN OEUVRE ET JUSTIFICATION
DES ORIENTATIONS DU PLU**

PREAMBULE :

Le présent chapitre s'articule avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le rapport de présentation jouant un rôle de relais explicatif et justificatif entre PADD, zonage et règlement.

3.1. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

La mise en place des orientations du PLU de la commune de Châteaubernard témoigne du souci de s'inscrire dans le **respect du principe d'équilibre** défini à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier prescrit pour tous documents d'urbanisme de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.

3.1.1. L'organisation du développement urbain : principes et justifications

Face aux différentes contraintes spatiales qui pèsent sur le territoire (PEB, PPRI, voie ferrée, déviation de la RN 141, ...), à la demande d'implantation de nouveaux résidents, la Commune de Châteaubernard a orienté sa stratégie de développement selon les principes suivants, dont la justification est soulignée :

Se caler sur la RD 149 comme limite Sud à l'urbanisation, de façon à organiser les dents creuses actuelles plutôt qu'aller au-delà de cette limite et ainsi respecter le principe de gestion économe du territoire.

Rechercher et promouvoir dans les différents secteurs identifiés comme porteurs d'une vocation résidentielle, une mixité des formes urbaines (individuel, semi-collectif, collectif), des fonctions urbaines (habitat, équipements, services, commerces, ...), conditions nécessaires à une ville socialement mixte conformément à la loi SRU.

Donner la priorité au confortement de la centralité du bourg afin d'en renforcer son identité, à travers la mise en œuvre d'un schéma d'organisation du centre déclinant les voies nouvelles, les cheminements protégés, les modalités d'aménagement des secteurs identifiés comme porteurs d'un enjeu urbain (les Poiriers, la Doue, ...). Ce schéma d'aménagement du bourg est développé dans la pièce n° 3 du PLU appelée "Orientations d'aménagement".

Réserver une vocation plutôt résidentielle que commerciale au quadrant Nord-Est afin de ne pas développer une offre foncière concurrentielle face au projet d'aménagement de la zone d'activité du Mas de la Cour – Bellevue ; définir pour le quadrant Nord-Est des principes d'organisation dans le cadre d'une urbanisation à long terme. Ce schéma d'aménagement est développé dans la pièce n° 3 appelée "Orientations d'aménagement" et répond à un souci de gestion économe du territoire.

Réorienter vers une vocation résidentielle le secteur situé au Nord de la zone C du PEB au-delà duquel les opérations d'habitat groupé sont autorisées et vers une vocation économique en deçà de cette même limite au regard du fait que ces espaces, non utilisables à titre d'habitat et de plus en plus difficiles à exploiter à titre viti/agricole, risquent de s'enclaver sans aucune vocation.

Restructurer le quartier de Bellevue à l'occasion des aménagements liés au pôle d'activités du Mas de la Cour / Bellevue ; l'objectif est de redonner à ce quartier un fonctionnement routier plus sécuritaire grâce à la création d'une voie de contournement au Nord qui redonnera à la séquence de voie départementale ainsi déclassée un statut de simple voie de desserte du quartier et améliorera la qualité de vie des lieux.

Restructurer le quartier de Dizedon et définir des principes de réaménagement de la voie dans la séquence bâtie dans un souci de mise en valeur urbaine et paysagère.

Réserver une vocation économique aux secteurs du Mas de la Cour et de Bellevue au regard de la stratégie de développement économique établie par la Communauté de Communes de Cognac ; ce potentiel de 40 ha étant suffisant, sur le territoire de Châteaubernard, pour répondre à la demande de développement économique dans un court et moyen terme.

Permettre une "marge de réorganisation" des activités et des entrées de la base aérienne entre la future voie de contournement de la Rue de la Doue et l'emprise de la base au regard de la demande exprimée par la direction de la base aérienne ; cette réorganisation devant permettre de conforter une meilleure synergie entre le site militaire et le centre-bourg de Châteaubernard et assurer une plus grande évolutivité du site.

3.1.2. Les principes de protection et de mise en valeur paysagère : principes et justifications

L'organisation urbaine projetée doit s'articuler avec des principes de protection qui s'imposent au territoire (PPRI, PEB, ...) et d'autres principes de protection des espaces revêtant un intérêt en termes de milieu, de paysage et de valeur agricole :

Prise en compte du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de la Charente au titre du principe de protection devant viser à ne pas exposer de nouveaux biens et populations au risque.

Prise en compte de l'étude hydraulique du bassin versant du fossé des premiers coteaux de la Grande Champagne réalisée par la SOGREAH en Novembre 2003, qui identifie une zone inondable par remontée de nappe phréatique à Dizédon, au titre du principe de protection devant viser à ne pas exposer de nouveaux biens et populations au risque.

Prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Cognac – Châteaubernard (indice psophonique 78), afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances phoniques.

Protection de la vocation agricole et viticole au Sud de la RD149 à l'Ouest de la Route de Barbezieux, au titre de la protection des espaces agricoles.

Définition des limites claires ville/campagne s'appuyant sur des limites physiques (voies, ...) ou paysagères (bois, haie, ...) au titre de la protection des espaces agricoles.

Protection de la couverture boisée des coteaux, afin de stabiliser les sols et pallier tout phénomène d'éboulement.

Protection des éléments identifiés comme participant à l'identité paysagère du territoire (murets de pierre, arbres isolés, haies arborescentes, ...).

Prescription de plantations à réaliser dans le cadre des aménagements de voies nouvelles notamment à Bellevue, au Sud de la Rue de la Doue, ... en vue d'accompagner paysagèrement de futures infrastructures et de prendre en compte la protection du cadre de vie.

3.2. UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIES

Ce chapitre vise à dresser les objectifs d'évolution démographique pour la commune pour les 10 prochaines années, de façon d'une part à évaluer les besoins en matière de logement pour les populations résidentes et les besoins en matière d'équipements publics.

3.2.1. Objectifs démographiques

Le recensement complémentaire¹ de novembre 2005 conduit par l'INSEE indique une population de 3 996 habitants, soit + 507 habitants (+ 14,5%) par rapport au recensement de 1999 (3536 habitants).

Compte tenu de la pression urbaine qui s'exerce sur le territoire de Châteaubernard, et de la fonction « d'espace de développement » que la commune est amenée à remplir au regard de sa position en 1^{ère} couronne d'agglomération, on peut faire l'hypothèse que l'évolution démographique à venir sera au moins comparable à celle enregistrée depuis 2 000 (hypothèse 1 : + 14,5 %), voire supérieure (hypothèse 2 : + 20 % à + 25 %).

3.2.2. Les besoins en logement

L'objectif du PLU en matière d'habitat est de cerner les besoins des populations futures à la fois en terme quantitatif mais également en terme qualitatif.

Quantitativement, sur la base de ces deux hypothèses d'évolution démographique et d'un nombre moyen de 3 personnes par logement², les besoins en logements d'ici 10 ans sont susceptibles de varier entre :

hypothèse 1 : + 580 habitants, soit ≈ 200 logements

hypothèse 2 : + 800 à + 1 000 habitants, soit ≈ 260 à 330 logements

D'un point de vue du type de logement à produire, le Programme Local de l'Habitat rappelle à juste titre la nécessité de pondérer parmi les communes périurbaines le mouvement de "tout accession à la propriété" ; le programme d'actions définit comme objectif pour les communes du secteur 2. La couronne périurbaine³ :

en objectif prioritaire, la création de logements sociaux publics afin de porter leur part de 4,5 % à 8 % au sein du parc des résidences principales, soit d'ici 2009, 60 logements supplémentaires (8 logements par an), hors Châteaubernard qui atteint déjà 10 % de logements sociaux ;

en objectif nécessaire, le développement de l'offre en logement très social, soit un objectif de 15 logements (3/an) plus particulièrement sur Boutiers-St-Trojan, Merpins et Javrezac, les trois communes de Châteaubernard, Cherves-Richemont et Bréville s'étant déjà engagées dans des programmes de ce type ;

en objectif éventuel, le développement d'un parc privé conventionné en habitat ancien dans le cadre d'une procédure d'OPAH.

¹ Le recensement complémentaire de novembre 2005 n'a qu'une valeur indicative car le seuil imposé par l'INSEE pour que ces données soient officiellement prises en compte est de 576 habitants. Les résultats de ce recensement complémentaire ne peuvent donc à ce jour être entérinés par l'INSEE.

² Moyenne entre des ménages composés de 2 personnes au regard de la tendance au vieillissement observée entre 1990 et 1999 et des ménages composés de 4 personnes au regard du profil sociologique plutôt composé de familles constituées de 4 personnes, arrivées depuis 2000.

³ Boutiers-St-Trojan, Châteaubernard, Cherves-Richemont, Merpins et Javrezac.

3.2.3. La cohérence avec la capacité d'accueil du PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le cadre du PLU afin d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives quantitatives dressées précédemment ; compte tenu du caractère non opérationnel des zones 2AU insuffisamment équipés et réserves à l'urbanisation future, le chapitre suivant détaille leur superficie mais ne les prend pas en compte dans la capacité d'accueil immédiatement mobilisable.

Capacité d'accueil du PLU

Zones	Capacité brute Superficie ha	Capacité nette (x 0,7) Superficie ha
1AU		
La Doue	8,3	5,8
Les Poiriers	3,3	2,3
Les Groies	6,1	4,3
Les Meuniers	5,5	3,9
Plantis / Bannis	3,5	2,5
Le Breuil	6	4,2
Les Vauzelles	4,2	2,9
Route d'Angoulême	2,1	1,5
sous-total 1AU	39	27,3
2AU		
Petits Champs	26	
Mendion	82	
Combe aux Dames	2	
Pierre Levée	2	
Bellevue	2	
sous-total 2AU	114	

Ce calcul suit la méthodologie ci-après qui se décompose de la façon suivante :

Recensement de toutes les surfaces en zones 1AU (hors emplacement réservé) : 39 ha.

Application d'un coefficient d'abattement de 0,70 destiné à pondérer les effets de rétention foncière ou les difficultés d'aménagement de certains secteurs (morcellement foncier, coût d'équipement variables, ...) ce qui conduit à une capacité nette de 27 ha.

Application d'un ratio variant de 15 à 20 logements/ha, fourchette actuellement pratiquée par les promoteurs dans le cadre des dernières opérations en cours associant différentes formes urbaines (collectif, maison de ville et lots à bâtir, ...) ce qui conduit à une capacité susceptible de produire plus de 400 logements, soit un dimensionnement suffisant pour répondre aux besoins évalués précédemment.

3.2.4. La cohérence avec la capacité des réseaux et des équipements publics

LES BESOINS EN MATIERE DE RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des zones 1AU se situant au sein des espaces déjà équipés en réseaux publics, l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU ne recouvre pas pour la Collectivité d'investissement particulier.

LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Concernant les équipements publics de superstructure, la commune de Châteaubernard présente un niveau d'équipement (scolaire, sportif, social, ...) qui répond actuellement à ses besoins de façon satisfaisante et s'avère suffisamment dimensionné pour faire face à de nouveaux besoins.

Equipements scolaires

Châteaubernard compte 4 écoles maternelles et primaires réparties au centre-ville et dans le quartier Ouest de la Combe aux Dames.

Les effectifs comptent au total 129 élèves en maternelle et 199 en primaire, répartis respectivement en 5 et 9 classes.

Concernant la capacité d'accueil de ces écoles, elle présente encore des marges de manœuvre dans l'hypothèse d'une croissance des effectifs scolaires à accueillir. En effet, certains bâtiments pouvant éventuellement être restructurés ou les sites actuels pouvant accueillir de nouvelles constructions.

Equipements para-scolaires

En matière de restauration scolaire, la commune dispose d'une cuisine centrale avec liaison chaude située rue de la Commanderie, qui fournit également un service de restauration aux personnes âgées et personnes handicapées. Ce service répond de façon satisfaisante aux besoins actuels et pourrait répondre à de nouveaux besoins.

En matière d'accueil petite enfance, il existe une crèche/halte garderie intercommunale Châteaubernard/Merpins, de 16 places située au centre-ville. Un projet est à l'étude en vue de relocaliser la crèche et augmenter sa capacité d'accueil.

Equipements socio-éducatifs

Châteaubernard dispose d'une médiathèque située au centre-ville, à coté de la mairie, permettant la mise à disposition de plus de 20.000 documents ; elle compte plus de 2.500 emprunteurs actifs, dont la moitié hors commune.

Le centre de loisirs Les Marronniers accueille les 6-12 ans les mercredis et toutes les vacances scolaires dans les locaux de la salle des fêtes. La commune étudie un projet de relocalisation qui pourrait se réaliser soit en réutilisant un bâtiment scolaire disponible, soit dans un bâtiment neuf pour lequel la commune dispose déjà de terrains.

La salle des fêtes qui présente actuellement une capacité de 245 places debout, pose actuellement des problèmes de sous-dimensionnement et de nuisances sonores car trop près de certaines habitations. Afin de remédier à ces problèmes, la commune a lancé une étude de programmation de salle polyvalente à dominante festive de 500 à 700 places à réaliser sur des terrains communaux situés au lieu-dit Les Poiriers.

La salle Jean Monnet, salle de sports intercommunale, peut occasionnellement se transformer en salle polyvalente et offrir ainsi 550 places assises.

Equipements sportifs

Châteaubernard dispose de :

- 1 salle omnisport municipale
- 1 aire de jeux multisports (CitySade)
- 5 courts de tennis
- 1 terrain de football d'honneur + 1 terrain d'entraînement avec prochaine mise aux normes en vue de son homologation en catégorie 5
- 1 salle de sports intercommunale (Jean Monnet)
- 1 complexe omnisport intercommunal des Vauzelles
- 1 salle ASV omnisport de Saint-Gobain de 300 m² (équipement privé)

3.2.5. Les besoins en matière de développement économique

LES RESSOURCES VITICOLES ET AGRICOLES

Le secteur primaire, à travers l'exploitation agricole mais surtout viticole, constitue une part importante de l'économie locale. Il s'agira à travers le PLU de préserver de façon rigoureuse ces activités grâce à la définition du zonage A.

L'ACCUEIL A VOCATION ECONOMIQUE

Le développement économique, dont la compétence est devenue communautaire, représente un enjeu urbain majeur à l'échelle de l'agglomération. En vue de répondre à ces besoins, la Communauté de Communes de Cognac développe, sur le territoire de Châteaubernard au lieu-dit Mas de la Cour / Bellevue, un projet de Parc d'Activités qui s'étend sur près de 40 ha.

3.2.6. Les besoins en matière de protection des milieux, des paysages et la prévention des risques naturels

A l'issue de l'étude d'environnement et de paysage, le PLU va permettre de mettre en œuvre les orientations suivantes :

- la protection de la Vallée de la Charente (au titre du site NATURA 2000 n°80) ;
- la protection de haies, boisements et arbres isolés identifiés sur le reste du territoire.

Par ailleurs, dans le cadre de la prévention des risques naturels et la protection contre les nuisances, le PLU prend en compte :

- le PPRI de la Vallée de la Charente ;
- le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aérodrome de Cognac-Châteaubernard.

3.3. JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES CHANGEMENTS APPORTES

3.3.1. Les zones urbaines (zones U du PLU)

Rappel de l'article R.123-5 :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, outre les secteurs déjà urbanisés, les secteurs de la commune où la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Le PLU comprend plusieurs types de zones urbaines, à savoir :

- la zone UA qui s'applique aux secteurs d'habitat ancien (vieux bourg, et hameaux),
- la zone UB qui s'applique aux extensions contemporaines de cet habitat ancien,
- la zone UX qui couvre des espaces à vocation commerciale et de services,
- la zone UZ qui couvre des espaces à vocation industrielle ;
- la zone UY qui correspond à la base aérienne et à l'aéroport civil (UYa).

3.3.1-1 Présentation du zonage et justification des modifications apportées au zonage :

La zone UA : préservation de l'identité du bourg et des hameaux

Elle s'applique aux secteurs historiques dont le statut mixte (habitat, commerces, services) est conforté. Cet ensemble assez circonscrit présente une typologie bâtie homogène ainsi qu'une forme urbaine identitaire caractérisée par un tissu continu et implanté à l'alignement des voies et emprises publiques.

Modifications apportées au zonage :

Le périmètre de la zone UA qui s'étend sur le centre-bourg a été reconduit avec quelques ajustements avec :

La prise en compte de la salle des fêtes située à l'arrière de la mairie qui constitue un ensemble bâti homogène avec la mairie.

La prise en compte des jardins situés à l'arrière du front bâti qui longe la rue de la Doue et qui, situés en zone NC, ne pouvaient faire l'objet de création d'annexe au logement desquels ils dépendent.

L'exclusion de quelques maisons pavillonnaires au carrefour du Monument aux Morts qui relèvent plutôt de la forme urbaine de la zone UB.

Le périmètre de la zone UA du quartier de l'Echassier a également été reconduit avec quelques ajustements, à savoir l'exclusion de parcelles situées à l'arrière du front bâti de la rue de Bellevue qui ne constituent pas un espace annexe aux logements existants, afin d'éviter la création de nouvelles opérations bâties en 2^{ème} rang de la zone UA, qui présenteraient un problème d'accès et de desserte. Ces parcelles sont ainsi passées en zone 2AU des Petits Champs et une constructibilité sera organisée dans le cadre d'une opération globale.

Un autre ensemble de parcelles situées au lieu-dit Petit Château a également été déclassé de la zone UA et reclassé en UC au regard de sa forme urbaine plus pavillonnaire qu'agglomérée.

Les hameaux de la Trache, de Tout-Blanc et de la rue de la Grange, tous trois classés respectivement en NB, NC et UC au POS, mais relevant de la forme urbaine traditionnelle du hameau charentais, ont été reclassés en UA au PLU.

La zone UB : gérer la mixité urbaine

La zone UB du PLU s'étend sur toutes les extensions contemporaines de Châteaubernard qui revêtent une vocation mixte d'habitat (collectif et pavillonnaire) d'équipements publics, de commerces et de services.

Afin de permettre l'évolution de ce tissu parfois composé de volumes bâtis de grands gabarits (immeubles collectifs, bâtiments d'activités, bâtiments publics à vocation sportive ou culturelle, ...), les règles urbaines du PLU permettent une certaine densité urbaine.

Certains secteurs présentant par contre une forme urbaine pavillonnaire plus homogène font l'objet d'un secteur UBa, où la hauteur est limitée à 9 m afin d'y éviter tout changement d'échelle.

Deux autres secteurs présentent le même enjeu : à Bellevue (UBb) où, en attente du raccordement au réseau collectif, l'article 5 est réglementé à 800 m², et le quartier de la rue des Chênes (UBc) où l'emprise au sol est limitée à 25% pour y maintenir l'ambiance paysagère caractéristique des coteaux boisés.

La zone UB compte enfin deux derniers secteurs :

- UBh, réservé aux activités à vocation hospitalière pour permettre l'éventuelle extension du pôle hôpital/clinique de l'avenue d'Angoulême ;
- UBi, sur le secteur inondable par remontée de nappe phréatique à Dizedo, mis en évidence grâce à l'étude hydraulique du bassin versant du fossé des coteaux de la Grande Champagne, réalisée par la SOGREAH en Novembre 2003.

Modifications apportées au zonage :

La zone UB du POS a été reprise dans ses grandes lignes avec les adaptations suivantes :

Prise en compte des zones NB du POS le long de la Route de Barbezieux et l'avenue de Dizedon, à Bellevue et au Petit Château.

Prise en compte des zones UC du POS (rue de la Pierre Levée et Chemin du Breuil) et de la zone UD (rue des Chênes), où la seule différence réglementaire tenait à l'article 5 (800 et 1.000 m²) ; celui-ci n'étant plus justifiable dans le PLU pour d'autre critère que lié à l'assainissement et à la qualité paysagère, la zone UB du PLU couvre dorénavant les zones UC et UD du POS.

Prise en compte des parties aujourd'hui urbanisées : lotissements des hauts de l'Echassier, du Clos de la Doue, opération Le Foyer rue Allende, ...

Prise en compte d'une parcelle anciennement occupée par une casse-autos, située en zone 1NA et en cours de renouvellement urbain dans le cadre d'une opération d'habitat à la Doue.

Prise en compte de constructions situées en zone NC du POS à Dizedon mais n'ayant plus de caractère agricole aujourd'hui.

Prise en compte d'un hangar situé rue de la Commanderie en zone UX du POS mais pouvant probablement être reconverti vers une vocation habitat compte tenu de sa localisation dans un quartier d'habitat.

Exclusion de parcelles occupées par des activités à vocation économiques occupant de grands volumes bâtis au Dominant.

Les zones UX et UZ : conforter le tissu économique existant

Les zones UX et UZ couvrent tous les terrains occupés respectivement par des activités à vocation artisanale, commerciale et de services d'une part et à vocation d'industrie lourde d'autre part.

L'objectif du zonage du PLU est de circonscrire ces espaces afin de n'y accepter que la seule vocation économique à l'exclusion de l'habitat source de conflit d'usage et un corps de règles urbaines adaptées aux volumes bâtis de grand gabarit.

La zone UY couvre les terrains de l'aérodrome de Cognac-Châteaubernard avec un secteur UYa réservé à l'aéroport civil.

Modifications apportées au zonage :

La zone UZ à vocation d'industrie lourde reprend le même périmètre, étendu aux activités industrielles implantées au Sud de la rue du Commerce (à savoir CACC, Hennessy, Martell, chaudronnerie) qui avaient été portées en UX dans le POS.

Quant à la zone UX du PLU, son périmètre reprend celui de la zone UX du POS fusionnée avec une partie de la zone UE du POS (rue du Dominant et avenue d'Angoulême) à l'exclusion des parcelles occupées par des logements réaffectés en zone UB.

Ce redécoupage permet de circonscrire des espaces à stricte vocation économique, inféodés à des nécessités urbaines (accessibilité, transit et stationnement de PL, présence de risque au titre d'ICPE, grands volumes bâtis, ...) peu compatible avec l'habitat.

La zone UX des Etablissements Grégoire (carrefour RD 149 / RD 731) a été reconfigurée avec les parcelles nouvellement acquises par l'entreprise pour leurs essais de manœuvre et le bâtiment industriel qui se trouvait en zone NB du POS.

D'autres sites supportant des activités à vocation artisanale ou de bureaux également zonés en zone NB et NC le long de la RD 731 ont été reconduits en UX, à savoir les installations de la Subdivision de la DDE de la base, la carrosserie Yvonnet et l'entreprise de TP Lalande.

En ce qui concerne la zone UY réservée à l'aérodrome de Cognac-Châteaubernard, son périmètre initial a été maintenu, élargi à quelques parcelles agricoles au lieu-dit Terre-Noire, entre la rue de la Doue et la base actuelle.

En effet, cet espace inconstructible pour l'habitat au titre du PEB et difficilement exploitable à titre agricole dans l'hypothèse de la réalisation d'une voie de contournement de la rue de la Doue, a été réaffecté d'une vocation liée à l'aérodrome.

3.3.1-2 Justification des dispositions du règlement pour les zones urbaines :Objectifs du règlement de la zone UA :

Sauvegarder la forme urbaine traditionnelle du bâti charentais et promouvoir le patrimoine architectural et urbain, en permettant le renouvellement et la reconquête de ce bâti.

Favoriser la mixité des fonctions urbaines du bourg (habitat, commerces, services, ...).

Objectifs du règlement de la zone UB :

Permettre une certaine mixité (habitat, équipements publics, commerces, services) et densité urbaines (emprise au sol : 50%, hauteur : 12 m) tout en respectant dans certains quartiers pavillonnaires une hauteur maximum de 9 m, soit R+2 (en UBa et UBc), et une emprise au sol de 25% en UBc où domine le caractère boisé des coteaux de la Charente.

Imposer des conditions d'assainissement autonome optimales en attendant le raccordement à l'assainissement collectif en secteur UBb de Bellevue.

Ne pas exposer de nouvelles populations au risque inondation en secteur UBi à Dizedon.

Permettre le confortement des activités liées au pôle médical hôpital/clinique en secteur UBh.

Objectifs du règlement des zones UX et UZ :

Favoriser le développement économique dans des conditions d'exercice satisfaisantes, tout en respectant une réglementation respectueuse de son environnement.

Objectifs du règlement de la zone UY :

Permettre le confortement des activités de la base aérienne de Cognac-Châteaubernard.

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Règles communes aux zones UA, UB, UX et UZ :

Afin de préserver la sécurité et éviter tout conflit d'usage avec les zones concernées par cet article, les constructions liées à une activité nuisante sont interdites. Cette règle est plus souple qu'une interdiction systématique des Installations Classées et permet d'apprécier de façon plus pertinente la nuisance occasionnée par l'activité en question.

Interdiction des constructions nouvelles à usage agricole (à l'exception des constructions liées aux activités existantes), dépôts de ferraille, de déchets et de véhicules usagés, des carrières et activités liées au camping/caravanage ; ces occupations étant incompatibles avec le caractère de ces zones (à vocation d'habitat et industrielle).

Règles propres aux zones UX et UZ :

Les constructions à usage d'habitation et les dépôts de ferraille et déchets incompatibles avec un contexte industriel, artisanal et commercial. Ne sont admis que dans la mesure où ils sont liés à une activité existante et autorisée dans la zone.

Toutefois, afin de tenir compte des impératifs de sécurité, il est prévu que les constructions d'habitat nécessaire au gardiennage soient autorisées dans cette zone.

Règles propres au secteur UB_i :

Afin de ne pas exposer de nouvelles populations à un risque d'inondation, la création de nouveaux logements et activités économiques est interdite.

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règles propres aux zones UB_h, UY et UY_a :

Afin de réserver une vocation propre à chacune de ces zones (hospitalière en UB_h, militaire en UY et liée à l'aéroport en UY_a), seules les constructions liées à leur vocation y sont autorisées.

Article 3 : accès et voirie

Règles communes aux zones urbaines :

Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur des accès est réglementée à 3,50 m minimum en zones UA et UB et à 4 m en zones UX et UZ nécessitant l'accès de véhicules à plus grand gabarit. Il en est de même pour les voies nouvelles qui, en zones UA et UB où la chaussée n'est réglementée qu'à 4 m, contre 12 m de plateforme en zones UX et UZ.

Dans toutes les zones, la configuration des voies doivent permettre de réaliser un demi-tour afin de répondre aux exigences de sécurité.

Règles propres à la zone UB :

Les zones UB s'étendent sur les secteurs de moindre densité et fréquemment en bord de voies départementales. Il est permis de créer des accès munis d'un sas d'entrée en recul de 3 m afin de pouvoir stationner ou entreposer les bacs à ordures ménagères sans risque pour la circulation publique.

Article 4 : desserte par les réseauxRègles communes aux zones urbaines :

Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif (s'il existe) ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

Dans un souci d'intégration paysagère, tant dans les zones de forte densité urbaine que dans celles de plus faible constructibilité, il est exigé l'enfouissement des lignes de transport d'énergie électrique et de télécommunications.

Article 5 : caractéristiques des terrainsRègles communes aux zones urbaines desservies par l'assainissement collectif :

La taille minimum des terrains n'est pas réglementée de façon à optimiser le développement des zones les mieux équipées en réseaux publics.

Règle propre au secteur UBb de Bellevue desservie par l'assainissement collectif :

Afin de réserver sur la parcelle constructible un espace suffisamment adapté à l'implantation d'un système d'assainissement autonome conforme aux règles en vigueur, une taille minimum de 800 m² est exigée.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiquesRègles propres à la zone UA et UB :

Le confortement de la forme urbaine traditionnelle du bourg et des hameaux justifie la définition de règles d'implantation en alignement par rapport aux voies et emprises publiques, avec toutefois la possibilité de se reculer de 3 m car le tissu ancien du bourg et des hameaux s'avère relativement mixte de ce point de vue là. Dans le même souci d'harmonisation des nouvelles implantations avec l'existant ; une implantation en retrait est autorisée dans le cas d'extension qui respectent l'alignement du bâtiment principal.

La zone UB, bien que ne répondant pas à cette forme urbaine caractéristique du hameau charentais, autorise également l'implantation à l'alignement afin de pouvoir optimiser l'utilisation du parcellaire le mieux équipé en réseaux publics.

Règles communes aux zones UB, UX et UZ :

Afin de ne pas exposer de nouvelles populations à la nuisance que représente le bruit du trafic routier supporté par la RN 141, toute construction doit se reculer de 35 m dans le cas des habitations et de 25 m dans les autres cas.

Afin de permettre le réaménagement des routes départementales, un recul est exigé, d'autant plus grand que la zone autorise de grands volumes bâtis, à savoir 5 m en zone UB, 8 et 10 m en zones UX / UZ.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparativesRègle commune aux zones UA et UB :

De façon à optimiser l'utilisation du sol dans les zones urbaines où les terrains sont de petite taille, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est autorisée. Toutefois, dans le cas d'implantation en retrait, une distance minimum de 3 m est requise afin de ne pas créer des espaces inaccessibles.

Règle propre aux zones UX, UY et UZ :

Pour des raisons de sécurité, l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et le recul est obligatoirement d'au moins 5 m, pouvant être porté à plus dans le cas d'une installation classée.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Alors que la structure parcellaire des zones d'habitat ne justifie pas de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance est portée à 4 m minimum en zones UX et UZ pour des raisons de sécurité (risque incendie).

Article 9 : emprise au solRègle commune aux zones urbaines UA et UB :

La taille des terrains en zones UA et UB étant de petite taille, l'emprise au sol n'est pas afin d'optimiser la constructibilité de ces espaces et par conséquent leur renouvellement.

Règle propre en secteur UBc :

Le secteur UBc correspond aux quartiers implantés le long des coteaux boisés de la Charente caractérisés par leur couvert boisé. Afin de pérenniser cette particularité paysagère, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25%

Règle propre au secteur UBh :

Afin de ne pas remettre en cause la faisabilité d'un programme d'équipement lié à la santé pour lesquels une zone spécifique a été réservée et d'optimiser au mieux l'utilisation de cet espace de grande valeur urbain au regard de sa localisation spatiale, l'article 9 n'est pas réglementé en secteur UBh.

Règle propre au secteur UBj :

Le secteur UBj étant inondable, l'emprise au sol est limitée à 30% afin d'éviter qu'une densification du tissu bâti ne vienne aggraver les difficultés d'évacuation des eaux lors des épisodes inondables.

Règles propres à la zone UX et UZ :

L'emprise au sol des constructions est portée à 70%, taux qui permet d'optimiser la capacité d'une parcelle tout en maintenant l'espace nécessaire au fonctionnement général du site (stationnement, circulation, stockage, ...).

Article 10 : hauteur des constructionsRègles communes aux zones UA et UB :

Le tissu ancien et dense du centre-bourg et des hameaux présente une hauteur générale des constructions qui varie entre R+1 et R+2 ; afin de permettre la continuité et renouvellement de ce tissu traditionnel, la hauteur maximum est autorisée à 12 m au faitage.

Le tissu de la zone UB est composé d'une mixité d'éléments bâtis, associant de l'habitat pavillonnaire RdC à R+1, de l'habitat collectif R+2 à R+3, des équipements publics (salle polyvalente, salle des fêtes, ...) et des volumes bâtis à grand gabarit (hangar, chais, atelier, commerces de grande surface, ...). Cette mixité nécessite une certaine hauteur bâtie afin de pérenniser cette diversité, sans toutefois réglementer au-delà de 12 m au faitage, qui est le maximum observé actuellement.

Règle propre aux secteurs UBa, UBb, UBi et UBc :

Chacun de ces secteurs présente une forme urbaine pavillonnaire relativement homogène, d'un tissu déjà constitué majoritairement de maisons individuelles RdC/R+1. Afin d'y éviter tout changement d'échelle bâtie susceptible de générer des conflits d'usage, la hauteur y est limitée à 9 m.

Règles propres aux zones UX, UY et UZ :

La vocation de ces zones nécessitant des hauteurs et gabarits de bâtiments beaucoup plus importants, la hauteur autorisée s'élève à 15 m en zone UX (bâtiments artisanaux commerciaux ou de bureaux) et à 27 m en zone UZ (bâtiments industriels).

Règle propre au secteur UBh :

Afin de ne pas remettre en cause la faisabilité d'un programme d'équipement lié à la santé pour lesquels une zone spécifique a été réservée et d'optimiser au mieux l'utilisation de cet espace de grande valeur urbain au regard de sa localisation spatiale, l'article 10 n'est pas réglementé en secteur UBh.

Article 11 : aspect extérieur des constructionsRègles propres à la zone UA et communes à la zone UB :

Afin de préserver le caractère architectural du centre-bourg et des hameaux traditionnels, un certain nombre de mesures sont adoptées.

Elles concernent les constructions existantes, les constructions anciennes traditionnelles et les constructions nouvelles. Ces règles portent sur les ouvertures, façades, épidermes, ou encore la couleur des menuiseries afin d'encadrer les projets dans une certaine cohérence et respect de l'identité traditionnelle du bâti (proportions, couleurs, implantations des faîtages, ...). A ce titre, les pastiches extérieurs à la région sont interdits et les installations destinées à la production d'énergie solaire ne sont pas interdites sous réserve d'être intégrées avec soin dans l'ambiance urbaine de la rue.

La zone UB étant plus hétéroclite d'un point de vue architectural et urbain, seules quelques dispositions sont réglementées comme les matériaux de couverture, la pente des toitures et les couleurs des épidermes.

Le PLU s'attache également à réglementer les clôtures dans les zones à vocation d'habitat qui conduisent fréquemment à une certaine anarchie paysagère, aussi sur emprise publique, seules trois possibilités sont autorisées :

- le mur traditionnel charentais car cela correspond à l'identité urbaine des lieux ;
- le mur-bahut surmonté d'une grille car ce vocabulaire est relativement fréquent dans les quartiers pavillonnaires et correspond également aux clôtures de certaines maisons bourgeoises du XIX^{ème} siècle ;
- la haie vive d'essences locales qui se trouve être le vocabulaire le plus à même d'intégrer visuellement les tissus bâtis les plus hétérogènes.

Les murs et porches d'entrée, propres à l'identité charentaise rurale et viticole appellent certaines dispositions de protection tant dans la nécessité de les conserver que de celle de les voir évoluer dans le respect de leur proportion.

Règles propres aux zones UX, UY et UZ :

Les règles définies doivent permettre de produire des bâtiments à vocation économique tout en respectant certains principes de cohérence architecturale et d'intégration paysagère (toitures terrasse autorisées mais masquées par des acrotères, nombre de matériaux utilisés, ...).

Dans le même souci d'harmonisation des clôtures, les modalités de traitement des clôtures est réduite à un principe de panneaux à mailles métalliques sur poteaux, simple et efficace dans le cadre de la protection d'un établissement économique.

Article 12 : stationnement des véhicules

Règles propres aux zones UA et UB :

Afin de gérer le stationnement en centre-bourg et dans les hameaux traditionnels, il est exigé deux places de stationnement pour chaque logement afin de ne pas reporter sur l'espace public, le stationnement des véhicules que ces nouvelles habitations génèrent.

Des modalités de calcul du nombre de places de stationnement pour des projets autres que l'habitat sont prévus dans toutes les zones sur la base de ratio de surface en fonction de la nature de l'activité (bureaux, commerces, services, ...).

Article 13 : espaces libres et plantations

Les règles édictées à l'article ont pour objectif de préserver la végétation existante et promouvoir son développement afin de générer de l'espace bâti non uniquement minéral.

Article 14 : COS

Règles communes aux zones urbaines :

La gestion de la densité dans les différentes zones sera gérée par les dispositions relatives à l'emprise au sol et à leur hauteur maximum autorisée. Dès lors, la détermination d'un COS ne se justifie pas.

3.3.2. Les zones AU (zones à urbaniser du PLU)

Rappel de l'article R.123-6 :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU prévoit des zones à urbaniser dont les conditions de desserte par les équipements et réseaux publics permettent une ouverture à l'urbanisation dans un court et moyen terme :

- 1AU : à vocation d'habitat, où d'autres fonctions urbaines sont par ailleurs autorisées, avec un secteur 1AUa où la hauteur est limitée à 9 m.
- 1AUE : à vocation mixte, équipements publics, commerces et services, à l'exclusion de l'habitat compte tenu du fait que la zone est couverte par le PEB.
- 1AUX : à vocation économique.

Le PLU prévoit par ailleurs des zones à urbaniser, dont les conditions de desserte par les équipements et réseaux publics sont actuellement insuffisantes et renvoient à une échéance d'urbanisation à plus long terme, subordonnée à une modification du PLU (2AU).

Les zones 1AU font, pour certaines, l'objet de principes d'organisation définis dans la pièce n°3 du PLU appelée « Orientations d'Aménagement ».

3.3.2-1 Présentation du zonage et justification des modifications apportées au zonage :

Les zones AU : un souci d'organisation spatiale

Les zones AU s'étendent sur des espaces aujourd'hui enclavés, sur lesquels persistent une activité agricole plus ou moins dynamique, et qui pour s'urbaniser en cohérence urbaine, nécessitent la mise en œuvre de principes d'organisation.

Modifications apportées au zonage et justifications des Orientations d'Aménagement

- **La zone 1AU des Groies**, en zone NC au POS, se trouve dorénavant dans un périmètre urbain, enclavée entre la zone UB et UX. Hors PEB et située dans un périmètre de proximité vis-à-vis du bourg, elle revêt aujourd'hui davantage une vocation urbaine qu'agricole. En termes de fonctionnement, elle est concernée par une voie de bouclage Est/Ouest que la Collectivité souhaite réaliser pour mettre en relation la rue du Commerce avec l'échangeur de la Combe aux Dames (ER n°7). Afin de retrouver une bonne accessibilité au centre-bourg, les OA proposent une voie de liaison inter-quartier maillée sur la voie citée précédemment et la rue Allende. Un espace public est également un élément de programme proposé dont la localisation est soumise à compatibilité.
- **La zone 1AU des Poiriers**, en zone NA au POS, a été maintenue en zone à urbaniser à l'exclusion toutefois de sa partie Sud couverte par le PEB. En terme de fonctionnement, il a été recherché autant que faire se peut des liaisons avec le centre-bourg, sachant que les possibilités sont réduites à quelques liaisons étroites : le prolongement de la rue de la Poste et de la Voie privée qui fait l'objet de l'ER n°12. Dans le même objectif que pour la zone 1AU des Groies, la zone des Poiriers est structurée par une voie nouvelle de liaison inter-quartier à vocation de boulevard urbain afin de créer une liaison inter-quartier et une meilleure accessibilité au centre-bourg.

- **La zone des Meuniers**, qui faisait l'objet d'un zonage UB au POS, a été reclassée en zone 1AU au regard des enjeux d'organisation et de la nécessaire optimisation de l'espace qui pèse sur ce lieu très bien localisé en vue du confortement de la centralité.

En terme d'organisation, plusieurs principes ont été mis en exergue:

- La nécessité de se remailler avec le contexte viaire environnant, à savoir créer 2 accès principaux (sur la rue Jean Monnet dans l'axe de la rue du complexe sportif et sur le chemin des Meuniers dans l'axe de la rue des Meuniers) et 2 accès secondaires sur la rue de la Commanderie. Le principe de 4 accès permettra d'apporter de la fluidité au fonctionnement de l'opération.
 - La nécessité de desservir l'opération depuis des accès regroupés afin d'interdire tous débouchés individuels successifs le long de la rue de la Commanderie.
 - La nécessité d'exclure du champ de l'opération la partie située dans le périmètre d'études de la RN 141 qui, de ce fait pourra supporter un aménagement paysager
- **La zone 1AUa de Plantis**, autrefois en UB au POS, a été reclassée en zone 1AU au regard de la nécessaire organisation que va appeler sa configuration spatiale (275 m de long, 150 m de large et 50 m de façade sur voie). Compte tenu du statut de voie structurante que revêt la RD 24, les OA recommandent que l'accès se réalise depuis la rue de la Commanderie.
 - **La zone 1AUa ds bannis**, en zone 1NA au POS, est maintenue dans la logique de zone soumise à schéma d'aménagement. Les OA recommandent dans ce cas aussi d'exclure tout débouché sur la RD 24 au bénéfice d'un accès via le lotissement du Clos de la Doue et la zone des Pierrières (ER n°29).
 - **La zone 1AUb de Bellevue**, en zone NB au POS, est reclassée en zone 1AU de façon à lui permettre de s'organiser dans le cadre d'un schéma d'aménagement, le parcellaire y étant particulièrement morcelé. Afin d'accompagner au mieux la restructuration de ce quartier, les OA permettent de positionner la future voie de contournement réalisée dans le cadre de l'aménagement du Mas de la Cour et indiquent, en fonction de ce nouveau plan de fonctionnement, les accès à préconiser et la desserte du futur parcellaire recomposé. Ces principes d'organisation se complètent de principes de protection et d'accompagnement paysager sous la forme d'une bande plantée de 50 m de large vis-à-vis de la future infrastructure.
 - **La zone 1AU de la Doue**, revêt un grand enjeu en terme de recomposition de la couronne urbaine du centre-bourg. Le POS la classait déjà à ce titre en zone 1NA. Afin de répondre avec pertinence à cet enjeu, les OA préconisent certains principes de composition urbaine, à savoir :
 - La création d'une voie structurante reliant la rue Charles de Gaulle et la RD 24 selon un traitement de boulevard urbain de grand gabarit (20 m) marquant l'entrée de bourg depuis les quartiers Est et permettant une certaine mise en scène du secteur des équipements publics majeurs (mairie, salle des fêtes, médiathèque).
 - La création d'une voie structurante dans l'axe de l'entrée de la base aérienne, afin de favoriser de futures pratiques urbaines en liaison avec le centre-bourg.
 - La création d'un grand mail planté dans le prolongement des alignements existants autour de la Chapelle des Templiers, afin d'ouvrir cet espace qui accueille régulièrement les manifestations culturelles de Châteaubernard, vers l'espace de la Doue appelée à s'urbaniser.
 - **La zone 1AU de Breuil**, faisait l'objet d'un zonage 1NA au POS, seules quelques arrières de jardins situés le long de la rue des Chênes ont été exclus et reclassés UC afin que les propriétaires puissent y réaliser des annexes à leur logement.

En terme de fonctionnement, cet espace enclavé est desservi par des rues étroites et présentant déjà des problèmes de circulation, nécessite de multiplier les accès afin de fluidifier les entrées et les sorties de la future opération d'habitat. C'est dans cette optique que 4 accès ont été requis :

- Depuis la rue Pierre Frugier
- Depuis la route de l'Echassier
- Depuis le chemin du Breuil
- Depuis le rue des Chênes

En terme d'aménagement paysager, un espace public central est un élément de programme dont la localisation est soumise à compatibilité.

- **La zone 1AU des Vauzelles**, est le résiduel de la zone 1NA du POS après l'opération du Complexe Omnisport. Les OA préconisent :
 - Qu'aucun accès individuel ne soit réalisé le long de la route de l'Echassier afin d'aménager au mieux ce futur carrefour avec le chemin du Breuil (problème de visibilité et de géométrie).
 - Que la voie de desserte interne boucle sans impasse entre le route de l'Echassier et la rue des Gélines, afin d'assurer un maillage avec la voie projetée à Cognac vers la rue Félix Gaillard.
- **La zone 1AU le long de l'avenue d'Angoulême**, a conservé son statut de zone NA au POS, en excluant 2 parcelles en retour sur la rue des Vauzelles dont l'usage à titre de jardins d'agrément n'est pas compatible avec le zonage AU.

En terme de fonctionnement, cette zone s'avère stratégique en terme d'accessibilité à tout l'arrière du secteur de la Nicerie et, à ce titre, supporte l'ER n°2 complété de l'ER n°2bis destiné à gérer le carrefour d'entrée sur la route d'Angoulême.

Cette voie étant appelée à devenir l'entrée principale au secteur de la Nicerie, elle appelle un traitement particulier de type boulevard urbain.

Un espace public central pourra y être aménagé de type place autour de laquelle le bâti pourrait s'organiser.

La zone 1AUE : comment optimiser cet espace de proximité

La zone 1AUE s'étend de vastes terrains situés dans un rayon de centralité de 500 m autour de la mairie, mais grevés d'une inconstructibilité pour l'habitat au titre du PEB. Compte tenu de sa centralité et de sa difficile vocation agricole à terme, cet espace est réorienté vers une vocation mixte destinée :

- Aux commerces et services.
- Aux équipements publics (projet de salle des fêtes municipale, possibilité d'accueillir les terrains du stade de l'UA afin de résoudre les difficultés d'accessibilité, de stationnement actuellement avenue d'Angoulême et le caractère inondable pour les EP des terrains, projet d'extension et de restructuration des abords du cimetière pouvant accueillir un aménagement paysager et des commerces, services liés aux activités funéraires, ...).

Modifications apportées au zonage et justification des Orientations d'Aménagement (OA)

- **La zone 1AUE**, faisait l'objet au POS d'un zonage 1AU à l'Est de la rue des Groies et NC à l'Ouest de cette même rue et au Sud de la RD 149. Le périmètre 1NA a été reconduit à l'exclusion de l'opération HLM de la rue Allende reclassée en zone UBa. En ce qui concerne les terrains situés en zone NC, leur exploitation devenant de plus en plus difficile dans ce périmètre enclavé dans un milieu urbain en développement, ils ont été reclassés en zone AU.

Les OA préconisent sur la zone 1AUE la création en partie de la voie de liaison inter-quartier de type boulevard urbain qui permettra d'assurer une bonne synergie des nouveaux quartiers avec le centre-bourg.

Ces nouveaux quartiers Ouest vont appeler la création d'un parc public structurant, à la fois lieu récréatif et fédérateur ; compte tenu de la moindre valeur de ce périmètre soumis au PEB, cet élément de programme a été localisé en limite de zone 1AUE avec la zone 1AU afin de bénéficier aux futurs quartiers d'habitat.

Enfin, en terme d'image, le développé de zone 1AUE en bordure de la RD 149 est appelé à devenir une véritable entrée de ville pour Châteaubernard et exige à ce titre un traitement particulier qui se décline en bande paysagère de 20 m de large à planter d'essence ornementales. Tout accès individuel y est de ce fait exclu.

Les zones 1AUX : organiser le développement économique

La zone du Mas de la Cour / Bellevue fait l'objet d'un projet d'aménagement de maîtrise d'ouvrage communautaire destiné à répondre à la forte demande qui s'exprime sur l'agglomération Cognaçaise. Une DUP a été déclarée à ce titre le 8 Août 2005. Ce projet est décrit dans ses principes de fonctionnement et en plan dans la partie 3. Pôle d'activités du Mas de la Cour en page 14 des Orientations d'Aménagement.

Modifications apportées au zonage et justification des OA

La zone NAX du POS a été intégralement reconduite en zone 1AUX, et les OA du PLU reprennent le principe d'une voie de contournement du quartier de Bellevue avec un espace tampon de 50 m vis-à-vis de l'habitat et complètent deux autres principes de fonctionnement :

- Celui d'une entrée directe sur le centre-bourg depuis la RD 149 ;
- Celui d'un franchissement vers la zone Auchan et l'avenue d'Angoulême depuis la future voie de contournement de Bellevue.

Les OA reprennent également la localisation de bassin de collecte des eaux pluviales, définie sur la base de la topographie et des études hydrauliques menées dans le cadre de la DUP.

Les zones 2AU : des espaces de développement à long terme

Les zones 2AU correspondent à des espace suffisamment équipés pour être ouverts à l'urbanisation, mais qui présentent un fort enjeu de développement du fait de leur localisation spatiale et du fait de leur capacité d'accueil. La collectivité, consciente de ses enjeux, se laisse le temps de programmer leur équipement dans de bonnes conditions tout en veillant à leur préservation pour l'avenir. Ces zones insuffisamment desservies en réseaux publics s'avèrent donc aujourd'hui inconstructibles, elles ne le deviendront que dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Modifications apportées au zonage

Le POS ne prévoyant pas cette disposition, les zones 2AU du PLU s'étendaient sur des espaces qui étaient classés :

- **En zone 1NA et UE au secteur de la Nicerie** : leur reclassement en 2AU se justifie par l'absence totale de réseaux publics.
- **En zone NC aux Alliants à l'Ouest de la RD 731** : cet espace, encore agri-viticole, s'est peu à peu enclavé dans un contexte urbain d'une agglomération en expansion, cette mutation urbaine à ses franges y faisant peser une difficulté d'exploiter sans cesse grandissante. Outre cette mutation, cette partie ouest du territoire est aujourd'hui concernée par la déviation de la RN 141 qui, la coupant en 2, rendra toute exploitation agricole irrationnelle.

Compte tenu de cette mutation urbaine en marche, la commune de Châteaubernard souhaite se donner les moyens de maîtriser le fort enjeu de développement qui pèse sur ce site au regard du désenclavement et de la nouvelle accessibilité que lui confèrera le futur aménagement. Dans cette perspective, le classement en zone 2AU lui permet, d'une part de bénéficier du droit de préemption urbain, et d'autre part "geler" toute nouvelle installation ou construction qui pourrait remettre en cause un aménagement ultérieur ; 2 objectifs que ne permettrait pas d'atteindre un classement en zone A ou même un classement en zone N (sachant que les terrains en question ne répondent pas à une vocation naturelle).

3.3.2-2. Justification des dispositions du règlement des zones à urbaniser (AU)

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU étant subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comme le prévoit l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme, leur règlement ne définit que les règles nécessaires aux seules occupations et utilisation du sol autorisées, c'est-à-dire les constructions techniques d'intérêt général. Seuls ces articles sont donc justifiés.

Objectifs du règlement des zones 1AU :

Dans toutes les zones 1AU : soumettre le développement à des principes d'organisation urbaine dans le cadre de schéma d'aménagement afin de ne pas gaspiller l'espace.

En zone 1AU : permettre de compléter le développement de l'urbanisation des zones UB dans les mêmes conditions de densité et mixité urbaine.

En zones 1AUa et 1AUb : dans certains quartiers à dominante pavillonnaire, maintenir une certaine harmonie urbaine en limitant la hauteur à 9 m.

En zone 1AUE : permettre le développement d'une mixité de fonction complémentaire à l'habitat : équipements publics, commerces, services, ...

En zone 1AUX : produire des espaces bâtis à vocation économique de qualité urbaine et architecturale.

En zone 2AU : n'autoriser aucune construction ni installation qui puisse remettre en cause l'urbanisation cohérente de ces zones lorsqu'elles pourront être desservies par les réseaux publics.

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Règles communes à la zone 1AU et 1AUE

Afin de ne pas remettre en cause l'organisation globale définie dans le cadre du projet de PLU, les opérations d'aménagement ne respectant pas les principes d'aménagement et les constructions isolées, ne sont pas autorisées.

Afin d'éviter toute incompatibilité avec le milieu urbain, toutes constructions liées à une activité nuisante est interdite ; cette règle, plus souple qu'une interdiction systématique des installations classées, permet d'apprécier au cas par cas les demandes qui s'expriment ; il en est de même pour les constructions à usage agricole (ou d'élevage), de dépôt de ferraille, de carrière, de camping, ...

Règles propres à la zone 1AUE et 1AUX

Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles nécessaires au gardiennage, ne sont pas autorisées en zone 1AUX car elles ne sont pas compatibles avec une vocation économique de type artisanale et commerciale et en zone 1AUE car elle est couverte par le PEB.

Règle propre à la zone 2AU

Afin de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de cet espace dans le futur, aucune occupation n'y est autorisée, à l'exception à l'article 2 des ITD et constructions nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les conditions énumérées à l'article 2 ont pour objectif de veiller à ce qui se réalise dans les zones AU soit conforme aux principes définis dans les Orientations d'Aménagement (accessibilité par les points de passage obligé, qualité paysagère par la réalisation d'une bande boisée le long de la RD 149) ; dans le cas où l'opération d'aménagement se réalise en plusieurs tranches, il est demandé que ces phases concernent une superficie minimale afin de présenter une certaine cohérence par rapport à l'ensemble (1 ha en 1AUE et 3 ha en 1AU).

La réalisation d'occupation du sol autres (constructions et installations liées aux réseaux d'intérêt collectif) que celles liées à la vocation de chacune des zones est également soumise à la condition de ne pas compromettre l'aménagement global.

Article 3 : accès et voirie

Les différentes règles de cet article sont édictées en vue d'améliorer les conditions de sécurité des voies et accès qui seront créés dans les zones à urbaniser.

Les articles 3.11 et 3.13 a pour objectif d'assurer le respect des principes de desserte des zones, tant dans leur implantation géographique que dans le traitement des voies.

L'article 3.7 a pour objectif d'assurer le principe de desserte des zones par l'intérieur et non pas depuis les voies qui bordent ces zones (c'est-à-dire rue des Groies et de la Commanderie) afin de produire un effet bâti de qualité et non pas une succession d'accès charretiers. L'article 3.7 en zone 1AUE vise le même objectif vis-à-vis de la RD 149.

L'article permet en zone 1AUE de renvoyer les modalités d'accès aux principes définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement.

Article 4 : desserte par les réseaux

Pour garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

Des dispositions particulières sont imposées en zone 1AUX vis-à-vis des EP au regard de la problématique pluviale qui se pose sur ce secteur et des incidences liées au déficit d'infiltration du Fief du Roy qui se reporte sur le secteur du Mas de la Cour.

Article 5 : caractéristiques des terrains

La taille minimum des terrains n'est pas réglementée de façon à optimiser le développement des zones les mieux équipées en réseaux publics. Seule en zone 1AUb de Bellevue une taille minimale de 800 m² est exigée de façon à permettre l'implantation d'un assainissement autonome.

Article 6 et Article 7 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparativesRègles propres à la zone 1AU

Afin de favoriser le développement d'une forme urbaine dense et mixte en zones 1AU, un choix est laissé entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait.

Toutefois, un retrait de 15 m vis-à-vis de la RD 24 est exigé afin d'aménager entre la voie et l'opération d'habitat, un espace d'accompagnement de la RD 24 comprenant notamment une piste cyclable.

Règles propres à la zone 1AUE

En ce qui concerne l'implantation vis-à-vis de la RD 149, un recul de 20 m minimum est exigé de façon à gérer en façade de la voie d'entrée de ville un espace paysager de qualité conçu sous la forme d'une bande engazonnée et plantée de 20 m de large.

Il en est de même pour la rue des Groies (recul de 15 m) appelée à recevoir un traitement de voie structurante dans la partie Ouest du bourg.

Règles propres à la zone 1AUX

L'article 6.1 rappelle les nécessités de l'article L.111-1-4, à savoir un recul de 100 m vis-à-vis de la RN 141.

Le recul de 8 m vis-à-vis des autres voies est destiné à gérer de façon qualitative leur espace de représentation entre les constructions et la voie de desserte.

L'implantation vis-à-vis des limites séparatives est autorisée à l'alignement en zone 1AU de façon à optimiser les espaces constructibles. Par contre, un recul de 5 m en zone 1AUX est exigé au titre des volumes bâtis beaucoup plus importants autorisés et pouvant être difficiles à gérer en limite séparative.

Règle propre à la zone 2AU

De façon à permettre l'implantation des constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif seules autorisées dans la zone, dans de bonnes conditions d'accessibilité et de coût réduit la collectivité, une implantation à l'alignement est autorisée.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun enjeu particulier ne justifie de réglementer cette disposition.

Alors que cette règle ne nécessite pas d'être réglementée en zone 1AU et 1AUE, elle est portée à 4 m en zone 1AUX, au titre des risques d'incendie qui peuvent être associés aux activités industrielles.

Article 9 : emprise au sol

Malgré la recherche d'une certaine densité bâtie, l'emprise au sol est limitée à 50 % de façon à permettre la création d'espaces de stationnement et d'espaces d'agrément (jardins) dans le cadre d'opérations groupées. Cette règle ne concerne pas les équipements collectifs d'infrastructures.

L'emprise au sol est portée à 60 % en zone 1AUX afin d'y optimiser l'occupation du sol compte tenu des difficultés à trouver et organiser des terrains destinés au développement économique.

Article 10 : hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est définie en cohérence avec les zones urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent afin de ne pas créer de rupture entre le tissu existant et les zones restant à urbaniser :

- 12 m au faîtage pour les zones 1AU qui s'inscrivent dans des zones urbaines de hauteurs mixtes (associant du pavillonnaire, des immeubles d'habitat collectif, de grands volumes bâtis à vocation artisanale et commerciale) ;
- 9 m au faîtage pour les secteurs 1AUa et 1AUb qui s'inscrivent en dent creuse de secteur à dominante pavillonnaire.

Une hauteur de 12 m est autorisée en zone 1AUX au titre des volumes bâtis de grand gabarit nécessaires au développement économique.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

Les règles édictées dans les zones AU découlent de ce qui a été défini dans les zones urbaines et se fondent sur le même objectif, avec toutefois un corps de règles plus souples afin de permettre à certaines opérations d'inspiration contemporaine de s'exprimer sur ces nouveaux espaces de développement.

La réglementation des bâtiments annexes et des clôtures s'appuie également sur un objectif d'harmonisation visuelle et paysagère, en préconisant l'usage de matériaux (comparables à la construction principale ou en bois pour les annexes) et solutions simples (haies vives d'essences locales pouvant être doublées d'un treillage métallique ou d'un mur traditionnel en pierre sur limite séparative publique).

Article 12 : stationnement des véhicules

Le stationnement ne devant pas être totalement reporté sur l'espace public, les opérations d'aménagement devront prévoir des places de stationnement dès la conception du projet à raison d'une à deux places/logement et de ratios de stationnement par activité.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les règles édictées à l'article ont pour objectif de préserver la végétation existante et promouvoir son développement afin de générer de l'espace bâti non uniquement minéral ; dans cet objectif, il est exigé que les espaces de stationnement soient plantés, les opérations d'habitat comptent 10% d'espaces verts, les espaces de dépôt soient masqués par des plantations, les espaces libres soient plantés.

En zone 1AUE, sont déclinés, de l'article 13.5 à 13.6, les principes de mise en valeur paysagère définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement.

Il est rappelé à l'article 3.7 qu'un certain nombre d'arbres remarquables identifiés au titre de la loi paysage seront protégés ou à mettre en valeur afin de préserver le patrimoine paysager de la commune.

Article 14 : COS

Compte tenu de l'objectif de densité recherché dans les zones AU, le COS n'est pas réglementé.

3.3.3. Les zones agricoles (zone A du PLU)

Rappel de l'article R.123-7 :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone Agricole s'étend sur la majorité du territoire situé au Sud de la RD 149 et vise à prendre en compte les activités agricoles et principalement protéger la valeur viticole du terroir en appellation Grande Champagne.

3.3.3-1 Modifications apportées par le zonage :

La zone NC du POS a enregistré des adaptations relativement importantes dans des secteurs dont la vocation tend à muter vers un caractère urbain à savoir :

Les terrains situés entre la rue des Groies et la RD 731, cette enclave agricole, pour des raisons de configuration spatiale au sein d'espaces urbanisés, devient à la fois difficile à exploiter et revêt un enjeu important pour l'organisation cohérente du quadrant Ouest du centre-bourg. A ce titre, la révision du PLU les a reclassés en zone 1AU pour ce qui est hors PEB et 1AUE pour le reste sous emprise PEB.

Les terrains situés à l'Ouest de la RD 731, coupés par le projet de déviation de la RN 141, vont également devenir, à terme, inexploitable à des fins agri-viticoles. Au même titre que les espaces précédents ils revêtent, à l'échelle de l'agglomération, une forte logique urbaine en dent creuse entre le voie ferrée, la future déviation de la RN 141 et la RD 149 limite naturelle au développement Sud de l'agglomération de Cognac.

D'autres petites adaptations de zonage ont été conduites dans le cadre de la révision, à savoir :

La prise en compte du caractère urbain et architectural du hameau de Tout-Blanc, reclassé en zone UA.

La prise en compte de la valeur paysagère dans le cadre d'une zone N du triangle situé entre la voie ferrée et la RD 149, au quartier, bien nommé à ce titre, de « Bellevue » sur la Grande Champagne.

3.3.3-2 Justification des dispositions du règlement des zones agricoles

Objectifs du règlement :

Conforter les exploitations existantes et favoriser la création de nouvelles autres ;

Maîtriser l'urbanisation diffuse en zone agricole préjudiciable à l'activité agricole et viticole ;

Rechercher une bonne intégration paysagère des volumes.

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Afin de protéger le caractère agricole de la zone et éviter son mitage, toutes les constructions sont à priori interdites sauf celles qui respectent des conditions précises fixées à l'article 2.

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Afin de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, seules sont autorisées les constructions et bâtiments directement liés à l'activité agricole ou à une activité complémentaire à l'agriculture. De plus, les constructions (y compris les habitations et leurs annexes) autorisées doivent s'intégrer dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants afin de limiter l'implantation de constructions nouvelles isolées ayant un impact négatif sur le paysage et sur le caractère agricole de la zone.

Le réaménagement des constructions existantes à des fins agricoles est autorisé mais dans des limites de superficie (250 m² de SHON) afin d'encadrer et d'éviter tout projet qui, par une superficie excessive, serait susceptible de remettre en cause l'équilibre et le bon fonctionnement de la zone agricole.

Certaines dispositions sont prévues dans le règlement afin que certaines activités agricoles autorisées, mais susceptibles d'être nuisantes vis-à-vis de l'habitat ou d'autres exploitations agricoles, s'organisent dans le respect de leur contexte proche, savoir :

- Respecter un recul de 250 m par rapport aux zones urbaine pour les établissements agricoles nuisants.
- S'intégrer dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants pour les installations classées.

Article 3 : accès et voirie

Afin d'améliorer les conditions de desserte et sécuriser les voies et accès, plusieurs règles sont adoptées comme par exemple la largeur des accès (3,50 m minimum), ou la nécessité de créer une placette de retournement pour les voies en impasse.

Article 4 : desserte par les réseaux

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Les caractéristiques de la zone A ne justifient pas de taille minimum de parcelle.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La typologie des constructions à usage d'activité agricole justifie la nécessité pour ces constructions de s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, notamment des voies départementales dont les élargissements sont envisageables.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le gabarit des constructions agricoles justifie l'obligation pour ces constructions de s'implanter en retrait des limites séparatives (3 m).

Des dérogations sont toutefois admises pour l'implantation des équipements collectifs d'infrastructures et des piscines non couvertes.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les caractéristiques de la zone A ne justifient pas de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : emprise au sol

La définition de règles d'implantation et de hauteur des constructions permettent de gérer la densité des différentes zones. Ainsi, la définition d'une emprise au sol ne se justifie pas.

Article 10 : hauteur des constructions

L'activité agricole nécessitant parfois des volumes bâtis de grand gabarit, la hauteur est autorisée jusqu'à 12 m au faitage.

Néanmoins, certaines constructions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves, chais, ...) et équipements collectifs d'infrastructures pourront déroger à cette hauteur maximum.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

Afin de préserver le caractère paysager de la commune, des règles concernant l'aspect des constructions agricoles sont adoptées (couverture des constructions en tuile, respect des proportions traditionnelles pour les baies, couleurs traditionnelles pour les épidermes, ...). Par ailleurs, les dépôts devront être marqués par un écran de végétation.

Les clôtures pleines, visuellement très prégnantes dans l'espace agricole caractérisé par de vastes espaces ouverts, sont interdites.

Article 12 : stationnement des véhicules

Des espaces suffisants devront être aménagés afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les plantations existantes devront être conservées au maximum et chaque sujet supprimé devra être remplacé afin de protéger le caractère paysager de la commune.

Article 14 : COS

La réglementation de la densité bâtie en zone agricole ne se justifie pas compte tenu du faible rapport entre le bâti et les vastes espaces sur lesquels ils s'implantent.

3.3.4. Les zones naturelles (zones N du PLU)

Rappel de l'article R.123-8 :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones N qui ont été délimitées dans le PLU participent à la protection des espaces naturels sensibles de la commune, notamment du point de vue écologique, des risques naturels et au vue des éléments d'identité paysagère d'autre part.

Elles s'étendent :

- Sur la Vallée de la Charente, couverte par les dispositions du PPRI.
- Sur le secteur Bellevue, entre la voie ferrée et la RD 149 au regard du point de vue remarquable que l'on a sur le paysage de la Grande Champagne.
- Sur des espaces anciennement occupés par des carrières d'extraction de matériaux au lieu-dit le Breuil et réaménagés en espace vert récréatif.

La zone N comprend par ailleurs des secteurs Nh, où sont implantées des constructions isolées en secteur agricole sans toutefois revêtir un caractère agricole.

3.3.4-1 Modifications apportées au zonage des zones naturelles :

La zone N du POS a fait l'objet des remaniements suivants :

En vallée de la Charente, le périmètre du POS a été légèrement élargi à l'espace public et récréatif de la place de l'Echassier autrefois en zone UC.

L'espace récréatif du Breuil a été étendu à une bande de terrain longeant le cimetière qui supporte un chemin de promenade et réduit d'une parcelle occupée par des constructions privées reclassées en zone UBc.

La zone ND au POS située entre la rue de Bellevue et le secteur de la Nicerie autrefois destinée à être maintenue en « espace tampon » entre le quartier de l'Echassier (UA) et la zone 2NA du POS. En effet, totalement agricole et ne revêtant aucun caractère naturel qui aurait pu servir de support à la création d'un espace récréatif, il a été choisi de l'intégrer en zone 2AU afin que cette dimension qualitative soit plutôt prise en compte dans le cadre d'un aménagement global futur.

3.3.4-2 Justifications des dispositions du règlement pour les zones naturelles (N)

Objectifs du règlement :

Préserver ces espaces de toute constructibilité tout en permettant leur gestion.

Afin de protéger les espaces naturels sensibles de la commune, toutes les constructions sont interdites sauf celles liées à un intérêt général (poste de transformation, station d'épuration, château d'eau, ...) ou dans le cadre d'une reconstruction après sinistre.

Afin de ne pas dévaloriser les quelques constructions disséminées dans les zones naturelles Nh et préexistantes au PLU, il est prévu des dispositions à même d'y permettre une certaine évolutivité limitée du bâti.

Article 1 et Article 2 : occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Afin de protéger les espaces naturels sensibles de la commune, toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf celles liées à un intérêt général (poste de transformation, station d'épuration, château d'eau, ...).

Afin de ne pas dévaloriser les constructions disséminées dans les zones Nh et préexistantes au PLU, il est prévu des dispositions à même d'y permettre une certaine évolutivité du bâti (article 2.1 : les aménagements et agrandissements d'une surface limitée et les annexes au logement sont autorisés).

Article 3 : accès et voirie

Afin d'améliorer les conditions de desserte et sécuriser les voies et accès, plusieurs règles sont adoptées comme par exemple la largeur des accès, ou la nécessité d'adapter le gabarit des accès privés à l'usage qu'elles supportent.

Article 4 : desserte par les réseaux

Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts sur l'environnement, les constructions autorisées dans la zone doivent être alimentées en eau potable, être raccordées à l'assainissement collectif s'il existe ou disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation et être en mesure de gérer les eaux pluviales qu'elles génèrent.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Les caractéristiques de la zone N ne justifient pas de taille minimum de parcelle.

Article 6 et Article 7 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives

Afin de ne pas créer de problème de contiguïté vis-à-vis des limites séparatives et emprises publiques et compte tenu de l'absence de contrainte spatiale en zone N, il est demandé une implantation des constructions en retrait dans les deux cas.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les caractéristiques de la zone N ne justifient pas de réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : emprise au sol

La réglementation de la densité ne revêt pas d'enjeu particulier compte tenu de la faible constructibilité des zones naturelles.

Article 10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6 m afin de préserver le caractère naturel et paysager de la zone N.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

Compte tenu de la faible constructibilité de la zone N, l'article 11 se résume à une recommandation d'intégration des constructions dans leur environnement proche.

En ce qui concerne les clôtures, compte tenu du fort impact paysager que celles-ci peuvent induire sur des espaces visuellement très ouverts comme les zones N, seules les clôtures en grillage ou composées de haie vive sont autorisées, avec exclusion stricte des clôtures pleines.

Article 12 : stationnement des véhicules

Afin de ne pas reporter sur l'espace public le stationnement de véhicules suscité par les constructions autorisées en zone N, des dispositions particulières sont demandées dans le cadre de l'article 12 pour que ce stationnement soit assuré sur les emprises privées.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les plantations existantes devront être conservées au maximum et chaque sujet supprimé devra être remplacé afin de protéger le caractère paysager de la commune.

Article 14 : COS

Cette zone étant pratiquement inconstructible, la détermination d'un COS n'est pas justifiée.

3.3.5. Arbres à protéger au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et Plantations à réaliser :

Le PLU prévoit :

une protection au titre de la Loi Paysage (article L. 123-1-7°) sur :

Les haies champêtres composées d'aubépine, camérisier, épine noire, érable champêtre et développées à Tout-Blanc, Dizedon et à la Point à Rulleau, au titre d'une diversité paysagère dans un plateau viticole totalement cultivé.

Les alignements d'arbres fruitiers.

Les noyers et les alignements de la zone 1AUE des Poiriers et de la zone 1AU de la Doue.

des plantations à réaliser :

Le long de la RD 149, sur une bande de 20 m de large, de façon à gérer dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUE un traitement paysager à même d'accompagner l'entrée de bourg à l'Ouest.

En bordure Est de la rue des Groies, sur une profondeur de 10 m, destinée à réaménager et intégrer paysagèrement le futur projet de salle des fêtes et conférer à cette rue un statut de voie structurante dans cette partie Ouest du bourg.

Sur 30 à 40 m de large entre les arrières de jardins développés au Sud de la rue de la Doue et la future voie de contournement du bourg, de façon à créer un espace tampon à même de protéger visuellement et phoniquement l'habitat de cette infrastructure.

Sur 50 m de large entre le quartier de Bellevue et la future voie de contournement du quartier projetée dans le cadre de l'aménagement du Mas de la Cour / Bellevue afin d'isoler le secteur à vocation d'habitat du secteur à vocation économique.

Sur les espaces des zones 1AU des Bannis et des Meuniers compris dans le périmètre d'étude de la RN 141. Cette disposition a pour objectif de préserver ces espaces de toute constructibilité au regard du projet à l'étude, tout en permettant d'y réaliser la part d'aménagement paysager au titre de l'article 13.

Sur 6 m de large en bordure de la rue de la Commanderie afin de réaliser le long de la zone 1AU des Meuniers une surlargeur paysagée destinée à accueillir un cheminement piéton.

3.3.6. Emplacements réservés

Le PLU prévoit les emplacements réservés suivants :

N°1/24 – Afin d'assurer la desserte de la zone 1AU du Breuil dans de bonnes conditions d'accès, la Collectivité souhaite acquérir trois terrains, l'un dans le prolongement de la rue Pierre Frugier et l'autre dans l'emprise d'anciens accès viticoles depuis la route de l'Echassier et le chemin du Breuil. Cette démultiplication des accès permettra d'apporter une certaine fluidité au quartier qui connaît aujourd'hui certaines difficultés de fonctionnement liées au gabarit des voies.

N°2/2bis/3/38//27 – Afin d'assurer de bonnes conditions d'accès aux zones AU des Petits Champs depuis la route d'Angoulême et la rue des Vauzelles, la Collectivité souhaite acquérir des emprises de terrains car ce secteur présente aujourd'hui un fort enclavement sur tout son périmètre. Ces accès seront gérés par un giratoire en articulation avec l'avenue d'Angoulême.

N°4 – Afin de soulager le quartier de Bellevue du trafic automobile et poids lourds induits par la RD 149, le schéma d'aménagement projeté par la Communauté de Communes de Cognac au Mas de la Cour / Bellevue prévoit la création d'une voie de contournement qui permettra d'isoler et requalifier ce hameau.

N°5 – La rue Samuel Champlain dessert actuellement la zone d'Auchan, mais se termine en impasse. La création de son prolongement vers le giratoire de la clinique et le point de franchissement de la RN 141 prévu dans le cadre du schéma d'aménagement du Mas de la Cour / Bellevue, permettra de recréer un bouclage et une meilleure fluidité dans les déplacements au sein de zones commerciales.

N°6 – Afin de soulager la rue de la Doue qui supporte le trafic routier de la RD 149, la Collectivité souhaite réserver au bénéfice du Conseil Général une emprise située au Sud entre le bâti et l'entrée de la base. Cette emprise pourrait accueillir une voie nouvelle de contournement qui permettrait de requalifier la rue de la Doue aujourd'hui sinistrée par cette fonction de transit. Le tracé prolongé au-delà du carrefour de Beauregard permettrait de résoudre sa dangerosité.

N°7/7bis/21/23 – La rue du Commerce pâtit actuellement d'un manque d'accessibilité à la RN 141 qui reporte le trafic routier et poids lourds dans des quartiers résidentiels et sur des voies insuffisamment dimensionnées. L'ER n°7 a pour objectif, comme le faisait le POS de réserver l'emprise nécessaire à la création d'une voie qui mettrait directement en liaison la rue du Commerce et l'échangeur de Fief aux Dames dans des conditions d'aménagement compatibles (20 m de large). Les ER n°23 et 7bis sont destinés à créer des carrefours avec les voies séquentes à cet axe.

N°8 – Cette réserve est destinée à créer une voie publique dans l'axe de l'entrée de la base, constituée aujourd'hui d'un chemin d'accès à des terrains agricoles.

N°9/10 – Ces deux emprises constituent un enjeu d'ouverture spatiale des abords de la chapelle des Templiers vers les arrières de la Doue, de façon à recomposer une liaison et un espace de qualité urbaine et paysagère entre le centre-bourg et sa couronne Est.

N°11/12 – Ces deux chemins constituent aujourd'hui les deux seules liaisons vers les Poiriers. Ils revêtent à ce titre un fort enjeu de « couture urbaine » entre le centre-bourg et sa couronne Ouest.

N°13 – La rue des Groies, au regard des espaces de développement situés à l'Ouest, est appelée à remplir une fonction de voie structurante et par conséquent va nécessiter une emprise plus large que son actuel gabarit de chemin rural.

N°14 – Cette réserve, au bénéfice de la Communauté de Communes de Cognac, est destinée à mettre en œuvre le schéma communautaire des pistes cyclables.

N°15/16 – Le cimetière de Châteaubernard, autrefois situé à l'arrière de la chapelle des Templiers, a fait l'objet d'une délocalisation de l'autre côté de la rue de la Doue au XIX^{ème} siècle. Il se compose d'un élégant porche d'entrée et mur de clôture traditionnel mais pâtit aujourd'hui d'une implantation en bordure de la RD 149, dont le trafic routier rend insécuritaire l'accès et impossible une mise en valeur. La Collectivité souhaite réorganiser l'accès au cimetière depuis sa face Est et y aménager des stationnements.

N°17 – L'étude réalisée dans le cadre de la requalification de la zone du Fief du Roy a défini les sites nécessaires à la création de nouveaux bassins de collecte des eaux pluviales que la Communauté de Communes de Cognac est en charge de réaliser au titre de sa compétence en matière de développement économique.

N°18 – La rue du Commerce pâtit d'un manque de stationnement poids lourds, auquel la réserve n°18 permettra de répondre au bénéfice de la Communauté de Communes de Cognac au titre de la compétence en matière de développement économique, et permettra également l'entretien des réseaux qui passent sous ces terrains.

N°19 – Plusieurs sites protohistoriques ont été reconnus à Châteaubernard, et afin de les protéger, la commune souhaite acquérir les parcelles que constituent notamment l'éperon rocheux de l'Echassier / la Trâche.

N°20/22/25/26/35/36/37 – En vue de résoudre certains problèmes de circulation, le PLU prévoit plusieurs ER destinés à réaménager certains carrefours ou rues, au bénéfice, soit de la commune, soit du Conseil Général.

N°28 – L'étude réalisée par le SOGREAH sur les problématiques liées à la résorption des EP sur Cognac a identifié certaines parcelles encore libres et situées en amont de Cognac pouvant accueillir un bassin de collecte ; cet ER est au bénéfice de la Communauté de Communes de Cognac en charge de la compétence EP.

N°29 – La zone 1AU des Bannis, résiduel non urbanisé de la zone 1NA du POS, se situe enclavée à l'arrière de lotissement du Clos de la Doue ; avec comme seul accès le prolongement de la rue Jean Prévotière. La commune de Châteaubernard ne souhaitant pas promouvoir un fonctionnement en impasse de ces terrains, met en œuvre une réserve foncière afin de réaliser un accès depuis la rue des Pierrières.

N°30 – La ville de Cognac a souhaité le maintien de cet ER sur la commune de Châteaubernard afin de réaliser le prolongement de la rue Félix Gaillard située sur Cognac.

N°31 – L'acquisition et l'aménagement de cette parcelle doit permettre de réaliser le désenclavement de la rue des Petits Champs vers la zone 2AU située au-delà.

N°32/33 – La zone des Vauzelles s'est progressivement enclavée à l'arrière de fronts bâtis le long des rues qui la longent ; la Collectivité souhaite réserver de bonnes conditions d'accès à cet espace à la fois en terme de sécurité (visibilité, confort des débouchés, ...) et en terme d'aménagement paysager.

N°34 – La rue de Breuil, ancien chemin à caractère rural, présente un caractère peu compatible avec un usage piéton. Cette réserve doit permettre à la Collectivité de réaménager des emprises destinées au piéton tout en y maintenant une emprise de chaussée limitée.

N°39 – Dans l'hypothèse de la création de la voie de contournement au Sud du bourg, la rue de la Doue pourrait être mise en voie sans issue et son débouché sur le RD 24 supprimé. Cet ER doit permettre d'y réaliser un espace de retournement.

**4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Préambule :

Afin d' "évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur", cette dernière partie analyse le projet sous l'angle des différentes thématiques environnementales et rappelle les mesures compensatoires prévues.

4.1. INCIDENCES SUR LES EAUX DE SURFACE ET MESURES COMPENSATOIRES

Le réseau hydrographique de surface de Châteaubernard est essentiellement composé de la Charente.

Les incidences qui pourraient être à attendre du projet de développement du PLU sont relativement modérées puisque :

- les abords de ce réseau hydrographiques est en zone naturelle inconstructible ;
- l'urbanisation du quartier de la Trâche à proximité est desservie par l'assainissement collectif ;

En ce qui concerne la problématique des eaux pluviales, le PLU la prend en compte de la façon suivante :

- en prévoyant deux sites, via des emplacements réservés, en vue d'y réaliser des ouvrages de collecte, rue Blériot (ER n°17), en zone d'activité de Fief du Roy et chemin de la Pallue (ER N°28)
- en prévoyant dans le cadre du règlement d'urbanisme des modalités d'aménagement au titre de l'article 4.7

La vulnérabilité et la protection des eaux souterraines sont également prises en compte dans le cadre du projet de développement de Châteaubernard par le raccordement au réseau collectif d'assainissement de toute la partie agglomérée de la commune.

4.2. INCIDENCES SUR LA STABILITE DES SOLS ET MESURES COMPENSATOIRES

Aucune problématique liée à l'instabilité des sols n'est recensée sur le territoire.

4.3. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES

Le territoire de Châteaubernard ne compte que peu d'espaces naturels sensibles hormis la vallée de la Charente ; le PLU prévoit à ce titre une vaste zone naturelle inconstructible.

4.4. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

La mise en œuvre de modalités de protection des milieux comme citées précédemment est un premier vecteur de protection des paysages dans le cadre du PLU ; en effet, le zonage N en interdisant toute constructibilité évite la banalisation et le mitage des grands paysages ; il en est de même pour le zonage A vis-à-vis du paysage viticole du plateau.

D'autres éléments relevant davantage du paysage à l'échelle des lieux et non plus à l'échelle du territoire, sont pris en compte dans le PLU.

Il s'agit d'une série d'éléments végétaux comme les haies champêtres et les arbres fruitiers isolés venant rythmer les grandes étendues monotones du terroir viticole et constituant autant de repères visuels.

Le PLU protège donc à ce titre les haies de Tout-Blanc, Dizedon et les arbres isolés des Champs des Poiriers et des Coudres.

Mais le paysage urbain est également une préoccupation du projet de PLU qui grâce aux Orientations d'Aménagement du doc. n°3, a permis de définir un certain nombre de prescriptions à même de produire un cadre bâti de qualité par le biais de plantations à réaliser :

Le long de la RD 149, sur une bande de 20 m de large, de façon à gérer dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUE un traitement paysager à même d'accompagner l'entrée de bourg à l'Ouest.

En bordure Est de la rue des Groies, sur une profondeur de 10 m, destinée à réaménager et intégrer paysagèrement le futur projet de salle des fêtes et conférer à cette rue un statut de voie structurante dans cette partie Ouest du bourg.

Sur 30 à 40 m de large entre les arrières de jardins développés au Sud de la rue de la Doue et la future voie de contournement du bourg, de façon à créer un espace tampon à même de protéger visuellement et phoniquement l'habitat de cette infrastructure.

Sur 50 m de large entre le quartier de Bellevue et la future voie de contournement du quartier projetée dans le cadre de l'aménagement du Mas de la Cour / Bellevue afin d'isoler le secteur à vocation d'habitat du secteur à vocation économique.

Sur les espaces des zones 1AU des Bannis et des Meuniers compris dans le périmètre d'étude de la RN 141. Cette disposition a pour objectif de préserver ces espaces de toute constructibilité au regard du projet à l'étude, tout en permettant d'y réaliser la part d'aménagement paysager au titre de l'article 13.

Sur 6 m de large en bordure de la rue de la Commanderie afin de réaliser le long de la zone 1AU des Meuniers une surlargeur paysagée destinée à accueillir un cheminement piéton.