

P.L.U.i. LETTRE D'INFO

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

ex Seuil-Charente-Périgord

N°2
Janvier 2024



Communauté de Communes

**La Rochefoucauld
Porte du Périgord**

Nous contacter

Siège social

2 rue des Vieilles Ecoles

16220 MONTBRON

Tél : 05.45.63.00.52

E-mail : accueil@rochefoucauld-perigord.fr

Cette lettre d'information vous présente les réflexions du PLUi uniquement sur le périmètre des communes de l'ex Communauté de Communes Seuil-Charente-Périgord

L'avancement du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un outil de planification qui définit les grandes orientations du territoire pour les 10 ans à venir. Celles-ci concernent notamment les objectifs de peuplement, l'activité, les mobilités, le paysage, l'environnement et le cadre de vie. Elles se traduisent *in fine* à travers différents documents : un plan de zonage, un règlement écrit et des Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP). Ces documents fixent les droits des sols - à savoir ce qu'il est possible de construire ou non, selon les endroits du territoire - et encadrent les secteurs d'extension ou de renouvellement urbain.

Les études d'élaboration du PLUi se structurent en trois grandes étapes :

- Le diagnostic permet de dresser un portrait du territoire, d'objectiver certains ressentis et de mettre en exergue des enjeux ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) consigne les grandes orientations souhaitées par les élus, sur la base des enjeux dégagés lors de la phase de diagnostic ;
- La traduction réglementaire du PADD donne lieu, en respect des orientations fixées par le PADD, à un plan de zonage (à l'échelle de la parcelle), associé à des règles à respecter (type de construction autorisé, hauteur du bâti, etc.) et à des orientations imposées à certains secteurs précis, d'extension ou de renouvellement urbains.

Ces étapes s'accompagnent d'une concertation continue avec diverses Personnes Publiques Associées (Département, Région, Chambre d'Agriculture...) et avec la population. Cette dernière comprend des ateliers, des réunions publiques, le recueil de doléances (cahiers d'ores-et-déjà disponibles en mairies et au siège de la Communauté de Communes) et des publications, dont la présente lettre d'information.

Suite à une cessation d'activité du mandataire qui avait en charge leur réalisation, les études du PLUi ont repris en 2021. La phase de traduction réglementaire a débuté en 2023. Le PADD reste toutefois à débattre au sein des élus et à enrichir par la population, par le biais de **réunions publiques qui se tiendront le mardi 13 février 2024 à Montbron (salle du Conseil Communautaire), à 18h00, et le jeudi 15 février 2024 à Marthon (pôle culturel de la Rue des Ecoles), à 18h00 également.**

La présente lettre d'information a pour vocation de résumer les phases de diagnostic et de PADD. De nouveaux rendez-vous vous seront proposés ultérieurement pour vous tenir informés de la traduction réglementaire du PADD (zonage, règlement écrit et OAP).

Les 15 communes du PLUi ex Seuil-Charente-Périgord

CHARRAS

ECURAS

EYMOUTHIER

FEUILLADE

GRASSAC

MAINZAC

MARTHON

MONTBRON

MOULINS-SUR-TARDOIRE

ORGEDEUIL

ROUZEDE

SAINT-GERMAIN-DE-MONTBRON

SAINT-SORNIN

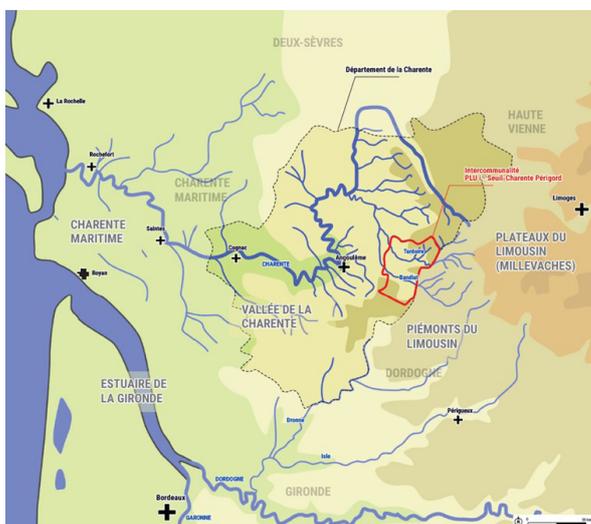
SOUFFRIGNAC

VOUTHON

Diagnostic // Le socle paysager

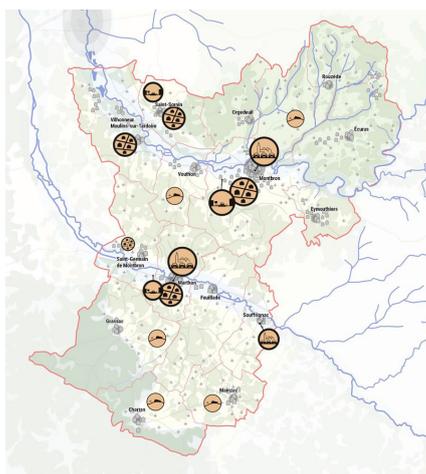
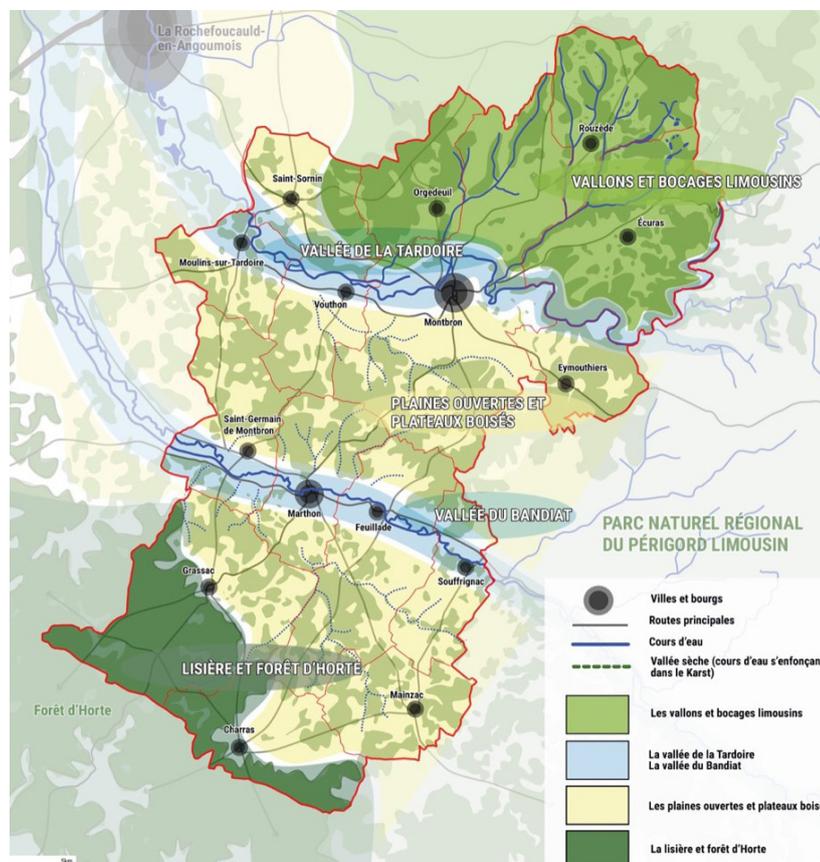
L'analyse réalisée décompose les paysages d'ex Seuil-Charente-Périgord en cinq grandes entités (voir carte ci-dessous) : les vallons et bocages limousins, les vallées de la Tardoire, les vallées du Bandiat, les plaines ouvertes et plateaux boisés, les lisières et la forêt d'Horte. Pour chacune de ces entités, des enjeux spécifiques sont dégagés. Il met ensuite en parallèle les forces originelles du territoire, jugé très qualitatif, avec les dynamiques constatées (étalement urbain, banalisation des constructions, disparition de haies et d'arbres isolés...) et les potentialités supposées.

Il en résulte trois enjeux transversaux à l'ensemble du territoire que sont : la valorisation de l'identité rurale, l'intégration de l'urbanisation et la lutte contre la banalisation, ainsi que la clarification de l'offre de découverte touristique et patrimoniale.



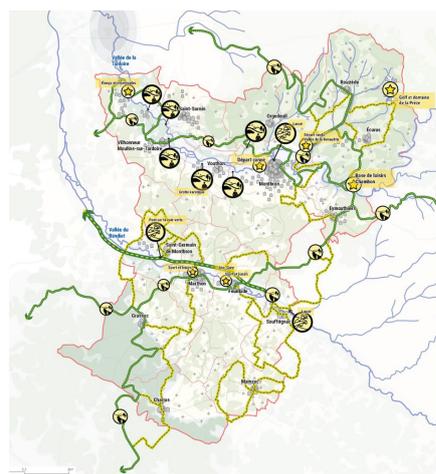
Ci-dessus : L'intercommunalité sur les piémonts du plateau limousin

Ci-contre : Les 5 grandes entités paysagères du territoire : les vallons et bocages limousins, les vallées de la Tardoire, les vallées du Bandiat, les plaines ouvertes et plateaux boisés, les lisières et la forêt d'Horte



ENJEU D'INTÉGRATION DE L'URBANISATION ET DE LUTTE CONTRE LA BANALISATION :

- Veiller à limiter les constructions diffuses autour des bourgs et travailler l'intégration paysagère de ces constructions
- Travailler la mise en scène des entrées de bât en limitant l'impact visuel des zones commerciales et artisanales le long des axes majeurs
- Travailler l'intégration paysagère des hangars et entrepôts agricoles, favoriser les implantations ayant un impact visuel réduit
- Réduire le vocabulaire routier au sein des villages



ENJEU DE CLARIFICATION DE L'OFFRE DE DÉCOUVERTE TOURISTIQUE ET PATRIMONIALE :

- Mettre en avant la découverte du territoire et de la variété de ses paysages par des cheminements pédestres
- Clarifier la lisibilité des sentiers pédestres secondaires déjà existants
- Valoriser le petit patrimoine architectural et naturel lié à l'eau (ponts, lavoirs, autres...)
- Mettre en avant le patrimoine naturel remarquable et notamment les sites karstiques
- Valoriser et amplifier l'offre de loisirs existante

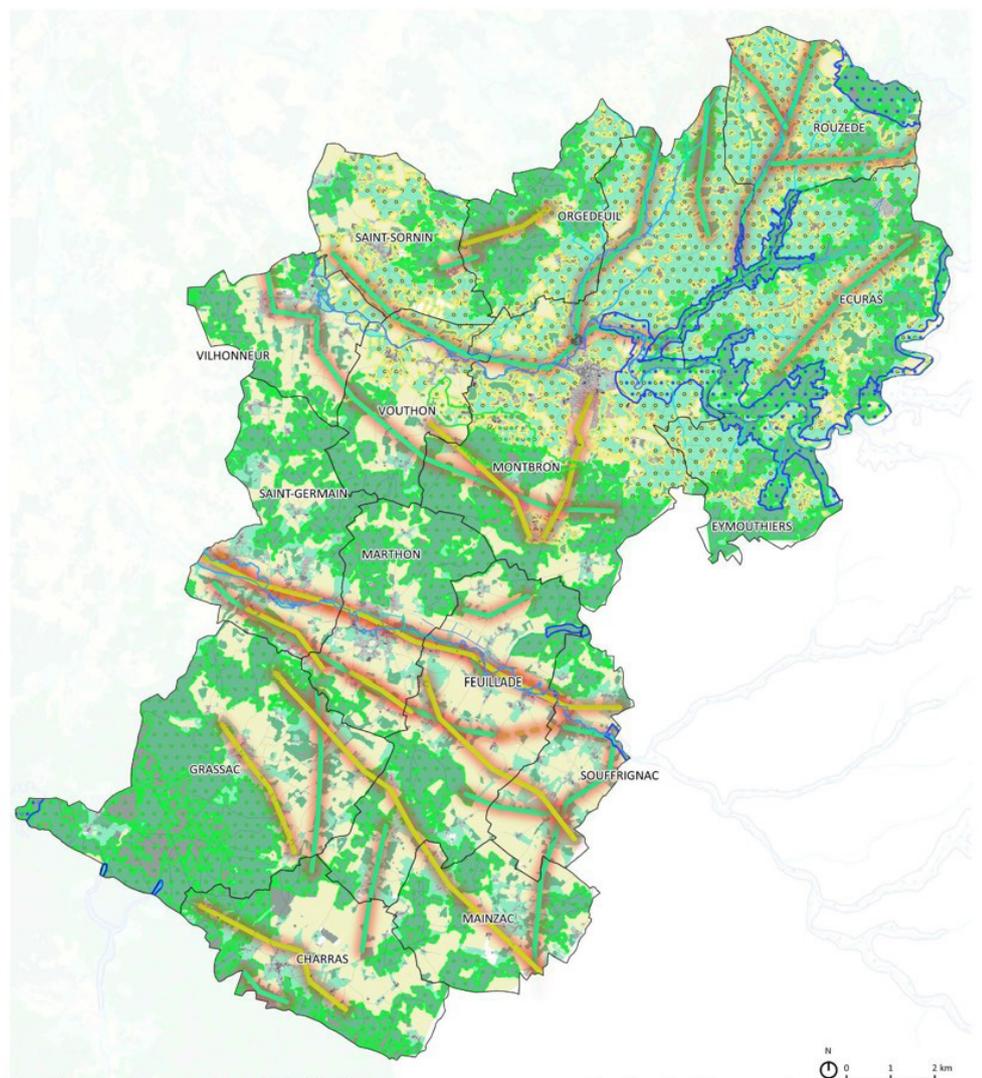
Diagnostic // Le socle environnemental

L'environnement constitue le socle du projet territorial dans le sens où, avant de penser à toute urbanisation, il importe de protéger les secteurs à enjeux. Ces secteurs peuvent être identifiés à l'échelle européenne (zones Natura 2000), nationale (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique / ZNIEFF), ou locale (corridors écologiques, lisières de forêt, sous-trame prairiale, ripisylve...). Ensemble, ils forment ce que l'on nomme **"la trame verte et bleue"**, soit un réseau dont les fonctionnalités écologiques doivent être préservées à travers les choix effectués par le PLUi.

En marge de cette trame, la protection de la ressource en eau et la prise en compte des risques (inondation, retrait et gonflement des argiles, cavités souterraines...) importent elles aussi particulièrement.



Ci-dessus : Diversité de l'occupation du sol sur le territoire

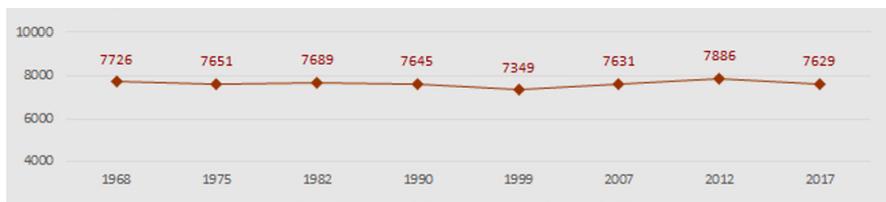
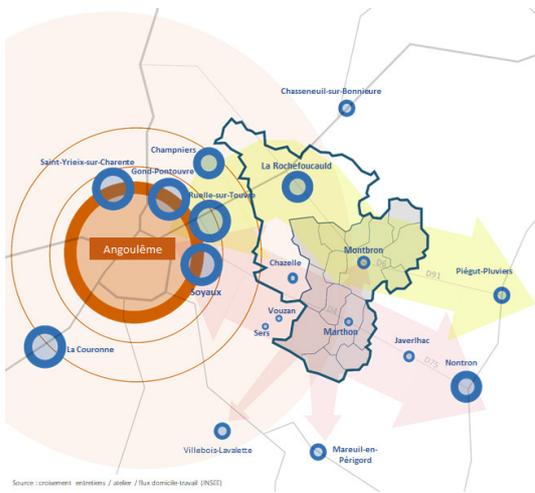


Occupation du sol	Vallées fluviales	Corridors fonctionnels
Forêts de feuillus	Fonctionnalités écologiques	Réservoirs de biodiversité "milieux prairiaux"
Forêts de résineux	Trame Verte	Corridors de déplacement des espèces associées
Landes	Corridor en pas japonais de pelouses calcicoles	Trame Bleue
Plans d'eau	Réservoirs de biodiversité "milieu boisés"	Réservoirs de biodiversité "milieux aquatiques et humides"
Prairies en herbe	Corridors de déplacement des espèces associées	Corridors de déplacement des espèces associées
Réseau hydrographique	Corridors à la fonctionnalité dégradée	

Ci-dessus : La trame verte et bleue

Diagnostic // Habiter et travailler sur le territoire

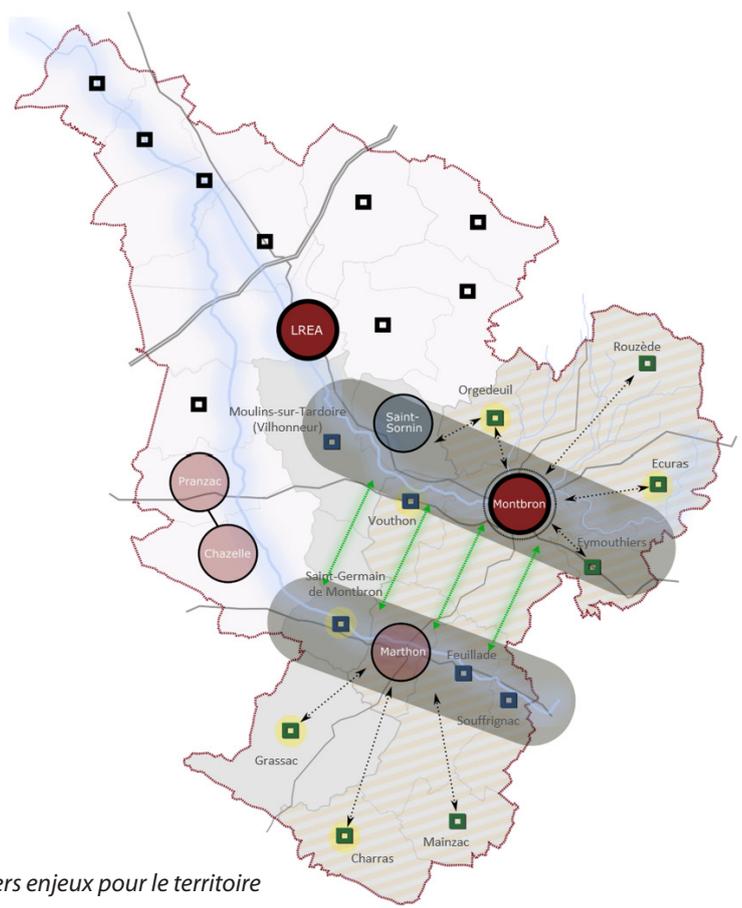
Le diagnostic socio-démographique a notamment mis en lumière la multiplicité des "territoires perçus" sur ex Seuil-Charente-Périgord, territoire qui se structure autour de **deux principaux axes de vie et d'emploi s'inscrivant dans le système de vallées**. L'amorce d'un déclin démographique a également été relevée, malgré une certaine vitalité économique (situation exclusive en Charente). **Dans ce contexte, différents leviers d'attractivité résidentielle apparaissent exploitables, à la condition de diversifier l'offre de logements et de consolider les bassins de vie du territoire que sont Montbron et Marthon.**



- Le "retour au pays"
- Le "coup de cœur"
- La "périurbanité"
- L'enracinement résidentiel
- La logique du "bon coin"

Ci-dessus : L'évolution démographique au cours des dernières décennies et les 5 principales logiques d'installation résidentielle sur le territoire

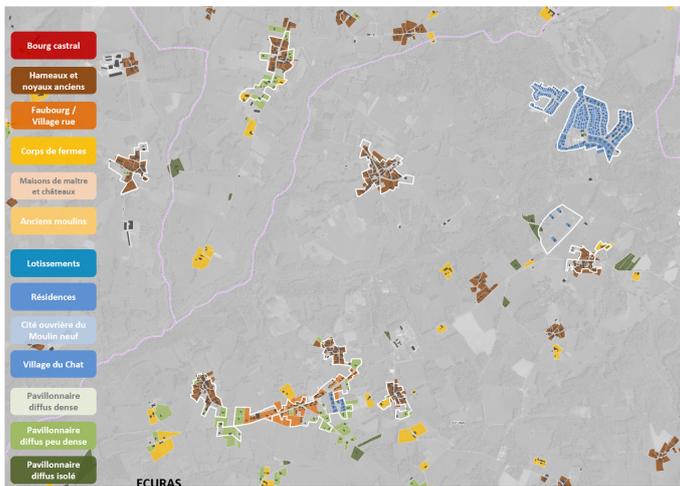
Ci-contre : Deux principaux "axes de vie" s'inscrivant dans le système des vallées



- 2 PLUi – 1 territoire : l'articulation et la coordination des stratégies de développement**
 - La Rochefoucauld – pôle principal
 - Chazelle et Pranzac – pôle secondaire
 - Un maillage de bourgs à densifier
- Les vallées du Bandiat et de la Tardoire, supports du développement de Seuil Charente Périgord**
- Montbron, pôle structurant à revitaliser, en tirant parti du programme Petites Villes de Demain**
- La maîtrise du mitage autour de Montbron**
- Marthon, bourg structurant de la vallée du Bandiat**
- Saint-Sornin, pôle relais entre LREA et Montbron ?**
- Les "villages grandeur nature" :**
 Des centres-bourgs à animer tout au long de l'année
 Un développement maîtrisé
 Des nouveaux logements tournés vers le grand paysage
- Les "villages de vallée" :**
 Des centres-bourgs à animer tout au long de l'année
 Un développement maîtrisé
 La mise en valeur du rapport à l'eau
- Bourgs où les problématiques de vacance résidentielle sont tangibles** (à confirmer par étude en cours)
- Deux vallées à "mettre en synergie"**
- Des complémentarités à conforter**
- Vieillesse et vulnérabilités sociales : des tendances à accompagner**
- Une offre résidentielle à diversifier :** typologies, produits et formes architecturales

Diagnostic // Formes et besoins de développement

Une analyse des types d'habitat existant sur le territoire a été effectuée. Elle a mis en lumière des caractéristiques qu'il conviendra de prendre en compte lors de la rédaction des règles qui encadreront la construction sur le territoire (on ne bâtit pas de la même manière dans un centre ancien et dans une zone pavillonnaire). Elle a également mis en exergue une dynamique connue : à nombre de logements égal, les centres anciens, plus denses, sont beaucoup moins consommateurs d'espace. La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers constitue l'un des piliers des documents de planification, à l'échelle nationale : **ex Seuil-Charente-Périgord doit consommer moitié moins d'hectares dans la décennie à venir que dans la décennie passée. Son développement urbain est donc limité à 22 hectares.**



Bourg castral
Bâti ancien dense

377 UF

Hauteur des constructions en R+1 voir R+2

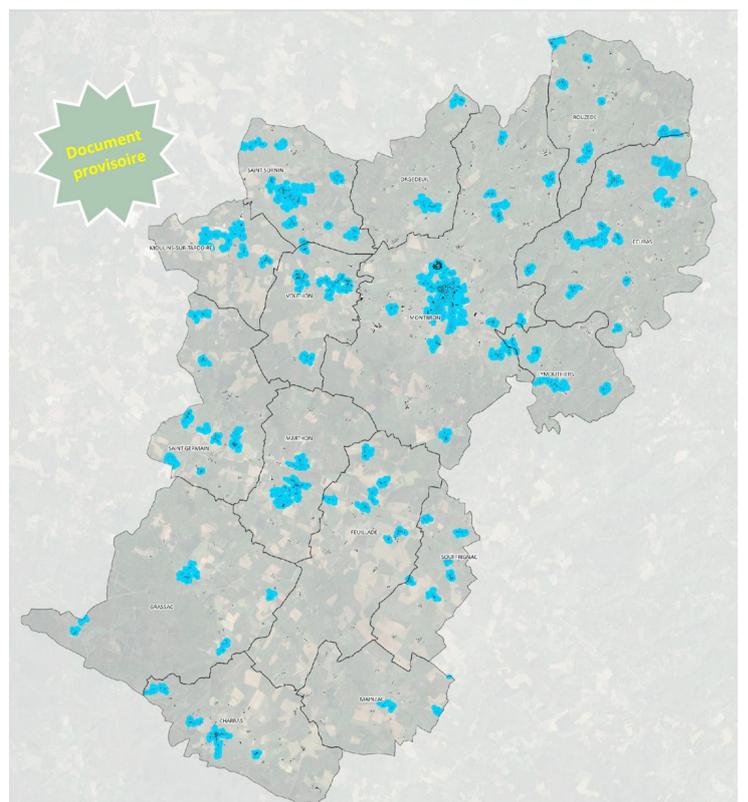
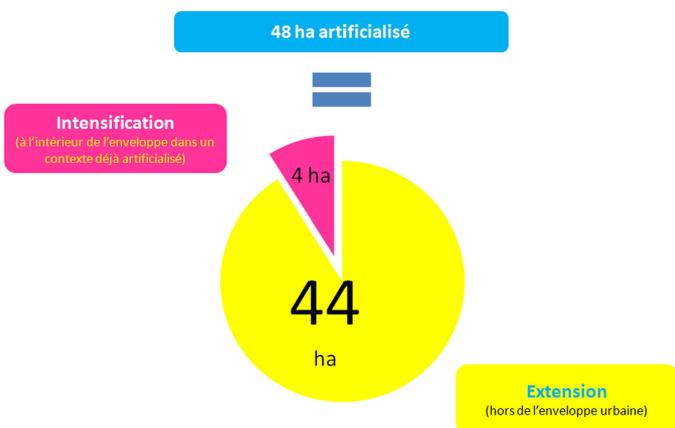
Implantation à l'alignement sur rue

Front bâti continue
Implantation sur les 2 limites latérales

Médiane UF : 210m²



Ci-dessus : Extrait de l'analyse des formes d'habitat sur le territoire, en vue de la rédaction des règles de construction



Ci-dessus : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la dernière décennie, à diviser par deux dans le cadre de la décennie à venir.

Ci-contre : Le repérage des enveloppes urbaines (document provisoire), soit les foyers urbains suffisamment denses et structurés pour être potentiellement confortés par de nouvelles constructions.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est un document qui constitue la "clef de voûte" du PLUi dans la mesure où tous les documents opposables aux tiers qui le composeront (zonage, règlement, OAP) devront respecter son contenu. **Il se structure en trois grands axes dont les motivations et quelques unes des traductions directes sont exposées ci-dessous.**

Constats et enjeux issus du diagnostic

Le territoire ex Seuil-Charente-Périgord se caractérise par son identité rurale, authentique et encore préservée. Celle-ci se perçoit immédiatement en termes de paysage, et se décline aussi à l'échelle environnementale et dans la variété et le dynamisme des pratiques agricoles en présence (à noter que le diagnostic des pratiques agricoles est en cours d'actualisation). Son maintien apparaît primordial, à la fois en tant que tel - dans un contexte de banalisation des paysages et de menaces environnementales -, mais aussi pour le bien vivre des habitants et l'attractivité globale du territoire (résidentielle, productive et touristique).

Le territoire ex Seuil-Charente-Périgord se situe à une trentaine de kilomètres d'Angoulême. Cet éloignement relatif a eu pour vertu, jusqu'à présent, de le maintenir en tant que bassin de vie et d'avoir préservé ses paysages des dégradations liées à la périurbanisation. Toutefois, dans un contexte d'extension de l'aire d'influence du Grand Angoulême et d'affaiblissement démographique, le territoire doit définir son positionnement au sein de ce grand ensemble. Son objectif est de demeurer un bassin de vie, qu'il fait bon habiter. Pour ce faire, il se fixe pour grandes orientations de stabiliser la démographie du territoire, de dynamiser l'emploi, d'affirmer son positionnement touristique, mais aussi de promouvoir les énergies renouvelables, dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers en présence.

La mise en œuvre des grandes orientations du territoire suppose de prendre appui sur ses forces et ses composantes historiques. Ainsi, pour que le territoire demeure un bassin de vie, il importe que ses principales polarités soient consolidées dans leur rôle, ce qui n'exclut en aucun cas un confortement de l'ensemble des bourgs existants. Le rapport de complémentarité souhaité entre Montbron, ville-centre, Marthon, pôle-relais, et les autres polarités du territoire se décline dans les politiques d'habitat et d'emploi et est épaulé par les différentes ressources touristiques du territoire. Son succès repose sur des modalités de mise en œuvre des projets qualitatives.

Axes et exemples de traduction dans le PLUi

AXE 1. MAINTENIR L'IDENTITE RURALE ET PRESERVEE DU TERRITOIRE

- Protéger les boisements et haies les plus significatifs pour l'environnement et le paysage
- Ne pas construire sur certains secteurs (vallons secs, lisières de forêt, secteurs-clefs pour les continuités écologiques...)
- Urbaniser en priorité en densification des espaces déjà bâtis
- Protéger le patrimoine bâti isolé remarquable (lavoirs, logis, édicules religieux...)

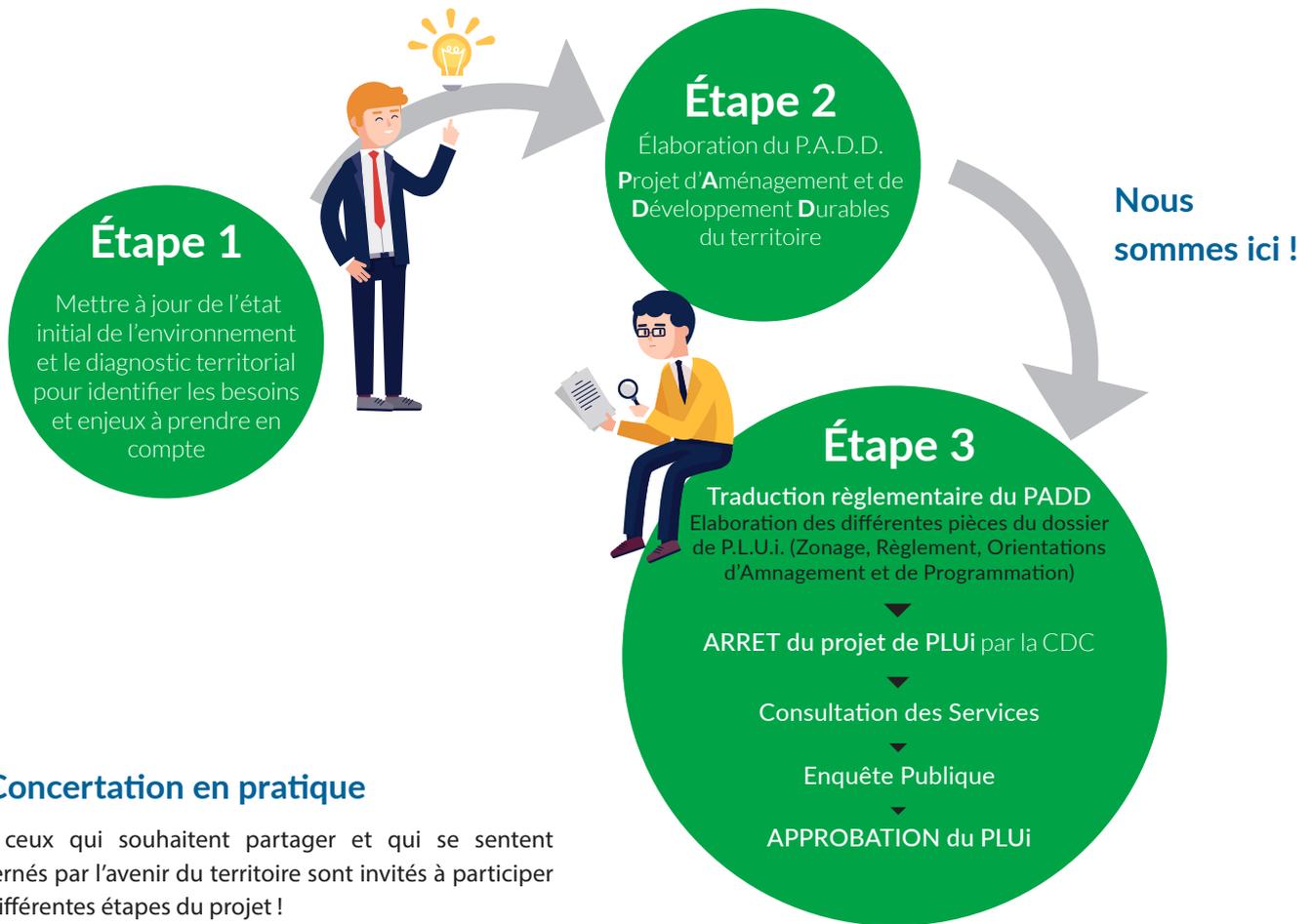
AXE 2. AFFIRMER LES DYNAMIQUES LOCALES AU SEIN DU GRAND TERRITOIRE

- Stabiliser la démographie : construire environ 35 logements par an pour accueillir 150 habitants sur l'intervalle 2025-2035
- Diversifier l'offre de logements (petits logements, logements locatifs...)
- Réserver des sites à l'accueil d'entreprises structurantes
- Soutenir le commerce dans les centres-bourgs
- Oeuvrer à la pérennisation de l'activité agricole tout en limitant "le mitage" des espaces agricoles
- Développer le loisir de nature et l'offre touristique autour de la thématique de la pierre
- Encadrer les secteurs de développement des énergies renouvelables

AXE 3. STRUCTURER UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF

- Permettre l'accueil de 30% des logements à Montbron et de 20% à Marthon
- Conforter les centres-bourgs et les noyaux urbains structurés
- Définir le cadre du développement de l'habitat afin de limiter la consommation d'espaces à environ 15 hectares
- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des secteurs de développement par les choix de volumétrie et de composition urbaine, par les tonalités employées et par l'accompagnement végétal

Les grandes étapes du PLUi ex Seuil-Charente-Périgord



La Concertation en pratique

Tous ceux qui souhaitent partager et qui se sentent concernés par l'avenir du territoire sont invités à participer aux différentes étapes du projet !

S'informer

Site internet : www.rochefoucauld-perigord.fr
Articles dans les bulletins communaux
Lettre d'information
Exposition itinérante dans chaque mairie (à venir)

S'EXPRIMER

E-mail : accueil@rochefoucauld-perigord.fr
Réunions publiques à chaque étape
Registre d'expression dans chaque mairie

