

# Communauté de communes de la Rochefoucauld Porte du Périgord

Périmètre ex-Bandiat-Tardoire

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 5.6

## DOSSIER DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire  
du 31 janvier 2022

Le Président de la Communauté de Communes  
**Jean-Marc BROUILLET**





Zone d'Aménagement Concertée

**TERRASSES de  
TARDOIRE**

## DOSSIER DE CRÉATION ZAC «TERRASSES DE TARDOIRE»



**Bandiat-Tardoire**  
communauté de communes

JUIN 2015





# Pièces du dossier de création

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure implique l'élaboration successive :

- d'un **dossier de création** qui comprend notamment :
  - un rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu,
  - un plan de situation.
  - un plan de délimitation du périmètre de la zone,
  - l'étude d'impact définie à l'article R.122-3 du Code de l'Environnement,
  - ainsi que d'autres pièces graphiques et rédactionnelles visant à identifier clairement la zone et les modalités d'intervention.
- d'un **dossier de réalisation** qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

<b>I_RAPPORT DE PRÉSENTATION</b>	<b>5</b>
<b>II_PLAN DE SITUATION</b>	<b>29</b>
<b>III_PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE</b>	<b>33</b>
<b>IV_ÉTUDE D'IMPACT ET AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>37</b>
<b>V_RÉGIME AU REGARD DE LA TAXE AMÉNAGEMENT</b>	<b>41</b>
<hr/>	
<b>V_Pièces ANNEXES</b>	<b>45</b>
Bilan de la concertation	
Étude sites et sols pollués	
Étude hydraulique	
Inventaire faune flore	





Zone d'Aménagement Concertée

**TERRASSES de  
TARDOIRE**



## DOSSIER DE CRÉATION ZAC «TERRASSES DE TARDOIRE»

.....  
**Rapport de présentation**

5



**Bandiat-Tardoire**  
communauté de communes



# *Rapport de présentation*

I_PRÉAMBULE	9
<hr/>	
II_OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	11
III_DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL	13
IV_ORIENTATIONS & PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	21
V_RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU	27





## PRÉAMBULE

---

Dans le cadre de ses compétences «développement économique et aménagement urbain», la Communauté de communes Bandiat-Tardoire a décidé de s'attaquer au site industriel Saint-Florent / Taracole situé au Nord-Est d'Angoulême, à cheval sur les communes de Saint-Projet-Saint-Constant et La Rochefoucauld.

A la suite d'études préalables engagées en 2010/2011 destinées à identifier le devenir possible du site et les scénarii de régénération imaginables, ainsi qu'à connaître plus précisément les enjeux de pollution, la Communauté de communes Bandiat-Tardoire a délibéré le 03 décembre 2012, sur l'initiative d'une démarche de type ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) sur le site Saint-Florent/Taracole. La réflexion menée sur ce projet constitue un point essentiel du «plan de référence communautaire», voté en 2011 par le conseil et posant les axes et moyens de développement pour les années à venir.

Ce projet phare doit bénéficier à l'ensemble du territoire par le renforcement de son attractivité et le développement de nouvelles fonctions urbaines (emplois, services et équipements, habitat, lieux de rencontre et de loisirs).

Étendu sur près de 10 Ha, il présente de forts enjeux pour les 2 communes concernées d'une part mais aussi pour l'ensemble du bassin de vie communautaire. En cohérence avec les objectifs assignés par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2), le projet prévoit une mixité fonctionnelle et sociale, associée aux objectifs de qualité environnementale et de maîtrise des consommations énergétiques. Dans cette recherche d'exemplarité, la communauté de communes a inscrit son projet dans une approche environnementale de l'urbanisme (AEU).







## OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

Pincé d'une part entre deux espaces naturels d'envergure (le bois du château et un espace agricole) et d'autres part deux entités urbaines héritées (le cœur historique de La Rochefoucauld et La Chabanne), le site industriel de Saint Florent / Taracole s'étend sur près de 10 Ha en bord de Tardoire. Coupé en deux par une artère primaire d'entrée de ville (RD941), il se trouve à cheval entre la commune de La Rochefoucauld et la commune de Saint-Projet-Saint-Constant, au sein de la Communauté de communes Bandiat-Tardoire.

Site industriel d'envergure en Charente, il accueillit jusqu'à 2 000 emplois au plus fort de son activité. L'entreprise se développe à partir de 1906, autour de la fabrication de semelles en caoutchouc, tissus et couvertures puis élargit sa gamme au gré des évolutions techniques dans le domaine du textile.

Le secteur en crise, Silac-Mécaplast, groupe industriel (repreneur dans les années 80) procède à des restructurations et délocalisations laissant sans usage une grande partie de leurs locaux. Deux autres entreprises sont toutefois encore aujourd'hui implantées sur le site (Borflex et SILAC industrie).

Les usines Chaignaud ont ainsi nourri des générations de charentais et façonné le développement urbain du bassin de vie rupificaldien. Ce patrimoine industriel est ainsi devenu une composante indissociable du cadre de vie, marqueur dans le paysage intercommunal. Le devenir de ces friches devient enjeu communautaire fort.

Le site Saint Florent/Taracole occupe une place centrale dans le modèle de développement : marqueur emblématique du cœur du territoire, il suggère d'en être également le catalyseur, à la faveur de premières dynamiques structurantes :

- La mise en service du contournement de la Rochefoucauld, qui le place en entrée de ville
- La proximité immédiate d'Angoulême dont la desserte renforcée par l'arrivée de la LGV rapproche le territoire de la capitale et de la région bordelaise
- La mutation du tissu industriel et ses potentialités de reconversion par la valorisation de savoirs-faire reconnus placés dans un nouveau schéma économique innovant
- Le souhait d'être reconnu pays d'art et d'histoire valorise une identité locale dont le panorama depuis la Tardoire à la Rochefoucauld permet d'embrasser une longue histoire locale, du noble château à la citadelle industrielle

Alors que la citadelle industrielle et le château ont longtemps cohabités, il s'agit maintenant de les faire vivre ensemble, dans un espace habité et actif, aux paysages chargés d'histoire(s). En saisissant l'épine dorsale que constitue la présence de la Tardoire, en révélant une architecture atypique et fonctionnelle, en connectant la plaque à ses périphéries immédiates et plus lointaines, il s'agit de passer du perçu au vécu et en faire le

véritable cœur d'un bassin de vie, rapprochant emploi et habitat. En somme, réhabiliter la place active du site pour retrouver son histoire.

La Communauté de communes Bandiat-Tardoire construit pas à pas un destin commun avec ses communes membres autour d'une identité riche, diversifiée, et renouvelée. A travers cette démarche de projet, il s'agit d'engager un processus cohérent et lisible de valorisation progressive et d'organisation spatiale durable.

Par délibération du 03 décembre 2012, la Communauté de communes Bandiat-Tardoire a statué sur le lancement d'une démarche de type ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) sur le site Saint-Florent/Taracole et ainsi posé les objectifs poursuivis par cette opération d'aménagement qu'elle entend mettre en place :

- 1. Veiller à un développement harmonieux et respectueux des équilibres à l'échelle intercommunale,**
- 2. Préserver l'activité industrielle du site,**
- 3. Proposer une mixité des fonctions en accueillant une diversité des formes d'habitat et des publics accueillis,**
- 4. Restituer une continuité végétale des rives de la Tardoire aux abords du site industriel actuel,**
- 5. Remettre en scène l'extrémité Sud du parc du château en ouvrant des champs visuels depuis l'ancienne RN141,**
- 6. Rétablir les anciens accès au bourg de Saint Florent, au château et à la ville de la Rochefoucauld,**
- 7. Prendre en compte d'éventuels vestiges de l'abbaye St Florent qui pourraient être découverts lors de fouilles archéologiques préventives,**
- 8. Optimiser le tracé de la trame viaire en fonction des activités,**
- 9. Adopter une démarche AEU ou équivalente**

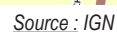
Dès lors, c'est véritablement une stratégie itérative, en lien avec la sphère d'acteurs porteurs des programmes futurs et les habitants, qui s'active en continuité du travail préalable.

Un acteur de poids œuvre aux côtés de la communauté de communes dans ce projet, l'Établissement Public Foncier Poitou-Charentes. L'EPF PC et la Communauté de Communes Bandiat-Tardoire ont signé, le 21 mars 2012, une convention projet relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle Saint-Florent/Taracole sur le territoire des communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant. Il assure les études foncières, la mission de maîtrise d'œuvre ou de veille foncière, la gestion des biens, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure, la revente à la collectivité. Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la convention est plafonné à quatre millions d'euros hors taxe (4 000 000 € HT). La durée d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prolongée par avenants dans la limite de 11 ans supplémentaires.

De plus, la communauté de communes a souhaité accompagner le processus de projet, d'un travail de concertation enrichi avec les acteurs locaux et les habitants. En effet le processus de concertation initialement délibéré s'est profondément étoffé pour s'étendre sur un cycle long de 10 mois. Impulsion au démarrage de la démarche de projet à travers la découverte, le partage des premières intuitions, et le test de différents formats de contributions collectives au projet, il est rapidement devenu un stimulateur du projet, et s'est enrichi par lui-même, à la mesure de l'intérêt porté par les habitants et acteurs.

Ce processus enrichi, autour d'une quinzaine de rendez-vous, a permis d'une part d'enclencher une dynamique collective et d'autre part de faire connaître et renforcer la faisabilité du projet à terme.

13



- au Nord par le quartier Saint-Florent
- au Sud par la rue de la planche
- à l'Est par la Tardoire
- à l'Ouest par le quartier de la Chabanne et la rue du château

Dossier de création  
Juin 2015

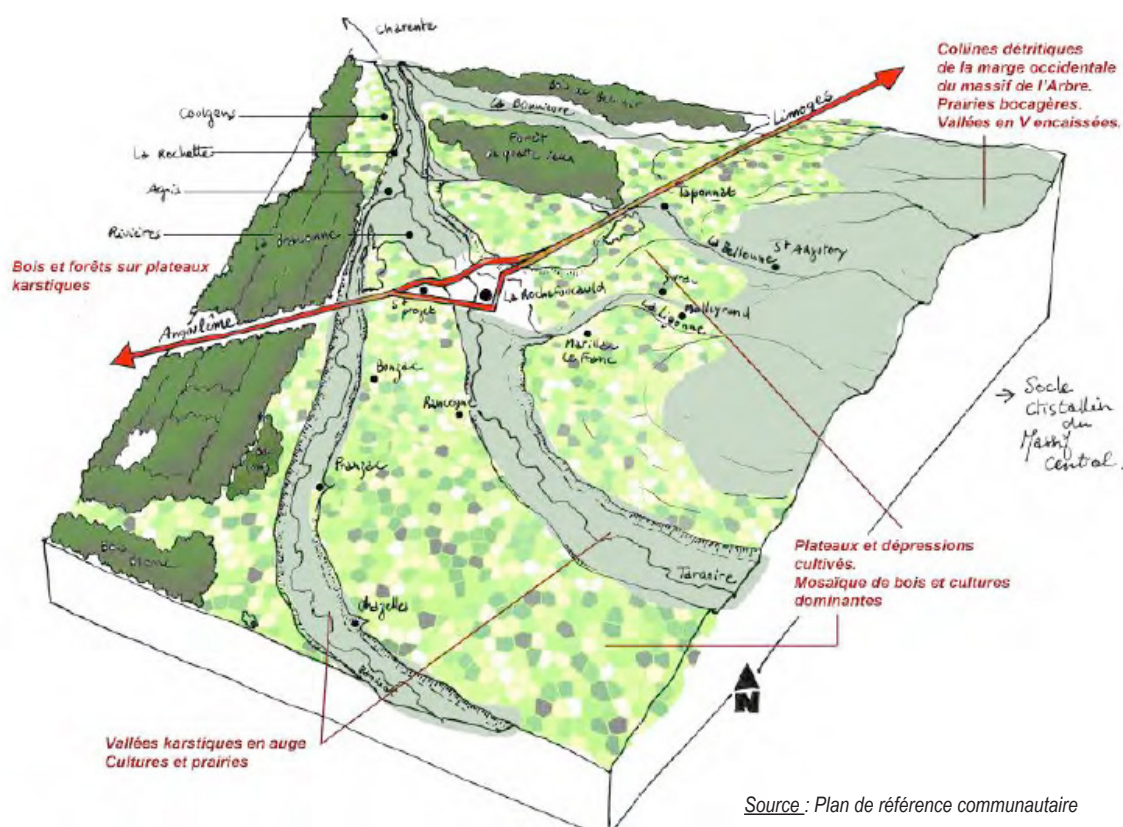
# ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

## ■ LA GÉOMORPHOLOGIE

Le relief de cette région est ondulé, couvert de vastes forêts et entrecoupé de vallées inondables, telle celle de la Tardoire. Le site du projet présente d'importants dénivélés, avec un jeu de terrasses artificielles en bordure de rivière.

L'élément géomorphologique majeur, conditionnant l'hydrographie du territoire, est le Karst de La Rochefoucauld (étendu sur 450 km<sup>2</sup> entre La Rochefoucauld à l'est, la faille de l'Échelle à l'ouest, les rivières de la Bonnière au nord et du Bandiat au sud), avec des gouffres, des rivières souterraines qui confèrent une richesse hydrogéologique assez exceptionnelle. Ce contexte karstique à grande échelle produit des phénomènes remarquables de captures de cours d'eau et de résurgences dont la plus spectaculaire est la résurgence de la Touvre (2<sup>ème</sup> plus grande résurgence de France).

Un gouffre d'origine karstique est présent sur la partie Taracole du site industriel, où pendant de nombreuses années des effluents pollués ont été déversés par les industriels. De nombreux captages publics d'alimentation en eau potable sont présents dans les aires d'étude rapprochée et éloignée, notamment les sources de la Touvre qui alimentent la population du Grand Angoulême.



## ■ LA TOPOGRAPHIE

Le site Saint-Florent/Taracole présente d'importants dénivélés sur son emprise, dus aux différents terrassements opérés au fil des précédentes décennies et des besoins d'extensions des bâtiments industriels. Il en résulte aujourd'hui un site en « terrasses », avec lequel le projet devra composer pour limiter au maximum les mouvements de sol (problématique des sols pollués, PPRI de la Tardoire...).



## ■ L'HYDROLOGIE

La zone d'étude se situe dans le bassin versant de la Tardoire, qui longe le site industriel à l'est. La Tardoire prend sa source à l'étang de Brua près de Chalus en Haute-Vienne. Elle coule dans des Gorges étroites sur un sol cristallin jusqu'à Montbron, à quelques kilomètres en aval de la future prise d'eau. Ensuite, le sol devient calcaire et des pertes dans les gouffres apparaissent.

La Tardoire coule vers le Nord-Ouest sur 70 km puis s'engouffre sous La Rochette, une perte près de Coulgens dans le karst de la Rochefoucauld. Lors des crues, elle rejoint la Bonnieure et se jette dans la Charente à proximité de Mansle. Cette rivière est un affluent du fleuve Charente. Elle connaît de fortes crues en hiver, mais aussi d'importants assecs en été. Plusieurs seuils jalonnent la rivière, notamment au droit du site.

La Tardoire est un cours d'eau classé (décret du 5 Avril 1995), impliquant que «tout ouvrage doit comporter des dispositifs assurant la circulation des poissons migrateurs». Directement lié au milieu piscicole, les seuils empêchent la remontée des poissons et impactent le transport des sédiments par l'eau (ils agissent comme des pièges à sédiments). Le seuil de l'usine (6,5m de large, pente à 15% et dénivelé de 0.85m), situé au droit du projet, pose des problèmes de circulation des organismes aquatiques et des sédiments, en basses et moyennes eaux. Il favorise également l'évaporation de l'eau («miroir d'eau» plus important) et donc aggrave le phénomène d'assec.

La Tardoire a fait l'objet de travaux sur les potentialités piscicoles par l'EPTB Fleuve Charente (notamment sur le tronçon Moulin de Chambon - Rivières, sur lequel se situe le site de projet). Globalement la potentialité d'accueil sur le cours de la Tardoire se dégrade de l'amont vers l'aval, ceci est imputable à la dégradation de la qualité des eaux, à l'accroissement des assecs (imputable aux infiltrations karstiques), aux changements de pratiques agricoles. Cette étude sur les potentialités conclue à la nécessité d'agir sur les paramètres d'habitat sur le tronçon concerné par le projet, et ce, prioritairement aux paramètres quantitatifs et qualitatifs.

## ■ HABITAT, FAUNE ET FLORE

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été inventorié sur le site de la future ZAC, par l'écologue professionnel missionné. La flore présente est peu variée et même quelques espèces sont invasives (Berce du Caucase, Robinier faux-acacia). Très peu d'espèces animales sont intéressantes ou protégées ; le niveau de biodiversité est considéré comme très faible.

Cependant, il faut noter la présence potentielle de reptiles et de chauves-souris, sur le site ou à proximité, selon les saisons, même si non observés lors de l'inventaire mené.



Source : Inventaire faune flore

## ■ MILIEUX SENSIBLES ET ESPACES NATURELS

Le territoire de la Communauté de Communes est concerné par plusieurs zones naturelles d'intérêt patrimonial : des ZNIEFF\* de type 1 et 2, et des sites du réseau Natura 2000 (Directive Habitat) se superposant bien souvent au zonage ZNIEFF. Aucune zone naturelle inventoriée ou protégée n'est située dans l'aire d'étude immédiate du projet. Ces sites Natura 2000 sont notamment en interactions hydrauliques et/ou hydrologiques avec le site du projet.

## ■ PATRIMOINE

L'histoire de ce quartier est liée au Prieuré de Saint-Florent où seul subsiste aujourd'hui le logis du Prieur, situé dans le site industriel. La phase 1 du diagnostic archéologique préalable, réalisé en août 2014, a permis de mettre à jour entre autres les vestiges de l'église de l'ancien Prieuré de Saint-Florent. Il existait également un moulin près de la Tardoire. Les tranchées ont été rebouchées et recouvertes d'enrobé mi-septembre 2014 par la Communauté de Communes.



*Photos : Cdc Bandiat Tardoire*

## ■ RISQUES POLLUTION

Le site a fait l'objet de premiers sondages et investigations afin d'identifier les sources de pollution présentes sur le site (étude réalisée par Burgeap en 2010/2011). Cependant, elles ne sont pas encore assez exhaustives pour avoir une connaissance exacte de la qualité des sols au droit du site, et définir précisément les usages. Des investigations supplémentaires sont à prévoir pour affiner ses données.

Le gouffre et 2 des 3 lagunes ont été dépollués par le groupe Mécaplast dans le cadre de leur sortie d'activités. L'ensemble des études et travaux relatifs aux lagunes font l'objet d'un suivi et d'un contrôle par l'administration (DREAL), qui a accepté le principe de traitement sur site des boues des lagunes et leur réutilisation en comblement du gouffre, sous réserve de la mise en place de restrictions d'usage des sols au droit du gouffre, et du maintien de la surveillance des eaux souterraines et des captages AEP.

La 3<sup>ème</sup> lagune restant à dépolluer est du ressort du liquidateur de l'entreprise Chaignaud Textiles dans le cadre de la cessation d'activités. Cependant, s'il n'est pas réalisé par le liquidateur, l'ADEME devrait se substituer pour le traitement (en attente de l'arrêté préfectoral).

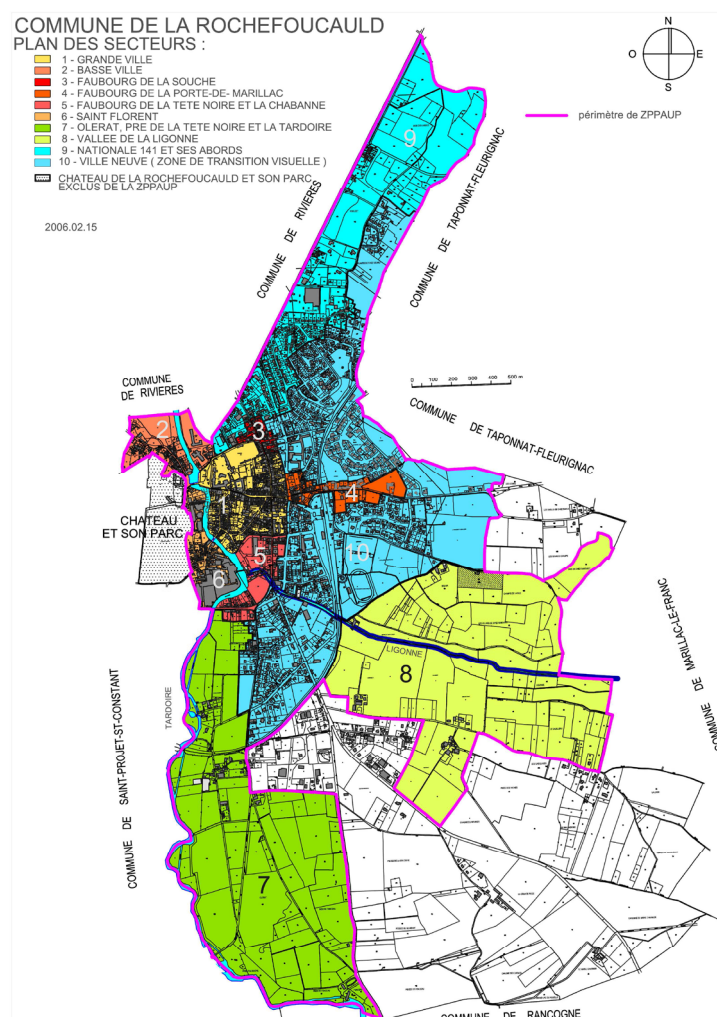
# LES DISPOSITIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES

La commune de La Rochefoucauld est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), en cours de révision générale. La commune de Saint-Projet Saint-Constant est quant à elle encore dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), mais également en cours de révision générale et de transformation en PLU.

## ■ ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE

De plus, il existe une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) à La Rochefoucauld. Créée le 26 février 2007 (le site industriel Saint-Florent/Taracole est situé dans le secteur n°6 «Saint-Florent») elle est aujourd'hui en cours de transformation en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Une AVAP est également en cours sur Saint-Projet Saint-Constant réalisée par le même bureau d'étude. De nombreux Monuments Historiques sont situés en centre-ville. Une covisibilité existe entre le site et le château de La Rochefoucauld.



Plan de zonage de la ZPPAUP de La Rochefoucauld (en vigueur jusqu'à l'approbation de l'AVAP)

Source : ZPPAUP La Rochefoucauld

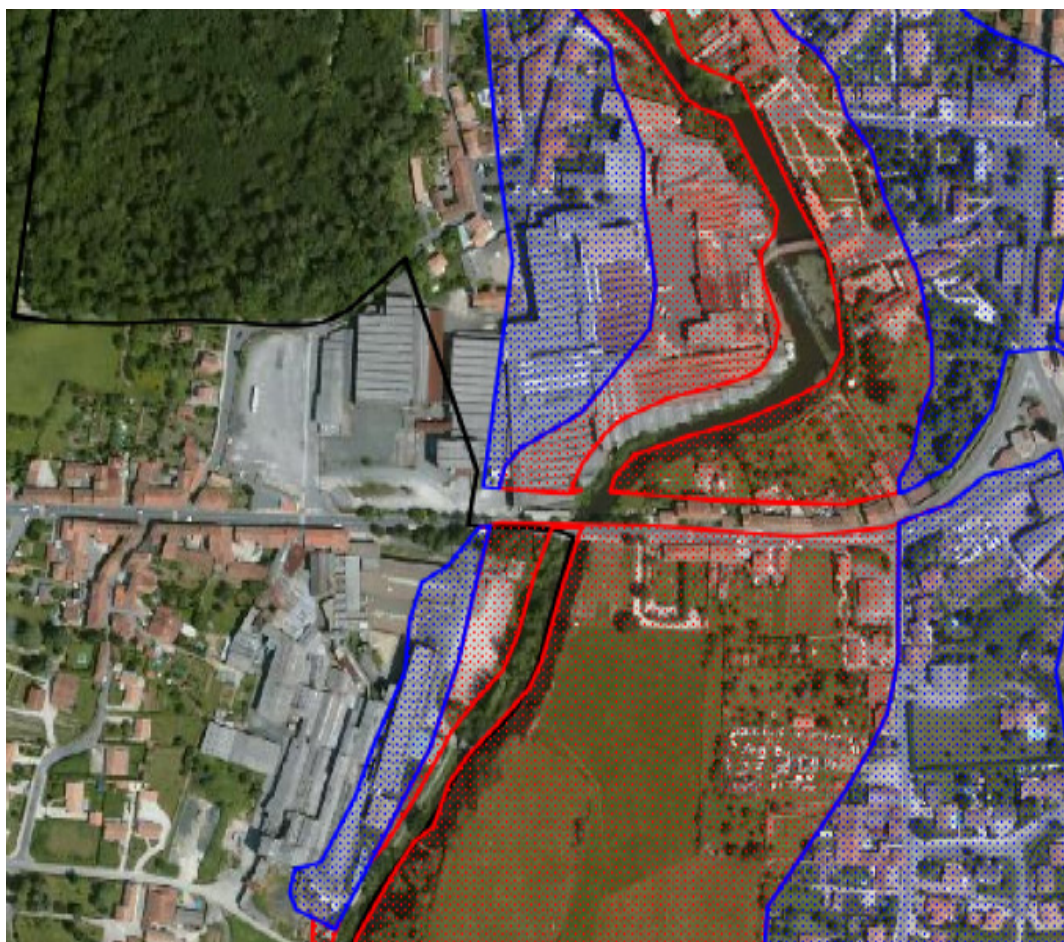
Les éléments de programme définis dans le dossier de création de ZAC sont transmis aux bureaux d'études PLU et AVAP, afin qu'ils les intègrent en conséquence et en assure la compatibilité (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation, espaces boisés classés...).



## ■ PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Vallée de la Tardoire a été approuvé le 15 mars 2002 et modifié le 14 septembre 2004. La crue de référence retenue dans le cadre du PPRi est la crue du 1982 qui représente l'événement le plus important depuis 1916 sur la Tardoire. Dans le cadre du PPRi, les éléments retenus et cartographiés sont ceux d'une hypothèse de crue type 1982 sur la Tardoire.

Le site Saint Florent / Taracole est fortement impacté par son zonage, particulièrement sur Saint-Florent où une large emprise se situe en zone rouge. Il spécifie notamment que les remblais sont interdits (en zone rouge comme en zone bleue), de fait, le confinement superficiel par recouvrement des sols pouvant être requis au titre de la réhabilitation du site, ne pourra être réalisé sur le sol en place. Ce confinement nécessitera la réalisation d'un décaissement préalable permettant la mise en place d'une couche de recouvrement.

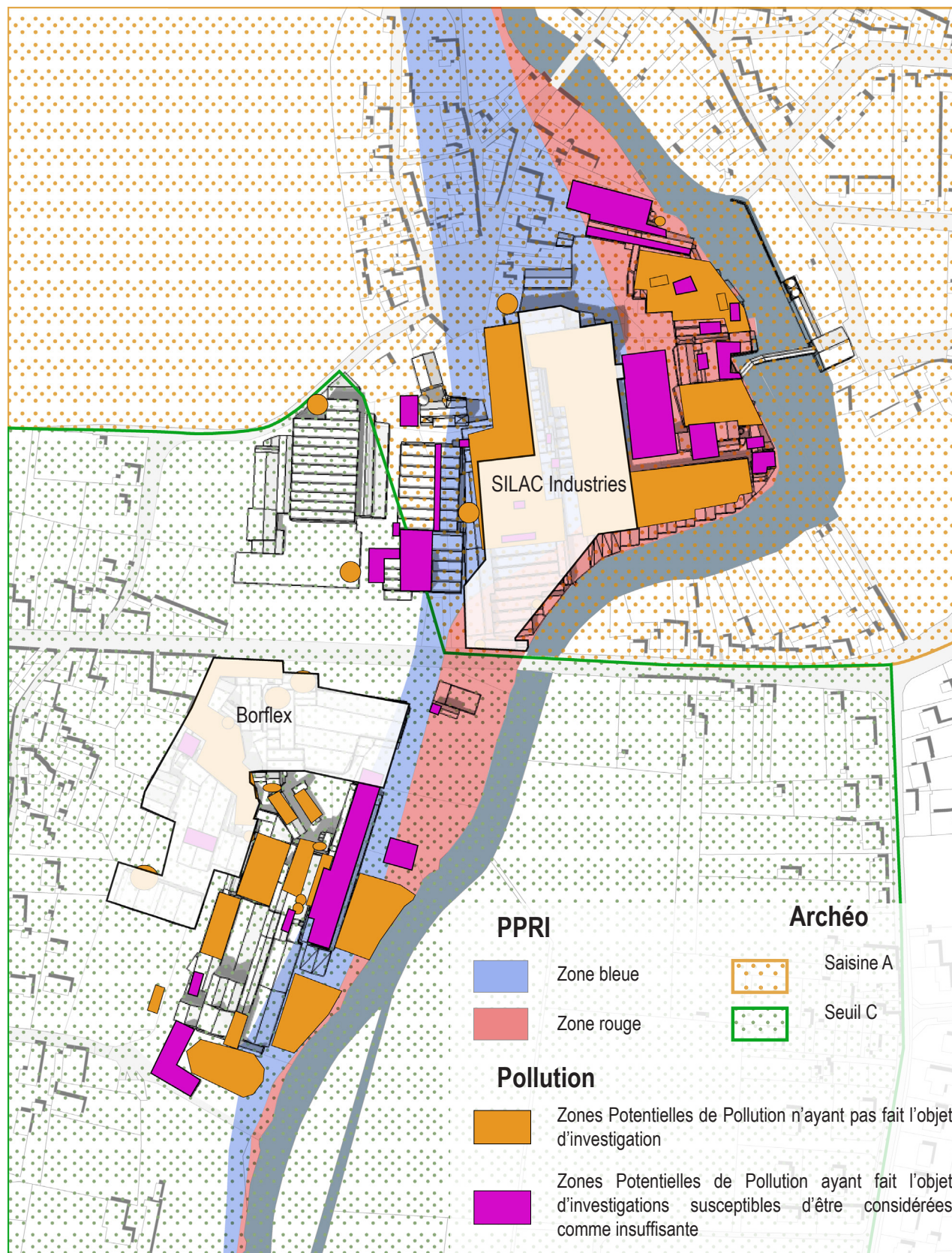


*Plan de zonage du PPRi*

*Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer*



# SYNTHÈSE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES PESANT SUR LE SITE





# IV

## ORIENTATIONS & PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

L'analyse du site et de son environnement a permis de faire émerger des enjeux et des orientations stratégiques (ci-dessous) et dégager progressivement un parti pris, co-construit avec les élus de la communauté de communes, symbolisé par le schéma directeur ci-après.

### ce qui est en jeu...



la reconnaissance et l'appropriation de l'héritage du site, marque de fabrique d'une identité renouvelée



l'adaptation au milieu géomorphologique et naturel ainsi qu'au passif industriel du site



la valeur de bien commun du site, à travers sa perception et son vécu depuis ses bords



le désenclavement du site, support d'une armature urbaine renouvelant les liens et les usages du territoire



le déploiement d'un modèle de croissance solidaire support de lien social et catalyseur du développement communautaire



le déploiement d'un lieu productif de valeur économique et d'innovation, contribuant au renforcement de l'attractivité du territoire communautaire

### les orientations stratégiques

**donner**  
**à voir, à vivre et (en) vie**

par la réinterprétation de l'héritage industriel et la révélation du patrimoine pré-industriel

**appliquer**  
**une exemplarité environnementale**

par une posture globale d'évitement et d'expérimentation, l'organisation du projet autour d'une infrastructure verte et une recherche de performance énergétique

**construire**  
**la « slow city »**

en s'appuyant sur les dynamiques spatiales du tissu et sur la réappropriation des seuils

**structurer**  
**une ossature d'espaces publics**

à partir de la hiérarchisation des déplacements, de l'accueil de nouvelles mobilités et de l'agréabilité des parcours

**affirmer**  
**un lieu de vie partagé**

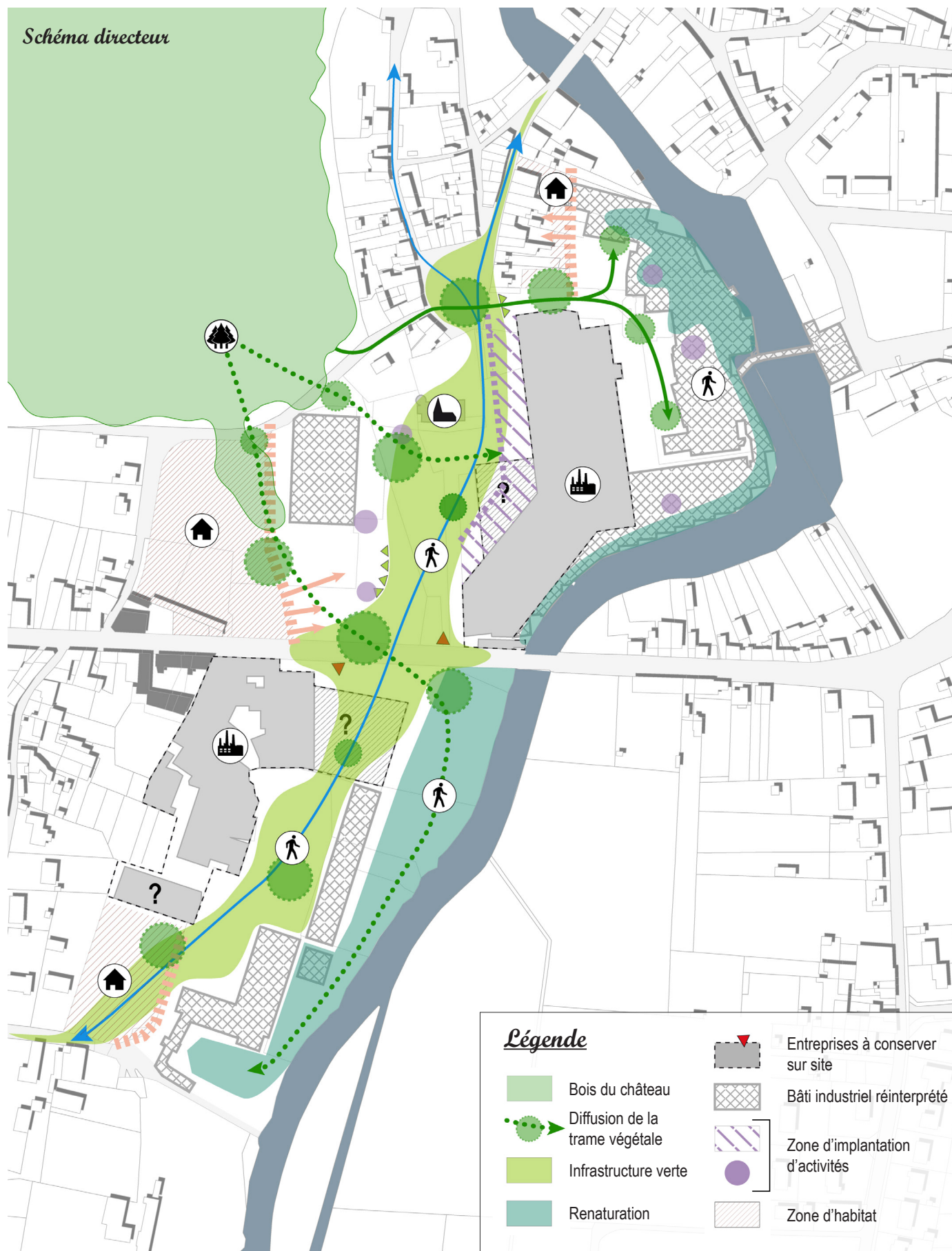
par la diversification des parcours résidentiels, la mixité intergénérationnelle et de nouveaux modes d'habiter

**construire**  
**un pôle d'excellence rurale**

autour du slow tourisme, de l'agriculture urbaine, et d'un cluster «Acoustique bruits vibrations» initié avec les deux entreprises sur site



## Schéma directeur



### Légende

- Bois du château
- Diffusion de la trame végétale
- Infrastructure verte
- Renaturation

- ▲ Entreprises à conserver sur site
- Bâti industriel réinterprété
- Zone d'implantation d'activités
- Zone d'habitat

## ■ LE SCHÉMA DIRECTEUR, SUPPORT DE RÉFÉRENCE

Le schéma directeur ci-contre a été successivement validé en comité de pilotage puis en réunion de concertation. Il s'est construit autour d'un référentiel stratégique et a accompagné les réflexions, débats et propositions de programmes tout au long du processus de concertation. En cela il est le véritable support de référence qui prolonge les intentions initiales de la CdC.

### Le principe

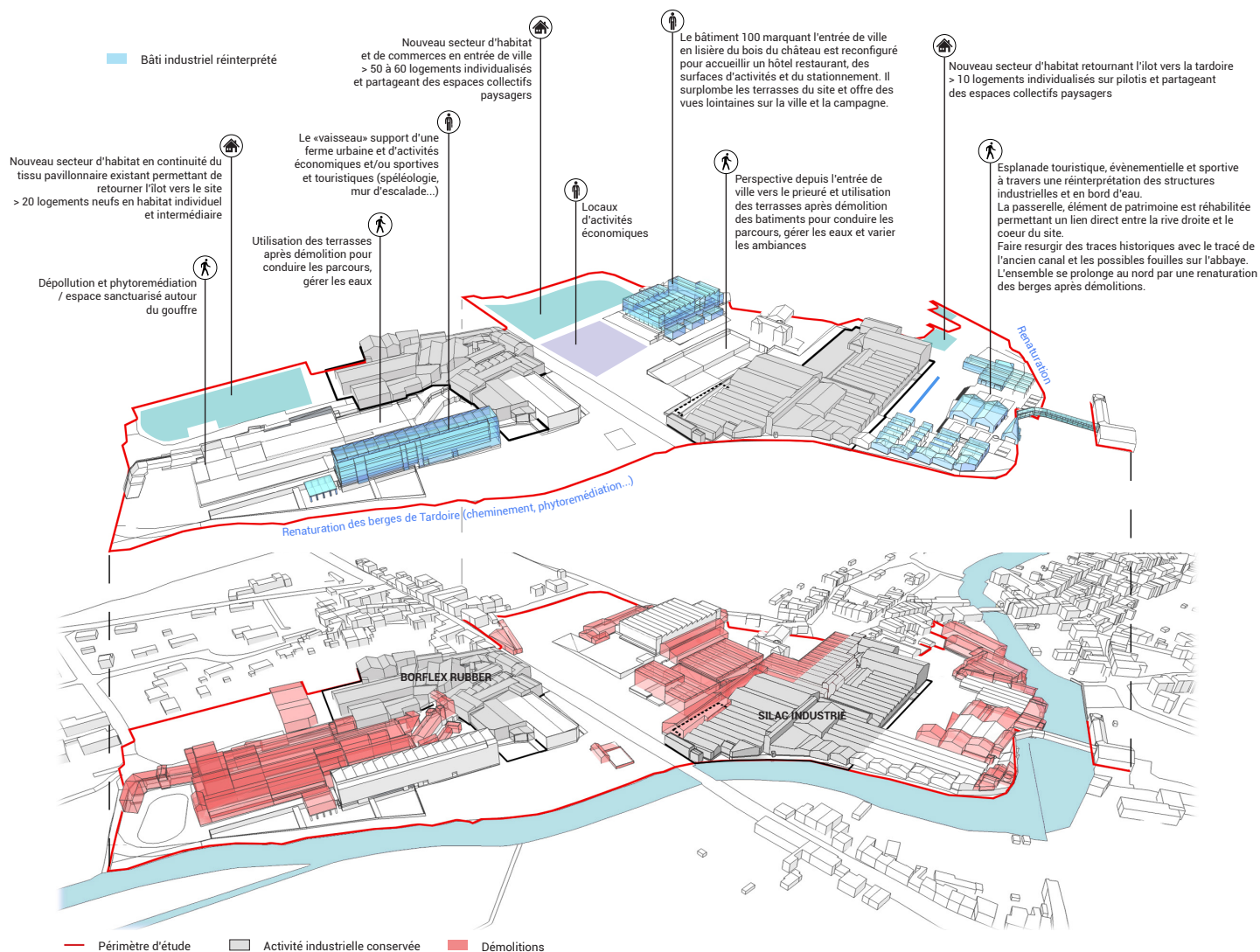
Outre la volonté de garder in situ les trois entreprises déjà présentes (Borflex, SILAC Industrie et Fun bike), il s'agit d'affirmer une infrastructure verte liant Saint-Florent à Taracole. Cette coulée, véritable colonne vertébrale du projet devient le support de greffe de nouvelles fonctions : activités, habitat, espaces publics, mise en valeur de patrimoine architectural... Une ossature Nord-Sud qui va permettre la requalification de l'entrée de ville, aujourd'hui profondément marquée par la présence de l'automobile. De plus, la richesse naturelle symbolisée par le parc du Château à l'Ouest et la Tardoire à l'Est permet une résonance transversale au site. Ce parti pris convient de l'intérêt de conserver certains bâtiments industriels afin de les réinterpréter, les réhabiliter.

### Les objectifs poursuivis

Deux entreprises en activité à pérenniser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un accès individualisé depuis la RD</li> <li>• Une emprise foncière dédiée adaptée au process</li> <li>• Un investissement des limites par des programmes nouveaux en gérant le risque industriel et la différenciation d'usages</li> <li>• Une réinterprétation architecturale pour travailler sur la performance énergétique, la rentabilité d'occupation et l'image de marque</li> </ul>
Un axe urbain à marquer de Saint-Florent à Taracole	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un axe ample et dilaté connecté à ses périphéries proches (nouvelles fonctions) et lointaines (armature paysagère et écologique)</li> <li>• Un seuil net de l'entrée de ville</li> <li>• La construction d'une infrastructure verte par son traitement et ses usages</li> <li>• Un accueil d'espaces paysagers multiples, y compris d'aménagements transitionnels de dépollution</li> </ul>
Diffuser la trame végétale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le déploiement d'une trame verte du bois à la rivière, du château au vaisseau</li> <li>• Des continuités écologiques hiérarchisées en corridor, seuil et pas japonais pour la faire pénétrer dans le site</li> <li>• Une armature qui construit les îlots fonctionnels représentés par chaque programme et gagne ainsi en diffusion</li> </ul>
Renaturer les berges de Tardoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux séquences affirmées : au nord, la reconquête de la rive, au sud la valorisation de la zone humide</li> <li>• Une ouverture singulière de chacune : au nord l'activité de loisir et de sport nautique / plein air, au sud, la découverte de la nature faune/flore</li> <li>• Deux secteurs à vocation écologiques et sociales connectés à l'infrastructure verte du projet</li> </ul>
Réinterpréter l'héritage industriel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une souplesse programmatique pour adapter offre et demande, investissement privé / public, fonctions et usages</li> <li>• Une marque de fabrique en matière de réhabilitation qui fasse exister le projet et qui mobilise filières et politiques sectorielles locales</li> </ul>
Des secteurs résidentiels comme couture	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une réponse intergénérationnelle complémentaire de l'offre préexistante sur le territoire dimensionnée au site et aux temps du projet</li> <li>• Une diversité de situations pour enrichir le projet : réhabilitation/neuf, habitat intermédiaire/individuel, locatif/accession, traditionnel/coopératif...</li> </ul>

## ■ PROGRAMME PRÉVISIONNEL GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le réaménagement du site joue sur la réinterprétation de l'héritage industriel pour en faire un atout atypique, renouvelant l'image actuelle. Les vues ci-dessous illustrent ces démolitions-réhabilitations dans le prolongement du schéma directeur, permettant la projection de nouveaux programmes.



Le programme prévisionnel de constructions envisagé sur la ZAC « Terrasses de Tardoire » sur le territoire des communes de La Rochefoucauld et Saint-Projet-Saint-Constant consiste en la réalisation de :

- **pour l'habitat**
  - une centaine de logements individuels et semi collectifs
- **pour l'activité économique**
  - 9 000 à 10 000 m<sup>2</sup> comprenant pépinière d'entreprise, hotel restaurant, ferme urbaine
  - 800 à 1 000 m<sup>2</sup> d'activités indoor
  - environ 5000 m<sup>2</sup> de plateau libre à louer
- **pour l'activité de commerces et services**
  - 400 à 600 m<sup>2</sup> de commerces de proximité

Pour le logement, la répartition est d'environ 30% de logements sociaux, 30% d'accession aidée et 40% d'accession libre

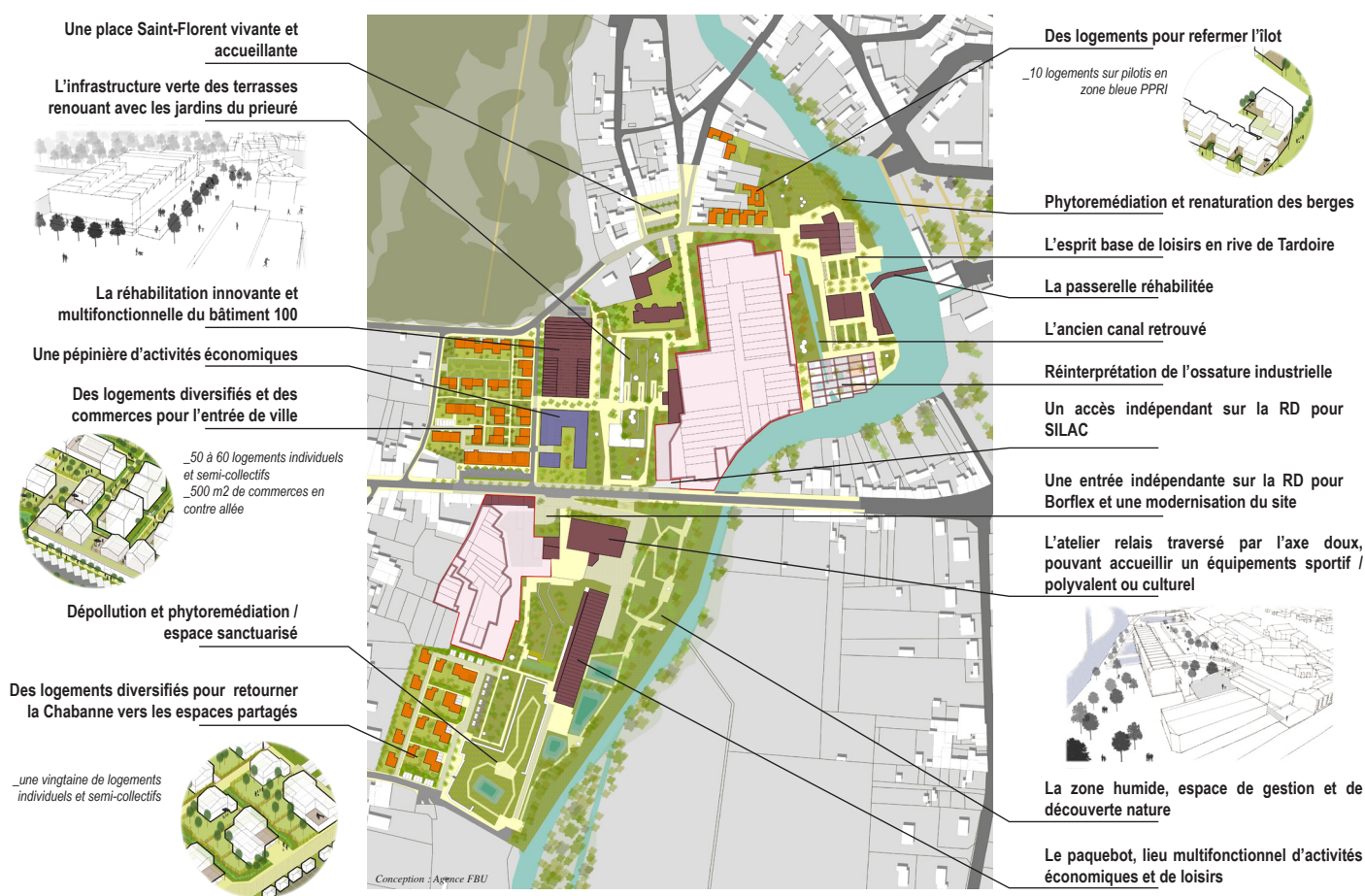


## ■ PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Il s'agit de réaliser des trames d'espaces publics assurant la desserte primaire interne au site, offrant des ambiances paysagères de qualité et saine, contribuant à animer la vie locale dont notamment :

- l'infrastructure verte des terrasses renouant avec les jardins du prieuré dans la perspective de l'entrée de ville
- un espace de phytoremédiation pour une renaturation des berges au nord du site en lien avec la base de loisirs
- l'ancien canal au cœur du site de SILAC à révéler
- une esplanade en bord de Tardoire mêlant activités culturelles et touristiques avec notamment un équipement de loisirs (maison de l'eau)
- la passerelle réhabilitée avec un lieu de stockage pour activités nautiques dans le bâtiment au débouché rive droite
- une zone humide, espace de gestion et de découverte nature le long de la Tardoire sur Taracole
- un espace sanctuarisé autour du gouffre au sud de Taracole (dépollution et phytoremédiation)

A titre indicatif, ci-dessous un plan guide illustrant le programme prévisionnel de la ZAC «Terrasses de Tardoire» énoncé précédemment









## RAISONS POUR LESQUELLES, LE PROJET A ÉTÉ RETENU

Nombre de territoires ont prouvé combien l'héritage industriel pouvait être redoré et constituer le levier d'une nouvelle ère. Combien le sale pouvait devenir beau. Combien ce patrimoine pouvait être assumé et résonner avec la ville ancienne. Cette alchimie constitue un enjeu de transformation fort pour ceux qui y sont attachés ainsi que pour les générations futures, qui le découvrent pour certaines.

La ZAC «Terrasses de Tardoire» est un projet de régénération dont l'ambition est de se saisir de l'ensemble des opportunités et contraintes du «déjà là». Révélateur de ses franges, catalyseur d'un développement local renouvelé, marqueur de nouveaux modes d'habiter, stimulateur d'une identité inscrite dans le paysage, la philosophie d'intervention est ouverte et doublement vertueuse, faisant preuve à la fois d'un pragmatisme averti et d'une ambition novatrice.

La Communauté de communes Bandiat-Tardoire se saisie de ce lieu en partie en friche, pour y déployer une action forte, exemplaire en matière d'environnement (du au passif industriel et à la proximité d'un patrimoine naturel d'exception) et rayonnante à l'échelle du territoire communautaire et au delà. Ce projet relève donc le défi de s'attaquer simultanément aux différentes composantes qui fondent un projet de territoire :

- **l'enjeu sanitaire lié au passif industriel du site** : la dépollution des points chauds du site par des dispositifs de phytoremédiation ou par le confinement ainsi que le désamiantage des bâtiments, permettra la réutilisation de ces lieux, leur changement d'usage tout en favorisant progressivement un renouvellement d'image.
- **l'enjeu environnemental** : faire de ce projet un exemple en matière de gestion des eaux, de continuité végétale facteur de biodiversité (zone humide), gestion énergétique dans la composition et l'orientation des constructions (filtre végétal, îlot de chaleur). Cet enjeu croise le précédent pour la gestion de la pollution par la phytoremédiation.
- **l'enjeu du développement économique** : la dimension économique est une composante importante du projet pour plusieurs raisons. La première est le maintien des entreprises aujourd'hui encore en activité. La seconde est la poursuite de la dynamique déjà amorcée par les deux industriels présents sur site autour de l'innovation dans le secteur de l'acoustique et des vibrations, très présent sur la région. Enfin le développement de l'économie dite «verte» autour de la bio-énergie et l'intérêt croissant des ménages pour une alimentation de qualité, de proximité et solidaire peut devenir le socle de l'installation d'une ferme urbaine.

► **l'enjeu touristique** : le potentiel touristique de la communauté de communes avec en fer de lance le château de La Rochefoucauld mais aussi un patrimoine naturel riche (Karst, Tardoire, forêts) se heurte à un manque quantitatif et qualitatif en matière de services de restauration, d'hébergement et d'activités nouvelles. Le projet propose d'y répondre en partie par l'implantation d'un hôtel restaurant sur site au sein du bâtiment 100, au pied du bois de château, l'aménagement d'une base de loisirs en bord de Tardoire ainsi que l'installation d'activités indoor dans le «vaisseau Taracole».

► **l'enjeu de mémoire** : la reconnaissance et l'appropriation de l'héritage du site (industriel et pré industriel) par la révélation et la mise en valeur du prieuré, des vestiges archéologiques mais aussi par la réinterprétation des structures industrielles, témoigne d'une identité renouvelée, marque de fabrique du projet.

► **l'enjeu de lien social** : le projet prévoit à la fois une mixité fonctionnelle mêlant habitat, commerces et activités, équipements, une mixité sociale avec des programmes de logements qui s'adapte aux besoins, attentes et capacités des ménages (typologies et produits logement favorisant les parcours résidentiels), mais aussi une mixité générationnelle. Ce programme diversifié s'accompagne d'une réelle volonté de faciliter l'accessibilité pour tous, en lien avec le cœur de bourg de La Rochefoucauld, privilégiant les circulations douces, sécurisant les parcours, générateur d'un meilleur «vivre ensemble».

► **l'enjeu de co-construction du projet** : l'ensemble des enjeux précédents, sont tous traversés par la volonté très forte de la part de la communauté de communes d'associer l'ensemble des acteurs du territoire, qu'ils soient habitants, commerçants, adultes, enfants, partenaires publics ou privés pour construire un véritable projet partagé et ambitieux à l'image d'une identité territoriale affirmée. C'est pour cela qu'un **processus de concertation riche** étalé sur 10 mois autour d'une douzaine de rendez-vous a accompagné toute la démarche de projet afin de l'ancrer dans le territoire. Il répond pleinement aux objectifs poursuivis sur les modalités de concertation inscrit dans la délibération du conseil communautaire du 3 décembre 2012

Le projet offre ainsi une réponse ambitieuse et faisable aux objectifs d'aménagement, réunissant les conditions bénéfiques pour les deux communes concernées, leurs habitants et tout le territoire communautaire, du point de vue environnemental, social, économique et paysager. Un projet communautaire au service du bassin de vie.



Zone d'Aménagement Concertée

**TERRASSES de  
TARDOIRE**



## DOSSIER DE CRÉATION ZAC «TERRASSES DE TARDOIRE»

.....  
**Plan de situation**

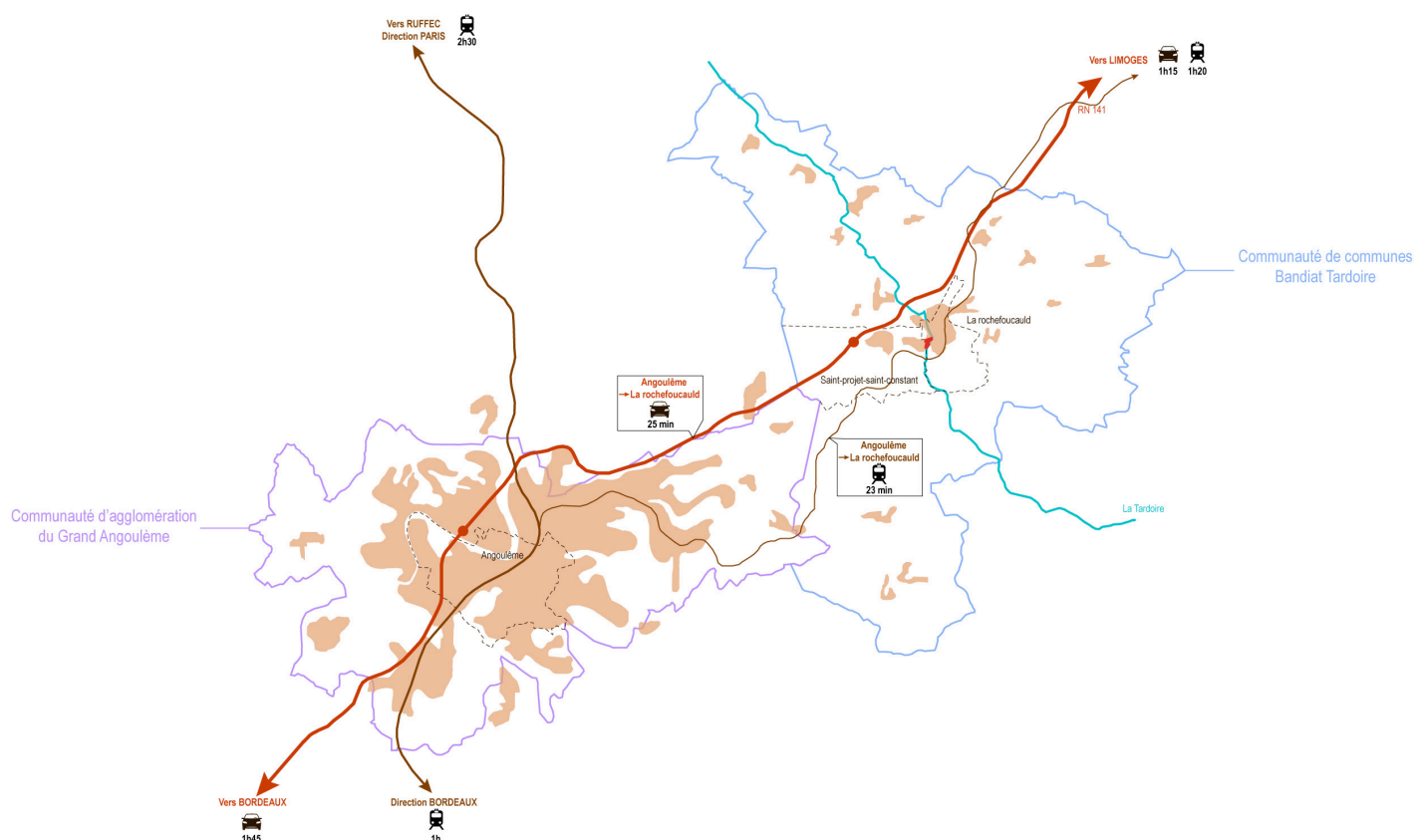
29



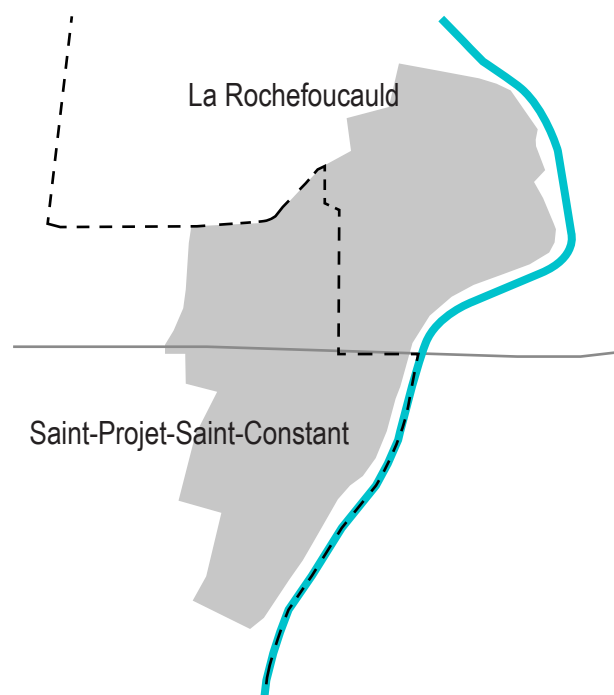
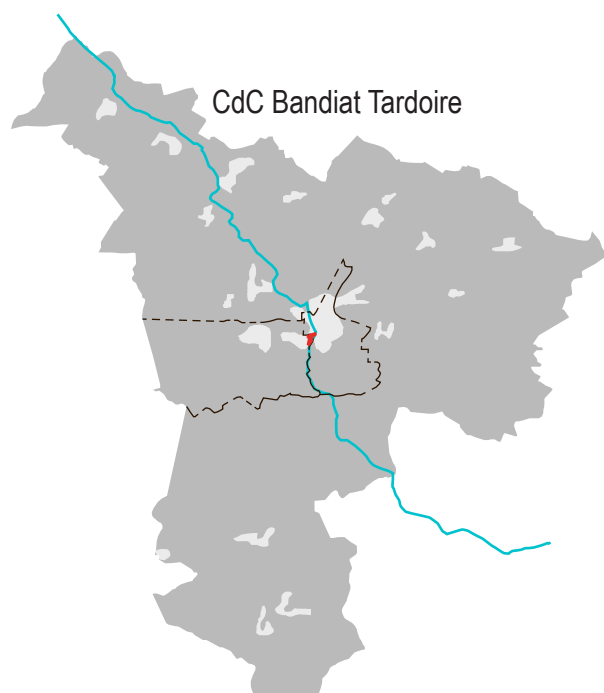
**Bandiat-Tardoire**  
communauté de communes



## Un site au Nord-Est du Grand Angoulême au cœur de la Communauté de communes Bandiat-Tardoire...



... à cheval sur les communes de La Rochefoucauld et Saint-Projet-Saint-Constant, le long de la Tardoire







Zone d'Aménagement Concertée

**TERRASSES de  
TARDOIRE**



## DOSSIER DE CRÉATION ZAC «TERRASSES DE TARDOIRE»

.....  
**Plan de périmètre**

33



**Bandiat-Tardoire**  
communauté de communes

## Périmètre cadastral d'ensemble de la ZAC Terrasses de Tardoire

**BOIS DU CHÂTEAU**





## Périmètre d'ensemble de la ZAC Terrasses de Tardoire



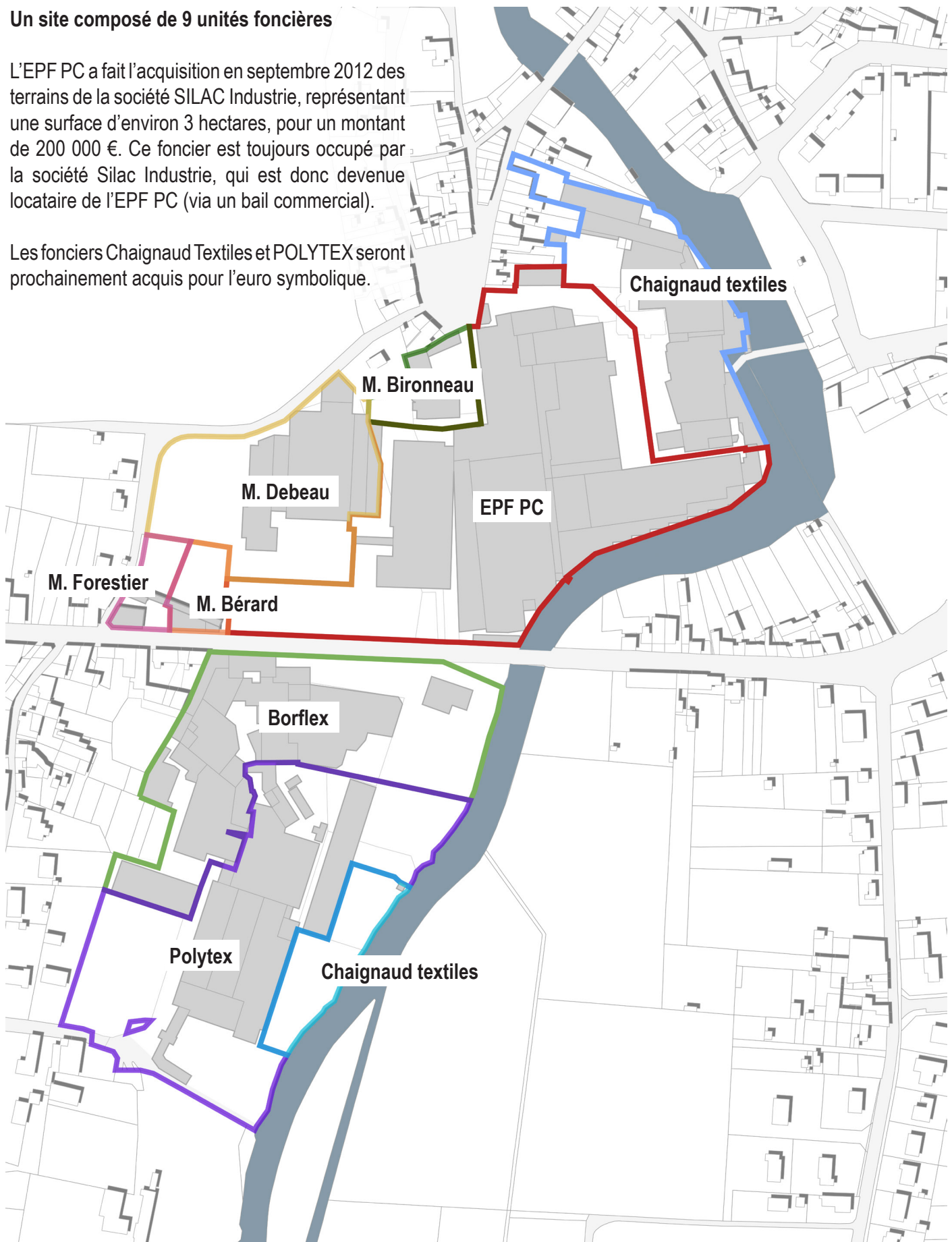
— Périmètre de la ZAC



## Un site composé de 9 unités foncières

L'EPF PC a fait l'acquisition en septembre 2012 des terrains de la société SILAC Industrie, représentant une surface d'environ 3 hectares, pour un montant de 200 000 €. Ce foncier est toujours occupé par la société Silac Industrie, qui est donc devenue locataire de l'EPF PC (via un bail commercial).

Les fonciers Chaignaud Textiles et POLYTEX seront prochainement acquis pour l'euro symbolique.





Zone d'Aménagement Concertée

**TERRASSES de  
TARDOIRE**



## DOSSIER DE CRÉATION ZAC «TERRASSES DE TARDOIRE»

.....  
Étude d'impact

37



**Bandiat-Tardoire**  
communauté de communes



L'étude d'impact est insérée au présent dossier de création et paginée de 1 à 260 hors annexes







Zone d'Aménagement Concertée

**TERRASSES de  
TARDOIRE**



## DOSSIER DE CRÉATION ZAC «TERRASSES DE TARDOIRE»

.....  
**Régime au regard de la TA**

41



**Bandiat-Tardoire**  
communauté de communes



En application des dispositions de l'article L 331-7 5° du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans la zone de la Zone d'Aménagement Concerté «Terrasses de Tardoire», au sens du premier alinéa de l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme seront exclues du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la Taxe d'Aménagement (TA).







Zone d'Aménagement Concertée

**TERRASSES de  
TARDOIRE**



## DOSSIER DE CRÉATION ZAC «TERRASSES DE TARDOIRE»

.....  
**Pièces annexes**

45



**Bandiat-Tardoire**  
communauté de communes