



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### **0.0** **Bilan de Concertation**

Élaboration du PLUi prescrite par D.C.C du 11 mai 2017

Projet de PLUi arrêté par D.C.C du 23 mars 2023

Dossier soumis à Enquête Publique du 23 mai au 23 juin 2023

PLUi approuvé par D.C.C du 21 décembre 2023



At'Metropolis / Eco2Initiative / Biotope / Rivière&Associés



**PUBLICATIONS INFO 4B**



## PROJET DE TERRITOIRE ET PLANIFICATION

En 2017, la CdC4B s'est engagée dans la réalisation d'un projet de territoire de développement durable associé à un Plan Climat et à un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ces trois démarches vont constituer le socle du développement de notre territoire.

### ➔ Pourquoi un projet de territoire de développement durable ?

Un projet de territoire est un document qui synthétise une vision de l'avenir que les élus souhaitent atteindre au travers d'actions concrètes.

Cette feuille de route permet d'organiser les énergies locales pour la réalisation de ces actions et projets.

Ce document intègre les enjeux et principes du développement durable qui visent à atteindre un équilibre entre développement économique, équité sociale et qualité environnementale. Le projet doit permettre de répondre au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

De fait, les actions en faveur de la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique seront développées.

### ➔ Quelles questions les élus vont être amenés à se poser ?

Le projet de territoire est basé sur un diagnostic qui fait état des atouts et des contraintes du territoire et évalue l'efficacité des actions mises en place.

C'est à partir de ce diagnostic que le projet, la vision de l'avenir souhaitée, seront définis. Pour les mettre en œuvre, un plan d'action sera construit : Ainsi les élus devront répondre à la question suivante : « comment atteindre nos objectifs ? »

### ➔ Les habitants seront sollicités pour des échanges constructifs !

Un projet de territoire est élaboré avec les élus et les acteurs du territoire : habitants, associations, collectivités territoriales, services de l'Etat.

Pour cela, des réunions publiques à destination des habitants seront organisées dès le début de l'année 2019 afin de vous présenter l'avancement de ce projet, d'en débattre et de recueillir vos suggestions.

### ➔ Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ?

Le projet de territoire de développement durable sera également une composante du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). En effet, le PLUi est un document qui, à l'échelle de la CdC4B fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols (les terrains constructibles et sous quelles conditions, les secteurs agricoles ou naturels à préserver, la politique de transport, les objectifs de production de logements, les nouveaux équipements ...) qui traduisent le projet de territoire.

Ces règles sont opposables à toute personne publique ou privée pour la réalisation de travaux ou de constructions : les demandes de permis de construire, de déclarations préalables...



# Urbanisme / ENVIRONNEMENT

**Loïc DEAU**

Vice-président en charge de l'urbanisme.

« Le travail que nous menons ensemble sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est le moyen pour nous de penser l'urbanisation autrement ».

N'hésitez pas à participer aux réunions publiques, votre regard a son importance.

22

## QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) ?

Le PLUi est un document qui, à l'échelle de la CdC4B, fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols (les terrains constructibles et sous quelles conditions, les secteurs agricoles ou naturels à préserver, la politique de transport, les objectifs de production de logements, les nouveaux équipements ...) qui traduisent un projet de territoire. Ce projet est décrit dans une pièce du PLUi qui s'appelle le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les règles du PLUi sont opposables à toute personne publique ou privée pour la réalisation de travaux ou de constructions : les demandes de permis de construire, de déclarations préalables...

A ce jour, le PADD est en cours de construction avec les élus et les acteurs du territoire. C'est donc une phase très importante du projet politique de la CdC 4B qui a débuté au mois de juin et qui devrait s'achever en fin d'année.



Le PLUi est élaboré en même temps que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui, lui, fixe spécifiquement des orientations en matière d'adaptation au changement climatique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'amélioration de la qualité de l'air. Ces deux documents vont donc se compléter :

- Le PCAET va définir des actions à mettre en œuvre en faveur de la transition énergétique du territoire : production d'énergie renouvelable en fonction des possibilités du territoire, isolation des maisons, éco-gestes, covoiturage, ...
- Le PLUi va définir des règles pour mettre en œuvre le projet du territoire et les actions du PCAET : définir l'emplacement de zone de covoiturage, l'orientation des maisons pour favoriser les économies d'énergies, préserver l'agriculture en définissant les terrains constructibles, protéger certaines zones sensibles ...

Les habitants sont régulièrement conviés à des réunions publiques présentant l'avancement du projet. La première série de réunions a eu lieu à l'automne 2019. Nous vous attendons nombreux pour les réunions de 2020.

**Les habitants peuvent également s'exprimer :**

- Dans les registres de concertation présents dans les 40 communes de la CdC 4B et au siège de la Communauté de Communes des 4B Sud Charente
- Par courrier adressé à M. le Président – Communauté de Communes des 4B Sud Charente Le Vivier 16360 TOUVERAC
- Lors de l'enquête publique qui se déroulera à la fin de la procédure d'élaboration du PLUi

**Calendrier du projet de PLUi**



## Loïc DEAU

### Vice-président en charge de la politique publique de planification et de l'habitat

« Cette année va être l'occasion pour chaque conseil municipal de travailler à l'environnement dans lequel, en tant qu'habitant du territoire, nous voulons vivre demain. »

## URBANISME

### → Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal continue d'avancer !

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document qui va fixer les règles de construction et d'occupation des sols pour les 40 communes de la Communauté de Communes des 4B Sud Charente. Ces règles traduisent un projet de territoire qui a été construit avec les élus au cours de l'année 2019. Ce projet permet d'avoir une vision globale de l'aménagement du territoire pour les 10 années à venir en traitant les questions de développement économique (maintien des commerces, zones d'activités), de préservation de l'environnement et du paysage, de répartition des logements, de besoins en équipements publics, etc.

Ce projet est consultable sur le site internet de la Communauté de Communes : [www.cdc4b.com](http://www.cdc4b.com).

Il a été présenté en réunion publique en septembre et octobre 2020 dans les 4 principaux centres-bourgs du territoire : Barbezieux-Saint-Hilaire / Baignes-Sainte-Radegonde / Coteaux-du-Blanzacais / Brossac.

### **Vous avez été plus d'une centaine à venir vous informer !**

La prochaine phase de travail du PLUi consistera à traduire ce projet dans des règles écrites et graphiques (zones constructibles pour l'habitat, pour l'économie, préservation des espaces agricoles et naturels, hauteur des constructions, forme des constructions, etc.)

### **Vous pouvez vous informer et vous exprimer :**

- Sur le site internet de la Communauté de Communes des 4B Sud Charente
- En participant aux futures réunions publiques
- En inscrivant vos remarques ou requêtes dans les registres de concertation présents dans les 40 communes de la CdC 4B et au siège de la Communauté de Communes des 4B Sud Charente
- En envoyant un courrier adressé à M. le Président – Communauté de Communes des 4B Sud Charente Le Vivier 16360 TOUVERAC
- Une enquête publique se déroulera également à la fin de la procédure d'élaboration du PLUi

Loïc DEAU

Vice-président en charge de la politique publique de planification et de l'habitat

« Après une année troublée par la situation sanitaire, c'est dans le cadre de la loi Climat que les élus vont pouvoir reprendre leurs travaux pour penser l'aménagement de notre territoire... »

## LE PLUI, QU'ÉTOU QU'OLÉ ?

➔ Le PLUI ou Plan Local d'Urbanisme intercommunal définit le fonctionnement et les enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement à l'horizon des 20 prochaines années et le formalise au travers de règles d'utilisation et d'occupation du sol.

Il est élaboré dans un souci de **DÉVELOPPEMENT DURABLE**, c'est-à-dire :

- Permettre la **transition écologique**, la **protection de l'environnement** et l'**amélioration du cadre de vie**
- Favoriser une **plus grande cohésion sociale et territoriale** en assurant à toutes les catégories de population la satisfaction de leurs besoins en matière de logement, d'activités économiques, d'activités sportives et culturelles...
- Promouvoir une **utilisation économe des sols**

➔ Son élaboration se base sur 3 grands fondements :

- La définition d'une **POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT GLOBALE** transcrite dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
- Une **CONCERTATION** poussée **tout au long de la procédure** :
  - ✓ **CONCERTATION** avec les **services de l'Etat**
  - ✓ **CONCERTATION** avec la **population**
- Une prise en compte accrue de l'**ENVIRONNEMENT** : réalisation d'une **ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET AGRICULTURE

Vous êtes invité à participer à la concertation publique. Venez assister à la concertation agricole et faire avancer le projet.



### Comment puis-je participer à la concertation ?

- En consultant les informations diffusées sur le site internet de la CDC4B : [www.cdc4b.com](http://www.cdc4b.com)
- En formulant des observations sur les registres mis à disposition en mairie, au siège de la CDC, par mail ou par courrier
- En participant aux réunions publiques
- En participant à l'enquête publique

## → Composition du dossier de PLUi



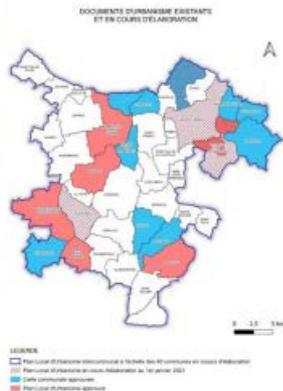
16

## → Pourquoi un PLUi à l'échelle des 4B ?

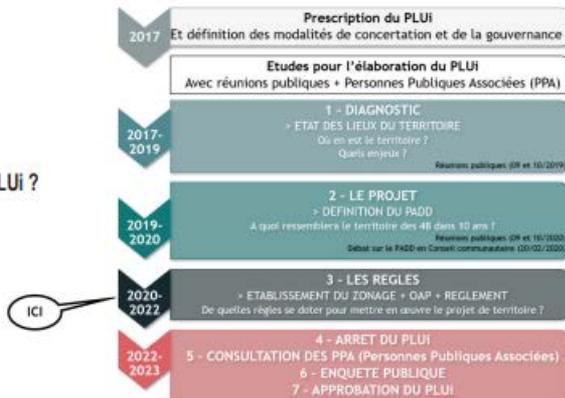
Aujourd'hui, seules quelques communes ont un document d'urbanisme applicable. L'objectif est de se doter d'un projet de territoire partagé et de règles d'urbanisme et d'utilisation du sol claires, connues de tous et applicables par tous, harmonisées à l'échelle de la CDC4B sud Charente.

Comme rappelé dans la délibération de prescription, l'intérêt est de bâtir un projet de territoire qui soit cohérent à l'échelle du bassin de vie, en conciliant les enjeux économiques, les transports, les services, l'environnement et le développement durable afin :

- d'accueillir de nouveaux habitants ;
- de préserver l'identité des communes et du territoire, notamment par la protection de l'agriculture et par le respect des paysages et du patrimoine ;
- de maintenir et renforcer l'attractivité du territoire, notamment en favorisant le développement de l'artisanat et de l'économie du territoire ;
- de définir les besoins en services et en équipements ;
- d'accompagner les besoins en matière de mobilité à l'échelle du territoire en favorisant les modes de déplacements alternatifs et collectifs ;
- d'assurer une gestion économe de l'espace.



## → Où en sommes nous dans l'élaboration du PLUi ?



**SITE INTERNET**



## VOTRE COLLECTIVITÉ

### ACTUALITÉ

### ÉCONOMIE

### CULTURE

### TOURISME PATRIMOINE

### SPORTS LOISIRS

## HABITAT ENVIRONNEMENT

Amélioration de l'habitat

Assainissement non collectif

Logements communautaires

Transition énergétique

Le Plan Climat Air Energie  
Territorial (PCAET)

Le schéma directeur des  
énergies renouvelables (SDE)

Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal (PLUi)

Enquête publique et  
concertation

Déchets ménagers

Acteurs environnementaux

## ENFANCE JEUNESSE

## ÉCOLES

## SANTÉ

Contactez-nous



Dernière mise à jour du site :  
le 07/09/2022 à 17:24

## Le PLUi, QU'ETOU QU'OLE ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été prescrit par délibération du conseil communautaire en date du 11 mai 2017.

**Le PLUi ou Plan Local d'Urbanisme Intercommunal définit le fonctionnement et les enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement à l'échelle des 10-20 prochaines années et le formalise au travers de règles d'utilisation et d'occupation du sol.**

Il est élaboré dans un souci de **DEVELOPPEMENT DURABLE**, c'est-à-dire :

- Permettre la transition écologique, la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie
- Favoriser une plus grande cohésion sociale et territoriale en assurant à toutes les catégories de population la satisfaction de leurs besoins en matière de logements, d'activités économiques, d'activités sportives et culturelles...
- Promouvoir une utilisation économe des sols

**Son élaboration se base sur 3 grands fondements :**

- La définition d'une **POLITIQUE D'AMENAGEMENT GLOBALE** transcrite dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- Une **CONCERTATION** poussée tout au long de la procédure :

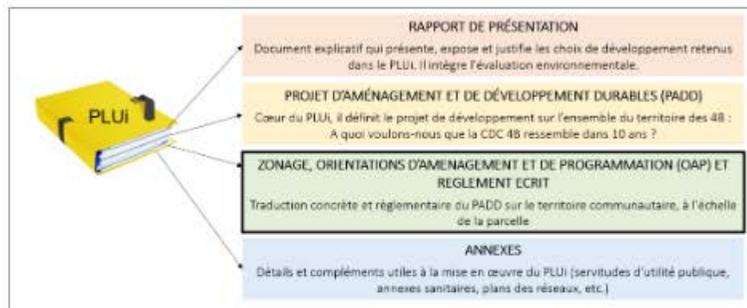
**CONCERTATION** avec les services de l'Etat  
**CONCERTATION** avec la population

- Une prise en compte accrue de **l'ENVIRONNEMENT** : réalisation d'une **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

**Comment puis-je participer à la concertation ?**

- En se rapprochant du service planification de la CDC 4B
- En consultant les informations diffusées sur le site internet de la CDC 4B
- En formulant des observations sur les registres mis à disposition en mairie, au siège de la CDC, par mail ou par courrier
- En participant aux réunions publiques
- En participant à l'enquête publique

**Composition du dossier de PLUi :**



Accueil ←

Rechercher

OK

## habitat environnement

À LA UNE

VOTRE COLLECTIVITÉ

ACTUALITÉ

ÉCONOMIE

CULTURE

TOURISME PATRIMOINE

SPORTS LOISIRS

HABITAT ENVIRONNEMENT

Amélioration de l'habitat

Assainissement non collectif

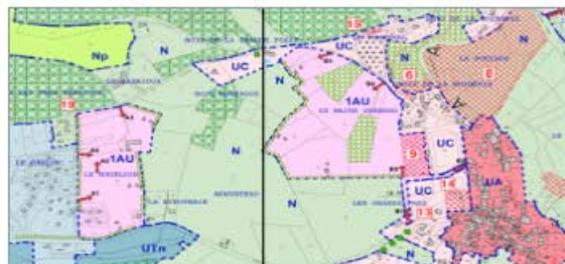
Logements communautaires

Transition énergétique

Le Plan Climat Air Energie  
Territorial (PCAET)

Le schéma directeur des

## À la une



### Des réunions publiques en septembre

La Communauté de Communes des 4B sud Charente s'est engagée depuis plusieurs années dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Courant 2023, il couvrira l'ensemble des 40 communes du territoire. Il dotera la CdC d'un document d'urbanisme unique.

Le PLUI définit les grandes orientations et les principes de développement pour les 10 prochaines années : accueil de nouveaux habitants, logements vacants, attractivité économique, développement d'énergie renouvelable, protection de l'environnement et du paysage, etc.

La CdC propose quatre réunions publiques en septembre. L'occasion pour les habitants de découvrir le projet de PLUI : diagnostic, zonage et règlements.

Des rendez-vous pour échanger et s'informer sur l'avenir du territoire, les règles d'aménagement et de constructibilité.

### Les réunions

- ✓ Mardi 20 septembre, à 18h30, au cinéma de Côteaux-du-Blanzacais.
- ✓ Jeudi 22 septembre, à 18h30, salle municipale à Brossac.
- ✓ Lundi 26 septembre, à 18h30, salle municipale à Baignes-Sainte-Radegonde.
- ✓ Mardi 27 septembre, à 18h30, salle de Plaisance à Barbezieux-Saint-Hilaire.

RÉUNIONS OUVERTES À TOUS, QUELQUE SOIT SON LIEU D'HABITATION !

Une question ? Un renseignement ? Une seule adresse : [planification@cdc4b.com](mailto:planification@cdc4b.com).



CdC4B sud-Charente

le 9 septembre à 12:22 · 🌐

...

[RÉUNIONS PUBLIQUES]

*NOUS SOMMES TOUS CONCERNÉS PAR LE PLUI  
QUEL AVENIR POUR NOTRE TERRITOIRE EN MATIERE D'HABITAT,  
D'ÉCOLOGIE, D'ÉNERGIE, ETC ?  
QUELLES REGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ*

📍 La Communauté de Communes des 4B sud Charente s'est engagée depuis plusieurs années dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme In... Voir plus

# PLUi

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES 40 COMMUNES DE LA CDC 4B SUD CHARENTE

Présentation du projet de  
PLUI et temps d'échanges



Mardi  
**27 septembre**  
Barbezieux-  
Saint-Hilaire  
Salle de Plaisance  
18h30

Mardi  
**20 septembre**  
Côteaux-du-  
Blanzacois  
Cinéma  
18h30

Lundi  
**26 septembre**  
Baignes-Sainte-  
Radegonde  
Salle municipale  
18h30

Jeudi  
**22 septembre**  
Brossac  
Salle municipale  
18h30

**Quel avenir pour notre territoire ?**

**Quelles règles d'aménagement et de constructibilité ?**

**Nous sommes tous concernés !**

Choisissez votre réunion quelque soit votre lieu d'habitation.



Habitat

Construction

Économie

Énergie

Eau

Agriculture

Environnement

# 4B

SUD  
CHARENTE  
COMMUNES ET COOPÉRATIVE

Suivez-nous

[cdc4bsudCharente](http://cdc4bsudCharente)



[www.cdc4b.com](http://www.cdc4b.com)

👍 7

16 partages

👍 Aimer

💬 Commenter

➦ Partager

## **RÉUNIONS PUBLIQUES**





# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

**RÉUNIONS DE CONCERTATION  
AGRICULTURE / SYLVICULTURE**

**13, 15, 22, 27 février 2019**

# OBJECTIFS DE LA REUNION

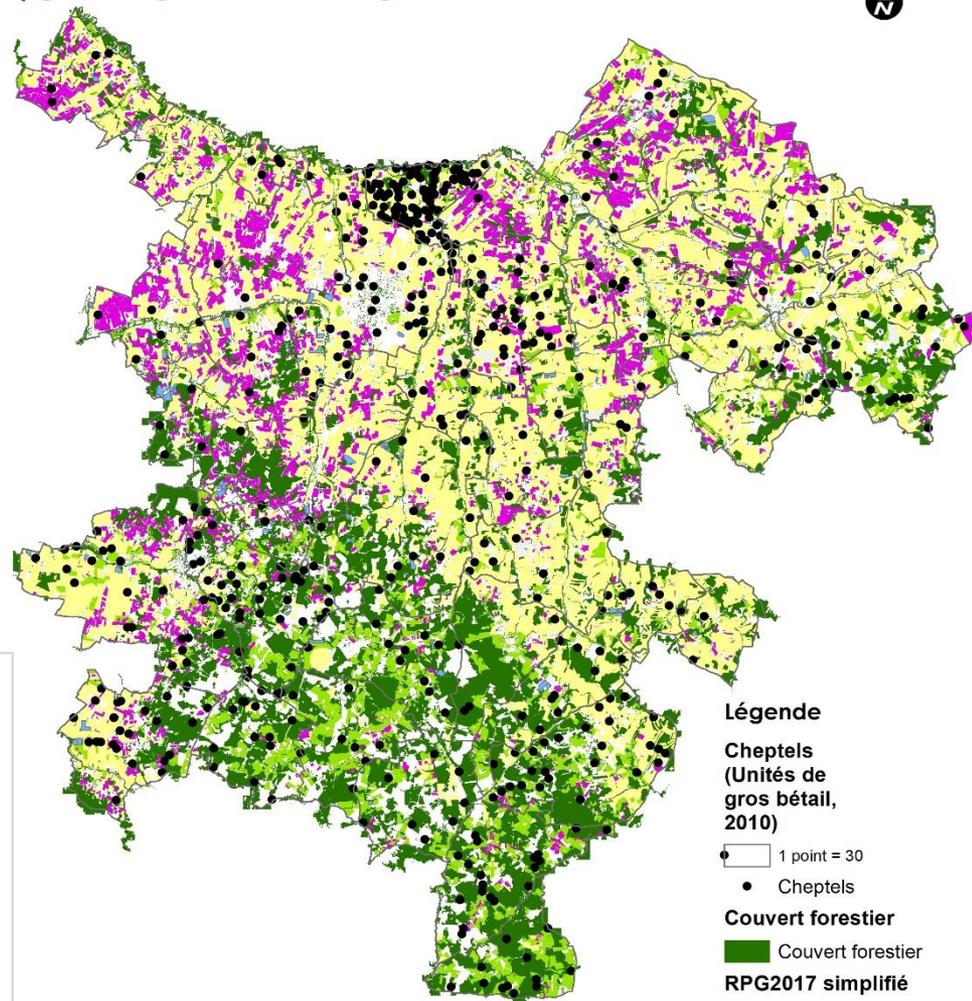
- **DONNÉES DE CADRAGE**
- **LES PRESSIONS SUR LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS**
- **EXPLOITATION ET GESTION DE LA FORET**
- **OPPORTUNITÉS DE DIVERSIFICATION ET DE SOUTIEN À L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET SYLVICOLE**
- **CONCERTATION À VENIR AVEC LES EXPLOITANTS AGRICOLES**

# **1** DONNÉES DE CADRAGE

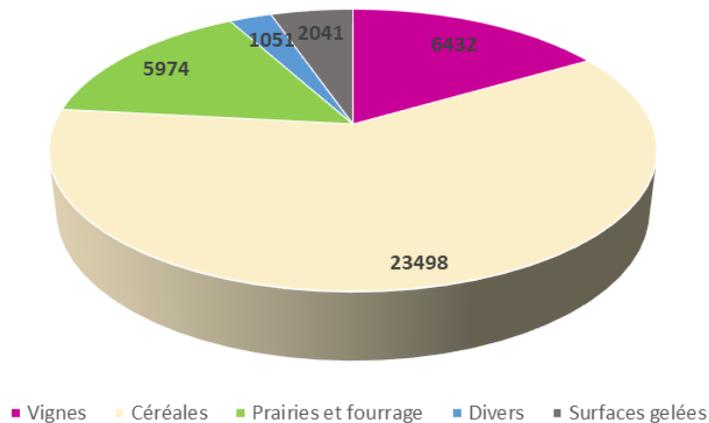
# ORIENTATION TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE



- Une économie agricole céréalière sur une large partie Nord.
- Une économie agricole viticole en partie Ouest et Nord Est.
- Le Sud du territoire est davantage couvert par le massif forestier et les prairies d'élevage.



Répartition de la SAU par culture, en 2017 (ha)



## Légende

**Cheptels**  
(Unités de gros bétail, 2010)

- 1 point = 30
- Cheptels

## Couvert forestier

■ Couvert forestier

## RPG2017 simplifié

- Surfaces gelées
- Prairies et fourrage
- Céréales
- Divers
- Vignes

Conception : Metropolis - Source : RPG 2017 - AGRESTE 2010

0 2 500 5 000 10 000 m

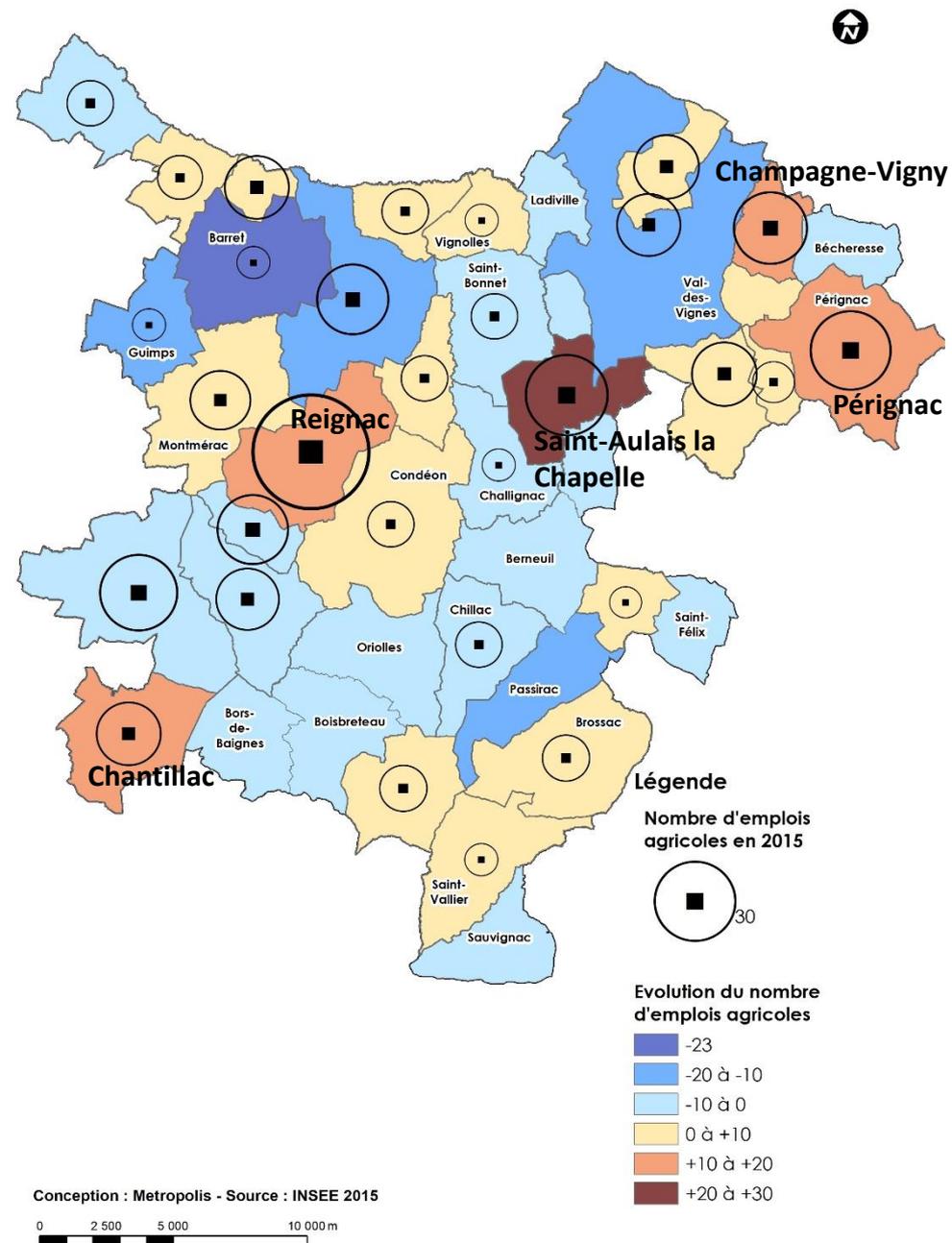
# L'EMPLOI AGRICOLE

- L'emploi agricole offert sur le territoire est concentré sur les secteurs viticoles.
- La partie Sud du territoire présente peu d'emplois agricoles (peu de surfaces agricoles disponibles).
- Depuis 2010, certains secteurs de production viticoles maintiennent une dynamique de l'emploi, qui n'est pas généralisée.
- Les zones de polyculture / poly-élevage connaissent plus de difficultés économiques.

*Part du secteur agricole dans l'emploi total en 2015*

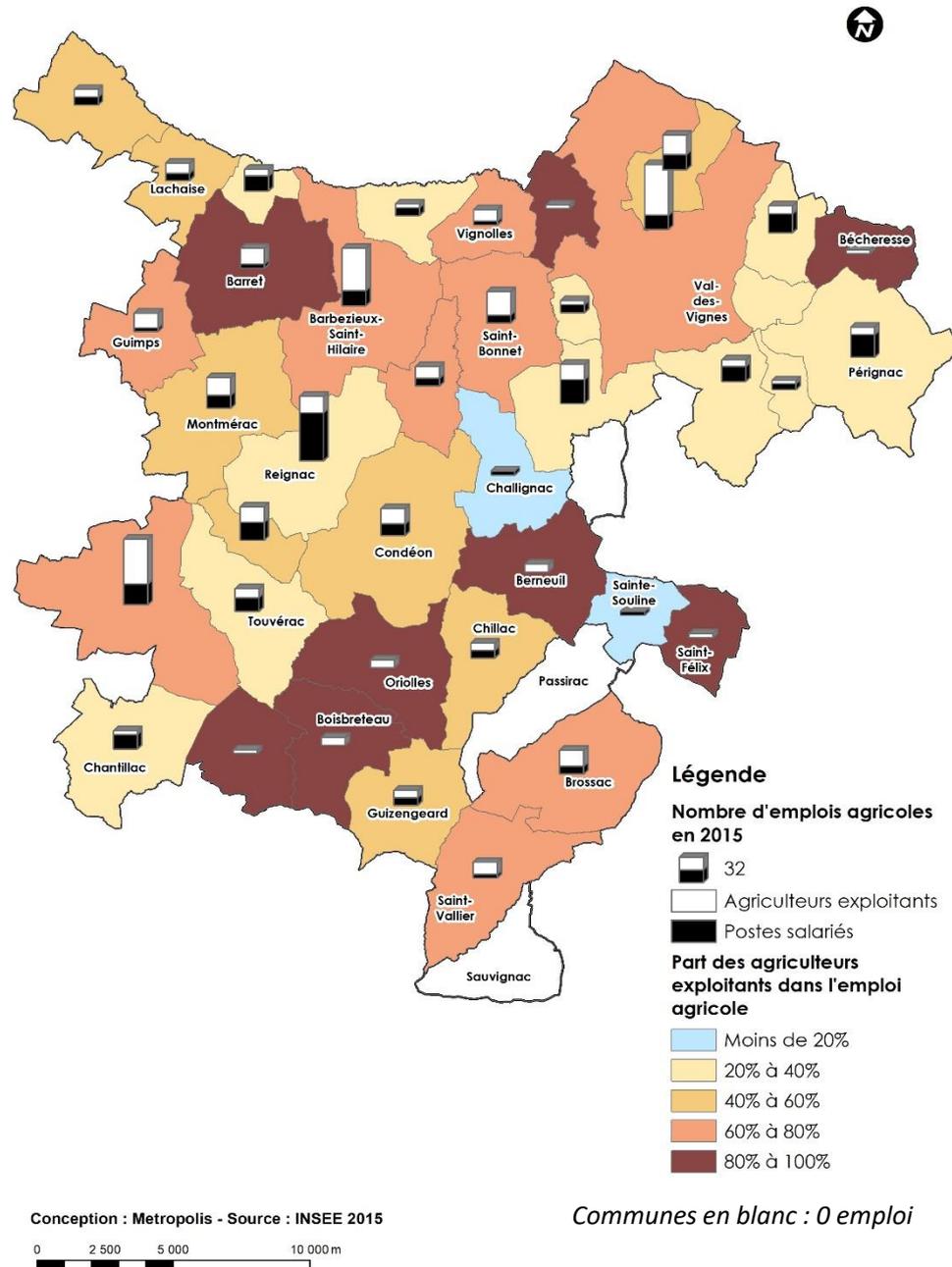
*Evolution du nombre d'emplois agricoles en % entre 2010 et 2015*

	<i>Part du secteur agricole dans l'emploi total en 2015</i>	<i>Evolution du nombre d'emplois agricoles en % entre 2010 et 2015</i>
CC Coeur de Charente	10%	-11%
CA du Grand Cognac	9%	2%
<b>CC des 4B Sud Charente</b>	<b>15%</b>	<b>-18%</b>
CA du Grand Angoulême	1%	-4%
CC du Rouillacais	20%	14%
CC Lavalette Tude Dronne	14%	21%
CC de la Haute-Saintonge	15%	8%



# LES ÉTABLISSEMENTS AGRICOLES

- **555 agriculteurs exploitants résident sur le territoire.**
- **1085 emplois agricoles sur le territoire :** 600 agriculteurs exploitants et 485 postes complémentaires (ouvriers agricoles notamment).
- 676 établissements agricoles : 452 sans salariés, 221 établissement emploient entre 1 et 9 salariés.
- **3 établissements majeurs :** Salles-de-Barbezieux, Barret, Reignac.
- La **dynamique de création d'emploi semble être concentrée sur les principaux établissements employeurs.** Les agriculteurs exploitants sans salariés connaissent des difficultés plus importantes.



# LA VOCATION PAYSAGÈRE

- Les espaces agricoles et forestiers façonnent le(s) paysage(s),
- Code de l'urbanisme : « (...) l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre (...) **une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.** »
- Le PLUi offre les outils nécessaires pour atteindre cet objectif à travers son zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les **exigences d'intégration paysagère** et de préservation des espaces peuvent se confronter au développement des activités agricoles et des filières associées... mais encourager l'attractivité résidentielle par la valorisation du cadre de vie, voire l'activité touristique.



**2**

**LES PRESSIONS SUR LES ESPACES  
AGRICILES ET FORESTIERS**

# EVOLUTION DES SURFACES AGRICOLES UTILISÉES

## Les données...

**Sur le long terme, entre 1988 et 2010 (AGRESTE) : - 3204 hectares de surfaces agricoles utilisées et - 660 exploitations.**

**A court terme, les données RGP (recensement graphique parcellaire 2013-2017) :**

- En 2013, 34 221 hectares de surfaces agricoles utilisées soit 54% du territoire.
- En 2017, **38 995 hectares de surfaces agricoles utilisées soit 62% du territoire.**

**Donc, il y a regain de surfaces agricoles utilisées à mettre en perspective par rapport aux données anciennes.**

## ... interprétations possibles

**Entre 2013 et 2017, il y a eu de nombreuses terres agricoles qui n'étaient pas déclarées à la PAC et qui le sont devenues.**

**Par ailleurs, en ce qui concerne les « surfaces gelées », il pourrait s'agir des bandes tampon le long des cours d'eau qui sont comptabilisées dans la PAC.**

	2013	2017	Evolution en %	Evolution en hectares
Vignes	5093	6431	26%	1338
Céréales	22041	23497	7%	1456
Prairies et fourrage	5262	5974	14%	711
Divers	810	1050	30%	240
<b>Surfaces gelées</b>	<b>1013</b>	<b>2041</b>	<b>101%</b>	<b>1028</b>
Total	34221	38995	13%	4774

\* Les données AGRESTE 2010 ne tiennent compte que de la surface utilisée par les exploitations ayant leur siège sur le territoire.

# ZOOM SUR LES ESPACES DE PRODUCTION



- Entre 2013 et 2017, + 1338 hectares de vignes et + 1456 hectares d'espaces de production céréalière.
- **Les surfaces nouvelles de vignes utilisées sont situées dans les secteurs qui connaissent le plus de pression démographique (et donc foncière), suivant la RN10.**
- Les surfaces nouvelles de production céréalière sont davantage concentrés dans les espaces périphériques.
- **Des risques de conflits d'usage en augmentation :**
  - Par l'urbanisation nouvelle sur l'espace agricole existante,
  - Par l'exploitation nouvelle proche de l'urbanisation existante.



## Légende

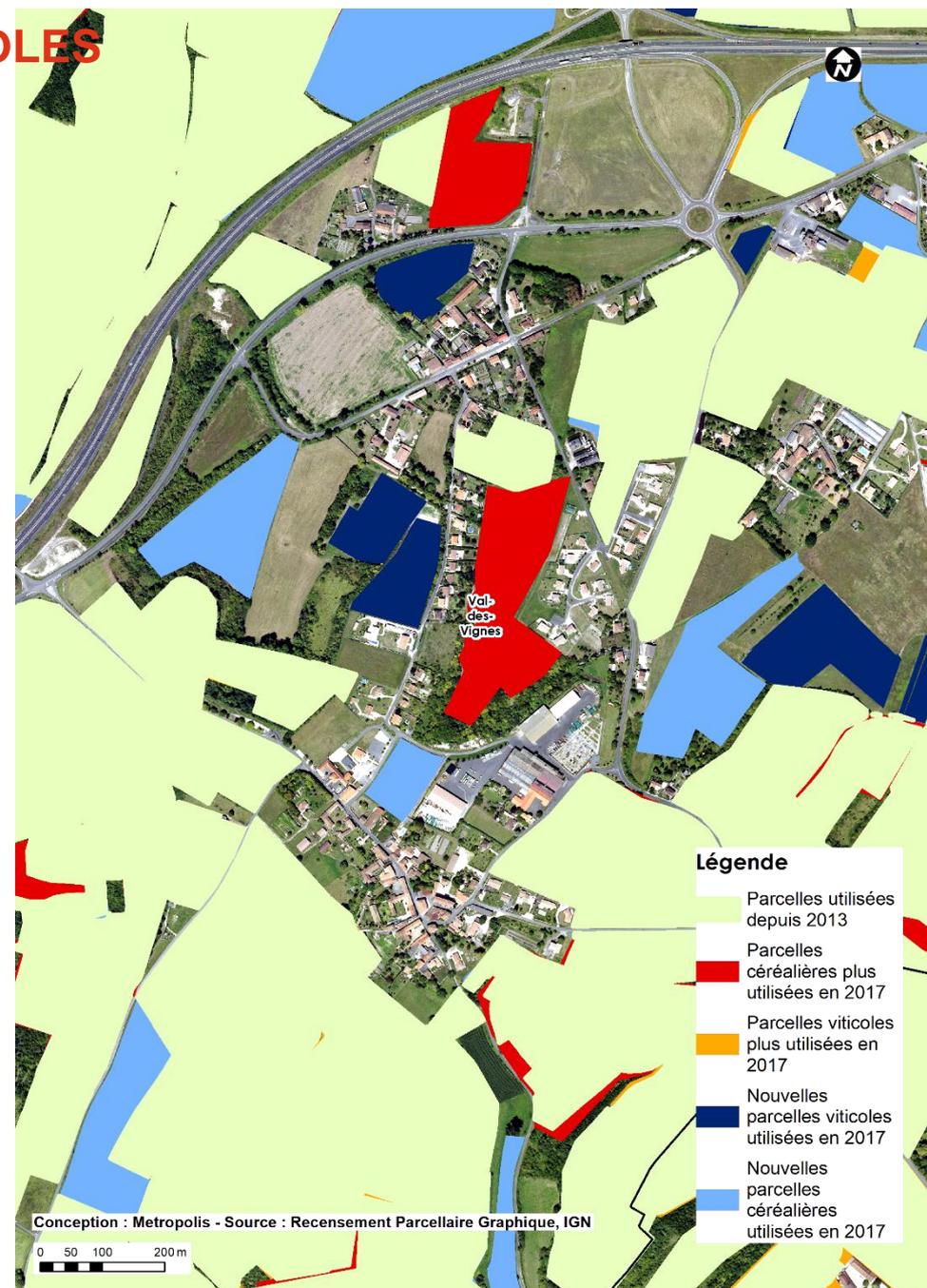
- Vignes utilisées depuis 2013
- Vignes plus utilisées en 2017
- Nouvelles vignes utilisées en 2017

Conception : Metropolis - Source : Recensement Parcellaire Graphique, IGN

0 2 500 5 000 10 000 m

# LES LISIÈRES AGRICOLES ET VITICOLES

- Ne pas fermer l'urbanisation créant des cœurs d'îlots agricoles,
- Gérer les transitions paysagères entre espaces agricoles et urbains,
- Créer des espaces de transition par principe de précaution,
- L'évolution des surfaces agricoles joue également un rôle sur l'évolution des paysages identitaires.
- Le principe de réciprocité s'applique pour les plans d'épandage et les bâtiments d'élevage (100 mètres).
- Il est nécessaire de connaître la localisation de ces plans d'épandage, bâtiments d'élevage et des sièges d'exploitations agricoles (cf. questionnaire agricole).



# PRÉSERVER LA QUALITÉ DES TERROIRS

- 5 Indications Géographiques protégées (élevage : agneau du Poitou-Charentes, Jambon de Bayonne, Porc du Limousin, Porc du Sud-Ouest, Veau du Limousin),
- Toutes les communes du territoire sont couvertes par 3 **Appellations d'Origine Contrôlée** : Cognac, Pineau des Charentes, Beurre Charentes-Poitou,
- L'article D.112-1-23 du code rural et de la pêche maritime stipule :
  - 1° **Une réduction des surfaces** affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est **considérée comme substantielle** lorsqu'elle porte soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur **plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique** d'une commune ou, le cas échéant, d'un établissement public de coopération intercommunale.”
- En 2018, d'après l'INAO, 5 837,59 hectares de vignes sont plantés sur le territoire. Toute la surface du territoire étant inscrite en AOC, **la consommation maximale d'espaces par l'urbanisation ne peut donc être supérieure à 116 hectares à l'échelle intercommunale par le PLUi.**
- **La consommation d'espaces devra être inférieure à celle connue sur la décennie passée.**

**3**

**EXPLOITATION ET GESTION DE LA  
FORÊT**

# LA DIMINUTION DES ESPACES FORESTIERS

## Les données...

- En 2016, 14 626 hectares de forêt privée soit 23% du territoire (CNPFP).
- En 20 ans, la surface boisée a fortement diminué, « consommée » par l'agriculture (céréales, prairies et fourrage) et dans une moindre mesure par l'urbanisation.

Evolution des surfaces par occupation du sol, base 100 en 1990

	1999	2000	2012
Agricoles	100	104	105
<b>Bois</b>	<b>100</b>	<b>83</b>	<b>68</b>
Eau	100	95	99
Espaces artificialisés	100	97	156
Naturel	100	121	705

## ... interprétations possibles

Une analyse fine des données Corine Land Cover permettent de relativiser les évolutions simplifiées inscrites dans le tableau ci-contre :

Le massif boisé du territoire a été fortement impacté par la tempête de 1999.

Les différentes évolutions analysées à partir des années 2000 mettent en avant un massif boisé en reconstitution progressive.

Ce qui explique l'accroissement des espaces naturels dans le même temps : les « *forêts et végétations arbustives en mutation* » sont intégrées en espace naturel, et non en espace boisé.

Il transparaît dans le détail une plus grande proportion de forêts d'exploitations (pins) qu'avant 1999, souvent portée par la mise en œuvre de plans de gestion.

# MULTIFONCTIONNALITÉ DE LA FORET



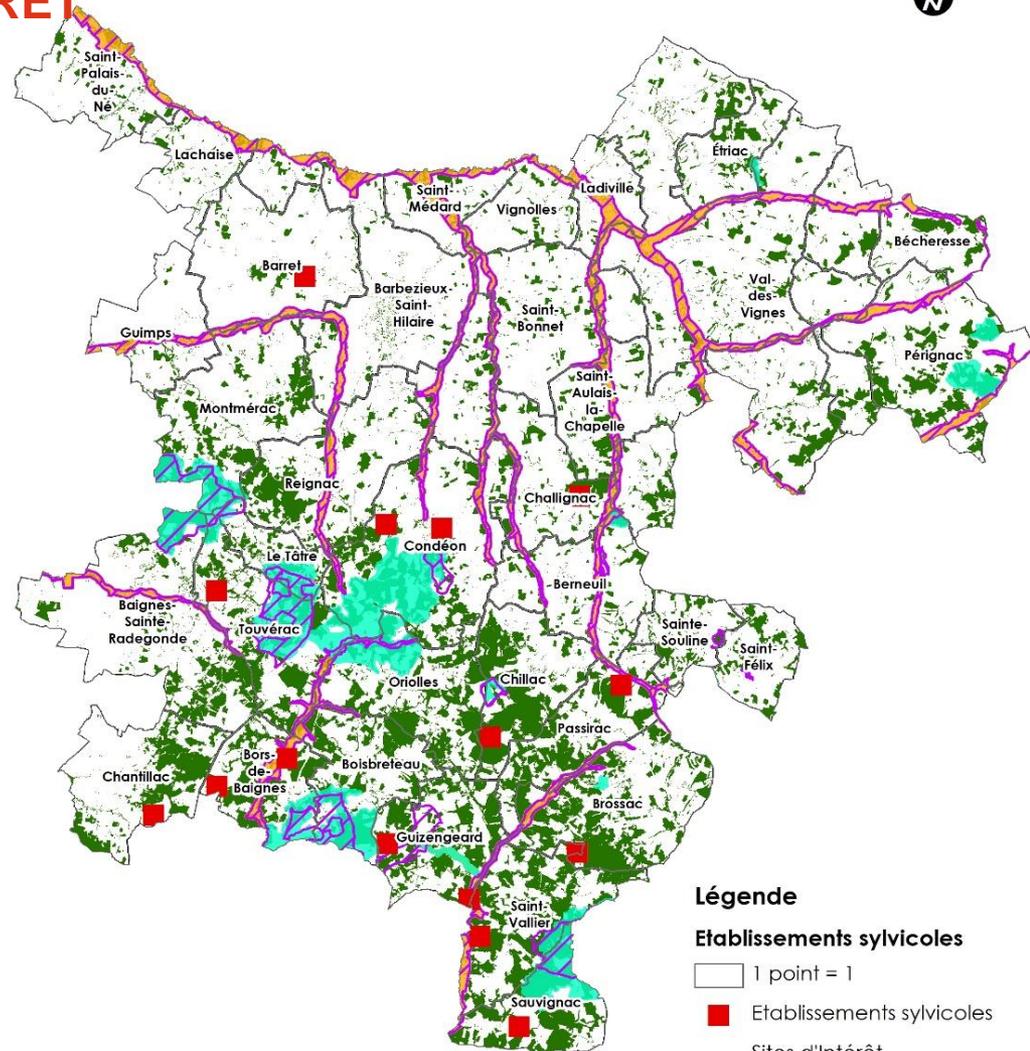
- Les espaces forestiers présentent des enjeux multiples :

- **Economiques** : 15 établissements sylvicoles\* sur le territoire,
- **Paysagers** : « Boisements : définir des niveaux de protection adaptés et de mise en valeur en fonction des contextes locaux en recourant à un inventaire précis »,

*Extrait de la Charte Paysagère 2009*

- **Environnementaux** : 5 ZNIEFF de type 1 concernent des bois, rôle dans la séquestration de carbone.

- >>> **Des gestions différenciées**



*\*Localisation approximative sur la carte ci-contre*

Conception : Metropolis - Source : INSEE 2015, OSM, BD TOPO, IGN

0 2 500 5 000 10 000 m

# LA FILIÈRE FORÊT-BOIS



Un taux de boisement très différent au sein des communes du territoire,

97% des espaces forestiers sont privés, très **fragmentés** (0,40 hectare en moyenne par parcelle),

De multiples **risques sanitaires** sont présents sur la ressource,

Un risque lié au **feux de forêt** identifié (Massif de la Double),

Une **filière peu structurée localement** : 5 scieries dans le Sud Charente. Les autres entreprises dans la filière forêt-bois n'utilisent pas ou peu de bois issus du territoire. Elles sont essentiellement situées dans la deuxième transformation ou dans la commercialisation aux clients finaux.

Une **ressource durable dans le temps et un potentiel mobilisable important** (capacité de doubler les prélèvements annuels de bois à l'échelle de la Charente),

Une **filière bois-énergie** à développer (plus de 30 chaufferies collectives implantées sur le territoire du Pays Sud Charente utilisant de la plaquette forestière),

Une capacité de stockage du CO2 à l'échelle du territoire à valoriser (cf. Plan Climat Air Energie Territorial = PCAET).

*Source : La filière-bois dans le Sud-Charente, Pays Sud-Charente, Septembre 2018*

# LA GESTION DE LA FORET : DIFFÉRENTS OUTILS

## De manière générale...

Plusieurs dispositions du **code forestier** règlementent le défrichement et certaines coupes d'arbres pour contrôler l'évolution de la destination forestière des sols et des peuplements :

- Défrichement dans un bois supérieur à 1 ha soumis à autorisation, quelque soit la surface défrichée,
- Surface à partir de laquelle la reconstitution est obligatoire : seuil de coupe de 4 hectares dans un massif d'au moins 10 hectares,

Arrêté préfectoral autorisant les coupes suivantes :

- Coupes d'amélioration effectuées à rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 40% du volume sur pied.
- Coupes rases de peupleraies de moins de 1ha sous réserve de reconstitution dans les 5 ans.
- Coupes rases de résineux de moins de 4ha sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans.
- Coupes rases de taillis simple de moins de 4ha sous réserve de respecter les souches.

## ... dans le PLUi

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

**En Espaces Boisés Classés : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral ou si elles sont prévues dans un Plan Simple de Gestion agréé. Tout défrichement est interdit.**

Article L.151-19 du CU : Le règlement peut identifier et localiser **les éléments de paysage (...)** à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier (...)

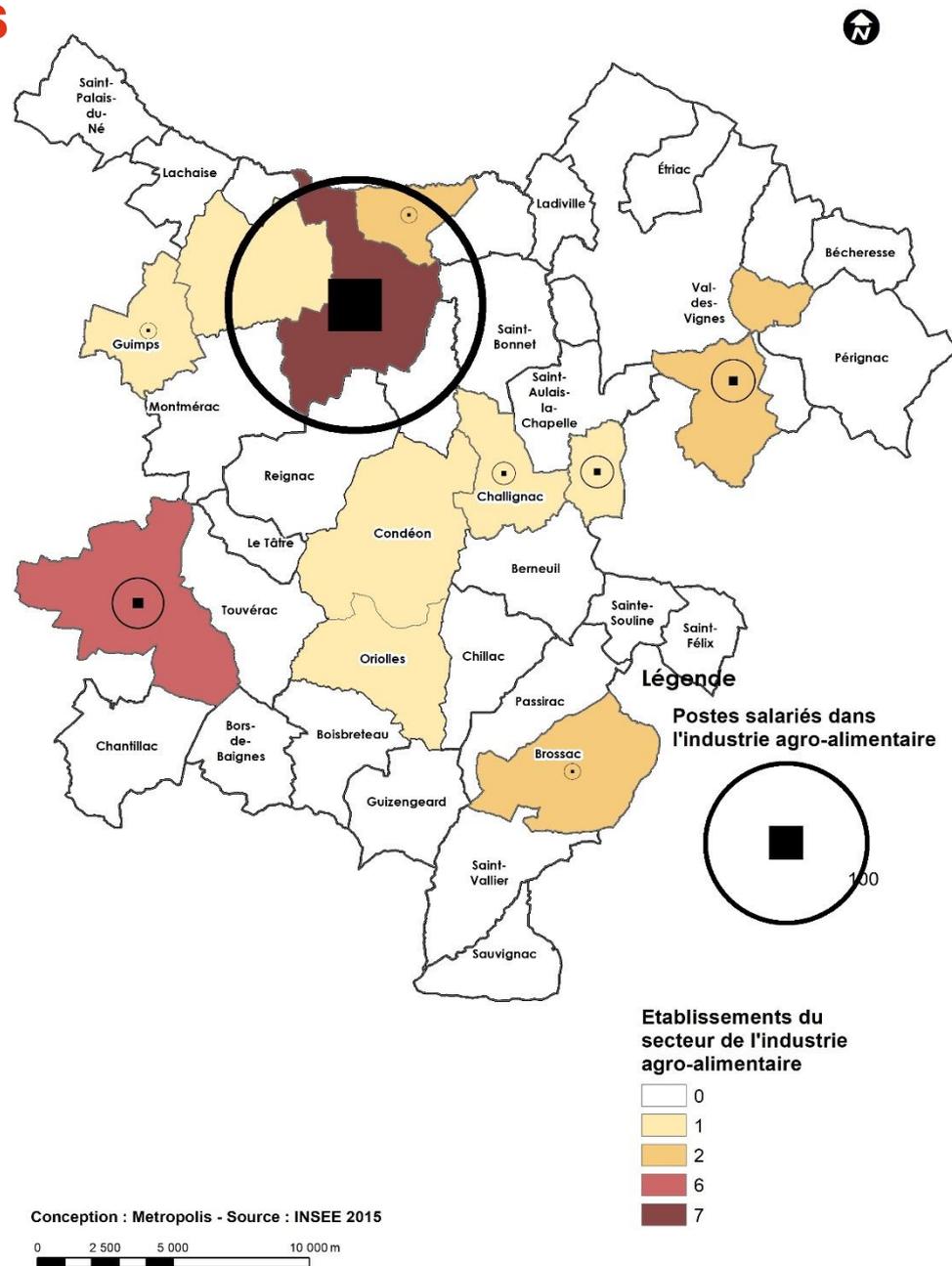
Article L.151-23 du CU : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et **secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, (...)**.

**4**

**OPPORTUNITÉS DE DIVERSIFICATION ET  
DE SOUTIEN À L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET  
SYLVICOLE**

# LES ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES

- **16 établissements** dans le secteur industriel agro-alimentaire en soutien à la production primaire viticole, céréalière et d'élevage.
- Barbezieux-Saint-Hilaire : un établissement emploie 246 personnes.
- L'activité de production céréalière est dépendante des débouchés industriels.
- Les activités d'élevage et de maraichage bénéficient d'avantage d'opportunités de diversification des circuits de ventes et d'activités.
- **Le PLUi peut favoriser (ou non) le développement des activités industrielles et la diversification des activités agricoles commerciales, d'hébergement ou touristiques.**

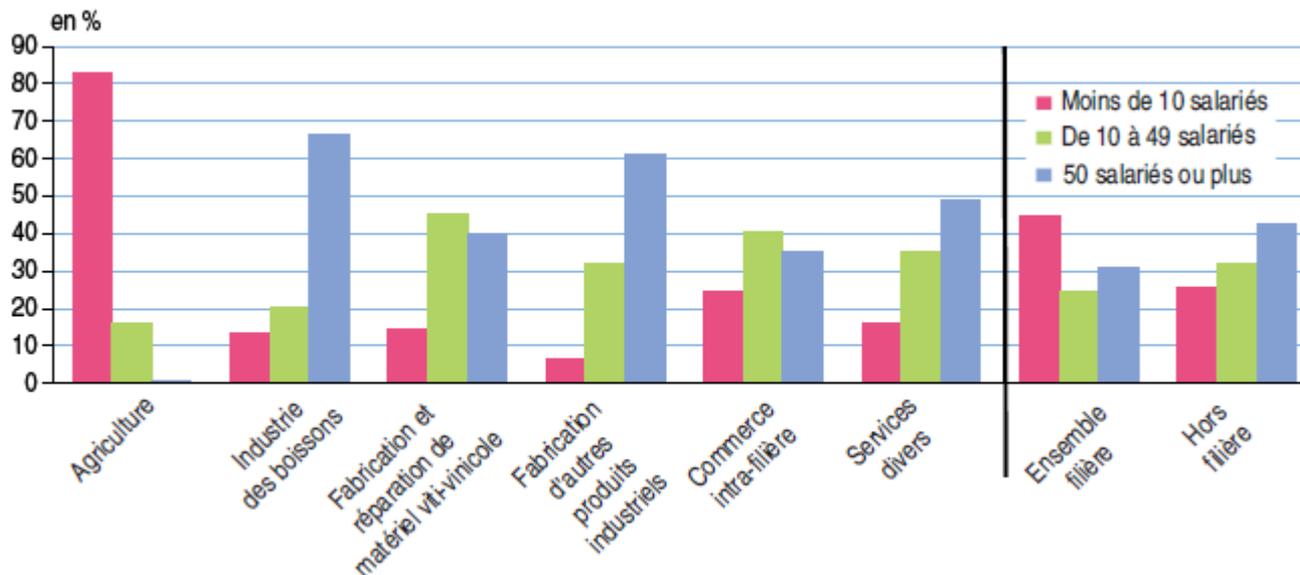


# LA FILIÈRE VITICOLE

Dossier filière viticole INSEE Nouvelle-Aquitaine, Avril 2018 : Le bassin viticole Charentes-Cognac.

- Le bassin viticole Charentes-Cognac dispose d'une filière locale complète, de la production à la commercialisation.
- Certaines activités sont menées par de grands groupes (industrie de boissons, commerces), mais il existe une place importante pour les petites unités notamment sur les filières de production agricole et de produits industriels complémentaires (tonnelleries, caisseries, verreries...).
- Si le bassin cognaçais concentre fortement les grands groupes, **la proximité de la CC 4B Sud-Charente est une opportunité notamment pour l'attractivité des activités de commerce intra-filière et de services divers (logistique > étude SAFER 2013, conditionnement...).**

Emplois par taille d'établissement dans les segments de la filière viti-vinicole du bassin Charentes-Cognac



# LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

- **Le foncier viticole** connaît une valorisation économique importante, la question de sa valorisation par diversification de l'activité ne se pose donc pas. (La valeur vénale moyenne des terrains de vignes libres à la vente a augmenté de 86% entre 2008 et 2017 sur l'AOP Cognac\*). *\*Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr*
- **La valeur foncière des terres** augmente également (de manière plus relative pour les près) depuis 10 ans. Mais, la production agricole associée connaît des difficultés. La valorisation du foncier agricole semble ainsi nécessiter une diversification de la seule activité de production.
- **Le foncier sylvicole** paraît peu mobilisable malgré un potentiel de ressource important.
- Le **territoire s'engage dans une démarche « Territoires à Energie Positive (TEPOS) »** et la mise en œuvre d'un plan d'action qui fera partie du PCAET.
- Néanmoins, le **lien entre PCAET, foncier agricole et développement des énergies renouvelables (mais aussi du paysage)** pose la question du cadre réglementaire à mettre en place au sein du PLUi :
  - **Zones spécifiques à la production d'EnR,**
  - **Règlementation des dispositifs de production sur les constructions,**
  - **Gestion réglementaire des espaces forestiers,**
  - ...

# SYNTHESE

- Les dynamiques, opportunités et menaces qui pèsent sur les secteurs agricoles et sylvicoles soulèvent notamment les questions suivantes :
  - **DE LA PRÉSERVATION ET DE LA VALORISATION DE L'ESPACE AGRICOLE ET SYLVICOLE À LA FOIS EN TANT QU'ESPACE ÉCONOMIQUE PRODUCTIF, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL,**
  - **EN MÊME TEMPS, SE POSE LA QUESTION D'IDENTIFIER, ET DE FAVORISER, OU NON, LES OPPORTUNITÉS DE DIVERSIFICATION ÉCONOMIQUES EN SOUTENANT :**
    - **LES ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES (VENTE DIRECTE, HÉBERGEMENT, TOURISME...),**
    - **LES FILIÈRES INDUSTRIELLES,**
    - **LES FILIÈRES ARTISANALES,**
    - **LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES.**
  - **DE L'OBJECTIF DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, DE LA RESTRICTION DU MITAGE ET DE L'ÉTALEMENT URBAIN,**
  - **DE L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS, DE LA GESTION DES INTERFACES ENTRE ESPACES ET DES NUISANCES LIÉES,**
- **CECI INDUIT UNE NÉCESSAIRE DIFFÉRENCIATION DE RÉGLEMENTATION DES USAGES, DES CONSTRUCTIONS, DES ÉLÉMENTS DE PROTECTION...QU'OFFRENT LE PLUJ.**

**5**

## **CONCERTATION AGRICOLE**

# CONCERTATION AGRICOLE

**AFIN D’AFFINER LE DIAGNOSTIC AGRICOLE ET DE MIEUX COMPRENDRE LES DYNAMIQUES ET ENJEUX PROPRES AU TERRITOIRE, IL EST PROPOSÉ :**

- **La réalisation de 4 réunions de concertation spécifiques à la question agricole durant le mois de février 2019 ;**
- **La diffusion d’un questionnaire à destination de toutes les exploitations agricoles du territoire** (sauf celles concernées récemment par des questionnaires dans le cadre de l’élaboration de document d’urbanisme communaux...)

# ILLUSTRATION DU QUESTIONNAIRE AGRICOLE

## I – Votre exploitation agricole

1 –Présentez brièvement votre parcours et l'évolution de votre exploitation

*Localisation du siège et des constructions à usage agricole (numéros de parcelle) :*

*Formation de l'exploitant :*

*Age :*

*Date d'installation :*

2 –Présentez-nous brièvement votre exploitation aujourd'hui

*Structure de l'exploitation :*

*Surfaces ?*

*Sur quelle commune ?*

*Orientations des productions (raisonnée, bio) ?*

3 – Productions:

*Productions végétales - Productions animales ?*

*Motivations du choix de ces productions ?*

*Part des différentes productions dans l'activité ?*

*Signes de qualité (IGP, AOC, Labels) ?*

*Commercialisation et filière employée (vente directe, coopérative, marchés locaux...) ?*

3 - Au niveau du foncier :

*Part des terres en propriété ?*

*Votre parcellaire est-il groupé/morcelé ?*

*Cela vous pose-t-il des problèmes (transport, usage...) ?*

*- Liens avec le tourisme et le développement local :*

*Gîtes ruraux, tables d'hôtes, camping, réseaux d'accueil (bienvenue à la ferme ...)*

## II – Les menaces pour l'agriculture

4 - Avez-vous été sollicités par des acheteurs potentiels dans un but de construire une habitation ?

- *Quand ? Qu'avez-vous répondu ?*

- *Quelle est votre optique vis-à-vis de vos terres (les garder, peut-être les vendre pour urbanisation...) ?*

5 – Pensez-vous que l'urbanisation menace l'activité agricole locale ?

Si oui, de quelle façon ?

6 – Y a-t-il d'autres menaces sur la pratique de l'activité agricole selon vous ?

## III – La protection de l'agriculture à l'échelle communale

7 – Avez-vous des contacts réguliers avec le conseil municipal ?

8 – Seriez-vous favorable à la mise en place par la commune d'un outil spécifique destiné à protéger l'agriculture ? Pourquoi ?

# ILLUSTRATION DU QUESTIONNAIRE AGRICOLE

## IV – Projet et avenir de l'exploitation

9 – Avez-vous des projets à court et moyen terme sur l'exploitation ?

*Bâti, changement de destination de constructions anciennement agricole ?*

10 - Comment envisagez-vous l'avenir de votre exploitation ?

*Dates d'arrêt de votre activité ?*

*Reprise assurée ou non ? Pour quelles raisons ?*

*Type de reprise : cadre familial ou non, division du parcellaire, location, autre....*

11 – Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), auriez-vous des observations, informations, projets... à intégrer dans le document d'urbanisme ?

- **L'objectif est de parvenir à :**

- Une approche quantitative de l'urbanisation passée en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers passée, servant de référence pour le PLUi,
- Une approche qualitative de l'urbanisation passée en termes de gestion des interfaces et d'intégration paysagère...

- **L'atelier « PCAET »** permettra également d'aborder davantage les questions liées aux enjeux de consommation et de production d'énergies renouvelables, de vulnérabilité et d'adaptation au changement climatique,



# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 13 FEVRIER 2019 A CHILLAC

**Nombre de participants : 16**

Pendant et à l'issue de la présentation des premiers éléments diagnostics et du contexte dans lequel s'inscrit cette démarche de concertation, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Un participant souhaite avoir plus d'informations sur l'évolution des exploitations agricoles ?**
  - Il est indiqué que le nombre d'exploitations agricoles tend à diminuer à l'échelle de la Communauté de Communes.
  - Deux facteurs sont mis en avant : 1- le vieillissement des exploitants agricoles sans avoir systématiquement de repreneur, 2- le phénomène de concentration des exploitations agricoles qui tendent à grossir avec de plus en plus de surfaces exploitées.
- **Les participants ont pu s'interroger sur l'évolution à la hausse des surfaces cultivées au fil des dernières années ?**
  - L'ensemble des participants s'accorde à dire qu'entre 2013 et 2017, beaucoup de surfaces agricoles ont été déclarées à la PAC alors même qu'elles ne l'étaient pas jusqu'à présent.
  - Le phénomène de concentration des exploitations agricoles a contribué à accélérer la déclaration des surfaces agricoles à la PAC.
  - Parmi les « surfaces gelées » comptées dans les nomenclatures de surfaces agricoles, figurent les bandes tampons le long des cours d'eau.
- **Concernant les interactions entre agriculture et urbanisme, la remarque suivante est émise :**
  - « C'est presque toujours sur les bonnes terres que se développe l'urbanisation ».
- **Un participant demande des précisions sur le rôle de la SAFER dans la conception du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) :**
  - Il est répondu qu'en matière agricole, les principaux partenaires publics sont la Chambre d'Agriculture et l'INAO.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 13 FEVRIER 2019 A CHILLAC

- **Un participant conteste les chiffres mettant en lumière le déboisement important qui aurait eu lieu depuis 1999 sur le territoire :**
  - Le participant précise qu'il y a eu énormément de reboisement après la tempête de 1999. L'exemple de la commune de Chillac est donné.
  - Après vérification, la remarque est jugée pertinente et l'analyse de l'évolution de l'occupation des sols depuis 1999 sur la base des photographies aériennes démontre le phénomène de défrichage après la tempête, parfois de remembrement de parcelles, et de replantation (majoritairement vers de la culture de pins) durant les années suivantes.
  - Les plantations n'entrent dans la nomenclature « bois » qu'au bout de 15 ans, ce qui explique ce déficit de boisement enregistré entre 1999 et 2012.
  - Ces explications ont été ensuite reprises lors des réunions de concertation suivantes.
- **Concernant les modes de gestion des espaces boisés il est précisé :**
  - Des plans de gestion par groupement forestier vont être réalisés (cela concerne plusieurs centaines d'hectares).
- **Le PLUi peut-il interdire les projets éoliens :**
  - Non, le PLUi ne peut interdire les projets de production d'énergie renouvelable mais peut donner des secteurs préférentiels par exemple.
- **Concernant la valeur du foncier agricole :**
  - L'ensemble des participants s'accorde à dire qu'il n'y a pas de réelle diminution du prix du foncier. Seul les prix des prèes semblent stagner.
  - Il est noté que cela représente un frein à l'installation de jeunes agriculteurs.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 15 FEVRIER 2019 A BARRET

**Nombre de participants : 10**

Pendant et à l'issue de la présentation des premiers éléments diagnostics et du contexte dans lequel s'inscrit cette démarche de concertation, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Le nombre d'emplois agricoles sur le territoire fait l'objet de commentaires :**
  - En terme de dynamique, la tendance à la diminution du nombre d'emplois agricoles ne traduit pas une réalité unanimement perçue.
  - Les exploitants ont de plus en plus recours à des entreprises de prestations de services, notamment dans le domaine viticole, pour trouver de la main d'œuvre.
  - Ces prestataires utilisent de manière importante une main d'œuvre étrangère.
  - Ces emplois ne sont donc pas comptés dans les statistiques.
- **Les participants ont pu s'interroger sur l'évolution à la hausse des surfaces cultivées au fil des dernières années ?**
  - Une participante estime qu'il y a de plus en plus de surfaces en jachère à Saint-Palais du Né.
  - De même, il est constaté de moins en moins de cultures et de plus en plus de luzerne... pour assainir la terre et enrichir les sols.
  - Il est indiqué qu'autour de Salles de Barbezieux, il y a une grande surface agricole gelée autour de la ressource en eau.
- **Concernant les interactions entre agriculture et urbanisme, la remarque suivante est émise :**
  - Pour la protection des espaces agricoles, il est indiqué qu'il conviendrait mieux de construire sur des terres pauvres...
  - Or, l'attractivité résidentielle du territoire se situe majoritairement au nord, alors même que les terres à plus faible valeur se situent plutôt au sud.
  - Il est également relevé qu'il est difficile de trouver des logements à destination des ouvriers agricoles sur le territoire, alors même que la main d'œuvre présente (saisonniers,...) reste importante.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 15 FEVRIER 2019 A BARRET

- **Un participant conteste les chiffres mettant en lumière le déboisement important qui aurait eu lieu depuis 1999 sur le territoire :**
  - un participant précise qu'il y a eu une forte augmentation de plantations de peupleraie ces dernières années.
- **Est-il prévu de déboiser pour la mise en place de projets éoliens :**
  - Il est répondu qu'au regard des particularités du territoire, celui-ci semble plus se diriger vers les projets de parc photovoltaïque.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 22 FEVRIER 2019 A CHANTILLAC

**Nombre de participants : 16**

Pendant et à l'issue de la présentation des premiers éléments diagnostics et du contexte dans lequel s'inscrit cette démarche de concertation, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Le nombre d'emplois agricoles sur le territoire fait l'objet de commentaires :**

- Il est précisé que les emplois sont décomptés en fonction du lieu du siège de la société prestataire de service.
- Ceci semble donc fausser le nombre d'emplois agricoles réels du territoire.
- La plupart des entreprises prestataires de services sont localisées dans le territoire du Grand Cognac.
- Les participants indiquent qu'il serait intéressant de rapporter le nombre d'emplois à l'évolution du nombre d'exploitation sur la même période.

- **Les participants ont pu s'interroger sur l'évolution à la hausse des surfaces cultivées au fil des dernières années ?**

- Il est précisé que dans le domaine de la viticulture, le territoire des 4B Sud Charente représente environ 8% de l'encépagement de Cognac.

- **Concernant les interactions entre agriculture et urbanisme, la remarque suivante est émise :**

- l'application de l'article D.112-1-23 du Code rural et de la pêche maritime paraît très contraignant sur le processus de construction du projet de développement urbain du territoire.

- Constat de l'arrivée des néo-ruraux qui n'acceptent pas l'activité agricole : les conflits d'usage augmentent.

- Un élu d'Oriolles constate que le travail de la terre agricole est plus difficile sur la partie sud du territoire et que paradoxalement il y a une forte urbanisation autour de Barbezieux sur de bonnes terres cultivables.

- Il est répondu que ce n'est pas le fait de mettre des espaces constructibles qui fait venir de nouveaux habitants. Il faut que cela corresponde à des besoins.

- Un élu indique que chaque commune doit pouvoir porter sa pierre à l'édifice dans la construction du projet de PLU.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 22 FEVRIER 2019 A CHANTILLAC

- **Concernant le contexte agricole général :**
  - Les participants ont dressé le profil d'un contexte agricole difficile, en déclin.
  - Les exploitants ont des difficultés à vivre de l'exploitation de leurs terres. L'élevage est en forte diminution pour des raisons économiques et administratives. A ceci s'ajoute les conflits d'usage en augmentation suite à l'arrivée de nouveaux habitants.
  - De plus, la culture de céréales est également en déclin.
  - Sans la PAC, l'agriculture est perdue sur cette partie du territoire.
  - Aujourd'hui, la vigne (qui commence à s'étendre vers le Sud) et les énergies renouvelables peuvent apporter un complément de revenus.
  - Une des conséquences de ces évolutions est le boisement de tout le Brossacais au détriment des espaces ouverts encore existants. Il est nécessaire de créer une nouvelle économie dans les territoires situés au Sud des 4B pour qu'ils continuent à vivre et à faire vivre leurs habitants/propriétaires.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 27 FEVRIER 2019 A CHAMPAGNE-VIGNY

**Nombre de participants : 9**

Pendant et à l'issue de la présentation des premiers éléments diagnostics et du contexte dans lequel s'inscrit cette démarche de concertation, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Concernant la transmission des questionnaires aux exploitants agricoles :**
  - Il est précisé que les questionnaires n'ont pas été transmis aux communes d'Etriac et des Coteaux Blanzacais, car cette démarche y a déjà été réalisée il y a quelques mois. Les questionnaires vont donc être repris.
- **Le nombre d'emplois agricoles sur le territoire fait l'objet de commentaires :**
  - Les participants s'accordent à dire que les chiffres semblent faussés le nombre d'emplois agricoles réels du territoire.
  - Un participant indique qu'il est difficile de trouver de la main d'œuvre locale, et que l'usage de prestataires de services s'est accéléré ces dernières années.
- **Concernant l'évolution des exploitations :**
  - Dans les exploitations agricoles céréalières qui se concentrent, la mécanisation permet d'adapter la production tout en ayant moins de salariés.
  - Il est précisé que des exploitations agricoles des 4B Sud Charente ont été absorbées par des exploitations extérieures au territoire.
- **Concernant les interactions entre agriculture et urbanisme, la remarque suivante est émise :**
  - Suite au témoignage d'un refus de CU pour un fils d'exploitant agricole, il est effectivement indiqué qu'il n'est pas possible de construire une maison où l'on veut pour son enfant quand on est agriculteur.
  - Constat de la nécessité de préparer les habitants à la pression venue d'Angoulême.
  - Des participants reviennent sur les limitations de constructibilité dans la mise en place des projets de développement urbain dans les documents d'urbanisme : cela est jugé inéquitable, notamment pour les communes qui étaient sous RNU et qui ne pouvaient pas se développer.
  - Le rôle du PLUi est dans ce cadre de construire un projet de territoire où chaque commune doit apporter sa contribution en fonction de ses atouts et de ses faiblesses.
  - Un participant indique qu'il faut également tenir compte des territoires qui jouxtent les 4B Sud Charente dans la construction du projet, et des dynamiques induites...

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 27 FEVRIER 2019 A CHAMPAGNE-VIGNY

- **Va-t-il y avoir des projets de parc éolien ?**
  - Cette question n'a pas été abordée lors de la réunion publique de Chantillac mais ce volet doit être pris en considération dans la construction du PLUi. A ce stade, rien n'est défini.
- **Concernant la valeur du foncier agricole :**
  - Concernant le foncier, le prix va forcément augmenter. Le Grand Cognac cherche sur le secteur à planter de la vigne.
  - Malgré des résultats moyens, le prix des terres céréalières continue également à augmenter. Des investisseurs viennent de l'extérieur (Nantes)... Il y a des placements qui se font.
- **Concernant le contexte agricole général :**
  - Sur le nord du territoire des 4B Sud Charente, ce sont surtout les exploitations viticoles qui vivent bien. Même les structures céréalières sont difficiles à maintenir, ou alors elles doivent atteindre une taille significative. Il commence à y avoir des exploitations de plusieurs centaines d'hectares...
  - Problème de la tuberculose sur les élevages.



# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX**

**Réunions publiques du 18 septembre  
et du 02, 09 et 16 octobre 2019**

# **1** RAPPELS

# Un PLUi avec un volet PCAET pour un projet de territoire

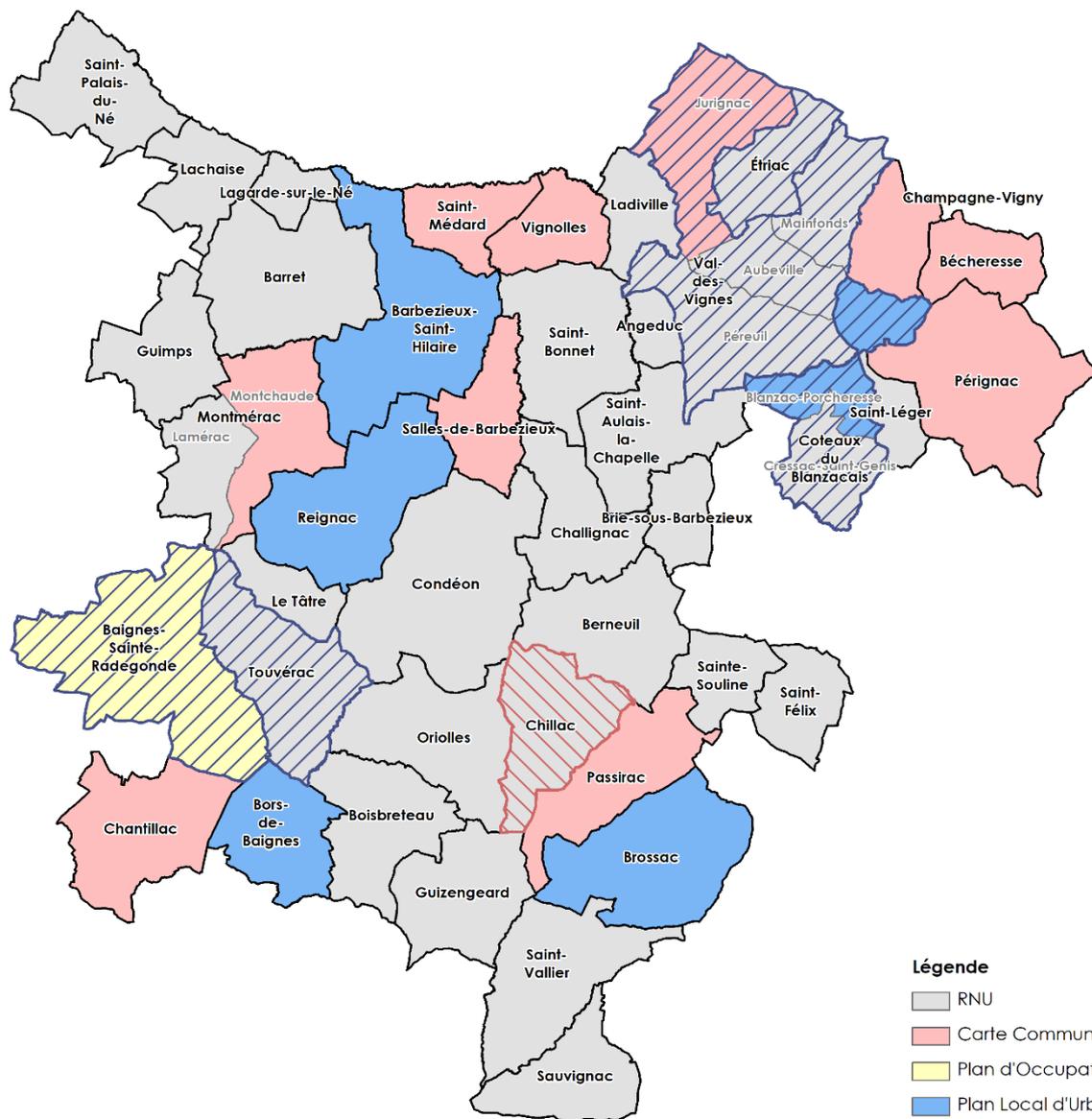


Toutes les communes ne gèrent pas le droit des sols sur la même base :

- ❑ Règlement National d'Urbanisme
- ❑ Carte Communale
- ❑ Plan d'Occupation des Sols
- ❑ Plan Local d'Urbanisme

Toutes les communes n'ont pas de documents d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme sont souvent anciens pour les communes qui en ont...



Conception : Metropolis - Sources : OSM - CdC 4B Sud-Charente

- Légende**
- RNU
  - Carte Communale
  - Plan d'Occupation des Sols
  - Plan Local d'Urbanisme
  - CC en élaboration
  - PLU en révision / élaboration

# Un PLUi qui s'appuie sur des fondamentaux...

## **Article L.101-1 Code de l'urbanisme :**

**Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.**

**Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.**

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article **L.101-2**, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

## **Article L.101-2 Code de l'urbanisme :**

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

**1° L'équilibre** entre :

- **Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;**
- **Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;**
- **Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**
- **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;**
- **Les besoins en matière de mobilité ;**

# Un PLUi qui s'appuie sur des fondamentaux...

## Article L.101-2 suite :

2° **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes** pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° **La prévention des risques naturels prévisibles**, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° **La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

# Un PLUi qui s'inscrit dans une hiérarchie de normes

## → Socle législatif :

Code de l'urbanisme

Loi SRU, Loi urbanisme et habitat, Les lois

Grenelle 1 & 2, Loi ALUR. ....

## → Les documents d'urbanisme:

Carte Communale

Compatibilité

**PLUi**

PLU

ZAC

PLH

PDU,

etc.

## → Les documents supérieurs :

SDAGE, SAGE, ...

Les Risques, ...

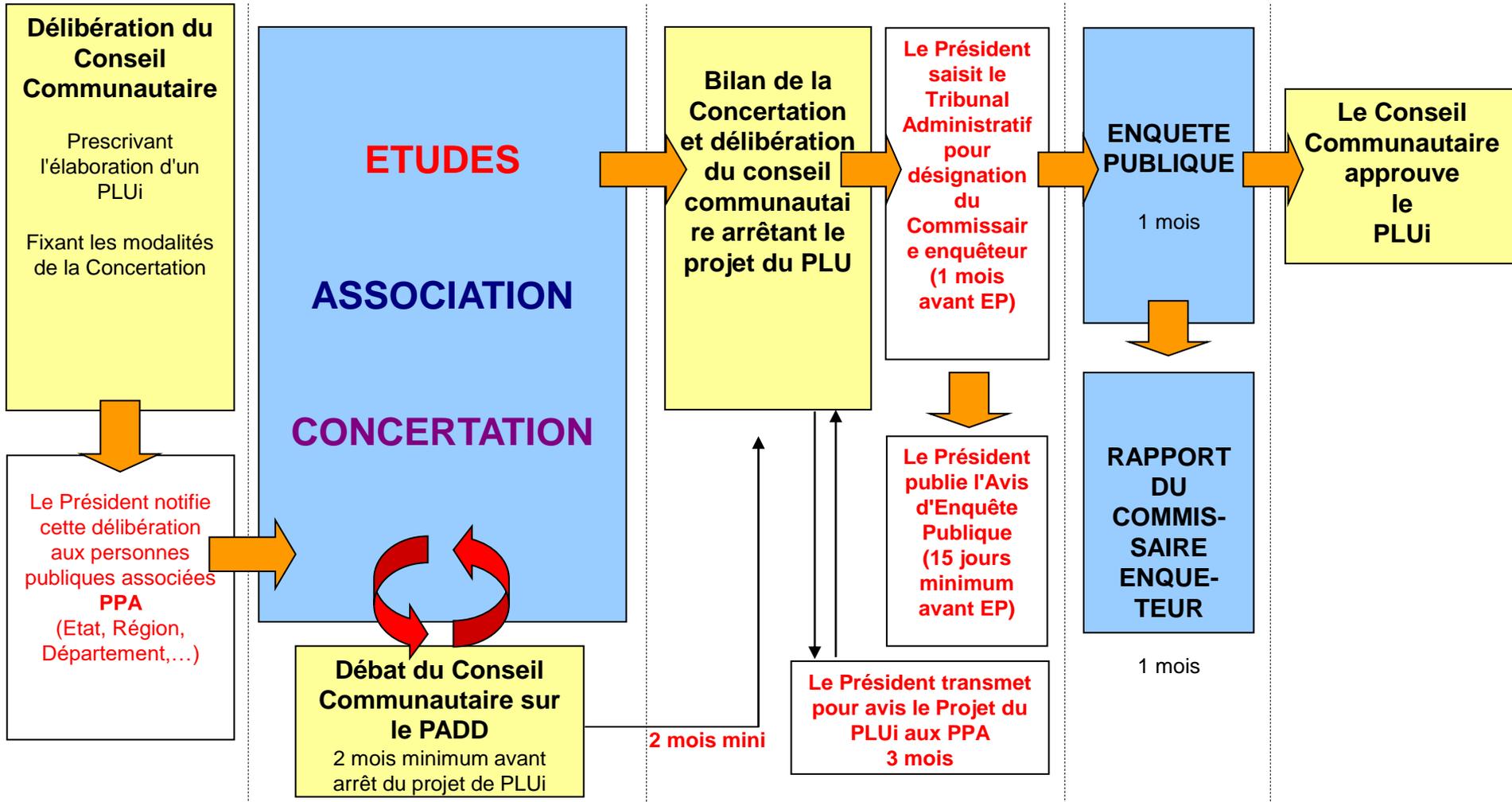
Le SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine

Absence de  
SCoT

Le projet de territoire matérialisé par le PLUi doit être réalisé en compatibilité notamment avec le Schéma Régional de Développement Durable de la Nouvelle Aquitaine...

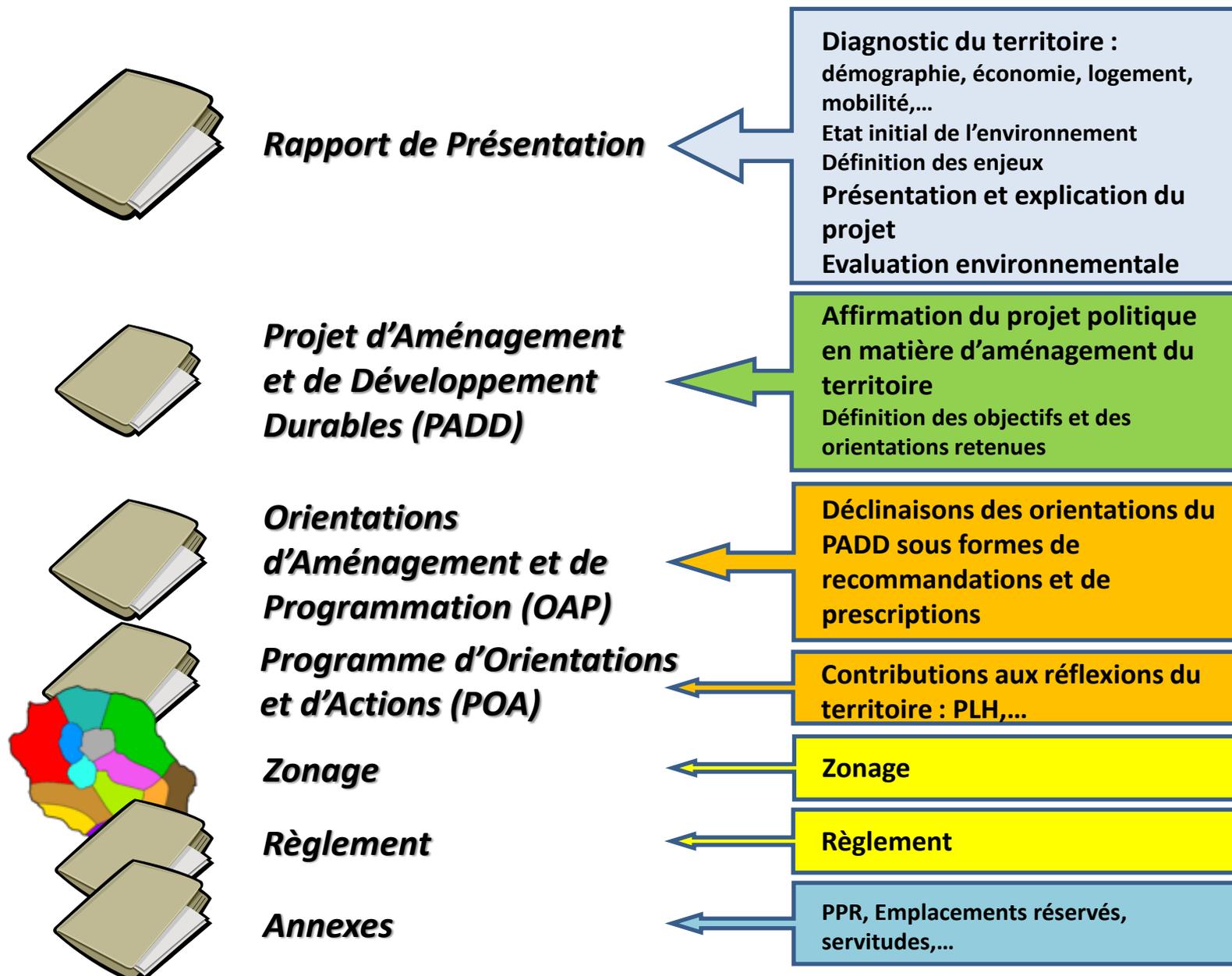
# Les étapes d'élaboration du PLUi

## □ Rappel des différentes étapes à suivre...



Une Conférence Intercommunale des Maires pour valider le processus de concertation et une Conférence Intercommunale des Maires avant l'approbation.

# Le PLUi-H : un document qui se construit par étapes



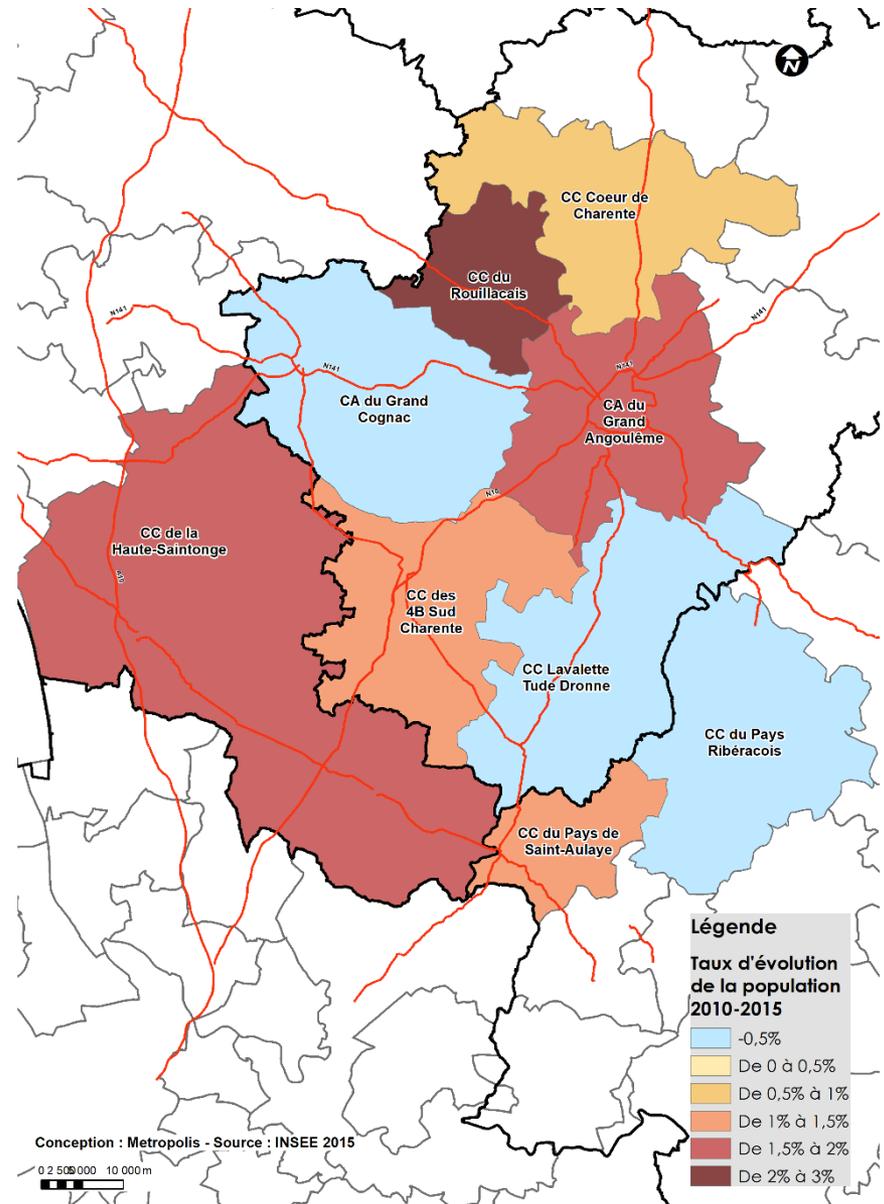
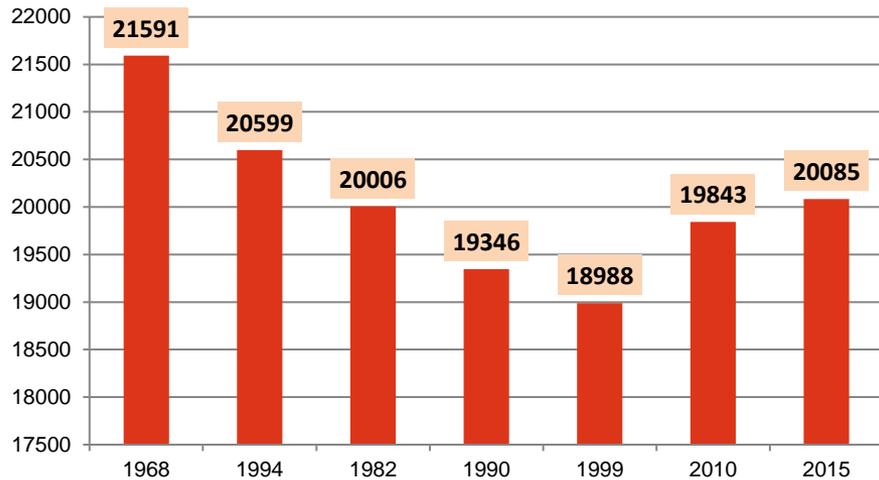
**1**

**PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE  
DÉMOGRAPHIQUE ET LA STRUCTURE DU PARC  
DE LOGEMENT**

# EVOLUTION DEMOGRAPHIQUES

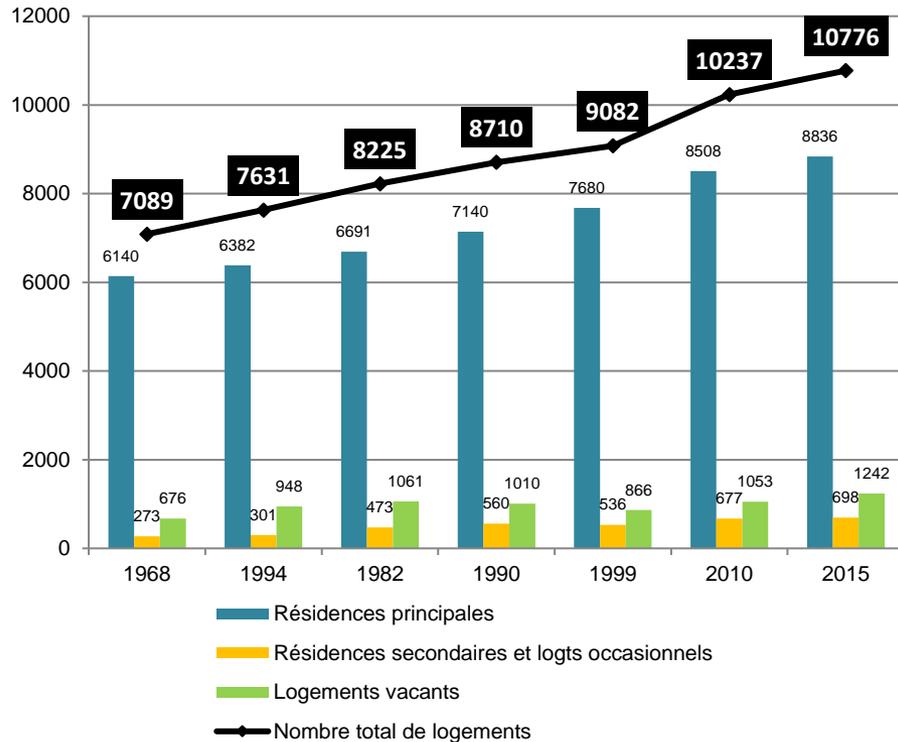
- A long terme, une baisse de la population :  
- **1506** habitants depuis 1968
- Un regain d'attractivité dans les années 2000 :  
+ **855** habitants entre 1999 et 2010
- Une stabilisation de la population depuis 2010 : + **242** habitants

Evolution de la population

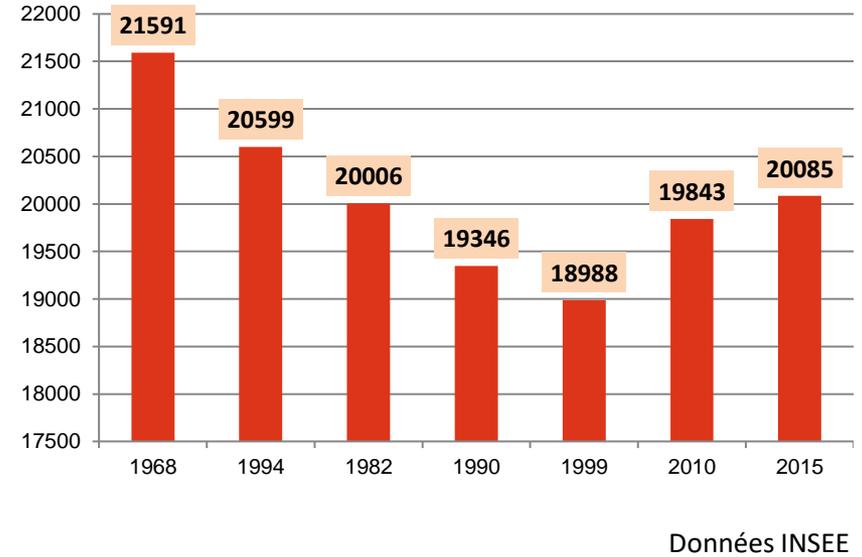


# OUVERTURE A L'URBANISATION ET CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE NE SONT PAS CORRELEES...

Evolution du parc de logements



Evolution de la population

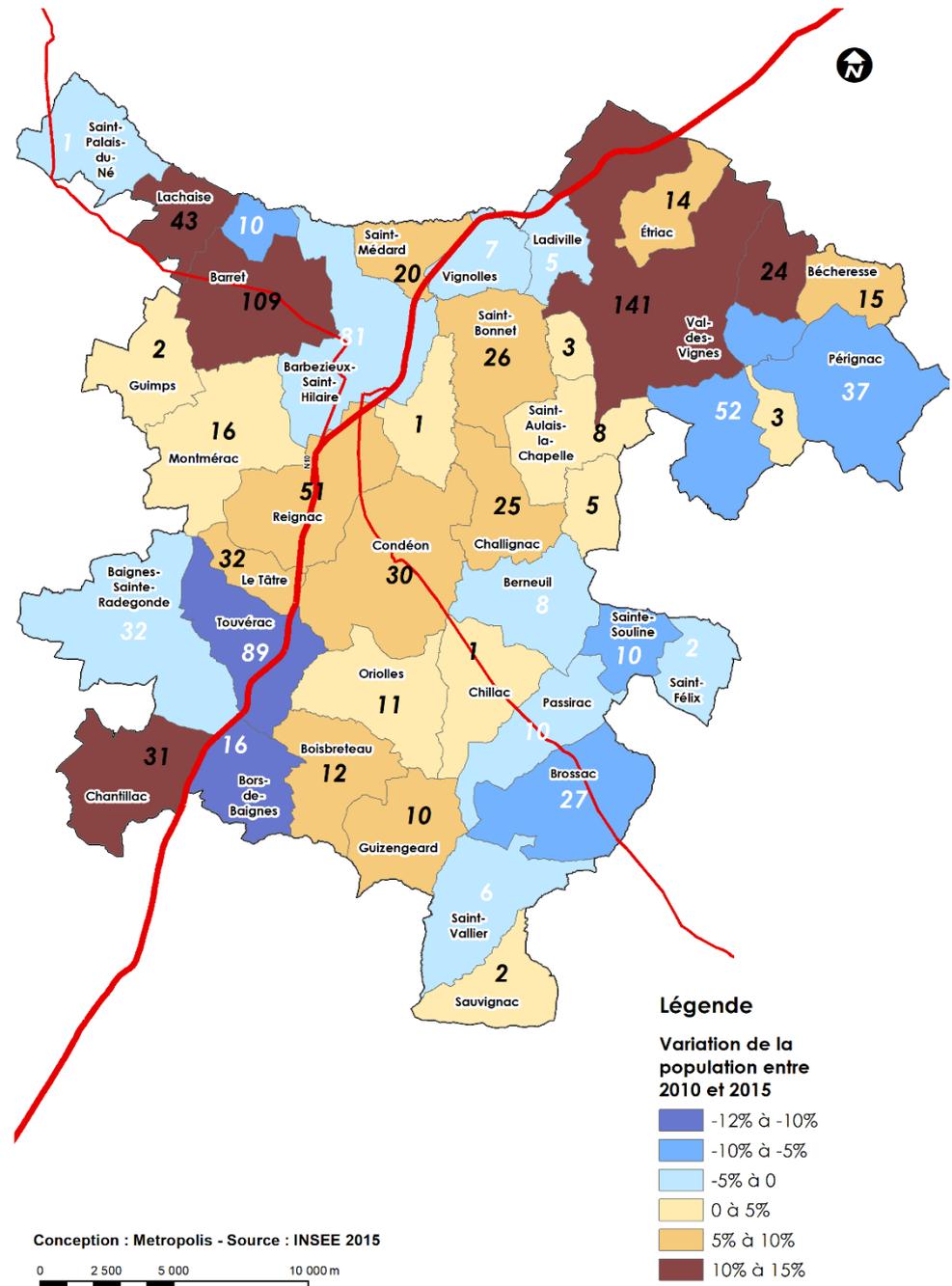
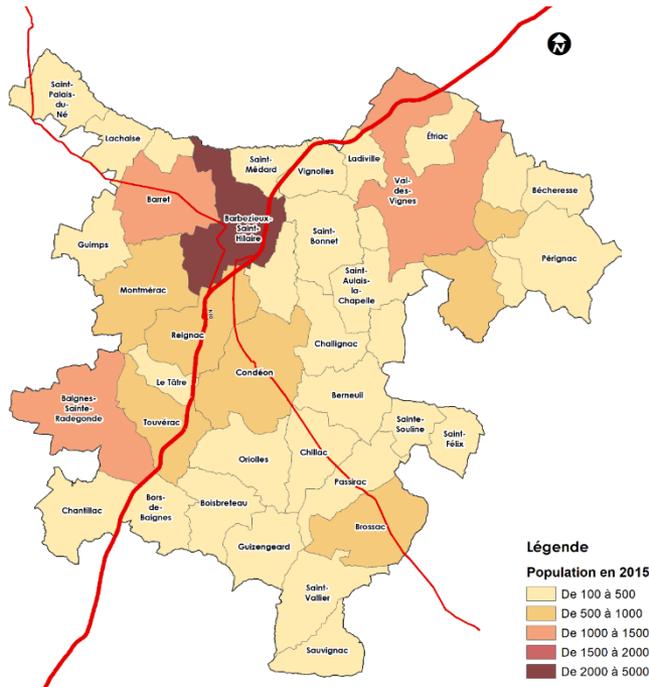


## Entre 2010 et 2015 :

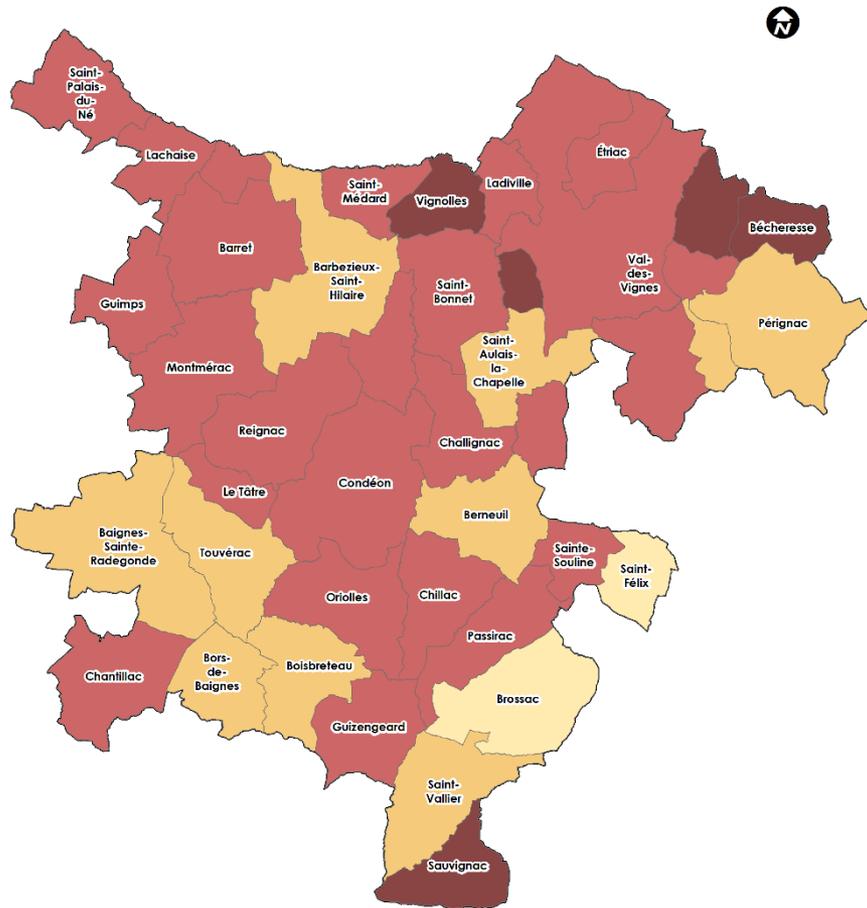
- **Diminution de la taille moyenne des ménages passant de 2,25 à 2,20 habitants**
  - **+ 539 logements...**
    - **...dont 328 résidences principales pour 242 habitants supplémentaires**
      - **189 logements vacants supplémentaires**

# EVOLUTION DEMOGRAPHIQUES

- Une croissance démographique sur les communes aux franges du territoire **vers Cognac** (Lachaise, Barret) **et Angoulême** (Val des Vignes).
- Une large façade Est connaît un départ de populations.
- Des **dynamiques contrastées** au sein des communes les plus peuplées.



# STRUCTURE PAR AGES

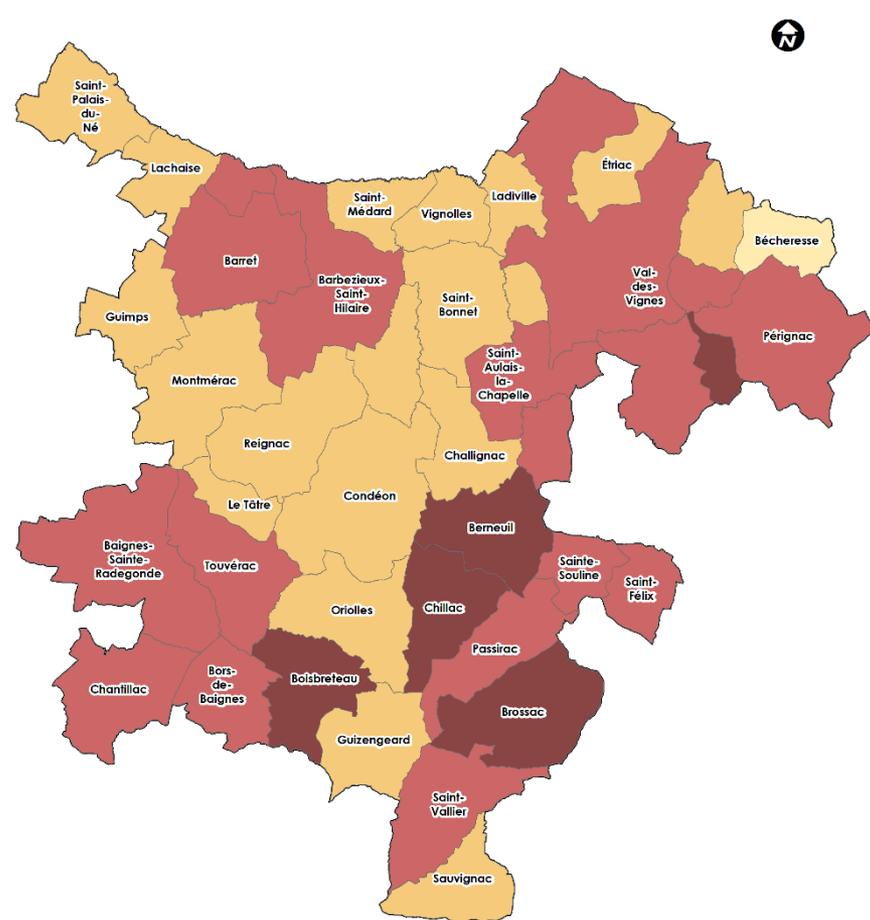


Conception : Metropolis - Source : INSEE 2015



## Légende

Part des moins de 15 ans



Conception : Metropolis - Source : INSEE 2015



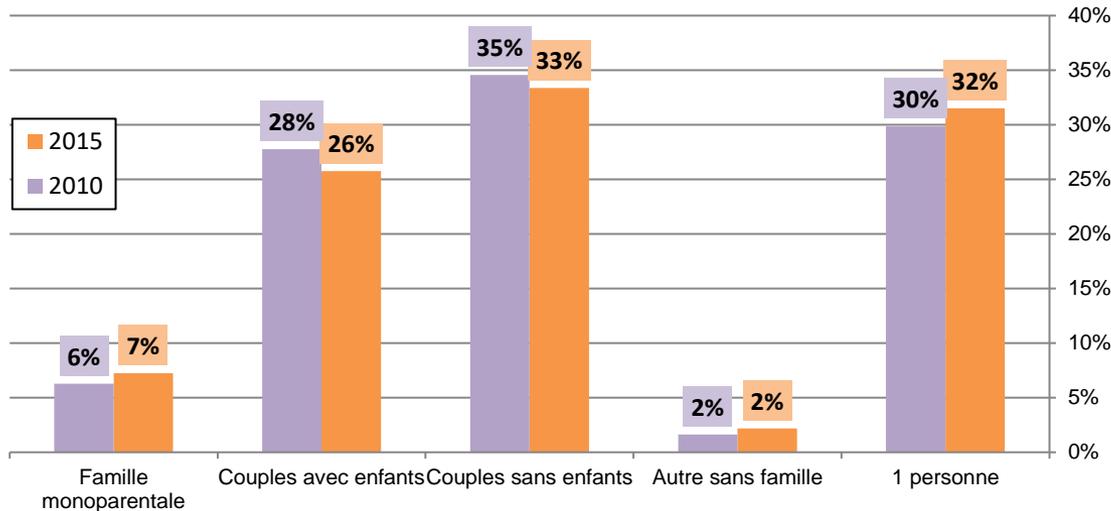
## Légende

Part des plus de 60 ans

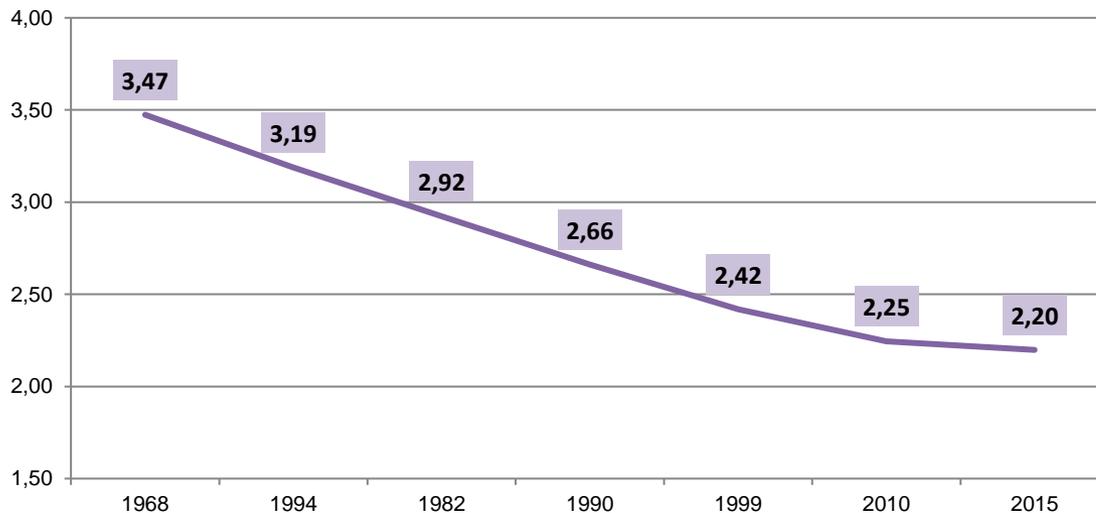


# STRUCTURE DES MENAGES

Répartition des ménages par types (en %)



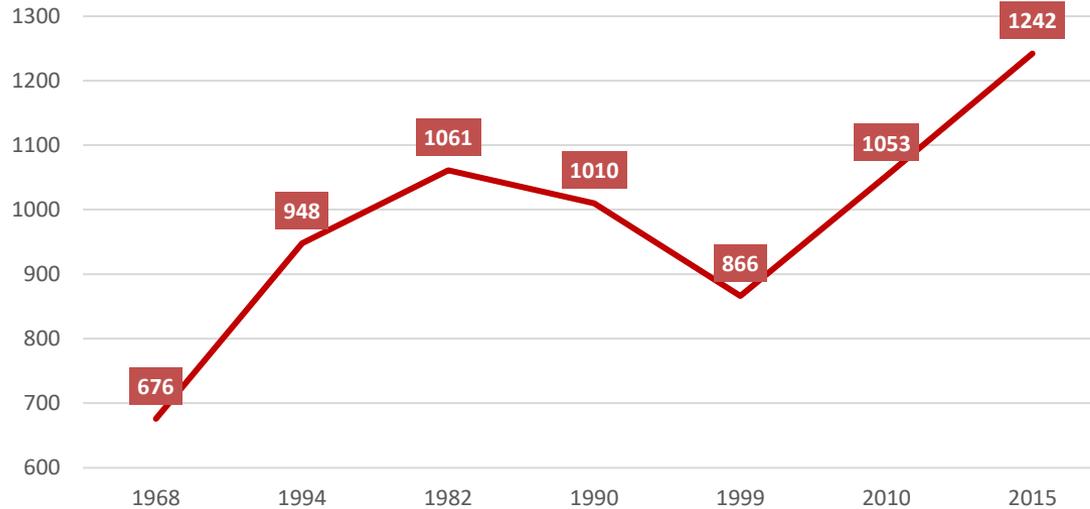
Evolution de la taille des ménages



- **Une proportion importante de couples sans enfants** : à mettre en corrélation avec la part des personnes âgées de + de 60 ans
- **Une baisse de la proportion des couples avec enfant** : traduit un solde naturel négatif et une attractivité limitée pour les actifs
- **Une augmentation des ménages composé d'une seule personne** :
  - Personnes âgées,
  - Actifs
  - Décomposition familiale...
- **Une baisse continue de la taille des ménages** qui reste supérieure à celle du département (2,12).
- L'analyse au sein du territoire permet d'appréhender le type de ménage résidant par commune.

# L'ENJEU DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

Evolution du nombre de logements vacants



Part de logements vacants dans le parc

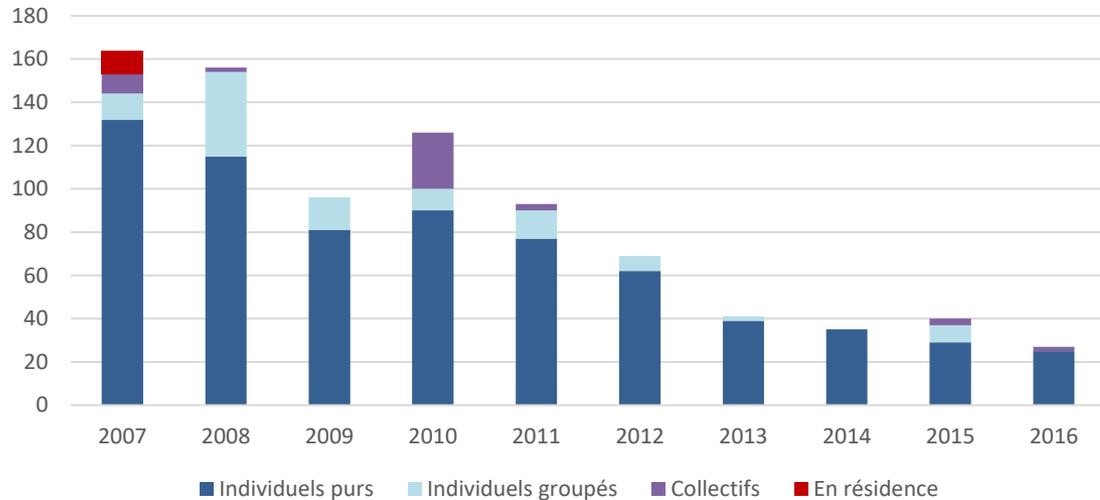
	1999	2010	2015
CC Cœur de Charente	8,8	9,4	10,9
CA du Grand Cognac	8,0	9,3	9,7
<b>CC des 4B Sud Charente</b>	<b>9,5</b>	<b>10,3</b>	<b>11,5</b>
CC Lavalette Tude Dronne	9,0	9,7	11,1
CC de la Haute-Saintonge	9,0	10,2	11,5
Charente	8,3	9,6	10,4

- Une augmentation continue depuis 1999 du stock de logements vacants.
- Une amplification du phénomène de vacance sur l'ensemble du département.
- Une vacance structurelle\* : + de 50% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans. 20% le sont depuis plus de 10 ans.
- Plusieurs problématiques :
  - Des logements médiocres / insalubres plus habitables en l'état,
  - Des logements peu ou plus adaptés aux attentes des populations,
  - Une dévalorisation des cœurs de bourgs.

\*FILOCOM 2013

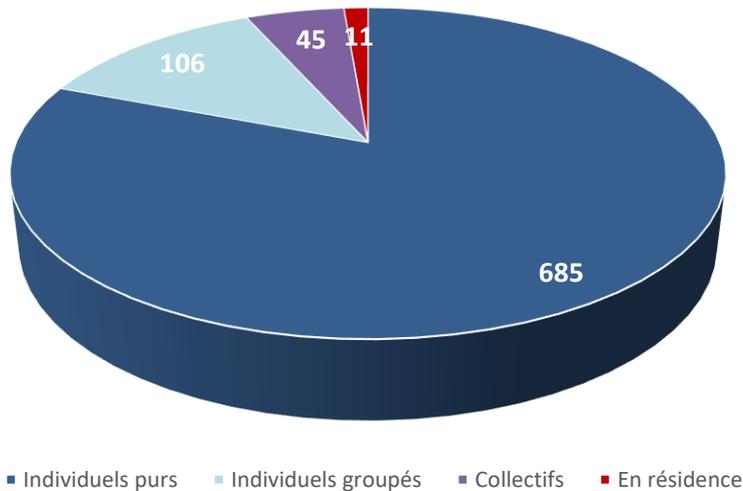
# LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS

Dynamique de production de logements par types



- Les données INSEE ne fournissent que l'évolution du stock de logements mais il existe des démolitions / reconstructions.
- Les données SITADEL assurent l'exhaustivité du nombre de logements commencés sur un territoire.
- Entre 2007 et 2016 (10 ans), **847 logements ont été commencés sur la CC 4B Sud Charente.**
- Entre 2010 et 2015 (période de référence INSEE), 364 logements ont été commencés pour l'accueil de 202 nouveaux habitants.

Répartition de la production de logements par type



# PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA DUREE DU PLUI

	Hypothèse basse 0,12%	Hypothèse médiane 0,24%	Hypothèse haute 0,50%
Habitants supplémentaires	246	496	1045
Logements pour l'accueil de nouvelles population	119	239	505
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	291		
Total de logements à mettre sur le marché	410	530	796

La mise sur le marché de logements peut résulter :

- De la production de logements neufs sur des espaces agricoles et naturels,
- De la production de logements neufs au sein des zones déjà artificialisées,
- De la reprise de logements vacants,
- Du changement de destination des constructions existantes (bureaux, commerces, bâtis agricoles...

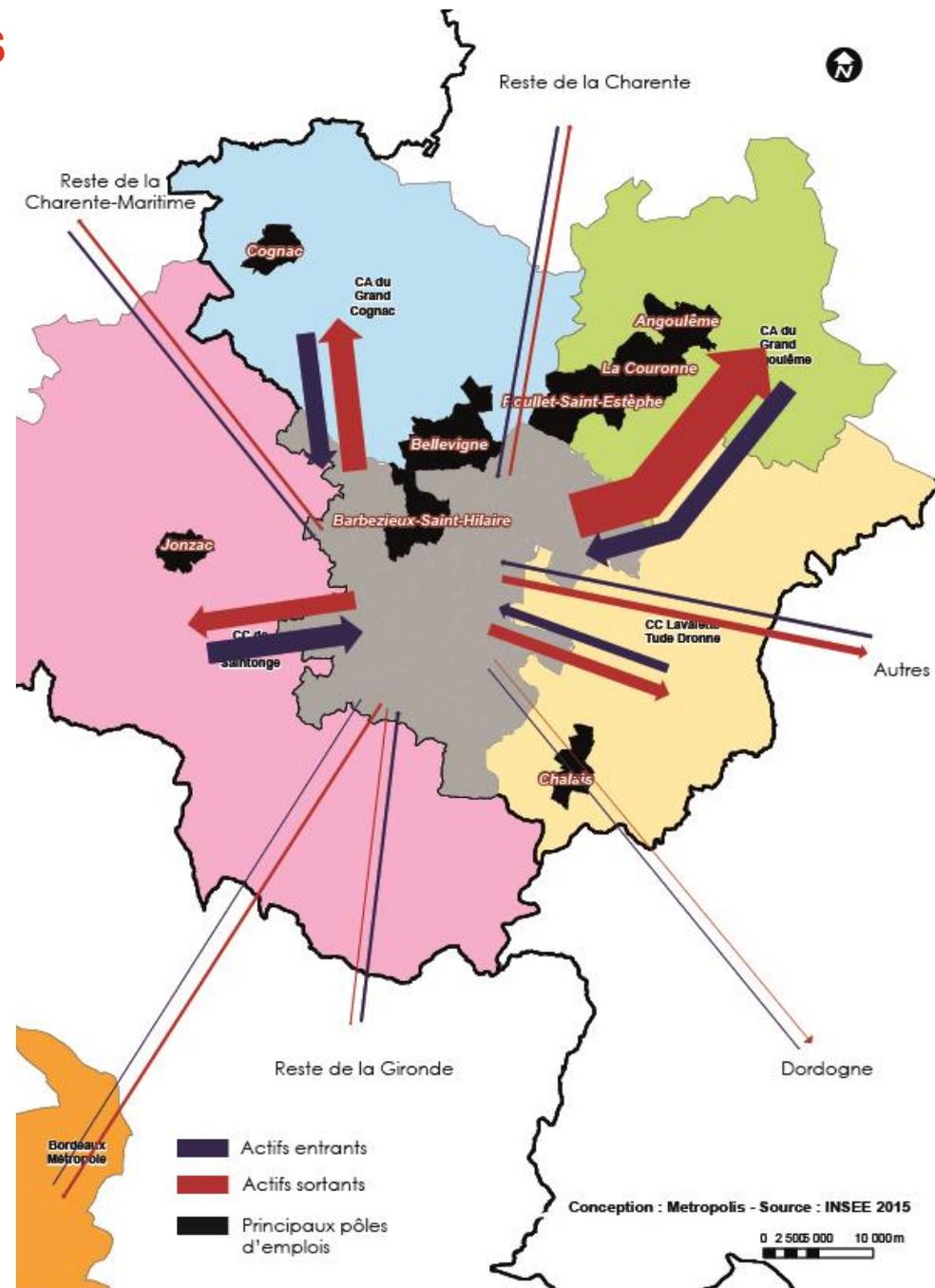
**Il s'agit d'hypothèses théoriques...**

# LES FLUX PENDULAIRES EXTERNES

- 33% des actifs résidant sur la CC 4B Sud-Charente travaillent à l'extérieur .
- Un déficit conséquent avec la CA du Grand Angoulême,
- Des échanges stables avec la CA du Grand Cognac et la CC de la Haute-Saintonge.

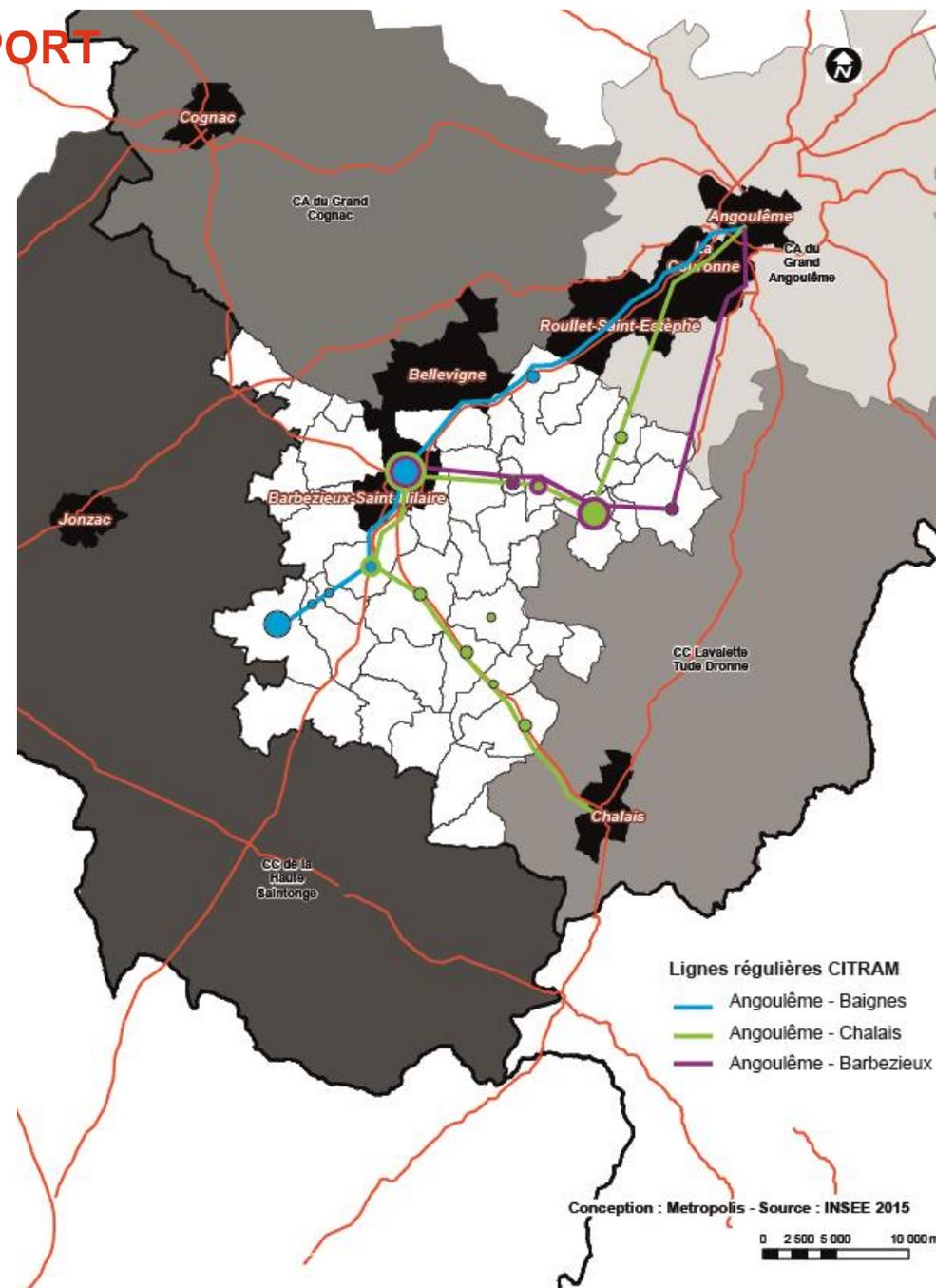
Flux internes	Flux sortants	Flux entrants
5178	3068	2153
50%	30%	20%

	Sortants	Entrants
Angoulême	447	106
La Couronne	222	64
Cognac	175	40
Jonzac	104	15
Chalais	103	24
Bellevigne	43	106
Rouillet-Saint-Estèphe	52	60



# LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

- Les déplacements domicile-travail **se concentrent fortement au Nord du territoire** :
  - N10 vers Barbezieux-Saint-Hilaire et Angoulême,
  - D731 vers Cognac,
  - D699 vers Jonzac.
- **85% des déplacements pendulaires sont réalisés en voiture.**
- Malgré un réseau plutôt développé, le réseau CITRAM n'est que peu utilisé : **7% des déplacements sont réalisés en transports en commun** (horaires, fréquences, temps de trajets...)
- **Un potentiel de développement du covoiturage** qui pourrait être étudié notamment à travers la mise en place d'aires de covoiturage (par les collectivités et/ou le privé) pour atténuer les émissions de GES.
- Des solutions peuvent être recherchées pour **favoriser les aménagements dédiés aux modes actifs & doux (marche, vélo...)** alors que **33% des actifs travaillent et résident dans la même commune.**



# ANALYSE COMPAREE DES DYNAMIQUES LOCALES

- Une perspective d'accueil de population qui s'appuie sur les dynamiques connues dans le passé par la CC 4B Sud Charente et les territoires voisins : à long, moyen et court termes.
- **Une analyse théorique qui sert de « cadrage » afin :**
  - **D'appréhender le nombre de logements à mettre sur le marché**
  - **D'appréhender la consommation d'espaces liée.**

*Taux de croissance annuel moyen*

Territoire	1990-2015	1999-2015	2010-2015
<b>CC 4B Sud Charente</b>	0,16%	0,40%	0,24%
CA du Grand Angoulême	0,16%	0,44%	0,33%
CC Lavalette Tude Dronne	-0,04%	0,14%	-0,11%
CC de la Haute-Saintonge	0,36%	<b>0,65%</b>	0,32%
Département de la Charente	0,15%	0,29%	<b>0,12%</b>

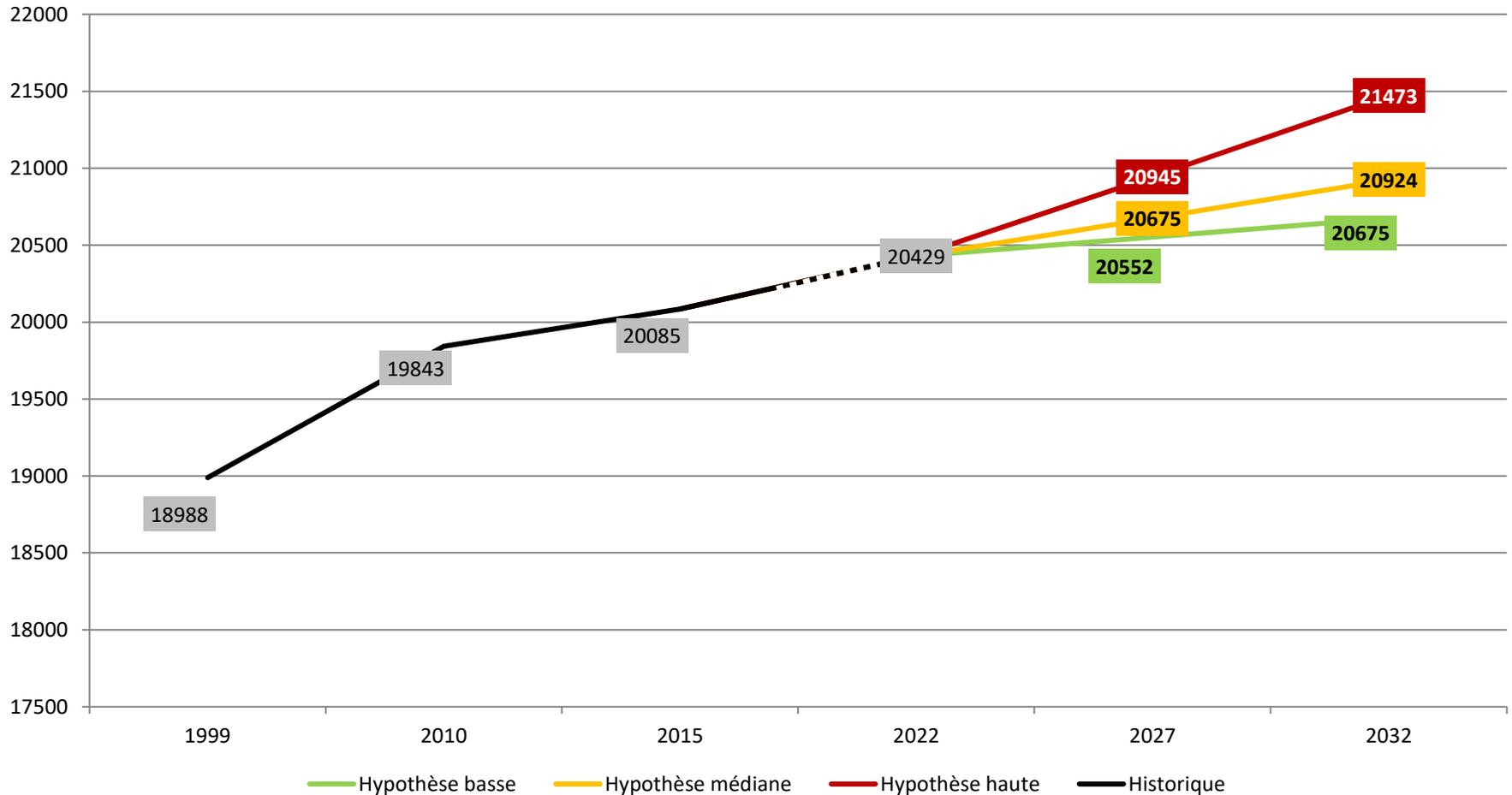
# ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE JUSTIFIABLE SUR LE TERRITOIRE

- 3 hypothèses théoriques de « cadrage » justifiables :

		Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
		<b>0,12%</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,50%</b>
Date d'Arrêt N	2022			
N+1	2023	25	49	102
N+2	2024	49	98	205
N+3	2025	74	147	308
N+4	2026	98	197	412
N+5	2027	123	246	516
N+6	2028	148	296	621
N+7	2029	172	346	726
N+8	2030	197	396	832
N+9	2031	222	446	938
N+10	2032	246	496	1045
<b>Habitants supplémentaires</b>		<b>246</b>	<b>496</b>	<b>1045</b>

# ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE JUSTIFIABLE SUR LE TERRITOIRE

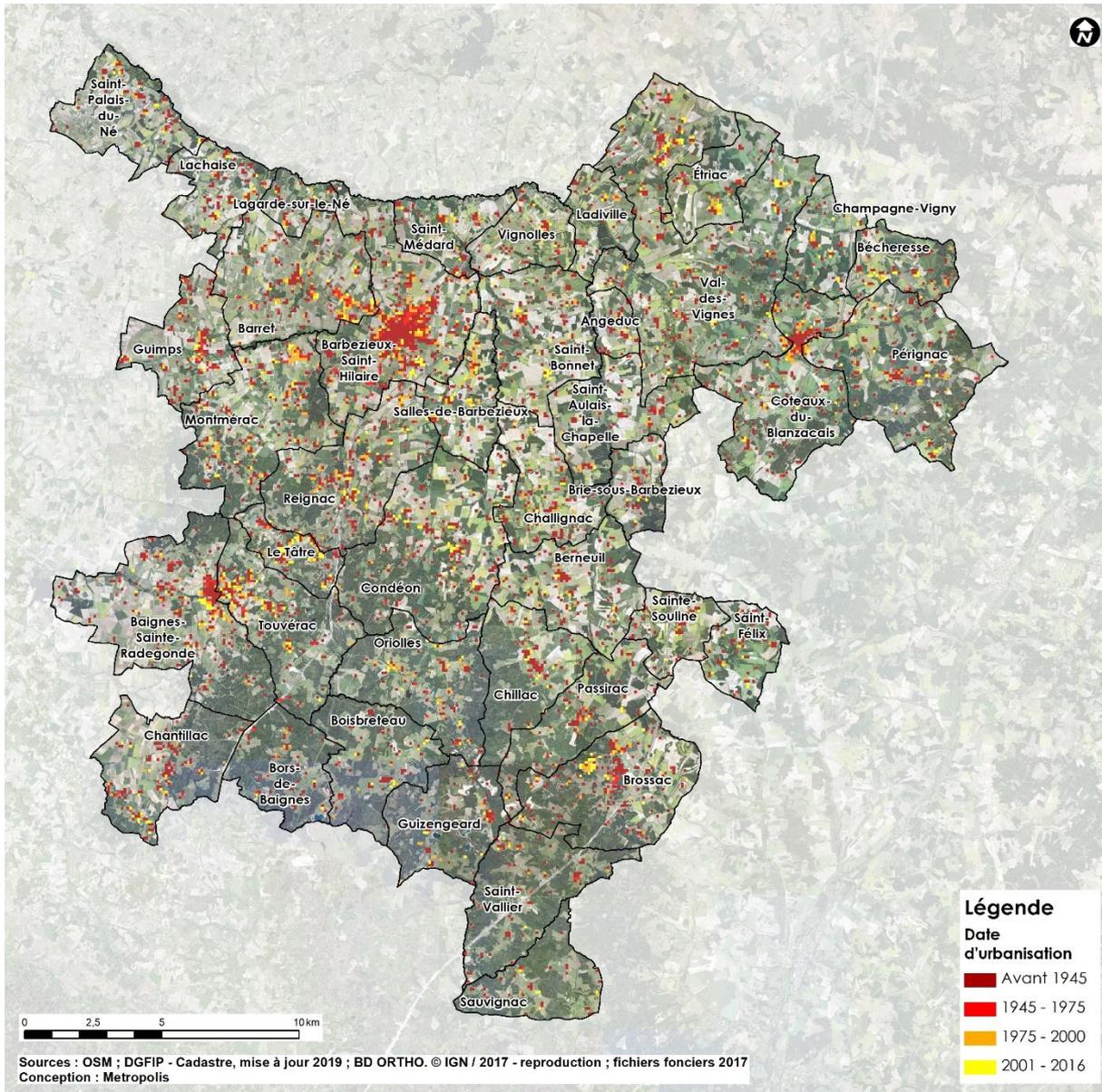
Hypothèses démographiques justifiables sur la CC 4B Sud Charente



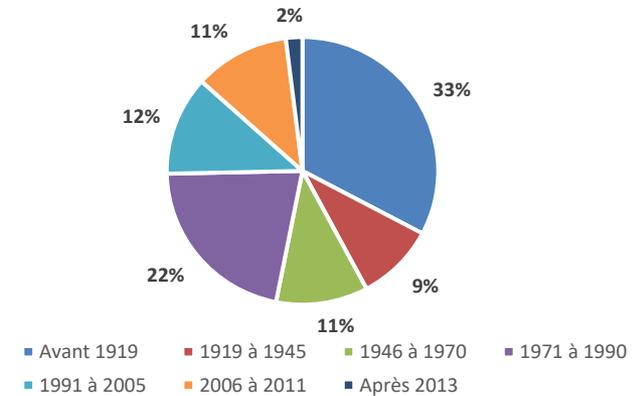
La tendance 2015-2022 est calculée en appliquant le TVAM connu sur 2010-2015.

## **2** ANALYSE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

# EVOLUTION DE L'URBANISATION DU TERRITOIRE : DE 1951 A NOS JOURS...

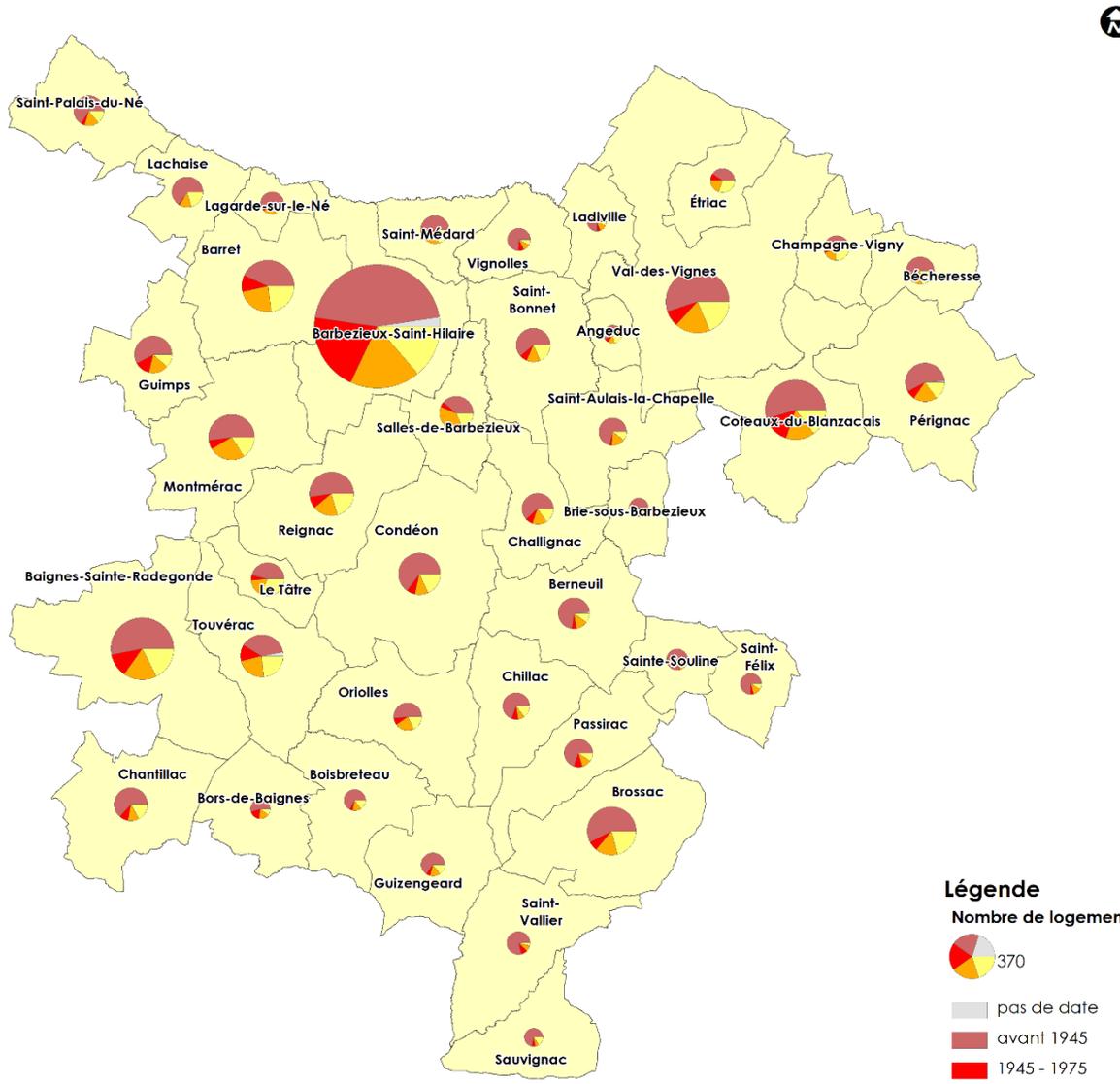


Période de constructions des résidences principales

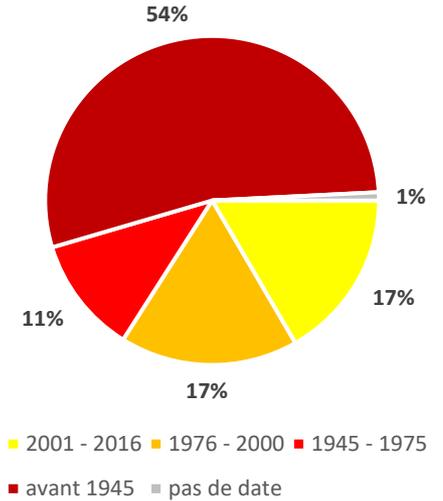


- Un mitage de l'urbanisation qui est relativement ancien...
- ... et qui continue
- Un développement urbain qui s'est accéléré ces dernières années, notamment au début des années 2000.

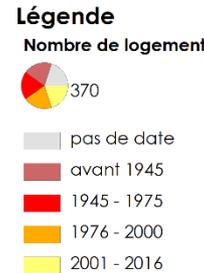
# EVOLUTION SPATIALISEE DU PARC DE LOGEMENTS



Date de construction des logements



- Un développement urbain qui s'est accéléré ces dernières années, notamment au début des années 2000.
- Une forte présence de logement ancien, notamment sur les communes les moins peuplées.



Conception : Metropolis - Sources : Metropolis ; OSM ; CdC 4B Sud-Charente ; Fichiers fonciers 2017



### Composants urbains

*Îlots denses*

*Bâti en ordre continu, en alignement sur rue, créant un ensemble compact.*

*Parcellaire de taille et de forme relativement homogène*

*Hauteur du bâti compris généralement entre R+1+Combles à R+3*

### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

*Immeuble subdivisés en logements de taille variable*

*Type de logements dominants : T2 – T3*

### Caractéristiques fonctionnelles

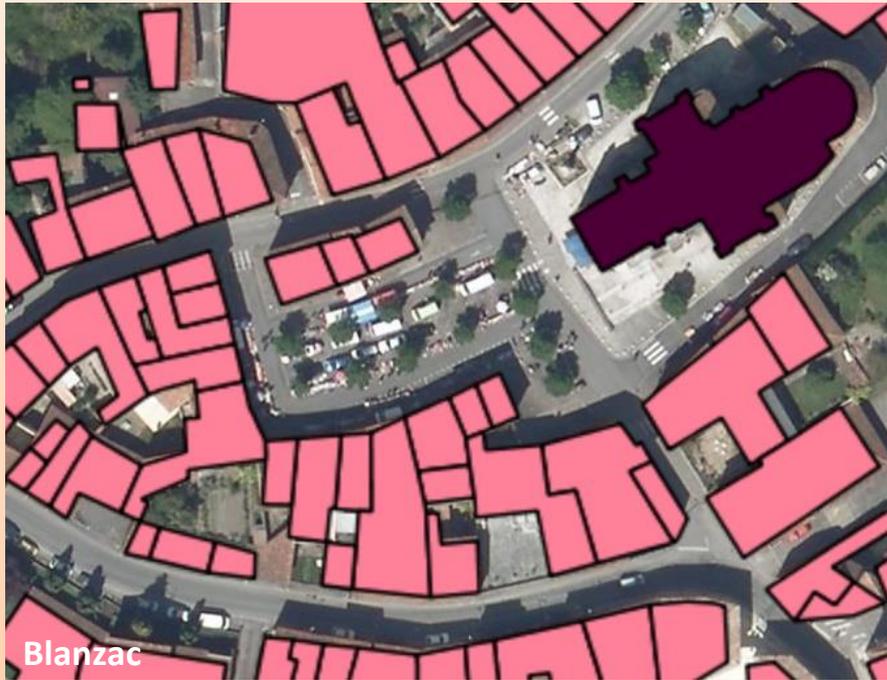
*Tracé viaire étroit*

*Espaces non bâtis constitués de cours intérieures*

*Stationnement résidentiel sur rue ou privé*

### Usages dominants

*Mixité fonctionnelle importante avec des RDC dédiés à d'autres destinations que l'habitat*



### Composants urbains

*Îlots denses*

*Bâti en ordre continu, en alignement sur rue, créant un ensemble compact.*

*Parcellaire de taille et de forme relativement homogène*

*Hauteur du bâti compris généralement entre R+1 et R+2+combles*

### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

*Immeuble subdivisés en logements de taille variable*

*Type de logements dominants : T3*

### Caractéristiques fonctionnelles

*Tracé viaire étroit à large*

*Espaces non bâtis constitués de cours intérieures ou jardins*

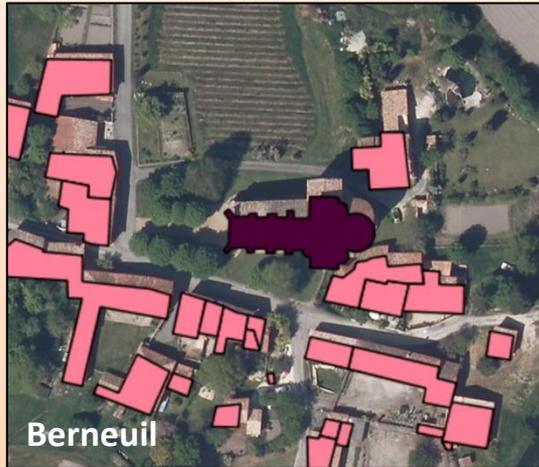
*Stationnement résidentiel sur rue ou privé*

### Usages dominants

*Mixité fonctionnelle importante avec des RDC dédiés à d'autres destinations que l'habitat*

### Exemples de communes concernées :

*Baignes-Sainte-Radegonde / Brossac / Blanzac*



### Composants urbains

*Pas de concept d'îlot*

*Tissu urbain compact en ordre continu, semi-continu ou discontinu*

*L'alignement sur rue crée l'identité urbaine*

*Parcellaire de taille et de forme relativement homogène*

*Hauteur du bâti compris généralement entre Rez-de-chaussée et R+1+combles*

### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

*Immeuble subdivisés en logements de taille variable*

*Type de logements dominants : T4*

### Caractéristiques fonctionnelles

*Tracé viaire étroit à large*

*Espaces non bâtis constitués de jardins*

*Stationnement résidentiel sur rue ou privé*

### Usages dominants

*Faible mixité fonctionnelle et présence ponctuellement de constructions agricoles*

### Exemple de communes concernées :

*Berneuil, Condéon, Lachaise, Chillac, Boisbreteau, Pérignac, Saint-Léger, Challignac, Reignac...*

# FORMES URBAINES EXISTANTES

## Les bourgs ruraux administratifs

1  
logt/ha



Brie-sous-Barbezieux



Vignolles



Touvérac



Bors-de-Baignes



### Composants urbains

*Pas de concept d'îlot*

*Tissu urbain peu dense*

*Une implantation tournée vers les emprises publiques pour signaler les équipements*

*Hauteur du bâti qui marque la présence des équipements*

### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

*Pas d'homogénéité*

### Caractéristiques fonctionnelles

*Tracé viaire large*

*Stationnement public*

### Usages dominants

*Faible mixité fonctionnelle (équipements et parfois habitations)*

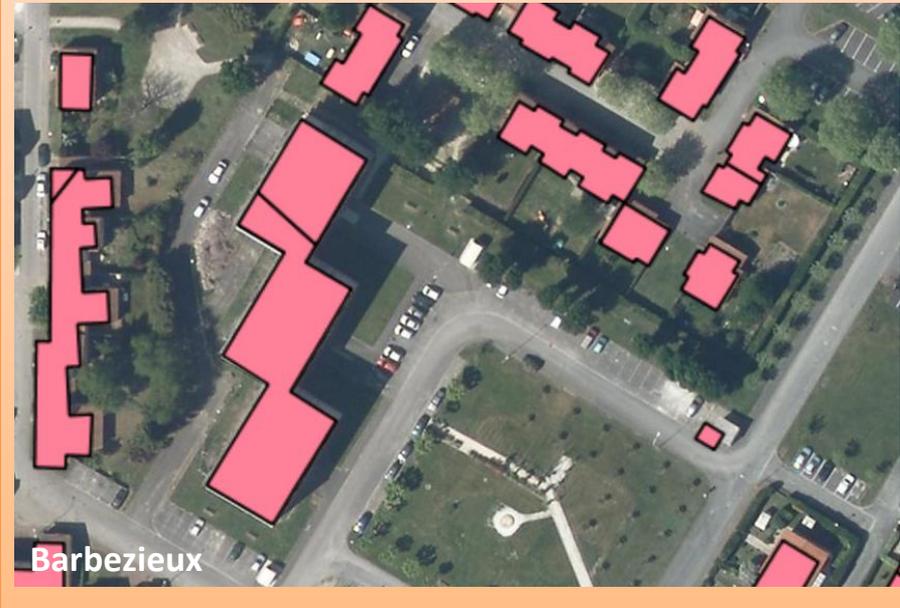
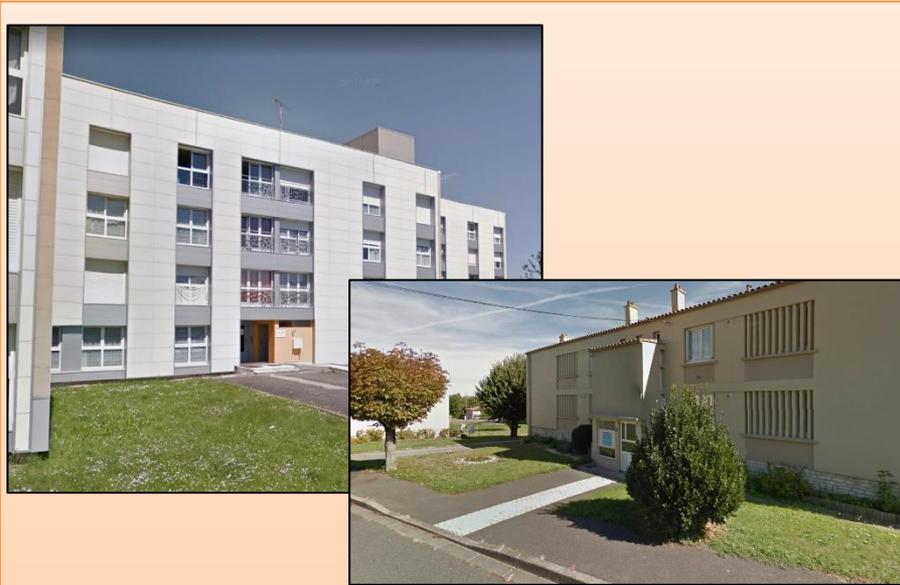
### Exemples de communes concernées :

*Bors-de-Baignes, Vignolles, Touvérac, Lagarde-sur-le-Né, Brie-sous-Barbezieux, Sainte-Souline, Etriac,...*

# FORMES URBAINES EXISTANTES

## Les grands ensembles d'habitat collectif

30  
logts/ha



Barbezieux

### Composants urbains

*Immeubles d'habitation (barres et tours) de faible emprise au sol.*

*Zones de verdure où est implanté le stationnement associés aux logements (le stationnement peut être aussi en pieds d'immeuble).*

*Proximité d'équipements et parfois présence équipements dans les opérations.*

*Hauteur du bâti compris généralement entre R+1 et R+4*

### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

*Habitat collectifs HLM et privé : T1 à T5 et +*

*Type de logements dominants : T4 – T5*

### Caractéristiques fonctionnelles

*Tracé viaire large*

*Stationnement privé (garage) ou en pied d'immeuble*

### Usages dominants

*Fonction résidentielle dominante*

*Conception associant parfois habitat et équipements*

### Exemple de commune concernée :

*Barbezieux Saint-Hilaire*

# FORMES URBAINES EXISTANTES



Baignes-Sainte-Radegonde

## Les quartiers résidentiels contemporains de logements individuels

10  
logts/ha

### Composants urbains

*Lotissements sur emprise plus ou moins importante (de quelques milliers de m<sup>2</sup> à plusieurs ha).*

*Taille des lots variables de (de quelques centaines de m<sup>2</sup> à 2-3 ha).*

*Bâti discontinu en RDC ou R+1, type pavillon avec jardin clôturé.*

### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

*Maison individuelle*

*Type de logements dominants : T5*

### Caractéristiques fonctionnelles

*Tracé viaire étroit*

*Espaces non bâtis constitués de cours intérieurs*

*Stationnement résidentiel sur rue ou privé*

### Usages dominants

*Usage résidentiel*

### Exemples de communes concernées :

*Barbezieux Saint-Hilaire, Baignes Sainte-Radegonde, Val-des-Vignes*

# FORMES URBAINES EXISTANTES

## Les extensions contemporaines

5  
logts/ha



Barbezieux



Baignes-Sainte-Radegonde

### Composants urbains

*Îlots peu denses*

*Bâti en ordre discontinu avec recul des constructions à au moins 5 mètres des emprises publiques.*

*Parcellaire de taille et de forme relativement homogène*

*Hauteur du bâti compris généralement entre Rez-de-Chaussée et R+1*

### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

*Habitation individuelle de type pavillonnaire*

*Type de logements dominants : T4 – T5*

### Caractéristiques fonctionnelles

*Tracé viaire large*

*Espaces non bâtis constitués de jardins privatifs*

*Stationnement résidentiel majoritairement privé*

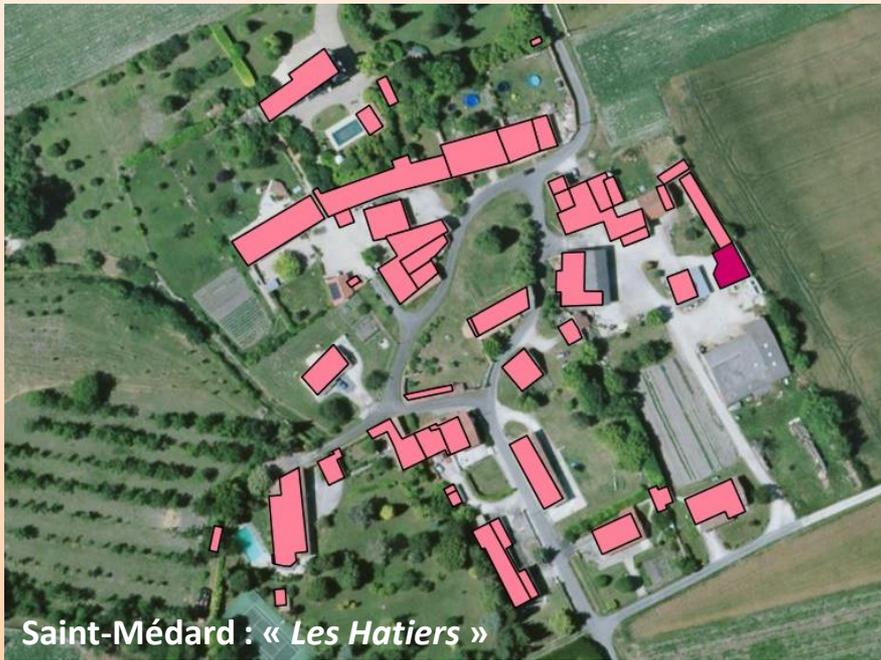
### Usages dominants

*Très faible mixité fonctionnelle*

*Usage résidentielle*

### Exemples de communes concernées :

*Barbezieux Saint-Hilaire, Baignes Sainte-Radegonde, Brossac, Val-des-Vignes, Guimps, Le Tâtre, Blanzac,...*



Saint-Médard : « Les Hatiers »



### Composants urbains

*Bâti dense et imbriqué*

*Bâti en ordre continu ou semi-continu en alignement ou non sur rue, ou façades exposées au sud...*

*Parcellaire de taille et de forme très diverses*

*Hauteur du bâti compris généralement entre rez-de-chaussée et R+1.*

### Modèle(s) d'habitat(s) dominant(s)

*Constructions ayant à l'origine plusieurs fonctions*

*Vacance observée sur ce type de constructions*

*Type de logements dominants : T4 – T5*

### Caractéristiques fonctionnelles

*Tracé viaire étroit*

*Espaces non bâtis constitués de cours intérieurs ou jardins arrières*

*Stationnement résidentiel sur rue ou privé*

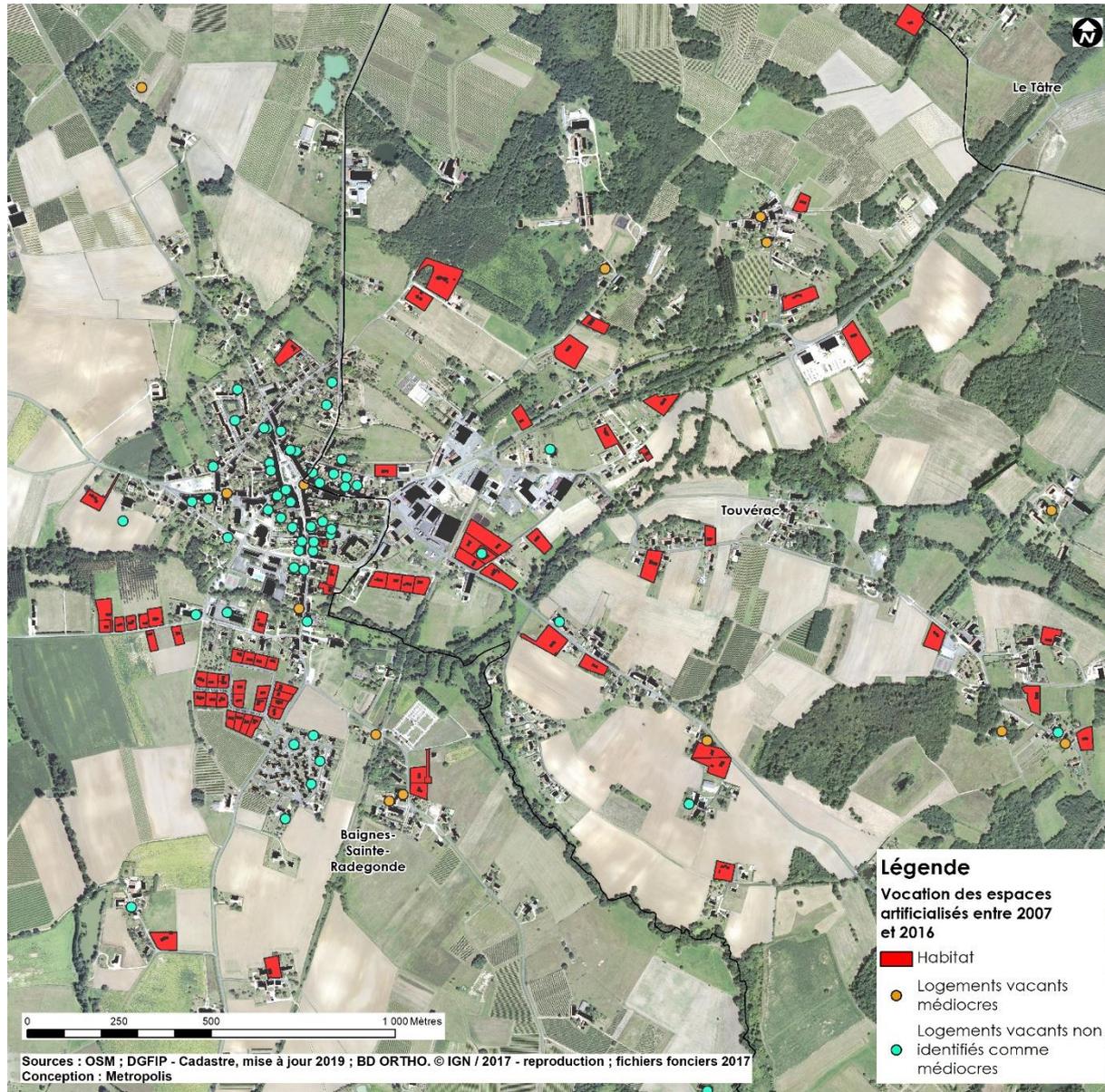
### Usages dominants

*Mixité fonctionnelle existe entre habitat et agriculture notamment*

### Exemples de communes concernées :

*Toutes les communes*

# LA DEVITALISATION DES CŒURS DE BOURGS



- Un mitage de l'urbanisation qui perdure
- Un potentiel de logement déjà existant très peu mobilisé au profit de la construction neuve
- La vacance de l'habitat en centre-bourg ne s'explique pas que par sa vétusté.
- Si les formes anciennes d'habitat se substituent difficilement aux habitations recherchées en milieu rural, la coordination géographique du développement urbain reste un enjeu.

# LES MODALITES DE DEVELOPPEMENT URBAIN OBSERVEES

Des exemples de mitage des espaces ruraux...



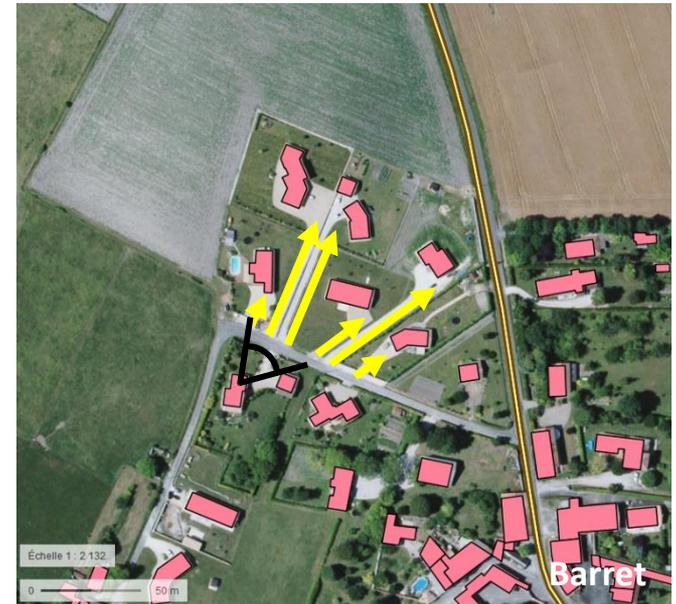
# LES MODALITES DE DEVELOPPEMENT URBAIN OBSERVEES

## Des exemples de développement linéaire...



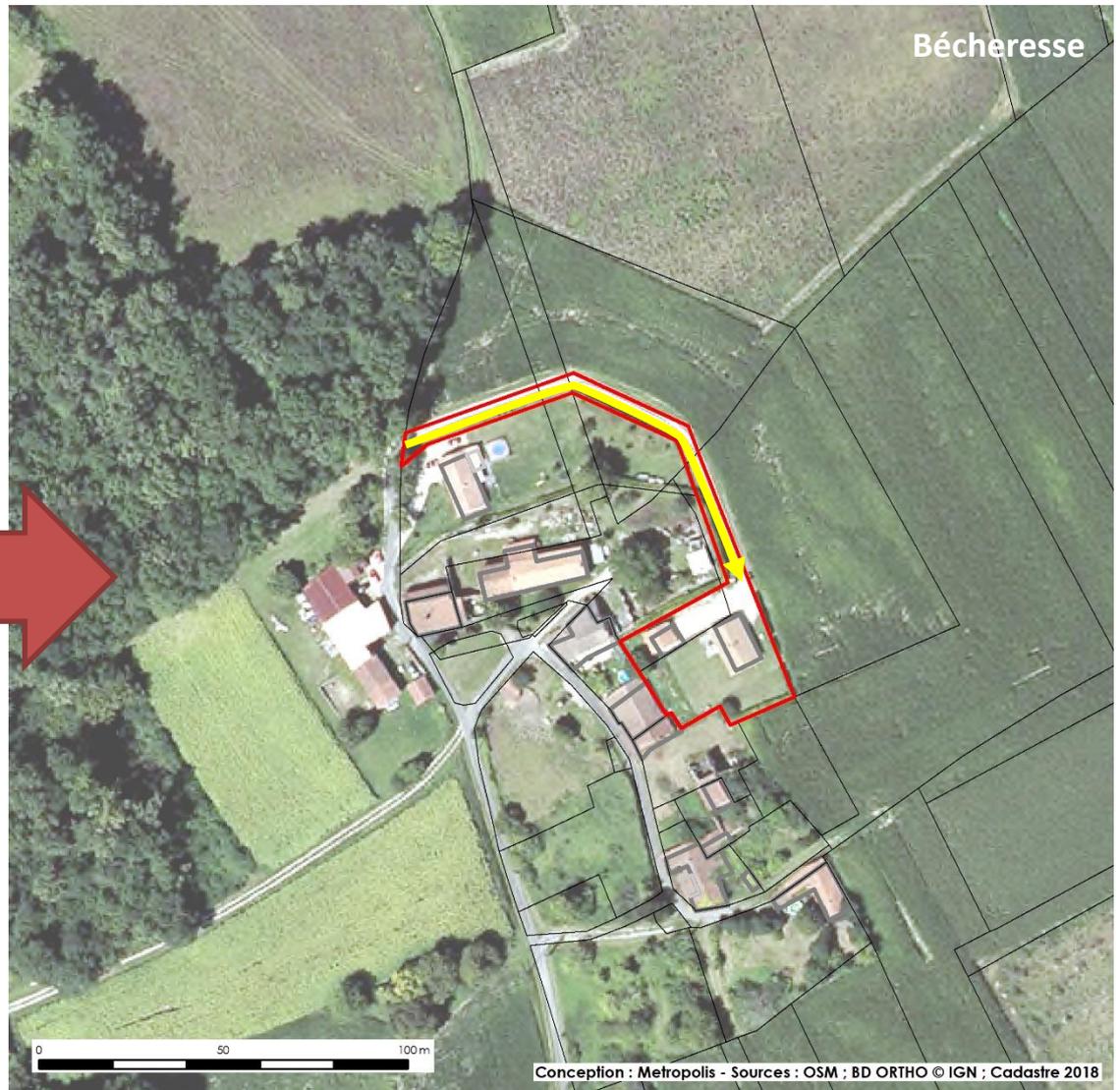
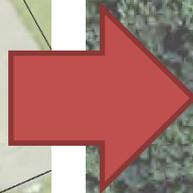
# LES MODALITES DE DEVELOPPEMENT URBAIN OBSERVEES

Des exemples de division parcellaire...

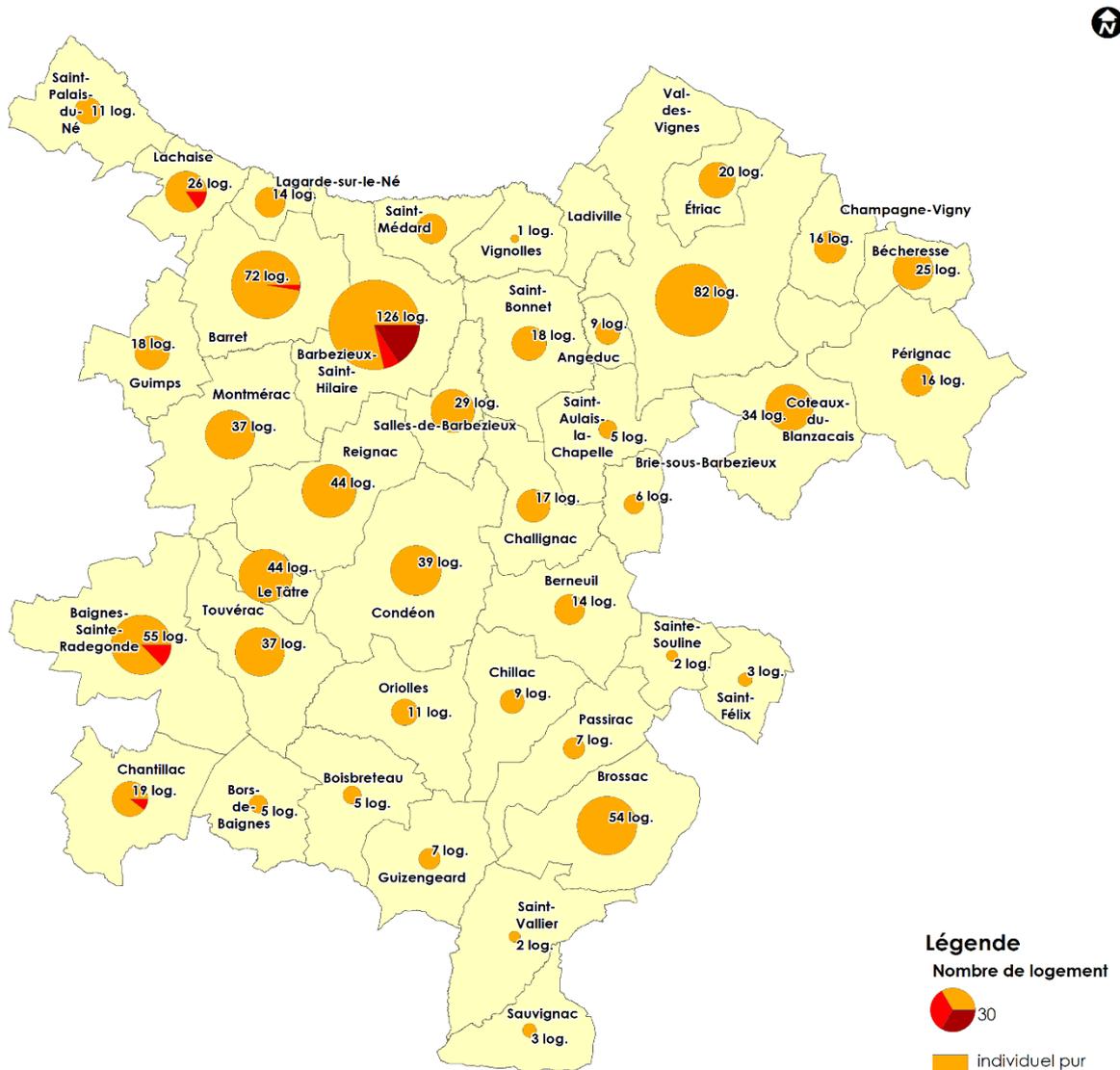


# LES MODALITES DE DEVELOPPEMENT URBAIN OBSERVEES

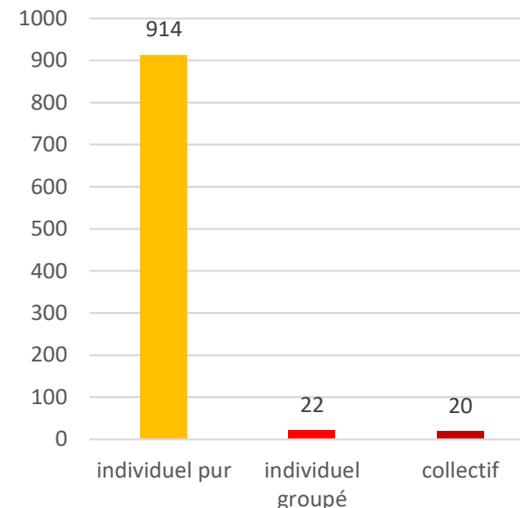
## Des exemples de division parcellaire...



# BILAN DE LA CONSTRUCTIBILITE RESIDENTIELLE

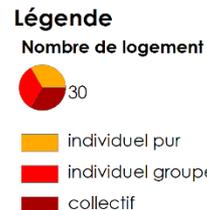


Nombre de logements construits entre 2007 et 2016



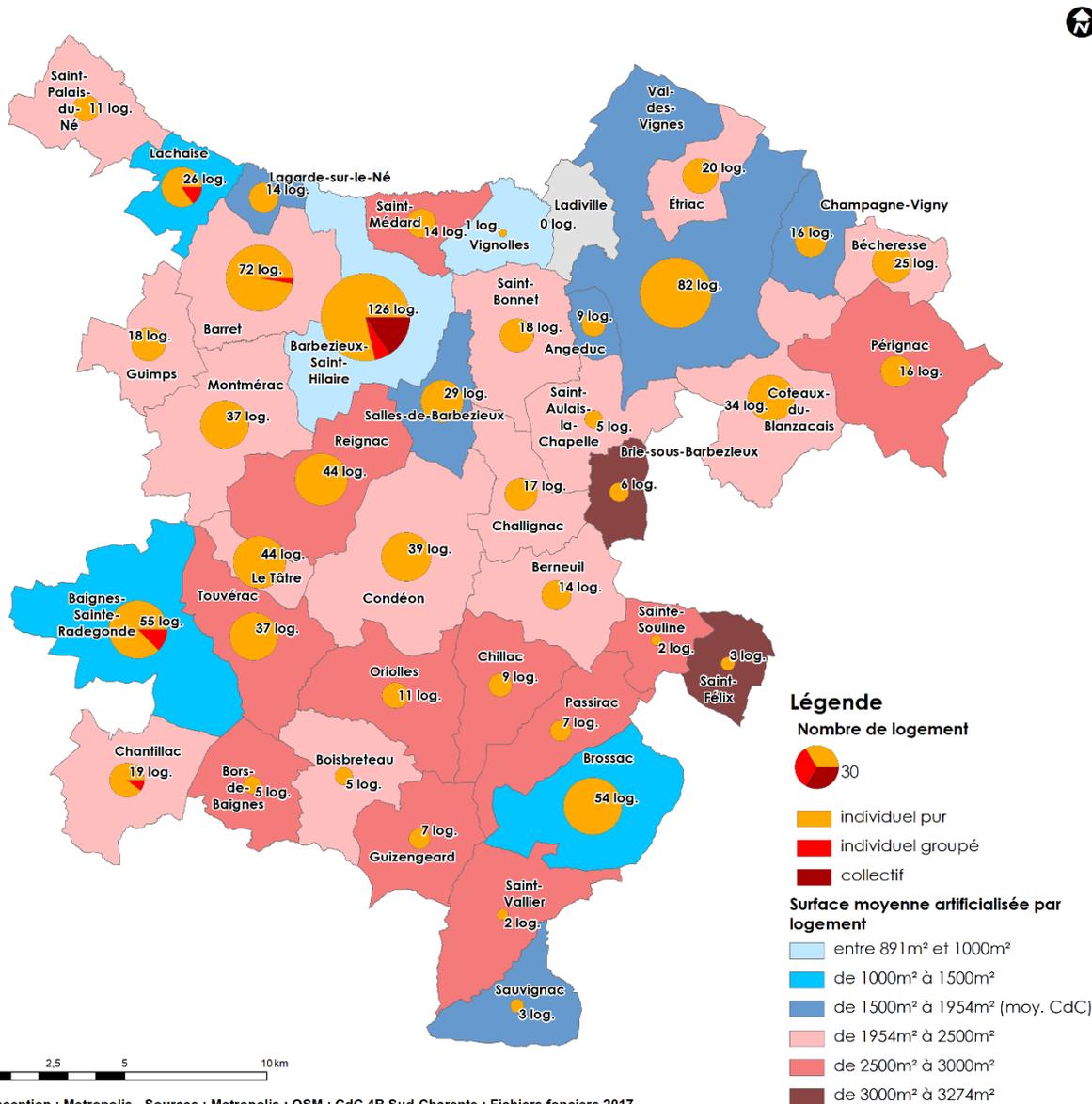
- **95 % des logements construits sont des logements individuels purs (type pavillonnaire)**

- **Seulement 2% de logements collectifs (uniquement sur Barbezieux)**



Conception : Metropolis - Sources : Metropolis ; OSM ; CdC 4B Sud-Charente ; Fichiers fonciers 2017

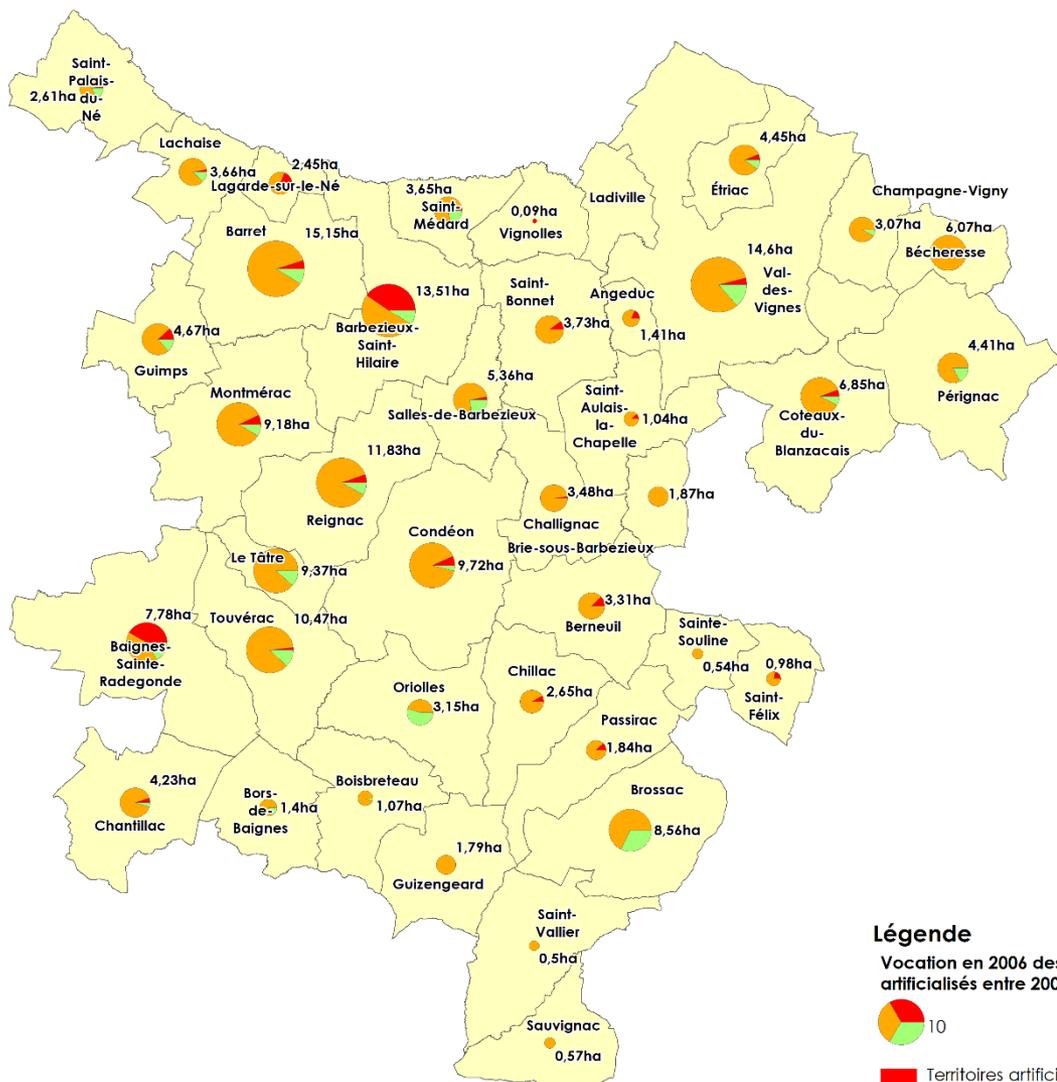
# BILAN DES ESPACES CONSOMMÉS PAR L'URBANISATION RESIDENTIELLE



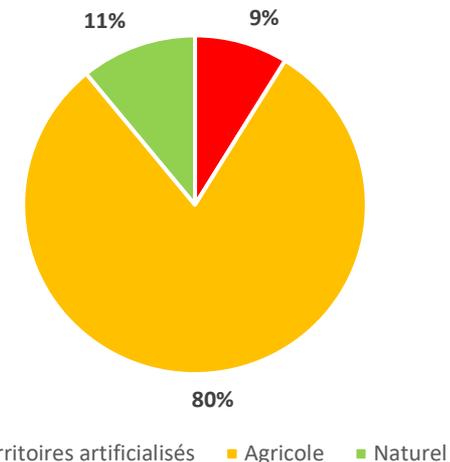
- Une surface moyenne de 1954 m<sup>2</sup> brut consommée par logement
- Un minimum de 891 m<sup>2</sup> par logement à Vignolles (un logement)
- Un maximum de 3274 m<sup>2</sup> par logement à Saint-Félix

Les chiffres sont parfois à relativiser en fonction du faible nombre de constructions sur certaines communes.

# BILAN DES ESPACES CONSOMMÉS PAR L'URBANISATION RESIDENTIELLE



Vocation en 2006 des espaces artificialisés entre 2007 et 2016



- 191,05 ha artificialisés à vocation de logements entre 2007 et 2016.

- 91 % des logements construits l'ont été en espace NAF (Naturel, Agricole ou Forestier), soit 174,25 ha (la moitié de la superficie de la commune d'Angeduc)

► mitage de l'urbanisation

- Logiquement, les communes les plus urbaines sont celles qui ont le moins consommées d'espace NAF.

## Légende

Vocation en 2006 des espaces artificialisés entre 2007 et 2016



- Territoires artificialisés
- Agricole
- Naturel



Conception : Metropolis - Sources : Metropolis ; OSM ; CdC 4B Sud-Charente ; Fichiers fonciers 2017

# BILAN DES ESPACES CONSOMMÉS PAR L'URBANISATION

	Espaces naturels, agricoles et forestiers	Espaces artificialisés	Total
<b>Habitat</b>	174,25	16,80	191,05
<b>Activités économiques, industrielles ou commerciales</b>	16,14	2,24	18,38
<b>Équipements de superstructures ou d'infrastructures</b>	7,61	0	7,61
<b>Total</b>	<b>198</b>	<b>19,04</b>	<b>217,04</b>

<b>Constructions liées à l'activité agricole</b>	16,44	0	16,44
<b>Projets ponctuels, atypiques, pour lesquels la collectivité a peu de marges d'anticipation (RN10, LGV, carrières...)</b>	380,56	0	380,56

Surface brute en hectares.

La surface brute comptabilise par exemples les espaces communs, de voiries et de réseaux divers, qui ne sont pas comptabilisés dans la surface nette.

**Ramené à la population supplémentaire accueillie, le territoire a consommé environ 2 800 m<sup>2</sup> par nouvel habitant ces dix dernières années... (dont habitat, équipements, développement économique).**

**3**

**COMMENT ORIENTER ET PRIORISER LES  
CAPACITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE ?**

# UN CONTEXTE AGRICOLE TRES HETEROGENE

Localisation des sièges d'exploitation agricole ayant répondu au questionnaire agricole.

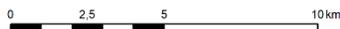
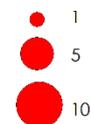


44 réponses reçues vis-à-vis des questionnaires agricoles envoyés (hors communes de Touvérac, Chillac, Etriac et Val-des-Vignes).

Pour ces dernières communes, les réponses aux questionnaires antérieurs seront prises en compte.

## Légende

Nombre de sièges d'exploitation



Conception : Metropolis - Sources : Metropolis ; OSM ; CdC 4B Sud-Charente

## UN CONTEXTE AGRICOLE TRES HETEROGENE

- **Ne pas tourner le dos à l'identité première de l'économie territoriale (l'agriculture), accompagnée par ailleurs par le secteur agro-alimentaire.**
- **Face à un bilan de santé très hétérogène de l'agriculture, une adaptabilité du PLUi doit être envisagée en fonction des secteurs géographiques considérés.**
- **L'émergence d'une filière bois semble apparaître au sud : est-ce par défaut ? Doit-on désormais pleinement l'assumer et l'appuyer ?**
- **Face aux évolutions récentes (concentration des exploitations, difficulté de la filière d'élevage,...), la valorisation de la production locale (hors Cognac) est-elle possible ?**

# UNE ATTRACTIVITE TERRITORIALE A DEPLOYER ET ORGANISER

## LES EMPLOIS, LES FILIÈRES ET LES ENTREPRISES

- **Réfléchir au positionnement de l'économie productive des 4B Sud Charente :**
  - Accompagner, voire jouer pleinement, le créneau du développement industriel et logistique, et assumer une mutation/diversification des entreprises & filières sur le territoire.
  - Inscrire les parcs d'activités économiques dans un processus durable de transition et valorisation énergétique (bornes de recharges électriques, production d'énergie renouvelable...).
- **Structurer son économie tertiaire et présenteielle :**
  - En développant des moyens de « capter » une population de CSP+ sur le territoire par une offre d'emploi (et de services) adaptée pour créer de l'activité de proximité (création d'espaces co-working, travail sur les équipements de proximité...)
  - En développant des moyens pour limiter la dépendance aux pôles d'emplois voisins mais en capitalisant le positionnement à leur égard (Cognac, Angoulême, ...) : valorisation du potentiel local, diversification de l'offre d'emplois, localisation des ZAE...
  - Au travers de la recherche de cohérence entre l'accueil projeté de populations et le développement économique (offre commerciale et de services notamment)

# LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES & L'ACCUEIL D'ENTREPRISES

- **Conforter / valoriser / développer (et intégrer environnementalement) la ZAE de Plaisance,**

En capitalisant l'effet de façade et d'accessibilité routière, et le positionnement du territoire, aux portes d'Angoulême, de Cognac voire de la métropole bordelaise.

- **Concevoir, de façon anticipée, une offre limitée mais calibrée, de petits espaces économique d'équilibre territorial**

Notamment à vocation artisanale (cf. Jurignac-Val de Vignes, Brossac, ...)

- **Réfléchir à des outils complémentaires d'accueil de TPE**

(pépinière, éclosion, hôtels d'entreprises, ateliers artisanaux relais, ...), notamment en centralité urbaine et proches des autres services urbains

## ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE ET TOURISTIQUE

- **Le maintien / expansion de l'offre de commerces et de services**

En lien avec l'évolution démographique et les mutations sociologiques (petite enfance, jeunes actifs, seniors, ...)

- **Le confortement du pôle de Barbezieux-Saint-Hilaire et des pôles de proximité : comment assumer collectivement les enjeux de revitalisation ?**

Dans une logique de maillage territorial et de limitation des déplacements motorisés, ce qui induit une politique d'urbanisme cohérente.

Une logique qui s'applique sur d'autres centralités : Baignes, Brossac, les Coteaux Blanzacais,... Mais qui engage tout le territoire.

- **La valorisation du potentiel touristique du territoire,**

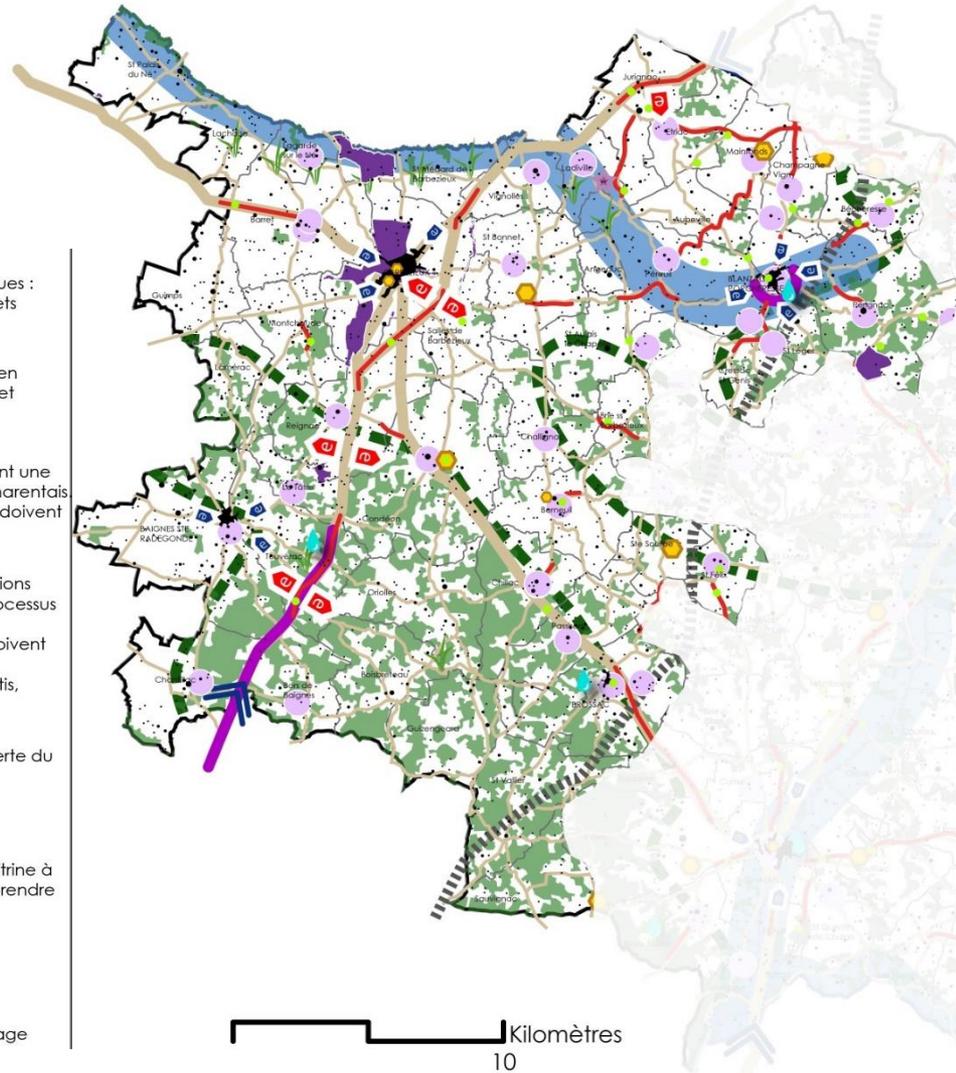
Il peut s'inscrire dans une logique de point d'étape et de complémentarité (notamment au regard de l'agglomération bordelaise, de Cognac, d'Angoulême) mais actuellement sous-exploité et peu organisé (découverte historique, patrimoniale et naturelle, développement des capacités d'accueil, d'hébergement et de restauration, mise en place d'animations et d'un marketing territorial, ...)

**4**

**QUELS SONT LES POINTS FORTS DE L'ÉTAT  
INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT SUR  
LESQUELS S'APPUYER ?**

# ENJEUX PAYSAGERS

## Quel niveau d'intégration de la Charte Paysagère au sein du PLUi ?



-  Sites inscrits, ZPPAUP et monuments historiques : une exigence de qualité en terme de projets d'aménagement et d'urbanisme
-  Projets d'aménagement de voirie : mettre en oeuvre des dispositifs d'intégration visuelle et promouvoir les paysages traversés
-  Tronçons panoramiques de routes : ils offrent une image remarquable des paysages Sud-Charentais. Les abords ainsi que les paysages exposés doivent faire l'objet d'une attention renforcée
-  Entrées de ville des principales agglomérations du Sud-Charente : très altérées dans un processus d'étalement et de déqualification, leur aménagement et leurs qualités urbaines doivent être reconsidérée globalement (fonction, hiérarchisation, espaces libres, espaces bâtis, protection des terres agricoles et de l'environnement,...)
-  Principales portes d'entrée pour la découverte du Sud-Charente : une vitrine à valoriser, des aménagements qui doivent prendre en considération l'intérêt général du Pays
-  Principales entrée du Sud-Charente : une vitrine à valoriser, des aménagements qui doivent prendre en considération l'intérêt général du Pays
-  Points de vue panoramiques à préserver et à valoriser
-  Points de repère à l'échelle du grand paysage
-  Accès à l'eau : conserver et aménager les accès à l'eau (rivières, lacs, étangs) en s'assurant de la prise en compte des caractéristiques environnementales

-  Limites du Pays Sud-Charente
-  Limites communales
-  Voies principales : elles supportent un trafic important et participent à la création d'une image de marque du Pays. En ce sens, les abords nécessitent une approche circonstanciée
-  Voies secondaires : le réseau dense des routes et des chemins qui parcourent les paysages dévoilent de multiples facettes et traduisent l'intérêt des décideurs locaux pour la mise en valeur du cadre de vie des habitants. S'intéresser aux paysages est autant un acte esthétique qu'économique
-  Tracé de la future Ligne à Grande Vitesse : sa construction est avant vécue comme une atteinte à la qualité des paysages et du cadre de vie. Sa mise en place doit s'accompagner de mesures d'accompagnement spécifiques en fonction de son exposition visuelle (plantations de talus ou plantations plus lointaines pour limiter l'exposition à l'échelle du grand paysage
-  Tissu bâti (villes, bourgs, hameaux, écarts) : s'assurer de la qualité de l'implantation paysagère au préalable de tout projet et envisager en amont la mise en oeuvre de dispositifs d'accompagnement adéquats
-  Boisements (forêt, bois, haie, arbre isolé) : définir des niveaux de protection adaptés et de mise en valeur en fonction des contextes locaux en recourant à un inventaire précis
-  Maintenir l'intégrité des massifs forestiers en vu de conserver la diversité et les enchaînements entre les différents paysages du Sud-Charente
-  Aménager, préserver et restaurer les caractéristiques des fonds de vallées : limitation de l'urbanisation et des aménagements humains, caractère bocager, corridors biologiques

10 Kilomètres

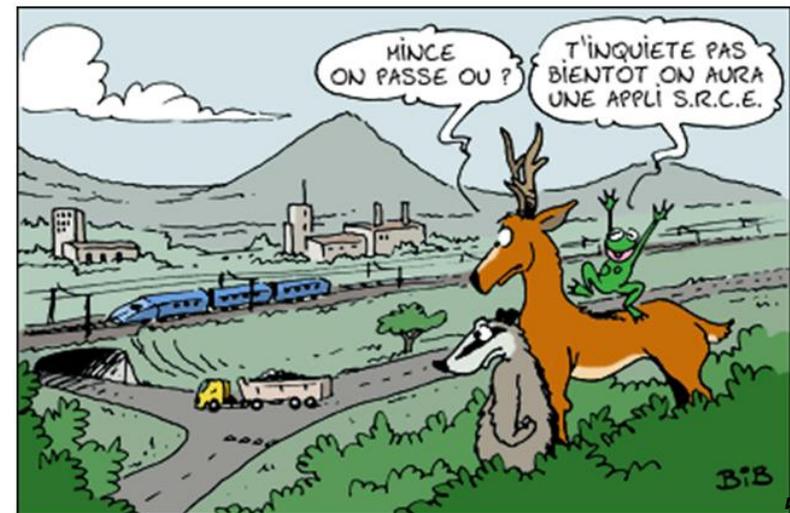
# LA TRAME VERTE ET BLEUE : INTRODUITE PAR LA LOI GRENELLE 2

- La Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement et porte l'ambition **d'enrayer le déclin de la biodiversité** à travers la préservation de continuités écologiques.
  - ↪ Permettre aux **espèces** animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire...
  - ↪ Permettre aux **écosystèmes** de continuer à rendre leurs services à l'homme :
    - 70% des **productions agricoles** (arbres fruitiers, légumes... et grandes cultures) dépendant de la pollinisation par les insectes ;
    - les zones humides permettent de **maîtriser les phénomènes de crues** et d'assurer un **soutien aux cours d'eau** en période d'étiage (rôle dans la régulation hydraulique) ;
    - les espaces forestiers sont le support d'activités touristiques et récréatives ;
    - ...

La loi Grenelle II impose ainsi « la préservation et la restauration des continuités écologiques » dans les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales.

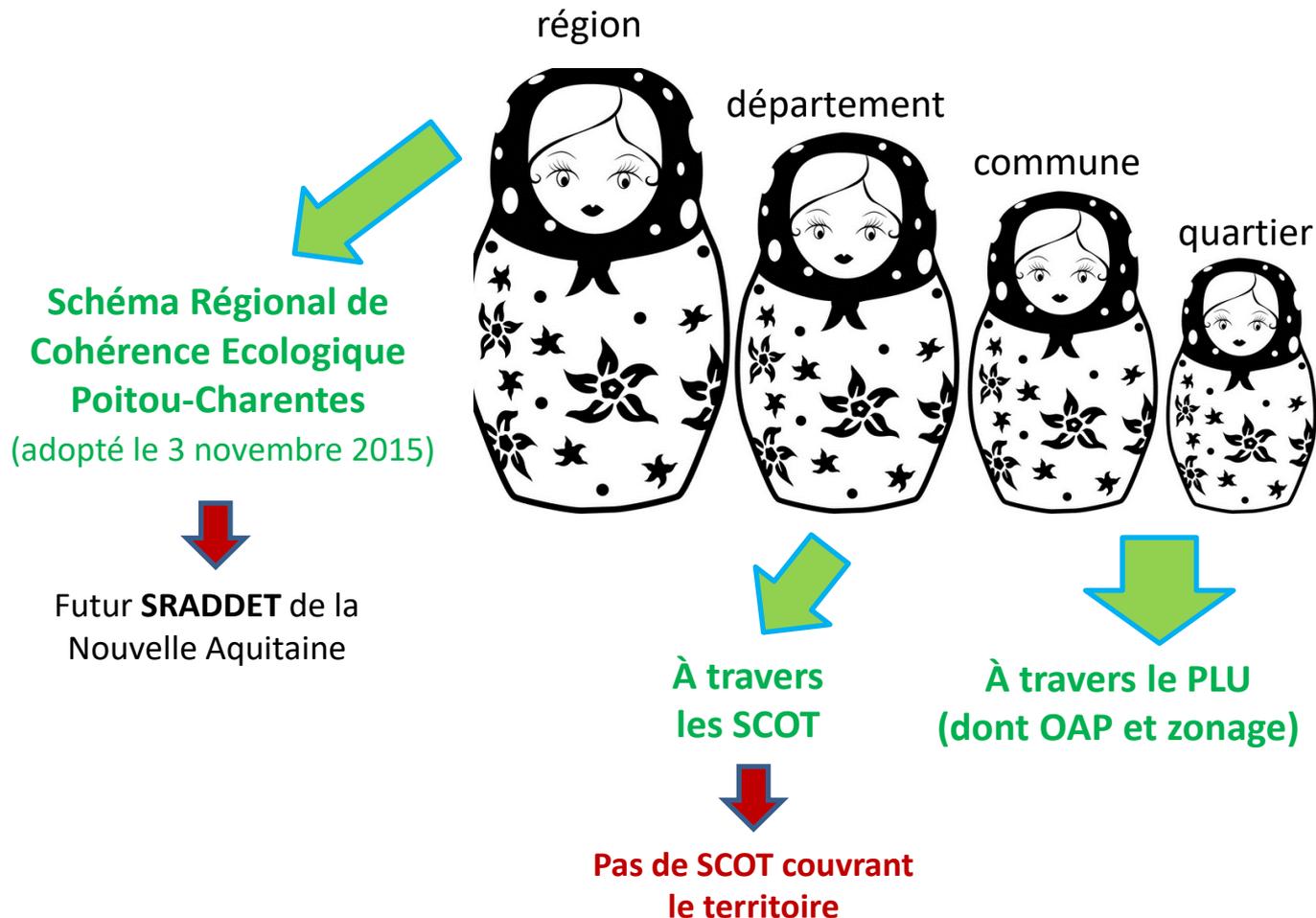


[Vidéo sur la Trame Verte et Bleue](#)  
(Source : UR CAUE)



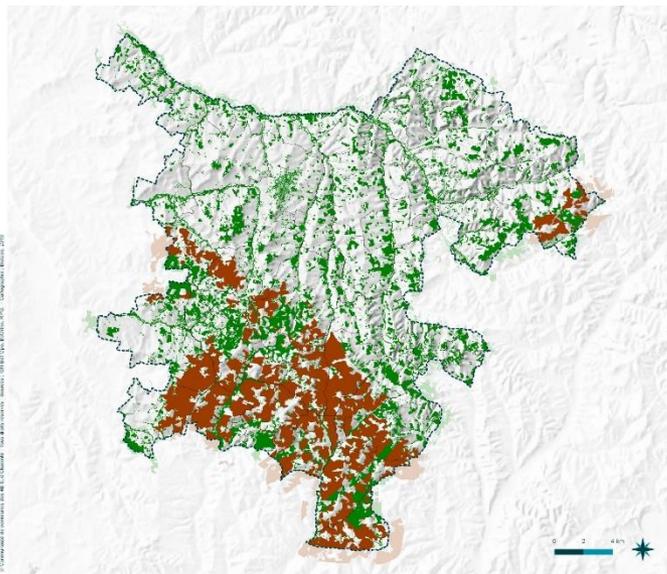
# LA TRAME VERTE ET BLEUE : UN EMBOITEMENT D'ÉCHELLES...

- La TVB constitue un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un **réseau écologique cohérent**, à l'échelle du territoire national, et décliné à l'échelle infra-nationale et locale, selon un principe de « poupées russes » :



# ...ET DE SOUS-TRAMES

- La Trame Verte et Bleue résulte d'un croisement de plusieurs **sous-trames**.
  - Sur un territoire donné, une sous-trame représente l'ensemble des espaces constitués par un **même type de milieu** (forêt, zone humide...) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés.



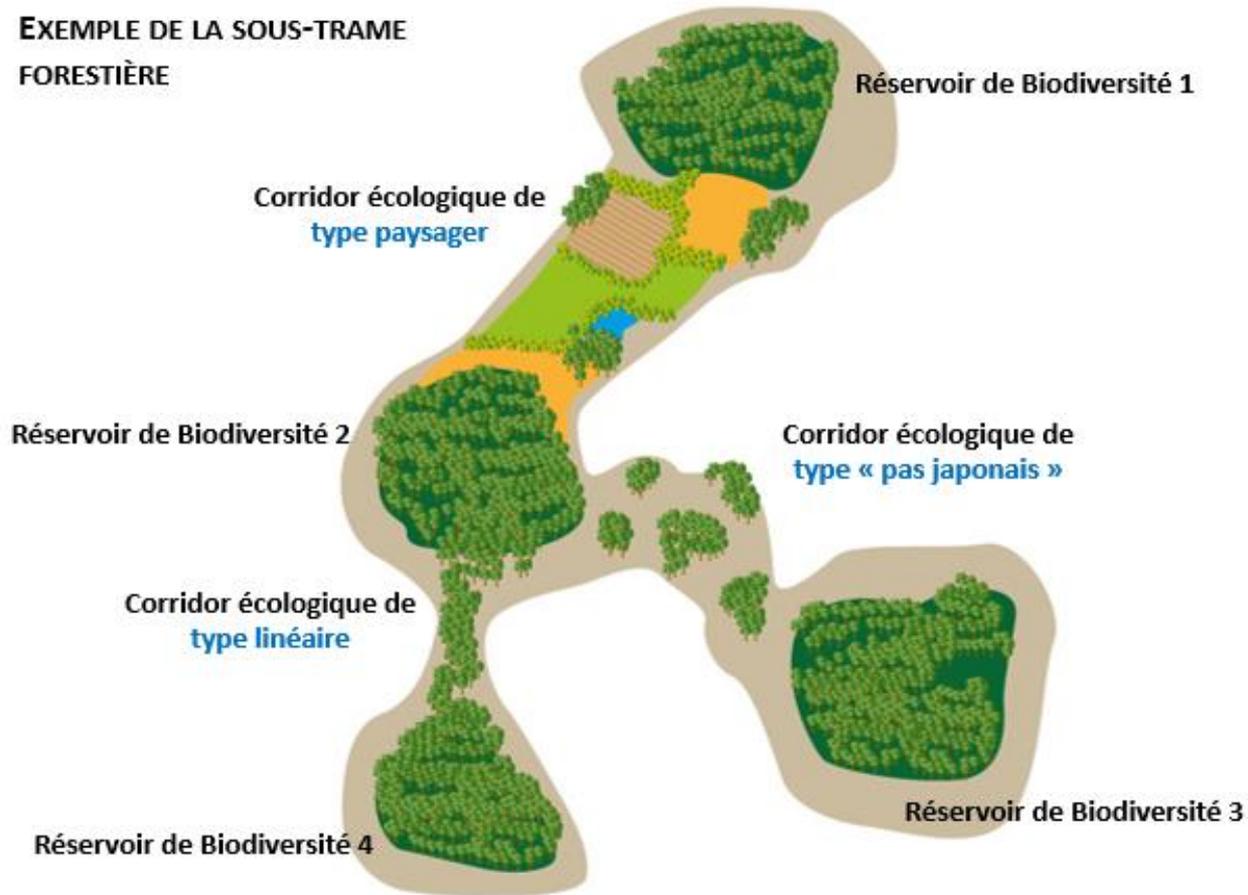
- Lorsque les sous-trames sont caractéristiques du territoire, des **réservoirs de biodiversité** et des **corridors écologiques** sont identifiés pour chacune d'entre elles,



*Sous-trames du SRCE de Poitou-Charentes*

# ELÉMENTS DE COMPRÉHENSION

EXEMPLE DE LA SOUS-TRAME  
FORESTIÈRE



**Réservoirs de biodiversité (RB)** : espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos)

**Corridors écologiques (CE)** : ils assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

- **Le corridor exprime le flux potentiellement le plus important car le déplacement entre RB est « facile » (théorie du moindre coût).**

**Objectif global de la mise en œuvre de la TVB sur le PLUi : éviter la fragmentation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques**

**➔ N'a pas pour corollaire la modification des pratiques agricoles!**

# DE L'ÉCHELLE RÉGIONALE...

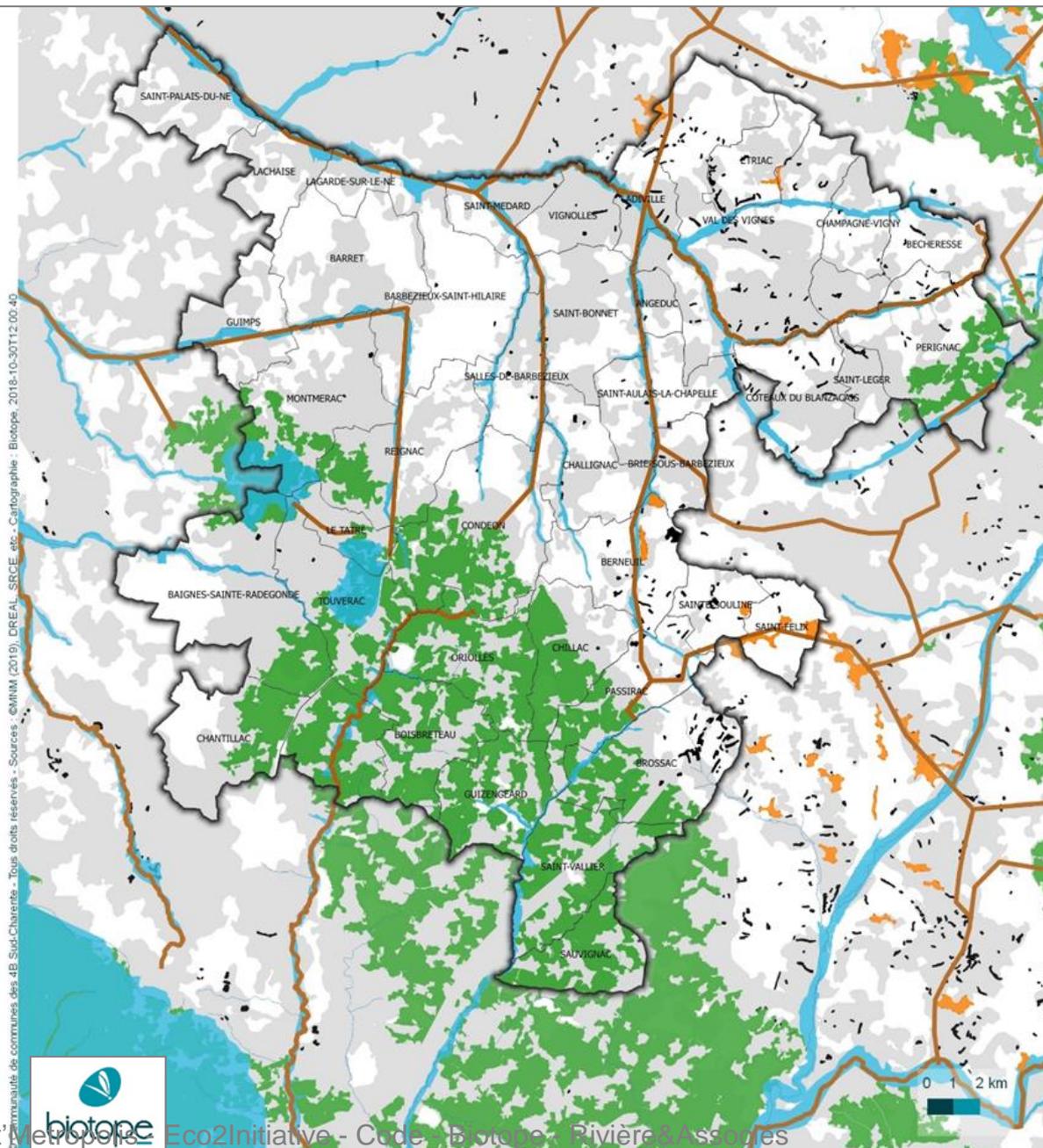


## Schéma Régional de Cohérence Ecologique Poitou-Charentes

Elaboration du PLUI de la communauté de  
communes des 4B Sud-Charente

- Réservoirs forêts et landes
- Réservoirs Zones humides
- Réservoirs Plaines ouvertes
- Réservoirs pelouses sèches calcicoles
- Réservoirs Cours d'eau
- Corridors chemins de moindre coût
- Corridors diffus
- Corridors en pas japonais

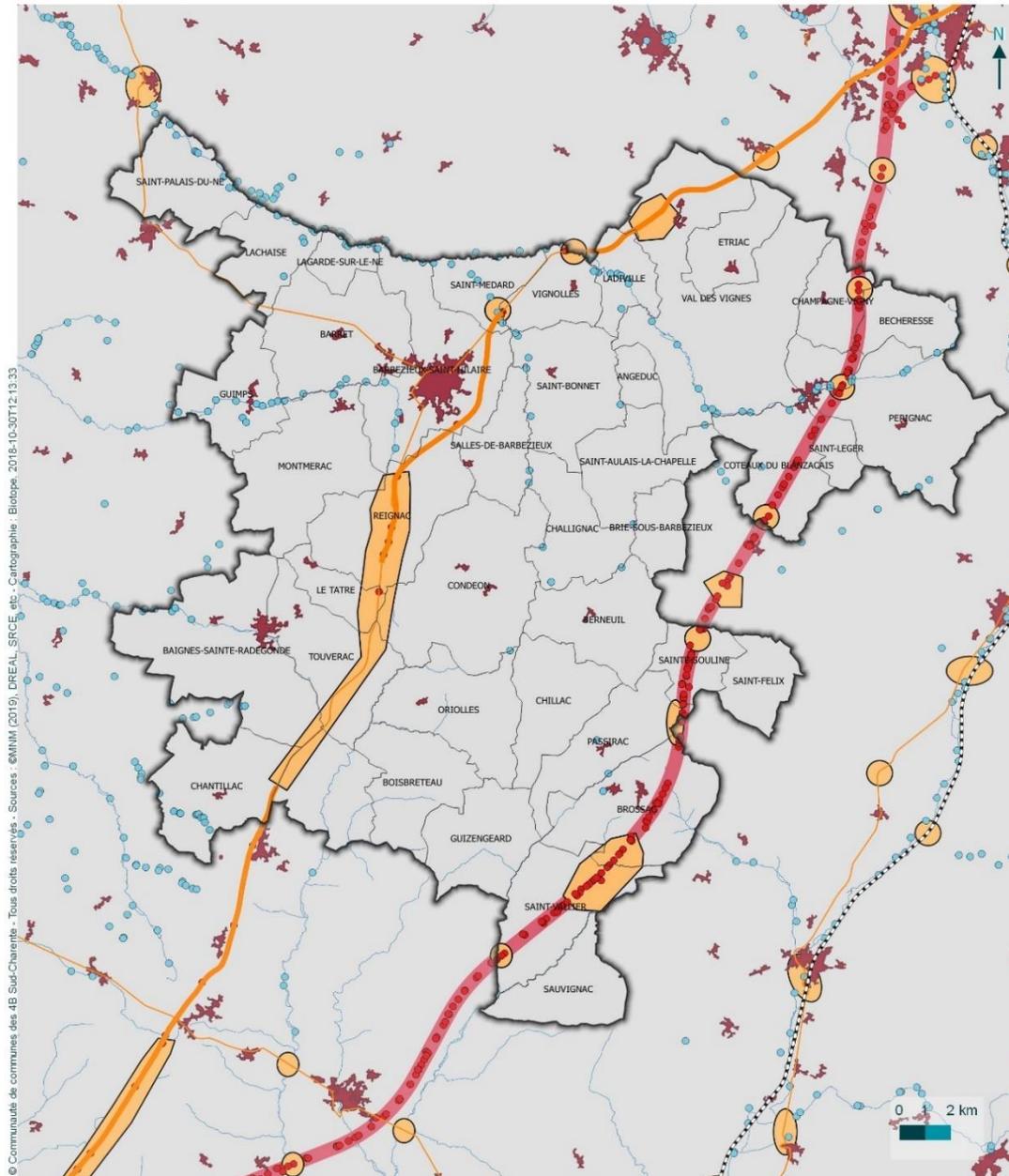
Les continuités écologiques régionales sont définies à une échelle d'interprétation au 1/100000<sup>ème</sup>. Elles ne peuvent donc être utilisées à l'échelle du PLU intercommunal sans un **travail de déclinaison approprié.**



Communauté de communes des 4B Sud-Charente - Tous droits réservés - Sources : ©MIMM (2019), DREAL, SRCE, etc. - Cartographie : Biotopie, 2018-10-30T12:00:40



# DE L'ÉCHELLE RÉGIONALE...



© Communauté de communes des 4B Sud-Charente - Tous droits réservés - Sources : ©MMM (2019), DREAL\_SRCE, etc. - Cartographie : Biotope, 2019-10-30T12:13:33



## Schéma Régional de Cohérence Ecologique Poitou-Charentes

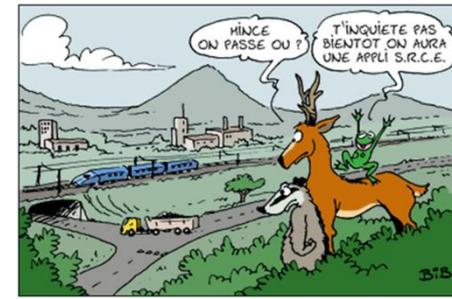
Elaboration du PLUI de la communauté de communes des 4B Sud-Charente

- Réservoirs Cours d'eau
- Ensembles urbains fragmentants
- LGV Sud-Europe-Atlantique
- Réseau ferré fragmentant
- Zone de contact avec une continuité écologique
- Autoroutes fragmentantes
- Autres routes fragmentantes
- Obstacles à l'écoulement
- Passages à faune

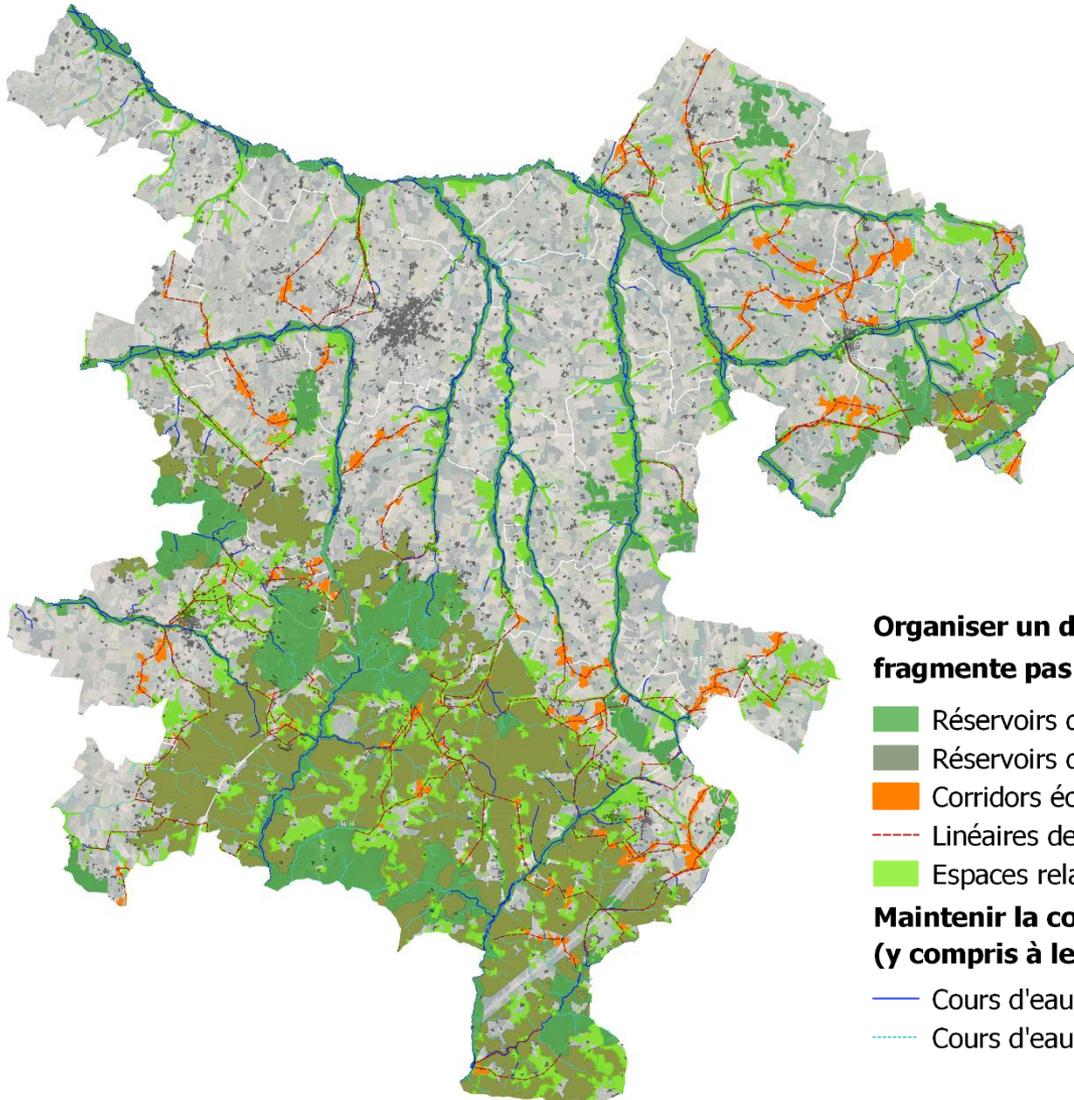


# ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

## Préserver la fonctionnalité des continuités écologiques locales



- **Ne pas fragmenter les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques** ➔ **intégrer les éléments de la TVB comme un élément à part entière de l'aménagement du territoire**



### Organiser un développement urbain qui ne fragmente pas les éléments de la Trame Verte

- Réservoirs de biodiversité principaux
- Réservoirs de biodiversité secondaires (boisements de résineux et mixtes)
- Corridors écologiques surfaciques
- Linéaires de déplacement potentiel
- Espaces relais

### Maintenir la continuité écologique des cours d'eau (y compris à leurs abords)

- Cours d'eau permanent
- - - Cours d'eau intermittent

# ENJEUX ECOLOGIQUES TERRITORIALISES

**4B**  
SUD  
CHARENTE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES

## Synthèse des enjeux écologiques potentiels

Trame Verte et Bleue - PLUi des 4B

 Périmètre 4B

### Enjeux écologiques potentiels

 Nul  
 Faible  
 Moyen  
 Fort  
 Majeur

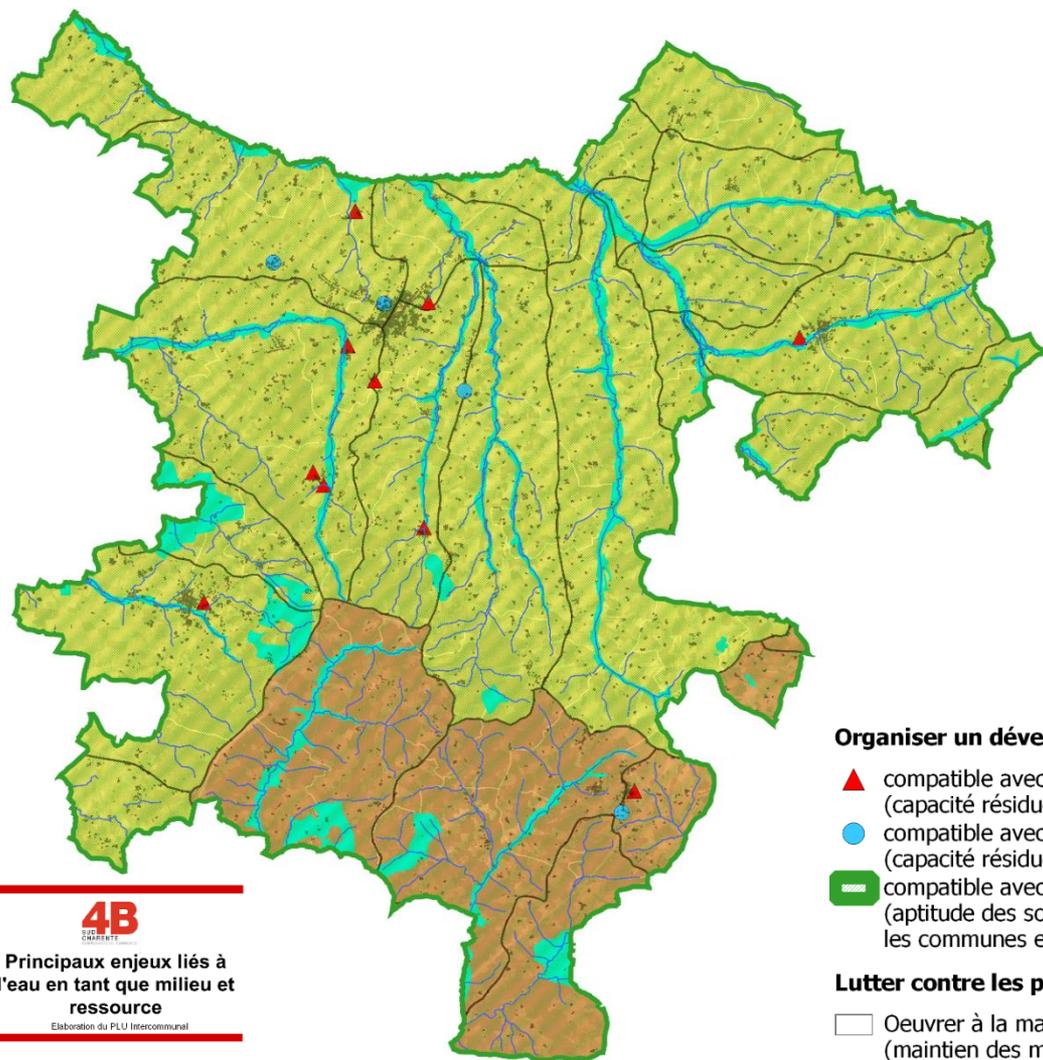
 Zones urbaines, infrastructures

**Outil d'aide à la décision, modalisé à partir de la couche d'occupation des sols (faite pour l'identification de la TVB). Des notes (qui traduisent l'intérêt écologique) ont été attribuées par les écologues pour chaque type d'occupation du sol.**

*Important : Cette cartographie a une vocation informative et constitue une carte d'alerte pour le maître d'ouvrage. Sa réalisation repose sur une approche par « milieux » et ne traduit pas les zonages réglementaires et d'inventaires recensés (et avec lesquels elle doit être couplée). Cette cartographie ne doit pas être utilisée à échelle fine et ne saurait se substituer à des investigations écologiques menées à la parcelle.*



# ENJEUX LIES A LA RESSOURCE EN EAU



**4B**  
SUD CHARENTE  
Principaux enjeux liés à  
l'eau en tant que milieu et  
ressource

Elaboration du PLU Intercommunal



- Le territoire des 4B Sud Charente relève d'**enjeux importants concernant la ressource en eau**, au regard :
  - Des **pressions** qui s'exercent sur les **cours d'eau** (assainissement, pratiques agricoles...)
  - Des prélèvements sur les **eaux souterraines**, inhérents aux différents usages (AEP, agricole...)
  - Des conséquences attendues liées au **réchauffement climatique** (problème de recharge des nappes, étiage des cours d'eau...)
- Nécessaire notion de **solidarité intra et inter-territoires**.
- Un besoin d'**articulation** avec les SAGEs à venir (absence de SCOT intégrateur)

## Organiser un développement urbain et démographique

- ▲ compatible avec les conditions d'assainissement collectif (capacité résiduelle des STEP, besoin de nouveaux équipements...)
- compatible avec la disponibilité des ressources AEP (capacité résiduelle de production)
- compatible avec les conditions d'assainissement autonome (aptitude des sols) et favoriser la résorption des "points noirs" pour les communes et/ou secteurs en ANC

## Lutter contre les pollutions diffuses d'origine anthropique

- Oeuvrer à la maîtrise des ruissellements urbains et agricoles (maintien des motifs naturels : boisements, haies, ZH...)

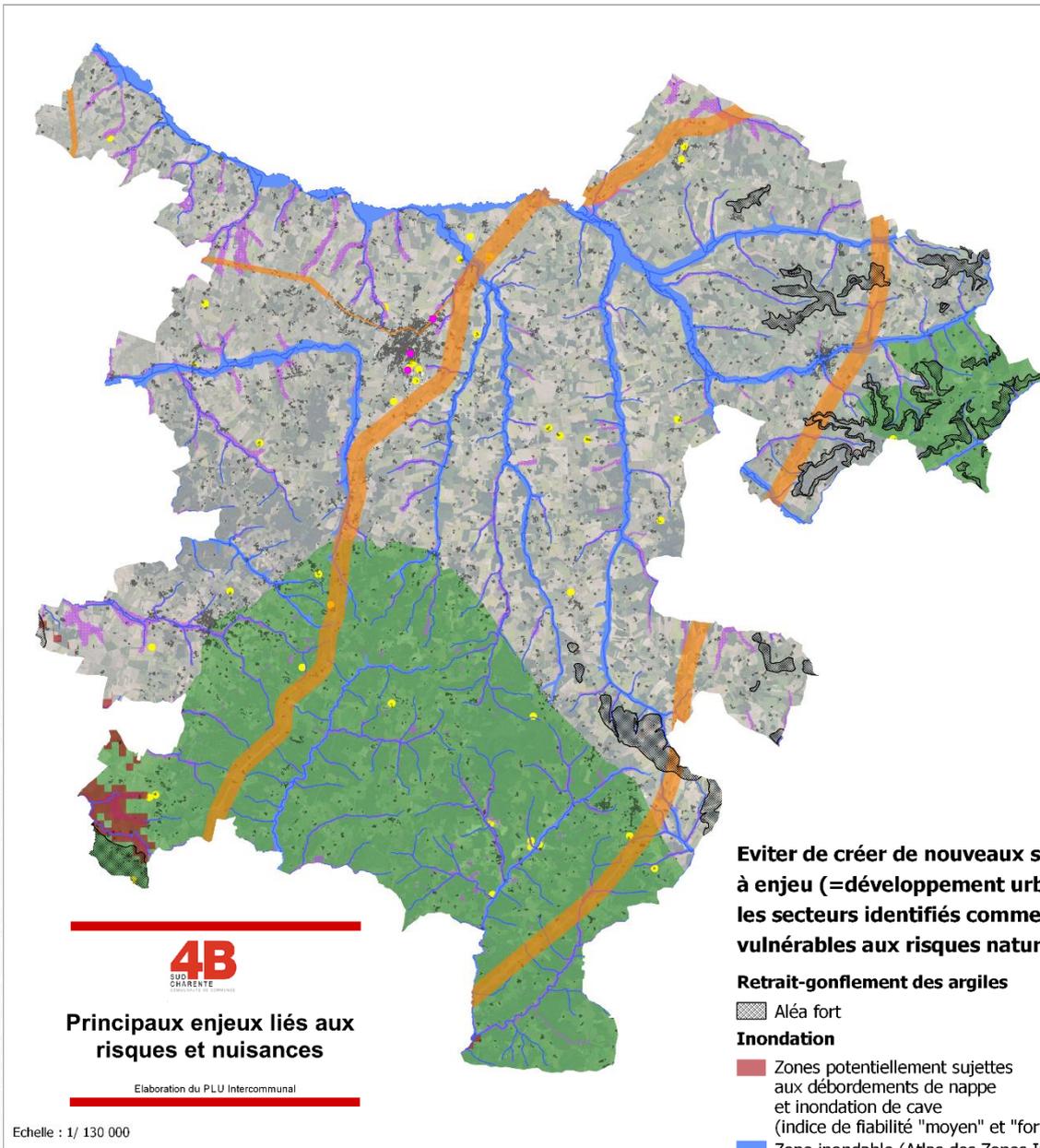
## Assurer la compatibilité avec les SAGEs (absence de SCOT intégrateur)

- Charente (approbation à venir)
- Isle - Dronne (en cours d'élaboration)

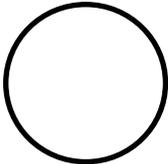
## Veiller au respect des exigences écologiques des espèces aquatiques et humides

- notamment vis-à-vis des espèces et habitats d'intérêt communautaire liés (Natura 2000)

# ENJEUX LIES AUX RISQUES ET NUISANCES



- Des **enjeux sectorisés** par rapport aux **risques** et aux **nuisances**
  - ✓ Enjeux forts liés aux **feux de forêt** sur le Sud
  - ✓ Enjeux sectorisés liés au **retrait-gonflement des argiles**
  - **Réchauffement climatique** : des secteurs, aujourd'hui moins exposés, pourraient devenir plus vulnérables dans les prochaines décennies (fréquence et intensité des sécheresses accrues) ➡ anticiper et permettre la résilience du territoire
- Prise en compte du risque lié aux inondations (pas de PPRi mais porter à connaissance existants)
- Prise en compte des nuisances existantes, notamment par rapport aux choix quant à la localisation des futures zones habitées

 **ECHANGES**

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 18 SEPTEMBRE 2019 A BROSSAC

**Nombre de participants : environ 30 personnes**

Pendant et à l'issue de la présentation du diagnostic et des enjeux préalables à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Les registres mis à disposition au sein des mairies ont-ils déjà été pris en compte ?**  
→ Pas encore, il est encore trop tôt. Ces registres seront notamment consultés à un stade avancé du PLUi pour identifier si des projets particuliers peuvent être compatibles aux orientations d'intérêt public portées par le futur PLUi.
- **La Communauté de Communes a-t-elle déjà établie une stratégie, notamment pour la gestion du territoire ?**  
→ Pas encore, les orientations stratégiques vont être discutées durant toute la fin de l'année 2019.

- **Il est constaté une diminution de population depuis une dizaine d'années, une population vieillissante, des enfants qui font construire ailleurs, des villages qui deviennent des ruines comme à Auriolles...**  
→ Sur les centres-bourgs il y a des enjeux sur l'habitat, des aides ont donc été développées par la CdC par exemple.
- **Pourquoi privilégier l'habitat en centre-bourg ?**  
→ C'est là que se trouvent les services de proximité, c'est là que se trouvent tous les équipements, l'histoire et l'identité des communes.
- **Le constat est que le territoire manque d'attractivité, des services s'arrêtent, impact de la LGV,... le point essentiel est l'attractivité du territoire. Comment s'accrocher à des secteurs plus dynamiques ?**  
→ Faut-il proposer la même chose que sur les autres communes sous pression foncière ? Ne doit-on pas privilégier d'autres orientations ?
- **Pour attirer des actifs il faut qu'il y ait du travail...**  
→ Autrement dit, ce n'est pas parce qu'il y a du terrain constructible que cela attire... Où est-il le plus pertinent de bâtir ?
- **Le déploiement du très haut débit sera un élément d'attractivité...**  
→ L'accès internet fait partie des premières questions posées par les nouveaux arrivants. Une montée progressive en débit est en cours.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 18 SEPTEMBRE 2019 A BROSSAC

- **Le SRADDET est-il consultable ?**  
→ Oui
- **L'élaboration du PLUi est très longue, en attendant les permis sont refusés, d'ici là les choses sont bloqués !**  
→ Le temps de la réflexion est nécessaire. Il faut que les communes aient leur document d'urbanisme. C'était aux communes de prendre la main en temps et en heure également.
- **Les ICPE sont-elles prises en considération ? Quelle est la position de la CdC vis-à-vis des éoliennes ? Intervention de l'association APPY à Yviers.**  
→ Par rapport aux objectifs Tepos il faut trouver des solutions. Il y a des projets donc une réflexion doit avoir lieu sur cette question...

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 02 OCTOBRE 2019 A BAINES SAINTE-RADEGONDE

**Nombre de participants : environ 25 personnes**

Pendant et à l'issue de la présentation du diagnostic et des enjeux préalables à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Une question est posée sur la vacance des logements.**
- **Il est fait remarquer que des enfants n'ont pu faire construire à côté de leurs parents**
  - Il s'agit de s'appuyer sur des bases et des constats, il y a des chiffres qui interrogent, la vision est souvent trop centrée sur la commune... peu de population en croissance.  
La somme des intérêts particuliers ne fait pas l'intérêt général.
- **Le territoire a la possibilité d'apporter de plus grands terrains par rapport à d'autres**
  - Les 4B incitent à ce qu'il y ait beaucoup de propriétaires, mais on fait diminuer la valeur des biens immobiliers mécaniquement... donc il faut réfléchir à ce qui est fait. Cela nécessite un travail de long terme.  
Il faut adapter le développement aux besoins réels du territoire.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 09 OCTOBRE 2019 AUX COTEAUX BLANZACAIS

**Nombre de participants : environ 20 personnes**

Pendant et à l'issue de la présentation du diagnostic et des enjeux préalables à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Une remarque est faite concernant le réseau de transport en commun : le réseau Citram est bien développé mais les horaires ne sont pas cohérents, notamment vis-à-vis des établissements scolaires. Par exemple, à Champagne-Vigny, une famille serait partie car l'offre de mobilité pose problème...**
- **Plusieurs réflexions sont lancées suite à l'amorce d'un débat :**
  - Le territoire rurale a fortement contribué aux dynamiques de développement national : a voir si on peut jouer là-dessus pour porter le projet...
  - Dans les surfaces : 380 hectares ne figurent pas dedans les surfaces compensatoires... donc le territoire est doublement impacté...
  - Rappel de ce que dit le SRADDET, soit environ 100 hectares pour travailler le projet de territoire.... La question de la zéro artificialisation pourra également être posée en partie.

→ Pourquoi vouloir autant de constructions alors qu'il y a autant de logements vacants. Il faut être raisonnable, le PLUi pourra évoluer si besoin : le PLUi proposera un nouveau modèle de développement par rapport aux dernières décennies.

→ Le cadre règlementaire avec des objectifs nationaux et des applications locales... Les différents enjeux amènent progressivement vers un projet qui apparaît plus évident. Il faut être responsable pour établir les choix.

- **Un participant indique que les gens ne veulent pas vivre en centre-bourg, il faut favoriser les projets pour éviter que les gens partent ailleurs.**
  - L'attractivité d'un territoire n'est pas limitée à sa capacité à construire. L'idée est de construire le projet en connaissance de cause...
  - Rappel de la mise à disposition d'un registre de concertation dans chaque commune.
  - Pour savoir projets de parc photovoltaïque, sont ils comptabilisés dans les espaces... Un travail en cours pour voir les marges de manœuvre possible pour éviter de la comptabiliser : une discussion avec différents partenaires publics.
  - D'autant plus, que les capacités foncières généreuses des dernières années n'ont pas entraîné une hausse de population.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 09 OCTOBRE 2019 AUX COTEAUX BLANZACAIS

- **Un participant indique se faire une idée très différente de ce qui peut être imaginé d'un PLUi suite à cette réunion publique... Il est parfois difficile de comprendre l'application des normes nationales localement**
  - Il s'agit du début du PLUi mais attention la conception d'un PLUi est très complexe et mélange énormément de thématiques... Il faut absolument l'avis des habitants car les visions peuvent être différentes de celles des élus.
  - Attention il y a des règles à respecter, il s'agit d'une procédure encadrée.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 16 OCTOBRE 2019 A BARBEZIEUX

**Nombre de participants : environ 30 personnes**

Pendant et à l'issue de la présentation du diagnostic et des enjeux préalables à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Il paraît difficile de trouver une stratégie commune à 40 communes, notamment en matière de besoin en logements :**
  - Des complémentarités doivent être trouvées entre les 40 communes.
- **Les statistiques paraissent faussées : il y a beaucoup de maisons de retraites à Barbezieux. Par ailleurs, les communes voisines « perturbent » la lecture des données.**
- **A l'époque, il était possible de construire où on voulait...**
  - Certes, mais aujourd'hui les réglementations sont beaucoup plus fortes...

- **Retirer la constructibilité sur des espaces agricoles constitue une perte pour l'agriculteur !**
  - Il ne s'agit pas de perte, il s'agit d'une terre agricole. Pour l'agriculteur il sera toujours possible de construire sa maison.
  - On peut pas défendre un modèle agricole et en même temps être permissif dans l'usage des espaces agricoles.
  - Attention on ne fait pas un projet collectif sur la base d'intérêt individuel .

Il y a par ailleurs un cadre réglementaire qui s'impose au PLUi, mais le territoire décidera de ce qu'il vaut faire dans ce cadre.
- **Il ne faudrait pas exagérer les questions sur les bâtiments !! On ne veut plus de nouvelles constructions à la campagne, mais il y a des terrains constructibles qui doivent être étudiés...**
  - L'exemple du PLU de Barbezieux est cité : il a été très long à être mis en œuvre, il a été très difficile à être adopté car il y avait trop d'espaces constructibles...



# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

**Réunions publiques du 23, 28, 29 septembre  
et du 05 octobre 2020**

# OBJECTIFS DE LA PRÉSENTATION

- 1 - Informer sur l'état d'avancement de la procédure d'élaboration du PLUi
- 2 - Informer sur le rôle d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le PLUi et son contenu.
- 3 - Indiquer les étapes méthodologiques ayant permis de faire émerger les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- 4 - Présenter les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

**1**

**RAPPELS SUR L'AVANCEMENT DU  
PLUi**

# Un PLUi avec un volet PCAET pour un projet de territoire

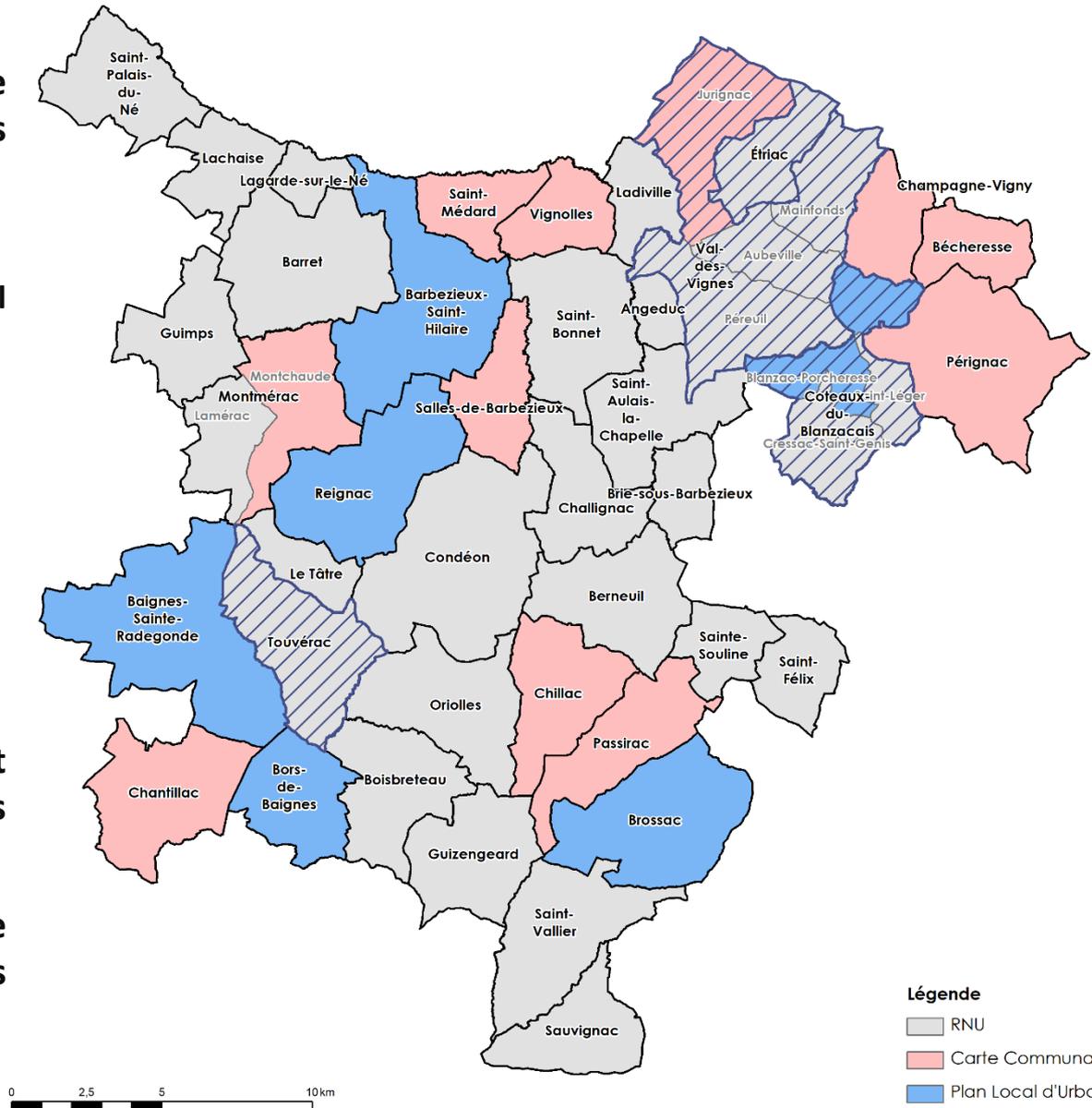


Toutes les communes ne gèrent pas le droit des sols sur la même base :

- Règlement National d'Urbanisme
- Carte Communale
- Plan Local d'Urbanisme

Toutes les communes n'ont pas de documents d'urbanisme.

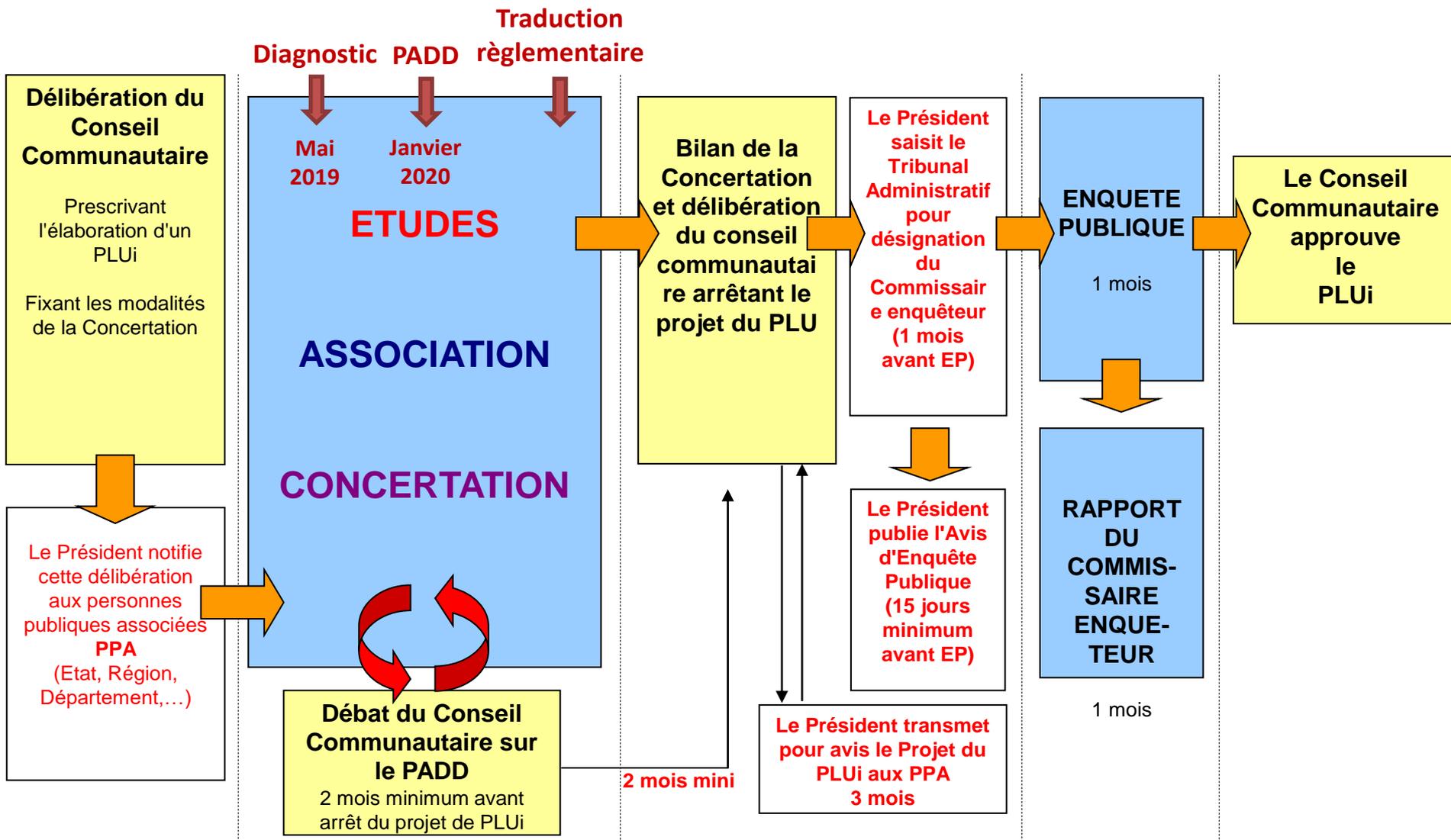
Les documents d'urbanisme sont souvent anciens pour les communes qui en ont...



## Légende

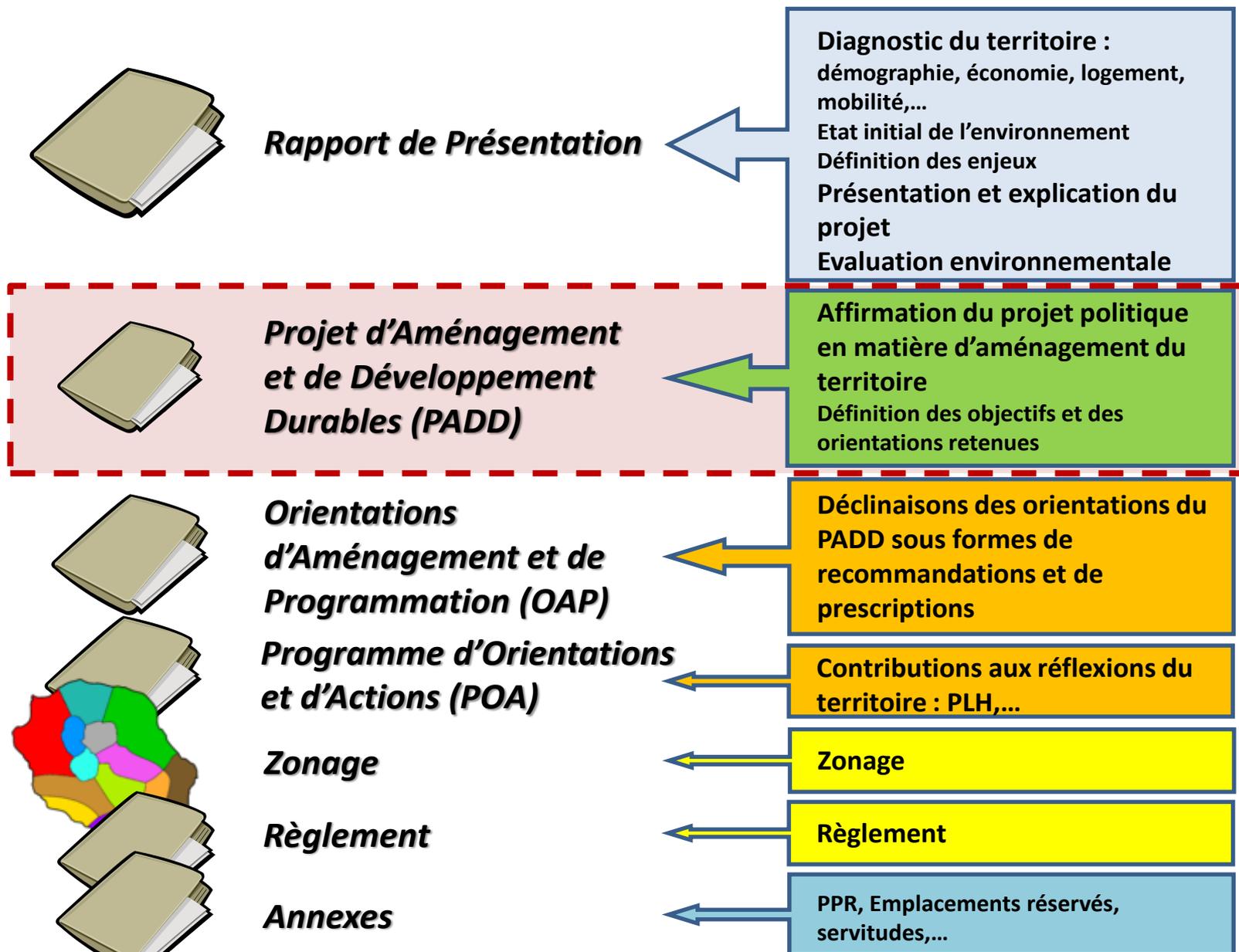
- RNU
- Carte Communale
- Plan Local d'Urbanisme
- PLU en révision / élaboration

# Les étapes d'élaboration du PLUi



Une Conférence Intercommunale des Maires pour valider le processus de concertation et une Conférence Intercommunale des Maires avant l'approbation.

# Le PLUi-H : un document qui se construit par étapes



## **2** RAPPEL DU CONTENU D'UN PADD...

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## Art. L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- ✓ - l'**habitat**,
- ✓ - les **transports** et les **déplacements**,
- ✓ - les **réseaux d'énergie**,
- ✓ - le développement des **communications numériques**,
- ✓ - l'**équipement commercial**,
- ✓ - le **développement économique et les loisirs**,

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

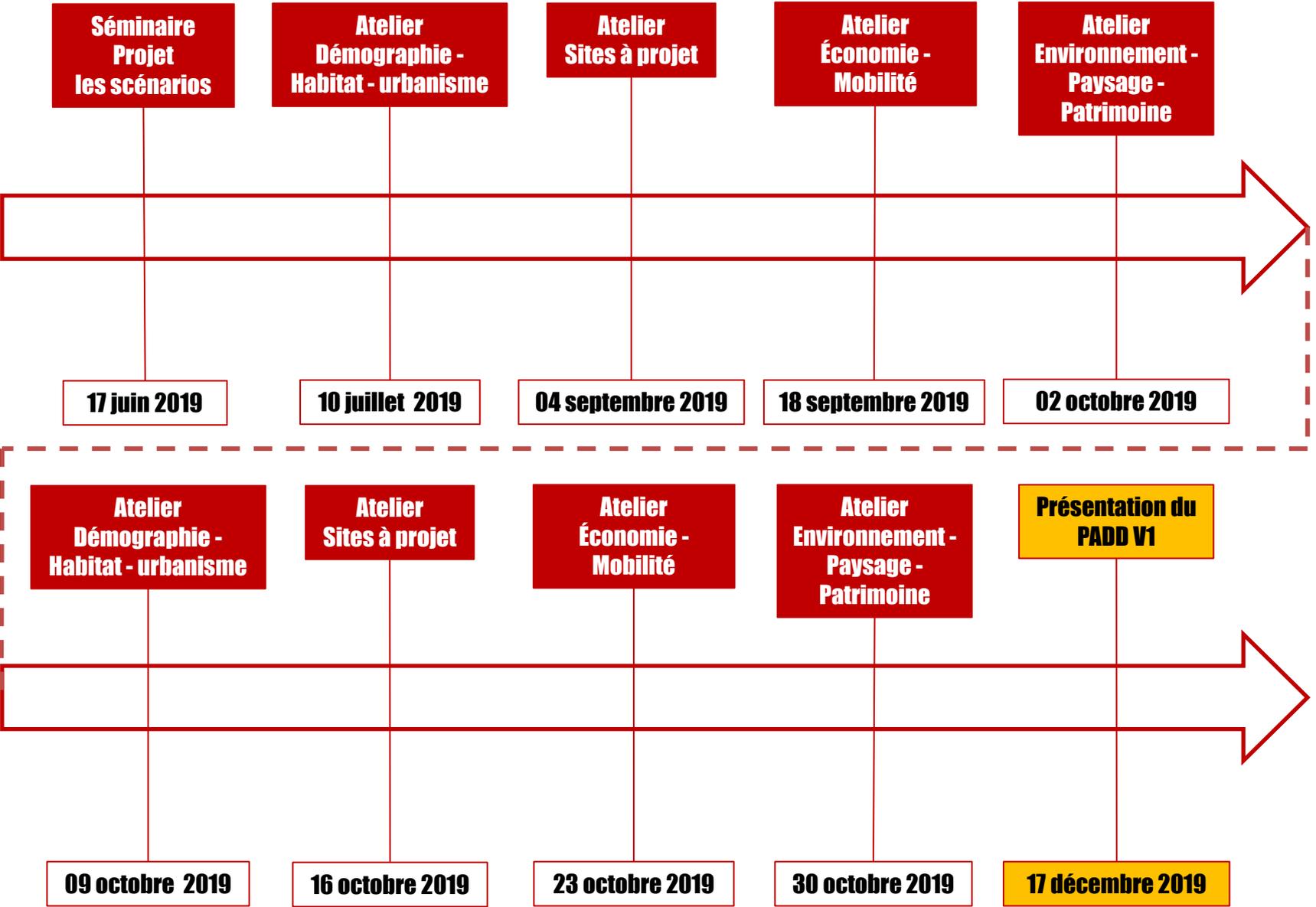
✓ Il fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il peut prendre en compte les **spécificités des anciennes communes, notamment**  
✓ **paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelle** ».

**3**

## **RAPPEL DES ETAPES D'ELABORATION DU PADD...**

# CALENDRIER D'ELABORATION DU PADD...



# **4** LES ORIENTATIONS DU PADD...

# L'ARTICULATION DU PADD...

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables construit autour de deux grands axes :

## **1. Faire des 4B Sud Charente un territoire attractif et durable**

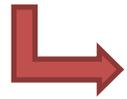
1. Cibler et prioriser les potentialités de diversification économique du territoire
2. Favoriser le confortement des activités agricoles et forestières
3. Favoriser un développement de l'activité touristique et une ruralité porteuse de projets
4. Faire des 4B Sud Charente un Territoire à Energie Positive (TEPos)

## **2. Conforter le caractère des 4B Sud Charente**

1. S'appuyer sur des centralités renforcées
2. Raisonner la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers...
3. ... et consolider la Trame Verte et Bleue (TVB du territoire et les espaces vulnérables).

# 1 – FAIRE DES 4B SUD CHARENTE UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET DURABLE

## 1.1 Cibler et prioriser les potentialités de diversification économique



Il s'agit d'établir une stratégie claire et lisible dans le temps :

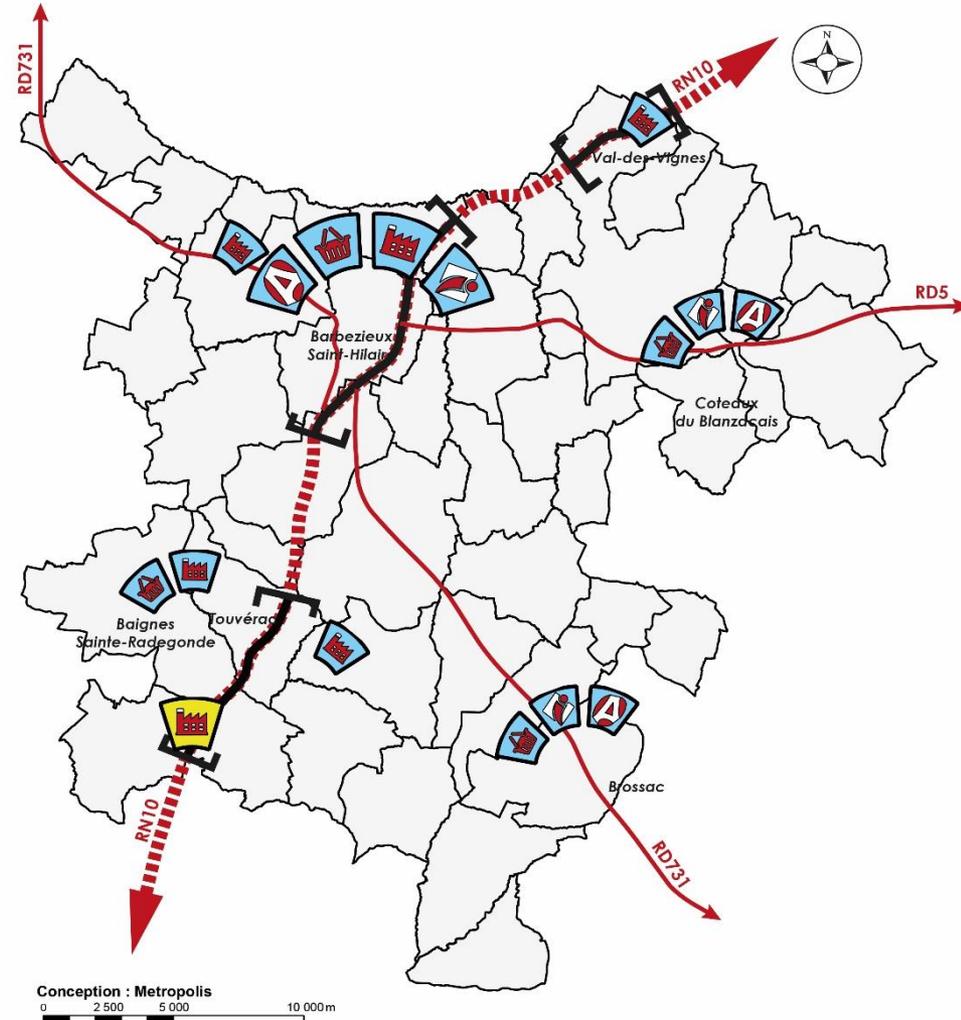
- Gérer un certain nombre de sites économiques existants par un travail de requalification et de ciblage des vocations.

A court terme :

- Renforcement et développement de Barbezieux-Saint-Hilaire et Brossac

A long terme :

- Mobilisation d'une grande réserve foncière à Chantillac



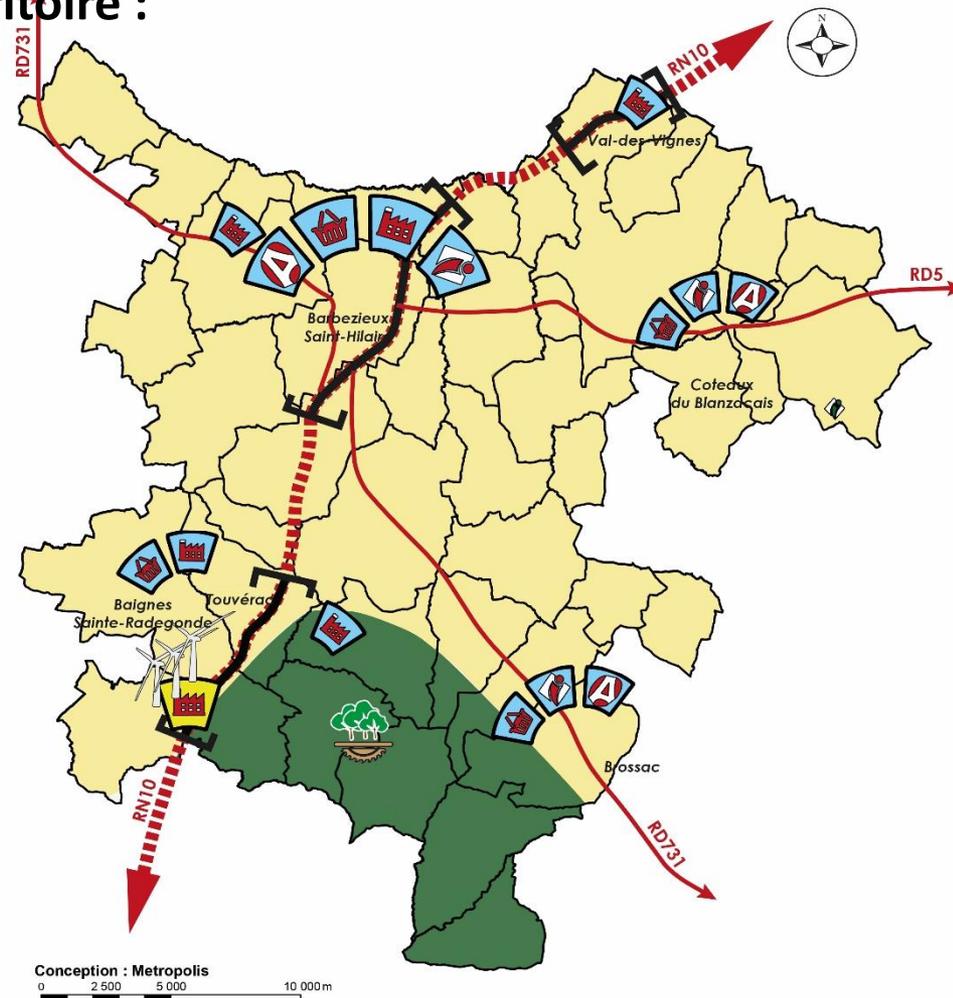
# 1 – FAIRE DES 4B SUD CHARENTE UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET DURABLE

## 1.2 Favoriser le confortement des activités agricoles et forestières



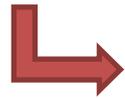
Il s'agit de donner un cadre réglementaire adaptée à l'économie rurale du territoire :

- Éviter autant que possible l'atteinte au terroir à forte valeur ajoutée (Cognac,...) ;
- Favoriser le développement de zones de transition entre espaces productifs agricoles et espaces résidentiels ;
- Accompagner les potentialités de diversification de l'économie agricole, vers des activités d'agrotourisme, la transformation des produits, la vente,...
- Faciliter le développement d'une filière bois sur la frange sud du territoire.



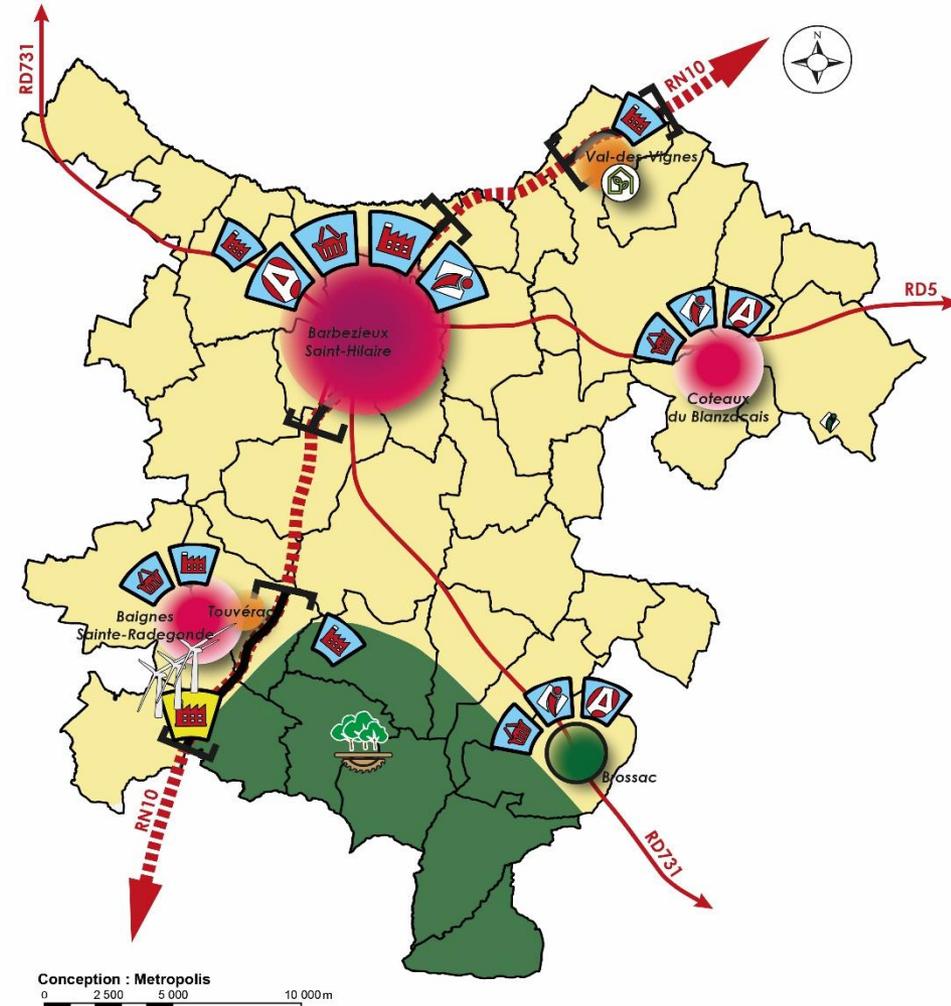
## 2 – CONFORTER LE CARACTERE DES 4B SUD CHARENTE

### 2.1 S'appuyer sur des centralités renforcées



Nécessité d'organiser le territoire pour répondre à des besoins...

- La centralité majeure que représente Barbezieux-Saint-Hilaire ;
- Les centralités relais de Baignes-Sainte-Radegonde et Touvérac d'une part, et Coteaux-du-Blanzacais et Val-des-Vignes d'autre part ;
- La centralité relais de Brossac ;
- Les communes rurales.

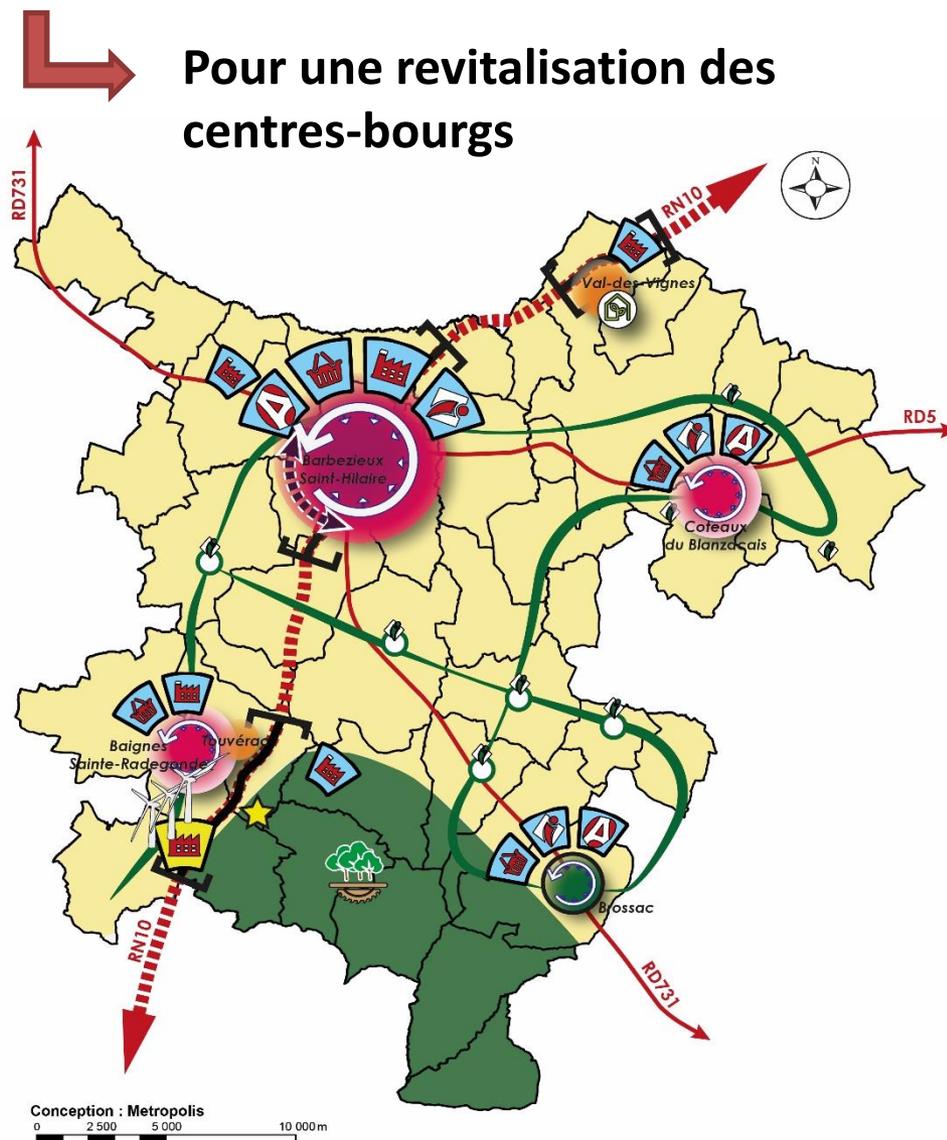


## 2 – CONFORTER LE CARACTERE DES 4B SUD CHARENTE

### 2.1 S'appuyer sur des centralités renforcées

- Maintenir et accompagner le développement des commerces, services et équipements en centre-bourg ;
- Contrôler, voire restreindre, le développement des activités commerciales de périphérie ;
- Résorber le phénomène de la vacance des logements ;
- Requalifier, voire structurer, les espaces publics stratégiques ;
- Densifier ces centralités urbaines.

**Des perspectives : par exemple travailler sur un dispositif type ORT,...**



## 2 – CONFORTER LE CARACTERE DES 4B SUD CHARENTE

### 2.1 S'appuyer sur des centralités renforcées



**Pour assurer des conditions satisfaisantes d'accueil de population**

**Accueillir de nouvelles populations dans l'avenir mais sur une base de cohérence et d'équilibre au regard des services que chaque commune peut mettre à disposition.** Ainsi, le territoire appuie ses objectifs de développement futur sur une ambition raisonnable d'accueil de population :

- En tablant sur un **taux de croissance annuel moyen de + 0,25% par an** pour porter la population de la Communauté de Communes à environ 20 600 habitants en 2032.
- Ajuster les besoins en matière de logements pour **mettre sur le marché environ 520 logements pour les dix prochaines années**, soit :
  - ✓ **Environ 320 logements neuf ;**
  - ✓ **Environ 200 logements remis sur le marché**, afin d'apporter une réponse ambitieuse face à un parc de logements fortement impacté par la vacance.

## 2 – CONFORTER LE CARACTERE DES 4B SUD CHARENTE

### 2.2 Raisonner la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le territoire souhaite mettre en œuvre **une politique beaucoup plus raisonnable en termes de mobilisation d'espaces dédiés à l'accueil de population, afin de privilégier du potentiel en matière de développement économique et d'équipements de production d'énergie renouvelable.**

**Un objectif global de diminution de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** en s'inscrivant dans la dynamique établie par les orientations du SRADDET de la Nouvelle Aquitaine.

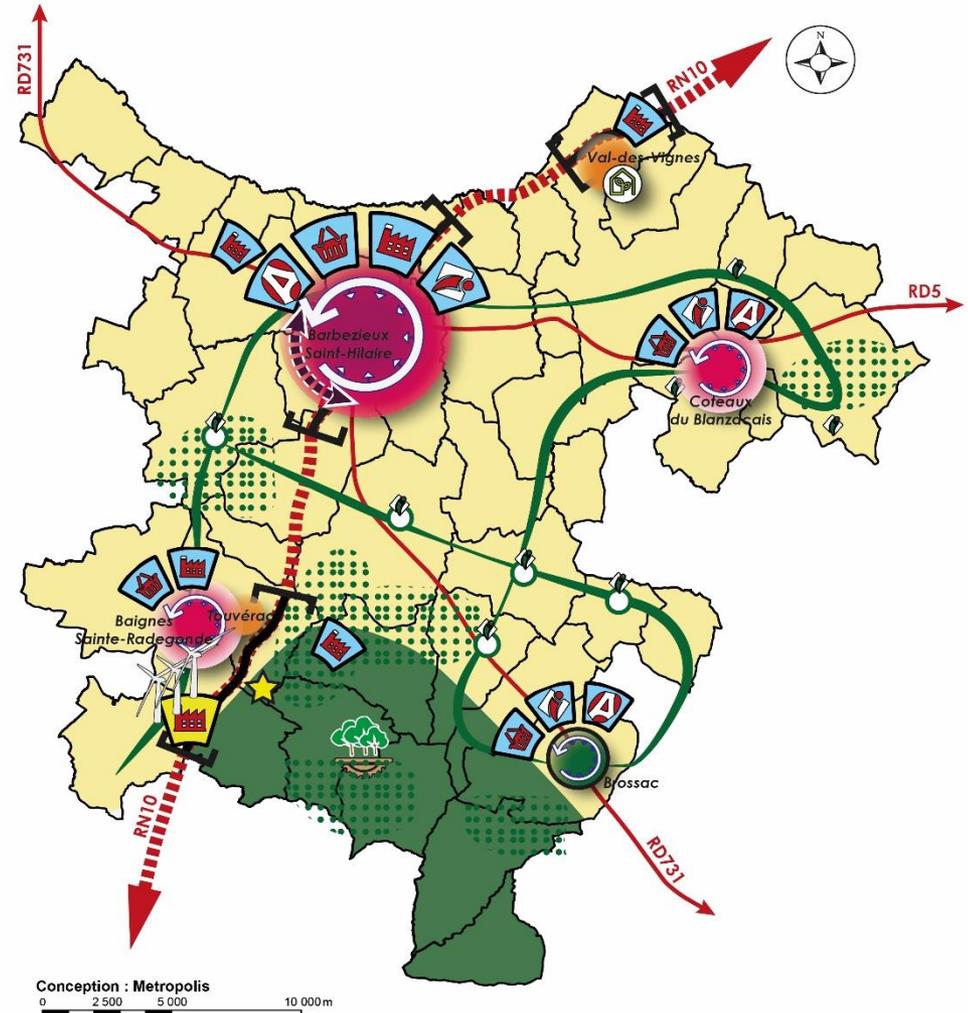
Cela doit se traduire plus particulièrement par :

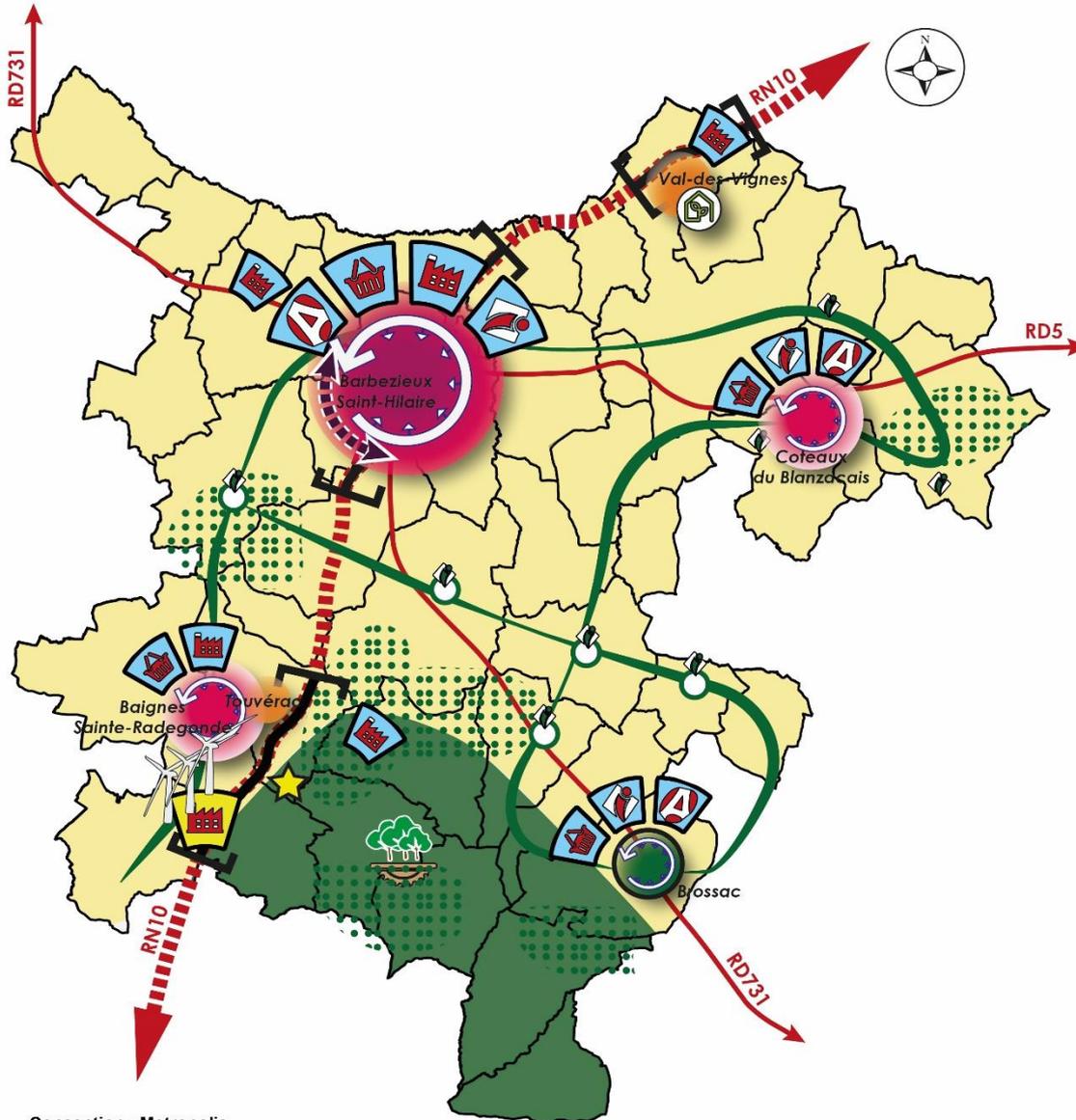
- **La mobilisation d'un maximum de 30 hectares d'espaces libres dédiés au développement de l'urbanisation résidentielle ;**
- **La mobilisation d'un maximum de 70 hectares pour assurer le portage territorial des objectifs de confortement de l'attractivité économique à court et long terme et de production d'énergie renouvelable.**

## 2 – CONFORTER LE CARACTERE DES 4B SUD CHARENTE

### 2.3 Consolider la Trame Verte-et Bleue et les espaces vulnérables

- Constat d'un territoire qui a été particulièrement fragmenté par les infrastructures ;
- Mise en place de dispositions réglementaires pour mieux prendre en compte le patrimoine environnemental local ;
- Prise en compte des risques et particulièrement de l'atlas des zones inondables ;
- Prise en compte de la Charte Paysagère ;
- Travail sur des espaces de transition entre espaces agricoles et espaces résidentiels.





#### Légendes

-  Barbezieux-Saint-Hilaire : assurer le rôle de locomotive territoriale en confortant l'ensemble des fonctions territoriales de centralité
-  Baignes-Sainte-Radegonde et Coteaux du Blanzacais : renforcer les dynamiques d'attractivité confortant le statut de pôle relais
-  Brossac : pôles d'animation touristique et artisanale à développer et conforter
-  Val-des-Vignes et Touvérac : assumer un rôle de complémentarité avec les pôles relais dans les domaines de l'habitat ou de l'économie
-  Valoriser un circuit touristique par la valorisation du patrimoine local et de la voie verte
-  Conforter le poids commercial des centralités en cohérence avec l'accueil de nouvelles populations
-  Assurer l'équilibre entre attractivité résidentielle et de l'emploi en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises sur les zones économiques existantes ou à renforcer
-  Assurer une vision à long terme du développement économique territoriale en prévoyant une potentialité économique future
-  Favoriser le développement économique de proximité par la définition d'espaces d'accueil de l'artisanat
-  Structurer l'animation touristique autour des 3 pôles de Barbezieux-Saint-Hilaire, Brossac et Coteaux du Blanzacais
-  Porter une forte attention à la qualité et aux impacts du développement urbain : mise en oeuvre de nouveaux principes d'urbanisme.
-  Segment de la RN10 : Profiter de l'accessibilité renforcée pour assurer l'attractivité du territoire
-  La filière-bois : un atout économique à mobiliser
-  Coordonner les actions publiques en faveur d'une revitalisation des centralités territoriales
-  Valoriser la filière agro-industrielle autour des productions viticoles et céréalières
-  Définir les outils appropriés à la gestion du massif forestier
-  Préserver le patrimoine paysager et environnemental qui forment l'identité locale
-  Favoriser l'implantation des parcs éoliens bénéficiant d'une autorisation
-  Site d'intérêt territorial du château de Saint-Bernard pouvant bénéficier d'adaptation réglementaire pour faciliter l'émergence d'un projet de requalification/développement
-  Améliorer les aménagements nécessaires au contournement sud de Barbezieux-Saint-Hilaire



# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 23 SEPTEMBRE 2020 A BARBEZIEUX

Nombre de participants : 30

Pendant et à l'issue de la présentation des principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Un participant souhaite savoir si le document d'urbanisme peut empêcher la restructuration économique d'une entreprise ?**
  - Il est indiqué que le document d'urbanisme s'occupe avant de gérer le droit des sols. A ce titre, le document d'urbanisme permet d'identifier par secteur les orientations économiques possibles pour une entreprise, et donc les capacités pour celle-ci à étendre ou diversifier ses activités.
- **Est-ce que la problématique de la ressource en eau est prise en compte ?**
  - Il s'agit d'une donnée analysée (quantitativement et qualitativement) dès le lancement du diagnostic. Avec d'autres thématiques, la ressource en eau fait partie des données essentielles pour envisager les capacités du territoire à se développer.

- **Qu'est ce qu'un « espace de transition » ?**
  - Cette notion a été abordée pour expliquer la nécessité de gérer la cohabitation entre différentes vocations du territoire.
  - De manière concrète, pour un territoire rural comme les 4B Sud Charente, il s'agit de créer des modalités de développement du territoire qui permettent de concilier l'accueil de nouvelles résidences et le maintien, voire le développement des activités agricoles.
  - Le PLUi pourra apporter des outils règlementaires pour éviter un morcellement des espaces urbanisés qui porteraient préjudices au maintien de l'agriculture (conflits d'usage,...) ou pour gérer des extensions de l'urbanisation.
- **Concernant l'activité agricole, le PLUi doit-il prévoir les bassins d'irrigations en projet ?**
  - C'est possible, mais cela dépend de l'état d'avancement de la réflexion du projet.
  - L'intérêt collectif de l'aménagement doit également être préférablement démontré. Et comme tout projet privé d'importance significative, il doit comporter un ensemble d'études (dont un volet environnemental très poussé) pour en analyser les incidences potentielles sur le territoire.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 23 SEPTEMBRE 2020 A BARBEZIEUX

- **En milieu rural, ne faut-il pas construire des logements neufs à côté des logements vacants de manière à ce qu'ils ne soient pas esseulés ?**
  - Chaque configuration est particulière mais la première des choses est d'abord d'expliquer pourquoi est-il nécessaire de construire des logements neufs alors qu'il y a d'ores et déjà une partie du parc existant qui est vacant.
  - Par ailleurs, dans un contexte où il est question d'apporter le maximum de services et d'équipements aux habitants, la priorisation de réalisation de logements neufs se fera plutôt dans les centralités urbaines ou les secteurs ayant une diversité de fonction.
  - Bien s'assurer également que les réseaux soient suffisants pour soutenir le projet.
- **Dns le contexte de la crise sanitaire, il semblerait que les secteurs ruraux gagnent en regain d'attractivité résidentielle :**
  - La crise est récente et il est difficile d'avoir du recul par rapport aux événements en cours. Néanmoins, l'objectif est bien de faire vivre le territoire rural et lui apporter la faculté de répondre à certains projets qui pourraient avoir un intérêt pour le territoire.
  - Si de nouvelles demandes apparaissent, elles ne ressemblent pas tout à fait à ce que connaissent le territoire : dimension patrimoniale, nature, projet atypique à prendre en compte.
- **Il est dommageable qu'il n'y ait pas une différenciation de la qualité (agronomique) des sols pour orienter le développement souhaité :**
  - C'est une dimension qui peut parfaitement s'entendre. Pour cela, il serait bon d'avoir la possibilité d'avoir une analyse d'ensemble cohérente pour qu'une logique commune puisse être mise en œuvre.
- **Est-il possible de faire remonter d'autres sites d'intérêt communautaire à valoriser dans le cadre du futur PLUi ?**
  - Il est rappelé que les cahiers mis à disposition dans les mairies durant le temps d'élaboration du PLUi doit permettre de faire remonter des informations aux élus et à l'équipe d'études, et en assurer une intégration dans la démarche PLUi si besoin.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 28 SEPTEMBRE 2020 AUX COTEAUX BLANZACAIS

Nombre de participants : 20

Pendant et à l'issue de la présentation des principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Une remarque est faite pour porter l'attention sur la nécessité de gérer les espaces de transition entre les espaces productifs (zone agricole ou zone d'activités) et les espaces résidentiels.**
- **A-t-on vraiment de nouvelles habitations ?**
  - Il existe de la vacance au sein du parc de logements mais il s'agit de favoriser une remise sur le marché de ces logements.
  - La politique globale d'aménagement du territoire doit favoriser et faciliter une remobilisation du potentiel foncier existant.
  - La réalité économique est que ces bâtiments coûtent chers à être réhabilités. Des aides à la pierre existent pour aider les réhabilitations.
  - Regret exprimé que ces dispositifs d'aide à la pierre ne concerne pas toutes les communes des 4B Sud Charente
- **Est-il utile de maintenir en zone constructible des terrains qui n'ont fait l'objet d'aucun projet ?**
  - Au regard d'une recherche de modération de la consommation des espaces par l'urbanisation, un des enjeux de la démarche de PLUi va être de prioriser les espaces à mobiliser. Ils ne pourront être tous conservés.
- **Le futur règlement d'urbanisme peut-il obliger les modes d'implantation des constructions alors que l'ensemble du terrain a été vendu ?**
  - Oui, au regard des enjeux propres à chaque secteur (densité, paysage, réseaux, rapport à l'espace public,...), le règlement aura vocation à organiser les modalités d'ouverture à l'urbanisation.
- **Concernant les énergies renouvelables :**
  - Questionnement sur la capacité réglementaire du PLUi à gérer les installations de production d'énergie renouvelable.
- **Concernant la gestion des paysages :**
  - Comment le PLUi peut-il pérenniser la qualité des paysages vis-à-vis de certaines installations agricoles (serres,...).
- **Remarques sur la nécessité de préserver les chemins de randonnée et de cyclotourisme :**
  - Les contributions sont les bienvenues.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 29 SEPTEMBRE 2020 A BROSSAC

Nombre de participants : 20

Pendant et à l'issue de la présentation des principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **La crise sanitaire du Covid 19 va-t-elle faire évoluer la réglementation et assouplir le cadrage de l'ouverture à l'urbanisation en milieu rural ?**
  - Même si des demandes nouvelles émergent depuis quelques semaines dans les mairies rurales, il est difficile de savoir si cette tendance peut perdurer....
  - Toutefois, la recherche d'une urbanisation plus économe en matière de consommation d'espaces reste une doctrine d'actualité qui tend à se renforcer de manière forte au fil du temps.
  - Rappel que le PLUi se construit sur des bases connues, et qu'il constituera une première base réglementaire cohérente à l'échelle de la Communauté de Communes. Cette base pourra évoluer au fil du temps selon l'atteinte des objectifs.
  - Constat d'une contradiction des politiques publiques entre la demande de réduire la consommation d'espace d'un côté et à mettre des terres en jachère de l'autre.

- **Constat qu'il n'y a pas d'axe est-ouest pour desservir correctement le territoire ?**
  - Le PLUi ne va pas créer les routes qui n'existent pas à ce jour, il convient de construire le projet de territoire sur des bases réalistes.
- **Le PLUi « veut faire des choses que les gens ne veulent pas » :**
  - Le PLUi doit répondre à des enjeux actuels. La vacance de logements existent sur toutes les communes, dans les bourgs comme dans les hameaux.
- **Concernant les projets potentiels en milieu rural :**
  - En réponse au témoignage d'un propriétaire pour qui l'ANAH refuse des aides pour un projet de réhabilitation de deux logements éloignés du centre-bourg, il est difficile de répondre à la place de cette agence...
  - Il est toutefois indiqué que la recherche accrue depuis plusieurs semaines d'une habitation en milieu rural se fait par un profil particulier d'acheteur qui ne recherche pas forcément la même offre qu'à proximité des grosses agglomérations.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 05 OCTOBRE 2020 A BAINES SAINTE-RADEGONDE

**Nombre de participants : 32**

Pendant et à l'issue de la présentation des premiers éléments diagnostics et du contexte dans lequel s'inscrit cette démarche de concertation, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Concernant la projection du développement économique du PADD :**
  - Il est rappelé qu'il existe une « fuite » des salariés vers l'agglomération de Cognac, et qu'il existe donc un enjeu à fixer les actifs sur le territoire.
  - Les capacités d'accueil économique sont désormais limitées : plus de disponibilités sur le site de Plaisance par exemple.
  - Des besoins nouveaux émergent : apporter des services de proximité à la population de Jurignac par exemple...
  - D'autres sites répondent à des besoins différents, comme Brossac qui est excentrée de la RN 10...
  - Baignes a la particularité d'attirer des habitants du département limitrophe par son activité de commerces de proximité, mais une réflexion importante doit être engagée pour mobiliser les rez-de-chaussée.
- **Qu'est ce qu'une « dent creuse » ? Les « dents creuses » constituent t-elle de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier ?**
  - Elles se situent théoriquement dans des espaces déjà agglomérés. Donc sauf cas précis, généralement elles ne rentrent pas dans cette appellation.
- **Quand pourra-t-on voir le zonage ?**
  - Ce travail de déclinaison réglementaire du PADD n'est pas engagé à ce jour, mais il s'agit de la prochaine étape.
- **Comment intégrer une activité dite industrielle en changement de destination de bâtiment agricole, et directement liée à l'activité agricole ?**
  - Ce sujet devra être travaillé avec la Chambre d'Agriculture de manière à trouver une traduction réglementaire adéquate.
- **Est-il possible de créer des habitations en milieu agricole ?**
  - Oui mais à la condition qu'elles soient nécessaires à une activité agricole existante, et qu'elles ne compromettent pas la pérennité d'une activité agricole existante.
  - Pour les changement de destination de construction agricole en habitation, cela peut être possible sous réserve d'un intérêt architectural et de la présence des réseaux.



# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)**

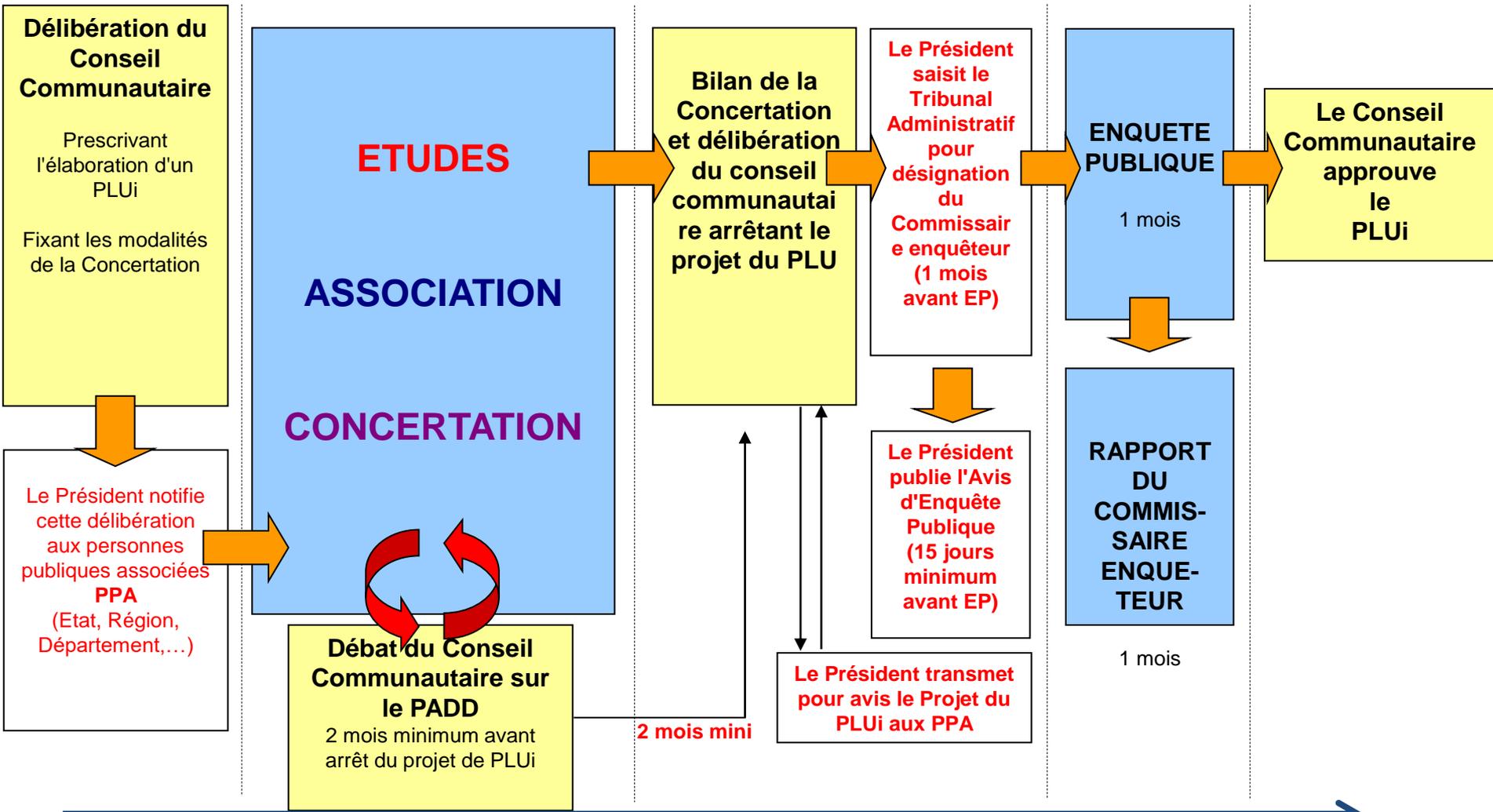
## **RÉUNIONS PUBLIQUES**

**20, 22, 26 et 27 septembre 2022**

# Objectifs de la séance

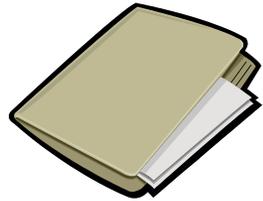
- 1. Rappeler les étapes d'élaboration du PLUi**
- 2. Rappeler le contenu du dossier de PLUi**
- 3. Présenter la traduction réglementaire du PLUi des 4B Sud Charente dans sa compatibilité directe avec les orientations portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- 4. Illustrer les multiples traductions réglementaires du PLUi (règlement, zonage, OAP)**
- 5. Présenter les évolutions réglementaires majeures apportées par le PLUi par rapport aux documents d'urbanisme existants**
- 6. Apporter des informations chiffrées et quantitatives sur les grands équilibres du PLUi**

# Rappel de la procédure d'élaboration du PLUi...



Une Conférence Intercommunale des Maires pour valider le processus de concertation et une Conférence Intercommunale des Maires avant l'approbation.

# Rappel du contenu du dossier de PLUi...



**Rapport de Présentation**

Diagnostic du territoire :  
démographie, économie, logement,  
mobilité,...  
Etat initial de l'environnement  
Définition des enjeux  
Présentation et explication du  
projet  
Evaluation environnementale



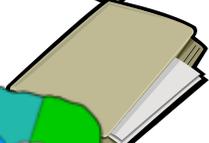
**Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables (PADD)**

Affirmation du projet politique  
en matière d'aménagement du  
territoire  
Définition des objectifs et des  
orientations retenues



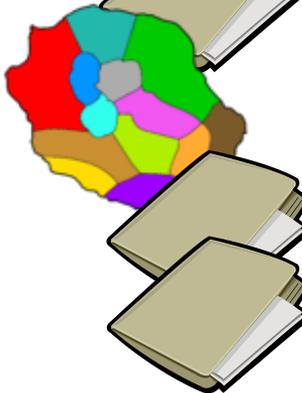
**Orientations d'Aménagement  
et de Programmation (OAP)**

Déclinaisons des orientations du  
PADD sous formes de  
recommandations et de  
prescriptions



**Programme d'Orientations  
et d'Actions (POA)**

Contributions aux réflexions du  
territoire : PCAET...



**Zonage**

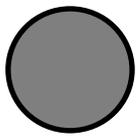
Zonage

**Règlement**

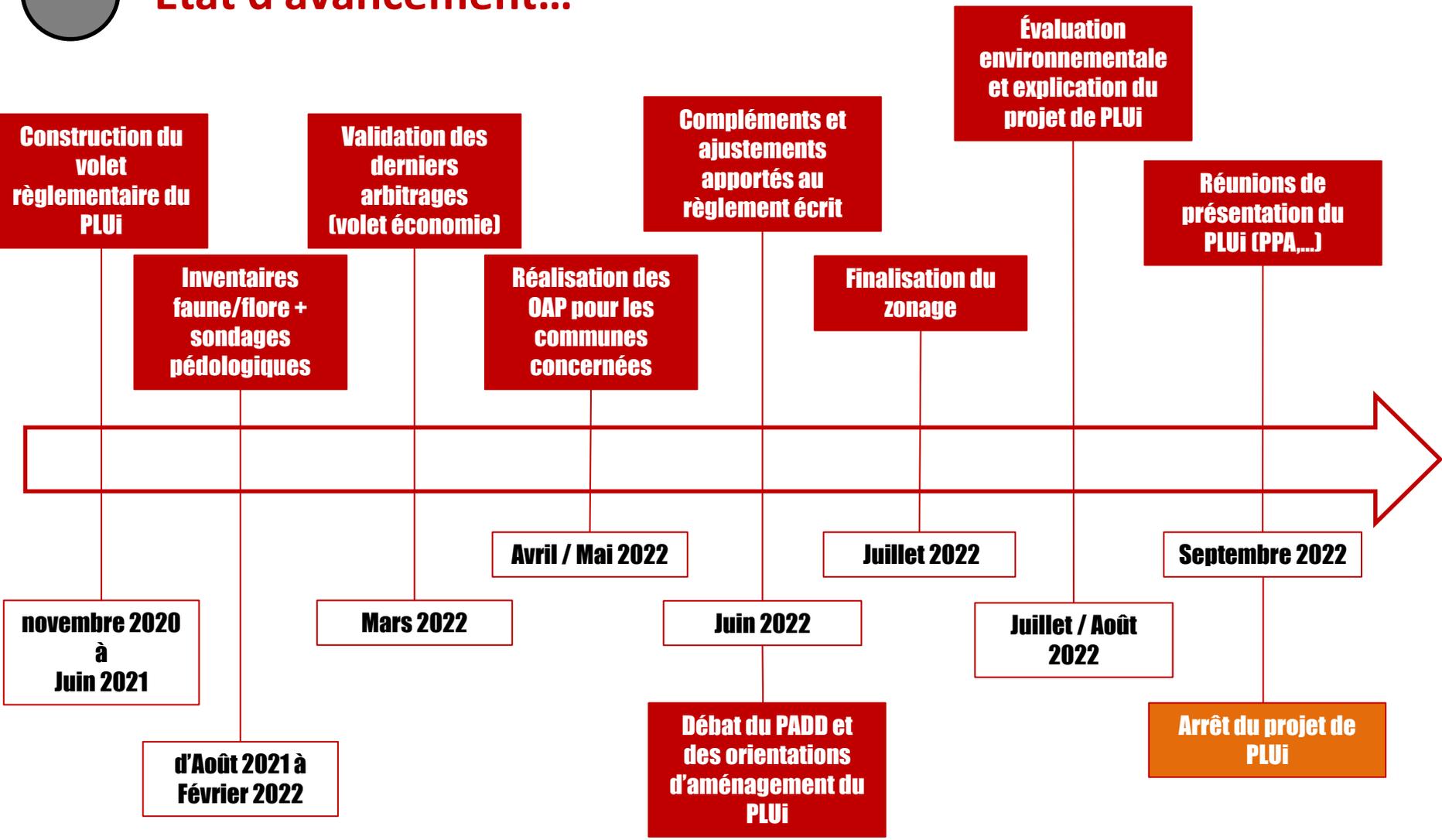
Règlement écrit

**Annexes**

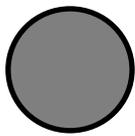
Servitudes, Emplacements réservés,  
réseaux,...



# État d'avancement...



# **1- RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**



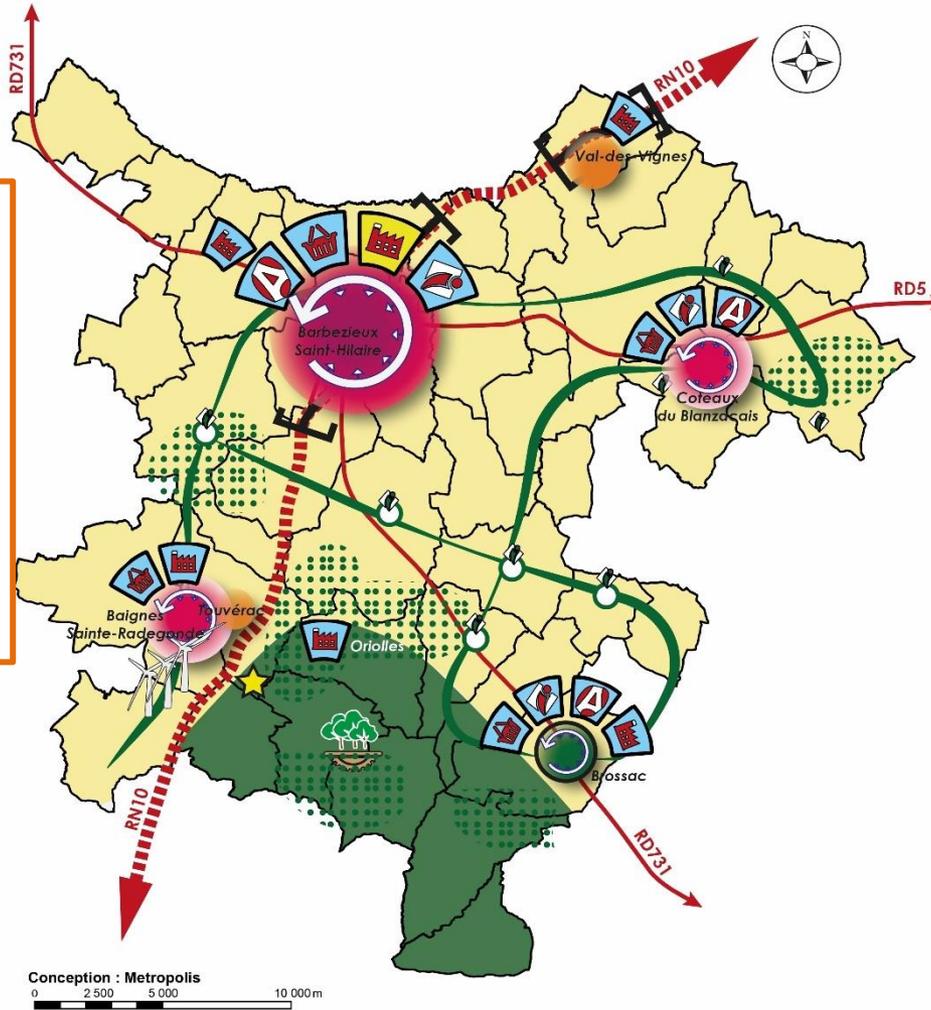
# Rappel du PADD...

**4B**  
SUD  
CHARENTE  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- 1. Faire des 4B Sud Charente un territoire attractif et durable
- 2. Conforter le caractère des 4B Sud Charente



Conception : Metropolis  
0 2 500 5 000 10 000m

### Légendes

- Barbezieux-Saint-Hilaire : assurer le rôle de locomotive territoriale en confortant l'ensemble des fonctions territoriales de centralité
- Baignes-Sainte-Radegonde et Coteaux du Blanzacais : renforcer les dynamiques d'attractivité confortant le statut de pôle relais
- Brossac : pôles d'animation touristique et artisanale à développer et conforter
- Val-des-Vignes et Touvérac : assumer un rôle de complémentarité avec les pôles relais dans les domaines de l'habitat ou de l'économie
- Valoriser un circuit touristique par la valorisation du patrimoine local et de la voie verte
- Conforter le poids commercial des centralités en cohérence avec l'accueil de nouvelles populations
- Assurer l'équilibre entre attractivité résidentielle et de l'emploi en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises sur les zones économiques existantes ou à renforcer
- Assurer une vision à long terme du développement économique territoriale en prévoyant une potentialité économique future
- Favoriser le développement économique de proximité par la définition d'espaces d'accueil de l'artisanat
- Structurer l'animation touristique autour des 3 pôles de Barbezieux-Saint-Hilaire, Brossac et Coteaux du Blanzacais
- Segment de la RN10 : Profiter de l'accessibilité renforcée pour assurer l'attractivité du territoire
- La filière-bois : un atout économique à mobiliser
- Coordonner les actions publiques en faveur d'une revitalisation des centralités territoriales
- Valoriser la filière agro-industrielle autour des productions viticoles et céréalières
- Définir les outils appropriés à la gestion du massif forestier
- Préserver le patrimoine paysager et environnemental qui forment l'identité locale
- Favoriser l'implantation des parcs éoliens bénéficiant d'une autorisation
- Site d'intérêt territorial du château de Saint-Bernard pouvant bénéficier d'adaptation réglementaire pour faciliter l'émergence d'un projet de requalification/développement

## **2- FAIRE DES 4B SUD CHARENTE UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET DURABLE**



# Cibler et prioriser les potentialités de diversification économique du territoire

## **PADD**

- **Les sites économiques à prioriser dans le temps et dans l'espace :**
  - **Barbezieux-Saint-Hilaire** : renforcement du site de Plaisance et développement d'un nouveau site économique le long de la RD917.
  - **Brossac** : positionnement d'une zone d'activités pour accueillir des activités artisanales et industrielles le long de la RD731.
  - **Baignes-Sainte-Radegonde, Barret, Coteaux-du-Blanzacais, Le Tâtre, Oriolles, Val-des-Vignes (Jurignac)** : amélioration de la lisibilité, de l'intégration et de l'image de ces sites.

## **Traduction règlementaire**

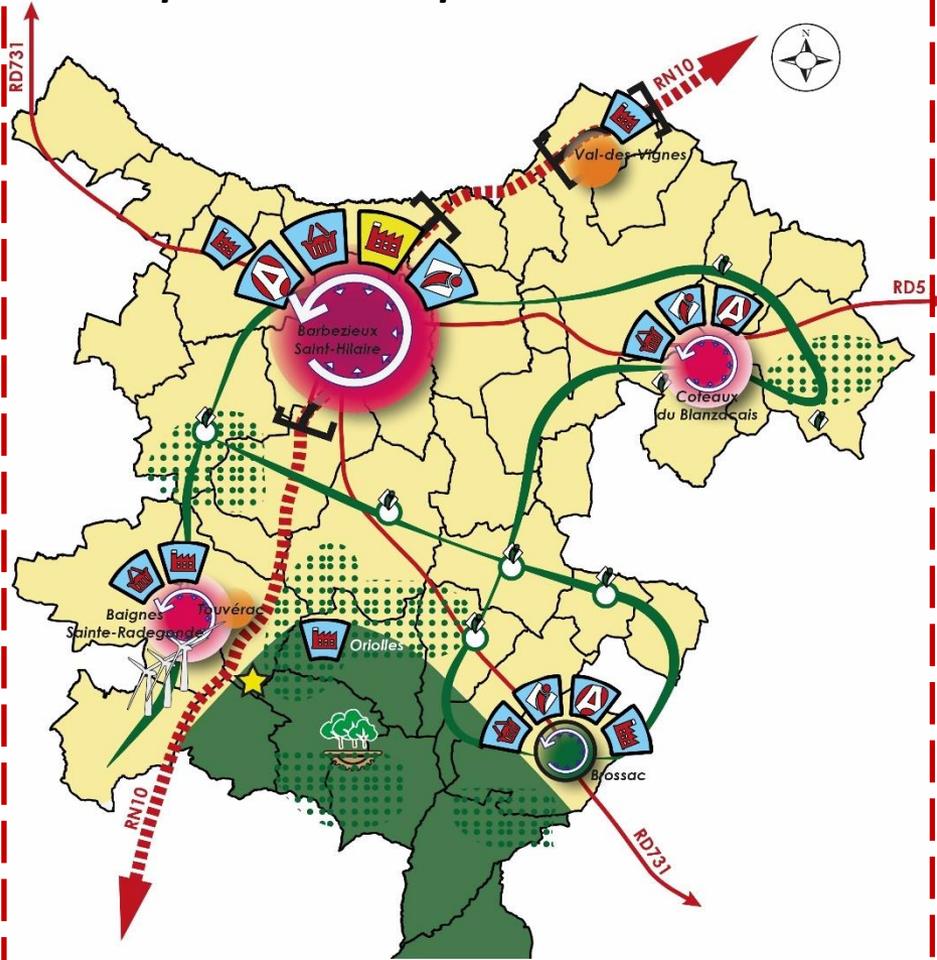
- Il s'agit de traduire les priorités de développement économique pour les prochaines années :
- **Gestion et reconversion de sites existants :**
  - **Brossac** : 6,27 ha
  - **Oriolles** : 15,36 ha
  - (...)
- **Développer de nouvelles zones :**
  - **Barbezieux** : 16,66 ha
  - **Val-des-Vignes** : 1,25 ha
- 17,91 ha d'espaces constructibles à vocation de développement économique à court/moyen terme (zones 1AUy) sont positionnés
- 5,65 ha d'espaces constructibles à vocation de développement économique à long terme (zone 2AUy) sont positionnés

# A

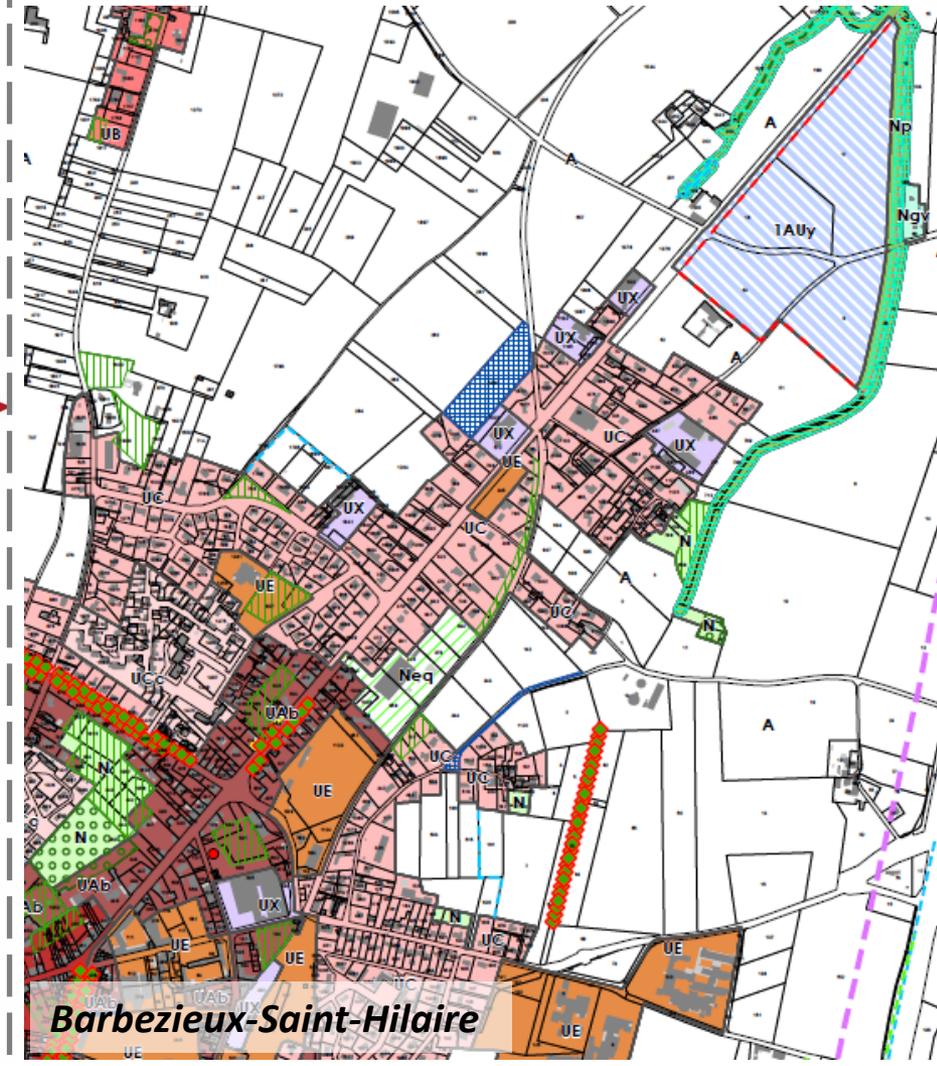
## Cibler et prioriser les potentialités de diversification économique du territoire

### PADD

- Les sites économiques à prioriser dans le temps et dans l'espace :



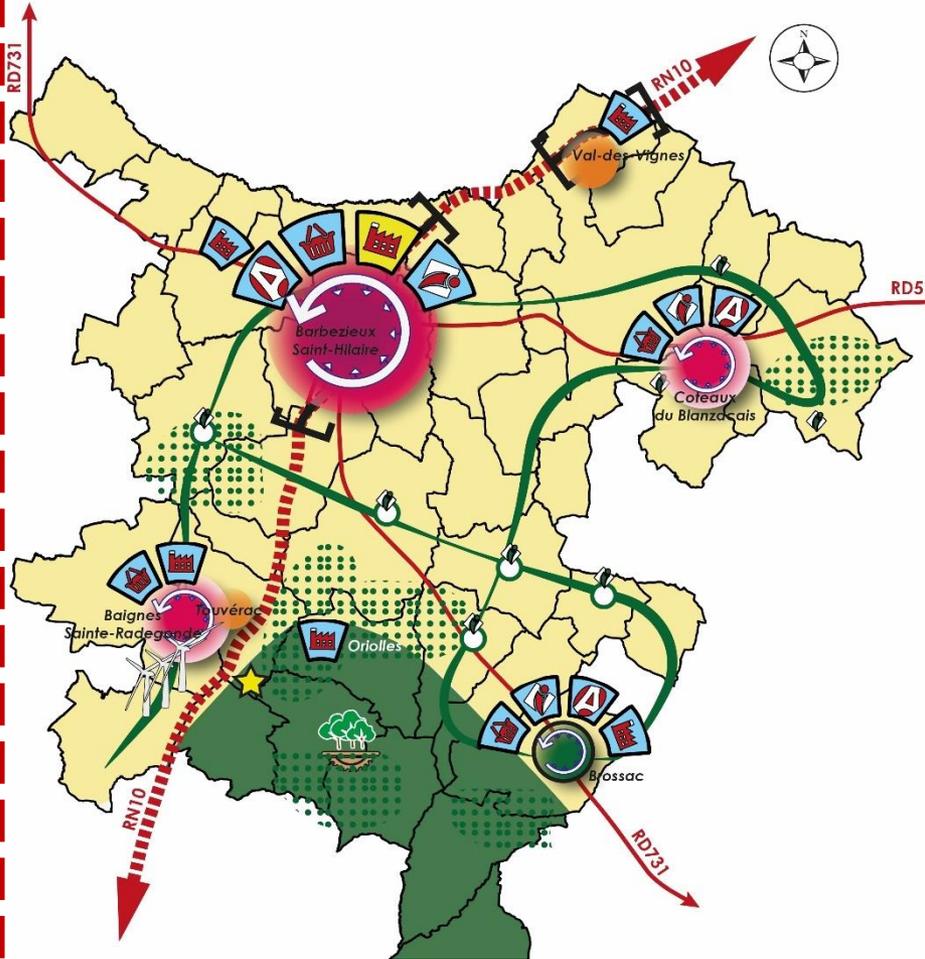
### Traduction réglementaire



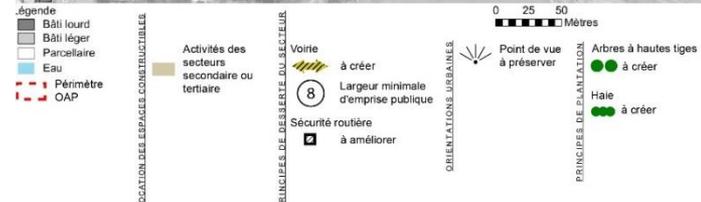
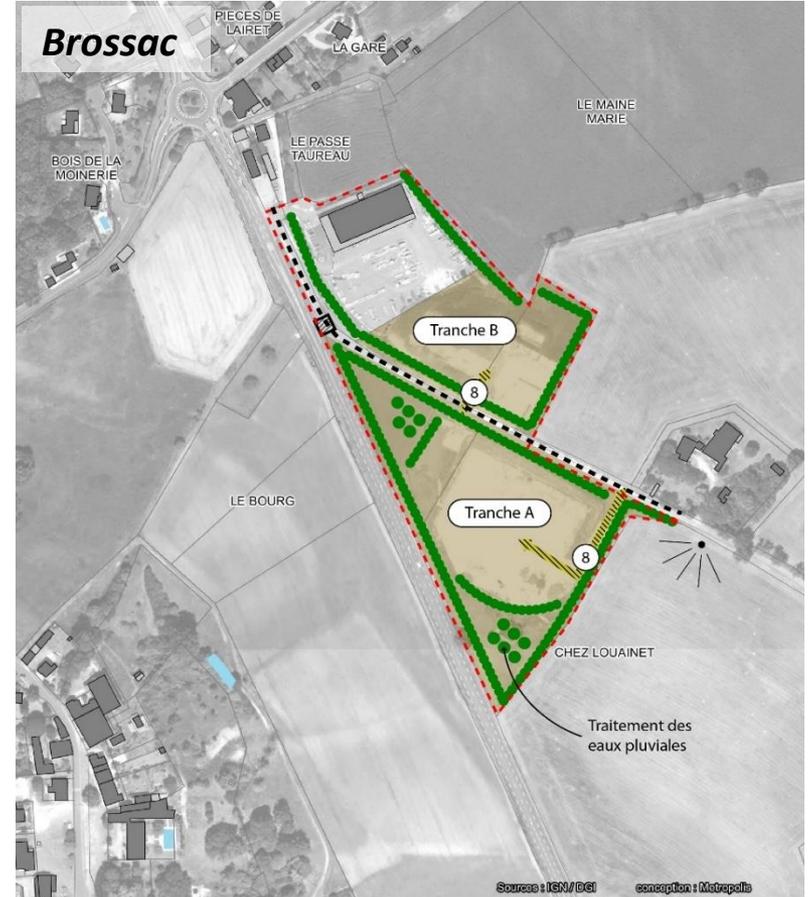
# A Cibler et prioriser les potentialités de diversification économique du territoire

## PADD

- Les sites économiques à prioriser dans le temps et dans l'espace :



## Traduction règlementaire



# Favoriser le confortement des activités agricoles et forestières

## **PADD**

- **Pérenniser l'agriculture par le confortement, le développement, voire la régénération de l'activité agricole :**
  - Éviter l'artificialisation et le mitage des terres agricoles en **limitant les nouvelles constructions sur les espaces agricoles à forte valeur ajoutée** (Cognac...).
  - Limiter les risques de conflits d'usage en **aménageant des espaces de transition entre l'urbanisation nouvelle et les espaces agricoles.**
  - **Accompagner les potentialités de diversification de l'activité agricole.**

## **Traduction réglementaire**

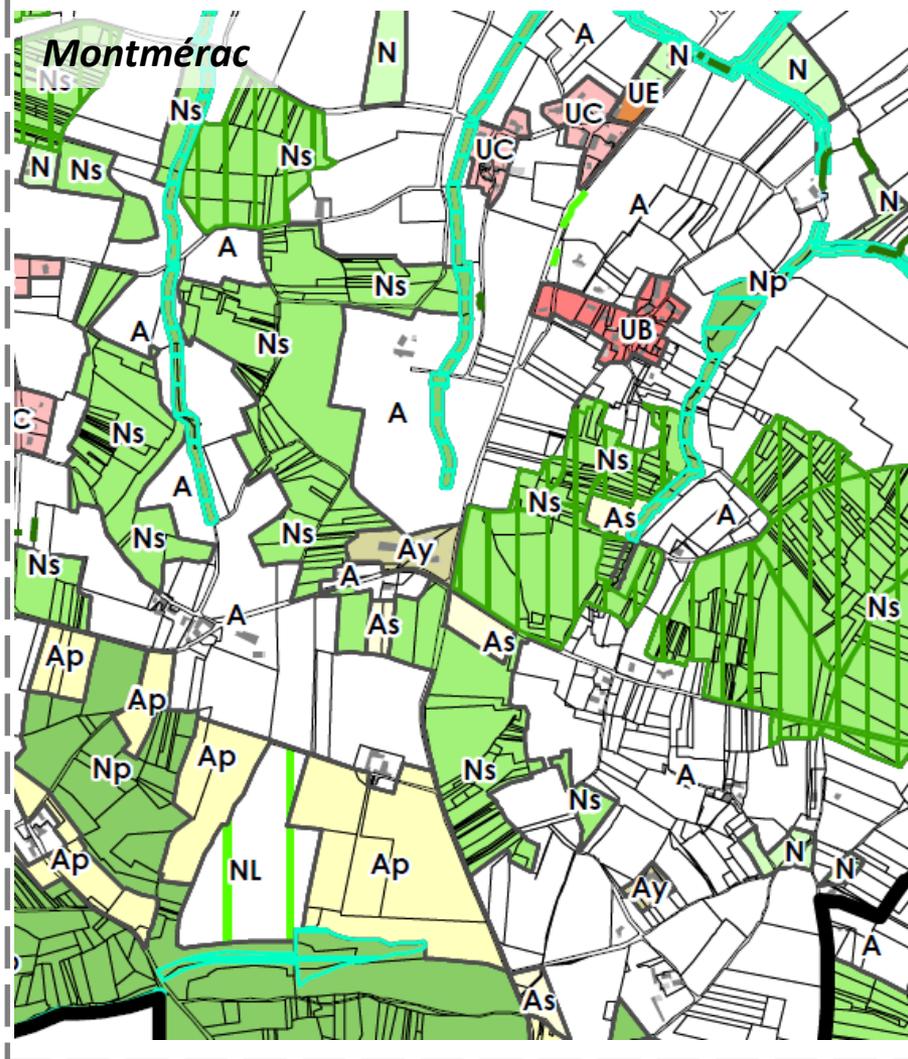
- Des zones Ap/As visant à préserver les espaces à vocation agricole présentant des enjeux (paysager et/ou Trame Verte et Bleue), et y interdire les constructions.
- Des zones Ay permettant le maintien et l'évolution de certaines activités existantes (majoritairement) en lien direct avec la viticulture (distillerie,...).
- Mise en place d'OAP pour les zones ouvertes à l'urbanisation (AU), intégrant des reculs et des espaces tampons avec les espaces cultivés.
- Accompagner la diversification potentielle des activités économiques en lien avec l'agriculture (Neq, Nk, NL, Nt)

# Favoriser le confortement des activités agricoles et forestières

## PADD

- Pérenniser l'agriculture par le confortement, le développement, voire la régénération de l'activité agricole :
  - Éviter l'artificialisation et le mitage des terres agricoles en **limitant les nouvelles constructions sur les espaces agricoles à forte valeur ajoutée** (Cognac...).
  - Limiter les risques de conflits d'usage en **aménageant des espaces de transition entre l'urbanisation nouvelle et les espaces agricoles**.
  - **Accompagner les potentialités de diversification de l'activité agricole**.

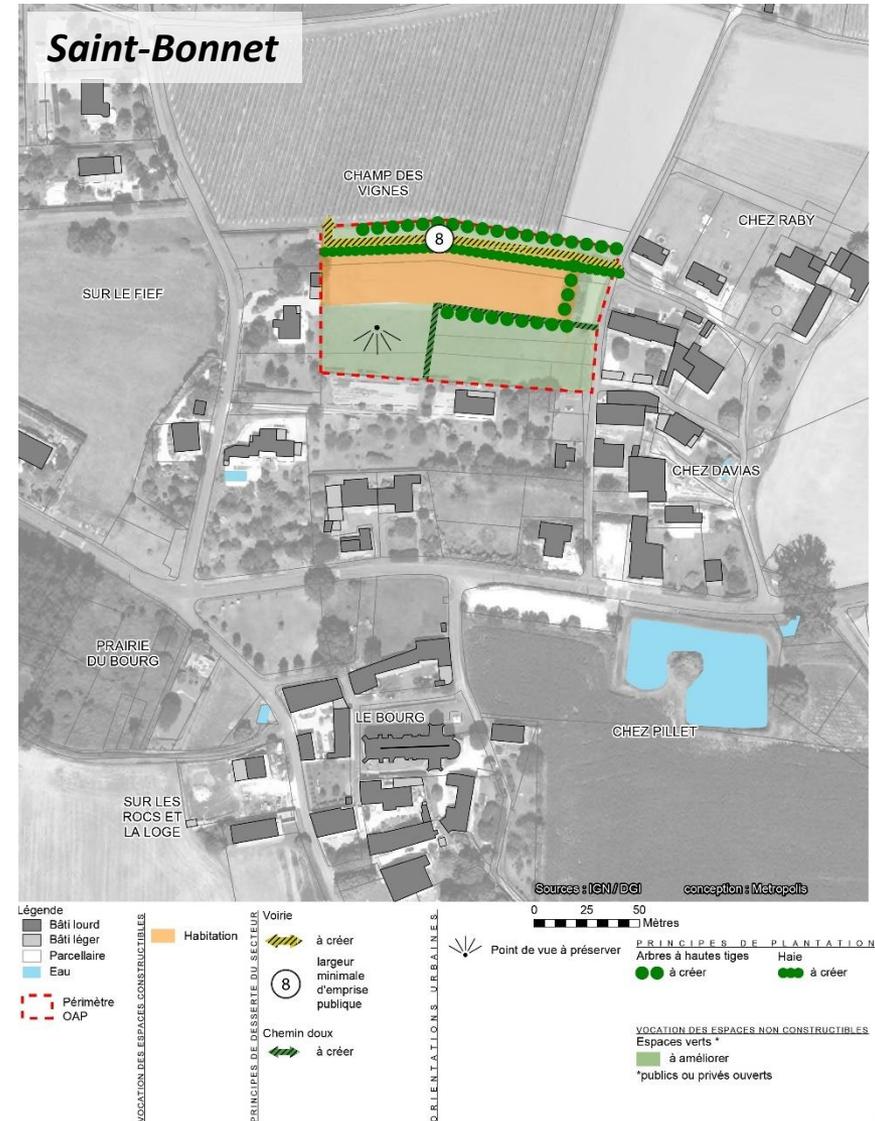
## Traduction règlementaire (exemple)



## PADD

- Pérenniser l'agriculture par le confortement, le développement, voire la régénération de l'activité agricole :
  - Éviter l'artificialisation et le mitage des terres agricoles en **limitant les nouvelles constructions sur les espaces agricoles à forte valeur ajoutée** (Cognac...).
  - Limiter les risques de conflits d'usage en **aménageant des espaces de transition entre l'urbanisation nouvelle et les espaces agricoles**.
  - **Accompagner les potentialités de diversification de l'activité agricole**.

## Traduction règlementaire





# Favoriser un développement de l'activité touristique et une ruralité porteuse de projets

## **PADD**

- **Assurer une meilleure mise en réseau des sites d'intérêt touristique et valoriser le patrimoine dans une démarche de projet :**
  - **Revitaliser les centres-bourgs** (Berneuil, Condéon...).
  - **Diversifier l'offre en hébergements touristiques** (y compris insolites), tournés notamment vers la nature (Montmérac).
  - **Favoriser les loisirs ou activités complémentaires à l'agriculture.**
  - **Développer une destination touristique cyclable.**

## **Traduction règlementaire**

- Prioriser le développement de l'urbanisation au sein ou autour des principales « entités urbaines » du territoire.
- Des zones Nt, NI ou encore Nk pour encadrer les projets participant à la diversification de l'offre touristique.
- Constructions autorisées à changer de destination, notamment en vue d'accueillir des hébergements touristiques.

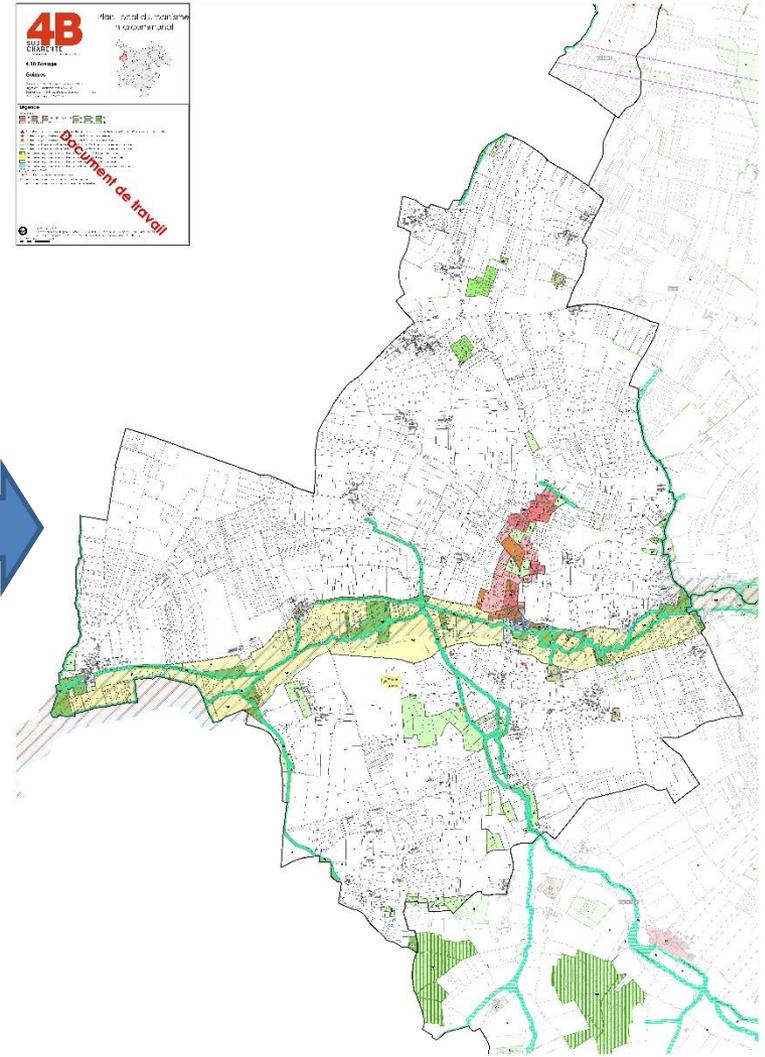
## Traduction règlementaire

S'appuyer sur la tâche urbaine communale (densité, continuité urbaine,...) pour définir des priorités.

S'appuyer sur les priorités données par les communes.



**4B** Plan local d'urbanisme communautaire  
4-10 Novembre  
Document de travail



# C

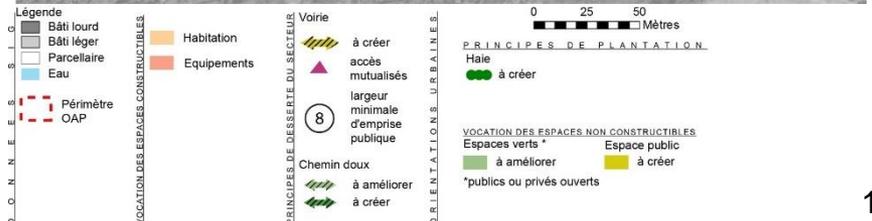
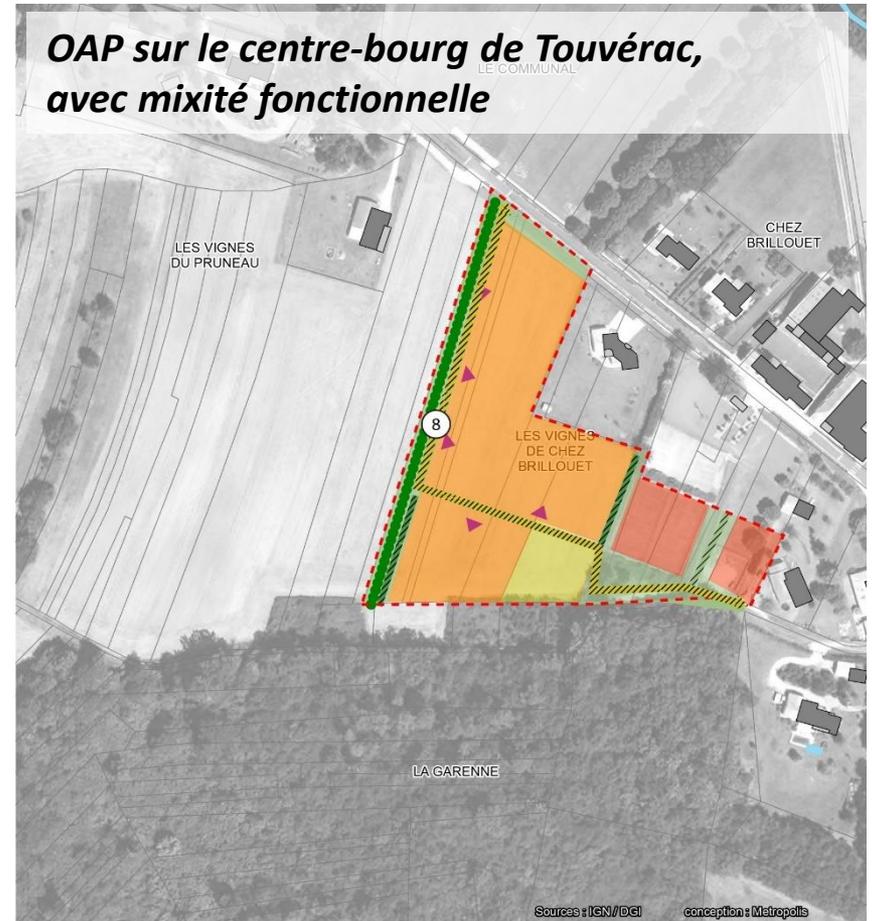
## Favoriser un développement de l'activité touristique et une ruralité porteuse de projets

### PADD

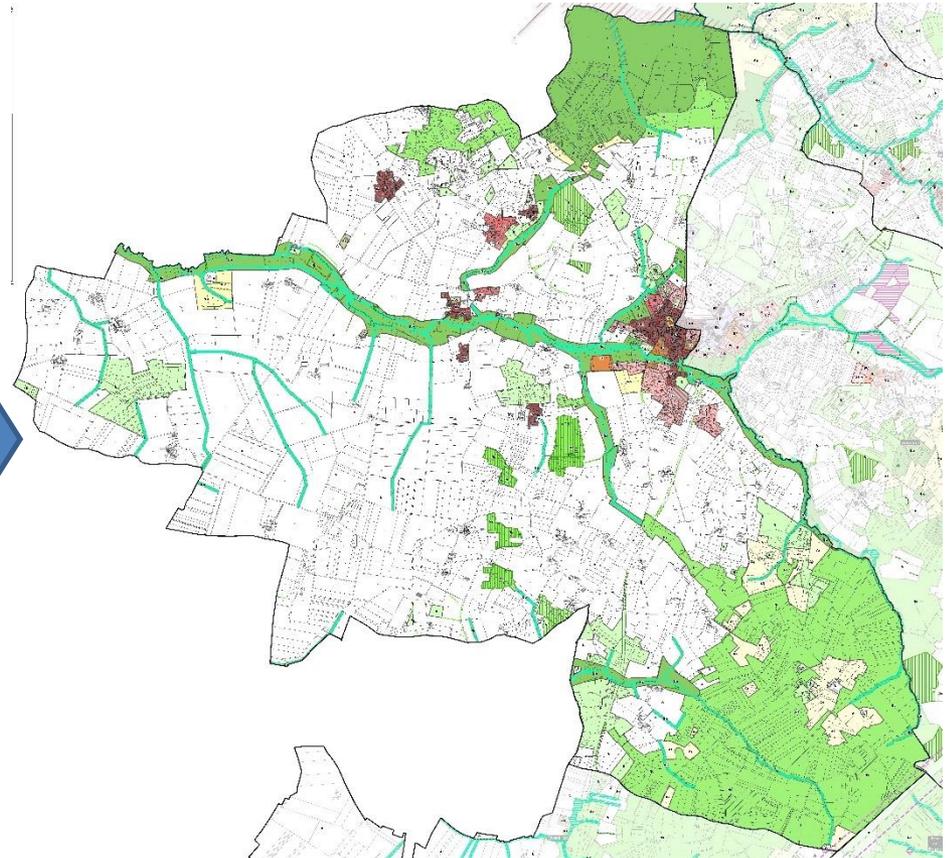
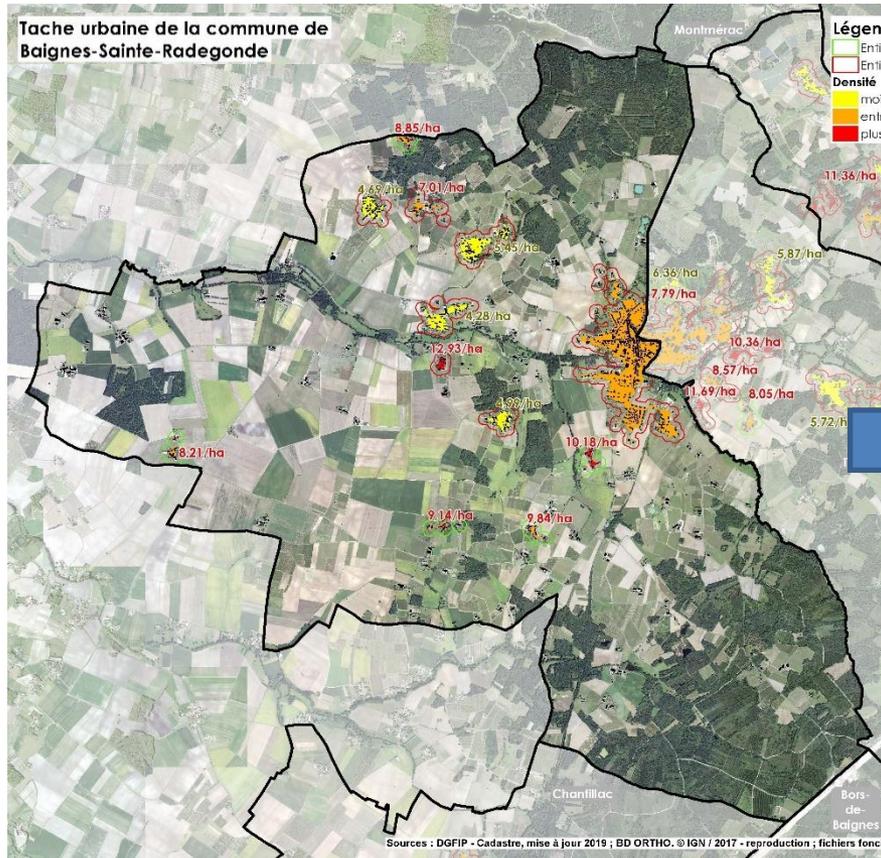
- Assurer une meilleure mise en réseau des sites d'intérêt touristique et valoriser le patrimoine dans une démarche de projet :
  - Revitaliser les centres-bourgs** (Berneuil, Condéon...).
  - Diversifier l'offre en hébergements touristiques** (y compris insolites), tournés notamment vers la nature (Montmérac).
  - Favoriser les loisirs ou activités complémentaires à l'agriculture.**
  - Développer une destination touristique cyclable.**

### Traduction règlementaire

#### OAP sur le centre-bourg de Touvérac, avec mixité fonctionnelle



## Traduction règlementaire



Vis-à-vis du projet initial, au regard des sondages pédologiques, nécessité d'adapter la réponse règlementaire apportée...





# Faire des 4B Sud Charente un territoire à énergie positive (TEPos)

## **PADD**

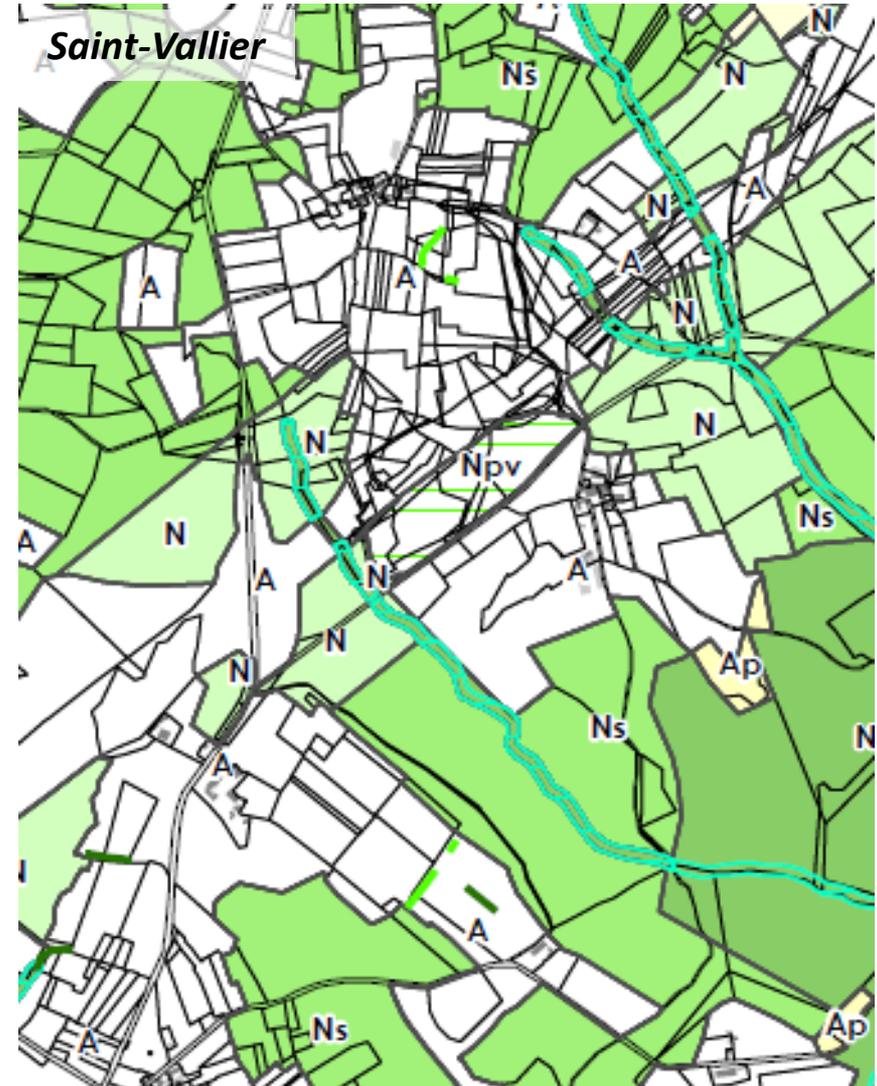
- **S'inscrire dans une stratégie de transition énergétique et écologique :**
  - **Réduire le besoin et la portée des déplacements, par un urbanisme durable et le renforcement des centres-bourgs :** offre alternative à la voiture individuelle et modes de transport, d'habitat et de production moins émetteurs de gaz à effet de serre.
  - **Intégrer la notion de risque dans les futurs projets de développement,** en tenant compte de la vulnérabilité du territoire aux aléas (feux de forêt, inondation, ruissellement...).
  - **Développer une production locale d'énergie diversifiée respectueuse du territoire,** en réduisant les consommations.
  - **Assurer le développement d'une économie locale bas carbone,** s'appuyant sur l'agriculture et la forêt (filiale bois, circuits-courts...).

## **Traduction réglementaire**

- PLUi tenant compte d'une évaluation environnementale, et élaboré conjointement au PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) doté d'un plan d'actions (développement des énergies renouvelables, rénovation énergétique, circuits-courts, filière bois, nouveaux services à la mobilité... (POA)
- PLUi visant à favoriser l'émergence de projets urbains plus denses et moins consommateurs d'espaces, en lien avec les enjeux de mobilité : recentrage des espaces ouverts à l'urbanisation, notamment au travers des OAP.
- Des zones Npv permettant l'installation et la gestion de parcs photovoltaïques.

## Traduction règlementaire

Intégration des projets de production d'énergie renouvelable lorsque les études préalables sont validées (étude d'impact,...)

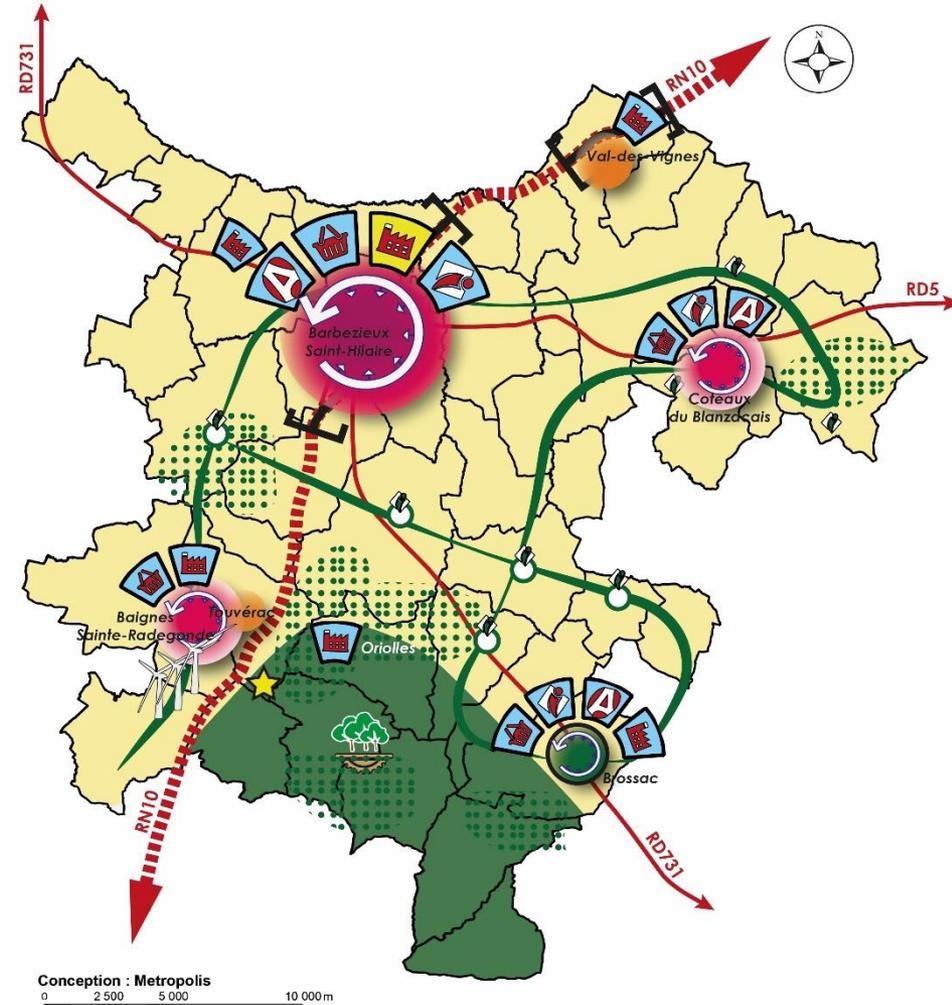


## **3- CONFORTER LE CARACTÈRE DES 4B SUD CHARENTE**

## S'appuyer sur des centralités renforcées

### PADD

- **S'appuyer sur une armature territoriale :**
  - **Barbezieux**, centralité majeure et historique.
  - **Baignes-Sainte-Radegonde et Touvérac ; Coteaux-du-Blanzacais et Val-des-Vignes ; Brossac**, centralités relais.
- **Revitaliser les centres-bourgs :**
  - Maintenir et accompagner le développement des commerces, services et équipements ;
  - Contrôler, voire restreindre le développement des activités commerciales de périphérie ;
  - Résorber le phénomène de la vacance des logements ;
  - Requalifier, voire structurer les espaces publics stratégiques ;
  - Densifier ces centralités urbaines.



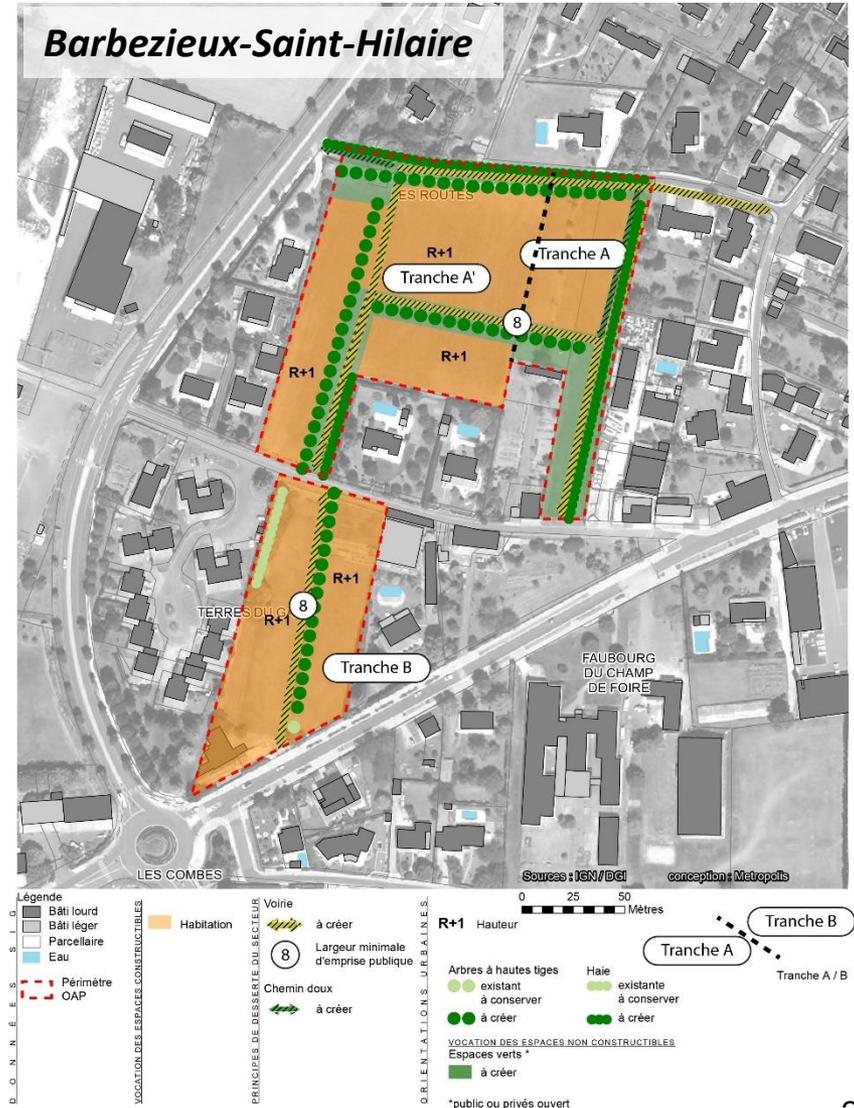
- En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et de Programme Local de l'Habitat (PLH), un PLUi qui doit assumer à la fois une cohérence en matière d'organisation spatiale du territoire, mais aussi une cohérence programmatique.

## PADD

- **S'appuyer sur une armature territoriale :**
  - **Barbezieux**, centralité majeure et historique.
  - **Baignes-Sainte-Radegonde et Touvérac ; Coteaux-du-Blanzacais et Val-des-Vignes ; Brossac**, centralités relais.
- **Assurer des conditions d'accueil satisfaisante de population :**
  - Taux de croissance annuel moyen de +0,25%/an afin de porter la population à environ 20 300 habitants en 2032 ;
  - Mettre sur le marché environ 540 logements (400 logements neufs et 140 remis sur le marché).

- Priorité donnée à l'optimisation des espaces au sein des enveloppes agglomérées.
- Contexte de ruralité qui nécessite d'avoir une réponse adaptée pour tous.

## Traduction règlementaire





# Raisonner la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

## **PADD**

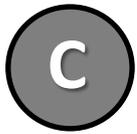
- ***Diminuer de 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, par la mobilisation d'un maximum de :***
  - *45 hectares dédiés au développement de l'urbanisation résidentielle.*
  - *26 hectares pour assurer le confortement de l'attractivité économique à court et long terme.*
- ***Maîtriser les extensions urbaines :***
  - *Prioriser les enveloppes urbaines et agglomérées ;*
  - *Limiter le développement linéaire et conserver les principales coupures d'urbanisation le long des principaux axes de communication ;*
  - *Définir une stratégie soutenable pour les communes rurales, au regard des équipements existants et projetés, et de la nécessité de conforter l'activité agricole et le patrimoine naturel ;*
  - *Concevoir des espaces tampons entre urbanisation et milieu naturel/agricole (OAP) ;*
  - *Établir des liaisons (rues, chemins) entre urbanisation ancienne et récente.*

## **Rappel**

- Le territoire a consommé 198 ha d'espaces naturel, agricole et forestier entre 2007 et 2016...
- ... mais seulement 98 ha entre 2012/2021.

## **Traduction règlementaire**

- L'optimisation du projet de zonage permet de mobiliser en zone U ou AU immédiatement constructible :
  - 40,97 ha d'espaces NAF dédiés à la réalisation de nouveaux logements.
  - 21,08 ha d'espaces NAF dédiés à la réalisation du projet territorial de développement économique.
- En intégrant les zones 2AU (réserves foncières non constructibles), un total de 68,44 ha est mobilisé en consommation d'espaces NAF dans le PLUi.



# Consolider la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire et les espaces vulnérables

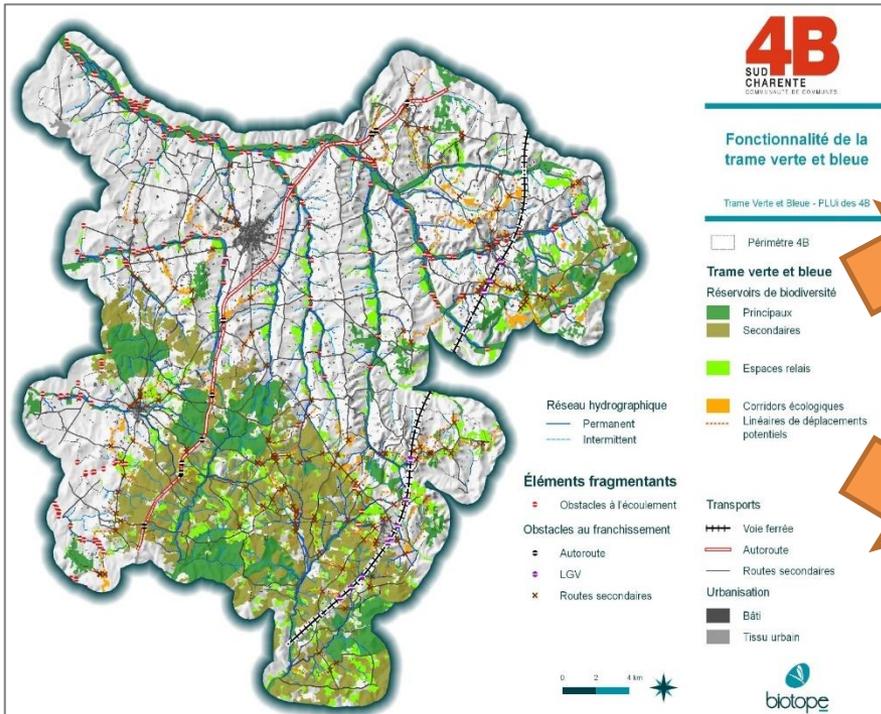
## **PADD**

- **Améliorer la prise en compte de l'environnement :**
  - 45 hectares dédiés au développement de l'urbanisation résidentielle.
  - 26 hectares pour assurer le confortement de l'attractivité économique à court et long terme.
- **Maîtriser les extensions urbaines :**
  - Préserver les composantes majeures de la TVB : massif boisé de la Double, ramifications du réseau hydrographique... ;
  - Utiliser la Charte Paysagère comme « fil rouge » pour préserver les espaces (vallonnements offrant des panoramas, prairies, espaces viticoles, haies bocagères...);
  - Gérer les zones de transition entre les espaces agricoles et agglomérés ;
  - Porter une attention forte sur la ressource en eau : le réseau hydrographique concentre l'essentiel du patrimoine naturel (re)connu, en s'articulant avec les territoires limitrophes drainés par la Charente et la Dordogne.

## **Traduction réglementaire**

- Dispositions réglementaires visant à améliorer la prise en compte de l'environnement.
- Dispositions réglementaires vis-à-vis des risques et nuisances...
- OAP identifiant les espaces soumis à enjeux : vallonnements (panoramas), haies bocagères, prairies, espaces viticoles, et tenant compte de la ressource en eau (traitement des eaux pluviales...).
- Traduction réglementaire de la TVB : préservation des espaces à enjeux en secteurs Ap/Np.
  - Zone **Ap** : agricole protégée
  - Zone **Np** : naturelle protégée

# Consolider la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire et les espaces vulnérables



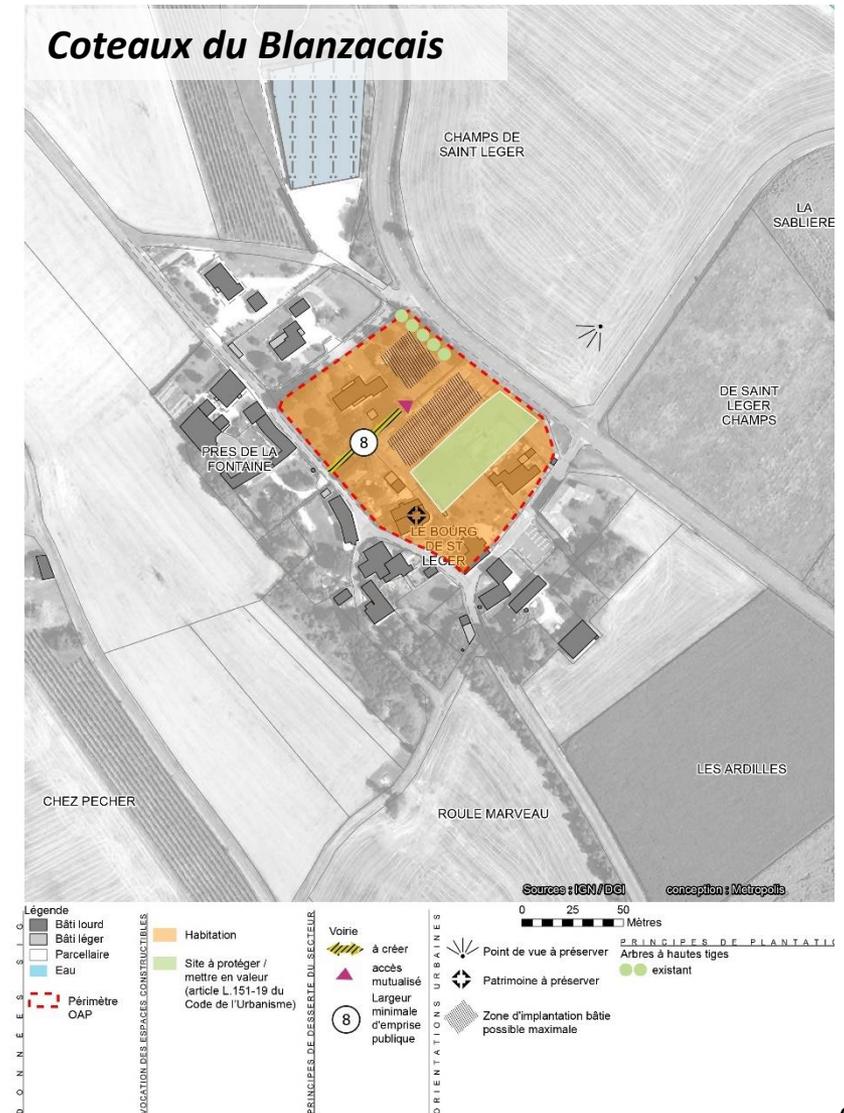
Types de protection	Surfaces en ha
<b>Espace boisé classé</b>	89,55
Périmètre de protection L151-19 – <b>entité boisé</b>	1546,25
Périmètre de protection L151-19 – <b>patrimoine bâti</b>	2,39
Périmètre de protection L151-19 – <b>patrimoine paysager</b>	0,50
Périmètre de protection L151-23 – <b>abords des cours d'eau</b>	1588,86
Périmètre de protection L151-23 – <b>patrimoine naturel</b>	670,68
Périmètre de protection L151-23 – <b>sites naturels de compensation</b>	478,95
Périmètre de protection L151-23 – <b>zone humide</b>	11,06
<b>Total général</b>	<b>4388,25</b>

Types de protection	Longueur en km
<b>Alignement identifié en Espace Boisé Classé</b>	0,02
Protection linéaire L151-19 – <b>entité boisé</b>	28,71
Protection linéaire L151-19 – <b>Haie ou alignement d'arbres</b>	214,33
Protection linéaire L151-19 – <b>patrimoine bâti</b>	0,31
Protection linéaire L151-23 – <b>Haie ou alignement d'arbres</b>	224,33
Protection linéaire L151-23 – <b>mesures compensatoires</b>	1,67
<b>Total général</b>	<b>469,35</b>

## PADD

- **Améliorer la prise en compte de l'environnement :**
  - 45 hectares dédiés au développement de l'urbanisation résidentielle.
  - 26 hectares pour assurer le confortement de l'attractivité économique à court et long terme.
- **Maîtriser les extensions urbaines :**
  - Préserver les composantes majeures de la TVB : massif boisé de la Double, ramifications du réseau hydrographique... ;
  - Utiliser la Charte Paysagère comme « fil rouge » pour préserver les espaces (vallonnements offrant des panoramas, prairies, espaces viticoles, haies bocagères...);
  - Gérer les zones de transition entre les espaces agricoles et agglomérés ;
  - Porter une attention forte sur la ressource en eau : le réseau hydrographique concentre l'essentiel du patrimoine naturel (re)connu, en s'articulant avec les territoires limitrophes drainés par la Charente et la Dordogne.

## Traduction règlementaire

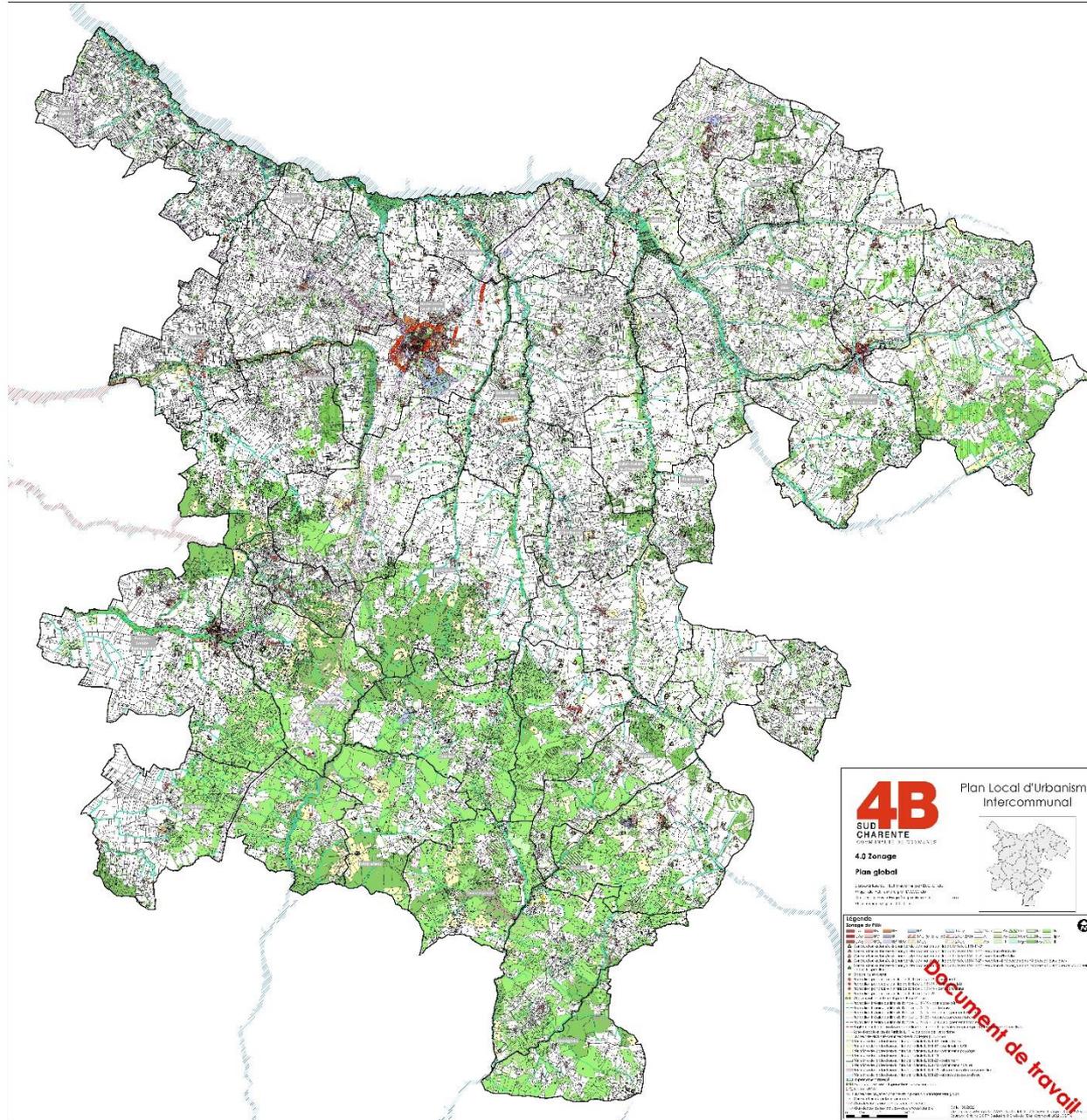


## **4- TYPES DE ZONES ET FORMES URBAINES**

A

# Les différentes zones du PLUi...

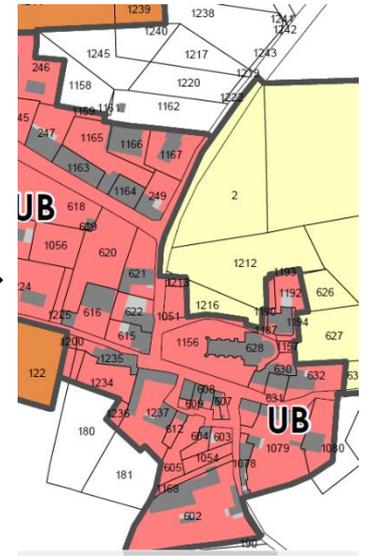
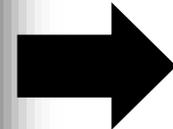
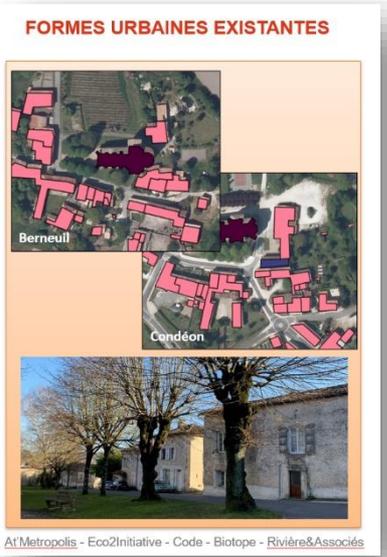
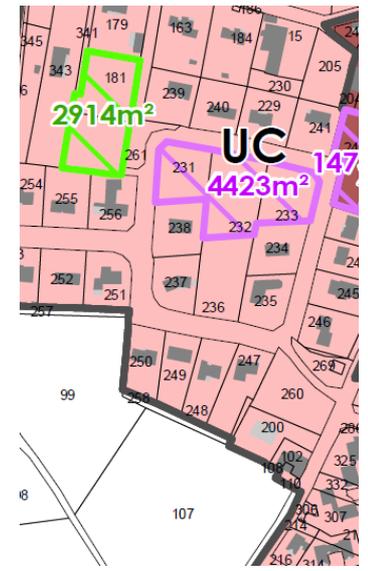
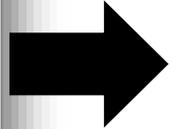
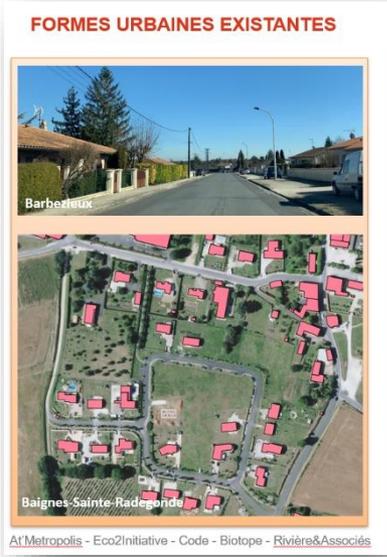
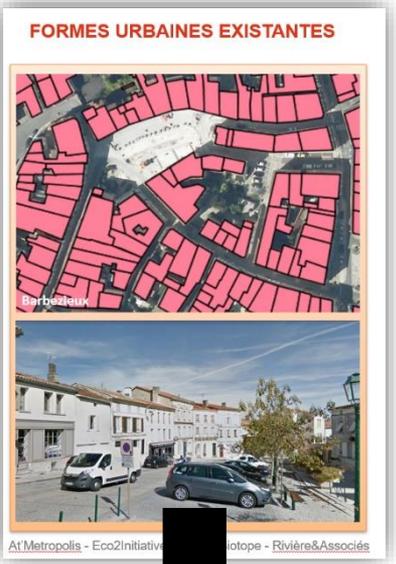
	Surface en ha	%
<b>U</b>	1093,90	1,74%
<b>UA</b>	20,50	0,03%
<b>UAa</b>	26,50	0,04%
<b>UAb</b>	93,42	0,15%
<b>UB</b>	220,45	0,35%
<b>UC</b>	362,47	0,58%
<b>UCc</b>	11,55	0,02%
<b>UE</b>	125,15	0,20%
<b>UT</b>	19,08	0,03%
<b>UX</b>	69,99	0,11%
<b>UY</b>	144,79	0,23%
<b>1AU</b>	41,45	0,07%
<b>1AUa</b>	3,27	0,01%
<b>1AUb</b>	15,18	0,02%
<b>1AUc</b>	0,87	0,00%
<b>1AUd</b>	3,12	0,00%
<b>1AUe</b>	1,10	0,00%
<b>1AUy</b>	17,91	0,03%
<b>2AU</b>	12,09	0,02%
<b>2AU</b>	1,23	0,00%
<b>2AUe</b>	5,21	0,01%
<b>2AUy</b>	5,65	0,01%
<b>A</b>	43328,51	68,89%
<b>A</b>	39590,97	62,95%
<b>Ap</b>	3014,00	4,79%
<b>As</b>	681,42	1,08%
<b>Ay</b>	42,11	0,07%
<b>N</b>	18419,29	29,29%
<b>N</b>	3809,90	6,06%
<b>Nc</b>	84,02	0,13%
<b>Neq</b>	4,41	0,01%
<b>Ngv</b>	0,68	0,00%
<b>Nk</b>	10,34	0,02%
<b>NL</b>	53,12	0,08%
<b>Np</b>	6431,55	10,23%
<b>Npv</b>	39,29	0,06%
<b>Ns</b>	7976,54	12,68%
<b>Nt</b>	9,43	0,02%
<b>Total général</b>	<b>62895,24</b>	<b>100,00%</b>



# B

## Principes de déclinaison du zonage...

Exemples...





## Principes de déclinaison du règlement écrit...

- Un volet réglementaire (art. L.151-8 du C.U.) reposant sur 3 thèmes :

**Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions** (art. L.151-9 à L.151-16 du C.U.)

Paragraphe 1 : Zones naturelles, agricoles ou forestières  
Paragraphe 2 : Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

Que peut-on construire ?

**Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** (art. L.151-17 à L.151-37 du C.U.)

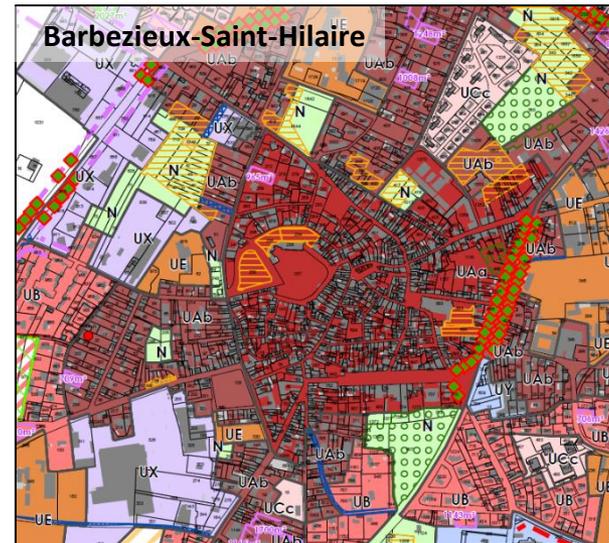
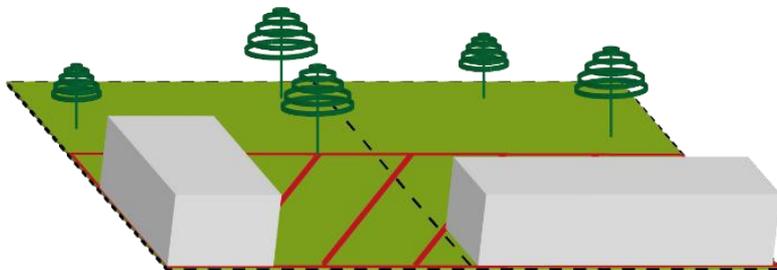
Paragraphe 1 : Qualité du cadre de vie  
Paragraphe 2 : Densité  
Paragraphe 3 : Stationnement

Comment peut-on construire ?

**Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés** (art. L.151-38 à L.151-42 du C.U.)

Quelles obligations préalables pour construire ?

Zone	Description	Implantation par rapport aux emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives	Hauteur
UA	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements,...) Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel	Alignement sur emprise publique	Sur au moins une des limites séparatives latérales	UAa : Au maximum 12 mètres à l'égout du toit ou 17 mètres en hauteur absolue UAb : au maximum 9 mètres à l'égout du toit ou 12 mètres en hauteur absolue



Logique de maintien des formes urbaines existantes et d'intégration des projets contemporains dans ce contexte.

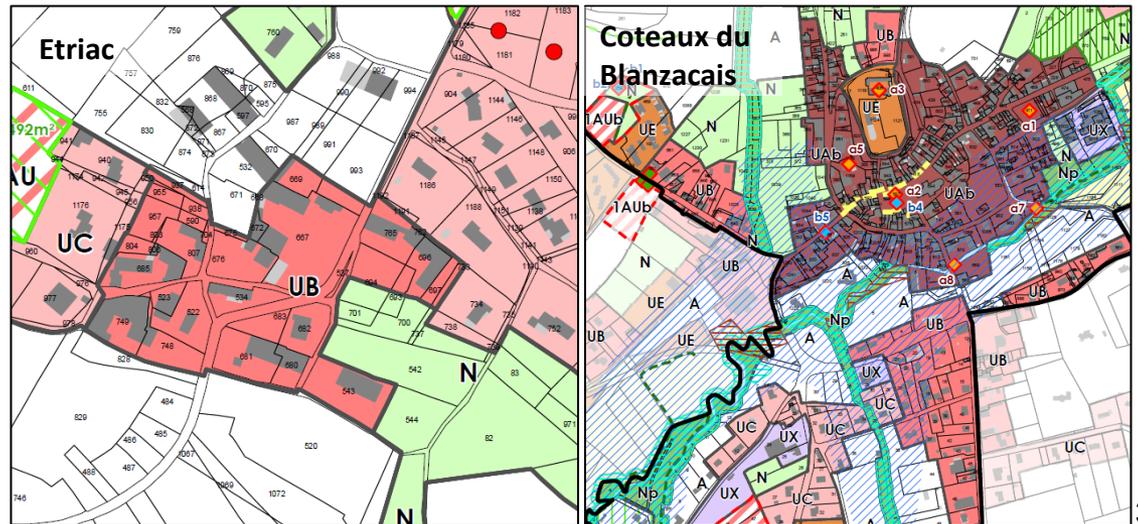
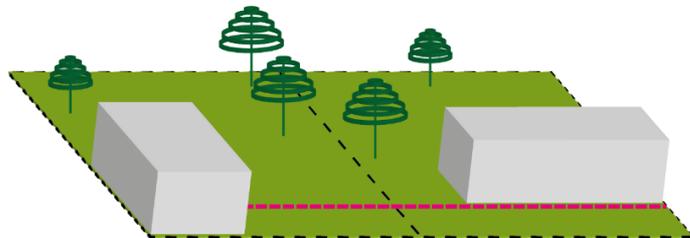
# C

## Principes de déclinaison du règlement écrit...

Zone	Description	Implantation par rapport aux emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives	Hauteur
UB	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'habitat, avec une mixité fonctionnelle possible (commerce, équipements,...). Forme urbaine plutôt dense avec bâti traditionnel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alignement sur emprise publique</li> <li>Recul de 3 mètres maximum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sur au moins une des limites séparatives latérales</li> </ul>	Au maximum 7 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres en hauteur absolue



Logique de maintien des formes urbaines existantes et d'intégration des projets contemporains dans ce contexte.

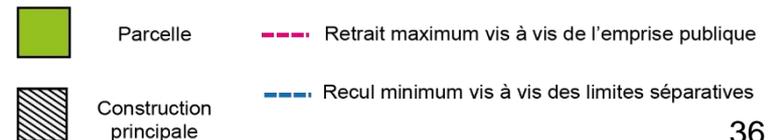
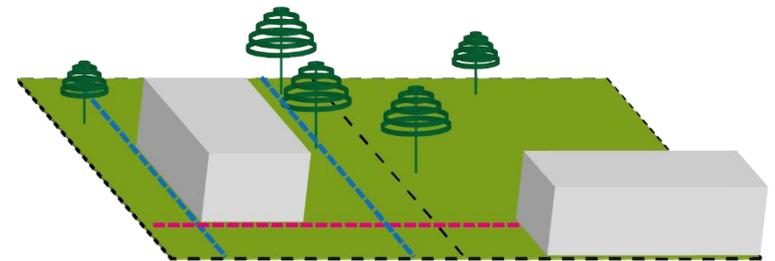
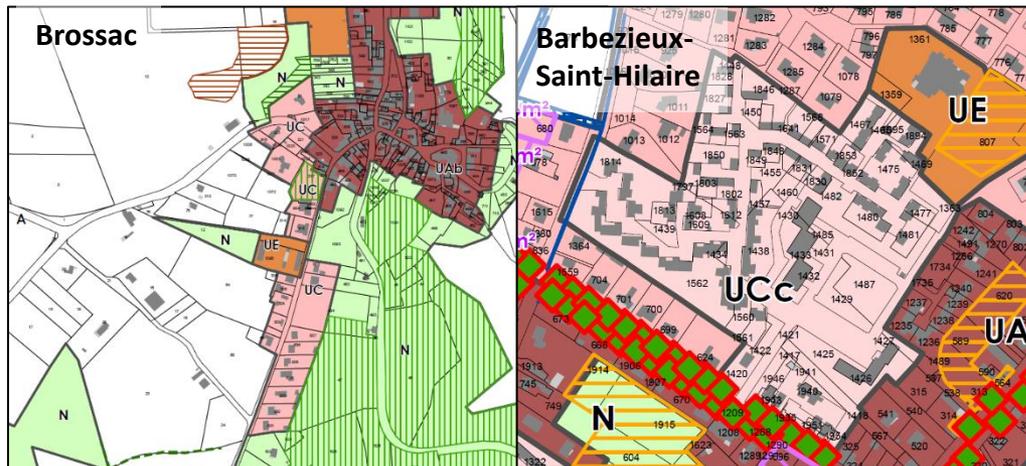


# C

## Principes de déclinaison du règlement écrit...

Zones	Description	Implantation par rapport aux emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives	Hauteur
UC	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité. Règlement qui pourra favoriser un peu plus de compacité à long terme.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alignement sur emprise publique</li> <li>Retrait de 5 mètres maximum</li> <li>UCc : recul de 5 mètres minimum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En fonction de la longueur de la façade,</li> <li>Sur une des limites séparatives latérales</li> <li>Recul de 4 mètres minimum des limites séparatives</li> <li>UCc : retrait de 5 mètres minimum</li> </ul>	UC = Au maximum 7 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres en hauteur absolue UCc : retrait de 12 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère

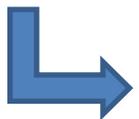
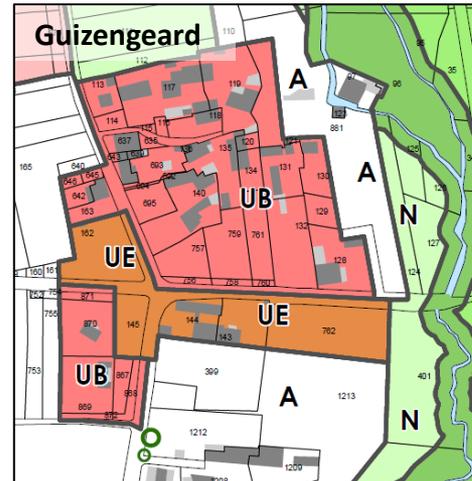
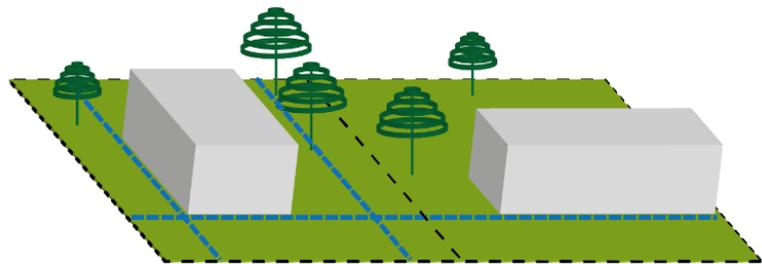
↳ Logique de transition urbaine où les formes urbaines et les implantations sur la parcelle sont plus variées. Volonté d'adaptation au contexte.



# C

## Principes de déclinaison du règlement écrit...

Zones	Description	Implantation par rapport aux emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives	Hauteur
UE et UT	<p>Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement</p> <p>Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UE : Non réglementé</li> <li>UT : Recul de 10 mètres minimum</li> </ul>	<p>UE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En limite séparative, ou sur l'une d'entre elles</li> <li>Recul de 3 mètres minimum des limites séparatives</li> </ul> <p>UT : Recul de 5 mètres minimum</p>	<p>UE : Au maximum 7 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres en hauteur absolue</p> <p>UT : Au maximum 4,5 mètres à l'égout du toit ou 6 mètres en hauteur absolue</p>

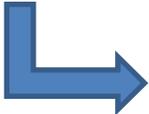


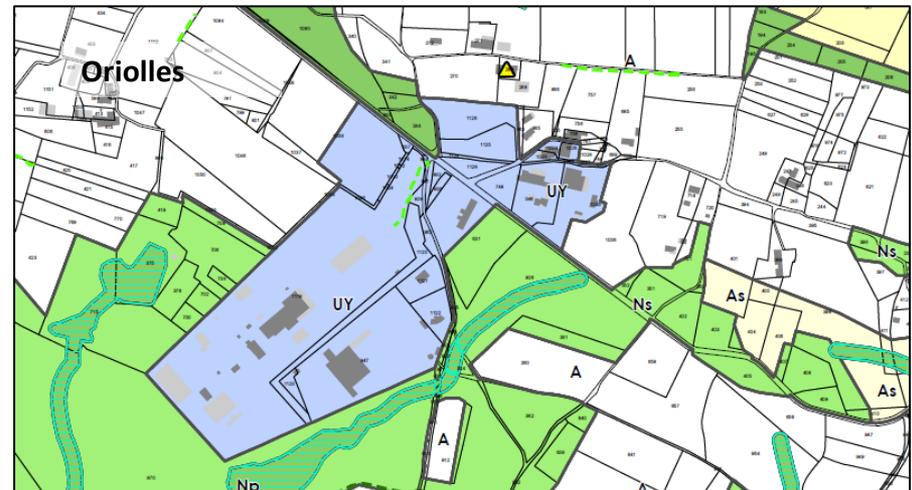
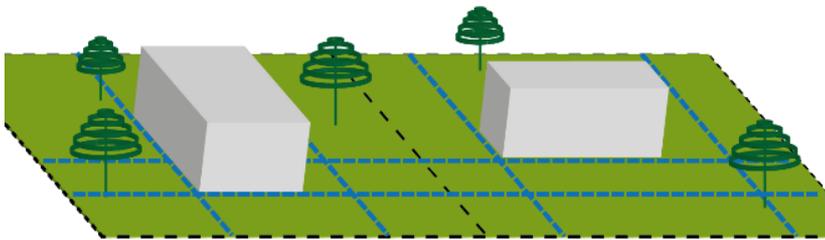
- Logique de peu contraindre l'implantation des constructions compte-tenu de la très grande hétérogénéité du tissu urbain
- Logique d'intégration au sein de la zone UT

# C

## Principes de déclinaison du règlement écrit...

Zone	Description	Implantation par rapport aux emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives	Hauteur
UX et UY	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales et industrielles	Recul de 5 mètres minimum	UX : Recul de 5 mètres minimum UY : Recul de 10 mètres minimum	Au maximum 12 mètres à l'égout du toit ou 12,5 mètres en hauteur absolue

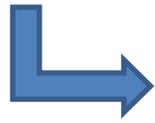

 Logique d'être dans une souplesse règlementaire sur l'implantation des constructions compte-tenu de la vocation de la zone et le type de bâtiment à gérer.



	Description	Implantation par rapport aux emprises publiques	Implantation par rapport aux limites séparatives	Hauteur
<b>1AUa</b>	Zone à urbaniser : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine doivent apporter une certaine densité aux emprises publiques.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alignement sur emprise publique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sur au moins une des limites séparatives latérales</li> </ul>	<p>Au maximum 7 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres en hauteur absolue</p>
<b>1AUb</b>	Zone à urbaniser : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine seront moins compactes qu'en secteur 1AUa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recul de 5 mètres minimum</li> </ul>		
<b>1AUc</b>	Zone à urbaniser : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation reprend les dispositions générales de l'habitat pavillonnaire tout en favorisant le maintien d'un ordonnancement par rapport aux emprises publiques.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recul de 5 mètres minimum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recul de 3 mètres minimum des limites séparatives</li> </ul>	
<b>1AUp</b>	Zone à urbaniser : à vocation essentielle d'habitation, où l'intégration des constructions doit se faire au regard d'un contexte patrimonial ou paysager particulier, et dont l'implantation doit se faire tout particulièrement en s'appuyant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implantation des constructions en compatibilité avec les « zones d'implantations » schématisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</li> </ul>		

# D

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation...



Un travail de rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déterminant pour définir les règles adaptées à chaque contexte.

### 11. PASSIRAC : « PEYCHAUD »

#### 11.1.1. PRÉSENTATION DU SITE

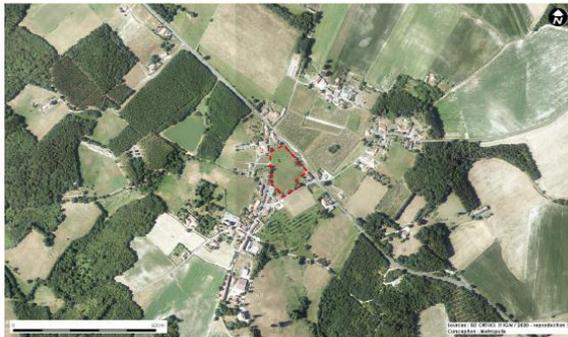
Secteur 1AUB
Superficie globale : 13 700 m <sup>2</sup>
Nombre minimum de logements : 6

Le site « Peychaud » est situé au Nord du centre-bourg de la commune de Passirac. Il se développe à la jonction de la Rue du Palais, sa limite Sud et de la RD731, sa limite Est. Les limites Ouest et Nord sont, quant à elles, marquées par de l'habitat historique ouvert, donnant directement sur la voie.

Le secteur est situé à l'entrée de la commune. Il est cependant peu visible depuis la RD731 et la rue du Palais, camouflé d'une part, par des haies et d'autres part, par des arbres de hautes tiges, déjà existants.

Une école, un pôle petite enfance, la mairie ainsi qu'un stade, sont situés juste à la limite méridionale du site relativement pourvu en équipements publics.

Les enjeux du secteur portent sur son accessibilité, depuis la rue du Palais au Sud et la rue de Peychaud à l'Ouest, mais aussi depuis la RD731, par un cheminement doux. La position du site, proche d'équipements publics, en particulier de la mairie, pose la question de la création d'espaces verts ouverts au public.



Plan de localisation

### 11.1.2. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



### 11.1.3. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur 1AUB est résidentielle.	6 à 10 logements pourront être programmés.	
<b>Forme urbaine</b>	L'implantation des constructions sur le secteur 1AUB sera autorisée en limites ou en retrait des limites séparatives.	Le secteur étant inscrit dans un périmètre délimité des abords des Monuments Historiques, les habitations en R+1 seront privilégiées.	
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Le secteur n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un raccordement propre à chaque construction devra être prévu. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	Un espace vert commun d'intérêt public sera aménagé sous forme d'écran autour de l'lot aménageable, pour permettre les continuités douces et paysagères, en lien avec l'environnement du site. Il assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écran naturel du nouveau quartier.	
<b>Orientations paysagères</b>	La zone humide identifiée sur site est inconstructible (zone N). Toutefois, ces espaces seront intégrés dans la taille minimal d'opération de l'aménagement du site. La voirie à créer doit être conçue de façon à éviter la zone humide. L'aspect en chemin creux sur la frange Ouest du site sera à conserver. Les lisières et limites séparatives seront traitées : haies d'essences locales plantées en pleine terre, le long des limites de l'unité foncière et des voies :	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...). Les haies plantées seront vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes), en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences. Une attention particulière est demandée quant au choix des espèces les	Les points de vue sur le grand paysage seront préservés en permettant une continuité visuelle Est-Ouest, et par l'aménagement d'une voie d'accès et d'une continuité douce permettant de rejoindre l'arrêt de transports en commun sur la RD731. L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou les

# LE RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLUi :

## LES ZONES AGRICOLES

### A

- Zone Agricole où sont autorisées l'implantation, extension et annexes des exploitations agricoles. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.

### Ap

- Zone agricole protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et environnementales.

### As

- Zone agricole sensible qui est à préserver pour des raisons paysagères et environnementales mais qui peut accueillir certaines installations sous conditions.

### Ay

- Zone agricole où la gestion d'une activité artisanale, commerciale ou industrielle existante à la date d'approbation du PLUi est autorisée (extensions et annexes).

# LE RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU :

## LES ZONES NATURELLES

N

- Zone naturelle où sont autorisés les installations d'intérêt public

Nc

- Zone Naturelle où sont autorisées les carrières et leurs installations.

Neq

- Zone Naturelle où sont autorisées les centres équestres

Ngv

- Zone Naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage

Nk

- Zone naturelle pouvant être équipée pour l'activité de camping...

NI

- Zone Naturelle de loisirs qui accueille des constructions de taille limitée

Np

- Zone naturelle protégée, où les nouvelles constructions sont interdites

Npv

- Zone naturelle de production d'énergies renouvelables

Ns

- Zone naturelle sensible qui peut accueillir certaines installations sous conditions

## **5- SYNTHÈSE DU PLUi... EN CHIFFRES**



0 2,5 5 10 km

Conception : Metropolis - Source : OSM

#### Légende

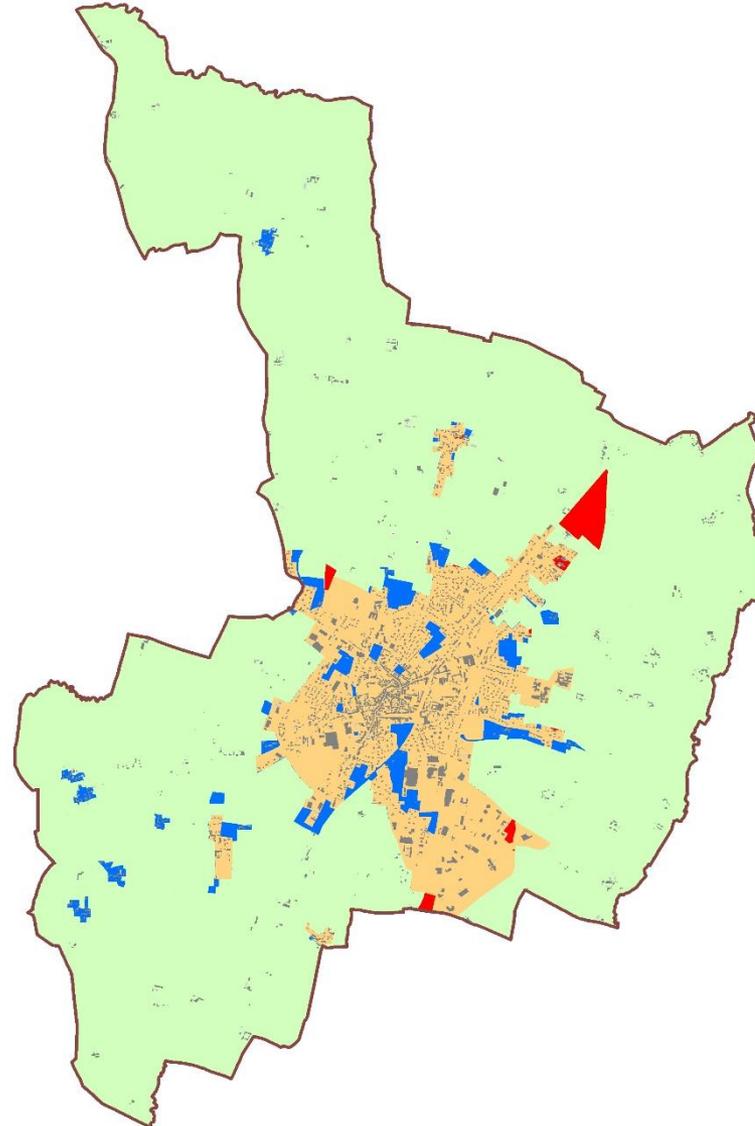
- Maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- Maintien en zone agricole ou naturelle
- Passage de RNU en zone agricole ou naturelle
- Passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser

Évolution	Surfaces (Ha)
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	725,73
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	85,60
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	555,39
Maintien en zone agricole ou naturelle	26705,33
Passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser	335,62
Passage de RNU en zone agricole ou naturelle	34428,70
<b>Total général</b>	<b>62836,36</b>



*Exemple d'une commune avec document d'urbanisme*

Evolution	Surfaces (Ha)
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	390,44
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	18,00
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	65,03
Maintien en zone agricole ou naturelle	2181,33
<b>Total général</b>	<b>2654,80</b>



### Légende

Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
		Maintien en zone agricole ou naturelle



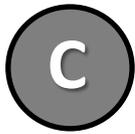
## Identification des espaces libres

**Une consommation totale de 68,44 ha d'espaces « Naturel, Agricole et Forestier » est induite par le projet de PLUi, incluant :**

- 42,17 ha dédiés à l'habitat ;
- 26,28 ha dédiés au développement économique du territoire.

Ce chiffre global est à comparer avec les plus de 186 ha d'espaces naturel, agricole et forestier consommés entre 2007 et 2021, soit **une moyenne de 165,48 ha sur 10 ans**.

Le projet de PLUi permet donc bien une division par deux de la consommation des espaces naturel, agricole et forestier par rapport à une moyenne sur 10 ans.



# Potentiel de logements généralisé par le PLUi...

Le projet de zonage est compatible avec les objectifs du PADD qui affiche la nécessité de projeter environ 500 logements neufs dans le cadre du PLUi.

Commune	Objectifs initiaux du PADD			Bilan du zonage			
	Objectif de mise sur le marché de logements	Logements neufs à réaliser	Logements vacants à remettre sur le marché	Total des logements (min)	Total des logements après rétention foncière	Total des logements (max)	Total des logements après rétention foncière
Angeles	3	2	1	3	2	3	2
Baignes-Sainte-Radegonde	44	31	13	38	30	38	30
Barbezieux-Saint-Hilaire	151	106	45	110	96	128	114
Barret	21	17	4	30	27	34	31
Bécheresse	6	5	1	3	3	4	4
Berneuil	7	5	2	8	7	10	9
Coteaux du Blanzacais	32	22	10	20	17	28	23
Boisbretteau	3	2	1	2	2	2	2
Bors (Canton de Charente-Sud)	3	2	1	2	2	2	2
Brie-sous-Barbezieux	3	2	1	3	2	3	2
Brossac	20	14	6	22	18	22	18
Challignac	7	5	2	6	5	6	5
Champagne-Vigny	5	4	1	7	6	9	8
Chantillac	7	5	2	8	6	8	6
Chillac	4	4	1	5	4	5	4
Condéon	12	10	2	12	10	15	12
Étriac	4	3	1	6	5	6	5
Guimps	9	8	2	10	9	12	11
Guizengard	4	3	1	1	1	1	1
Val-des-Vignes	53	37	16	42	32	56	43
Lachaise	7	5	2	6	6	6	6
Ladiville	3	2	1	2	2	2	2
Lagarde-sur-le-Né	4	3	1	4	3	4	3
Montmérac	14	12	2	20	16	20	16
Oriolles	5	4	1	5	4	5	4
Passirac	5	4	1	6	6	10	10
Pérignac	9	8	2	11	9	11	9
Reignac	15	12	2	9	8	12	11
Saint-Aulais-la-Chapelle	5	4	1	6	5	6	5
Saint-Bonnet	8	7	2	7	6	9	8
Saint-Félix	3	2	1	4	3	4	3
Saint-Médard	7	5	2	6	6	6	6
Saint-Palais-du-Né	6	5	1	5	4	5	4
Sainte-Souline	3	2	1	2	2	2	2
Saint-Vallier	3	2	1	3	2	3	2
Salles-de-Barbezieux	9	8	2	11	9	11	9
Sauvignac	2	2	0	3	2	3	2
Le Tâtre	8	7	2	12	10	12	10
Touvérac	23	16	7	20	18	24	22
Vignolles	4	3	1	4	4	5	5
<b>TOTAL</b>	<b>540</b>	<b>400</b>	<b>140</b>	<b>484</b>	<b>408</b>	<b>552</b>	<b>470</b>

# Échanges

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 20 SEPTEMBRE 2022 AUX COTEAUX-DU-BLANZACAIS

**Nombre de participants : 20**

Pendant et à l'issue de la présentation de la traduction règlementaire du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Un participant demande comment les habitants seront alertés quant au démarrage de la procédure d'Enquête Publique ?**
  - Il est indiqué que la communication se fera sur de multiples supports : site internet de la Communauté de Communes, compte facebook, affichages au siège de la Communauté de Communes et à chaque Mairie. Par ailleurs, des parutions dans la presse interviendront avant et pendant l'Enquête Publique.
- **Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est-il plus restrictif que la réglementation actuelle des communes ?**
  - Cela dépend des situations car toutes les communes ne sont pas gérées par un document d'urbanisme ou par le même type de documents d'urbanisme (Carte Communale, PLU).
- **Quand le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sera-t-il opposable ?**
  - Il est toutefois indiqué que le PLUi sera certainement plus restrictif quant aux surfaces ouvertes à l'urbanisation et aux modalités de construire sur les parcelles afin d'être plus économe en matière d'espaces naturel, agricole et forestier.
  - Toutefois, pour toutes les communes non dotées d'un PLU à ce jour, le PLUi apportera plus de possibilités de gestion des habitations existantes en milieu rural par exemple (extension, annexe, piscine).
- **Comment se fait l'instruction des autorisations d'urbanisme durant cette période transitoire ?**
  - Très certainement à la fin de l'été 2023. En effet, l'enquête publique est espérée durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et il conviendra alors d'apporter les derniers ajustements au document avant de pouvoir l'approuver. Le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, le PLUi sera opposable 1 mois après la délibération communautaire l'approuvant.
- **Comment se fait l'instruction des autorisations d'urbanisme durant cette période transitoire ?**
  - Il est précisé qu'à partir de l'arrêt du projet en Conseil Communautaire à la fin du mois de septembre 2022, le sursis à statuer pourra éventuellement être utilisé si une demande est susceptible d'interférer avec de nouvelles orientations portées par le PLUi.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 20 SEPTEMBRE 2022 AUX COTEAUX-DU-BLANZACAIS

- **Quand le projet de PLUi sera-t-il consultable ?**
  - A partir du moment où la délibération du Conseil Communautaire arrêtant le projet aura été prise (prévue fin septembre 2022), le dossier de projet de PLUi deviendra alors public. Il pourra alors être consulté.
- **Un secteur « Npv » dédié au parc photovoltaïque est-il comptabilisé comme de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier ou comme de l'artificialisation des sols ?**
  - Ce qui compte est la nature initiale des espaces concernés par le projet. Le SRADDET comme le PLUi mettent en avant la priorité donnée à ce que ce type de projet soit réalisé sur des espaces déjà artificialisé ou dégradé (carrières,...).
  - Si un projet devait se faire en milieu naturel ou agricole, le règlement écrit indique la nécessité qu'il s'inscrive en complémentarité d'une activité agricole existante.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 22 SEPTEMBRE 2022 A BROSSAC

**Nombre de participants : 36**

Pendant et à l'issue de la présentation de la traduction règlementaire du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Pourquoi les élus n'ont pas été prévenu de la venue des écologues ?**
  - Un mail a bien été transmis à l'ensemble des communes par la Communauté de Communes pour les prévenir des dates durant lesquelles les écologues seront susceptibles d'être présent sur le terrain pour réaliser les investigations nécessaires.
  - En revanche, au regard du nombre de commune, et du plan de charges propre aux experts de terrain, il n'était pas possible de donner des créneaux horaires.
- **Pourquoi s'appuie t-on sur les 10 dernières années pour construire la programmation des 10 années suivantes ?**
  - Ce point méthodologique est cadré par le Code de l'Urbanisme, quelque soit le type de document d'urbanisme concerné.

→ Il s'agit d'avoir une base historique de l'évolution du territoire pour contribuer à expliquer la perspective de développement choisie pour l'avenir.

→ Cette perspective n'est pas forcément la reconduction du passé, mais il convient d'expliquer par rapport à cette tendance connue, en quoi des modifications ou des évolutions significatives pourraient intervenir dans les années à venir, et ainsi justifier les évolutions règlementaires du document d'urbanisme qui en découlent.

- **Des projets de retenues d'eau sont-ils possibles ?**
  - Rien ne l'interdit en zone agricole, mais comme tout projet il doit être expliqué. Par exemple, comme pour le projet éventuel de site de production d'énergie renouvelable, une étude d'impact préalable doit être réalisée.
  - A ce jour, il n'y a pas de projet suffisamment avancé connu sur le territoire des 4B Sud Charente.
- **Les cahiers mis à disposition dans les mairies pour faire connaître les projets particuliers ont-ils été pris en compte ?**
  - Oui, notamment lors de la conception du zonage, il a été analysé les demandes qui pourraient éventuellement intégrer le projet initial de PLUI tout en s'inscrivant dans l'intérêt public.
  - Il est toutefois incité à l'ensemble des contributeurs de renouveler leurs demandes lors de l'enquête publique afin de bénéficier d'un regard neutre et d'explications complémentaires.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 22 SEPTEMBRE 2022 A BROSSAC

- **Est-il possible de transmettre des contributions lors de l'Enquête Publique ?**

→ C'est effectivement le but de l'enquête publique de pouvoir récolter toute observation, remarque, demande ou contribution permettant de faire évoluer le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avant son approbation définitive.

- **Plusieurs participants font remarquer des problèmes de zonage sur leurs parcelles.**

→ Il est indiqué que ces remarques doivent être communiquées lors de l'enquête publique afin d'en vérifier la pertinence et la capacité à proposer des ajustements qui pourraient s'avérer légitimement nécessaire.

→ Une explication, des modifications induites ou non par les demandes, sera apportée à chacune des contributions de l'enquête publique.

- **Dans le cas de la zone à urbaniser du bourg de Touvérac, pourquoi ne pas intégrer l'ensemble du foncier communal en zone constructible ?**

→ Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un document d'intérêt public et communautaire pour un développement en cohérence les unes par rapport aux autres des 40 communes du territoire. Sur cette base (et celle du PADD), un programme a été établi pour que chaque commune participe à sa juste part au développement intercommunal.

Le fait de proposer plus de terrains constructible que prévu sur une commune pourrait induire à un déséquilibre du territoire au regard des capacités communales à soutenir un développement territorial partagé.

→ Il est toutefois précisé que le PLUi propose de multiples procédures pour le faire évoluer dans le temps (et avant ses dix ans) et poursuivre un développement si nécessaire, et si les objectifs ont été atteint plus rapidement que prévus.

- **Le positionnement d'un secteur Npv (photovoltaïque) est-il possible sur des terrains agricoles de moindre qualité ?**

→ Le positionnement de secteur Npv dans le PLUi a été prioritairement fait sur des projets portant sur des terrains dégradés ou dans le cadre d'une production complémentaire et utile à l'exploitation agricole existante.

→ Le règlement du PLUi s'inscrit également dans le cadre proposé par la Charte de la Chambre d'Agriculture concernant le développement de projet photovoltaïque en zone agricole.

- **Les haies ayant bénéficié de replantation subventionnées sont-elles protégées ?**

→ Le PLUi propose un très grand nombre de linéaires de haies protégées au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

→ Au-delà de la servitude, une attention forte doit également être portée au quotidien sur leur non destruction.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 26 SEPTEMBRE 2022 A BAINES-SAINTE-RADEGONDE

Nombre de participants : 56

Pendant et à l'issue de la présentation de la traduction règlementaire du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Y a-t-il eu d'autres réunions publiques ?**
  - **Durant le diagnostic, 4 réunions publiques ont été organisées afin de le présenter, ainsi que 4 réunions publiques dont le sujet était plus orienté sur l'agriculture.**
- **Quand peut-on faire des modifications au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?**
  - A ce stade, il n'y aura plus de modifications intégrées avant l'arrêt du projet de PLUi en Conseil Communautaire. Les prochaines modifications, ajustements, rectifications du dossier pourront être réalisées après l'enquête publique.
  - Ces dernières modifications avant l'approbation finale du PLUi permettront d'intégrer des rectifications issues des observations des Personnes Publiques Associées, et des particuliers.
- **Est-ce que je peux présenter mon projet aux élus ?**
  - Oui tout projet peut être communiqué aux élus de la commune et de la Communauté de Communes le plus en amont possible.
  - Il convient toutefois de le présenter officiellement à l'enquête publique si ce projet nécessiterait éventuellement un accompagnement règlementaire plus adapté par le PLUi.
- **Les cahiers « PLUi » mis à disposition dans les mairies ont-ils été pris en compte ?**
  - Oui, au cours des réunions de travail, un certain nombre de projet a ainsi pu être analysé au cours de réunions de travail.
  - Toutefois, à ce stade du PLUi, et pour diverses raisons, toutes les demandes n'ont pas forcément été intégrées au projet de PLUi. Il convient donc de renouveler les demandes lors de l'enquête publique pour être sûr d'une bonne prise en compte.
- **Concernant le schéma du PADD, que représente l'étoile jaune sur la commune de Touvérac ?**
  - Il s'agit de l'affichage de la volonté de permettre à terme une reconversion (touristique) de l'ancien hôpital Saint-Bernard qui constitue un ensemble patrimonial important.
- **Concernant le schéma du PADD, seul le projet éolien à Baignes-Sainte-Radegonde est positionné ?**
  - Effectivement c'est le seul ayant obtenu une autorisation préfectoral à ce jour.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 26 SEPTEMBRE 2022 A BAINES-SAINTE-RADEGONDE

- **Pourquoi les élus n'ont pas été prévenu de la venue des écologues ?**
  - Un mail a bien été transmis à l'ensemble des communes par la Communauté de Communes pour les prévenir des dates durant lesquelles les écologues seront susceptibles d'être présent sur le terrain pour réaliser les investigations nécessaires. En revanche, au regard du nombre de commune, et du plan de charges propre aux experts de terrain, il n'était pas possible de donner des créneaux horaires.
- **S'il y a un projet agricole en zone N, que fait-on ?**
  - Il est important de faire remonter ce projet au plus vite (enquête publique) afin de vérifier les raisons d'un tel classement préalable, et le cas échéant si des ajustements de la traduction réglementaire du PLUi s'avèrent nécessaires.
- **Concernant le mode gestion des espaces boisés il est fait remarquer que l'omniprésence de la culture des boisements résineux pose problème au regard des épisodes d'incendie connus récemment. La présence de feuillus permet de ralentir les incendies.**
- **Avez-vous pris en compte de l'état des routes pour définir les espaces d'urbanisation ?**
  - Oui, ainsi que tous les autres réseaux. C'est ce qui justifie également l'impossibilité de démultiplier les espaces constructibles sur chacune des communes. Des choix et des priorités ont dû être opérés.
- **Est-ce que le document de PLUi sera consultable ?**
  - Oui, il convient d'attendre toutefois son vote en Conseil Communautaire afin qu'il devienne public. Ensuite le document sera vraisemblablement mis en ligne sur le site de la Communauté de Communes durant le mois d'octobre 2022.
- **Les PLUi ne sera-t-il pas trop restrictif pour les communes rurales ?**
  - Il est rappelé que sur beaucoup de communes rurales, les documents d'urbanisme actuels (très généreux en espaces constructibles) n'ont pas pour autant généré plus de demandes à venir construire.
  - La répartition du nombre de logements dont chaque commune doit favoriser la réalisation par le PLUi s'appuie sur le constat des rythmes moyens observés au cours des dernières années.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 27 SEPTEMBRE 2022 A BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE

Nombre de participants : 59

Pendant et à l'issue de la présentation de la traduction règlementaire du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Quelle est la surface du territoire de la Communauté de Communes des 4B Sud Charente ?**  
→ Près de 63 000 ha, à l'échelle des 40 communes.
- **Un participant indique ne pas avoir eu de retour suite à l'approbation du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) ? Où en est le bilan au regard des outils de suivi mis en place ?**  
→ Il est rappelé que le PCAET a été approuvé en début d'année 2022.  
→ Après l'enquête publique, il n'est effectivement pas prévu d'autres phases de concertation une fois le document approuvé  
→ Pour ce qui relève du suivi, le document ayant été approuvé en début d'années 2022, il faut désormais attendre les prochains mois, une fois les nouvelles données obtenues pour entamer l'observation des actions prévues au PCAET.
- **Quelles sont les données environnementales prises en compte pour réaliser l'évaluation environnementales ?**  
→ Elles sont multiples et s'appuient sur des données bibliographiques (nombreuses études déjà réalisées sur le territoire), sur des documents au caractère opposable (SDAGE, SAGE, etc...) mais également sur le travail de terrain réalisé dans le cadre du PLUi (inventaires faune/flore et sondages pédologiques sur certains sites).
- **Parfois les sites dégradés présentent des enjeux environnementaux, et ne sont pas forcément opportun pour l'accueil de nouveaux projets de parc photovoltaïque ?**  
→ Il y a toutefois moins de chance d'être sur un espace présentant une sensibilité écologique sur un site dégradé.  
→ Dans tous les cas, ce type de projet nécessite une étude d'impact pour vérifier sa faisabilité d'un point de vu environnemental.
- **Monsieur le Maire de Barret trouve dommage le fait d'investir autant pour un document aussi restrictif.**  
→ L'objectif du PLUi reste de mettre en cohérence l'ensemble des politiques publiques d'aménagement du territoire porté par la Communauté de Communes. Ce document permettra donc de dépasser les intérêts parfois restreints des communes.

# COMPTE-RENDU DES ECHANGES A L'ISSUE DE LA REUNION PUBLIQUE DU 27 SEPTEMBRE 2022 A BARBEZIEUX-SAINTE-HILAIRE

- **Comment ont été réalisés les recensements patrimoniaux ?**
  - Une partie du travail s'est appuyée sur les études déjà réalisée par les communes. Certaines communes ont également transmis des recensements réalisés par leur soin. Enfin, le travail des écologues, sans qu'il soit exhaustif, a permis d'apporter d'autres compléments.
- **Comment les remarques vont-elles être prises en compte ?**
  - La commission d'Enquête Publique analysera chacune des observations : aussi bien celles faites durant les permanences de l'enquête publique, que celles reçues par mail ou par courrier. Une proposition de réponse sera faite par cette Commission d'Enquête Publique.  
Il appartiendra ensuite au Comité de Pilotage (élus + partenaires publiques) d'arbitrer les dernières réponses à apporter pour justifier des dernières modifications qui devront être apportées au PLUi, avant son approbation.
- **Est-ce que les pistes cyclables sont prévues dans les projets d'aménagement ?**
  - Sans être aussi précis, en règle générale, les connexions sous forme de cheminements doux sont effectivement recherchées ou indiquées dans certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- **Qu'est ce que la zone UD, elle n'est pas évoquée dans le PLUi ?**
  - Il est expliqué au participant qu'il fait référence à une zone actuelle du document d'urbanisme actuellement opposable de sa commune. L'arrivée du PLUi sera susceptible de changer l'appellation des zones, voire les règles de constructibilité des terrains.
- **Pourquoi n'y a-t-il pas d'harmonisation avec les PLUi limitrophes ?**
  - Il est rappelé que le territoire n'est pas couvert un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dont la vocation est effectivement de traduire des orientations partagées sur des territoires plus importants que les Communautés de Communes.  
→ Il est également précisé que malgré tout, les arbitrages des élus peuvent être différents d'un territoire à l'autre.