

Commune d'Exideuil sur Vienne

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Projet arrêté le 22 janvier 2015 par délibération du Conseil Municipal

Enquête publique du 29 juin au 28 juillet 2015

Dossier approuvé le 18 Mars 2016 et le 19 décembre 2016
par délibération du Conseil communautaire Haute-Charente

Déclaration de projet n°1
Dossier à destination des Personnes Publiques Associées et
de l'Enquête Publique

Sommaire

Introduction.....	3
Idées fortes du projet	4
Un objectif fédérateur.....	4
Des objectifs MAJEURS	4
OBJECTIF 1	5
Un projet urbain, centré sur le bourg, associé au développement économique lié à l'ouverture de la déviation de la RN 141 et son échangeur	5
I. Mettre en œuvre progressivement un projet urbain centré sur le Bourg avec trois pôles, en rapport avec son patrimoine architectural et paysager.....	6
1.1 - Trois pôles de développement	6
1.2 - Le bourg et son extension sud	7
1.3 - Confirmer la vocation de pôle d'activités de la commune :.....	9
1.4 - L'urbanisation au Nord de la Vienne (L'Equerre et la Coldebouye)	9
II. Conformer le processus d'urbanisation aux besoins et à une politique de l'habitat visant à maintenir les équilibres et à instaurer une mixité sociale	10
Prévoir une politique d'habitat conforme aux besoins générés par l'objectif démographique.....	10
Prévoir une offre d'habitat diversifiée visant à la mixité sociale.....	12
OBJECTIF 2.....	14
Organiser et valoriser le territoire en fonction de ses multiples facettes en protégeant son patrimoine naturel et bâti	14
I. Identifier les villages par rapport au bourg et prévoir un projet d'aménagement en rapport avec leur identité	15
II. protéger le patrimoine naturel	15
III. protéger le patrimoine bâti	18
OBJECTIF 3.....	19
Protéger et soutenir une activité agricole liée à la vocation d'élevage	19
I. Conserver l'intégrité de l'espace agricole	20
Gérer la constructibilité de l'espace agricole	20
Associer gestion des paysages et activité agricole, notamment en protégeant et en favorisant la plantation de haies	20
Limiter la consommation des espaces agricoles.....	20
II. Faire vivre les sièges d'exploitation.....	20
Permettre l'évolution des sièges et du bâti agricole	20
Prendre en compte les itinéraires agricoles lors de l'aménagement des villages.....	20
OBJECTIF 5.....	22
Préserver l'environnement	22
I. Veiller à la protection des sites écologiques sensibles	23
II. Assurer le maintien des équilibres écologiques.....	23

III.	Insérer tout projet de développement urbain dans une logique de développement durable	23
IV.	Prendre en compte les risques naturels et les contraintes	24

INTRODUCTION

L'objet du Plan Local d'Urbanisme est, selon la circulaire n°2001-3 du 18/1/01, d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durables des communes.

En clair, l'élaboration du PLU donne lieu à une réflexion globale sur le développement et la planification de la commune. Il s'agit de définir, à partir des options données par les responsables locaux et des termes de la loi SRU et des lois Grenelle 1 et 2, un projet de développement pour les dix années à venir à partir d'un diagnostic des besoins et potentiels, accompagné d'une réflexion sur le développement durable (cf. article L.121-1 du Code de l'urbanisme).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose le projet communal pour les années à venir. Il permet ainsi de définir une politique d'ensemble à laquelle se référeront les initiatives de la commune.

Selon l'article L. 123-1-3 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.
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour compléter ces orientations générales, différentes mesures sont précisées pour des secteurs particuliers, exposées dans le document « Orientations d'aménagement et de Programmation ».

Le projet inscrit dans le P.A.D.D. est traduit territorialement et réglementairement en un zonage et un règlement, des emplacements réservés, etc.

IDEES FORTES DU PROJET

UN OBJECTIF FEDERATEUR

« L'objectif structurant est de valoriser les atouts d'EXIDEUIL - commune connectée sur un axe majeur bénéficiant de la présence d'entreprises, de commerces - d'assurer l'équilibre avec sa vocation agricole et son positionnement dans un paysage de qualité en bordure de Vienne. »

DES OBJECTIFS MAJEURS

→ Mettre en œuvre un projet urbain, centré sur le bourg, associé au développement économique lié à l'ouverture de la déviation de la RN 141 et son échangeur

Mettre en œuvre progressivement un projet urbain centré sur le Bourg, avec trois pôles, en rapport avec son patrimoine architectural et paysager

Conformer le processus d'urbanisation aux besoins et à une politique de l'habitat visant à maintenir les équilibres et à instaurer une mixité sociale

→ Organiser et valoriser le territoire en fonction de ses multiples facettes en protégeant son patrimoine naturel et bâti

Identifier les villages par rapport au bourg et prévoir un projet d'aménagement en rapport avec leur identité

Protéger les bords de Vienne et notamment les coteaux Nord Ouest avec les vues vers la vallée

Favoriser la découverte touristique des bords de Vienne en protégeant et en aménageant des chemins.

Protéger et mettre en valeur les paysages naturels en fonction de leur identité

Protéger le bâti ancien

→ Protéger et soutenir une activité agricole liée à la vocation d'élevage

Conserver l'intégrité de l'espace agricole

Donner les conditions nécessaires au développement et à la pérennité des sièges d'exploitation

Associer gestion des paysages et activité agricole, notamment en protégeant et en favorisant la plantation de haies

Améliorer les itinéraires agricoles

→ Préserver l'environnement

Veiller à la protection des sites environnementaux

Assurer le maintien des équilibres écologiques

Insérer tout projet de développement urbain dans une logique de développement durable

Prendre en compte les risques naturels et les contraintes

OBJECTIF 1

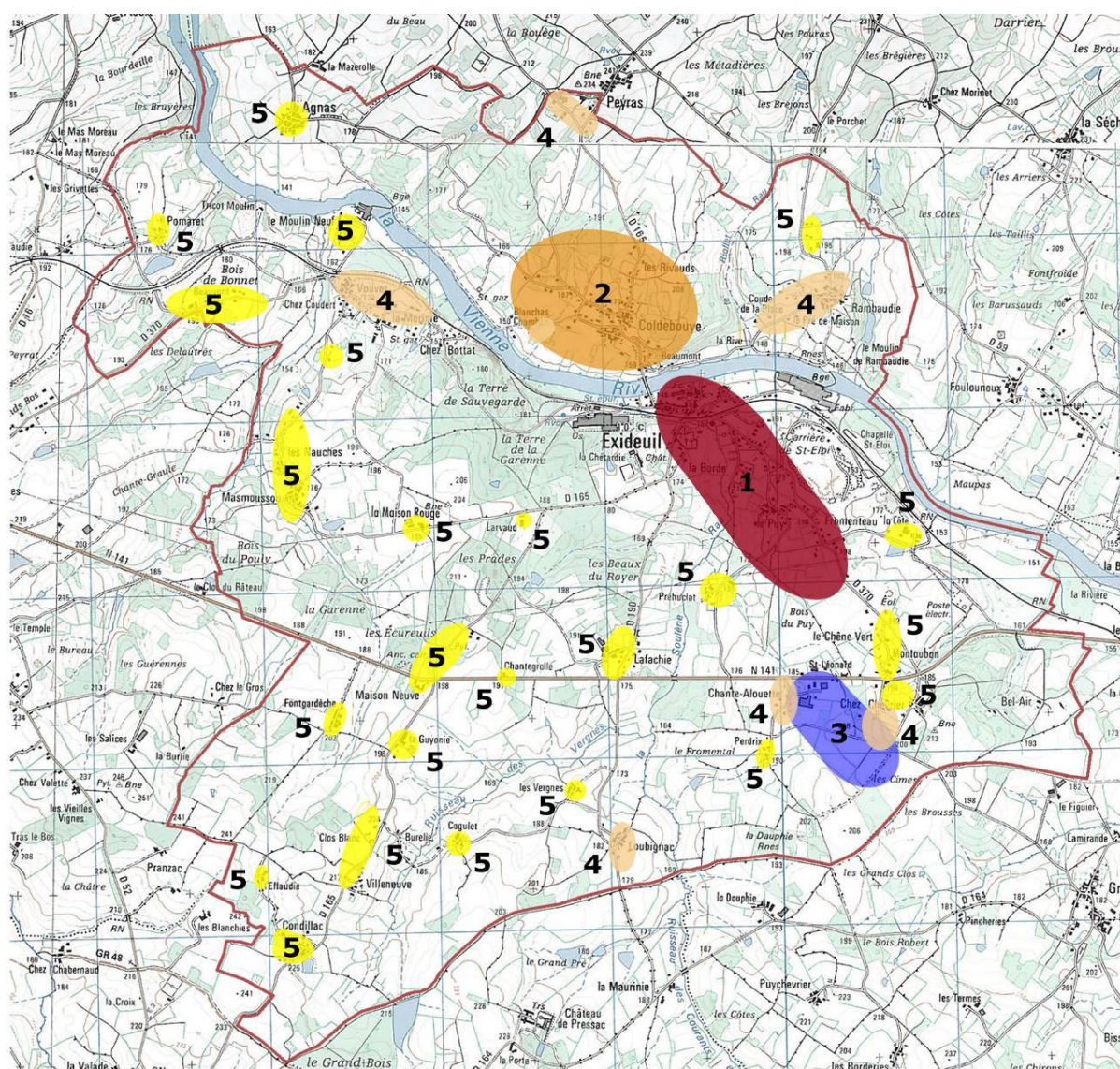
Un projet urbain, centré sur le bourg, associé au développement économique lié à l'ouverture de la déviation de la RN 141 et son échangeur

I. METTRE EN ŒUVRE PROGRESSIVEMENT UN PROJET URBAIN CENTRE SUR LE BOURG AVEC TROIS POLES, EN RAPPORT AVEC SON PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1.1 - Trois pôles de développement

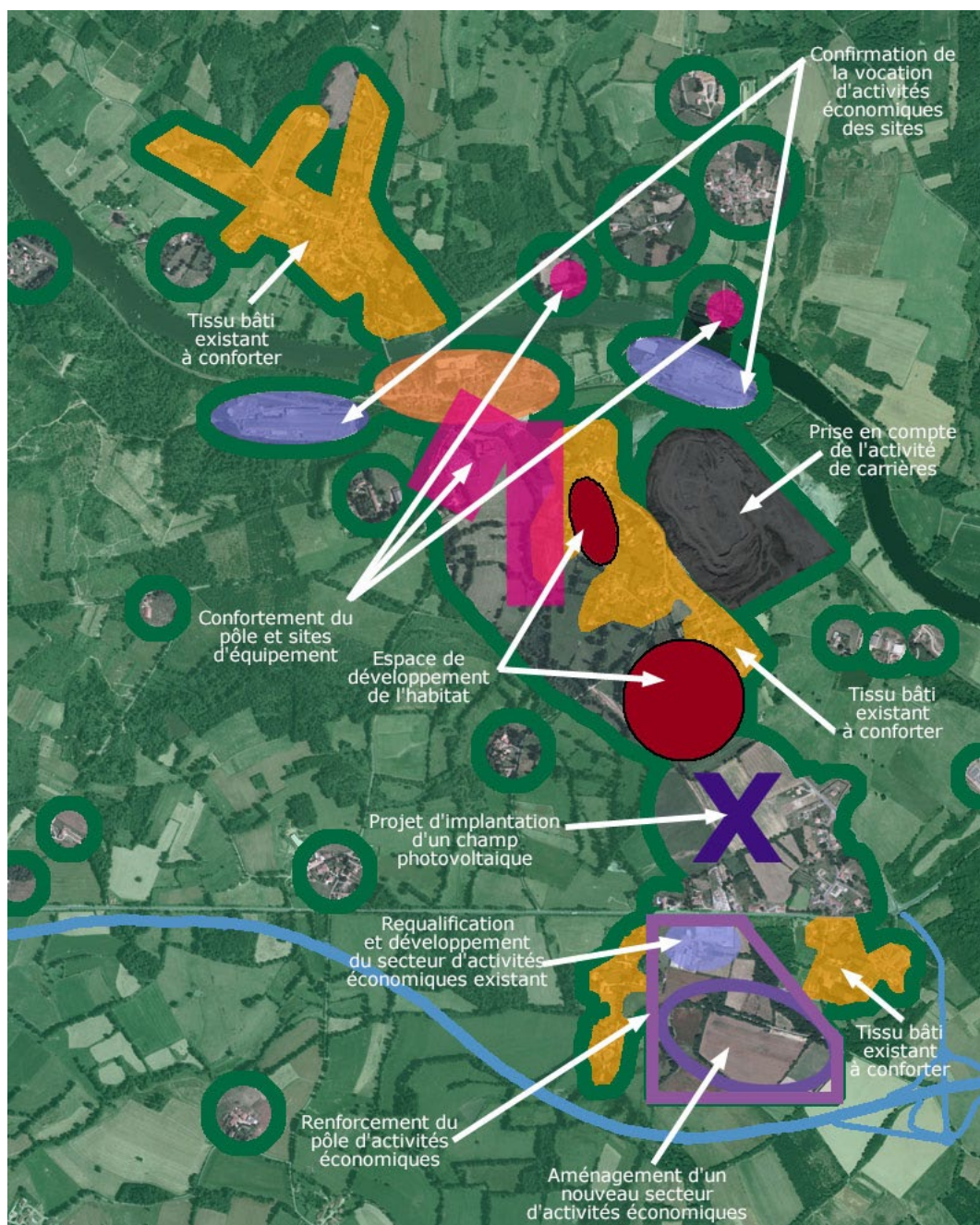
Il s'agit de mettre en œuvre un schéma d'urbanisation en 3 pôles permettant de redonner de la cohérence aux espaces bâtis :

- le développement interne du bourg et son extension vers le Sud **(1)**
- des espaces urbanisés à structurer et à conforter (L'Equerre et la Coldebouye) **(2)**
- un projet de développement économique (extension et développement de la ZAE existante), associé à terme à l'ouverture de la déviation de la RN141 **(3)**
- le reste du territoire partagé entre un développement modéré **(4)** ou un arrêt **(5)** de l'urbanisation de certains villages ou hameaux.



Nota : il s'agit d'un schéma présentant des principes et non un zonage calibré

Les hameaux de Chante-Alouette, Chez Chevrier sont légèrement confortés



Nota : il s'agit d'un schéma présentant des principes et non un zonage calibré

1.2 - Le bourg et son extension sud

- ➔ Raisonner sur une urbanisation au Sud du bourg tout en renforçant le maillage paysager et les relations piétonnes
 - Relier les zones d'urbanisation future au Bourg par des liaisons douces
- ➔ Réorganiser et qualifier les espaces publics, relier certains avec le centre
- ➔ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti existant

➔ Gérer et sécuriser les déplacements

- Permettre une circulation piétonne et cycliste dans de meilleures conditions de sécurité en centre bourg.
- Etablir des plans de valorisation des promenades urbaines.
- Relier les différents quartiers par la mise en valeur et la création de nouvelles liaisons piétonnes, pour les déplacements quotidiens, de loisirs (parcours de santé sur le chemin de Fromenteau)
- Améliorer les déplacements des Personnes à Mobilité Réduite

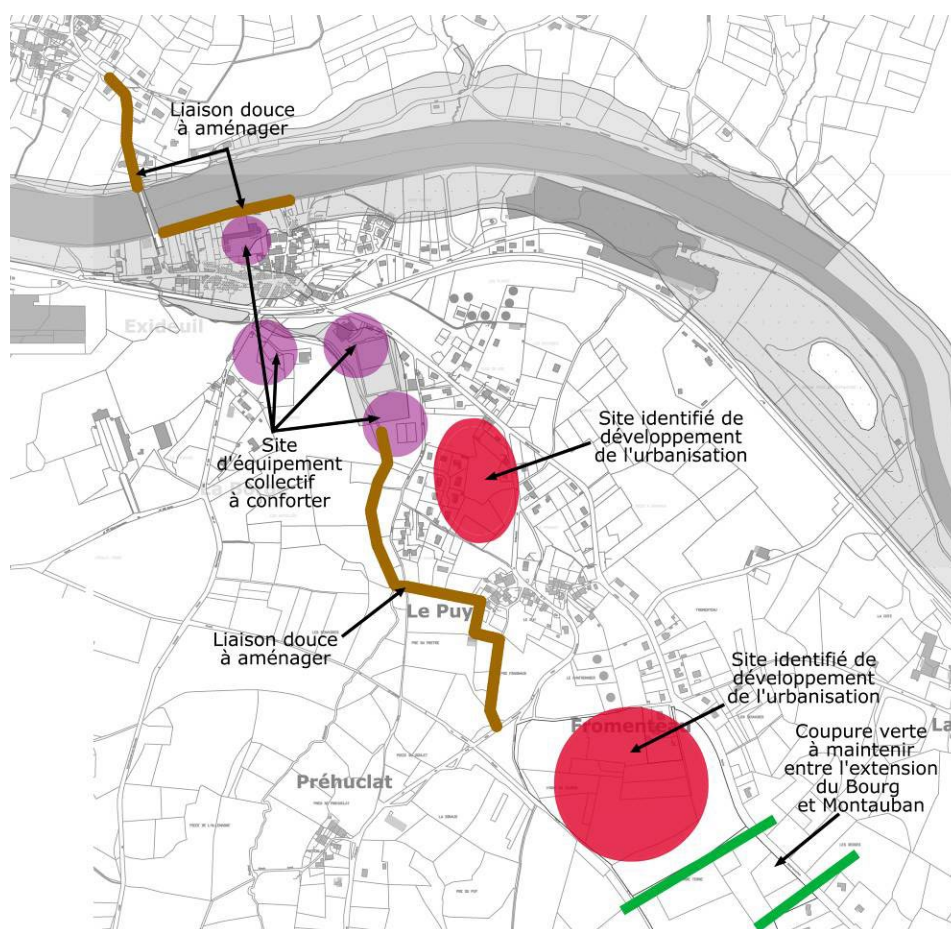
➔ Inciter au maintien des commerces

➔ Prévoir le développement des équipements publics et ou d'intérêt collectif

- Garder en centre bourg et ou à sa proximité des espaces pour l'accueil d'éventuels équipements, liés notamment à l'accueil de personnes âgées.

➔ Assurer un développement urbain respectueux du patrimoine

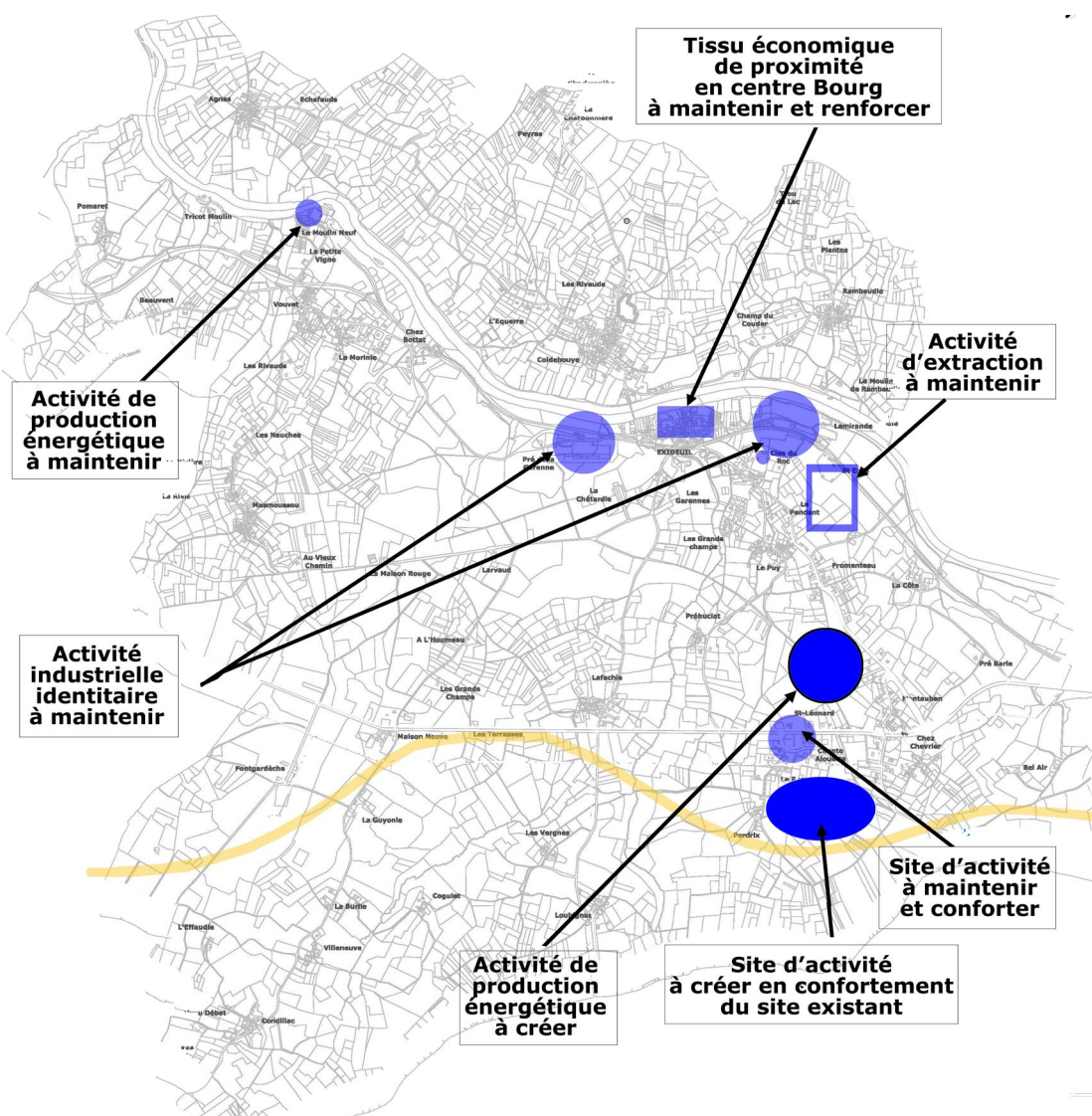
- Intégrer le développement urbain dans le cadre paysager en aménageant les espaces de transition entre les zones urbanisées et les zones naturelles et agricoles par la plantation d'essences locales.
- Intégrer les constructions neuves dans le tissu bâti en imposant certaines prescriptions architecturales



Nota : il s'agit d'un schéma présentant des principes et non un zonage calibré

1.3 - Confirmer la vocation de pôle d'activités de la commune :

- Relier les sites d'activités économiques au cœur de bourg, envisager leur développement
- Maintenir le tissu artisanal et industriel et prendre en compte son évolution
- Accueillir de nouvelles activités artisanales au sein de la Z.A. et dans son extension
- Prendre en compte des activités nuisantes avec la proximité de l'habitat
- Développer et maintenir les activités en lien avec la production d'énergie renouvelable (champ photovoltaïque au Bois du Puy...)
- Prendre en compte l'activité d'extraction existante en intégrant la notion de respect du cadre paysager et des occupations humaines (habitat) et la requalification du site au terme de l'activité



1.4 - L'urbanisation au Nord de la Vienne (L'Equerre et la Coldebouye)

- ➔ Offrir une alternative au développement du Bourg (pôle de développement principal) en proposant un site secondaire et complémentaire au Nord de la Vienne

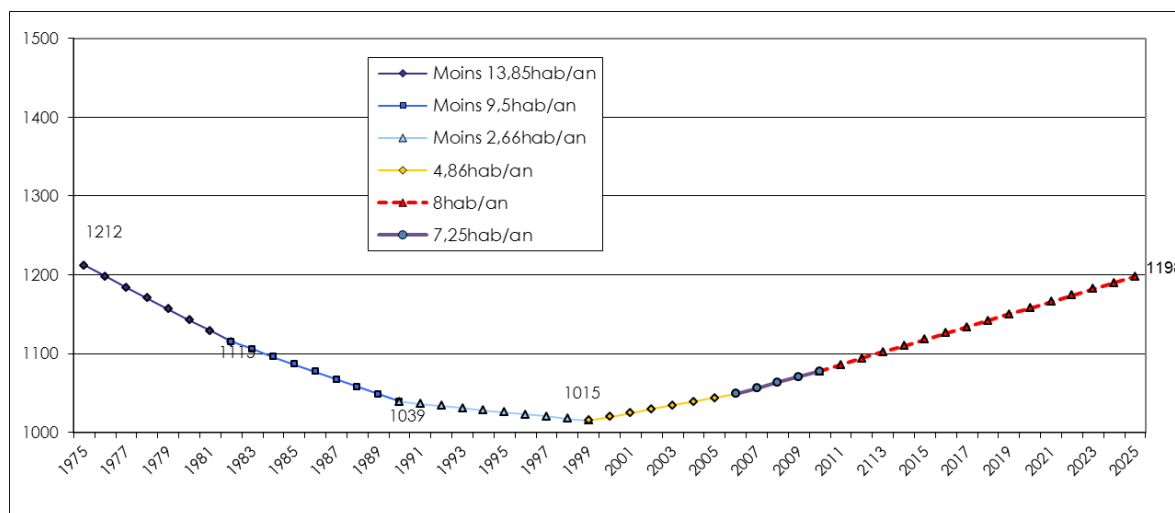
➔ Assurer un développement urbain respectueux du patrimoine

- Intégrer le développement urbain dans le cadre paysager en aménageant les espaces de transition entre les zones urbanisées et les zones naturelles et agricoles par la plantation d'essences locales.
- Intégrer les constructions neuves dans le tissu bâti en imposant certaines prescriptions architecturales

II. CONFORMER LE PROCESSUS D'URBANISATION AUX BESOINS ET A UNE POLITIQUE DE L'HABITAT VISANT A MAINTENIR LES EQUILIBRES ET A INSTAURER UNE MIXITE SOCIALE

Prévoir une politique d'habitat conforme aux besoins générés par l'objectif démographique

Sur les 3 versions de développement étudiées, le scénario – 8 habitants par an - visant à conforter et poursuivre le processus de croissance démographique a été retenu, plus conforme à l'identité d'Exideuil, pôle d'emploi important.



☐ Envisager une croissance démographique de 8 habitants par an sur les 10 prochaines années

Il est nécessaire de développer l'offre en logements pour accompagner et permettre la croissance démographique envisagée. Les logements sont trouvés :

➔ Dans le bâti existant :

- Réhabilitation et remise sur le marché de logements vacants
- Aménagement de logements dans des bâtiments à usage autre : changement d'usage de bâtiments agricoles ou de bâtiments à usage autre
- Rotation des ménages au sein du parc existant

Les potentialités du bâti existant apparaissent insuffisantes pour atteindre l'objectif de croissance démographique, il sera donc nécessaire de recourir à la construction neuve.

➔ Sous la forme de constructions neuves :

- Remplissage des dents creuses et densification des secteurs déjà bâtis
- Urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble, à l'intérieur ou en extension du tissu urbain
- Ouverture progressive à l'urbanisation de secteurs à ce jour naturels

☐ Pour une croissance moyenne de 8 habitants par an, plus de 7 logements neufs doivent être réalisés chaque année (71 en 10 ans)

☐ Après prise en compte du potentiel en dents creuses et en densification, les besoins fonciers nécessaires zone d'urbanisation future à aménager sont d'environ 5 hectares

Ainsi la commune se fixe pour objectifs :

➔ D'inciter à la remise sur le marché de logements vacants (dans le bourg, dans les villages, dans les hameaux)

Les possibilités de réhabilitation du bâti ancien permettront de mettre en place une politique visant à remettre sur le marché ces logements qui minimiseront le développement de la construction neuve. Inciter à la réhabilitation du bâti ancien permettra d'une part d'offrir des possibilités de logement aux futurs habitants de la commune et d'autre part d'améliorer le cadre de vie et l'image du bourg et des hameaux concernés et la préservation de logements anciens dont certains de qualité architecturale typique.

➔ De créer de nouveaux logements par le changement d'usage de bâtiments pour l'instant dédiés à une autre fonction

Il s'agit d'aménager des logements dans des bâtiments ayant un usage autre. Ainsi des logements nouveaux sont créés sans avoir recours à la construction neuve. Cela permet également de sauvegarder des bâtiments anciens de qualité inutilisés ou mal appropriés à leur usage actuel en les affectant à une autre destination. Il s'agit par exemple de transformer d'anciennes dépendances d'exploitation agricole en logement.

➔ De prendre en compte les rotations au sein du parc existant

Le potentiel de rotation au sein du parc existant est à prendre en compte : remplacement de ménages monocellulaires ou bicellulaires par des familles

➔ De compenser les destructions ou sorties du parc de logements

Il s'agit de compenser les quelques unités de logements très dégradés qui sortiront du parc sur la période.

➔ De compléter les espaces bâtis existants dans le respect de la typologie locale

Il s'agit de permettre le comblement des dents creuses dans le tissu existant et d'étendre légèrement les espaces urbains déjà bien constitués, le plus souvent suffisamment desservis par les réseaux.

➔ Ouvrir et aménager de nouvelles zones en conservant le caractère des sites

Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation, des espaces pouvant accueillir les logements ne pouvant être créés ni dans le bâti existant ni dans les espaces déjà urbanisés de la commune. Les futures zones d'urbanisation se localisent dans le Bourg.

Prévoir une offre d'habitat diversifiée visant à la mixité sociale

L'objectif est de maintenir un certain équilibre au sein du parc de logements, en visant à la diversité des opérations à venir, notamment en encourageant à la production de logement locatif. La part du locatif est proche de 18% dont environ 5% de logements sociaux.

Cette offre d'habitat vise en particulier :

- Le maintien d'une offre accessible aux ménages en début de parcours résidentiel
- Le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées et à différentes catégories de population
- Le maintien des décohabitants sur la commune
- Le maintien de l'attractivité de la commune dans le territoire au niveau des populations jeunes qui permettront d'assurer un renouvellement de la population. De plus, le locatif est souvent un tremplin à l'accession à la propriété et permet donc de fixer la population sur la commune

□ L'objectif retenu est de réserver 20% des constructions neuves par an au locatif soit la création de près de 14 logements locatifs d'ici 10 ans dont 20% de ces logements en logement social.

➔ Modérer la consommation de l'espace

Cet objectif se traduit par deux principes:

- Eviter de consommer de l'espace

Pour cela :

○ Aménager des logements dans du bâti existant (individuel ou collectif)

○ Engager des opérations de renouvellement urbain

○ Optimiser l'occupation des espaces déjà artificialisés (non naturels et non agricoles).

- Optimiser la consommation d'espace.

Pour cela :

○ Diversifier les types d'habitat

- habitat neuf dans le tissu bâti existant (dent creuse), dans le bourg et les villages qu'il soit individuel, groupé ou collectif
- habitat neuf dans les opérations d'aménagement tout en mixant : habitat pavillonnaire / habitat groupé

○ Réduire et/ou limiter la taille moyenne des parcelles pour chaque type d'habitat en prenant en compte une consommation moyenne de 1000 m² par logement (ce qui représente un objectif de réduction de la taille moyenne des parcelles d'environ 50% par rapport aux 10 dernières années où la taille moyenne était de 1950 m²). Cela se traduit par des tailles moyennes de parcelles privatives de 750m² en zone d'urbanisation future, incluant des parcelles variant pour :

- habitat classique de type pavillonnaire dans les zones d'urbanisation future avec des superficies moyennes privatives de terrains variant de 900m² à 1000m² selon le type de secteur à aménager. Ce type d'habitat correspond

majoritairement aux personnes désirant accéder à la propriété. L'objectif est de diversifier la taille des parcelles pour répondre à des demandes diversifiées.

- habitat individuel groupé sur des parcelles privatives d'une superficie moyenne allant de 400 à 600m² environ. Il correspond souvent à des opérations privées en vue de faire du locatif ou à du logement social.
- l'habitat semi collectif. Il correspond le plus souvent au logement social et / ou locatif.

Ainsi, la commune se fixe comme objectifs de limiter la consommation d'espace pour les 10 prochaines années à environ 7,1 ha pour 71 logements :

- environ 4 ha dans les zones à urbaniser (pour la construction de 40 logements)
- environ 3,1 ha en dent creuse ou en densification dans les zones urbaines (pour la construction de 31 logements)

Cela représente donc un objectif de réduction de la consommation d'espace d'environ 50% par rapport aux 10 dernières années (consommation d'environ 14,4 ha pour la construction d'environ 68 logements).

L'objectif est dans ce cadre de prendre en compte la desserte numérique

L'objectif est de prendre en compte la desserte numérique du territoire (téléphonie mobile, Internet Haut Débit...) pour la définition des secteurs de développement :

- Les secteurs de développement économique sont localisés sur des secteurs bénéficiant d'une bonne desserte.
- La localisation des secteurs de développement de l'habitat au plus près des secteurs déjà urbanisés et desservis permet de prendre en compte l'enjeu de desserte numérique, ce qui est cohérent dans le cadre de la mise en place du schéma départemental d'aménagement numérique.

OBJECTIF 2

Organiser et valoriser le territoire en fonction de ses multiples facettes en protégeant son patrimoine naturel et bâti

I. IDENTIFIER LES VILLAGES PAR RAPPORT AU BOURG ET PREVOIR UN PROJET D'AMENAGEMENT EN RAPPORT AVEC LEUR IDENTITE

- ➔ Des villages, à compléter par quelques constructions dans les creux du bâti ou en respectant des limites naturelles
- ➔ Des villages à urbanisation stoppée autorisant uniquement l'évolution des existants
- ➔ Des espaces bâtis à vocation agricole à protéger de toute urbanisation sans lien avec l'activité agricole

II. PROTEGER LE PATRIMOINE NATUREL

- ➔ Protéger les bords de Vienne et notamment les coteaux Nord Ouest avec les vues vers la vallée
- ➔ Favoriser la découverte touristique des bords de Vienne en protégeant et en aménageant des chemins.
- ➔ Protéger et mettre en valeur les paysages naturels en fonction de leur identité :



1 – Les perceptions lointaines et qualitatives des paysages : Pentes ouvertes vers la vallée sur la partie Nord Ouest



2. – Les paysages des coteaux et des routes : Aux abords de la vallée de la Vienne



3 – Les paysages des coteaux ouverts : Vues lointaines vers la vallée de la Vienne



4. – Les paysages de la vallée de la Vienne : Vues de proximité le long de la Vienne



5. – Les paysages de route boisée et de maillage bocager



6. – Des ouvertures visuelles depuis les coteaux vers le bourg



7. – Un ensemble boisé intéressant au Sud Ouest du Bourg



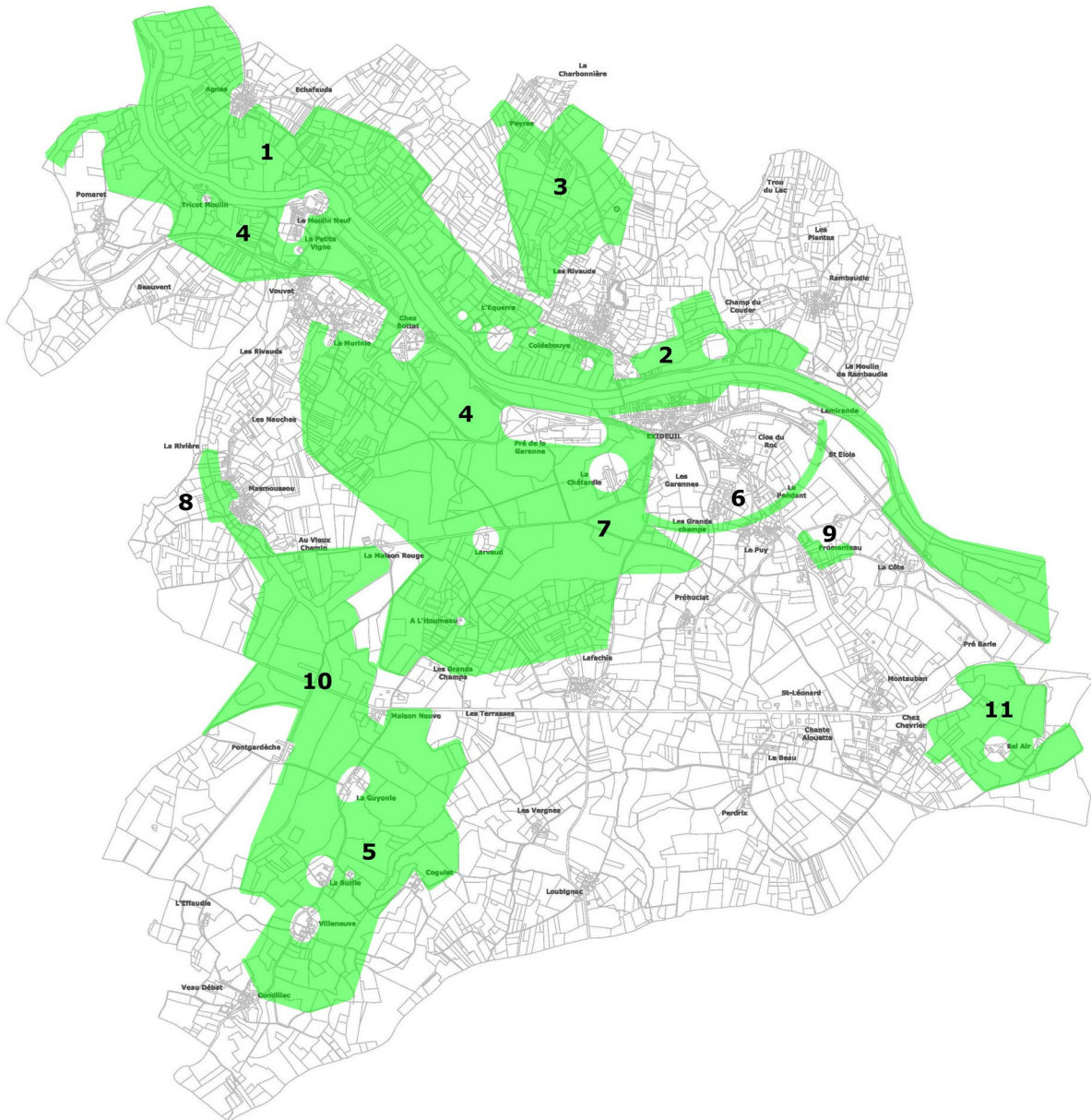
8 : Protection de la vallée du ruisseau à l'Ouest de Masmoussou

9 : Protection d'un espace naturel faisant office d'espace tampon entre la zone de carrières et le village de Fromenteau

10 : Protection des espaces écologiques concernés par la ZNIEFF

11 : Protection de l'espace boisé

CARTE DES ESPACES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX A PROTEGER



III. PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

- ➔ Respecter le bâti ancien et le petit patrimoine rural et paysager (clôture, jardin, murs en matériaux locaux, parcs, allées plantées)



Le centre bourg ancien

Le petit patrimoine

OBJECTIF 3

Protéger et soutenir une activité agricole liée à la vocation d'élevage

I. CONSERVER L'INTEGRITE DE L'ESPACE AGRICOLE

Gérer la constructibilité de l'espace agricole

- les secteurs repérés comme spécifiquement agricoles doivent être protégés
- les surfaces constructibles dans les villages sont limitées

Associer gestion des paysages et activité agricole, notamment en protégeant et en favorisant la plantation de haies

Limiter la consommation des espaces agricoles

II. FAIRE VIVRE LES SIEGES D'EXPLOITATION

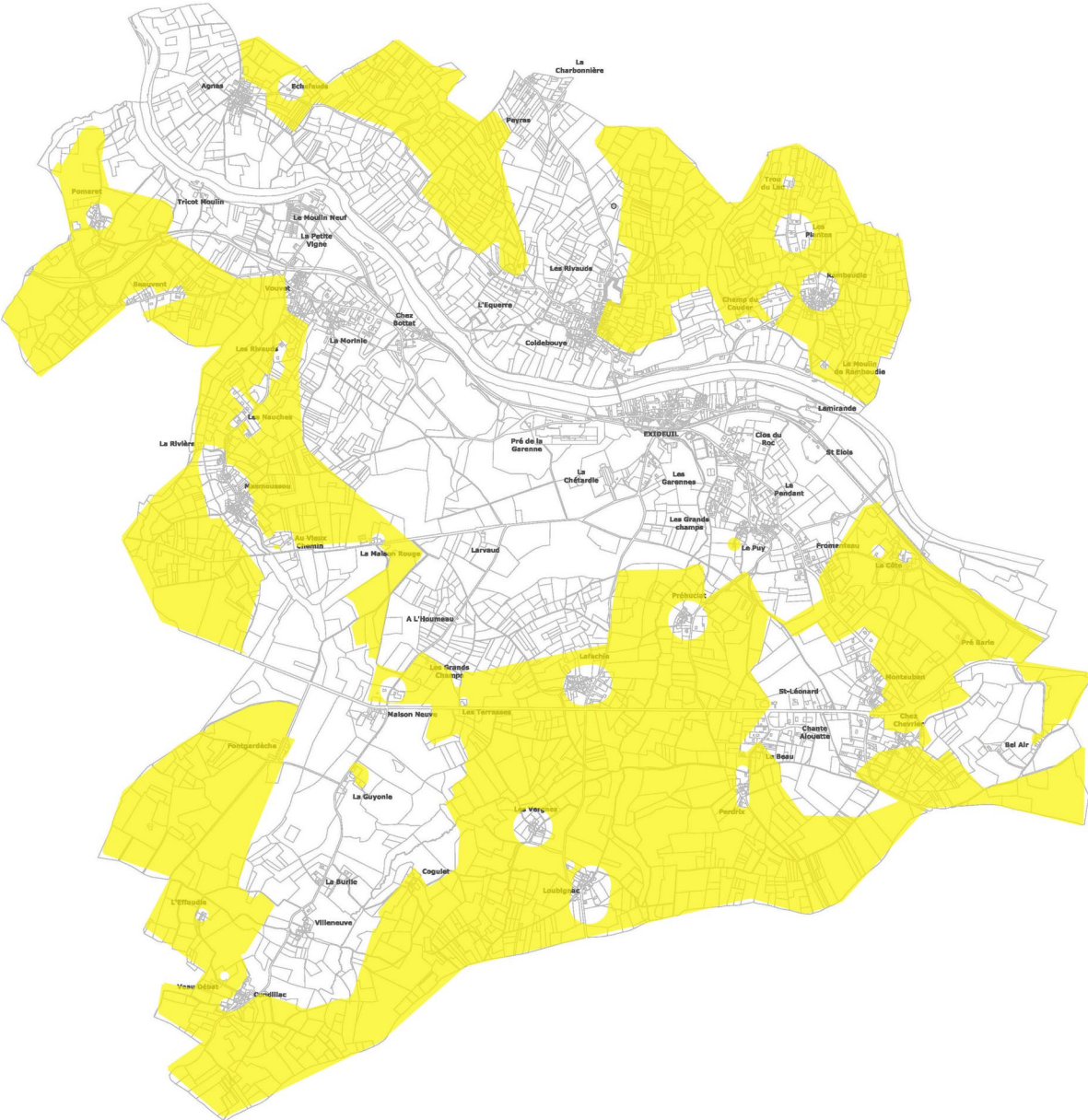
Permettre l'évolution des sièges et du bâti agricole

- les hameaux où se trouvent des exploitations agricoles ne peuvent accueillir de nouvelles habitations que sous conditions
- Le développement urbain de la commune et des hameaux doit être concentré afin de préserver, dans la mesure du possible, les terres agricoles de qualité. La logique de développement linéaire tend, en effet, à cerner des espaces agricoles, rendant peu à peu leur situation territoriale incompatible avec leur destination première.
- Accompagner la mise aux normes des bâtiments agricoles
- Adapter le zonage à l'évolution du bâti agricole

Prendre en compte les itinéraires agricoles lors de l'aménagement des villages

- Adapter les itinéraires agricoles par rapport à la traversée du bourg (voir remembrement)

CARTE DES ESPACES AGRICOLES A PROTEGER



OBJECTIF 5

Préserver l'environnement

I. VEILLER A LA PROTECTION DES SITES ECOLOGIQUES SENSIBLES

Protéger les sites à valeur écologique forte : ZNIEFF, vallées...

II. ASSURER LE MAINTIEN DES EQUILIBRES ECOLOGIQUES

Préserver et valoriser la biodiversité communale, les milieux naturels, leur diversité et les interfaces : bois, prairies naturelles, prairies humides, vallées sèches; particulièrement dans la vallée de la Vienne :

- Conservation systématique des beaux arbres lors de travaux forestiers ou de coupes de haies pour régénération
- Absence de travaux de broyages printemps-été
- Compléter le milieu avec des plantes devenues rares et nécessaires à la diversité

Maintenir et/ou restaurer les continuités écologiques : forêts, boisements épars, haies, zones humides, plan d'eau, ruisseaux, vallées, ...

- Fauchages et broyages tardifs
- Préservation des franges de parcelles en laissant la végétation naturelle évoluer
- Préserver le maillage de haies existantes et les boisements : Limiter les broyages en pied de haies, laisser des bandes enherbées suffisantes de part et d'autre des haies, compléter les haies par des plantations ponctuelles
- Inciter à la plantation de nouvelles haies
- Protéger les arbres en bordure des chemins

Protéger et conforter la trame verte et bleue, préserver et remettre en bon état les continuités écologiques :

- Maintenir les espaces patrimoniaux et les noyaux de biodiversité
- Mettre en place ou conserver des zones tampon
- Préserver les corridors biologiques en évitant de les interrompre
- Renforcer la trame verte et bleue en milieu urbain en aménageant des espaces verts ou en préservant des espaces de jardins
- Préserver les espaces agricoles en tant qu'espaces intégrés à la trame verte et bleue
- Préserver la qualité des eaux, garante de la richesse et de la pérennité des milieux naturels présents
- Conserver le maillage de haies et les boisements
- Maintenir et/ou restaurer les continuités écologiques
- Respecter les zones humides et les zones d'expansion des crues

III. INSERER TOUT PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- S'inscrire dans une démarche de haute qualité environnementale
- Privilégier les énergies renouvelables dans tous projets de constructions
- Privilégier des matériaux respectant l'environnement et le paysage
- Rationaliser les installations d'assainissement
- Maintenir les équilibres écologiques
- Gérer de façon durable les eaux pluviales

IV. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET LES CONTRAINTES

- Prendre en compte la zone inondable de la vallée de la Vienne
- Prendre en compte les espaces aux abords des ruisseaux
- Prendre en compte les secteurs d'extraction en cours d'exploitation et les anciens secteurs.
- Ne pas exposer de nouvelles populations au risque inondation, en interdisant toute urbanisation nouvelle dans les secteurs inondables
- Informer la population des risques existants sur la commune, de leur nature et de leur localisation