

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LAVALETTE TUDE DRONNE (16)

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (du territoire d'Horte et Lavalette)



*Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,  
prescrite le 16 décembre 2013, arrêtée le 27 juin 2019*

DOSSIER APPROUVÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,  
Monsieur le Président

atelierurbanova  
urbanisme & architecture

 Eric ENON  
Paysagiste concepteur

 Eau-Méga  
Conseil en Environnement

 MITARD BAUDRY  
Associés

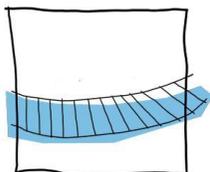


<b>A.</b>	<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>B.</b>	<b>AXE 1 : UN TERRITOIRE « PASSERELLE »</b> .....	<b>5</b>
1.	Tirer avantage de cette position « à la croisée des chemins » .....	5
2.	Définir une complémentarité entre les différentes strates territoriales, à l'échelle de la CdC .....	8
<b>C.</b>	<b>AXE 2 : UN TERRITOIRE « ACCUEILLANT &amp; SOLIDAIRE »</b> .....	<b>10</b>
1.	Garder une convivialité à l'échelle des noyaux historiques, en veillant à maintenir leurs caractéristiques originelles. ....	10
2.	Atténuer l'isolement ménages : créer de bonnes conditions d'accueil et de vie pour tous .....	13
<b>D.</b>	<b>AXE 3 : UN TERRITOIRE « AUTHENTIQUE &amp; TRADITIONNEL »</b> .....	<b>15</b>
1.	Conserver une certaine authenticité et une identité rurale .....	15
2.	Se construire et assumer une identité distinctive des territoires voisins .....	17
<b>E.</b>	<b>AXE 4 : UN TERRITOIRE « DYNAMIQUE &amp; ATTRACTIF »</b> .....	<b>19</b>
1.	Limiter l'évasion des habitants et créer les conditions d'accueil pour de nouveaux ménages .....	19
2.	Promouvoir les pratiques et savoir-faire locaux .....	22

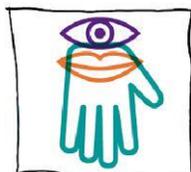
## A. PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire d'Horte & Lavalette constitue « **le projet politique** » du PLUi. À partir des enseignements du diagnostic territorial, il affirme la politique intercommunale et présente les grands choix stratégiques des élus pour les 10 prochaines années. Le PADD du PLUi d'Horte & Lavalette a été conçu de façon à répondre aux objectifs énoncés au niveau du **code de l'urbanisme**.

Il s'organise autour de quatre grands axes non hiérarchisés entre eux :



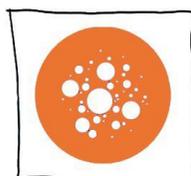
**Axe 1 : un territoire « passerelle »**



**Axe 2 : un territoire « accueillant & solidaire »**



**Axe 3 : un territoire « authentique & traditionnel »**



**Axe 4 : un territoire « dynamique & attractif »**

**Le PADD conditionne la révision ou non du PLUi.** Enfin, le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent les objectifs du PADD sans être contradictoires avec eux.

## B. AXE 1 : UN TERRITOIRE « PASSERELLE »

### 1. Tirer avantage de cette position « à la croisée des chemins »

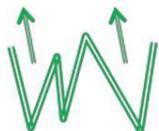


S'ouvrir vers l'**attractivité de l'agglomération d'Angoulême**, principal bassin d'emploi en s'inscrivant dans un **schéma de mobilité à grande échelle** et notamment dans les actions développées dans le cadre du **Schéma Départemental de mobilité**.

Anticiper notamment la mise en service de la LGV en organisant les déplacements vers la gare d'Angoulême. Définir des points de connexions avec le réseau de transports du Grand Angoulême et prévoir des zones de covoiturage le long des départementales structurantes (RD939 – RD674)



Trouver et affirmer sa place au sein d'une identité culturelle et patrimoniale plus large « **entre Angoumois et Périgord** ». **Révéler sa singularité en complémentarité** de ce qui existe déjà au niveau du Pays d'Horte et Tardoire. Se mettre en réseau avec la dynamique du Sud-Charente et notamment créer un **circuit touristique de découverte des églises monolithes**, entre les communes de Gurat, Aubeterre-sur-Dronne et aussi, plus loin Saint-Emilion. Valoriser **la richesse et la diversité du patrimoine** existant à toutes ses échelles : du patrimoine reconnu (inscrit ou classé au titre des monuments historiques) au patrimoine plus confidentiel ou domestique (petit patrimoine notamment).



Intensifier les projets touristiques en développant notamment le **partenariat avec le PNR Périgord – Limousin** sur des actions environnementales et paysagères (gestion et découverte des tourbières, parcours thématiques, continuités écologiques).



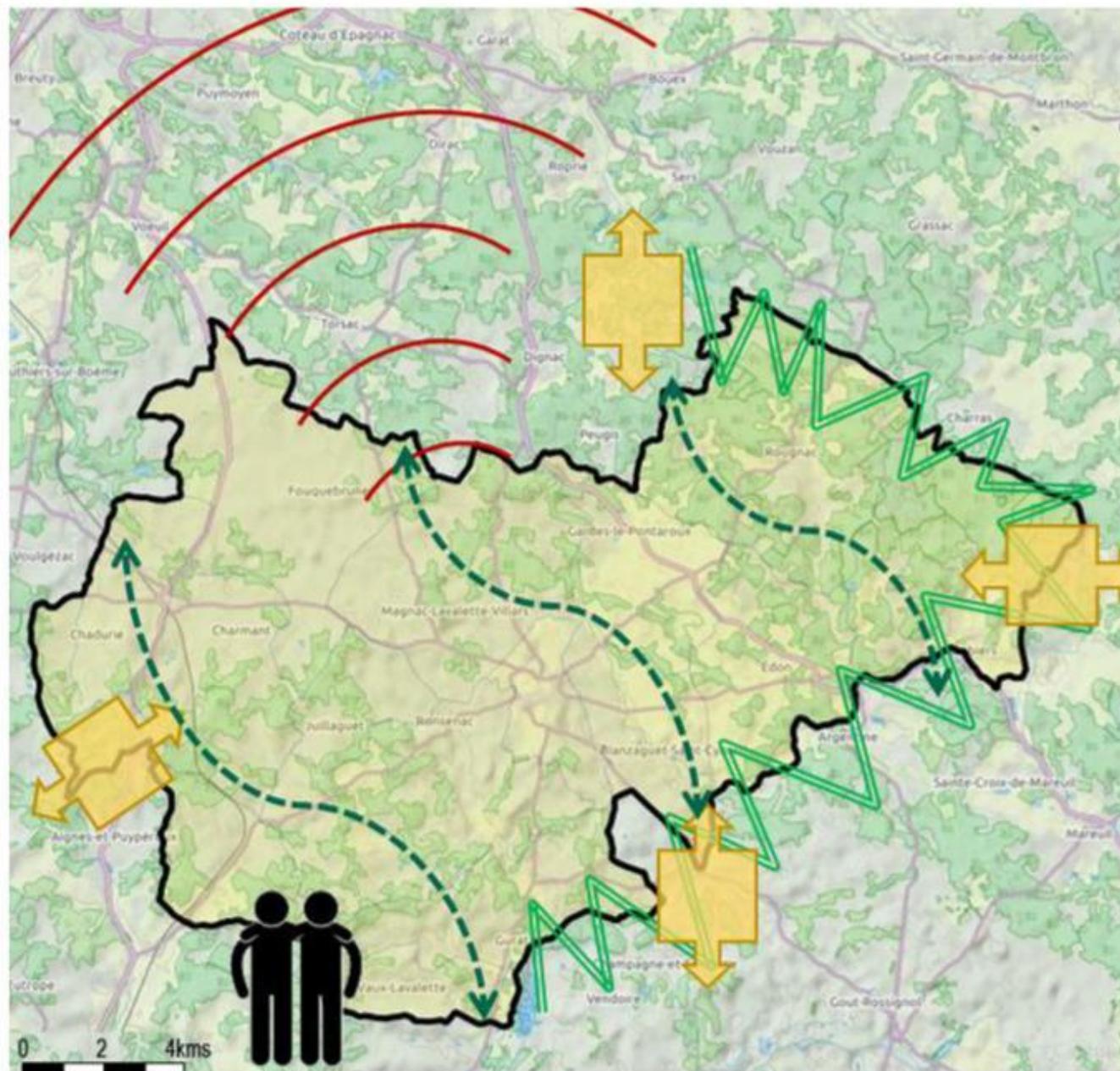
**Maintenir les trames vertes et bleues** à toutes les échelles : des territoires voisins aux nouveaux projets d'aménagement (*se référer à l'analyse des trames vertes et bleues de l'état initial de l'environnement, au niveau du diagnostic territorial du PLUi*).



**Anticiper les redécoupages liés à la réforme territoriale** et notamment le regroupement avec la Communauté de Communes Tude-et-Dronne. A l'instar de la commune nouvelle de **Boisé-la-Tude** : s'inscrire dans une **co-construction du projet de territoire** avec les territoires partenaires et solidaires. Renforcer les possibles synergies et valoriser les intérêts communs. **Etre acteur dans ces changements**, afin de ne pas les subir.

Illustration graphique de l'objectif :

Tirer avantage de cette position « à la croisée des chemins »



## 2. Définir une complémentarité entre les différentes strates territoriales, à l'échelle de la CdC



Un **pôle de vie « central »** pour Horte & Lavalette, composé de Villebois-Lavalette, Ronsenac & Magnac-Lavalette-Villars. Y favoriser la synergie entre les fonctions résidentielles, commerciales, de services et les équipements.



Quatre **pôles « d'ultra-proximité »**, composés de Fouquebrune, Rougnac, Chadurie & Boisé-la-Tude. Maintenir les activités ou équipements en place et y favoriser les relations intergénérationnelles (maintien des écoles, MAFPAH, logements adaptés pour les personnes âgées, accueil de jeunes ménages).



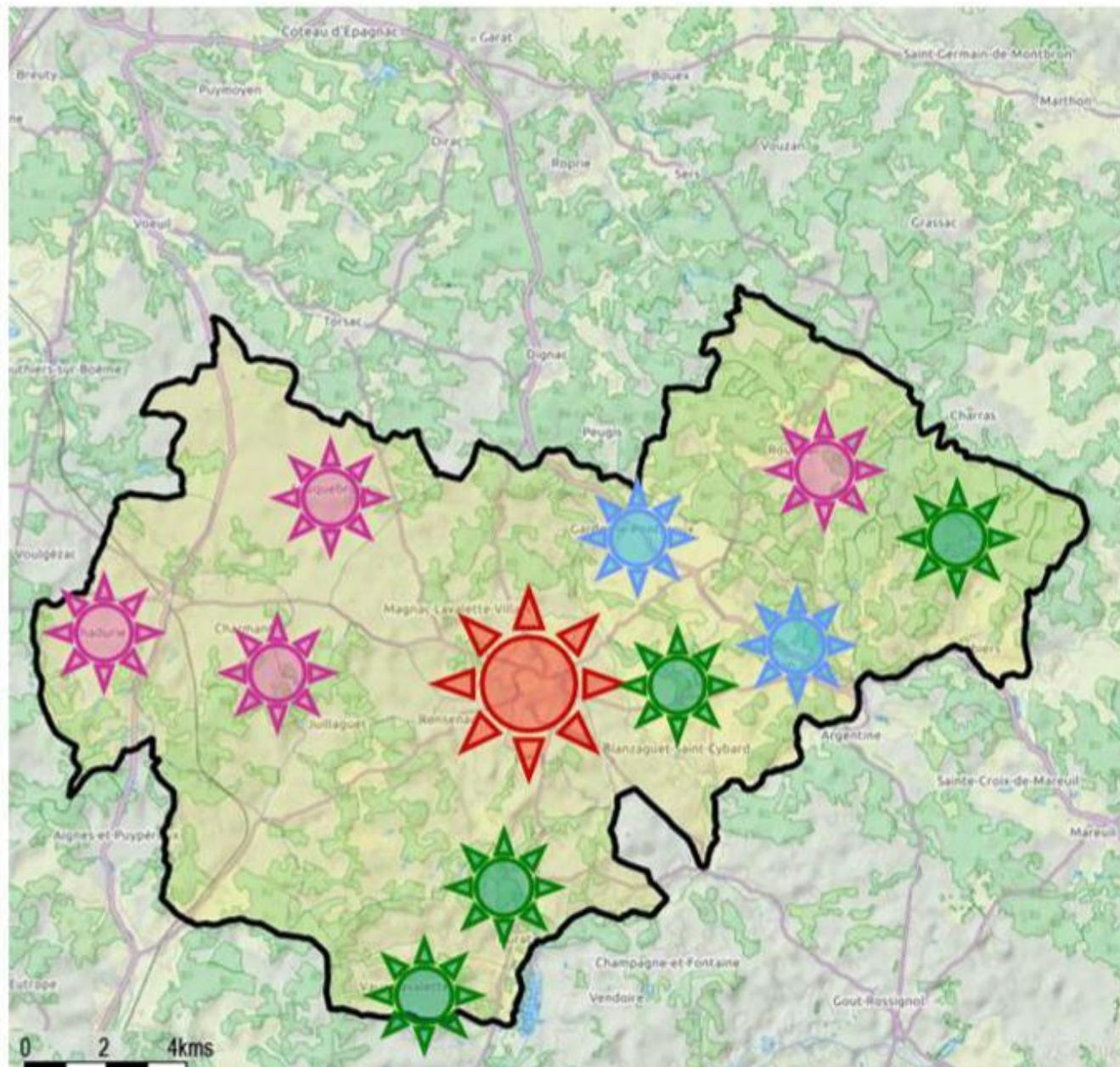
Deux **pôles « vitrines » touristiques**, composés de Gardes-le-Pontaroux & Edon. Y offrir des aires d'arrêt de grande qualité paysagère, ouvrant directement sur le territoire et pouvant marquer le point de départ de randonnées.



Quatre **pôles « nature »** représentés par Blanzaguet-Saint-Cybard, Gurat, Combiers & Vaux-Lavalette. Permettre de ressentir la proximité de l'eau par le développement des liaisons douces le long de la Nizonne et du Voultron. Poursuivre la reconquête de la « face cachée » du bourg de Gurat et de son sous-sol (église monolithe). Préserver les points de vue depuis les routes belvédères de Vaux-Lavalette. Développer une culture et une pédagogie autour du patrimoine arboré, en communiquant davantage et en organisant des visites ou manifestations autour des sites existants tels que les sites de l'Arboretum de Blanzaguet et du Clédou.

**Illustration graphique de l'objectif :**

Définir une complémentarité entre les différentes strates territoriales, à l'échelle de la CdC



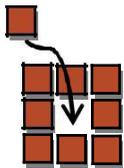
## C. AXE 2 : UN TERRITOIRE « ACCUEILLANT & SOLIDAIRE »

### 1. Garder une convivialité à l'échelle des noyaux historiques, en veillant à maintenir leurs caractéristiques originelles.

Dans un souci de valorisation patrimoniale et de limitation de l'étalement urbain, l'urbanisation nouvelle se développera de la manière suivante :



- **lutter contre la vacance** dans tous les centres-bourgs historiques. Le diagnostic territorial a révélé la présence d'environ 160 logements vacants potentiellement réhabilitables. Raisonnablement, les élus ont évalué qu'environ 1/3 de ces logements pourraient être réinvestis sur la durée du PLUi. Le potentiel retenu pour la reconversion de la vacance, dans le présent projet de PLUi est donc d'environ **50 logements**.



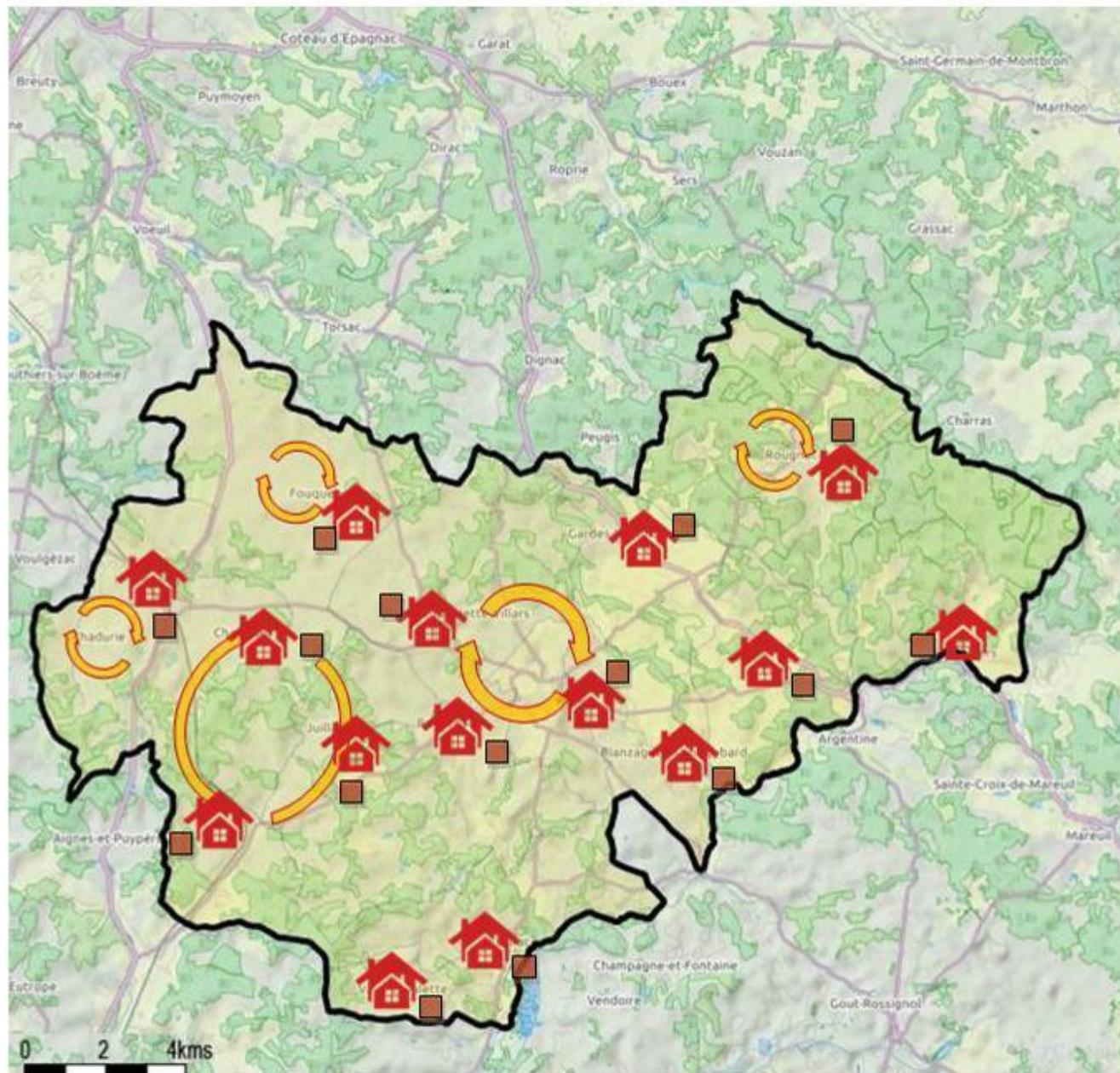
- Engager des actions de **restauration urbaine**, par le **comblement des dents creuses** de certaines entités bâties suivant leur inscription dans le **fonctionnement global** du territoire, à savoir :
  - Leur proximité des services ou équipements
  - Leur accès aux voies structurantes
  - Leur participation à la dynamique de chaque pôle (commune)
  - Tendre vers une répartition équilibrée entre les communes



- **Stopper l'émiettement de l'urbanisation** et prévoir de **nouvelles zones d'urbanisation** (opérations d'ensemble) uniquement au niveau des **zones multifonctionnelles**, au plus près des équipements de services ou voies de transit, à savoir **le pôle de vie central et les pôles d'ultra-proximité**.
  
- **Garantir une modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.** Sur les dix dernières années, le territoire d'Horte & Lavalette a consommé environ 150 hectares (environ 100 hectares pour l'habitat et 50 hectares pour l'économie).  
Le projet de PLUi s'engage à rester bien en-deçà de cette consommation (objectif de diviser par deux cette consommation foncière, soit **être en-dessous de 75 hectares**), en veillant à respecter **une densité moyenne de 12 logements/hectares**, sachant que sur les dix dernières années, la densité moyenne était plutôt de l'ordre de 3 à 5 logements/hectares.

Illustration graphique de l'objectif :

Garder une convivialité à l'échelle des noyaux historiques, en veillant à maintenir leurs caractéristiques originelles.



## 2. Atténuer l'isolement des ménages : créer de bonnes conditions d'accueil et de vie pour tous



Concevoir des nouveaux quartiers proposant une **réelle mixité sociale**, favorisant l'entraide intergénérationnelle et l'intégration. Maintien d'une « petite vie de proximité ou d'ultra-proximité » à l'échelle des bourgs historiques (agences postales, écoles, dépôts de pains, épicerie, multi ruraux, salles des fêtes). Penser l'accueil des gens du voyage pour permettre leur intégration dans la vie locale, en lien avec le **schéma départemental d'accueil des gens du voyage**.

**Organiser et faciliter localement les déplacements du quotidien.** Penser un maillage améliorant les flux quotidiens vers le « pôle de vie central », en :



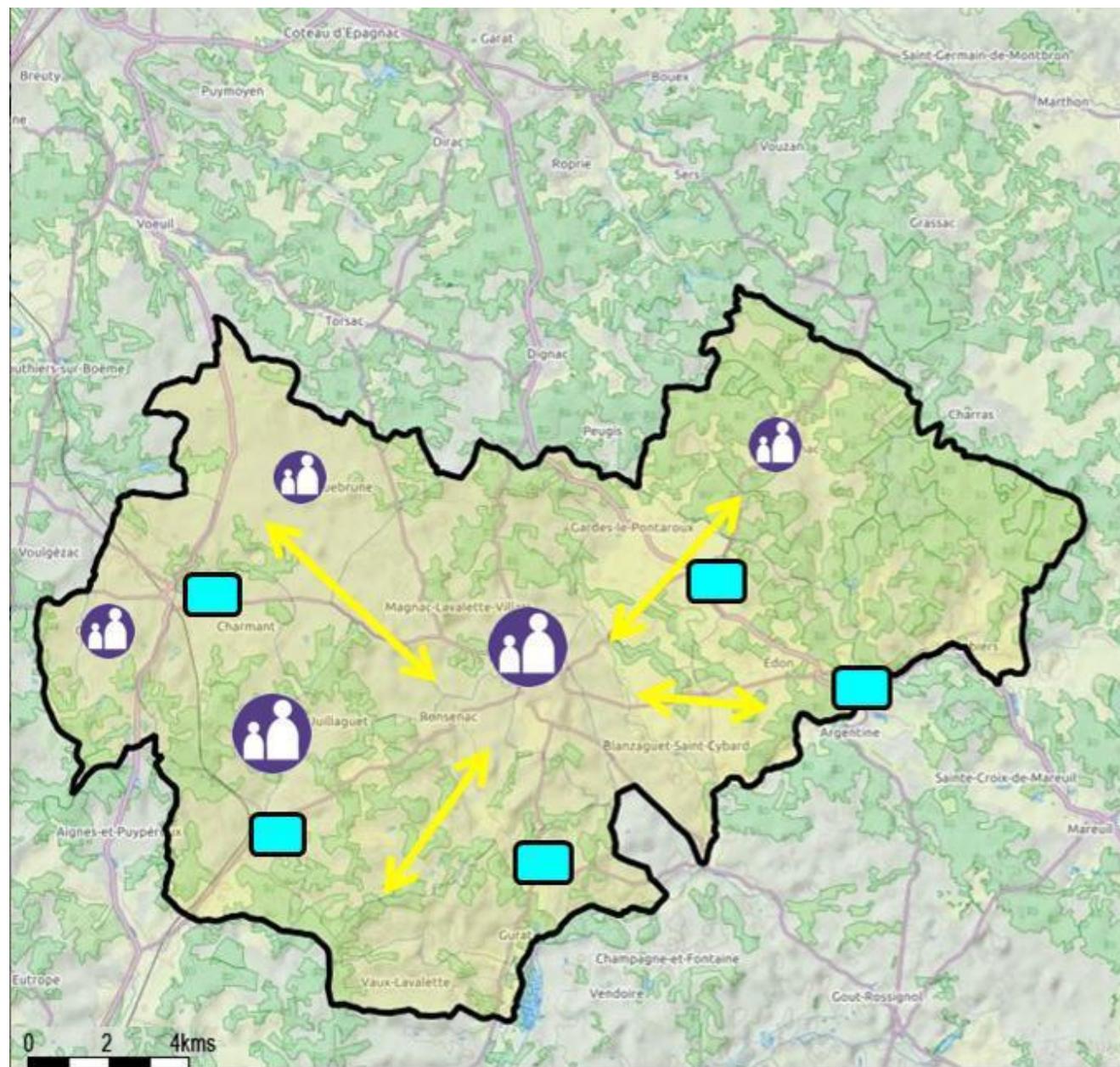
- Prévoyant un dispositif alternatif pour une **mobilité plus solidaire et vertueuse** : covoiturage, autopartage ou "pouce-stop" à l'échelle de la Communauté de Communes, en lien avec les voies structurantes et en lien avec services ou commerces en place.



- Développer les liaisons douces entre les zones résidentielles et les équipements ou services

**Illustration graphique de l'objectif :**

**Atténuer l'isolement des ménages :  
créer de bonnes conditions d'accueil  
et de vie pour tous**



## D. AXE 3 : UN TERRITOIRE « AUTHENTIQUE & TRADITIONNEL »

### 1. Conserver une certaine authenticité et une identité rurale



**Veiller à la bonne intégration paysagère du développement urbain et économique**, notamment au niveau du territoire de plaine que constitue le pôle de vie central. Cet effort d'intégration participera à la valorisation des vues et perspectives qui sont un enjeu fort pour la perception des paysages.



**Ne pas muséifier ou laisser se dégrader le patrimoine agricole** en lui offrant une « seconde vie » par le biais d'un encouragement à sa reconversion.



**L'AVAP de Villebois-Lavalette** : un cadre de référence pour promouvoir le patrimoine (en complémentarité de la labellisation de « petite cité de caractère ») et sensibiliser sur les bonnes pratiques à l'échelle de l'ensemble du territoire d'Horte & Lavalette. Une démarche qui permet de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces, dans le respect du développement durable.

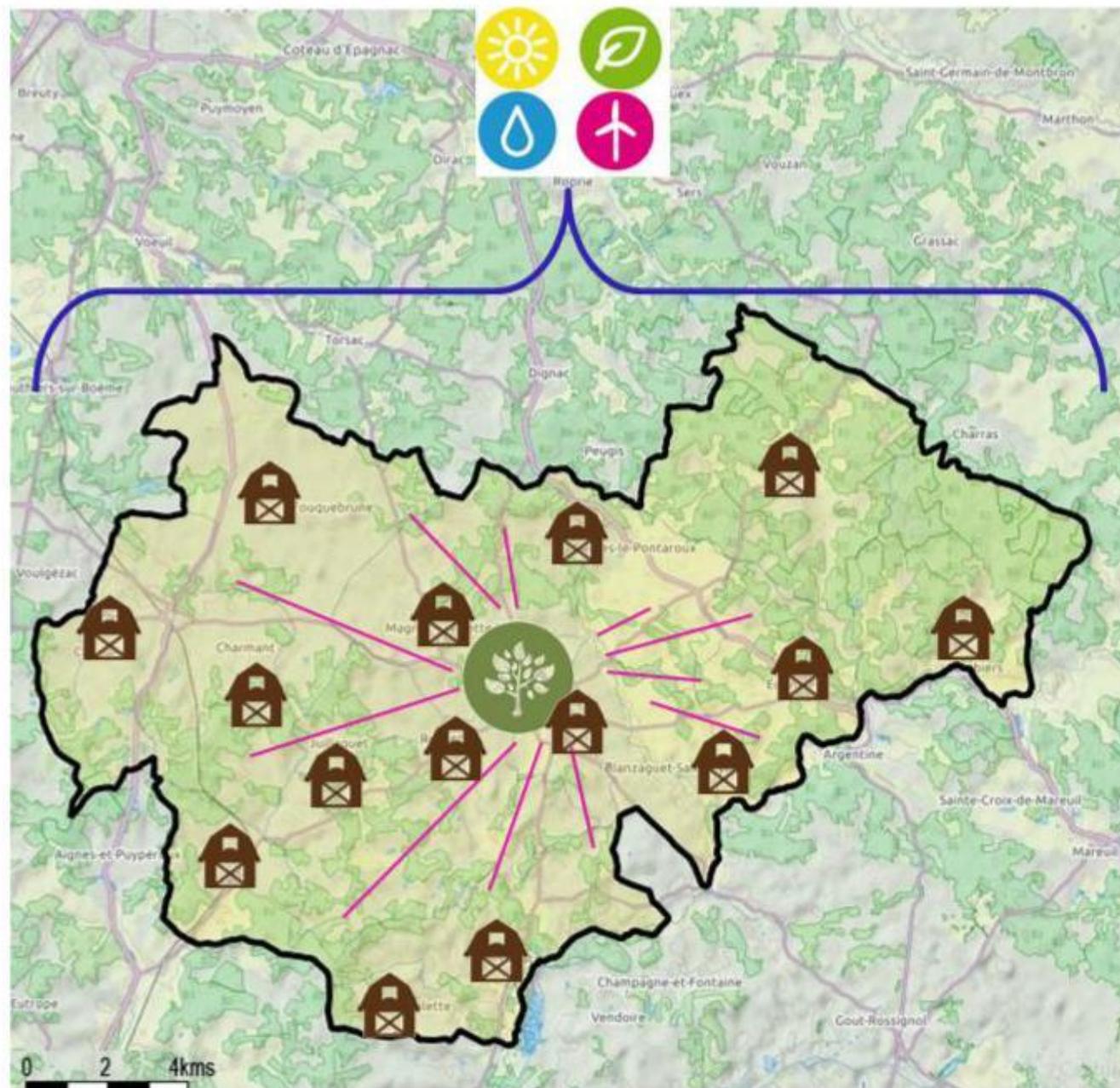


**Maîtriser et encadrer le développement des énergies renouvelables** en lien avec les particularités locales et en favorisant les gisements locaux (bois et hydrographie notamment) et dans un souci de **bonne intégration paysagère** et de **respect des richesses patrimoniales** (ne pas dénaturer les vues et perspectives sur le territoire). Le projet de PLUi met en exergue les zones à forte valeur patrimoniale (paysagère, architecturale ou environnementale) au niveau desquelles une attention toute particulière devra être portée pour ce type d'installation.

**Encourager l'approche bioclimatique** dans les nouvelles constructions (en favorisant les bonnes orientations, en maximisant les apports solaires, en évitant les déperditions énergétiques, en choisissant des matériaux de construction qualitatifs et, tant que faire se peut, locaux ...).

Illustration graphique de l'objectif :

Conserver une certaine authenticité et  
une identité rurale



## 2. Se construire et assumer une identité distinctive des territoires voisins



Faire connaître les lieux patrimoniaux et historiques de la Communauté de Communes, dans toute leur diversité. Chaque commune est riche d'un patrimoine à valoriser, qu'il soit bâti, urbain, paysager ou environnemental. Mettre en réseau ces éléments patrimoniaux par le biais de la création de parcours doux (vélos, piétons, équestres).

Identifier des sites spécifiques comme **supports de découverte des « faces cachées »** du territoire d'Horte & Lavalette :



- Penser la Vallée du Voultron comme **support de découverte du territoire**, du Pontaroux jusqu'au Gué de Pompeigne. Le lien peut également se faire avec la vallée de la Nizonne (réseau Natura 2000), dans la prolongation du parcours existant déjà entre la Nizonne et le plateau de l'Argentine (Dordogne).



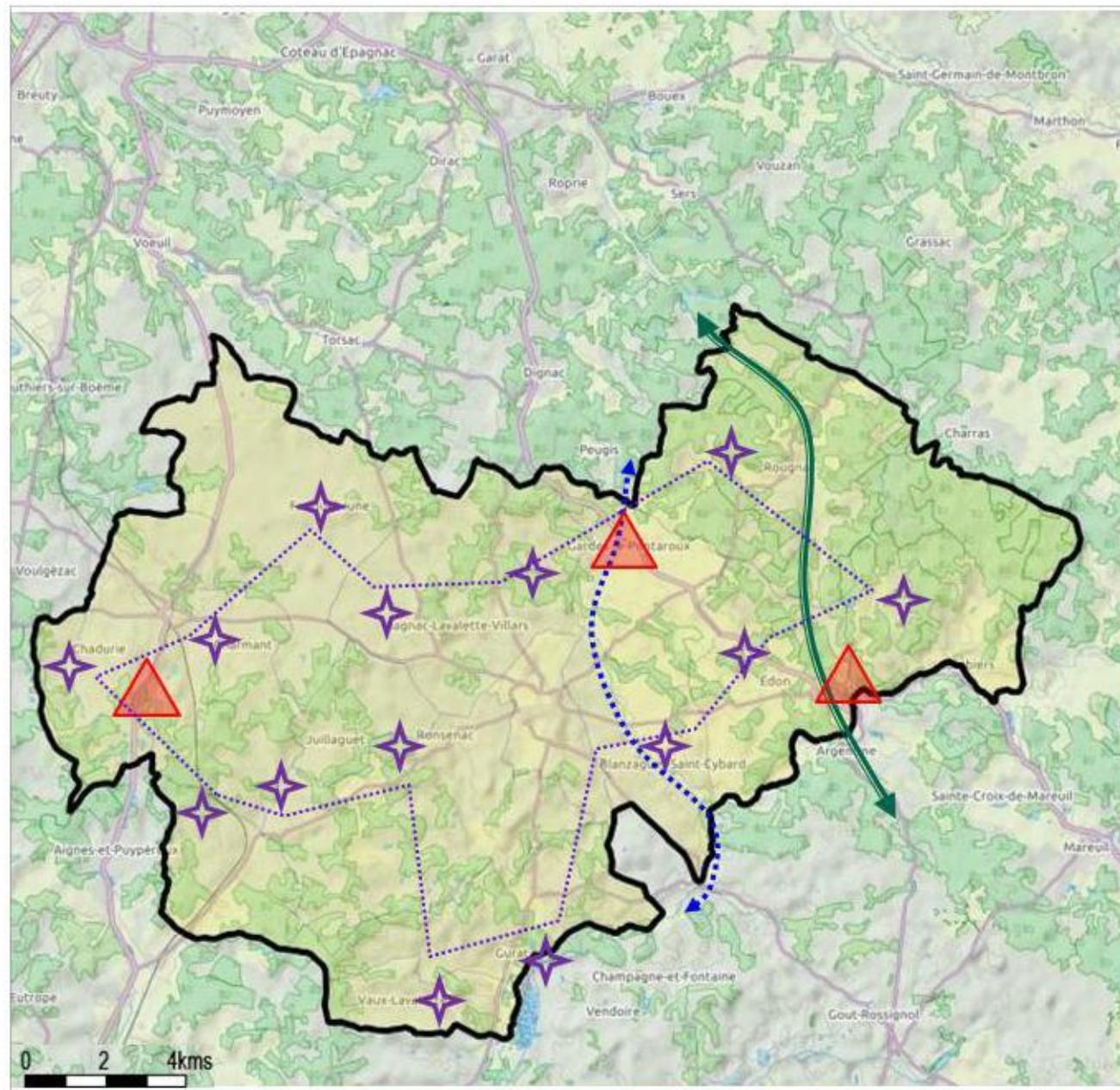
- Poursuivre la valorisation de l'ancienne voie ferrée comme vecteur de découverte insolite de Rougnac et Edon



Au regard de l'enjeu de protection du **patrimoine environnemental** : porter une vigilance particulière sur certains secteurs (Bois-Rond à Chadurie / RD939 au Pontaroux, RD939 à Edon de Les Justices à La Rochebeaucourt).

**Illustration graphique de l'objectif :**

**Se construire et assumer une identité  
distinctive des territoires voisins**



## E. AXE 4 : UN TERRITOIRE « DYNAMIQUE & ATTRACTIF »

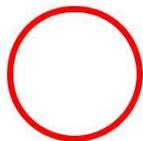
### 1. Limiter l'évasion des habitants et créer les conditions d'accueil pour de nouveaux ménages

Tendre vers un scénario de développement créant les conditions pour rééquilibrer la population (garder un solde migratoire positif et rehausser le solde naturel). Pour se faire :

- **construire en moyenne 30 logements neufs/an** sur les 10 prochaines années
- Proposer **tous les maillons du parcours résidentiel** : du locatif à l'accession à la propriété et au maintien à domicile des personnes âgées, en tendant vers une diversification de l'offre en logements.
- Proposer une **densité soutenable** pour les nouvelles constructions, proche des densités du tissu urbain ancien. **12 logements/hectare** est la densité moyenne retenue à l'échelle du PLUi et qui s'inscrit dans la continuité des densités du tissu urbain ancien. Pour se faire, il faudra donc limiter le nombre et la superficie des parcelles, mobiliser en priorité les dents creuses et les friches, reconquérir les logements vacants et éviter que l'urbanisation ne se développe de manière éparpillée.

30 nouveaux logements/an

12 logements/ha minimum



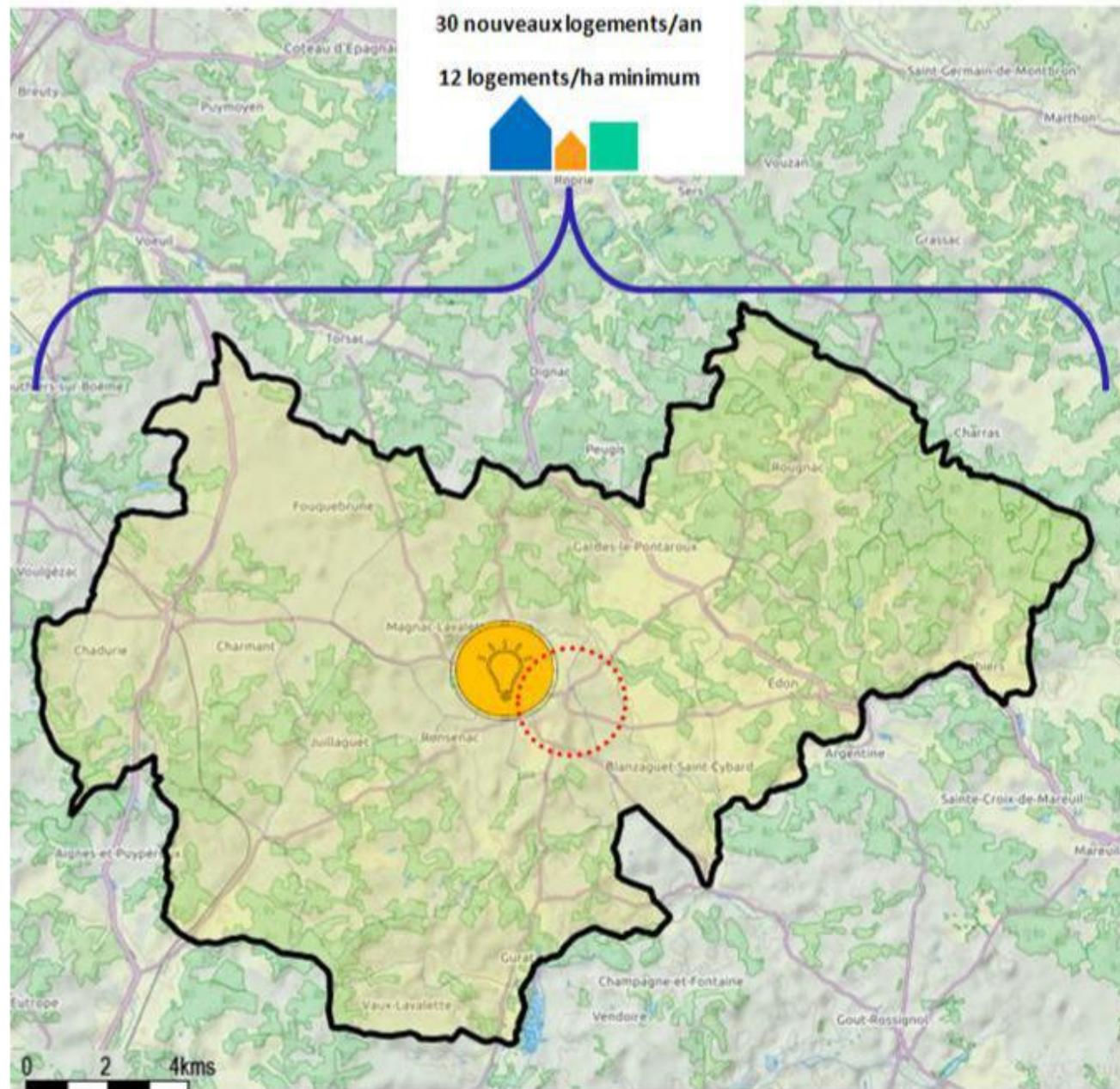
**Conforter le commerce de proximité** au niveau du **bourg de Villebois-Lavalette** et **consolider l'appareil commercial** existant autour du Super U et de la pharmacie de Villebois-Lavalette.



**La plaine de loisirs de Magnac-Lavalette-Villars : un site de projet** à révéler à l'échelle communautaire. Il s'agit d'un site communautaire à enjeux, bénéficiant de multiples potentiels (autorisation de voler, notamment pour l'aéromodélisme, zone de loisirs avec parcours santé et potentiel pour le développement d'activités et de savoirs-faires locaux). Permettre une bonne cohabitation entre toutes ces vocations et la relier aux trois bourgs historiques constituant le « pôle de vie central » (Villebois-Lavalette, Magnac-Lavalette-Villars et Ronsenac). Préserver une coupure verte entre les trois bourgs constituant le pôle de vie central et stopper l'urbanisation linéaire entre ces trois noyaux.

**Illustration graphique de l'objectif :**

Limiter l'évasion des habitants et créer les conditions d'accueil pour de nouveaux ménages



## 2. Promouvoir les pratiques et savoir-faire locaux

Valoriser localement la **matière première existante** et les **énergies renouvelables** :



- Promouvoir la **filière bois** (depuis la production à la transformation jusqu'à la mise en œuvre et exportation). Anticiper les besoins en plateformes ou structures nécessaires à la sylviculture et s'appuyer, tant que faire se peut, sur des potentiels existants (exemple : ancien hangar ferroviaire de Rougnac). Encourager les propriétaires à se regrouper pour exploiter les bois très souvent trop morcelés. S'entourer des compétences forestières (CRPF, syndicats des propriétaires forestiers, coopératives forestières) pour s'assurer que l'exploitation forestière sur le territoire est faite dans une logique d'exploitation durable (souscrire à une charte forestière).



- Soutenir l'activité agricole par la valorisation des circuits courts (vente directe, marché, cantine/maison de retraite ou dégustation à la ferme). Se mobiliser pour connaître les besoins de la ville, notamment Angoulême et encourager les producteurs volontaires vers des cultures de diversification en fonction des besoins. Pour cela, préserver les terres agricoles nourricières en limitant le grignotage des terres agricoles au profit de l'urbanisation. Favoriser les infrastructures collectives : aire de lavage des matériels, silos de stockage de céréales, retenue d'eau pour l'irrigation, méthaniseur, tout en veillant à leur bonne intégration paysagère et environnementale.
- Assurer l'équilibre agro-sylvocyclogénétique du territoire en s'appuyant sur les acteurs locaux de gestion des espaces naturels (sociétés de chasses, PNR Périgord-Limousin, société forestière, ONF...) et en encourageant la pratique de la chasse. Soutenir les sociétés de chasse et étudier avec elles des possibilités de regroupement de territoires.



Développer l'**offre technologique et les réseaux de communication électronique** pour maintenir l'attractivité du territoire, tout en veillant à choisir la bonne implantation des équipements pour minimiser les impacts paysagers : liaison et communication entre les gens et les activités : internet, inscription sur les sites internet touristiques ... Rechercher l'authenticité en restant connectés.



Rayonner par la **valorisation et l'exportation des savoir-faire artisanaux** locaux et historiques, en les rendant davantage visibles. Les activités peuvent se développer de la manière suivante :

- Réussir à maintenir sur place les entreprises locales et « exportatrices » qui emploient en majorité une main-d'œuvre locale et sont également une « vitrine » du territoire.
- Profiter des sites existants comme sites d'accueil de nouvelles activités à l'échelle intercommunale comme la zone d'activités des SIGALAUD, mais également comme potentiels sites de développement économique : la plaine de loisirs de Magnac-Lavalette-Villars avec notamment comme perspective : le projet d'agrandissement de l'entreprise AVEL, les besoins en nouveaux locaux de l'entreprise NEXON , l'installation d'entreprises bénéficiant de l'autorisation de voler qui existe sur ce site (drones). De même les abords de l'aire de repos d'Edon (route départementale entre Angoulême et Périgueux), mais aussi Chadurie (sur la route départementale entre Libourne et Angoulême) doivent conforter les entreprises existantes (garage, station services, boulangeries...) et notamment se doter d'aires de co-voiturage. Il s'agit d'offrir aux entreprises les meilleures conditions pour maintenir et créer des emplois.
- Tirer profit de la présence de la gare de Charmant pour accueillir des activités en lien avec le ferroutage
- Au-delà de l'attrait touristique du territoire, introduire les produits et savoir-faire locaux dans le quotidien des habitants d'Horte & Lavalette (produits vendus sur le marché, repas servis dans les écoles ou la maison de retraite ...), en développant les circuits courts.
- Soutenir au mieux l'agriculture en proposant aux agriculteurs un accompagnement administratif de proximité à leurs dossiers via les relais de service public. Maintenir une veille sur tous les dispositifs d'aides relatifs à des investissements collectifs (aire de lavage, Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole, Groupements d'intérêt économique et environnemental ...).



**Développer l'accueil et l'offre touristique** sur Horte et Lavalette (vecteur de promotion territoriale), en lien étroit avec les territoires voisins, en s'assurant de bien répondre aux besoins des visiteurs potentiels de courte ou longue durée et de leurs différents profils (gîte, camping, accueil de groupes, hôtellerie, restauration, information,...).

**Diversifier l'offre** afin de permettre de répondre à toutes les attentes, tout en portant une **attention particulière à la qualité des sites et milieux** et en **promouvant les attributs du territoire** (accueil à la ferme, « tourisme vert », ...). Valoriser et développer le « tourisme chasse », vecteur d'activité économique via l'hébergement et la restauration en tirant partie des populations de gibiers.

**S'appuyer sur le réseau de sites touristiques** emblématiques de la Communauté de Communes (Château de Villebois-Lavalette, Château de la Mercerie, église monolithe de Gurat, site préhistorique de la Quina ...) ou des **sites et manifestations alentours** (festival BD Angoulême, Aubeterre, parc Naturel Périgord-Limousin...), pour créer une **dynamique touristique cohérente et structurée**.

Illustration graphique de l'objectif :

Promouvoir les savoir-faire locaux (ne pas rompre les chaînes vertueuses)

