

COMMUNE DE
BRANTOME



DEPARTEMENT DE LA
DORDOGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune »

Article L. 123-1 al. 2 du Code de l'Urbanisme



Accueillir de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire communautaire de manière à compenser les pertes de population liées à un mouvement naturel négatif

Rappel des objectifs de développement communautaires :

En 1999, le territoire communautaire accueillait près de 4700 habitants (dont 2043 sur la commune de Brantôme).

Depuis 1975, la population communautaire a connu une croissance de ses effectifs même si cette évolution correspond davantage à un maintien au cours de la dernière décennie. Sur Brantôme, l'évolution prend la forme d'une stagnation de la population depuis 1975 (+ 17 habitants au dernier recensement de 1999).

Ce maintien des effectifs sur le territoire communautaire est lié à un mouvement migratoire important qui a permis de combler les pertes liées au mouvement naturel. Cependant, malgré un solde migratoire élevé sur la commune centre, la population totale n'a pas réussi à compenser un solde naturel plus important encore.

La commission communautaire souhaite pouvoir accueillir au travers de ses documents d'urbanisme de nouveaux habitants sur son territoire afin de maintenir son niveau de population, voire même d'inciter une croissance du nombre de ses effectifs.

Les élus de Brantôme espèrent notamment l'accueil de 300 habitants supplémentaires d'ici 10 ans environ.

Sur cette commune, les constructions sont actuellement réparties au sein du centre bourg, mais également sur une multitude d'hameaux et d'écarts présents sur le sol communal (plus de 70 au total).

L'ambition du Conseil Municipal de Brantôme se lit dans le PADD. Elle tend vers une gestion économe de l'espace et se traduit par les principes généraux suivants :

- Atteindre un objectif d'environ 2400 habitants pour 2015
- Privilégier l'accueil de nouveaux habitants aux abords du centre ville.
- Eviter les développements urbains linéaires.
- Poursuivre les efforts de développement de l'offre locative, synonyme d'un renouvellement régulier de population
- Eviter le mitage du territoire tout en répondant à une demande « hors centre bourg » en proposant de conforter de façon raisonnée quelques hameaux. Pour cela, une étude précise du potentiel de développement de chaque hameau ou écart

de la commune est réalisée (se basant sur les possibilités actuelles liées au POS, aux réseaux existants, à la protection des activités agricoles et des paysages...).

⇒ *Orientations retenues pour le bourg :*

Le bourg de Brantôme, bien équipé, est un lieu privilégié pour accueillir de nouveaux habitants.

La volonté de la municipalité qui s'exprime à travers le P.L.U. est de suivre trois orientations principales qui apporteront de la cohésion à l'aire urbaine de Brantôme :

- Créer des zones d'urbanisation sur des espaces encore libres de toutes constructions aux portes du centre bourg
- Densifier les secteurs ayant connu une urbanisation récente au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

⇒ *Conséquences pratiques :*

- Urbaniser les secteurs suivant des axes de développement renforçant la vie d'ancien quartier ou connectant d'autres quartiers au centre bourg : développement vers le nord-ouest, vers le nord et l'est du bourg.
- Urbanisation en harmonie avec la trame existante : exemple : sur la zone de Petit Liot, favoriser l'urbanisation des dents creuses situées au cœur des zones urbanisées
- Permettre la densification de certaines zones ayant déjà accueilli un développement récent de l'habitat : exemple porte Sud Est du bourg.

⇒ *Orientations retenues pour les écarts :*

A partir d'une approche de terrain au cas par cas, les orientations de la Municipalité sont multiples :

- Maintenir un cadre de vie agréable au sein des hameaux.

- Protéger les espaces abritant des éléments intéressants du patrimoine architectural local
- Permettre le développement d'une urbanisation maîtrisée afin de répondre à une demande précise lorsque l'état des lieux actuels des hameaux ne comporte pas de nuisances possibles ou d'intérêts quelconques.

⇒ Conséquences pratiques :

- Les hameaux abritant du patrimoine architectural, ou lorsque la densité est très faible et dont l'environnement est valorisant maintiendront leur situation actuelle. La réhabilitation du bâti de qualité sera privilégiée aux constructions neuves.
- Les hameaux ne présentant pas de contraintes et pouvant accueillir un développement urbanistique sans création d'infrastructures ou de réseaux supplémentaires pourront connaître un développement raisonné correspondant pour certains au maintien des surfaces constructibles identifiées au titre de l'ancien Plan d'Occupation des Sols
- Les hameaux où l'urbanisation récente est présente et ne porte pas préjudice ni à l'environnement, ni au maintien de l'agriculture, ni aux points de vue, connaîtront un développement de leur urbanisation. Des prescriptions seront apportées lors du règlement pour ne pas dénaturer la trame et la typologie existantes. Ces hameaux se localisent principalement au nord ouest de la commune, à proximité de la RD 939 (Doumen, Puy Gombert...) et à l'est de la commune, proche des voies de communication (Therme, Théves, près de Lombrault, ...).

Œuvrer pour le développement social de la commune

La commune de Brantôme souhaite mener, soit à son niveau, ou accompagner les politiques en faveur du développement social de la commune.

La commune possède une population qui tend vers le vieillissement au cours de la dernière décennie. Un renouvellement de population devra être privilégié sur le territoire communal. La diversité du parc de logement devra également être renforcée dans le cadre de nouvelles opérations de constructions afin de favoriser une mixité sociale, seule garante d'un développement social durable.

⇒ Orientations retenues :

- Favoriser la mixité sociale au sein des opérations d'aménagement
- Accompagner les nouveaux arrivants dans leurs projets en leur offrant une offre de logements diverse

⇒ Conséquences pratiques :

- Une mixité de l'offre de terrains à bâtir afin de répondre à la demande des différentes catégories sociales à l'intérieur de chacune des opérations d'aménagement

- Un maintien et un renforcement de l'offre locative, notamment par le biais d'organismes publics (OPAC) afin de permettre aux nouveaux arrivants de s'installer dans un logement locatif avant éventuellement d'accéder à la propriété.

Favoriser les conditions d'exercice de l'activité agricole

La commune de Brantôme se trouve face à un processus de déclin de l'activité agricole qui n'est pas propre à son territoire. L'agriculture est essentielle sur la commune comme sur le territoire communautaire car elle permet à la fois de maintenir la vie du territoire et de préserver une diversité dans les paysages.

Par ailleurs, la valorisation du bâti traditionnel et le développement de la fonction touristique sont des enjeux aujourd'hui essentiels et qui recoupent celui du maintien d'une population agricole.

⇒ Orientations retenues :

- Eviter une consommation excessive d'espaces agricoles, en proposant des projets de développement urbain raisonné s'inscrivant dans une logique de développement durable.
- Ne pas porter atteinte aux activités agricoles en place et ne pas entraver les possibilités de développement des activités agricoles pérennes.
- Limiter les risques de conflits entre les usages résidentiels et agricoles de l'espace en limitant les développements urbains aux abords des exploitations existantes.
- Assurer le devenir des bâtiments typique parfois très qualitatifs de par leur architecture. Permettre ainsi la diversification des utilisations du bâti afin de favoriser les projets d'hébergements ou d'activités liés au tourisme rural, vecteur de développement en Dordogne.

⇒ Conséquences pratiques :

- La préservation d'un maximum de surfaces à vocation agricoles (tout en tenant compte des intérêts urbanistiques)

- Eviter les zones d'urbanisation dans un rayon proche des activités agricoles, qu'elles soient installations classées ou pas dans le but de ne pas entraver leur développement et d'éviter les conflits d'usages.
- Permettre le changement d'affectation du bâti existant quand celui-ci s'inscrit dans une démarche de développement des activités touristiques liées au monde agricole.

Favoriser la dynamique économique du territoire communautaire

La commune de Brantôme se situe au cœur du carrefour des axes d'intérêt départemental sur lesquels reposent essentiellement le développement économique intercommunal : la RD 939 (reliant Angoulême et Périgueux) et la RD 675 (reliant Brantôme et Nontron).

Les activités installées le long de ces axes bénéficient ainsi d'un effet vitrine.

⇒ Orientations retenues :

- Le Conseil Communautaire souhaite permettre le développement des activités économiques sur son territoire. Pour cela, il a choisi de privilégier trois sites sur les communes de Valeuil (aménagement d'une vraie zone d'activité pour contenir le développement anarchique récent), Biras (extension de la zone existante) et Brantôme (extension de Font Vendôme).
- Préserver et maintenir l'offre de commerces au niveau communal

⇒ Conséquences pratiques :

- Sur le territoire de la commune de Brantôme, il est souhaité le développement de la zone de Font Vendôme, implantée au carrefour de la RD 939 et la RD 675. Cette zone représente en effet un atout majeur pour l'ensemble de la Communauté de Communes.
- La zone de la Pierre Levée, quant à elle, sera maintenue en zone artisanale mais ne sera pas privilégiée pour l'accueil d'activités économiques nouvelles en raison de sa proximité des zones d'habitats.

- le soutien de la chalandise des commerces fixes et itinérants par l'accueil d'une nouvelle population dont la mixité pourra avoir un impact sur l'activité économique communale

Préserver et mettre en valeur le cadre de vie

Le territoire communautaire présente dans l'ensemble un cadre de vie agréable, lié à la fois à son relief et son paysage, à la présence de nombreux espaces boisés, de cours d'eau, à un patrimoine bâti de qualité, etc. Autant d'éléments qu'il est souhaitable de préserver et de mettre en valeur.

Le commission souhaite ainsi que les projets de développement proposés dans les différents documents d'urbanisme communaux, et notamment le PLU de Brantôme respecte un certain nombre de principes.

⇒ Orientations retenues :

- Préserver les sites reconnus de manière officielle ou non comme des sites présentant un intérêt écologique ou paysager,
- Protéger les paysages en bordure de Dronne, notamment les rives,
- Que les projets s'intègrent aux paysages naturels et urbains,
- Préserver les espaces boisés et les noyeraies participant très largement à la richesse paysagère du territoire,
- Respecter les sites d'intérêt archéologiques et historiques,
- Ne pas remettre en cause les sentiers classés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées,
- Assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel.
- Veiller à l'adéquation des équipements publics aux besoins de la population
- Améliorer la sécurité des déplacements dans le bourg et éviter les conflits d'usages entre les relations de transits et les dessertes de quartiers d'habitats

- Favoriser la réduction des nuisances sonores aux abords des axes routiers, notamment sur l'axe Périgueux - Angoulême,
- Encourager les actions de protection de l'environnement, notamment en terme d'économies d'énergie, de déchets, de développement des énergies renouvelables et de constructions de haute qualité environnementale,

⇒ Conséquences pratiques :

- L'inscription au PLU en tant qu'espaces boisés classés ou éléments de paysages à protéger de certaines haies ou de boisements existants ou devant être créés à court terme
- Protéger les rives de Dronne des constructions qui détruiraient les paysages naturels existants
- Imposer la présence de voies piétonnes ou cyclables au sein des nouveaux lotissements ou opérations d'aménagement, orientées vers le centre-bourg
- Renforcer la qualité de fleurissement du centre bourg et améliorer sa qualité paysagère
- Préserver les points de vue, notamment autour du bourg, par la mise en place d'un zonage spécifique
- Eviter les constructions nouvelles aux abords des sites archéologiques et des bâtiments historiques
- Limiter les accès directs aux habitations par les axes à fort trafic, source d'insécurité routière
- Transformation d'une ancienne discothèque en salle polyvalente
- Réfléchir à la mise en place de murs anti-bruits aux abords des axes routiers passagers
- Favoriser la présence d'éléments de haute qualité environnementale dans les projets de construction publics

Prendre en compte les risques naturels prévisibles

Deux risques naturels prévisibles sont aujourd'hui recensés sur le territoire du Brantômois :

- le risque d'inondation aux abords de la Dronne qui a fait l'objet d'un atlas recensant les secteurs à risques,
- les risques liés aux phénomènes de « retrait - gonflement » des sols argileux faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (pas encore approuvé)

⇒ Orientations retenues :

- La commission souhaite que ces deux types de risques soient pris en compte dans le cadre des documents d'urbanisme et en particulier dans le PLU de Brantôme.

⇒ Conséquences pratiques :

- Les zones inondables ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions. Seule l'adaptation de constructions existantes, sous certaines conditions, pourra être tolérée,
- Les zones argileuses ne peuvent pas faire l'objet d'une inconstructibilité totale. Néanmoins, l'attention des pétitionnaires devra être attirée. Des précautions devront être prises lors de l'établissement de nouvelles constructions.

COMMUNE DE BRANTÔME

Projet d'aménagement et de développement durable

Le : 19/11/2007

Bureau d'étude - Urbanisme - Assainissement



Echelle : 1/30 000

Environnement - Valorisation Agricole

Suivi Agronomique

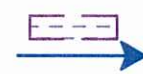
Fond : Carte IGN 1833 Est Nontron
Carte IGN 1934 Ouest Périgueux

LEGENDE



Limite communale
RD 939
Autres voies principales
Axes secondaires

Accueillir un peu plus de 300 habitants supplémentaires à l'horizon 2015
Un accueil diversifié pour une mixité de la population



Favoriser la réhabilitation en centre-ville et les écarts,
Créer de nouveaux quartiers aux abords du centre-ville
Enveloppe urbaine à étoffer
Axes de développement des nouveaux quartiers
Permettre l'étoffement de quelques villages
Villages à conforter pour la diversification de l'offre et le maintien
d'une vie villageoise, caractéristiques du pays Brantômois



Un développement économique s'appuyant sur l'existant

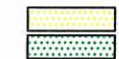


Axe de développement économique sur la zone de Font-Vendôme

Un développement économique s'appuyant sur les activités touristiques

Intégrer les orientations et choix retenus dans le cadre de l'étude "Site Majeur"
Favoriser la mixité des fonctions en centre-ville afin de favoriser la dynamique commerciale

Préserver les espaces et les activités agricoles



Activités agricoles à prendre en compte
Espaces naturels et forestier

Améliorer et sécuriser les déplacements et les relations entre les quartiers et les pôles d'équipements commerciaux et de services

Créer un giratoire afin de sécuriser les accès à la zone d'activités de la Pierre levée
Réaménager l'Avenue du Dr Devillard afin d'y sécuriser les déplacements
Résoudre le problème de sécurité sur le village de Montégrier lié à des rétrécissements de chaussée
Intégrer l'hypothèse d'une déviation du centre-ville facilitant les échanges entre Condat et Thiviers notamment pour les poids lourds
Réfléchir aux liaisons inter-quartiers ainsi qu'entre les quartiers et les différents commerces de la commune.

Les projets en termes d'équipements

Réhabiliter la station de traitement des eaux usées sur site
Créer un nouveau pôle de loisirs

Préserver et mettre en valeur le cadre naturel et architectural

Protection des espaces sensibles
Intégration de la ZPPAUP et de ses préconisations architecturales quant aux réhabilitations et aux constructions neuves
Prises en compte des vestiges archéologiques recensés

Prendre en compte les risques naturels et "industriels" prévisibles



Les zones inondables sur laquelle il est prévu d'interdire toute urbanisation
secteurs inondables -vallée de la Dronne
Les secteurs argileux
Prendre en compte la présence d'activités pouvant générer des nuisances pour leur voisinage

