



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

LA DEMARCHE DE PLUi

- Le Conseil Communautaire a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération le 19 septembre 2014. Ce document mettra en cohérence, à l'échelle des 44 communes, les différentes politiques de développement, d'économie, d'habitat, d'urbanisme, de protection des espaces agricoles et environnementaux, de mise en valeur du paysage, etc.
- Cette démarche d'élaboration du PLUi doit s'opérer dans le respect, d'une part, des principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme et, d'autre part, de l'obligation de compatibilité avec les documents de valeur supracommunale (SDAGE - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - Adour-Garonne, etc.).
- Le PLUi est l'expression de la volonté intercommunale en matière de développement territorial. C'est un document global, intégrant les différentes thématiques inhérentes à son évolution.
- Il revêt ainsi un caractère dynamique ; il est porteur d'une vision d'ensemble cohérente, tout en préservant suffisamment de souplesse pour s'adapter dans le temps aux besoins de la collectivité et de ses habitants.

LE CONTEXTE LEGISLATIF

Le PLUi doit traduire à l'échelle locale des choix :

- **Cohérents** avec les objectifs et orientations à tous niveaux de territoire
- **Compatibles** avec les documents qui définissent des objectifs ou orientations plus précises qui concernent le territoire (Schéma de Cohérence Territoriale - Plan Local de l'Habitat)
- **Conformes** avec des textes de loi (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, Loi Grenelle de 2012 et Loi ALUR de 2014) – et des orientations prescrites aux échelles supra-territoriales (Région, Département, Pays, Communauté de communes)

Le PLUi doit également :

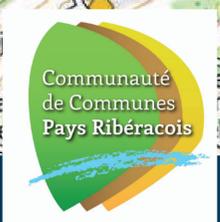
- **Prendre en compte** les schémas et plans qui s'imposent sur son territoire.

PRINCIPALES ETAPES DU PLUi



CONTENU DU PLUi





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

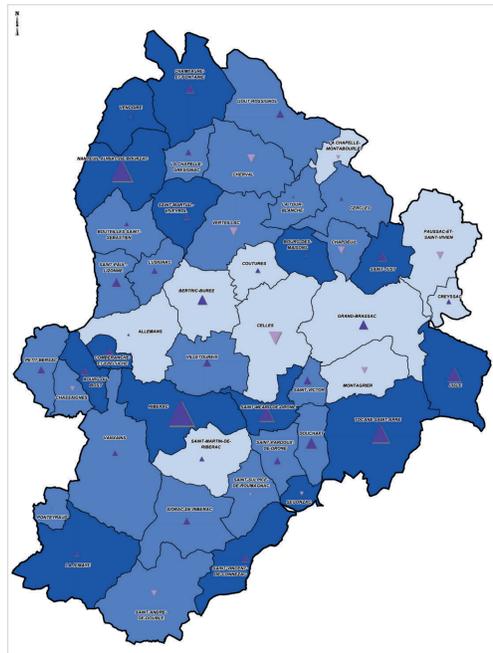
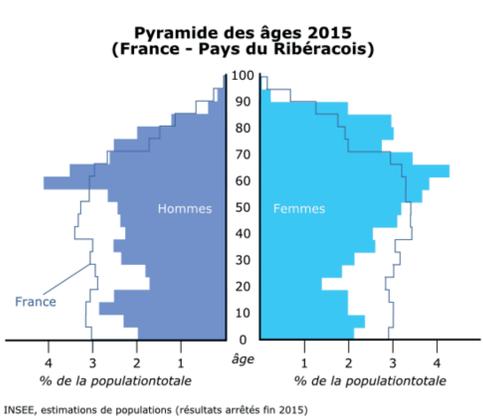
Diagnostic territorial

DEMOGRAPHIE

- **19 881 habitants** au 1er janvier 2014 (INSEE)
- Après une baisse de la population jusqu'en 1982, le territoire gagne à nouveau des habitants, mais la croissance démographique reste faible
- Sur la période 1999-2013, les communes qui gagnent des habitants de façon notable sont situées principalement sur l'axe de la Dronne ainsi que Bertric-Burée et Saint-Vincent-de-Connezac
- **1 ménage sur 3 est composé d'une seule personne**
- La population est vieillissante : **1 personne sur 3 a plus de 55 ans**
- Ribérac représente 20% de la population de la Communauté de communes

La démographie depuis 1962

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
CC Pays Ribérais (nb d'habitants)	21 431	20 269	19 290	18 772	19 067	18 985	19 905	19 827
Variation annuelle moyenne	-1%	-0,7%	-0,4%	+0,2%	0,05%	+0,5%	-0,1%	
Due au solde naturel	-	-0,5%	-0,7%	-0,6%	-0,6%	-0,6%	-0,6%	
Due au solde migratoire	-	-0,2	+0,3%	+0,8%	+0,6%	+1,1%	+0,6%	

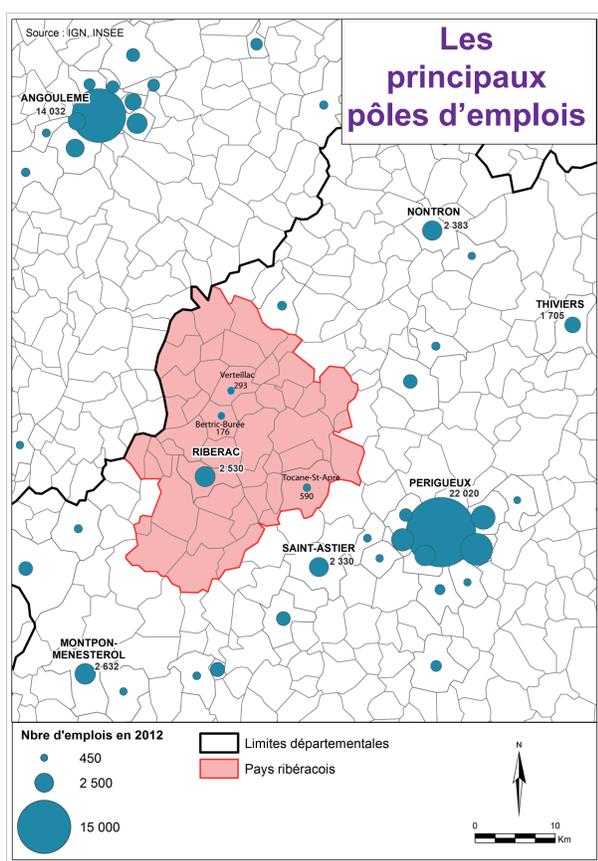
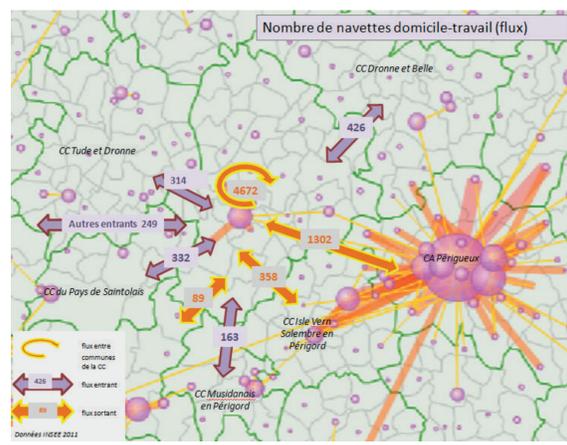
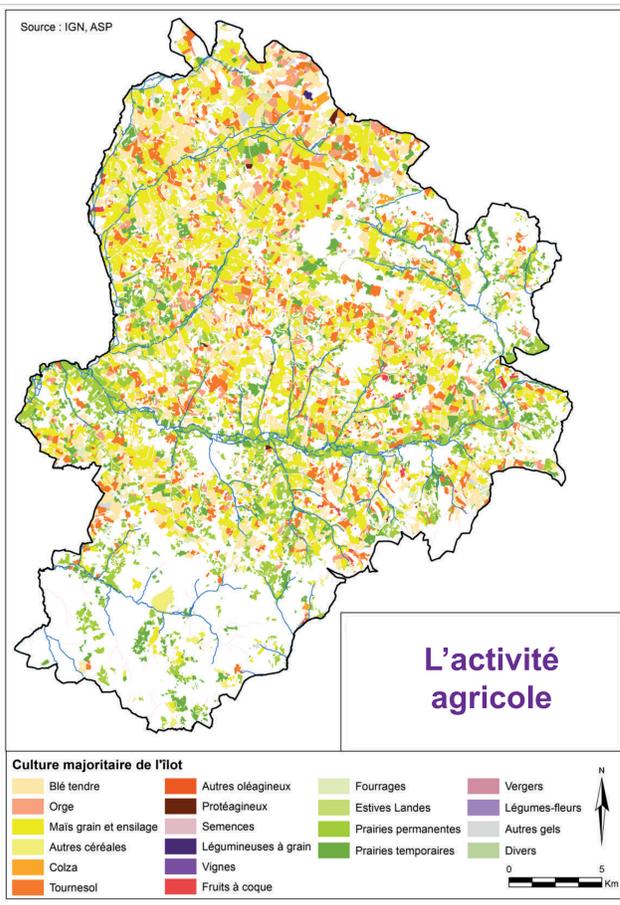


HABITAT

- **13 095 logements** en 2014
- 70% de résidences principales, 20% de résidences secondaires et 10% de logements vacants (inoccupés)
 - La vacance des logements est importante et a augmenté de manière significative depuis 2008
 - **93% du parc de résidences principales sont des maisons de grande taille**
- 73% de propriétaires occupants, 24% de locataires privés dont 4% de locataires HLM
 - Entre 2004 et 2013, 151 logements neufs par an ont été construits. Le niveau de construction est descendu à **57 logements neufs par an en 2014**

ECONOMIE, AGRICULTURE, SERVICES

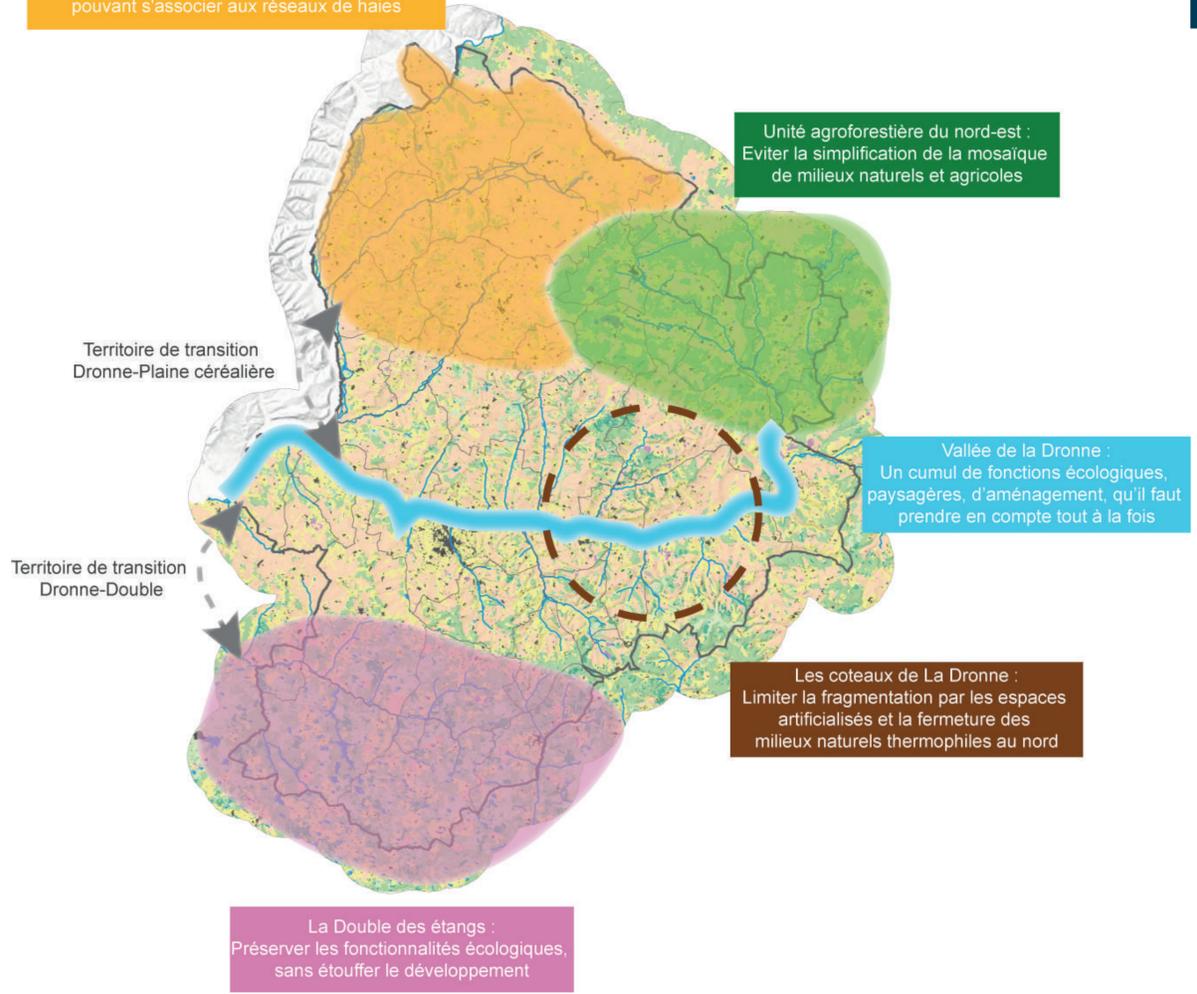
- Une économie liée au secteur tertiaire (commerce, service) et à l'agriculture
- **Une forte influence de la zone d'emplois de Périgueux**
- **8 000 actifs** sur le territoire, soit 82 emplois pour 100 actifs sur le territoire
- **4 emplois sur 10 sont localisés à Ribérac, Tocane-Saint-Apre est le second pôle d'emplois, devant Verteillac et Bertric-Burée**
- Le nombre d'emplois a progressé de 8% depuis 1999, mais certaines zones d'activités ne trouvent pas preneurs
- Les terres agricoles couvrent plus de la moitié du territoire, **l'agriculture représente 1 emploi sur 10, mais 1 agriculteur sur 2 a plus de 60 ans**
- Une activité touristique liée au patrimoine culturel et naturel (tourbières, Maison de la Nature, étang de la Jemaye, etc.)
- **Trois pôles de services et d'équipements** : Ribérac-Villetoureix, Tocane-Lisle, Verteillac-La Tour Blanche-Cercles



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Etat initial de l'environnement

Plaine céréalière :
Maintenir une infrastructure agro-écologique, notamment des bandes enherbées connectées et pouvant s'associer aux réseaux de haies



ENVIRONNEMENT

- Une **richesse écologique** liée à la diversité des milieux :
 - les plaines agricoles du Ribéracois et du Verteillacois,
 - les vallées de la Dronne, de la Lizonne et de la Pude,
 - la forêt de la Double et ses étangs,
 - le secteur agro-forestier du Nord-Est, présentant une mosaïque de milieux.
- Plusieurs mesures de **gestion et de protection du patrimoine naturel** couvrent le territoire (réseau Natura 2000, ZNIEFF, etc.).
- Une **trame verte et bleue riche**, liée à la forêt, aux boisements (feuillus et conifères), aux cours d'eau, aux pelouses sèches (coteaux de la Dronne), etc.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Le territoire du PLUi bénéficie d'un patrimoine paysager dont les typicités, la diversité et la qualité sont reconnues
- Les **variations de la géologie, de la topographie, du couvert végétal** et des différentes formes de présence de l'eau sont à l'origine de la diversité des structures paysagères
- De **nombreuses unités paysagères** témoignent de la diversité des milieux (cf. carte ci-contre)
- Une qualité patrimoniale spécifique des centres-bourgs historiques et de certains hameaux
- Une urbanisation récente sous la forme de maisons individuelles, d'inspirations multiples
- De **nombreux sites inscrits et classés** témoignant d'un patrimoine riche (châteaux, bourgs, étangs, etc.)
- 1 site patrimonial remarquable à Ribérac

