OBSERVATIONS DÉTAILLÉES

OAP « Monchauvet » - Montbron

Secteur BN80 / parcelle 0080 - Enquête publique du PLUi

Objet : demander une modification ciblée de l'OAP afin de préserver le chemin piéton, sécuriser les accès existants, limiter les constructions à étage sur les franges dominantes et étudier des variantes de desserte et d'implantation.

Position générale. La présente observation ne remet pas en cause le besoin de logements à Montbron. Elle demande que le projet soit adapté au site réel et aux habitations existantes, sur la base d'éléments mesurés et des documents du PLUi.

Demande principale	Élément factuel
Maintenir le chemin piéton	2,50 m environ sur 40 m, entre le mur et le talus.
Limiter les R+1 en frange	Terrain : +4,41 m à 40 m et +7,33 m à 101 m depuis le jardin.
Sécuriser le portail	Portail immédiatement au droit du débouché du chemin.
Étudier un autre accès	Demande d'étude d'une desserte côté parcelle 52.
Comparer les variantes foncières	BN129 : bande Est favorable ; BN130 : côté Est acceptable selon l'avis hydrogéologique.

1. Chemin existant : demande de maintien en voie piétonne

Constat. Le chemin longe directement la propriété sur environ 40 m. Sa largeur mesurée entre le mur et le talus est d'environ 2,50 m sur cette longueur. Le schéma de l'OAP montre une connexion de la voirie interne au nord du secteur.

Point réglementaire important : dans la zone 1AU, les accès doivent en principe présenter au moins 3,50 m de largeur, avec un minimum de 3 m seulement en cas d'impossibilité technique justifiée. Le règlement précise également qu'un accès desservant 3 logements ou plus est considéré comme une voie. Toute voie nouvelle doit être adaptée à l'opération et son raccordement peut être refusé s'il crée un danger pour la circulation.

Référence : Règlement écrit du PLUi, zone 1AU, articles 8 et 9 (conditions d'accès et desserte par la voirie, pages 263-264 du règlement).

- Demande n°1 : maintenir le chemin existant en cheminement piéton / doux et ne pas l'utiliser comme accès automobile au lotissement.
- Si une transformation routière reste envisagée : produire le profil en travers, l'emprise foncière, la largeur de chaussée, le sens de circulation, les terrassements nécessaires et la démonstration de sécurité.
- Préciser comment seront desservis les lots situés au nord-est si le chemin reste piéton.

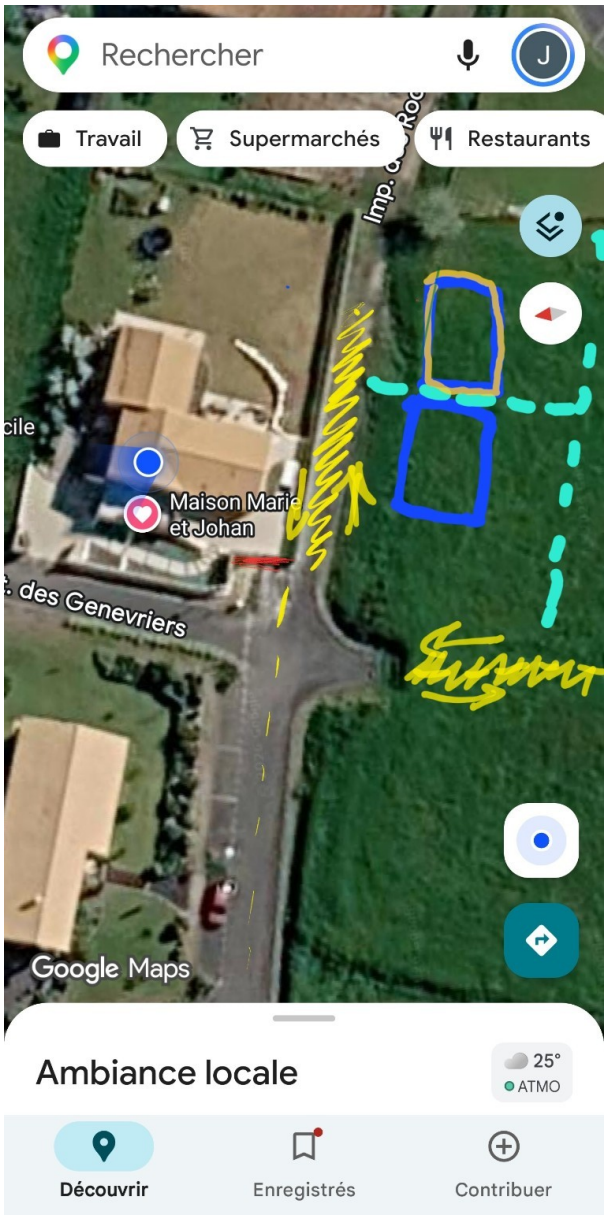


État actuel du chemin : mur de propriété à gauche, talus à droite. Largeur mesurée : environ 2,50 m.

2. Circulation, sécurité du portail et accès alternatif

Le portail existant se trouve immédiatement au débouché du chemin. La transformation du chemin en voie automobile modifierait les conditions de sortie de la propriété et pourrait créer des croisements de trajectoires avec les véhicules du futur quartier.

- Produire une étude de visibilité et de giration au droit du portail.
- Préciser les sens de circulation et le nombre de véhicules attendu sur chacun des accès.
- Évaluer les nuisances durables pour les riverains : bruit, freinages, accélérations, phares et passage au droit des murs et jardins.
- Étudier une desserte principale ou complémentaire côté parcelle 52. Si cette solution est écartée, en expliquer les raisons techniques, foncières ou de sécurité.



Vue aérienne annotée : localisation du chemin le long de la propriété et des parcelles projetées à proximité.



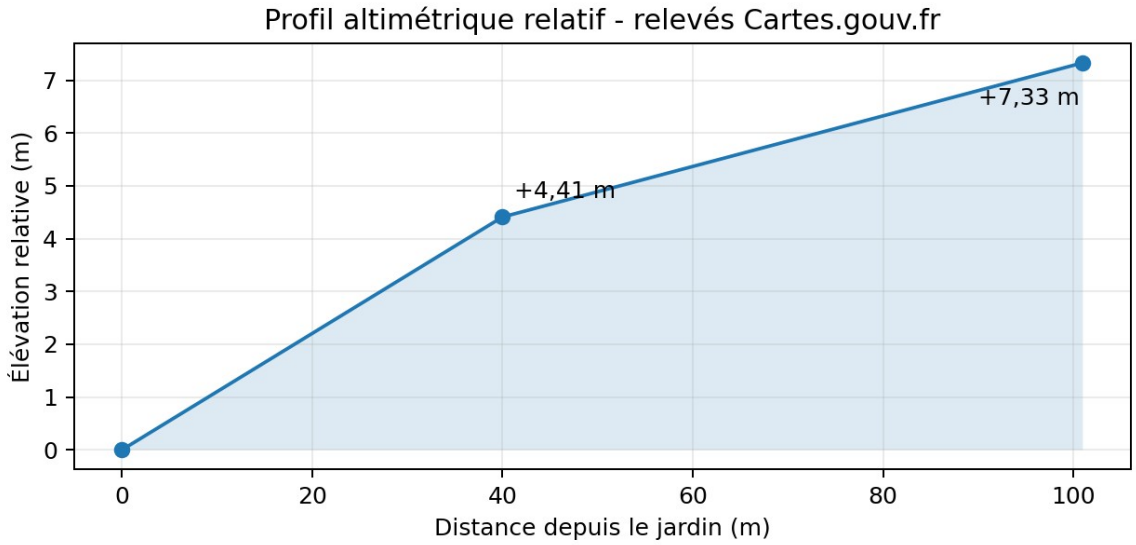
Vue du portail et de la voirie existante : le futur raccordement modifierait directement les conditions de sortie.

3. Hauteur des constructions : demande de plain-pied sur les franges riveraines

Le règlement de la zone 1AU autorise les constructions principales jusqu'à 7 m à l'égout et 10 m au faîtage. Il précise également que l'implantation doit tenir compte notamment des constructions avoisinantes et de la topographie.

Topographie mesurée : +4,41 m à 40 m et +7,33 m à 101 m depuis le jardin vers le terrain du projet. Une maison implantée sur cette frange est donc déjà en situation dominante avant même l'ajout d'un étage.

- Demande n°2 : limiter à R+0 / plain-pied les constructions situées sur les franges faisant face aux habitations existantes.
- Autoriser, si nécessaire, une gradation des hauteurs vers le cœur de l'opération plutôt que sur la périphérie riveraine.
- Prévoir un recul, une orientation des ouvertures limitant les vues plongeantes et une végétation pérenne de transition.



Profil altimétrique relatif réalisé à partir des relevés Cartes.gouv.fr.

4. Pourquoi concentrer l’urbanisation sur BN80 ?

L’avis hydrogéologique Fontgrive ne classe pas uniquement BN80 comme secteur utilisable. Son tableau de synthèse indique notamment : BN80 favorable ; BN129 favorable sur une bande d’environ 30 m côté Est ; BN130 acceptable côté Est. Il identifie également d’autres secteurs favorables dans la zone 1.

- Demande n°3 : présenter la comparaison des variantes étudiées entre BN80, BN129 et BN130.
- Expliquer pourquoi les parties utilisables de BN129 et BN130 ne sont pas davantage mobilisées afin d’éloigner certaines constructions des habitations existantes.
- Préciser si les contraintes sont foncières, techniques, environnementales ou liées à la maîtrise du terrain.

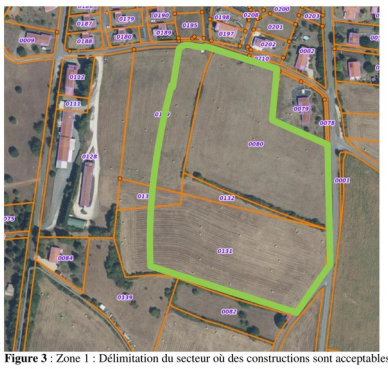


Figure 3 : Zone 1 : Délimitation du secteur où des constructions sont acceptables



Figure 4 : Zone 2 : Délimitation du secteur où des constructions sont acceptables

Extrait graphique de l’avis hydrogéologique : délimitation des secteurs où les constructions sont jugées acceptables.

Référence : 01-4_Avis_hydrogeologique.pdf - avis hydrogéologique Fontgrive, tableau de synthèse et figure de la zone 1.

5. Terrassements, « terrasses » et prescriptions Fontgrive

L’avis hydrogéologique est favorable à BN80, mais avec des prescriptions spécifiques. Il prévoit notamment des constructions au-dessus du terrain naturel, sans sous-sol ; il demande que, sur les terrains présentant des contraintes topographiques, l’évacuation gravitaire des eaux soit possible et contrôlable ; et précise que tout niveau construit doit être accessible de plain-pied par au moins un côté.

Or l’OAP prévoit une urbanisation organisée en « terrasses ». L’impact réel dépendra donc des déblais, remblais, murs de soutènement et niveaux finis des plateformes.

- Demande n°4 : produire des coupes altimétriques entre les maisons existantes et les futures constructions.
- Faire apparaître le terrain naturel, les niveaux finis des plateformes, les voies, les soutènements et les hauteurs maximales de bâtiments.
- Démontrer la compatibilité des terrassements avec les prescriptions de protection de la source de Fontgrive.



Schéma de l’OAP Monchauvet : organisation du quartier, voiries et principe d’aménagement.

6. Demandes formelles à la commission d'enquête

- Maintenir le chemin longeant les habitations en cheminement piéton / doux.
- Étudier en priorité un accès automobile alternatif, notamment côté parcelle 52, et justifier toute solution écartée.
- Produire une étude de circulation et sécuriser explicitement les accès privés existants, en particulier le portail situé au débouché du chemin.
- Limiter au plain-pied / R+0 les constructions situées sur les franges dominantes face aux riverains, avec gradation des hauteurs vers le cœur du projet.
- Expliquer le choix de concentration sur BN80 au regard des secteurs utilisables identifiés sur BN129 et BN130.
- Produire les coupes altimétriques et les niveaux finis des plateformes avant approbation définitive de l'OAP.
- Inscrire ces garanties directement dans l'OAP afin qu'elles soient opposables aux futurs projets, et ne pas les renvoyer uniquement à une phase ultérieure de permis d'aménager.

Conclusion : avis défavorable en l'état du projet d'OAP Monchauvet, avec demande de modification ciblée sur la desserte, la sécurité, les hauteurs et l'intégration au voisinage existant.

Références principales

- PLUi ex Seuil-Charente-Périgord - OAP sectorielle Monchauvet, Montbron.
- PLUi - Règlement écrit, zone 1AU : articles 4, 8 et 9.
- 01-4_Avis_hydrogeologique.pdf - Source de Fontgrive - avis hydrogéologique du 9 avril 2025.
- Registre dématérialisé de l'enquête publique : https://www.democratie-active.fr/plui-scp-web/

Annexe photographique - état actuel des lieux



Portail existant, chemin à droite et voirie actuelle.



Voirie au débouché : configuration actuelle du carrefour et signalisation.