

Commune de

# ARCHIGNY

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE



86 210 ARCHIGNY



### Rapport de présentation - Tome 3 Volet justifications et évaluation environnementale

Vu pour être annexé à la délibération du 30 juin 2025  
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Chatellerault  
Le Président,

**ARRÊTÉ LE : 30-06-2025**  
**APPROUVÉ LE :**

Dossier 20043706  
27/05/2025

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Rue des Petites  
Granges  
49400 Saumur  
02.41.51.98.39

Commune de

# ARCHIGNY

## Révision du Plan Local d'Urbanisme



Rapport de  
présentation – Volet  
justifications et  
évaluation  
environnementale

Version	Date	Description
Rapport de présentation – Volet justifications et évaluation environnementale	27/05/2025	

## Table des matières

<b>CHAPITRE 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS.....</b>	<b>7</b>
1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....	9
1.1.1 1 <sup>ère</sup> ORIENTATION : une commune riche de son patrimoine à préserver et à conforter.....	9
1.1.2 2 <sup>ème</sup> ORIENTATION : s'orienter vers un développement harmonieux .....	13
1.1.3 3 <sup>ème</sup> ORIENTATION : préserver l'environnement et l'agriculture .....	17
1.1.4 4 <sup>ème</sup> ORIENTATION : modérer la consommation d'espace .....	21
1.1.5 5 <sup>ème</sup> ORIENTATION : les objectifs chiffrés de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	23
1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	25
1.2.1 L'OAP Thématique «Trame verte et bleue et mise en valeur des continuités écologiques ».....	25
1.2.2 Les OAP Sectorielles.....	26
1.3 Règlement.....	30
1.3.1 Le champ d'application du règlement graphique.....	30
1.3.2 Le champ d'application du règlement écrit.....	31
1.4 Le contenu des articles du règlement .....	31
1.4.1 Dispositions générales.....	33
1.4.2 La zone urbaine.....	34
1.4.3 La zone à urbaniser.....	42
1.4.4 La zone agricole .....	44
1.4.5 Les zones naturelles.....	51
1.4.6 Justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS .....	57
1.4.7 Justification des STECAL.....	57
1.5 Les espaces particuliers .....	87
1.5.1 Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	87
1.5.2 Les changements de destination .....	89
1.5.3 Zone humide à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	89
1.5.4 Réseau hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	91
1.5.5 Espace public à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	92
1.5.6 Mares et plans d'eau à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	93
1.5.7 Les Boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés – article L.113-1 du Code de l'Urbanisme .....	95
1.5.8 Eléments du patrimoine bâti et quartiers et îlots à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme .....	97
1.5.9 Espaces boisés préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	99
1.5.10 Haies ou allées d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ...	100
1.5.11 Arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	102
1.5.12 Espaces verts urbains à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	103
1.5.13 Continuités écologiques urbaines à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	105
1.5.14 Eléments du patrimoine naturel surfacique ou ponctuels à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	107
1.6 Surfaces du PLU Révisé .....	107
<b>CHAPITRE 2 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>109</b>
2.1 Introduction sur l'évaluation environnementale .....	110
2.2 Le processus de l'évaluation environnementale .....	113
2.2.1 Construction du scénario environnemental de référence et analyse des enjeux environnementaux du PLU .....	113

2.2.2	Présentation des secteurs retenus et étudiés .....	117
2.3	Evaluation des incidences concernant la biodiversité et les continuités écologiques .....	123
2.3.1	Mesures d'évitement mises en application permettant d'éviter les incidences du projet.....	123
2.3.2	Analyse des incidences à l'échelle des projets sectoriels.....	124
2.3.1	Analyse des incidences à l'échelle communale .....	133
2.3.2	Les mesures mises en place en conséquence des incidences .....	139
2.4	Evaluation des incidences concernant le sujet de la mobilité.....	141
2.4.1	Les incidences à l'échelle des projets sectoriels.....	141
2.4.2	Les incidences à l'échelle communale.....	142
2.4.3	Les mesures en conséquence des incidences.....	143
2.5	Evaluation des incidences concernant le paysage.....	143
2.5.1	Les mesures permettant d'éviter les incidences .....	143
2.5.2	Les incidences à l'échelle des projets sectoriels.....	143
2.5.3	Les incidences à l'échelle communale.....	146
2.5.4	Les mesures en conséquence des incidences.....	146
2.6	Les incidences concernant les réseaux et équipements.....	146
2.6.1	Analyse des incidences par projets sectoriels .....	147
2.7	Les incidences concernant les risques naturels et technologiques.....	149
2.7.1	Les mesures d'évitement.....	149
2.7.2	L'analyse des incidences à l'échelle des projets sectoriels.....	149
2.7.3	L'analyse des incidences à l'échelle communale.....	151
2.7.4	Les mesures en conséquence des incidences.....	153
2.8	Les incidences concernant l'agriculture.....	153
2.8.1	L'analyse des incidences à l'échelle des projets sectoriels.....	156
2.8.2	L'analyse des incidences à l'échelle communale.....	156
2.9	Les incidences concernant la consommation foncière.....	159
2.9.1	L'analyse des incidences à l'échelle des projets.....	159
2.9.1	L'analyse des incidences à l'échelle de la commune.....	160
2.10	Evaluation des incidences sur le site NATURA 2000.....	161
<b>CHAPITRE 3 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR.....</b>		<b>163</b>
3.1	Liste des documents avec lesquels le PLU doit être compatible .....	164
3.2	Liste des documents devant être pris en compte par le PLU .....	164
3.3	Le SCOT Seuil du Poitou .....	165
3.4	La compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat du Grand Châtellerault.....	172
3.5	Le Plan Climat Air Energie Territorial du Grand Châtellerault .....	173
<b>CHAPITRE 4 INDICATEURS D'EVALUATION .....</b>		<b>175</b>
4.1	L'identification des cibles à évaluer .....	176
4.2	Echéances d'évaluation du PLU .....	176
4.3	Les indicateurs d'évaluation .....	178

## Table des illustrations

<b>Figure 1.</b>	Localisation des 5 STECAL AI .....	59
<b>Figure 2.</b>	Localisation du STECAL AI du Château de la Salle .....	61
<b>Figure 3.</b>	Visuel du Château de la Salle.....	62
<b>Figure 4.</b>	Localisation du STECAL AI du Musée de la Ferme Acadienne .....	64

<b>Figure 5.</b>	Visuel du Musée de la Ferme Acadienne .....	65
<b>Figure 6.</b>	Localisation du STECAL AI du secteur de la Croix de Justice .....	67
<b>Figure 7.</b>	Visuel du secteur de la Croix de Justice.....	67
<b>Figure 8.</b>	Localisation du STECAL AI du secteur de la Croix de Justice .....	69
<b>Figure 9.</b>	Localisation du STECAL AI du secteur de la Maltière .....	71
<b>Figure 10.</b>	Localisation du STECAL Ay de la Ferme le Petit Partenais.....	73
<b>Figure 11.</b>	Localisation des STECAL NI .....	75
<b>Figure 12.</b>	Localisation du STECAL AI du Château de la Salle .....	77
<b>Figure 13.</b>	Visuel du site de La Talbardière .....	78
<b>Figure 14.</b>	Localisation du STECAL NI du Près de la Fontaine.....	79
<b>Figure 15.</b>	Visuel de l'entrée du site des Près de la Fontaine (aire de camping car) .....	80
<b>Figure 16.</b>	Localisation du STECAL NI du château de Marsugeault .....	81
<b>Figure 17.</b>	Visuel de l'entrée du site du Château de Marsugeault .....	82
<b>Figure 18.</b>	Localisation du STECAL NIp de l'Abbaye de l'Etoile.....	83
<b>Figure 19.</b>	Visuel de l'entrée du site de l'Abbaye de l'Etoile.....	84
<b>Figure 20.</b>	Localisation du STECAL Ne de l'ancienne laiterie.....	86
<b>Figure 21.</b>	Visuel de l'entrée du site de l'ancienne laiterie .....	86
<b>Figure 22.</b>	Localisation des prescriptions relatives aux OAP .....	88
<b>Figure 23.</b>	Localisation de la prescription relative à la protection des zones humides .....	90
<b>Figure 24.</b>	Localisation de la prescription relative à la protection des cours d'eau.....	92
<b>Figure 25.</b>	Localisation des mares et points d'eau faisant l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme dans le PLU.....	94
<b>Figure 26.</b>	Localisation des surfaces en espaces boisés classés .....	96
<b>Figure 27.</b>	Localisation des secteurs patrimoniaux faisant l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans le PLU.....	98
<b>Figure 28.</b>	Localisation des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.	100
<b>Figure 29.</b>	Localisation des haies et allées d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	101
<b>Figure 30.</b>	Localisation des arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	103
<b>Figure 31.</b>	Localisation des espaces verts urbains à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	104
<b>Figure 32.</b>	Localisation des continuités écologiques urbaines à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme .....	106
<b>Figure 33.</b>	Localisation des deux secteurs de projet .....	118
<b>Figure 34.</b>	Localisation des secteurs de développement vis-à-vis des ZNIR .....	125
<b>Figure 35.</b>	Carte des habitats du secteur du Champs de Foire .....	126
<b>Figure 36.</b>	Hiéarchisation des enjeux écologiques – secteur « Le Champs de Foire » .....	127
<b>Figure 37.</b>	Carte des habitats du secteur du Champs de Foire .....	129

<b>Figure 38.</b>	Localisation des connectivités identifiées par le SRCE sur la commune - Secteur « Ecole .....	131
<b>Figure 39.</b>	Hierarchisation des enjeux écologiques – secteur « Le secteur de l'école » .....	132
<b>Figure 40.</b>	Localisation de la zone NATURA 2000.....	133
<b>Figure 41.</b>	Localisation des enjeux de continuité écologiques à l'échelle de la commune.....	134
<b>Figure 42.</b>	Localisation des ZNIR à l'échelle communale .....	135
<b>Figure 43.</b>	Illustration des zones N du projet de PLU .....	136
<b>Figure 44.</b>	Localisation des bâtiments pouvant prétendre au changement de destinations vis-à-vis des sites NATURA2000.....	138
<b>Figure 45.</b>	Isochrone 10 minutes à pied du centre bourg d'Archigny .....	141
<b>Figure 46.</b>	Isochrone 30 minutes en voiture depuis le centre bourg d'Archigny .....	142
<b>Figure 47.</b>	Rappel de la carte du diagnostic paysager .....	144
<b>Figure 48.</b>	Visuel du site du Champs de Foire .....	145
<b>Figure 49.</b>	Localisation des deux secteurs de projet vis-à-vis du risque de retrait et gonflement des sols argileux .....	150
<b>Figure 50.</b>	Localisation des changements de destination vis-à-vis du risque de retrait et gonflement des sols argileux .....	152
<b>Figure 51.</b>	Rappel de la carte de localisation des exploitations agricoles du territoire .....	154
<b>Figure 52.</b>	Carte des zones agricoles du projet de révision du PLU .....	155
<b>Figure 53.</b>	Carte de localisation des bâtiments agricoles pouvant prétendre à un changement de destination vis-à-vis des exploitations agricoles .....	158
<b>Figure 54.</b>	Extrait du portail de l'artificialisation des sols pour la commune d'Archigny (consultation internet le 28-03-2025) .....	159
<b>Figure 55.</b>	Estimation de la consommation d'espace du secteur de projet de l'Ecole .....	160

# CHAPITRE 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS



## 1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La commune de Archigny a souhaité réviser son document d'urbanisme pour planifier le développement de la collectivité pour les 10 prochaines années, en conséquence des évolutions sociétales et réglementaires.

Les élus se sont attachés à préserver et promouvoir la cadre de vie de la commune, à la fois rurale et patrimoniale. Le projet des élus peut se résumer de la sorte : **Une commune riche de son patrimoine à préserver, mais aussi à conforter, pour s'orienter vers un développement harmonieux, tout en préservant l'environnement et l'agriculture, et en limitant la consommation d'espace.**

### 1.1.1 1<sup>ère</sup> ORIENTATION : une commune riche de son patrimoine à préserver et à conforter.

#### Objectif 1 : Préserver et permettre la mise en valeur du patrimoine bâti

##### Texte du PADD

La commune de Archigny compte plusieurs éléments bâtis qui témoignent de l'histoire locale. Le projet de territoire protège ce patrimoine bâti ainsi que leurs abords et permet sa valorisation pour des activités touristiques à travers l'outil changement de destination, le classement en zone urbaine, ou encore la reconnaissance d'un Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limités (STECAL).

- **Un patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques :**
  - l'Abbaye de l'Etoile
  - la ferme musée acadienne
  - les maisons acadiennes 9, 6 et 1
- **Un patrimoine bâti remarquable :**
  - le Château de la Salle
  - le Château de Marsugeau
  - la Chapelle Fradin
  - le logis de la Talbardière
  - l'ancienne laiterie
  - le groupe scolaire (même architecte que la Laiterie)

- les anciennes écoles aux lieux dits La Croizace et la Bouffonnerie,
- le village des Bouchaux (brûlé pendant la deuxième guerre mondiale),
- L'Eglise Saint Georges
- **Le petit patrimoine :**
  - les croix, calvaires,
  - les puits,
  - les lavoirs,
  - le Pas de l'âne
  - la Source aux Yeux
  - le dolmen de la font de l'étang
  - Monument aux Morts,
  - la bascule,
  - le bélier,
  - la fontaine du Village,
  - les moulins ...

### **Justification**

Le règlement protège plusieurs ensembles bâtis ainsi que leurs parcs les mettant en valeurs au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour les secteurs en dehors des zones urbaines, cet outil est complété par la possibilité de changer de destination ces éléments bâtis afin d'ouvrir ce patrimoine bâti à des activités touristiques (restauration, hôtellerie...), en cohérence avec l'article R.151-35 du Code de l'Urbanisme.

Le travail réalisé par les élus sur le changement de destination participe à la valorisation du patrimoine bâti rural. En effet, compte-tenu de la morphologie communale (nombreux lieux-dits), la valorisation des bâtis isolés est essentielle pour éviter les friches potentielles, qui viendraient donner un effet négatif au paysage local. Ainsi, 84 bâtiments ont été recensés.

## **Objectif 2 : Préserver le patrimoine naturel**

### **Texte du PADD**

Le projet de territoire vise à préserver les éléments naturels ayant du sens sur le territoire communal, et participant à sa richesse patrimoniale et paysagère.

Ainsi plusieurs éléments sont protégés :

- Des mares,
- Des arbres isolés,
- Des prairies inondables et ou humides,
- Des allées d'arbres,
- Des pelouses sèches et des brandes,
- Des buissons,
- Des haies,
- Des coteaux calcaires,
- Des marécages,
- Une carrière,
- Un chemin,
- Des broussailles.

### **Justification**

Plusieurs ensembles d'éléments naturels participent à la richesse patrimoniale et paysagère de la commune : haies, arbres isolés, marécages, brandes... Ces éléments sont constitutifs de l'histoire de la commune et les élus souhaitent inscrire leur préservation au projet de territoire.

Ces éléments viennent conforter la trame verte et bleue communale en appui des zones naturelles règlementaires, telles que les zones NATURA 2000 ou encore le ZNIEFF.

## **Objectif 3 : Permettre le développement touristique et/ou économique de certains sites remarquables**

### **Texte du PADD**

Certains sites à l'échelle communale présentent un intérêt patrimonial. Les élus souhaitent allier des objectifs de valorisation du patrimoine local au développement touristique, et/ou économique, de la commune en lien avec la Ligne Acadienne.

Ainsi les secteurs de la Talbardière, l'Abbaye de l'Etoile, le Moulin de la Salle, le Château de Marsugeau, et le secteur du Près de la Fontaine pourront faire l'objet d'un développement touristique encadré et restreint.

Pérenniser le secteur du Musée de la Ferme Acadienne et la Ferme n°6 est essentiel au développement touristique de la commune.

Permettre le développement du secteur de la Laiterie pour un projet mixte (commerces, économie, services, équipements culturels)

Conforter la zone de loisirs des Près Fontaine aux portes du centre-bourg

### **Justification**

Plusieurs secteurs patrimoniaux sont recensés sur la commune. Les élus souhaitent préserver ce patrimoine en permettant une évolution du bâtiment. L'occupation de bâti est la meilleure perspective de préservation. Ils souhaitent donc profiter de cette richesse patrimoniale pour permettre le développement touristique et/ou économique de la commune, permettant d'enrichir l'offre autour d'un élément fort : la Ligne Acadienne.

L'ancienne coopérative laitière participe à la richesse patrimoniale de la commune. Elle est ancrée dans l'histoire de la commune. Il est essentiel, pour les élus, de permettre la reprise de ces vastes bâtis vacants et d'en permettre l'évolution.

## **Objectif 4 : Préserver la Ligne Acadienne, élément clé du tourisme Archignois**

### **Texte du PADD**

La Commune est traversée par la Ligne Acadienne. Cette dernière présente une succession de fermes très typiques. Ainsi il est essentiel de préserver à la fois les fermes acadiennes, et essentiellement leur morphologie et leur composition architecturale, mais aussi les grands paysages qui accompagnent cette ligne. Afin de préserver la Ligne Acadienne, il est essentiel de maîtriser le mitage urbain et l'insertion paysagère des nouvelles constructions à proximité de cette dernière. De plus il sera important de reconnaître l'intérêt patrimonial de l'intersection entre cette ligne Acadienne et la ligne de démarcation rappelant l'histoire de la commune.

Le Mémorial Acadien de la Chaussée est la mémoire de cette histoire et nécessitera une préservation à ce titre.

### **Justification**

La Ligne Acadienne représente un élément fort de l'histoire de la Vienne. Les élus souhaitent préserver cette ligne et encadrer le développement du paysage et des constructions de part et d'autre afin de limiter les impacts.

## **Objectif 5 : Reconnaître l'identité de Archigny et s'inscrire dans une évolution qualitative**

### **Texte du PADD**

Le bourg de la commune de Archigny est marqué par son patrimoine historique qu'il a su conserver au fil des années. Ainsi le bourg présente une certaine qualité architecturale que les élus souhaitent utiliser comme fil conducteur de leur projet de développement.

Ainsi, la densification du centre-bourg devra se faire via des opérations qualitatives, encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La densité ne doit pas s'opposer à la qualité urbaine du centre bourg.

Les nouveaux aménagements d'ensemble devront participer à cette qualité urbaine, par un travail d'insertion et de connexions urbaines. Des OAP permettront d'encadrer leur aménagement.

Les petits hameaux ou écarts ne sont plus constructibles pour de nouvelles habitations, afin de maîtriser le développement de ces derniers et de préserver leur qualité patrimoniale.

### **Justification**

La commune d'Archigny présente un patrimoine urbain et architectural, notamment dans le centre-bourg, auquel la population est attachée. Ainsi, elle souhaite œuvrer pour sa préservation. En ce sens, les élus

souhaitent encadrer les opérations de densification du centre-bourg pour participer à sa qualité urbaine et éviter les constructions au coup par coup sans lien avec la composition urbaine existante.

Pour certains secteurs, la qualité urbaine est notamment créée par la densité et les implantations des bâtiments. Ainsi, les OAP permettront d'encourager les opérateurs à s'inspirer de ces éléments pour arguer une qualité urbaine des opérations.

Les hameaux présentent pour l'essentiel d'entre eux un charme local et une composition urbaine à préserver. Ainsi, les élus ne souhaitent plus autoriser de nouvelles constructions au sein de ces derniers afin de préserver leur composition.

## 1.1.2 2ème ORIENTATION : s'orienter vers un développement harmonieux

### Objectif 1 : Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 1 164 habitants en 2033

#### Texte du PADD

Pour atteindre environ 1 164 habitants à l'horizon 2033, la commune doit connaître un taux de croissance démographique de 0.6 %/an, en cohérence avec les objectifs du SCOT. Cela représente un besoin de l'ordre de 4 nouveaux logements par an.

#### Justification

##### 1. Choix du scénario

Ce choix de scénario d'une croissance démographique, avec une moyenne de constructions de 4 logements par an entre 2023 et 2033 a été choisi par la commission PLU. Avant de valider ce choix, les élus ont travaillé sur différentes projections démographiques (nommées « SC » ici), au nombre de 4, qui sont les suivantes :

SC1 : Le scénario 1 se base sur une **stabilisation de la population**.

SC2 : Le scénario 2 correspond à l'augmentation de **0,60 %/an** en application du SCOT (Secteur Grand Châtelleraut Est) **soit environ 1 164 habitants en 2033**.

SC3 : Le scénario 3 correspond à une augmentation de **0,94%/an** de la population **soit environ 1 220 habitants en 2033**. Il correspond à l'application du taux moyen de croissance présenté dans le PADD du SCOT (0,8%), en tenant compte de la dynamique connue par la commune ces dernières années, et du rythme des nouvelles constructions.

SC4 : Le scénario 4 se base sur la croissance de **1,46%/an** de la population, soit **l'objectif de connu entre 2013 et 2019**.

Les élus ont choisi un scénario conforme au SCOT et légèrement supérieur aux objectifs du PLH s'appliquant jusqu'en 2025. Ce scénario est aussi l'occasion pour les élus de répondre autant que se peut à la question de la vacance. Ainsi le projet de développement comprend un taux de reprise de la vacance de l'ordre de 5%, ce

qui est un taux réaliste et en cohérence avec la configuration rurale de la commune. Il est d'ailleurs à noter que la commune n'est pas éligible à des politiques de l'habitat comprenant des outils de reprise de résorption de la vacance. Cela représente donc un effort important de la part de la collectivité.

## 2. Impacts du scénario choisi par les élus sur le PLU

Suite au choix du scénario avec un objectif d'environ 1 164 habitants en 2033, les données suivantes ont été définies pour déterminer le nombre de logements à projeter :

Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune en 2033 : 2,12. Le desserrement des ménages s'est accéléré sur la commune ces dernières années (2008 : 2,28 / 2013 : 2,25 / 2019 : 2,15). La diminution de ce taux d'ici 2033, est estimée avec une baisse à 2,12.

La réoccupation de 4 logements vacants d'ici 2033. Ce chiffre de logements correspond à une diminution de 5% du nombre de logements identifiés par l'INSEE en 2019. A noter que le SCOT Seuil du Poitou prévoit un objectif de stabilisation des logements vacants pour la commune de Archigny, mais les élus ont souhaité un projet plus ambitieux, permettant notamment l'optimisation du bâti existant.

Une stabilisation du nombre de résidences secondaires.

En prenant en compte ces différents indicateurs, le besoin en logements est de 4 logements/an soit sur la période 2023-2033 un besoin d'environ 40 logements :

**40 logements  
neufs à produire  
entre 2023 et 2033**

Nombre de logements dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU – cf. partie sur l'analyse des disponibilités foncières- Tome 1 : diagnostic) : environ 13 logements  
Nombre de logements potentiels en changement de destination : environ 84 ;  
Nombre de logements en extension : environ 30 logements

Au final, le besoin en extension de logements est de 27 logements, soit environ 2,2 ha (en application de l'objectif de densité moyenne minimale de 12 logements/ha).

Synthèse du diagnostic foncier :

Terrains densifiables	Terrains mobilisables	Terrains renouvellement urbain
2,2 ha	0,3 ha	0,8 ha

Taux de rétention foncière	Taux de rétention foncière	Taux de rétention foncière
60%	30%	70%
0,9 ha	0,2 ha	0,2 ha

Densité	Densité	Densité
10 lgt/ha	10 lgt/ha	10 logt/ha
9 logements	2 logements	2 logements

→ Soit une capacité totale de **13 logements** en densification urbaine en tenant compte de l'application d'une densité de l'ordre de 10 logements par hectare en raison de la difficulté de maîtriser la densification sur ces petits secteurs

	Recensements population			Evolution de la population						
	2008	2013	2019	A horizon 2033						
	Scénario			SC1	SC2	SC3	SC4			
	Taux de croissance projeté --->			0%	+ 8,80%	+ 14,0%	+ 22,5%			
	Nombre d'habitants projeté --->			1070	1164	1220	1311			
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 2008/2013- 2013/2019					1,56%	-0,64%	0,00%	0,60%	0,94%	1,46%
<b>ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES</b>										
A	Nombre d'habitants			1 029	1 112	1070	1070	1164	1220	1311
B	Résidences principales occupées			451	495	497				
C	Nombre de résidences secondaires			32	43	41				
D	Nombre de logements vacants			44	57	75				
E	Nombre total de logements = B+C+D			527	595	613				
F	Part des logements vacants en % = D/E			8,35%	9,58%	12,23%				
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / B			2,28	2,25	2,15	2,12			
H	Besoin en résidences principales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B						8			
<b>BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES</b>										
I	Nombre de résidences principales occupées en 2033 = A / G			505	549	575	618			
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H			0	44	71	114			
K	Besoin total en résidences principales = H + J			8	52	78	121			
<b>LA REOCCUPATION DU LOGEMENT VACANT</b>										
L	Objectif de réoccuper 5% des logements vacants en 2019 = D*0,10						4			
<b>BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS</b>										
N	Besoin en production neuf par an = (K - L) / (2033-2019) Le scénario se base sur une stabilisation du nombre de résidence secondaire			0	4	6	9			

## **Objectif 2 : Permettre la construction de nouveaux logements uniquement dans le bourg (et non dans les villages)**

### **Texte du PADD**

Afin de conforter le bourg et de rapprocher les habitants des centralités, le PLU projette la construction de nouveaux logements au niveau du bourg. La construction de nouveaux logements dans les villages, qui peut apporter des problématiques de mobilité, de préservation des formes urbaines traditionnelles et de conflit de voisinage avec l'activités agricoles, n'est pas autorisée.

### **Justification**

L'habitat dans le centre bourg doit être renforcé pour faciliter l'accès à ses services et équipements, limiter la dépendance automobile et contribuer à l'animation et à l'attractivité des centralités. Ainsi, le PLU projette des constructions neuves uniquement dans le bourg. La construction de nouveaux logements ne sera plus autorisée dans les hameaux.

## **Objectif 3 : Affirmer la centralité du bourg**

### **Texte du PADD**

Pour permettre l'accès aux services, commerces et équipements présents dans le bourg, le PLU veille à favoriser son attractivité et son accessibilité à travers :

- La localisation des secteurs d'extension au plus proche du centre bourg ;
- Le maintien des commerces et services du centre bourg ;
- La possibilité de nouvelles implantations de commerces et services, voire d'activités dites « économiques » tels que des bureaux, notamment dans le secteur d'extension urbaine de l'école.
- Le développement du centre bourg via deux secteurs principaux : Le Champs de Foire, et le secteur de l'école.

### **Justification**

La commune dispose de quelques petits commerces et services qui sont essentiels à la survie de la commune, notamment en raison de son éloignement des commerces et services des autres communes.

Les élus souhaitent soutenir cette dynamique. Néanmoins, ils sont conscients que préserver à tout prix un commerce ou service en centre-bourg peut conduire à la production de bâtiments vacants et « verrues » urbaines.

Ainsi, ils souhaitent à la fois préserver tant que possible les commerces et services du centre-bourg, mais aussi permettre l'implantation de nouveaux commerces et services sur le secteur d'extension école, en raison de sa position géographique au plus proche du centre-bourg, des équipements et des habitations.

## 1.1.3 3ème ORIENTATION : préserver l'environnement et l'agriculture

### Objectif 1 : Préserver le caractère agricole de la commune

#### Texte du PADD

Préserver les exploitations agricoles du territoire et en permettre l'évolution.

Préserver les terres agricoles autant que possible et trouver un équilibre entre le développement de la commune et le maintien de l'activité agricole.

Préserver les secteurs de prairies, essentiels à l'activité d'élevage présente sur la commune.

Permettre la diversification de l'activité agricole, en annexe de l'activité principale (ferme pédagogique et activité élevage équin).

Soutenir les projets de transformation comme une suite logique de l'agriculture, et notamment de l'élevage.

Protéger les exploitations agricoles en interdisant l'évolution des bâtiments existants dans un rayon de 100 mètres minimum d'une activité agricole.

#### Justification

Archigny se présente comme une commune rurale, où l'activité agricole est encore très présente. Il est donc nécessaire dans ce PLU de soutenir l'activité agricole, à la fois en protégeant les terres agricoles, mais aussi en permettant l'évolution et la diversification des activités agricoles.

Le diagnostic agricole mené sur la commune, incluant la rencontre de plusieurs exploitants, démontre la dynamique agricole et justifie notamment les choix fait par les élus dans le cadre du PADD.

### Objectif 2 : S'orienter vers un urbanisme résilient

#### Texte du PADD

Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux différents risques présents sur le territoire, le PLU :

- Prend en compte le risque d'inondation dans le choix des zones à urbaniser ;
- Préserve les champs d'extension des crues des nouvelles constructions ;
- Limiter les nouvelles constructions dans les secteurs présentant un risque important de remontée de nappes souterraines ;
- Prend en compte les nuisances sonores dans le choix des secteurs de développement ;
- Prendre en compte les risques liés aux feux de forêts ;
- Informe les habitants sur le risque retrait et gonflement des argiles.

## **Justification**

L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) a permis de mettre en évidence les risques et nuisances présents sur le territoire. Le risque majeur sur la commune correspond au risque inondation et remontée de nappes en cohérence avec les vallées de L'Ozon et de l'Ozon Chenevelles. Conscients de ces enjeux pour les biens et les personnes, les élus ont décidé par principe de précaution, de les intégrer à la réflexion menée sur l'aménagement communal et dans les choix de développement. En outre, le PLU permettra d'avertir les pétitionnaires de risques présents, comme le risque retrait-gonflement des argiles. L'objectif étant pour les élus de sensibiliser les porteurs de projet au contexte communal.

## **Objectif 3 : Favoriser le développement de la biodiversité et s'inscrire dans la trame verte et bleue**

### **Texte du PADD**

- **Préserver les espaces naturels d'intérêt**

La commune présente plusieurs espaces d'intérêts écologiques à préserver selon leurs sensibilités :

- La zone NATURA 2000 du Plateau de Bellefonds à l'Ouest du territoire ;
- La ZNIEFF de type 1 Brandes de la Nivoire et Brandes des Tireaux qui se concentre sur la partie centrale du territoire, à l'Est du bourg de Archigny ;
- Préserver les cours d'eau majeurs.

La préservation de la biodiversité passe par des outils règlementaires, mais également par une sensibilisation du public à la richesse du patrimoine. Ainsi, le PLU met en place des recommandations pour renforcer la biodiversité à travers une OAP Trame Verte et Bleue et s'inscrit dans la continuité du schéma directeur paysager qui établit des stratégies d'aménagement de paysage et de biodiversité d'avenir.

Le PLU préserve les boisements jouant à la fois un rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Ils sont essentiellement localisés dans les vallées de l'Ozon et de l'Ozon de Chenevelles.

- **Préserver les continuités écologiques et les périmètres de vigilance**

En dehors des secteurs protégés au titre de leur valeur biologique, les espaces naturels dits « communs » jouent un rôle important dans la définition des corridors écologiques. Ainsi il sera nécessaire de préserver les éléments qui permettent les continuités écologiques (boisements ponctuels, landes, arbres isolés, haies, mares...)

- **Identifier les continuités écologiques urbaines, les préserver, et les valoriser/renforcer dans les aménagements urbains**

Les continuités écologiques observent un rôle très important dans le tissu urbain. Ainsi il sera nécessaire de les identifier, les protéger, mais aussi les étudier dans la définition des « nouveaux quartiers ».

### **Justification**

Le projet de territoire intègre les enjeux environnementaux majeurs en préservant de façon stricte les secteurs de protection environnementales.

Le PLU s'inscrit dans une démarche de préservation de la Trame Verte et Bleue en protégeant les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité mais également en mettant en valeur à travers des sentiers de découverte du patrimoine naturel.

La richesse écologique, et les enjeux en termes de continuités écologiques, résident dans le patchwork de milieux naturels qu'abritent la commune. Ainsi, préserver ces différents éléments environnementaux participe à la Trame Verte et Bleue. Ils seront protégés dans le règlement via un zonage adapté (classement en zone naturelle) et grâce à la mise en place d'une OAP dédiée Trame Verte et Bleue.

## **Objectif 4 : Interroger la mobilité du territoire**

### **Texte du PADD**

Prendre en compte la thématique des déplacements dans l'évolution du territoire, l'objectif principal étant de réduire autant que possible les déplacements motorisés.

Recentrer le développement de la commune sur le centre bourg afin de permettre l'accessibilité aux équipements, commerces et services via des accès piétons.

Développer les liaisons piétonnes dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement.

Permettre la liaison entre le secteur de la Laiterie et Les Près de la Fontaine.

Permettre le développement des sentiers vélos en lien avec le tourisme local.

### **Justification**

La commune d'Archigny ne dispose pas d'un schéma de mobilité. Cependant, elle a souhaité intégrer cette thématique dans les réflexions concernant le développement à long terme du territoire. Cela se retrouve dans plusieurs axes du projet, et notamment celui de ne permettre les nouvelles constructions qu'en centre bourg, au plus proche des équipements, commerces et services.

De plus, les principaux secteurs de développement si situant dans l'enveloppe du centre bourg, les élus ont souhaité que les aménagements intègrent la question des liaisons de mobilités actives.

Par ailleurs le projet de développement s'appuie intensément sur la préservation, le développement et la mise en valeur du patrimoine d'Archigny dans le cadre d'une politique touristique. La question de la mobilité est donc essentielle.

## Objectif 5 : S'orienter vers la sobriété énergétique du territoire

### Texte du PADD

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et réduire sa dépendance aux énergies fossiles, le territoire doit chercher une utilisation raisonnée des énergies. Ainsi, il est retenu les objectifs suivants :

- Dans les quartiers récents, assurer une cohérence architecturale permettant la densification du tissu urbain tout en permettant la rénovation énergétique ;
- Prioriser le développement des énergies renouvelables en permettant les installations photovoltaïques en toiture et façade des bâtiments tout en visant une qualité architecturale et une bonne insertion paysagère
- Encourager à l'installation d'ombrière et notamment sur les aires de stationnement
- Concernant les implantations de projet de photovoltaïque au sol ces dernières devront s'orienter essentiellement vers les délaissés fonciers et ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole. Les projets agrivoltaïques sont encouragés.
- Réfléchir à un éclairage public moins énergivore et compatible avec la préservation de la faune et de la flore, notamment dans les nouvelles opérations
- Encadrer le développement éolien afin d'éviter les impacts sur les zones naturelles, les écosystèmes et le grand paysage. Les implantations devront être évitées à proximité de la ligne acadienne et de l'Abbaye de l'Etoile,
- Les installations de production d'énergie à partir de biomasse, ainsi que le développement de réseaux de chaleur locaux doivent être favorisés.
- Les projets de méthanisation doivent être localisés en dehors des zones habitées. Les projets de valorisation des gisements locaux doivent être privilégiés.
- Permettre également l'installation d'infrastructures d'énergies renouvelables en accord avec la préservation des grands paysages, et notamment de leur insertion vis-à-vis de la Ligne Acadienne, de l'Abbaye de l'Etoile, et de façon plus générale du patrimoine paysager, culturel, environnemental de la commune.

### Justification

Afin de limiter la dépendance du territoire aux énergies fossiles et d'accompagner le territoire communal vers une utilisation raisonnée des énergies, les élus soutiennent :

- Le développement d'infrastructures favorables à l'économie d'énergie ;
- Le développement d'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables sur les constructions existantes et en projet, les équipements publics et sur les espaces publics. Toutefois, l'implantation de ces systèmes devra s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage communal ;

- Le développement d'énergies renouvelables au sol, qui sont respectueuses de l'environnement et qui prennent en compte les enjeux présents sur le territoire (notamment paysagers, environnementaux et agricoles).

Ainsi, les élus souhaitent rappeler dans leur projet à la fois la nécessité de permettre le développement des énergies renouvelables, mais aussi la volonté forte que cela ne fasse pas au détriment du cadre de vie de la commune et du patrimoine (culturel, paysager, en environnementale) qu'elle présente.

## 1.1.4 4ème ORIENTATION : modérer la consommation d'espace

### Objectif 1 : Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles

#### Texte du PADD

Le projet de PLU réduit la pression foncière sur les espaces agricoles en :

- Limitant les zones constructibles sur les terres agricoles. Ainsi par rapport aux zones à urbaniser délimitées dans le PLU de 2012, environ 15 ha identifiés au sein des zones à urbaniser ont été reclassés en zone agricole ou naturelle.
- Prenant en compte la fonctionnalité agricole des secteurs accueillant le développement urbain. Ainsi, dans le choix des secteurs de développement urbain, la taille de la parcelle, son accessibilité et sa proximité avec des habitations existantes ont été des critères de sélection, afin de limiter l'impact sur l'activité agricole.
- Limitant les nouvelles constructions de logements en dehors du bourg.

#### Justification

La commune de Archigny présente un portrait agricole fort. Les exploitations agricoles sont encore bien présentes sur la commune, et semblent pérennes pour la plupart d'entre elles. Les terres agricoles sont à la fois un outil économique pour les exploitations agricoles, un patrimoine agronomique pour la collectivité et un élément fort du cadre de vie pour les habitants. Ces espaces se doivent donc d'être protégés, notamment face à l'artificialisation des sols.

De plus, les exploitations se trouvent aujourd'hui en partie à proximité de tiers et des conflits d'usage et de vie quotidienne peuvent apparaître. Aussi, les élus communaux ont décidé de protéger ces espaces agricoles par un zonage adapté, avec l'utilisation des zones agricoles (A) et de limiter l'implantation des nouvelles habitations en dehors du bourg.

### Objectif 2 : Permettre la création et le développement des sites d'exploitation

#### Texte du PADD

Le PLU préserve et permet le développement et l'installation des sites d'exploitation en :

- Encourageant l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole ;
- Préservant les sièges d'exploitation et les bâtiments isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution ;
- Eloignant les secteurs de projet d'habitat des exploitations agricoles localisées en dehors de l'enveloppe urbaine.

### **Justification**

Les activités agricoles, au-delà de leur rôle essentiel dans la construction du paysage, sont des activités économiques à part entière de la commune qui participent au cadre de vie, notamment par les ventes directes à la ferme. Les élus désirent donc par le règlement écrit, permettre le maintien des activités existantes ou en projet, ainsi que leur développement (nouveaux bâtiments, nouvelles activités, ...), dès lors qu'elles sont en lien avec l'activité agricole présente.

Les élus ont également décidé, à travers le règlement écrit, de permettre cette valorisation, dès lors qu'elle reste accessoire à l'activité en place.

L'essentiel des exploitations agricoles sont localisées dans des écarts. Compte-tenu de la spécificité communale (nombreux lieux-dits), les élus ont pris en compte dans le choix de la valorisation du bâti par le changement de destination, la proximité avec une exploitation agricole. Aussi, aucun changement de destination d'un tiers n'est projeté dans les 100 mètres d'un siège d'exploitation.

## **Objectif 3 : Favoriser le développement des communications numériques**

### **Texte du PADD**

Le PLU encourage le développement des communications numériques ; une compétence qui relève du Département.

### **Justification**

Les élus souhaitent également soutenir l'amélioration des communications numériques. Cet outil est essentiel pour les entreprises, tout comme pour les ménages, et permet d'assurer l'accessibilité à un nombre de services grandissant, mais aussi au télétravail.

## **Objectif 4 : Construire en projet en cohérence avec les réseaux**

### **Texte du PADD**

Le projet de territoire veille au bon fonctionnement des équipements publics de traitement des eaux usées pour s'assurer de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel. Il prévoit également de limiter la création de nouveaux réseaux pour une gestion raisonnée des dépenses publiques. Ainsi :

- La présence du réseau d'assainissement collectif est un critère de classement en zone urbaine pour les secteurs à vocation d'habitat ;

- Le PLU limite la création de nouveaux réseaux pour une gestion raisonnée des dépenses publiques
- La gestion des eaux pluviales devra être étudiée dans les projets de densification et d'extension : la gestion à l'air libre devra être favorisée, et les revêtements perméables encouragés.

### **Justification**

Afin de limiter les coûts d'investissement et de gestion des réseaux, le PLU cherche à limiter leur extension et à optimiser ceux existants.

Le document d'urbanisme veille également à ne pas saturer les systèmes de traitement des eaux usées en cherchant une croissance compatible avec la capacité d'accueil du territoire et une gestion des eaux pluviales sans rejet dans le réseau d'eaux usées, en privilégiant notamment une gestion par infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

## **Objectif 5 : Optimiser l'offre de stationnement**

### **Texte du PADD**

Le stationnement est consommateur d'espace. Il l'est encore plus dans les communes dites « rurales » où l'usage de la voiture est essentiel pour les habitants.

Ainsi le PLU veillera à l'optimisation du stationnement existant. Les nouvelles opérations d'urbanisation devront explorer la capacité de mutualisation du stationnement existant avant de projeter la réalisation de nouveaux stationnements.

### **Justification**

Le stationnement est souvent un des aménagements les plus consommateurs d'espace. Ainsi les élus ont souhaité encourager une réflexion plus économe dans le cadre de ce projet.

## **1.1.5 5ème ORIENTATION : les objectifs chiffrés de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

### **Objectif 1- Favoriser des formes d'habitat denses dans le bourg**

#### **Texte du PADD**

Le projet de PLU incite à la diversification des formes urbaines et des typologies bâties, en permettant le réinvestissement du bâti ancien et en travaillant sur la densité dans les nouvelles opérations. Ainsi le PLU fixe un objectif d'une densité minimale de 10 logements/ha pour les projets de densification et de 12 logements par hectare, conformément au SCOT, pour les secteurs d'extension urbaine.

L'opération du secteur « Champs de Foire » doit répondre à des objectifs de densité de centre-bourg, tout en présentant une qualité urbaine et patrimoniale compatible avec le centre-bourg

#### **Justification**

Le PLU favorise la densification des espaces déjà urbanisés à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées dans et en dehors du tissu urbain. Le PLU veille à proposer des formes urbaines denses avec une densité minimale de 12 logements/ha. Cet objectif se présente comme une moyenne entre le tissu urbain dense du centre-bourg et le tissu plus lâche des hameaux. Il s'agit bien d'une densité minimale. Ainsi, certains secteurs pourront rechercher une densité plus importante tout en restant cohérente avec le patrimoine du bourg.

## Objectif 2 : Viser une consommation maximale en extension urbaine de 2 ha

### Texte du PADD

Le PLU fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace en extension urbaine. La consommation d'espace maximale autorisée par le PLU est de 2 ha. Elle permet de répondre au besoin en logements. Pour les équipements et le volet économique, le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine apparaît suffisant, et il n'est pas projeté de nouveaux besoins.

### Justification

La localisation de ce secteur répond à plusieurs enjeux essentiels :

- La production de nouveaux logements ;
- La proximité du centre bourg et des commerces, services et équipements ;
- Conforter le site de l'école ;
- Permettre un aménagement dense en cohérence avec le centre bourg, sous des formes urbaines mixtes ;
- Permettre l'implantation éventuelle de nouveaux commerces et services ;
- Traiter la frange Sud du centre bourg.

Cette localisation permet une extension incluant de la densification de l'existant et permet de limiter la consommation d'espace agricole, sur une commune où l'agriculture reste l'activité essentielle.

Le SCOT prévoit une enveloppe **de 36 ha pour le secteur « Grand Châtelleraut Est »**. Au sein de ce secteur, selon les chiffres du recensement de la population de l'INSEE de 2019, Archigny représente 9% de la population. Au prorata par rapport au nombre d'habitants, **3,2 ha de consommation foncière pourraient être attribués à Archigny** (à noter que ce chiffre théorique ne correspond pas à des droits à construire mais doit être utilisé comme un indicateur permettant de juger de la compatibilité avec le SCOT).

La définition de la **consommation foncière** selon le SCOT correspond à l'urbanisation des espaces situés en dehors de la tâche urbaine, c'est-à-dire **les extensions urbaines et les dents creuses stratégiques**.

Dans le PLU, les dents creuses stratégiques correspondent **aux terrains identifiés dans l'analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain et inclus dans les OAP en densification**.

## 1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La révision du PLU d'Archigny présente deux types d'OAP :

- 2 OAP dites « sectorielles », en application de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme,
- 1 OAP thématique portant sur la trame verte et bleue et s'appliquant à la totalité du territoire.

### 1.2.1 L'OAP Thématique « Trame verte et bleue et mise en valeur des continuités écologiques »

Les élus ont souhaité accompagner leur projet de PLU par une OAP thématique traitant de la « Trame verte et bleue et des continuités écologiques ».

Cette OAP s'applique sur l'ensemble du territoire et se voit déclinée dans les deux OAP sectorielles du Champs de Foire et du secteur de l'école.

Cette OAP se présente comme une boîte à outils permettant à tout porteur de projet de réfléchir ce dernier en conséquence des enjeux liés aux continuités écologiques.

De plus, cet outil permettra aux élus, au travers de leur autorisation d'urbanisme, de veiller à la préservation et la valorisation des continuités écologiques.

Ainsi après avoir présenté les définitions en liens avec la notion de trame verte et bleue, l'OAP présente les orientations visant à préserver et valoriser les continuités écologiques à savoir :

- Protéger les réservoirs de biodiversité ;
- Favoriser les continuités écologiques dans les secteurs identifiés comme « pas japonais »
- Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales
- Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive
- Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes

Dans une deuxième partie, l'OAP émet des recommandations particulières concernant les projets de constructions et les aménagements :

-  Préserver les haies et arbres de hautes tiges présents ;
-  Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée, c'est-à-dire d'espaces où la végétation croît sans intervention humaine ;
-  Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;
-  Concevoir une végétalisation d'au moins deux strates parmi les trois suivantes : arborée, arbustive ou herbacée ;
-  Varier les essences pour les plantations appartenant à une même strate végétale (au moins 2 par strate) ;

- Prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (ex : passage de 20 cm au ras du sol )
- Lutter contre les espèces envahissantes et invasives

**Ainsi, via cette OAP, les élus pourront assurer la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques dans les autorisations d'urbanisme qui se présentent sur leur commune.**

## 1.2.2 Les OAP Sectorielles

Compte tenu du projet modéré et raisonné adopté par les élus, le développement se fera essentiellement sur deux sites de densification du centre bourg : le secteur du Champs de Foire, et le secteur de l'Ecole. Pour ce dernier, l'OAP est à la fois une OAP de densification et une OAP d'extension.

Les élus ont souhaité concentrer leur développement sur ces deux sites pour plusieurs raisons :

- Maitriser un foncier dont le devenir est incertain en plein cœur de bourg : il s'agit ici d'anticiper le devenir des terrains du Champs de Foire, qui pourraient se construire demain. Leur situation en plein cœur de bourg méritait, selon les élus, de maitriser et encadrer à minima le développement de ce site pour favoriser son insertion dans le tissu urbain existant, mais aussi optimiser un foncier existant au sein du tissu ;
- Valoriser un nouveau quartier du centre bourg et en faire un cadre de vie agréable pour une nouvelle population ;
- Soutenir un équipement communal existant, l'école, et ramener la vie communale en ce cœur de bourg. En effet, du foncier restait disponible de part et d'autre de l'école. Les élus, souhaitant laisser la possibilité d'implantation d'un nouveau commerce, diversifier l'offre en logement, consolider et organiser le front de l'avenue des Acadiens, ont souhaité valoriser et encadrer ce foncier dans une opération de développement.

De manière globale, les OAP sectorielles définissent :

- **La programmation du site**, définissant sa vocation, son programme le logement avec la notion de densité, mais aussi la mixité des usages et la typologie des formes urbaines ;
- **La qualité de l'opération**, via les recommandations d'insertion urbaine et paysagère, et celles liées à la promotion de la qualité environnementale du site ;
- Les conditions d'**accès**, de **mobilités** et de gestion des **réseaux**.

Les OAP sectorielles viennent compléter les règlements graphiques et écrits avec des recommandations sur leur aménagement. Elles répondent à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme. Elles permettent d'étayer certaines règles, notamment en lien avec la qualité architecturale et la composition urbaine ou encore la qualité paysagère.

### 1.2.2.1 L'OAP des Champs de Foire

Chiffres clés :

- 1 ha
- Une densité visée de l'ordre de 16 logements /ha

Ce site, en plein cœur du bourg de Archigny, accueille actuellement une activité de charpentier, vouée à disparaître. Les terrains jouxtant cette activité, appartenant tous à la même famille, sont actuellement occupés par du jardin cultivé et quelques pieds de vignes. Un grand hangar permet actuellement de stocker les matériaux.



La partie sud du site, détenue par un propriétaire différent, accueille actuellement les annexes à l'habitation de la maison située en face place du 11 Novembre. Quelques beaux arbres sont présents. Un réseau d'assainissement traverse le site.

L'OAP a vocation à répondre à différents **enjeux** tels que :

- requalifier le site et développer une opération de renouvellement urbain ;
- préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif ;
- préserver les éléments écologiques présentant une sensibilité et peut être valoriser les vignes restantes ;
- organiser un carrefour sur la rue des Champ de foire ;
- créer des poches de stationnements mutualisées entre l'opération de logements et le cimetière ;
- réfléchir à un accès piéton via la rue de Memramcook derrière le cimetière ;
- phaser l'opération ;
- développer des formes urbaines mixtes et s'inspirant des formes du centre-bourg
- organiser des espaces publics dans un esprit « champêtre » en utilisant des matériaux perméables.

En conséquence de ces enjeux, des **choix** forts ont été faits sur cette OAP :

- Une **densité plus importante** sur ce secteur : ce dernier se situant en centre bourg, et les élus conscients que la qualité du centre bourg réside aussi dans la densité qui y existe et l'organisation urbaine, la commune a fait le choix délibéré de fixer une densité minimale de l'ordre de 16logements /ha
- Promouvoir des formes urbaines de types maisons de bourg R+1+ combles, à l'image des bâtis existants dans le centre bourg, afin d'éviter le développement d'un lotissement type pavillonnaire qui pourrait présenter des difficultés d'insertion dans le tissu urbain existant ;
- La préservation et la valorisation du minéral dans l'opération, notamment en préservant les murs anciens existants ;
- Privilégier des implantations à l'alignement et des placettes centrales ;

- Réfléchir au stationnement et ne pas le mettre au cœur des aménagements, en réduisant aussi la place de la voiture dans les aménagements.

#### L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Reconnaitre l'identité d'Archigny et s'inscrire dans une évolution qualitative ;
- Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 1 220 habitants en 2033 ;
- Permettre la construction de nouveaux logements uniquement dans le bourg ;
- Affirmer la centralité du bourg ;
- S'orienter vers un urbanisme résilient,
- Interroger la mobilité du territoire ;
- S'orienter vers la sobriété énergétique du territoire ;
- Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles ;
- Optimiser l'offre en stationnement,
- Favoriser les formes d'habitat denses dans le bourg

#### 1.2.2.2 L'OAP du secteur de l'Ecole

##### Chiffres clés :

- 3 ha
- 14 logts/ha

Ce site s'inscrit à la fois en densification de l'existant, en renouvellement urbain et en extension urbaine. Il s'agit de foncier entourant le site du groupe scolaire et de la médiathèque. Les terrains à l'est et à l'ouest du site correspondent à des dents



creuses et renouvellement urbain au sein du tissu urbain et les arrières de l'école se présentent plutôt sous la forme d'extension urbaine. L'urbanisation de ce secteur permet de venir conforter les équipements existant en centre bourg et le développement de nouvelles habitations, commerces et services au plus proche du centre bourg. Le site est actuellement en partie fauché pour du foin et surement pâturé. Il présente quelques éléments paysagers d'intérêt.

L'OAP a vocation à répondre à différents **enjeux** tels que :

- optimiser le foncier dans l'enveloppe urbaine du bourg ;
- préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif ;
- organiser un carrefour sur l'Avenue des Acadiens ;

- organiser des espaces publics dans un esprit « champêtre » en utilisant des matériaux perméables ;
- organiser la mixité de l'opération en permettant notamment l'implantation de commerces (commerces en RDC + logements à l'étage) ;
- organiser la desserte interne du site

En conséquence de ces enjeux, des **choix** ont été faits sur cette OAP :

- Une densité de l'ordre de 14 logements /ha : ici aussi la densité est un peu plus élevée que les objectifs du PADD. Les élus ont considéré que les enjeux en termes de densité étaient plus importants sur le centre bourg, justifiant une densité un peu plus élevée.
- Diversifier l'offre en logements et permettre diverses typologies de logements sur le site
- Permettre l'implantation d'un nouveau commerce en bordure de l'Avenue Acadienne ;
- L'organisation de la desserte de cette opération.

**L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :**

-  Reconnaître l'identité d'Archigny et s'inscrire dans une évolution qualitative ;
-  Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 1 220 habitants en 2033 ;
-  Permettre la construction de nouveaux logements uniquement dans le bourg ;
-  Affirmer la centralité du bourg ;
-  S'orienter vers un urbanisme résilient,
-  Interroger la mobilité du territoire ;
-  S'orienter vers la sobriété énergétique du territoire ;
-  Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles ;
-  Optimiser l'offre en stationnement,
-  Favoriser les formes d'habitat denses dans le bourg

## 1.3 Règlement

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

### 1.3.1 Le champ d'application du règlement graphique

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal (article L151-3 du Code de l'Urbanisme) :

« *Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :*

*1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;*

*2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public.*

*Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. ».*

Aussi, « *il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3* » (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

**Le PLU d'Archigny couvre donc l'intégralité du territoire communal.** Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire intercommunal **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. ».*

L'article R.151-17 détermine ainsi **4 zones possibles** sur le territoire :

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU »),
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, quoique les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées**.

### 1.3.2 Le champ d'application du règlement écrit

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

**Le règlement du PLU d'Archigny réunit :**

- Le lexique
- Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones
- Les dispositions des zones urbaines et à urbaniser, agricoles et naturelles
- Les annexes du règlement

Les règles particulières, applicables à chacune des zones délimitées par le document graphique, d'urbanisme sont décrites à la fin du présent chapitre.

## 1.4 Le contenu des articles du règlement

---

Le règlement de chaque zone se compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

- Section 1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités

Cette section traite de 3 thématiques :

- **Destinations et sous-destinations,**

Ce paragraphe indique lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 23 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions.

- **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,**

- **Mixité sociale et fonctionnelle.**

Le PLU peut encadrer les interdictions et soumettre à conditions

Particulières des destinations et sous-destinations de constructions pour poursuivre des objectifs de mixité sociales (taille des logements, % de logements sociaux...) et des objectifs de mixité fonctionnelle (commerce en rez-de-chaussée, taille des surfaces commerciale...)

▪ Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

Cette section traite de 4 thématiques :

- **Volumétrie et implantation des constructions,**

Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, du recul par rapport aux voies et emprises publiques, du recul par rapport aux limites séparatives, de l'emprise au sol, des constructions sur une même propriété.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères,**

Sont notamment abordés l'aspect des façades, la forme et l'aspect des toitures, les ouvertures. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.

- **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,**

Ce paragraphe régit notamment les clôtures et les plantations, aussi bien sous l'angle paysager, que sous l'angle environnemental.

- **Stationnement.**

Ce paragraphe régit la quantité de place de stationnement exigée, et les modalités d'application de la règle.

▪ Section 3 : Equipements et réseaux

Cette section traite de 2 thématiques :

- **Desserte par les voies publiques ou privés,**

Sont réglementés dans ce paragraphe les accès, et les voiries.

- **Desserte par les réseaux.**

Les réseaux réglementés sont : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduelles des activités, les eaux pluviales, les autres réseaux.

## 1.4.1 Dispositions générales

Le chapitre sur les dispositions générales du PLU s'applique en plus des règles de chaque zone.

Ce chapitre contient notamment :

- Les règles du code de l'urbanisme qui s'appliquent aux autorisations d'urbanisme à l'échelle du territoire en plus des règles du PLU ;
- Les règles d'exception applicables en matière de qualité paysagère et architecturales dans le cadre de la rénovation ou la construction « durable » ;
- Les règles applicables en matière de démolition ;
- Les informations, dispositions applicables et recommandations en matière de risque ;
- La manière dont les règles du PLU s'appliqueront aux aménagements d'ensemble, par dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du CU. Les règles du PLU seront instruites à l'échelle de chaque lot ;
- Les règles applicables en matière d'archéologie préventive ;
- Le régime d'exception aux règles des zones du PLU pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (volumétrie, implantation, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, traitement environnemental et paysager des constructions) ;
- Le règlement applicable aux prescriptions graphiques ajoutées au plan de zonage;
- Le règlement en matière de stationnement :
  - **Les règles en matière de création de stationnement des vélo** imposées par la Loi Climat et Résilience y sont inscrites ;
  - Pour les véhicules motorisés, **un nombre de stationnement publics et privés est imposé pour les constructions d'habitation. Pour les autres destinations, le stationnement doit être adapté aux besoins et à la capacité d'accueil du site.** La mise à disposition de places dédiés à la recharge des véhicules électriques y est encouragée.
- Les règles généralisées pour les voiries et accès dans toutes les zones du PLU :
  - Le règlement **interdit la construction sur les parcelles enclavées, sauf avec une servitude de passage ;**
  - La création d'accès et de voirie devra prendre en compte la **sécurité routière**, les portails seront ainsi reculés par rapport à la voirie, et permettre la **défense incendie ;**
  - le règlement impose, en cas de création d'impasse, la mise en place d'une **zone de collecte collective des ordures ménagères** afin d'éviter le passage du camion de collecte dans les impasses.
- les règles concernant la desserte en réseaux:
  - le règlement encadre le raccordement à l'eau potable, d'eaux usées, de piscines et des eaux pluviales **conformément aux réglementations en vigueur.**
  - **L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales est rendue obligatoire pour les nouvelles constructions** et un coefficient d'imperméabilisation des sols est mise en place à la fois pour

répondre à la question de la gestion des eaux pluviales mais aussi à la conservation d'îlot de fraîcheur au sein de la densification.

- Les aménagements devront **prévoir le raccordement des constructions au réseau de fibre optique.**

## 1.4.2 La zone urbaine

**Sont classés dans les zones « U », au titre du Code de l'Urbanisme, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».**

La zone urbaine du PLU d'Archigny comprend 2 secteurs :

**La zone UA** qui correspond à la zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité, etc.), correspondant aux parties anciennes du bourg, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et sous forme d'étalement linéaire le long des axes routiers. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua.

### 1.4.2.1 La zone UA

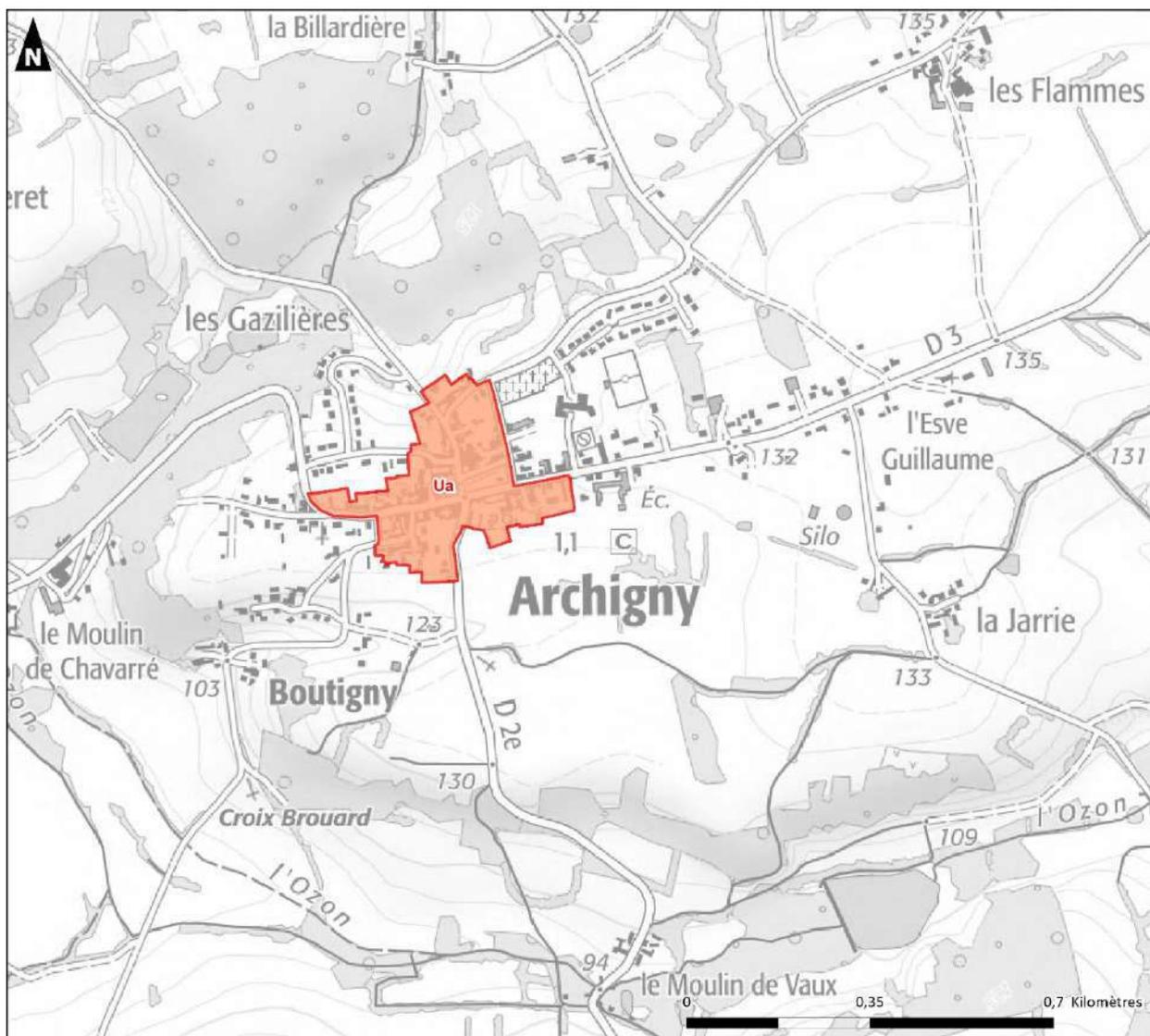
### Extrait(s) du règlement graphique



Commune d'Archigny (86)  
Plan Local d'Urbanisme  
Centre



### Plan de zonage mettant en évidence les zones Ua



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

 Commune d'Archigny

 Ua - Zone urbaine correspondant au centre ancien de la commune

### Justifications du règlement graphique

La **zone UA** correspond à la partie centrale du tissu ancien d'Archigny qui s'est construit de part et d'autre de l'Avenue des Acadiens.

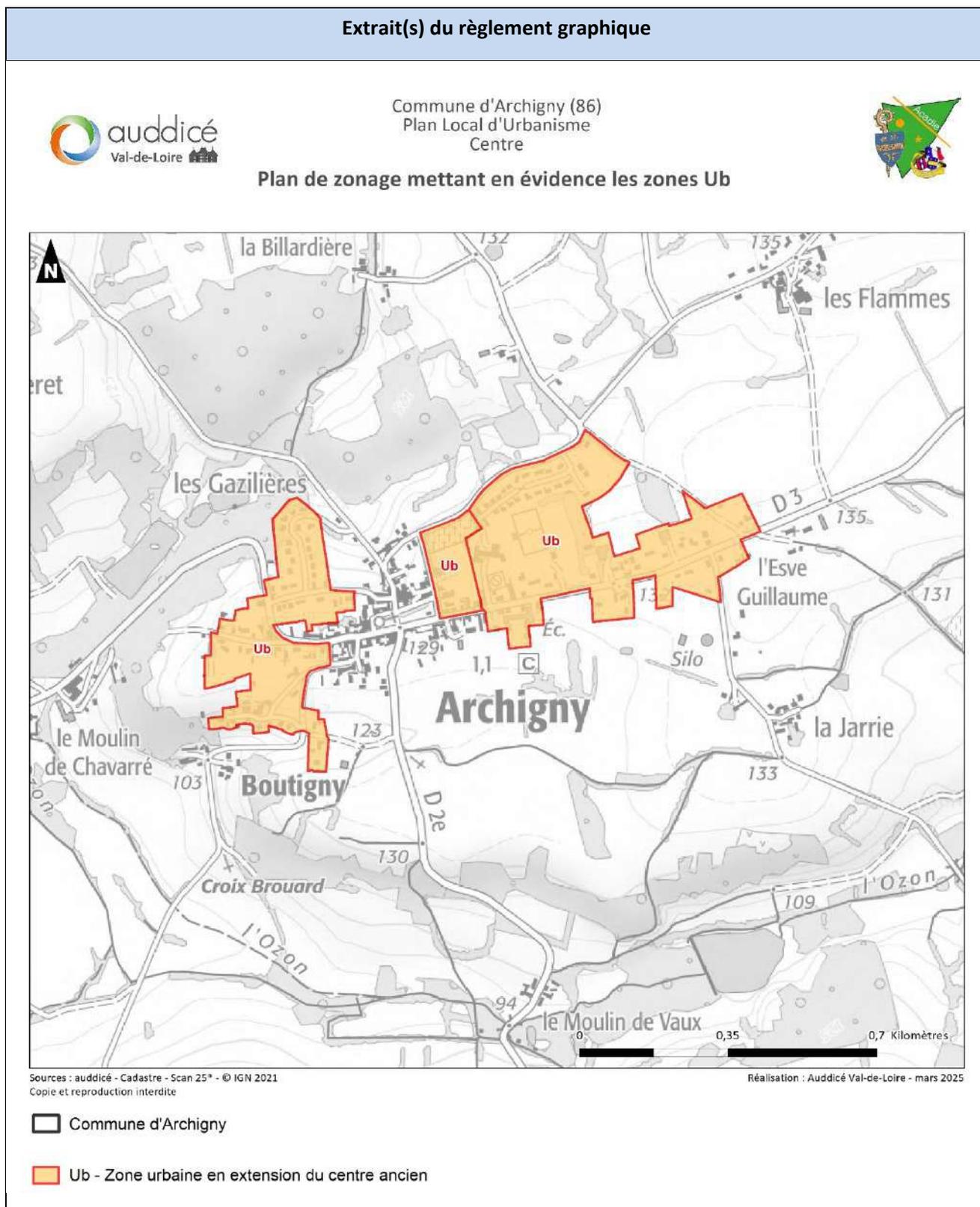
Elle se caractérise par **une densité importante** et une **mixité fonctionnelle** (habitat, commerces, services).

Cette zone a peu évolué depuis le dernier document d'urbanisme. Les règles ont été retravaillées mais l'objectif reste bien de préserver cette zone ancienne et patrimoniale. Ainsi elle présente des règles un peu plus strictes que la zone UB que ce soit en termes d'implantation, de hauteur que de qualité urbaine et paysagère.

**Le règlement de la zone UA répond aux orientations ci-dessous du PADD :**

- **Reconnaître l'identité d'Archigny et s'inscrire dans une évolution qualitative :** le bourg d'Archigny constitue un patrimoine de la commune. Les règles de la zone UA ont été édictées afin de préserver le caractère du bourg : ses implantations à l'alignement, la hauteur des bâtiments, la densité et toutes les caractéristiques architecturales qui lui sont propres. L'objectif étant de trouver l'équilibre entre la possibilité des nouvelles constructions ou des évolutions de l'existant sans démarquer avec le tissu urbain de ce secteur.
- **Affirmer la centralité du bourg :** les règles de la zones UA permettent la mixité fonctionnelle qui caractérise le bourg. Ainsi les commerces et services sont les bienvenus dans cette zone.
- **S'orienter vers la sobriété énergétique du territoire :** la zone UA autorise les installations d'énergie renouvelable, essentiellement les panneaux solaires, sous conditions. Les règles précisent ces conditions et notamment la volonté de ne pas porter atteinte aux bâtiments existants et au paysage.
- **Favoriser des formes d'habitat denses dans le bourg :** les règles disposées en zone UA, et notamment les règles relatives aux implantations et à la hauteur permettent d'augmenter la densité dans ce secteur.

### 1.4.2.2 La zone UB



### Justifications du règlement graphique

La zone UB est délimitée sur les parties les plus récentes du bourg à l'extérieur du secteur UA. Tout comme la zone UA, cette zone est mixte. Elle recense le secteur densifiable du Champs de Foire et une partie du secteur de l'Ecole.

L'objectif de la zone est de donner **plus de libertés aux constructions** qui vont s'y implanter tout en cadrant la densification du secteur par des règles facilitant l'insertion paysagère de ces constructions dans leur environnement. La zone Ub de cette révision est légèrement plus restreinte que la zone UB de l'ancien document d'urbanisme. Le projet de développement n'ayant pas justifié de besoin foncier supplémentaire aux deux secteurs fléchés, et au tissu urbain pouvant se densifier, les secteurs Ub non construits en frange du centre bourg ont été réduit.

**La destination de la zone est mixte**, permettant de répondre aux différents objectifs affichés au PADD que ce soit en termes de croissance démographique, de diversification de l'offre en logements, préservation d'une offre en commerces équipements et services de proximité, etc.

**Le règlement de la zone UB répond aux orientations ci-dessous du PADD :**

- **Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 1 164 habitants à l'horizon 2033** : le secteur de la zone UB permet l'accueil de nouveaux logements sous deux formes principales ; la densification ponctuelle du tissu urbain existant et la densification du secteur du Champs de Foire. Concernant le premier point, l'étude de densification a montré un faible potentiel de densification, et la division parcellaire n'est que peu constatée sur le territoire. Cependant, la zone Ub permet cette densification via les règles d'implantation notamment. Concernant le secteur du Champs de Foire, ce dernier est couvert par une OAP permettant d'affirmer les grandes orientations en matière d'aménagement. Le règlement écrit complète cette OAP via des règles d'implantation, des règles de hauteurs et des règles d'aspect architectural des constructions.
- **Permettre la construction de nouveaux logements uniquement dans le bourg** : les règles d'implantation et de hauteur permettent la densification du centre bourg. Les élus n'ont pas souhaité affirmer des règles limitant la densification. Les zones Uh de l'ancien document d'urbanisme ont disparues et n'ont pas laissé place à des zones U, mais a des zones A et N au sein desquelles seules les évolutions de l'existant seront possibles.

#### 1.4.2.3 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone U

##### Justification du règlement écrit dans la Zone U

Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
--------------	------------	---------------------------------

<b>Destination, usages des sols et natures d' activités</b>	Destinations et sous-destinations	<p><b>Sont autorisées en zone U les destinations qui correspondent à son caractère urbain</b> : habitation, commerce et activités de service (sauf le commerce de gros), équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sous certaines conditions.</p> <p><b>Les zones UA, UB sont mixtes et peuvent accueillir l'ensemble de ces destinations compatibles avec l'habitat, exceptées les activités de commerces de gros.</b> De même les activités industrielles et les entrepôts sont autorisés sous réserves d'être compatibles avec le tissu résidentiel. L'objectif est de préserver la mixité des fonctions qui existent déjà, en n'empêchant pas les nouvelles implantations d'entreprises ou d'équipements. En zones UA et UB, les conditions énoncées veillent à ce que les activités économiques présentées soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.</p>
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Dans l'ensemble de la zone, <b>certains usages générateurs de nuisances sont interdits</b>, ainsi que les activités dites « agricoles ».</p>
	Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Aucune disposition réglementaire n'est précisée dans ce chapitre. La politique de la commune reste de permettre l'implantation de logements sociaux sans la rendre obligatoire. Archigny ne ferme pas la porte aux logements sociaux, mais la commune est aussi bien consciente que pour l'heure il n'y a pas de bailleurs sociaux souhaitant développer un programme sur la commune. Un programme a déjà été réalisé dans les dix dernières années, et répond aux besoins de la commune.</p> <p>Concernant la mixité fonctionnelle, celle-ci se retrouve parfaitement sur le secteur de l'école, où les élus ont souhaité conforter leur équipement avec une zone permettant d'accueillir un ou deux commerces ainsi que de nouveaux logements. L'implantation de commerce serait d'ailleurs une opportunité de développer quelques petits logements à l'étage. Néanmoins, les élus n'ont pas souhaité graver ces objectifs dans le marbre en raison de l'absence de certitude quant à l'évolution de ce secteur. C'est pourquoi cette mixité n'est pas traitée dans le règlement écrit, mais dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>

<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p> <p><b>Hauteurs :</b></p> <p><b>La réglementation des hauteurs est différente selon les secteurs, afin de prendre en compte les spécificités urbaines et architecturales de chacun d'entre eux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>En UA:</b> la hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage, <u>ceci dans le but d'assurer l'harmonie des hauteurs observées dans le bourg ancien.</u></li><li>- <b>En UB:</b> la hauteur maximale est limitée à 10 mètres au faîtage. <u>Ceci d'encadrer à minima les nouvelles constructions et/ou surélévation qui pourraient impacter le patrimoine et la qualité du bourg.</u></li></ul> <p><b>Recul par rapport aux voies et emprises publiques :</b></p> <p><b>En zone UA,</b> <u>afin de poursuivre le front bâti du bourg ancien,</u> les implantations sont encouragées à l'alignement. Dans tous les cas l'alignement devra être marqué par une construction minérale qu'il s'agisse de la construction principale, d'une annexe ou bien d'un mur de clôture. Afin de faciliter l'intégration dans le tissu urbain existant, une implantation en cohérence avec les constructions voisines est aussi possible.</p> <p><b>En zone UB,</b> <u>afin de favoriser et d'encadrer la densification,</u> les constructions pourront s'implanter l'alignement ou à une distance minimale de 2 mètre minimum des limites d'emprise publique. Pour les cas de densification, une implantation cohérente avec les constructions voisines pourra être acceptée.</p> <p><b>Recul par rapport aux limites séparatives :</b></p> <p><b>En zones UA et U,</b> les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 3m.</p>
--	---	--

	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Dans ce volet, globalement les élus ont souhaité trouver le bon équilibre entre réglementer et laisser l'opportunité d'intégrer un projet de bonne qualité.</p> <p>Des points sont essentiels, tels que la simplicité de volumes et d'aspect, ou encore la bonne insertion urbaine et paysagère du projet.</p> <p><b><u>Façades :</u></b></p> <p><b>Pour l'ensemble de la zone U</b>, une harmonie des façades devra être recherchée, passant essentiellement par l'alignement des percements et les aspects de la façade, notamment pour les constructions à destination des habitations.</p> <p>Pour les constructions d'une autre destination que l'habitation, le règlement est plus ouvert sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain.</p> <p><b><u>Menuiseries :</u></b></p> <p><b>Pour l'ensemble de la zone U</b>, il est souhaité une harmonisation des ouvertures, aussi bien dans leur rythme, dans les matériaux que dans les coloris. Il est rappelé que les ouvertures doivent être plus hautes que larges.</p> <p><b><u>Toitures :</u></b></p> <p>Il est rappelé que les toitures doivent comporter deux pentes, à l'exception des angles de rues. Les pentes de toitures doivent respecter un angle compris entre 19° et 40°. Les toitures doivent présenter un aspect ardoise ou tuiles de couleur terre cuite.</p> <p>Les toitures plates sont autorisées sous réserve de ne concerner que les seconds volumes.</p> <p>Des règles sont disposées pour encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.</p> <p><b><u>Clôtures :</u></b></p> <p>Dans l'ensemble de la zone U c'est une harmonisation des clôtures et une bonne insertion de ces dernières qui est recherchée. Il est précisé qu'en limite avec les A ou N, les clôtures doivent être perméable et permettre le passage de la petite faune. En limites séparatives, seule la hauteur de la clôture est réglementée à 2m (conformément au code civil).</p>
--	--	---

		<p><b>En zone UA</b>, les clôtures en limite d'espace public ou emprise publique doivent être constituées d'un mur d'une hauteur minimale de 1m80. Son aspect devra s'harmoniser avec les clôtures avoisinantes.</p> <p><b>En zone Ub</b>, les règles sont plus souples, ainsi la clôture pourra être réalisée via un mur, surmontée ou non d'une grille ou dispositif à claire-voie, ou encore d'un grillage doublé d'une haie.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	<p>Le règlement précise que pour tout nouveau projet posant des difficultés d'insertion paysagère, ce dernier pourra s'accompagner d'une intégration végétale.</p> <p>Les élus ont souhaité rappeler que les voies et stationnements doivent être conçus de façon à préserver au maximum les arbres et végétaux de valeur existant.</p> <p>Le règlement est complété par l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques ».</p>

### 1.4.3 La zone à urbaniser

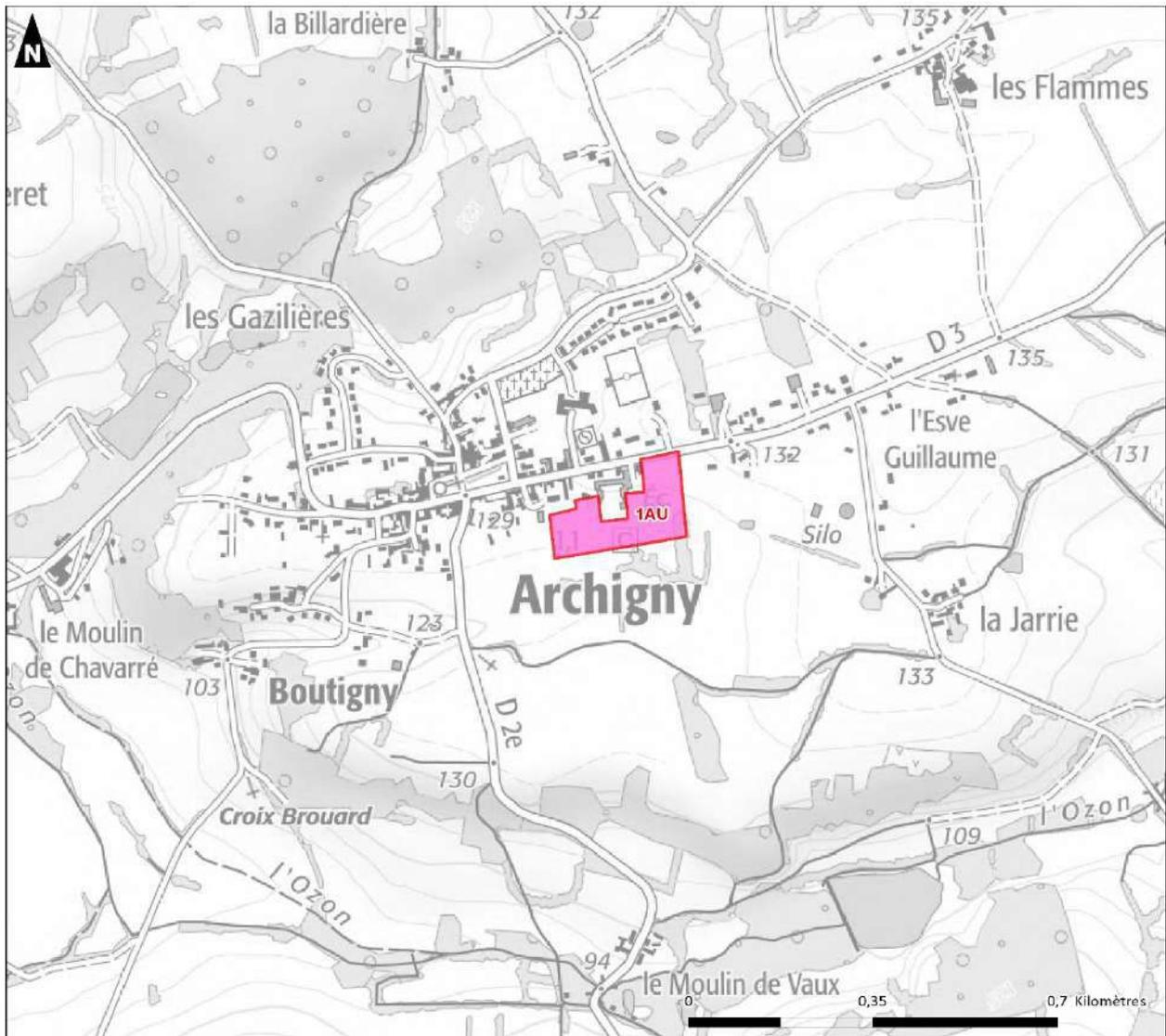
### Extrait(s) du règlement graphique



Commune d'Archigny (86)  
Plan Local d'Urbanisme  
Centre



### Plan de zonage mettant en évidence les zones 1AU



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

-  Commune d'Archigny
-  1AU - Zone à urbaniser à court terme

### Justifications du règlement graphique

La zone 1AU correspond à la partie extensive du secteur de l'Ecole.

Son règlement est calqué sur la zone Ub.

**La destination de la zone est mixte**, permettant de répondre aux différents objectifs affichés au PADD que ce soit en termes de croissance démographique, de diversification de l'offre en logements, préservation d'une offre en commerces équipements et services de proximité, etc.

**Le règlement de la zone 1AU répond aux orientations ci-dessous du PADD :**

- **Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 1 164 habitants à l'horizon 2033** : le secteur 1AU de l'Ecole permet le développement de nouveaux logements en appui d'un équipement existant et d'une éventuelle nouvelle implantation de commerces. Ce secteur permet une plus grande mixité des typologies de logements.
- **Permettre la construction de logements uniquement dans le bourg** : cette zone 1AU permet la construction de nouveaux logements en marge de l'enveloppe urbaine existante et vient recentrer le développement sur le centre bourg.
- **Favoriser des formes d'habitat denses dans le bourg** : les règles concernant les implantations et les hauteurs en zone 1AU sont favorables à la densification et permettent une compacité urbaine.
- **Viser une consommation maximale en extension de 2h** : les règles concernant les implantations et les hauteurs en zone 1AU sont favorables à la densification et permettent une compacité urbaine, ce qui permet de limiter la consommation d'espace à ces deux hectares.

#### 1.4.3.1 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone U

Les règles sont identiques à la zone UB.

#### 1.4.4 La zone agricole

La zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité. Certaines parcelles agricoles étant concernées par des enjeux éco-paysagers importants, elles sont concernées par la zone naturelle afin de préserver les **espaces nécessaires aux continuités écologiques** à l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agricoles mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus.

La zone agricole du PLU d'Archigny comprend :

- Un **sous-secteur Ap** qui intègre les enjeux paysagers en lien avec le patrimoine de la commune. Ce secteur a été défini de part et d'autre de la Ligne Acadienne, sur une distance d'environ 800m, permettant d'y inclure les fermes acadiennes, mais les secteurs autour de l'Abbaye de l'Etoile. Ainsi au sein de cette zone les élus ont souhaité réguler les hauteurs et favoriser l'insertion paysagère des constructions;
- Des **STECAL AI**, qui correspondent à des secteurs patrimoniaux, dont l'évolution vers la valorisation touristique ou de loisirs est autorisée ;

- Et un **STECAL Ay** correspond à une zone commerciale agricole. Il s'agit d'un éleveur qui pratique la vente à la ferme, incluant notamment des activités de transformation. Ce dernier ayant des projets d'évolution en lien avec son activité nécessite la création d'un STECAL.

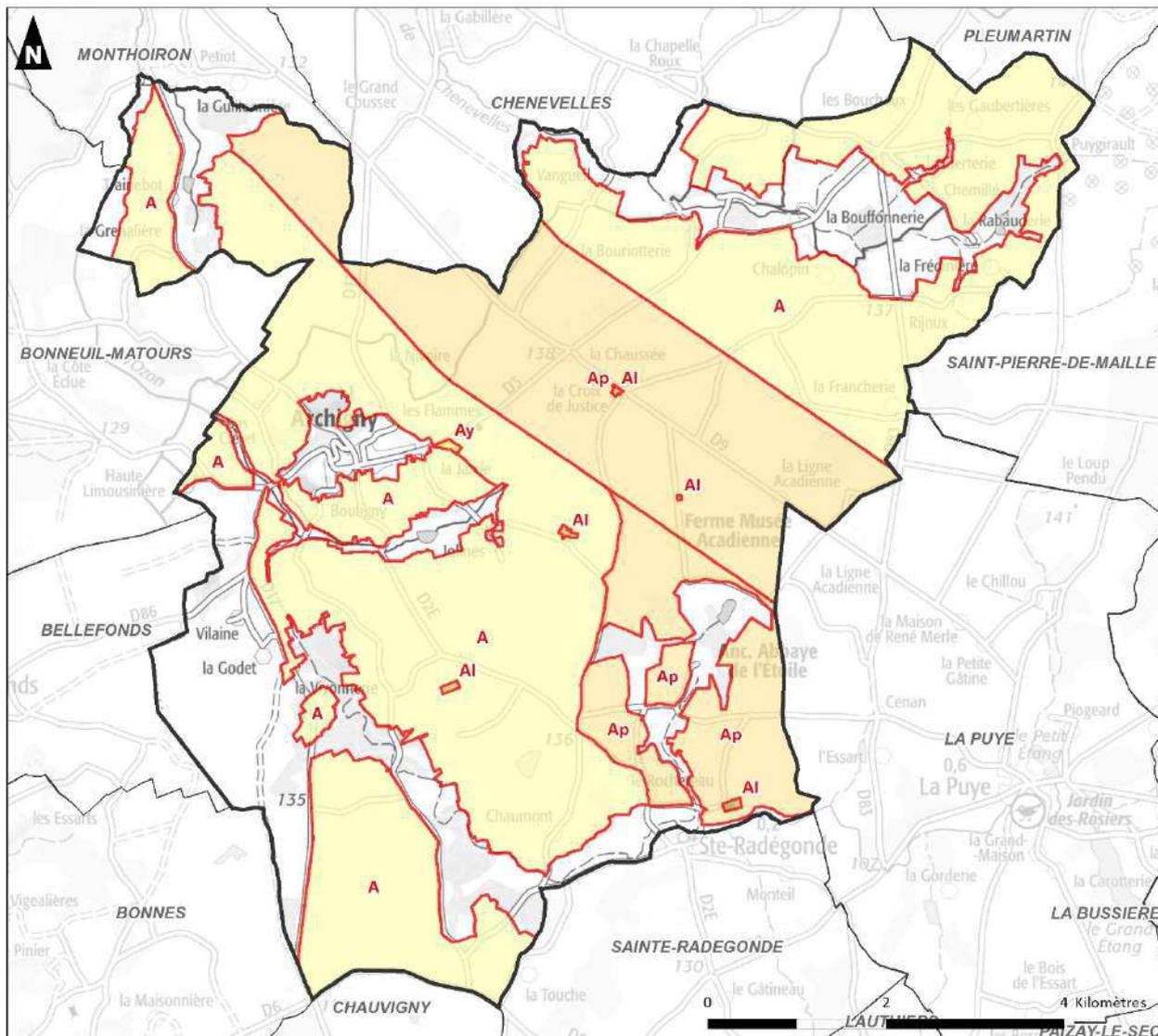
Il faut rappeler que l'ensemble de ces STECALs ne sont que des évolutions à la marge de l'existant.

#### 1.4.4.1 La zone A

Extrait(s) du règlement graphique
La zone agricole



Plan de zonage mettant en évidence les différents secteurs A



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100<sup>m</sup> - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

□ Commune d'Archigny

Les différents secteurs agricoles

- A - Zone agricole à préserver
- AI - Zone agricole à vocation de loisirs et de tourisme
- Ap - Zone agricole protégée
- Ay - Zone agricole à vocation d'activité économique et artisanale

### 1.4.4.2 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone A

#### Justifications du règlement graphique de la zone A

La zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité.

L'objectif de la zone est de permettre le bon fonctionnement de l'activité agricole sur la commune.

De manière générale, seules les constructions à vocation agricoles sont autorisées dans la zone A. Néanmoins, quelques particularités règlementaires autorisées par le Code de l'Urbanisme ont été reprises dans le règlement d'Archigny.

Quelques habitations isolées se situent en zone A. Il s'agit alors de permettre leur évolution de façon mesurée et encadrée.

Suite au diagnostic agricole, le règlement reprend en zone A les exploitations agricoles existantes, sauf pour celles qui peuvent être situées en zone NATURA2000.

**Le règlement de la zone A répond aux orientations ci-dessous du PADD :**

- **Préserver et permettre la mise en valeur du patrimoine bâti :** la zone Ap permet de répondre à cet objectif, notamment via les règles disposées en matière de hauteur et de nécessité d'insertion paysagère des projets au sein de ce sous-secteur.
- **Permettre le développement touristique et/ou économique de certains sites remarquables :** les STECAL A1 permettent de répondre à cet objectif via la possibilité de faire évoluer certains ensembles bâtis vers une destination touristique.
- **Préserver la Ligne Acadienne, élément clé du tourisme Archignois :** le secteur élargi de la ligne Acadienne est reconnu en zone Ap. Les dispositions règlementaires de la zone Ap insistent sur la nécessité de l'insertion paysagère de toute nouvelle construction, ou évolution de l'existant afin de ne pas impacter le grand paysage de la Ligne Acadienne.
- **Préserver le caractère agricole de la commune :** la zone agricole est le règlement de base de la commune. Ont été soustraits de la zone agricole, les secteurs urbanisés et constructibles, et les zones naturelles justifiées. La zone agricole permet l'implantation et l'évolution justifiée des exploitations agricoles. Elle préserve aussi de nouvelles constructions non agricoles sur ces espaces. Des règles sont précisées quant à l'évolution mesurée des habitations existantes en zone A, permettant ainsi de limiter la consommation de ces espaces et leur mitage.
- **Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles :** la présente révision du PLU a supprimé des zones 1 AU et 2 AU qui ne sont pas justifiées par le projet. Cela permet de redonner pleinement la vocation agricole de ces terrains.
- **Permettre la création et le développement des sites d'exploitation agricole :** la zone A autorise, sous réserve de justification, la construction de nouveaux bâtiments agricoles ainsi que l'évolution des bâtiments existants. Il faut rappeler que, même au sein de la zone agricole, un projet de construction agricole doit recevoir un avis favorable de la Chambre d'Agriculture.
- **Viser une consommation maximale en extension urbaine de 2 ha :** cet objectif, traduit via la zone 1AU, permet de limiter la consommation des espaces agricoles.

Justification du règlement écrit dans la zone A		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	<b>Afin de préserver le caractère de la zone, les destinations et sous-destinations autorisées sont très peu nombreuses.</b> De manière générale sont autorisés les constructions à vocation agricole (en lien et nécessaires à l'activité agricole), les évolutions des habitations existantes (annexes et extensions) sous conditions, les abris pour animaux non liés à une activité agricole ; et les constructions à vocation d'équipement publique ou à vocation d'intérêt général.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<b>Au sein des zones AI,</b> sont autorisées les nouvelles constructions à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous conditions d'être liées aux activités de tourisme et de loisirs, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique. L'ensemble des projets exprimés dans ces secteurs AI est la possibilité de pouvoir mettre en valeur les bâtiments existants dans une vocation d'hébergement touristique.  <b>Au sein de la zone Ay,</b> sont autorisées les nouvelles constructions à vocation « artisanat et commerce de détail » sous réserve d'être une activité complémentaire à l'activité principale, que la construction présente une bonne insertion paysagère, et que la desserte par les réseaux soit suffisante. En effet, cette zone répond à une activité existante d'élevage de volailles situé à l'est du bourg d'Archigny. Cet agriculteur a développé son activité et réalise notamment de la transformation de produits (incluant la nécessité de laboratoires de transformation) et de la vente à la ferme (incluant la nécessité de bâtiments pour la vente).
	Mixité fonctionnelle et sociale	Pas de dispositions règlementaires particulières.

<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p><b>La constructibilité de la zone A est limitée. Les règles de volumétrie et l'implantation des constructions sont écrites en application du code de l'urbanisme.</b></p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p><b>En secteurs A et Ap</b>, les évolutions des habitations existantes sont conditionnées de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les annexes jusqu'à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (toutes annexes comprises) à la date d'approbation du PLU,</li><li>- Les extensions emprise au sol totale de 160 m<sup>2</sup> pour les surfaces initiales de moins de 120m<sup>2</sup> et 30% de la surface initiale pour les surfaces initiales de plus de 120m<sup>2</sup>. Il est rappelé que l'extension ne doit pas permettre de doubler l'emprise au sol de la construction initiale</li><li>- Les abris pour animaux (qui ne sont pas en lien avec une activité agricole) 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li></ul> <p><b>En secteur AI</b>, les emprises au sol cumulées ne pourront être supérieures à 500m<sup>2</sup>.</p> <p><b>En secteur Ay</b>, l'emprise au sol cumulée ne pourra être supérieure à 1500m<sup>2</sup>.</p> <p><b><u>Hauteur</u></b></p> <p><b>En zone A et Ay</b>, la hauteur des extensions des habitations est limitée à 10m au faîtage, et les annexes à 5 m au faîtage. Pour les activités agricoles et/ou artisanale en lien avec l'activité agricoles la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 11 m.</p> <p><b>En zone Ap</b>, ces hauteurs sont réduites, à 6m au faîtage pour les extensions des habitations, à 4m au faîtage pour leurs annexes, et à 6m pour toutes les autres constructions. <b><u>Ces règles sont une traduction de l'enjeu de préservation de l'environnement paysager autour de la Ligne Acadienne et de l'Abbaye de l'Etoile.</u></b></p> <p><b>En zone AI</b>, les extensions des habitations sont limitées à 10 m au faîtage, les extensions à 5 m et les autres constructions à 10m.</p> <p><b><u>Recul par rapport aux voies et emprises publiques :</u></b></p> <p>Les nouvelles constructions et les extensions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3m de l'alignement, soit à l'alignement existant. Les nouveaux logements de fonction agricoles doivent s'implanter dans une bande de 20 m depuis l'alignement pour éviter le mitage foncier, sauf en cas de changement de destination.</p>
--	---	---

		<p><b><u>Recul par rapport aux limites séparatives :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et extensions doivent s’implanter en limite ou à 3m de cette dernière. Des conditions particulières sont possibles pour les annexes.</li> </ul> <p><b><u>Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :</u></b></p> <p>Les logements de fonction agricole ne doivent pas s’implanter à plus de 100m des constructions agricoles justifiant la nécessité d’un logement de fonction. Cela permet d’éviter le mitage des terres agricoles.</p> <p>Les annexes à l’habitation dans l’ensemble de la zone A ne doivent pas s’implanter à plus de 30m du bâtiment existant.</p>
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>De façon générale, les nouvelles constructions et évolutions de l’existant devront présenter une bonne insertion paysagère notamment via l’implantation, l’ordonnancement, la volumétrie et l’architecture.</p> <p>Plus particulièrement, dans la zone Ap, en raison des enjeux paysagers, le règlement dispose que toutes nouvelles constructions devra justifier son insertion paysagère qui pourra s’appuyer sur l’implantation des bâtiments, leur volume, les aspects extérieurs des bâtiments et les mesures de paysagement et plantations. En cas de difficulté d’insertion, des prescriptions pourront être apposées au projet.</p> <p><b><u>Façades :</u></b></p> <p>Pour les habitations et leurs annexes, les dispositions règlementaires sont globalement les mêmes qu’en zone UA en référence que caractère ancien de certains bâtiments et hameaux.</p> <p>Concernant les constructions autres que l’habitation le choix des matériaux et des coloris devra permettre une bonne insertion du projet.</p> <p><b><u>Menuiseries :</u></b></p> <p>Les règles sont les mêmes qu’en zone UA.</p> <p><b><u>Toitures :</u></b></p> <p>Les règles sont les mêmes qu’en zone UA.</p> <p><b><u>Clôtures :</u></b></p> <p>Le règlement précise de façon générale la nécessité de conserver les clôtures existantes. Dans le cas de nouvelles clôtures, ces dernières sont limitées à 1m80, leur végétalisation devra être favorisée, et une conception simple et discrète permettra une bonne insertion paysagère de cette dernière.</p>

	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	<p>Le règlement précise que pour tout nouveau projet posant des difficultés d'insertion paysagère, ce dernier pourra s'accompagner d'une intégration végétale.</p> <p>Les élus ont souhaité rappeler que les voies et stationnements doivent être conçus de façon à préserver au maximum les arbres et végétaux de valeur existant.</p> <p>Le règlement est complété par l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques ».</p>
--	--	--

### 1.4.5 Les zones naturelles

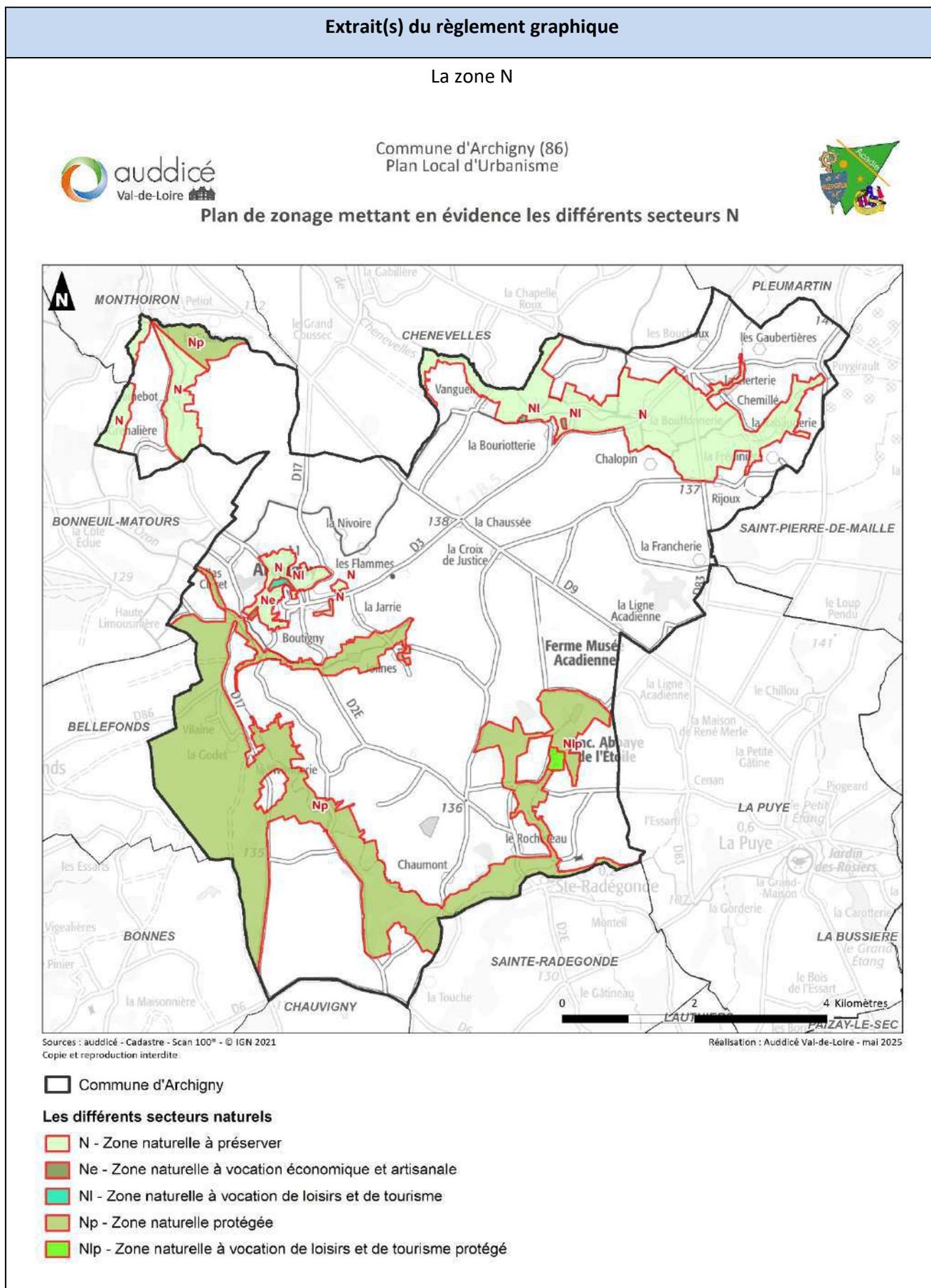
La **zone naturelle** « N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable.

La zone N comprend :

- Un sous-secteur **Np** correspondant à la zone naturelle à protéger de façon plus stricte en raison de ses enjeux écologiques et paysagers. Il s'agit notamment de des zones NATURA 2000 et des secteurs naturels de part et d'autre de la Ligne Acadienne en correspondance avec la zone Ap.
- Trois STECAL **Nl** correspondant à des secteurs naturels qui peuvent être valorisés à vocation touristique et/ou de loisirs. Il s'agit des secteurs de la Talbardière, Les Prés de la Fontaine et le Château de Marsugeau.
- Un STECAL **Nlp** correspondant à un secteur naturel avec des enjeux paysagers et patrimoniaux fort correspondant au secteur de l'Abbaye de l'Etoile. Un projet est en cours pour la valorisation touristique du patrimoine que représente cet ensemble bâti.
- Un STECAL **Ne** correspondant à un secteur naturel au sein duquel une ancienne activité a été réapproprié par une association. Il s'agit du secteur de l'ancienne coopérative laitière qui accueille un projet de tiers lieux. Il est essentiel de pérenniser cette reprise d'activité sur ce secteur emblématique de la commune.

### 1.4.5.1 La zone N



### Justifications du règlement graphique de la zone N

La zone N couvre une grande partie du territoire qui n'est pas urbanisée, et en conséquence des enjeux écologiques et paysagers. En effet, elle s'étend :

- Sur le site NATURA 2000,
- Sur les boisements principaux ;
- Et sur les vallées qui accompagnent des réseaux hydrographiques principaux

L'objectif de la zone est d'assurer du bon fonctionnement écologique des espaces à dominante naturelle de la commune.

De manière générale, très peu de possibilités en constructions sont données dans la zone N. Seules les constructions concourant au bon fonctionnement et à la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue sur le territoire y sont autorisées. Néanmoins, quelques particularités réglementaires autorisées par le Code de l'Urbanisme ont été reprises dans le règlement de PLU d'Archigny.

Certains écarts construits sont couverts par cette zone naturelle, permettant l'évolution de l'existant sous conditions.

Le règlement de la zone N est rédigé de manière à limiter au maximum la constructibilité des secteurs et préserver au mieux leur fonctionnement écologique.

**Le règlement de la zone N répond aux orientations ci-dessous du PADD :**

- **Préserver le patrimoine naturel** : les éléments les plus forts du patrimoine naturel de la commune sont classés en zone N ;
- **Préserver la Ligne Acadienne, éléments clé du tourisme Archignois** : à l'instar de la zone Ap, les secteurs naturels les plus proches de la ligne Acadienne, mais aussi de l'Abbaye de l'Etoile sont classés en zone N.
- **Favoriser le développement de la biodiversité et s'inscrire dans la trame verte et bleue** : la zone naturelle et ses sous-secteurs permet de protéger les espaces naturels participant à la trame verte et bleue et aux continuités écologiques ;
- **Viser une consommation maximale en extension urbaine de 2 ha** : en réduisant la consommation d'espace au juste besoin, le projet préserve les espaces naturels.

### 1.4.5.2 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone N

#### Justification du règlement écrit dans la zone N

Justification du règlement écrit dans la zone N		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU

<b>Destination, usages des sols et natures d' activités</b>	Destinations et sous-destinations	<p><b>Afin de préserver le caractère de la zone, les destinations et sous-destinations autorisées sont limitées au locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, aux exploitations forestières et aux extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas créer de nouvelles habitations, sauf par le changement de destination.</b></p> <p><b>Seuls les STECAL permettent des constructions d'autres destination en lien avec l'activité qui est existante.</b></p>
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>De manière générale les aménagements futurs ne devront pas créer de nuisances ou de risques conséquents sur les biens, les personnes et la biodiversité, ne pas aggraver le risque d'inondation et être compatible avec les activités agricoles de la zone et avec les équipements publics ou d'intérêt général existant.</p> <p><b>En zone NI et Nlp,</b> sont autorisées les constructions à destination d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être en lien avec le loisir ou le tourisme, et les hébergements hôteliers et touristique.</p> <p><b>En zone Ne,</b> sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail.</p>
	Mixité fonctionnelle et sociale	<p>Pas de dispositions règlementaires particulières.</p>
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<p><b>La constructibilité de la zone N est limitée. Les règles de volumétrie et l'implantation des constructions sont écrites en application du code de l'urbanisme.</b></p> <p><b><u>Emprise au sol</u></b></p> <p><b>En secteurs N et Np,</b> les évolutions des habitations existantes sont conditionnées de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes jusqu'à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (toutes annexes comprises) à la date d'approbation du PLU,</li> <li>- Les extensions emprise au sol totale de 160 m<sup>2</sup> pour les surfaces initiales de moins de 120m<sup>2</sup> et 30% de la surface initiale pour les surfaces initiales de plus de 120m<sup>2</sup>. Il est rappelé que l'extension ne doit pas permettre de doubler l'emprise au sol de la construction initiale</li> <li>- Les abris pour animaux (qui ne sont pas en lien avec une activité</li> </ul>

agricole) 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**En secteur NI**, les emprises au sol cumulées ne pourront être supérieures à 300m<sup>2</sup>.

**En secteur Nlp**, l'emprise au sol cumulée ne pourra être supérieure à 1500m<sup>2</sup>.

**En secteur Ne**, les emprises au sol cumulées ne pourront être supérieures à 300m<sup>2</sup>.

#### **Hauteur**

**En zone N, Nlp, NI et Ne** la hauteur des extensions des habitations est limitée à 10m au faitage, et les annexes à 5 m au faitage. Pour les activités agricoles et/ou artisanale en lien avec l'activité agricoles la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 11 m.

**En zone Np**, ces hauteurs sont réduites, à 6m au faitage pour les extensions des habitations, à 4m au faitage pour leurs annexes, et à 6m pour toutes les autres constructions. **Ces règles sont une traduction de l'enjeu de préservation de l'environnement paysager autour de la Ligne Acadienne et de l'Abbaye de l'Etoile.**

#### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les nouvelles constructions et les extensions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3m de l'alignement, soit à l'alignement existant. Les nouveaux logements de fonction agricoles doivent s'implanter dans une bande de 20 m depuis l'alignement pour éviter le mitage foncier, sauf en cas de changement de destination.

#### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

- Les constructions et extensions doivent s'implanter en limite ou à 3m de cette dernière. Des conditions particulières sont possibles pour les annexes.

#### **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :**

Les logements de fonction agricole ne doivent pas s'implanter à plus de 100m des constructions agricoles justifiant la nécessité d'un logement de fonction. Cela permet d'éviter le mitage des terres agricoles.

Les annexes à l'habitation dans l'ensemble de la zone N ne doivent pas s'implanter à plus de 30m du bâtiment existant.

	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>De façon générale, les nouvelles constructions et évolutions de l'existant devront présenter une bonne insertion paysagère notamment via l'implantation, l'ordonnancement, la volumétrie et l'architecture.</p> <p>Plus particulièrement, dans la zone Np, en raison des enjeux paysagers, le règlement dispose que toutes nouvelles constructions devront justifier son insertion paysagère qui pourra s'appuyer sur l'implantation des bâtiments, leur volume, les aspects extérieurs des bâtiments et les mesures de paysagement et plantations. En cas de difficulté d'insertion, des prescriptions pourront être apposées au projet.</p> <p><b>Façades :</b> Pour les habitations et leurs annexes, les dispositions règlementaires sont globalement les mêmes qu'en zone UA en référence que caractère ancien de certains bâtiments et hameaux. Concernant les constructions autres que l'habitation le choix des matériaux et des coloris devra permettre une bonne insertion du projet.</p> <p><b>Menuiseries :</b> Les règles sont les mêmes qu'en zone UA.</p> <p><b>Toitures :</b> Les règles sont les mêmes qu'en zone UA.</p> <p><b>Clôtures :</b> Le règlement précise de façon générale la nécessité de conserver les clôtures existantes. Dans le cas de nouvelles clôtures, ces dernières sont limitées à 1m80, leur végétalisation devra être favorisée, et une conception simple et discrète permettra une bonne insertion paysagère de cette dernière.</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Le règlement précise que pour tout nouveau projet posant des difficultés d'insertion paysagère, ce dernier pourra s'accompagner d'une intégration végétale.</p> <p>Les élus ont souhaité rappeler que les voies et stationnements doivent être conçus de façon à préserver au maximum les arbres et végétaux de valeur existant.</p> <p>Le règlement est complété par l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques ».</p>

## 1.4.6 Justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS

Le tableau ci-dessous reprend les éléments réglementaires obligatoires dans le cadre des changements de destination (art. L151-11 du CU), des extensions des habitations existantes (art. L151-12 du CU) et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (art. L151-13 du CU).

<b>Changements de destination des constructions</b>		<b>Aucun bâtiment identifié</b>
<b>Extensions et annexes des habitations en zone A et N</b>	<b>Zones concernées</b>	Ensemble de la zone A et N
	<b>Zone d'implantation</b>	<b>Annexes</b> : limitées dans un rayon de 30 m autour de l'habitation <b>Logements de fonction agricoles</b> : 20 m depuis l'alignement en cas de nouvelle construction et 100m maxi de l'un des bâtiments principaux de l'exploitation
	<b>Hauteur</b>	<b>Extension d'habitation</b> : 10m au faîtage <b>Annexes</b> : 5 m au faîtage <b>Abris pour animaux</b> : 3.5m au plus haut <b>Autres constructions</b> : 10 m au faîtage
	<b>Emprises</b>	<b>Annexes à l'habitation</b> : 40m <sup>2</sup> max d'emprise au sol <b>Extension à l'habitation</b> : soit 160m <sup>2</sup> d'emprise au sol max totale pour les constructions de moins de 120m <sup>2</sup> ou 30% de la surface au sol initiale pour les constructions de plus de 120 m <sup>2</sup> <b>Abris pour animaux</b> : 50m <sup>2</sup>
	<b>Densité</b>	Définie par application des règles de volumétrie et d'implantation du PLU.

## 1.4.7 Justification des STECAL

De manière générale, les STECAL de la commune ont été délimités en zone agricole et naturelle sur les activités touristiques qui portent des projets de développement. Cependant, deux STECAL portent sur des activités autres. Le secteur Ay répond à une activité existante d'un éleveur de volaille qui transforme et vend ses produits. Ainsi il s'agit d'une activité de transformation et de commercialisation des produits issus de l'agriculture. Le secteur Ne, correspond au secteur de l'ancienne coopérative laitière. Ces bâtiments, emblématiques et patrimoniaux ont été réinvestis par des associations au titre d'un tiers lieux.

Les contours des STECAL reprenant les emprises consommées par ces activités, tout en leur permettant un modeste développement, ne génèrent **pas de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers**, puisqu'il ne s'agit pas de création d'activité au sein des zones agricoles et naturelles. Le STECAL permet un développement modéré de l'activité, permettant de pérenniser les activités touristiques et économiques, et de répondre à l'objectif des élus dans le cadre du PADD en termes de mise en valeur du patrimoine local et développement touristique.

#### 1.4.7.1 Les STECAL AI

Les STECAL AI sont au nombre de 5 :

- 1/ le Château de la Salle,
- 2/ Le musée de la Ferme Acadienne
- 3/ la Croix de Justice
- 4/ La Bidaudière ;
- 5/ La Maltière

### Localisation

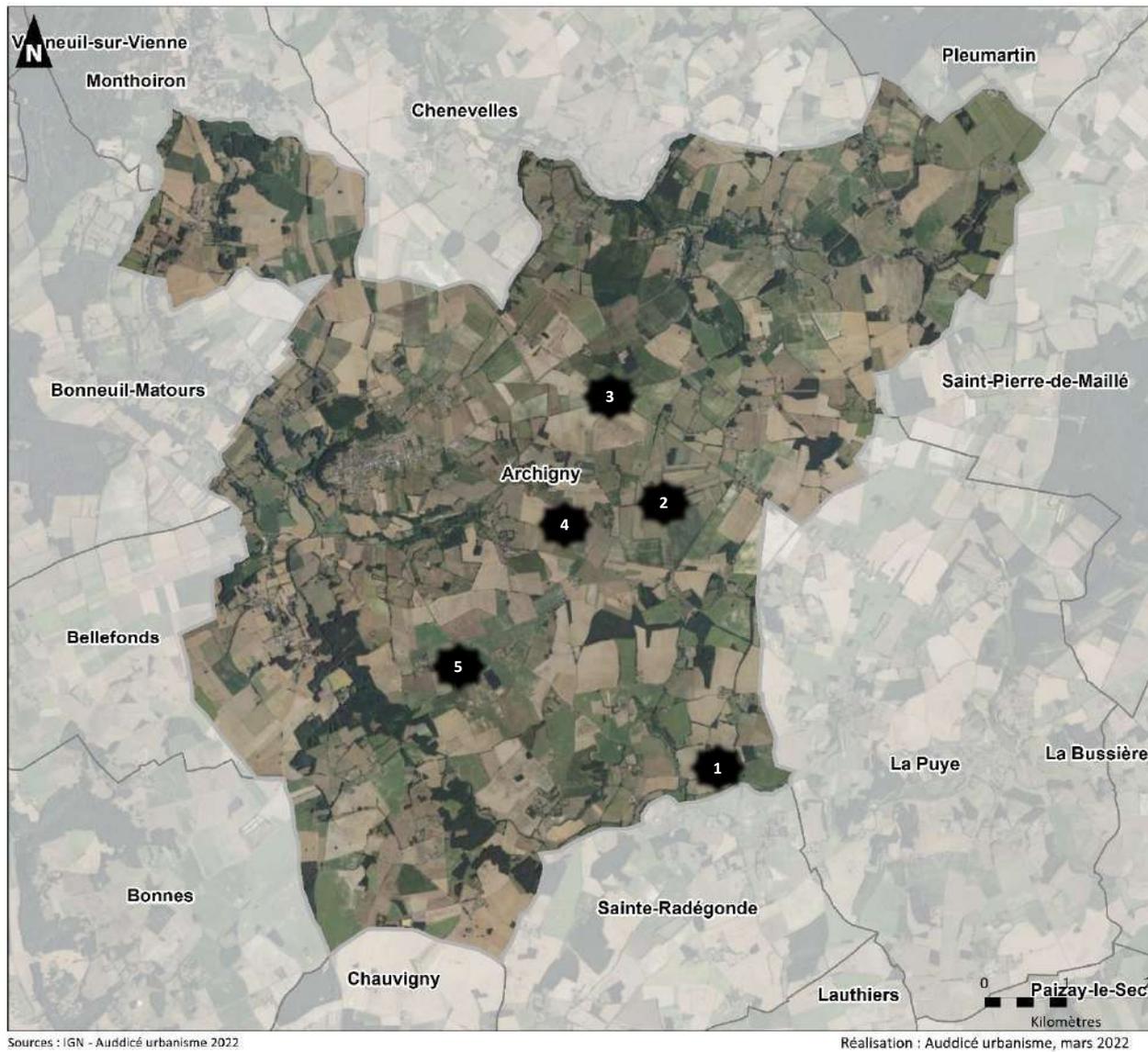
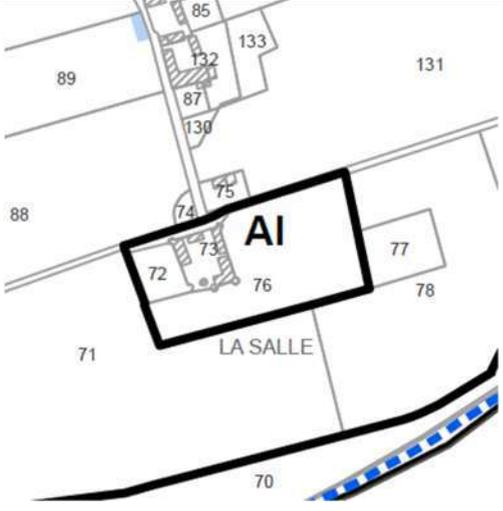


Figure 1. Localisation des 5 STECAL AI

#### ■ Le STECAL AI du Château de la Salle

Le secteur AI du Château de la Salle se situe au Sud de la commune. Il comprend un ensemble bâti remarquable que les propriétaires souhaitent valoriser au titre du tourisme.

	
<p><i>Photo aérienne du site</i></p>	<p><i>Extrait du plan de zonage</i></p>

STECAL AI



Sources : auddicé - Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN - Scan 250° - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

- Commune concernée
- AI, Zone agricole à vocation de loisirs et de tourisme



Figure 2. Localisation du STECAL AI du Château de la Salle



**Figure 3.** Visuel du Château de la Salle

Le STECAL intègre les bâtiments existants et le parc du château. Il représente une surface de l'ordre de 2ha.

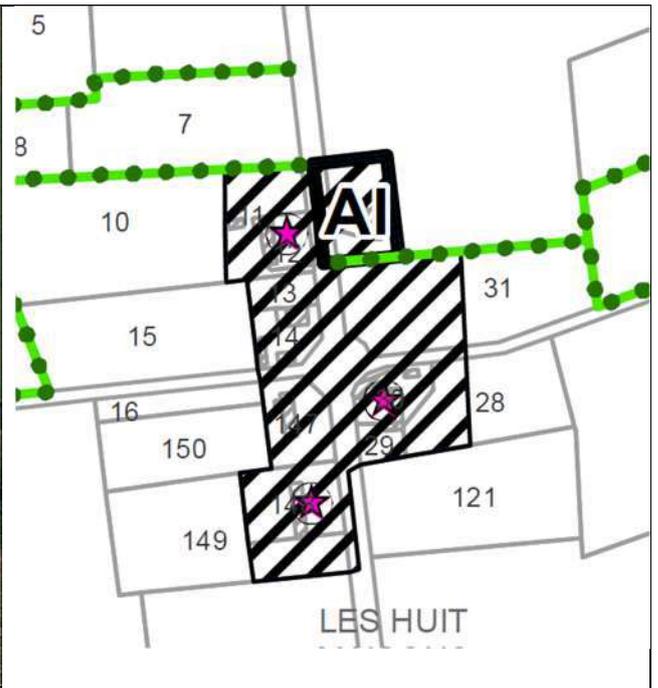
Dans ce STECAL sont autorisées les évolutions des habitations existantes, au même titre que la zone A. Sont également autorisées les constructions à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées aux activités de loisirs et de tourisme, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m<sup>2</sup> (emprise au sol cumulée, comprenant donc aussi les extensions et annexes au titre de l'habitation).

L'objectif de ce STECAL est simplement de permettre la valorisation du site au titre du tourisme.

#### ■ Le STECAL AI du Musée de la Ferme Acadienne

Le secteur AI du Musée de la Ferme Acadienne se situe au centre est de la commune. Il correspond à un ensemble bâti, une ancienne ferme acadienne, qui a été réinvesti pour en faire le musée des fermes acadiennes. Cet ensemble est géré par la Communauté de Communes du Grand Châtelleraut.

	
<p><i>Photo aérienne du site</i></p>	<p><i>Extrait du plan de zonage</i></p>

### STECAL AI



Sources : auddicé - Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN - Scan 250® - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

-  Commune concernée
-  AI, Zone agricole à vocation de loisirs et de tourisme



Figure 4. Localisation du STECAL AI du Musée de la Ferme Acadienne



Figure 5. Visuel du Musée de la Ferme Acadienne

Le STECAL intègre uniquement la maison acadienne accueillant le musée et ses environs proches. Le STECAL représente environ 2000m. L'objectif ici est en premier lieu de reconnaître l'exploitation touristique du site, mais aussi d'en pérenniser le devenir.

Dans ce STECAL sont autorisées les constructions à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées aux activités de loisirs et de tourisme, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m<sup>2</sup> (emprise au sol cumulée).

#### ■ Le STECAL AI de la Croix de Justice

Le secteur AI du secteur de la Croix de Justice se situe au centre nord de la commune. Il comprend un ensemble bâti remarquable que les propriétaires souhaitent valoriser au titre du tourisme. L'ensemble bâti recense notamment une maison acadienne.



Photo aérienne du site	Extrait du plan de zonage
------------------------	---------------------------



Commune d'Archigny (86)  
 Plan Local d'Urbanisme



### STECAL AI



Sources : auddicé - Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN - Scan 250® - © IGN 2021  
 Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

- Commune concernée
- AI, Zone agricole à vocation de loisirs et de tourisme



**Figure 6.** Localisation du STECAL AI du secteur de la Croix de Justice



**Figure 7.** Visuel du secteur de la Croix de Justice

Le STECAL intègre l'ensemble des bâtiments, et notamment la ferme acadienne. Il représente une surface de l'ordre de 9 000m<sup>2</sup>.

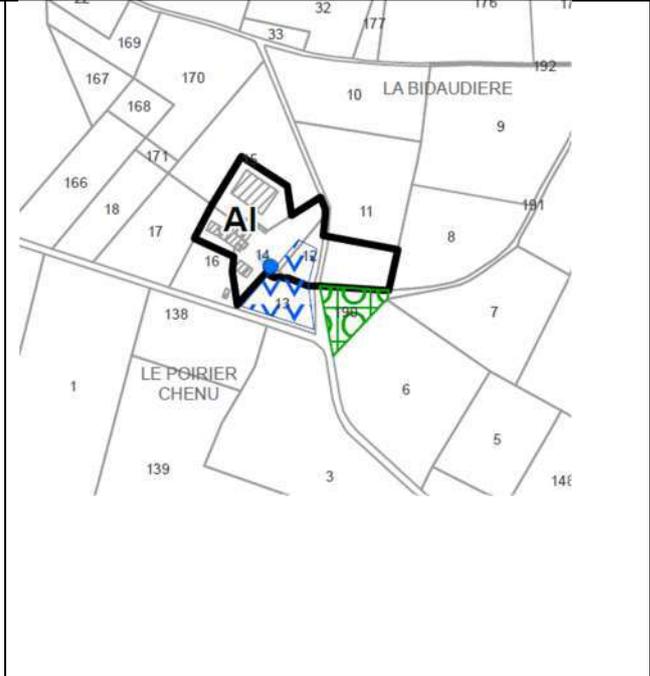
Dans ce STECAL sont autorisées les évolutions des habitations existantes, au même titre que la zone A. Sont également autorisées les constructions à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées aux activités de loisirs et de tourisme, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m<sup>2</sup> (emprise au sol cumulée, comprenant donc aussi les extensions et annexes au titre de l'habitation).

L'objectif de ce STECAL est simplement de permettre la valorisation du site au titre du tourisme.

#### ■ Le STECAL AI de la Bidaudière

Le secteur AI du secteur de la Bidaudière se situe au centre de la commune. Il s'agit d'un ancien siège d'exploitation agricole que les propriétaires souhaitent aujourd'hui valoriser au titre du tourisme.

	
<p><i>Photo aérienne du site</i></p>	<p><i>Extrait du plan de zonage</i></p>

**STECAL AI**



Sources : auddicé - Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN - Scan 250® - © IGN 2021  
 Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

-  Commune concernée
-  AI, Zone agricole à vocation de loisirs et de tourisme



**Figure 8.** Localisation du STECAL AI du secteur de la Croix de Justice

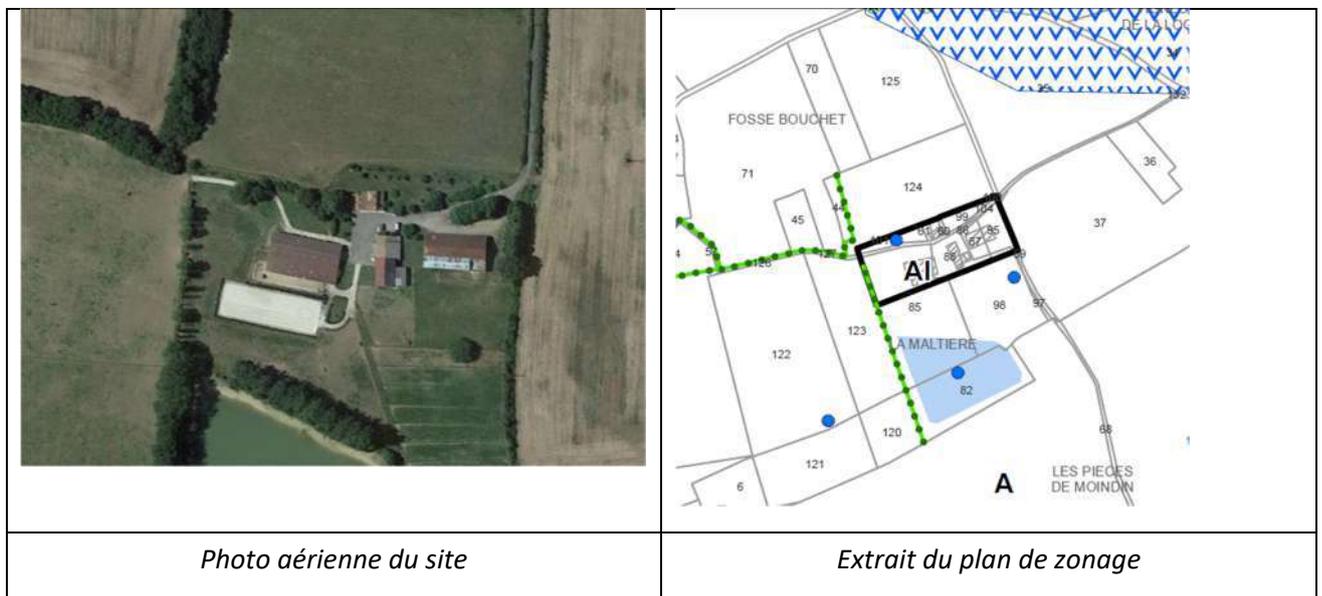
Le STECAL intègre l'ensemble des bâtiments. Il représente une surface de l'ordre de 1.8ha.

Dans ce STECAL sont autorisées les évolutions des habitations existantes, au même titre que la zone A. Sont également autorisées les constructions à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées aux activités de loisirs et de tourisme, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m<sup>2</sup> (emprise au sol cumulée, comprenant donc aussi les extensions et annexes au titre de l'habitation).

### ■ Le STECAL AI de la Maltière

Le secteur AI du secteur de la Maltière se situe au centre sud de la commune. Il s'agit d'un secteur dédié aux loisirs à cheval.



STECAL AI



Sources : auddicé - Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN - Scan 250m - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

-  Commune concernée
-  AI, Zone agricole à vocation de loisirs et de tourisme



Figure 9. Localisation du STECAL AI du secteur de la Maltière

Le STECAL intègre l'ensemble des bâtiments. Il représente une surface de l'ordre de 1.6 ha.

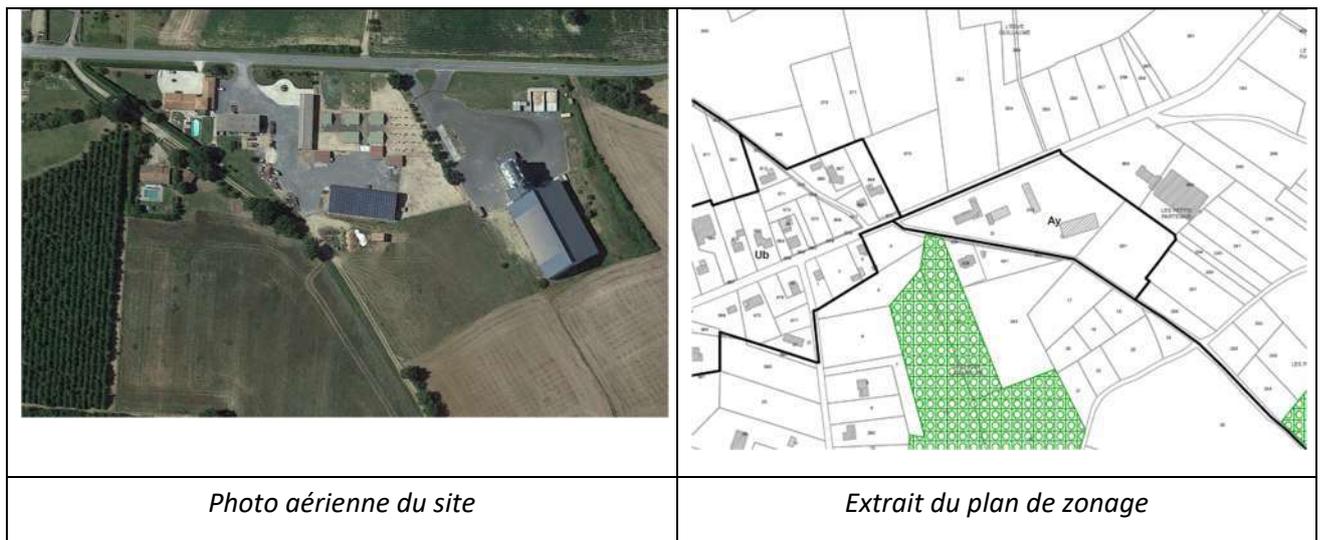
Dans ce STECAL sont autorisées les évolutions des habitations existantes, au même titre que la zone A. Sont également autorisées les constructions à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées aux activités de loisirs et de tourisme, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 500m<sup>2</sup> (emprise au sol cumulée, comprenant donc aussi les extensions et annexes au titre de l'habitation).

L'objectif ici étant de pérenniser l'activité équestre.

#### 1.4.7.2 Le STECAL Ay

Le secteur Ay se situe à l'est du bourg et correspond à une activité agricole d'élevage de volaille, Le Petit Partenais. Une activité de transformation et de vente à la ferme permet de valoriser la production. L'éleveur a fait part d'un projet d'agrandissement nécessitant la construction de nouveaux bâtiments, notamment sur la parcelle 251.



**STECAL Ay**



Sources : auddicé - Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN - Scan 250° - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

- Commune concernée
- Ay, Zone agricole à vocation d'activité économique et artisanale



**Figure 10.** Localisation du STECAL Ay de la Ferme le Petit Partenais

Le STECAL intègre l'ensemble des bâtiments existants et la parcelle 251 sur laquelle est projeté le projet d'extension. Il représente une surface de l'ordre de 2.5 ha.

Dans ce STECAL sont autorisées, en plus des évolutions de l'habitation, les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 1 500m<sup>2</sup> (emprise au sol cumulée, comprenant donc aussi les extensions et annexes au titre de l'habitation).

L'objectif ici étant de pérenniser l'activité équestre.

### 1.4.7.3 Les STECAL NI

Les STECAL NI sont au nombre de 3 :

- 1/ La Talbardière
- 2/ Les Près de la Fontaine
- 3/ Château de Marsugeault

### Localisation

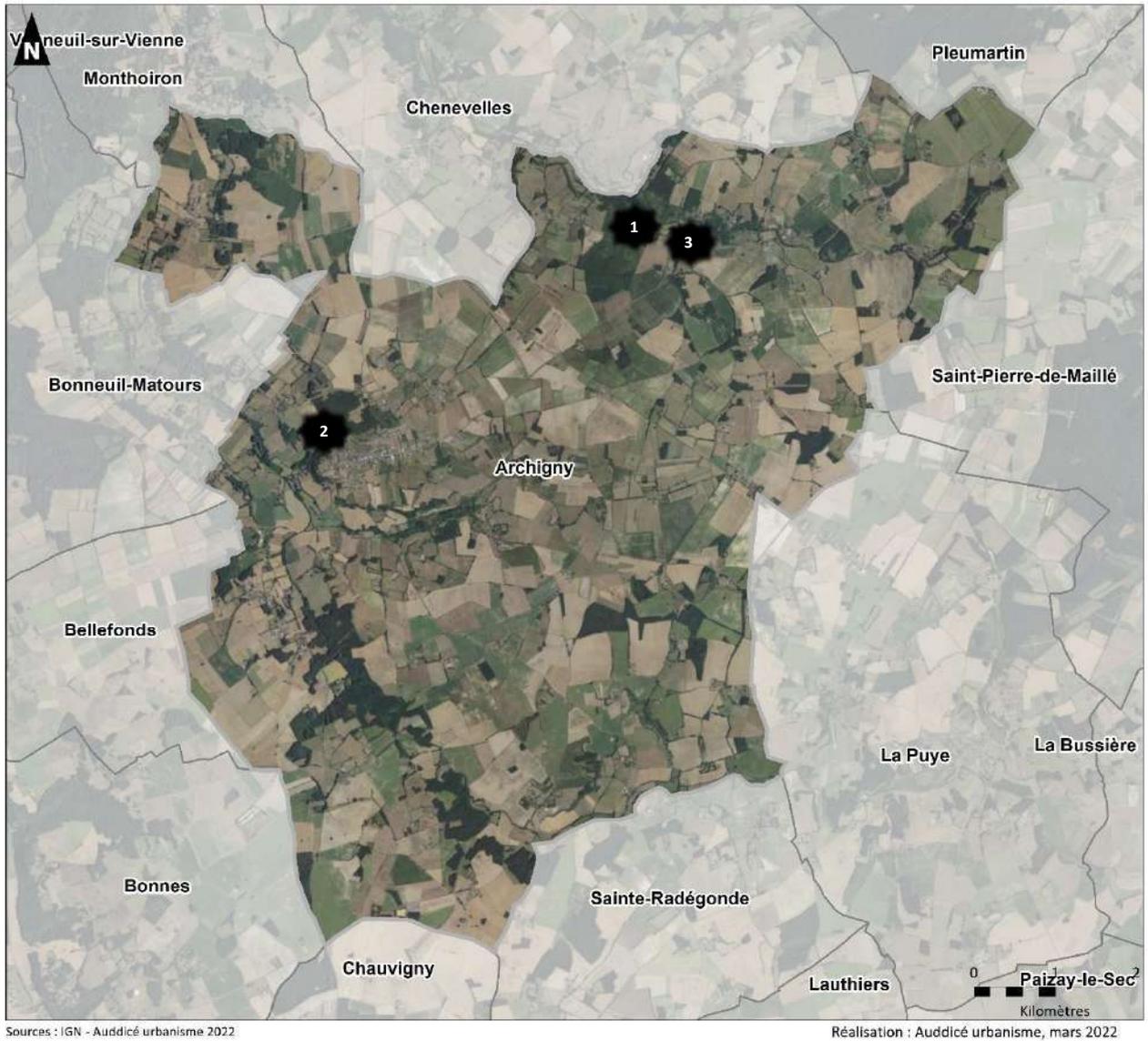


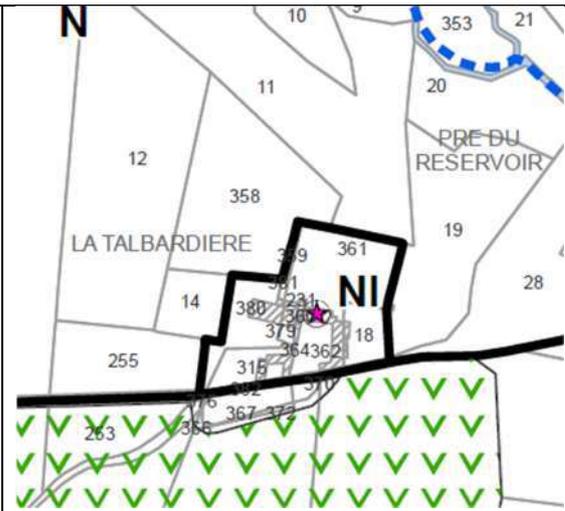
Figure 11. Localisation des STECAL NI

#### ■ Le STECAL NI de la Talbardière

Le secteur NI du site de La Talbardière se situe au nord est de la commune. Il comprend un ensemble bâti remarquable que les propriétaires souhaitent valoriser au titre du tourisme.



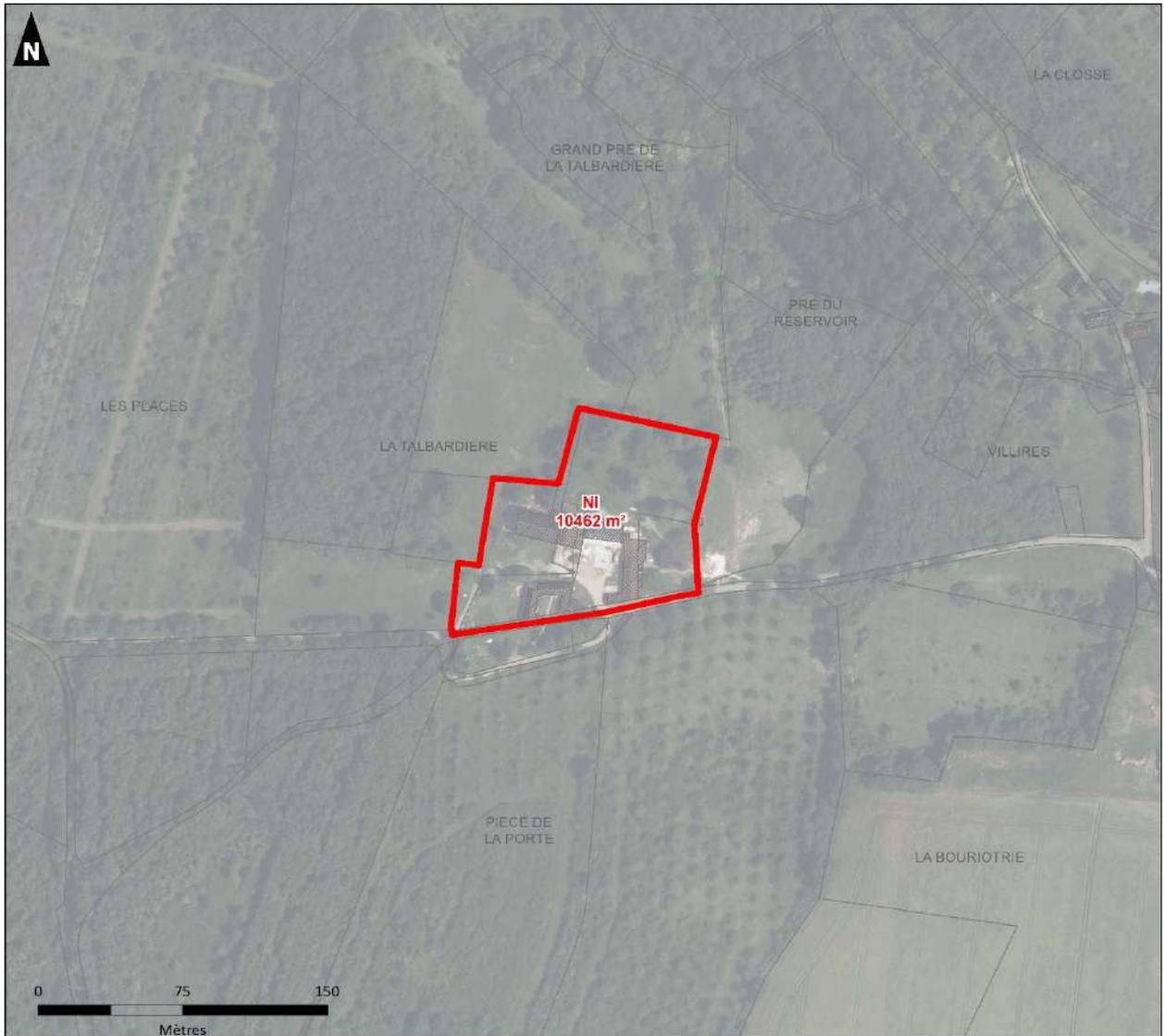
*Photo aérienne du site*



*Extrait du plan de zonage*



### STECAL NI



Sources : auddicé - Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN - Scan 250® - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

-  Commune concernée
-  NI, Zone naturelle à vocation de loisirs et de tourisme



**Figure 12.** Localisation du STECAL AI du Château de la Salle



Figure 13. Visuel du site de La Talbardière

Le STECAL intègre les bâtiments existants du domaine. Il représente une surface de l'ordre de 1ha.

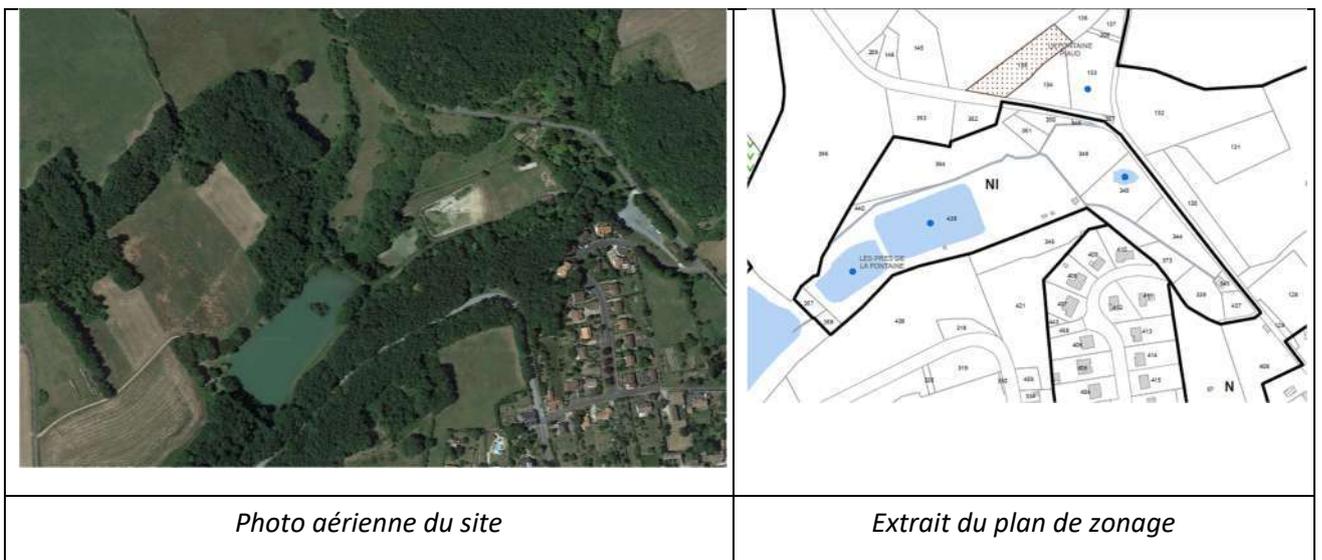
Dans ce STECAL sont autorisées les évolutions des habitations existantes, au même titre que la zone N. Sont également autorisées les constructions à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées aux activités de loisirs et de tourisme, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 300m<sup>2</sup> (emprise au sol cumulée, comprenant donc aussi les extensions et annexes au titre de l'habitation).

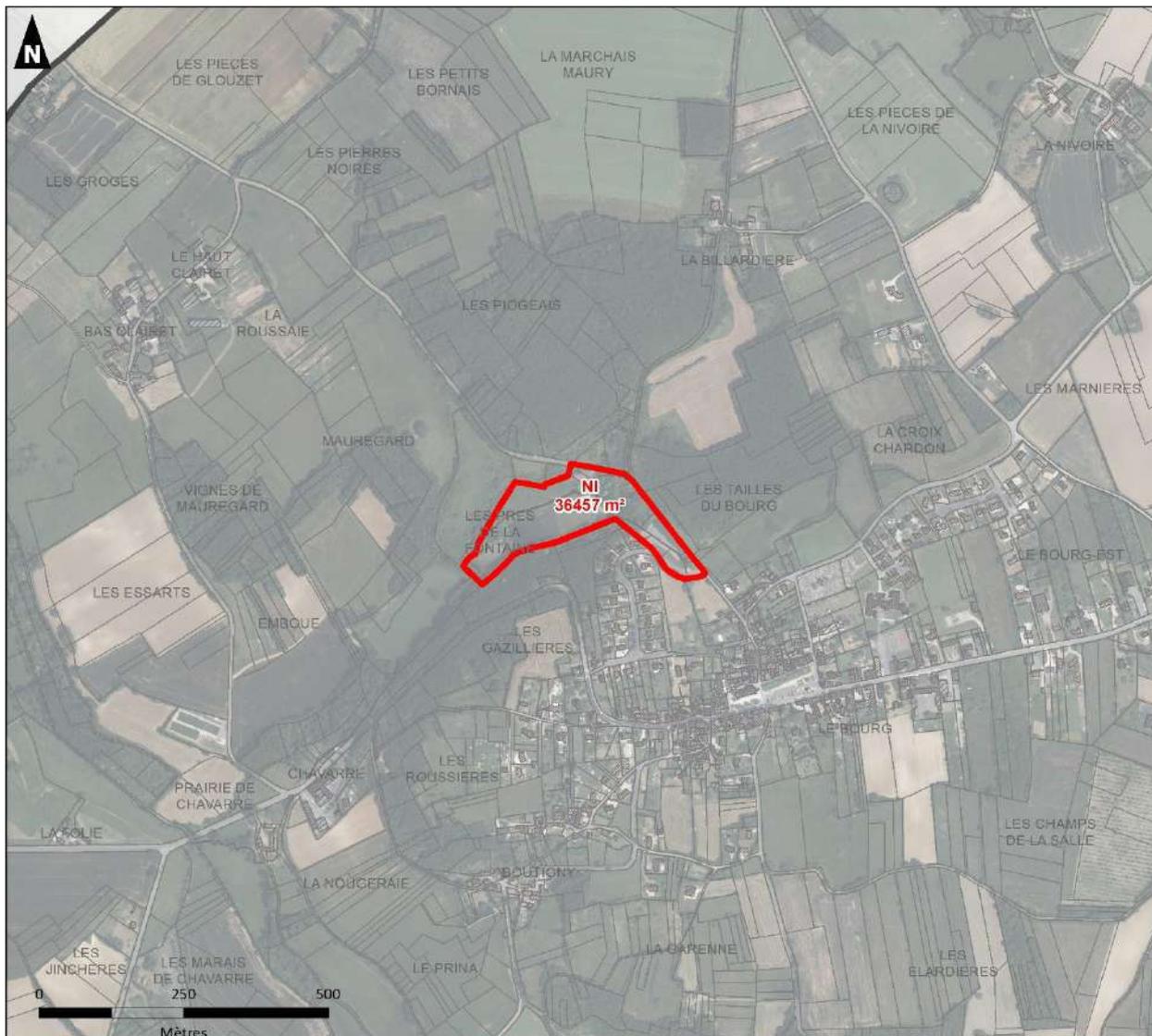
L'objectif de ce STECAL est simplement de permettre la valorisation du site au titre du tourisme.

#### ■ Le STECAL NI des Près de la Fontaine

Le secteur NI du site des Près de la Fontaine correspond à la zone de loisirs au nord du bourg. Cette aire de loisirs accueille aujourd'hui un étang, une aire de camping-car et un restaurant. Le restaurant souffre de ne pouvoir se mettre aux normes. Aussi les élus ont souhaité confirmer cette zone de loisirs aux portes du bourg et à proximité du site de l'ancienne laiterie.



STECAL NI



Sources : auddicé - Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN - Scan 250® - © IGN 2021  
 Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

- Commune concernée
- NI, Zone naturelle à vocation de loisirs et de tourisme



Figure 14. Localisation du STECAL NI du Près de la Fontaine



Figure 15. Visuel de l'entrée du site des Prés de la Fontaine (aire de camping car)

Le STECAL représente 3.6 ha. Il ne comprend qu'un seul bâtiment, celui du restaurant.

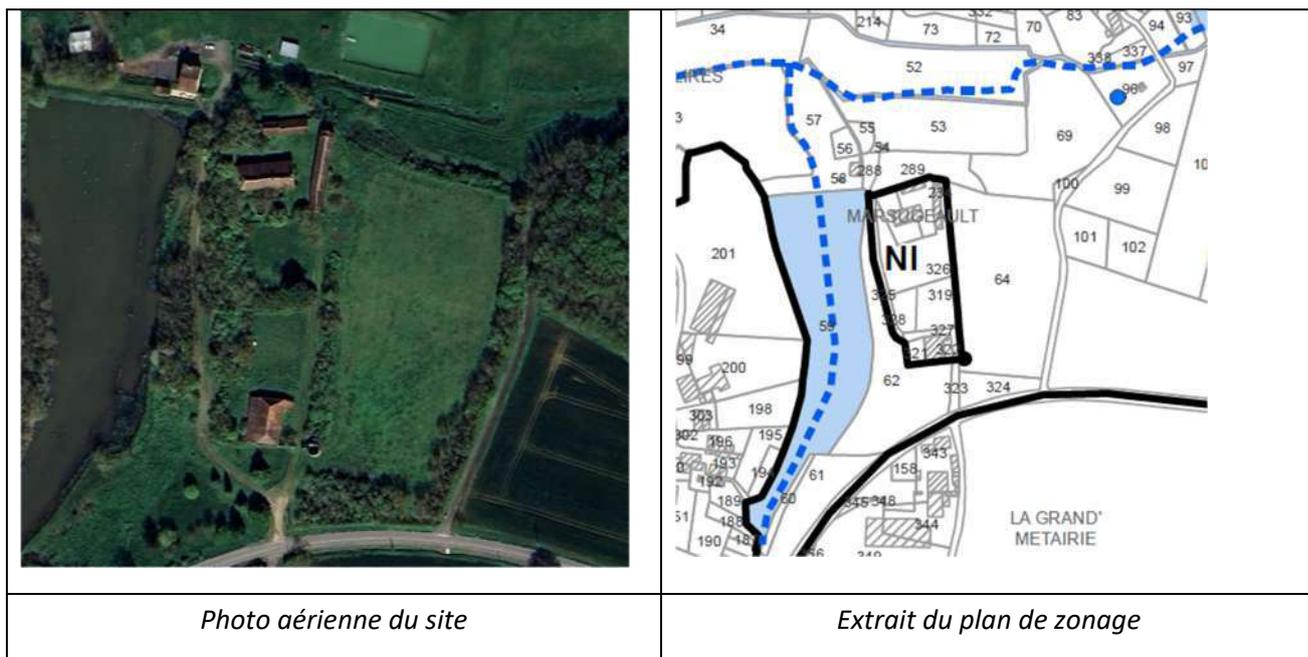
Dans ce STECAL sont autorisées les constructions à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées aux activités de loisirs et de tourisme, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 300m<sup>2</sup> (emprise au sol cumulée). Cela permettrait notamment soit de mettre aux normes le restaurant soit d'envisager une nouvelle construction qui aurait le même usage.

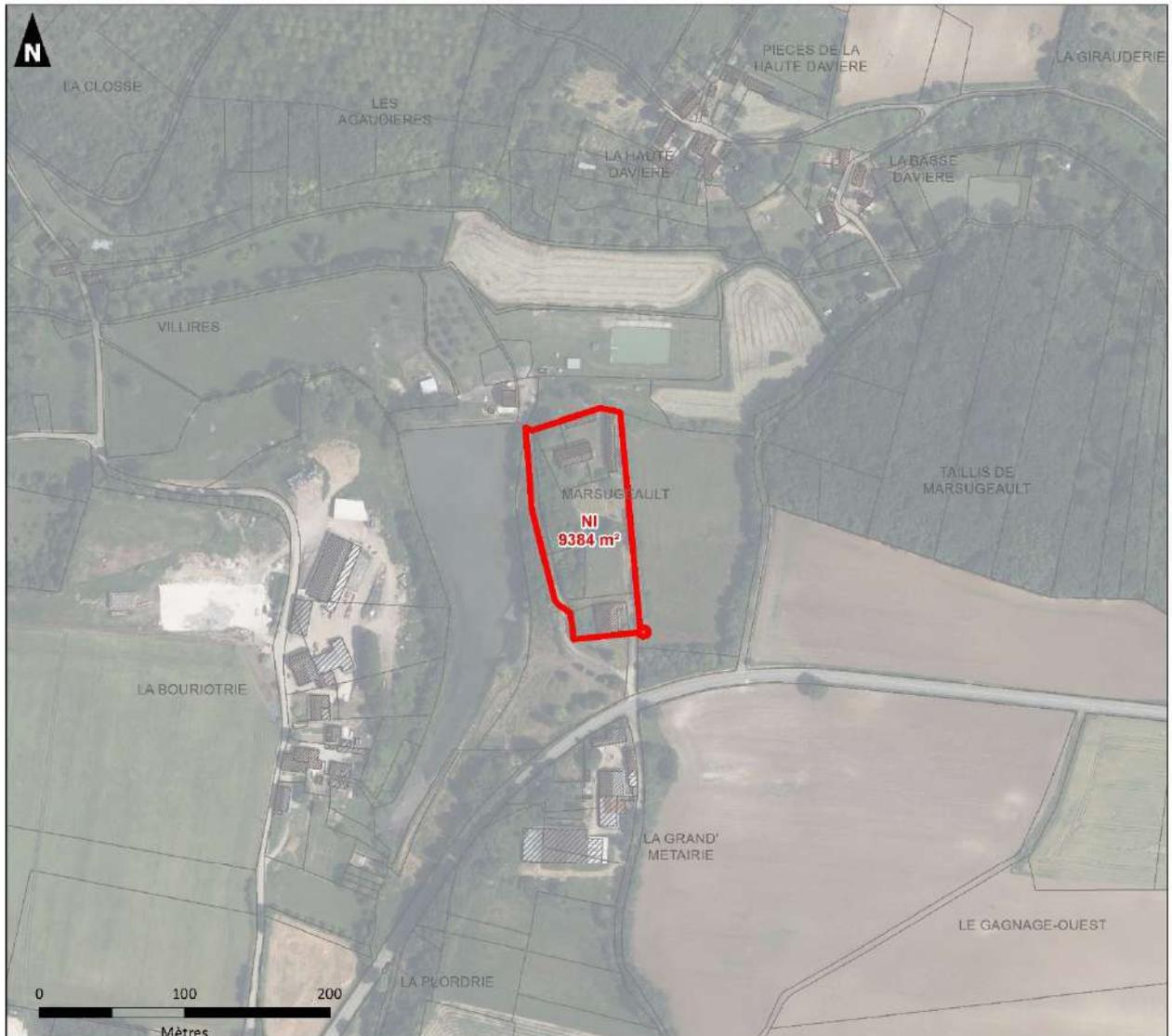
L'objectif de ce STECAL est simplement de permettre la valorisation du site au titre du tourisme.

#### ■ Le STECAL NI du Château de Marsugeault

Le secteur NI du Château de Marsugeault se situe au nord est de la commune. Il correspond à un ensemble bâti à valeur patrimoniale. L'objectif est de permettre la valorisation touristique du site.



### STECAL NI



Sources : auddicé - Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN - Scan 250® - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

-  Commune concernée
-  NI, Zone naturelle à vocation de loisirs et de tourisme



Figure 16. Localisation du STECAL NI du château de Marsugeault



**Figure 17.** Visuel de l'entrée du site du Château de Marsugeault

Le STECAL représente un peu moins de 1 ha. Il comprend les anciens bâtiments du château.

Dans ce STECAL sont autorisées les constructions à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées aux activités de loisirs et de tourisme, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 300m<sup>2</sup> (emprise au sol cumulée).

L'objectif de ce STECAL est simplement de permettre la valorisation du site au titre du tourisme.

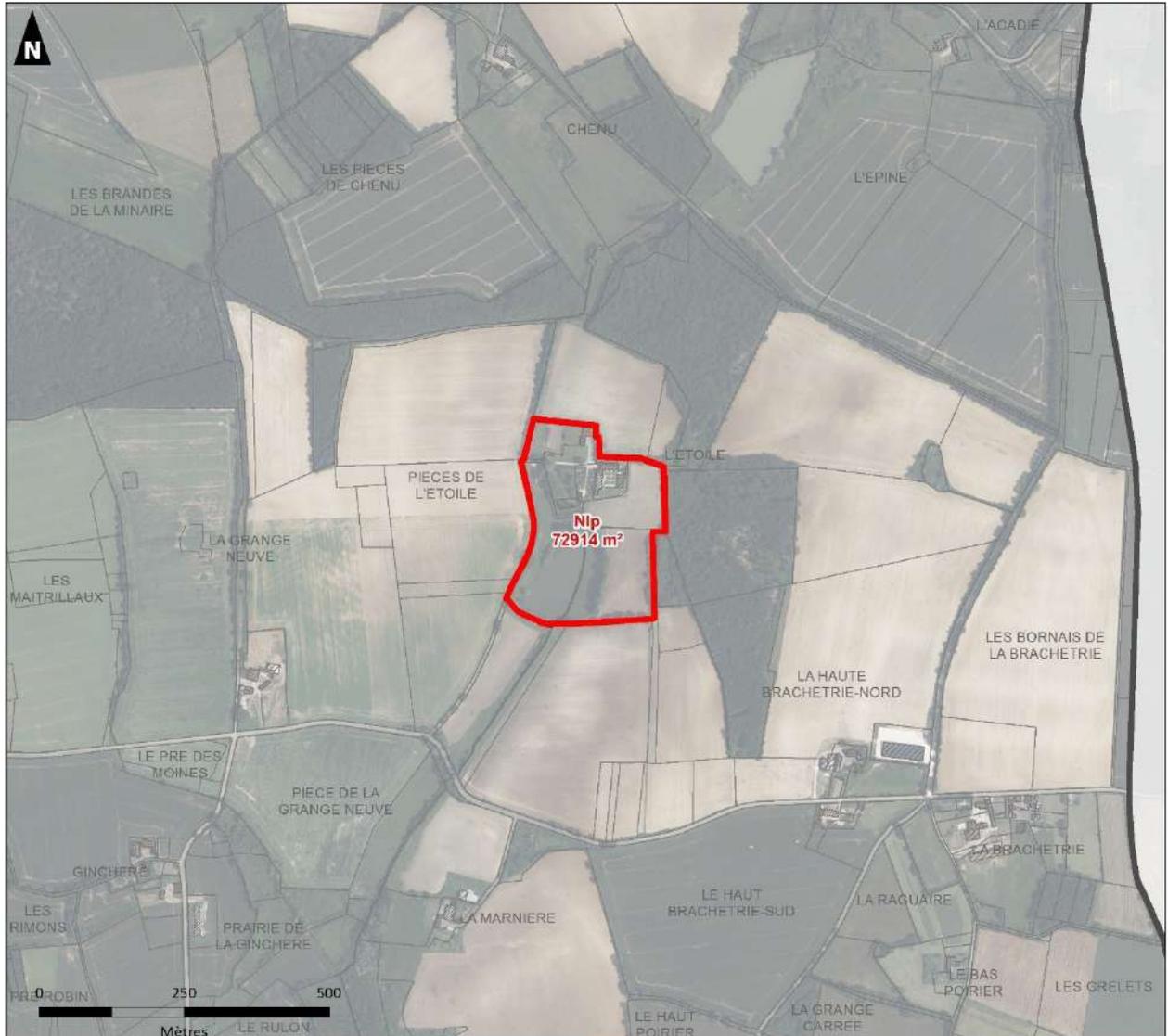
#### 1.4.7.4 Le STECAL Nlp

Le secteur Nlp couvre le secteur de l'Abbaye de l'Etoile, au sud est de la commune. Le secteur est protégé au titre des Monuments Historiques. La Communauté d'Agglomération du Grand Châtellerault souhaite exploiter ce site dans la valorisation du patrimoine historique et touristique. Ainsi, un STECAL est nécessaire pour répondre aux projets portés par la CAGC.

<p><i>Photo aérienne du site</i></p>	<p><i>Extrait du plan de zonage</i></p>



### STECAL Nlp



Sources : auddicé - Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN - Scan 250® - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

-  Commune concernée
-  Nlp, Zone naturelle à vocation de loisirs et de tourisme protégé



**Figure 18.** Localisation du STECAL Nlp de l'Abbaye de l'Étoile



Figure 19. Visuel de l'entrée du site de l'Abbaye de l'Etoile

Le STECAL représente environ 7 ha. Il comprend l'ensemble des bâtiments du site de l'Abbaye.

Dans ce STECAL sont autorisées les constructions à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées aux activités de loisirs et de tourisme, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 1 500m<sup>2</sup> (emprise au sol cumulée).

L'objectif de ce STECAL est simplement de permettre la valorisation du site au titre du tourisme.

#### 1.4.7.5 Le STECAL Ne

Le secteur Ne correspond au site de l'ancienne coopérative laitière. Les élus ont souhaité permettre la réinvestigation des lieux pour permettre de maintenir la mémoire du site dans un premier temps, mais aussi d'utiliser des bâtiments existants. Ainsi, le site a été réinvesti par une association de tiers lieux dont les activités principales sont l'artisanat, le commerce (commerce plutôt en lien avec l'artisanat, poterie, bijoux, art...), et l'art. ainsi les élus souhaitent asseoir le devenir de ce site via la définition d'un STECAL.



Photo aérienne du site	Extrait du plan de zonage
------------------------	---------------------------



Commune d'Archigny (86)  
 Plan Local d'Urbanisme



**STECAL Ne**



Sources : auddicé - Cadastre - Photographies aériennes © IGN - Scan 250° - © IGN 2021  
 Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

- Commune concernée
- Ne, Zone naturelle à vocation économique et artisanale



**Figure 20.** Localisation du STECAL Ne de l'ancienne laiterie



**Figure 21.** Visuel de l'entrée du site de l'ancienne laiterie

Le STECAL représente environ 1.4 ha. Il comprend l'ensemble des bâtiments de l'ancienne laiterie qui sont aujourd'hui utilisés pour le tiers lieu.

Dans ce STECAL sont autorisées les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail.

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 300m<sup>2</sup> (emprise au sol cumulée).

### SYNTHESE REGLES DES STECAL

<b>STECAL</b>	<b>Secteurs concernés et destinations visées</b> hors activités agricoles et forestières, et hors infrastructures publiques, ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général	Les STECALs de la zone A : <ul style="list-style-type: none"><li>- En zone Al : destinations liées au tourisme, c'est-à-dire activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées aux activités de loisirs et de tourisme, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique</li><li>- En zone Ay : destination artisanat et commerce de détails</li></ul>
		Les STECALs de la zone N : <ul style="list-style-type: none"><li>- En zone NI et Nlp : destinations liées au tourisme, c'est-à-dire activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées aux activités de loisirs et de tourisme, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique</li><li>- En zone Ne : destination artisanat et commerce de détails</li></ul>
	<b>Hauteur</b>	Les STECALs de la zone A : <ul style="list-style-type: none"><li>- En zone Al : 10 m au faîtage</li><li>- En zone Ay : 11 m au faîtage</li></ul>
		Les STECALs de la zone N : En zone Ne, NI et Nlp : 10 m au faîtage
	<b>Emprise au sol</b>	Les STECALs de la zone A : <ul style="list-style-type: none"><li>- En zone Al : 500m<sup>2</sup></li><li>- En zone Ay : 1 500 m<sup>2</sup></li></ul>
		Les STECALs de la zone N : <ul style="list-style-type: none"><li>- En zone NI : 300m<sup>2</sup></li><li>- En zone Nlp : 1 500m<sup>2</sup></li><li>- En zone Ne : 300m<sup>2</sup></li></ul>

## 1.5 Les espaces particuliers

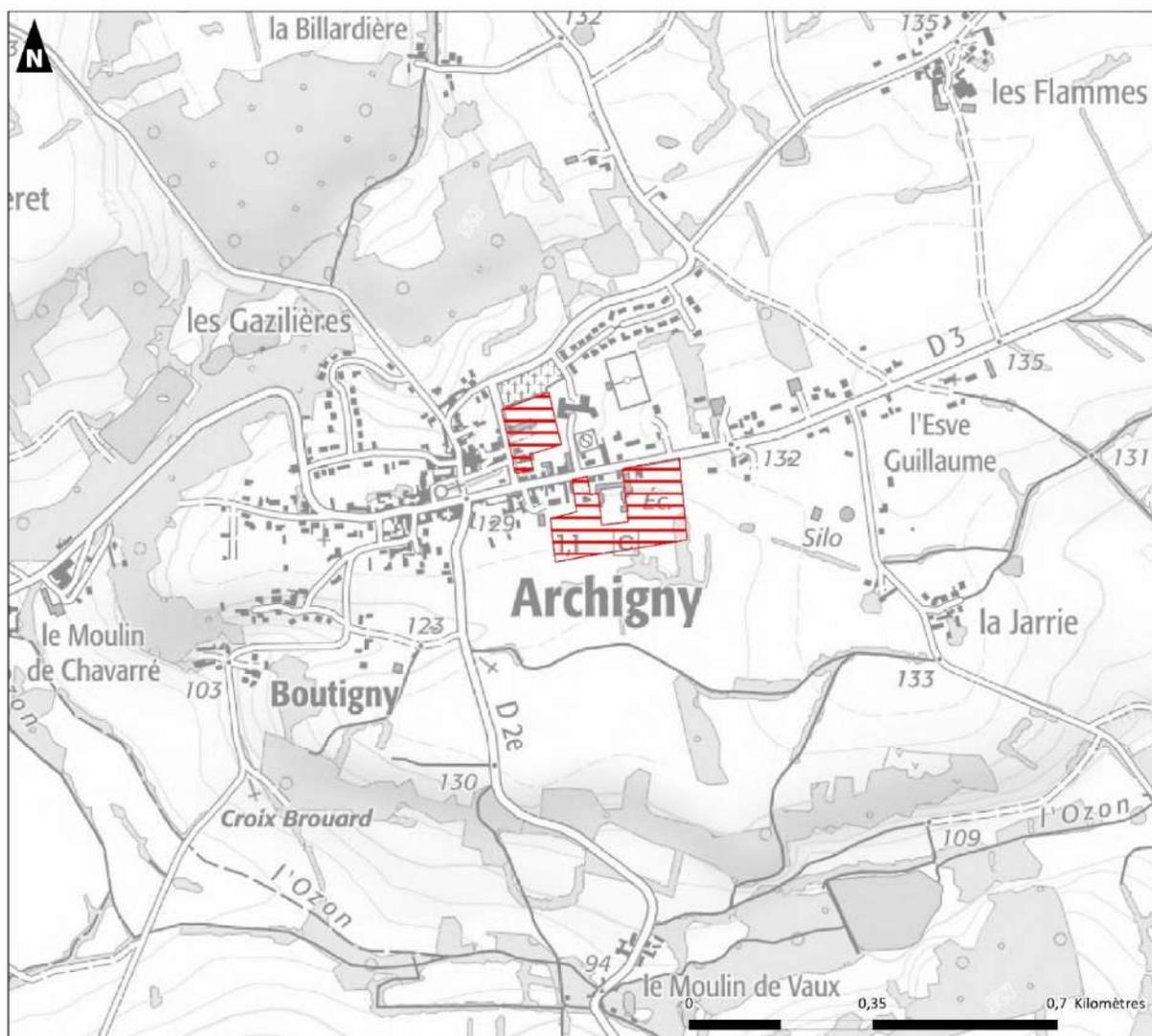
---

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage, conformément aux dispositions prévues par les articles L113-1, L151-19, L151-11, L151-23, L151-41, L151-37, L151-6 et R151-31 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions particulières s'appliquent comme des prescriptions au règlement graphique et sont encadrées dans les dispositions du règlement écrit.

### 1.5.1 Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cette prescription au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Environnement permet de préciser la présence d'OAP sectorielle. Ainsi au sein de ces secteurs, le document 3-OAP s'applique dans un rapport de compatibilité.

Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

 Commune d'Archigny

 Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

**Figure 22.** Localisation des prescriptions relatives aux OAP

Cette prescription répond aux orientations du PADD suivantes :

- Reconnaître l'identité d'Archigny et s'inscrire dans une évolution qualitative ;
- Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre 1 164 habitants en 2033 ;
- Affirmer la centralité du bourg ;
- Favoriser des formes d'habitat denses dans le bourg.

## 1.5.2 Les changements de destination

Le code de l'urbanisme, dans son article L.151-11 permet d'identifier des bâtiments en zones A et N qui peuvent prétendre à un changement de destination sous conditions.

« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus ont procédé à l'analyse de l'ensemble des bâtiments situés en zone A et N pour estimer s'ils pouvaient ou non prétendre à un changement de destination.

Plusieurs critères ont servi pour cette évaluation :

- Bâtiment présentant une qualité architecturale,
- Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes ;
- Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole exploité ;
- Accès sécurisé et adapté ;
- Présence du réseau d'eau potable à proximité ;
- Présence du réseau électrique à proximité.

Au total **68 bâtiments** ont été identifiés au règlement graphique.

Cette prescription permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 1 164 habitants en 2033 ;
- Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles.

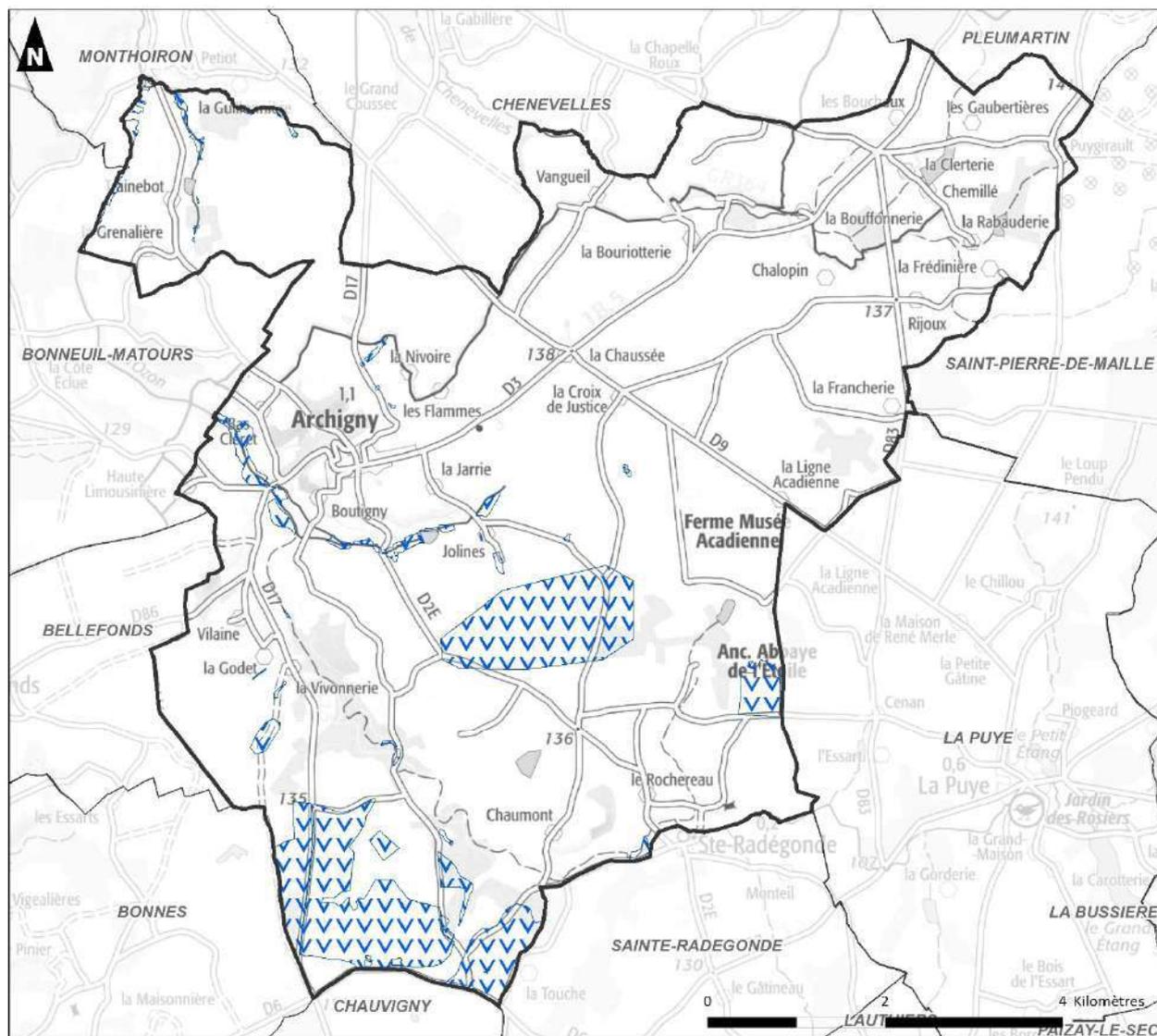
## 1.5.3 Zone humide à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le code de l'urbanisme permet dans son article L.151-23 de préserver des éléments de patrimoine naturel.

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Un inventaire communal des zones humides a été réalisé sur le territoire d'Archigny par Vienne Nature.

### Zones humides à préserver



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

 Commune d'Archigny

 Zone humide à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

**Figure 23.** Localisation de la prescription relative à la protection des zones humides

Conformément au SDAGE, le règlement écrit dispose que dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Le règlement écrit reprend les dispositions du SDAGE notamment en rappelant la nécessité de la mise en place d'une stratégie Eviter, Réduire, Compenser sur ces espaces et les obligations de compensations en cas d'impact sur la zone humide.

Au total, presque **570 ha de zones humides** sont préservés dans ce projet de PLU.

Cette prescription permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver le patrimoine naturel ;
- S'orienter vers un urbanisme résilient ;
- Favoriser le développement de la biodiversité et s'inscrire dans la trame verte et bleue

### 1.5.4 Réseau hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

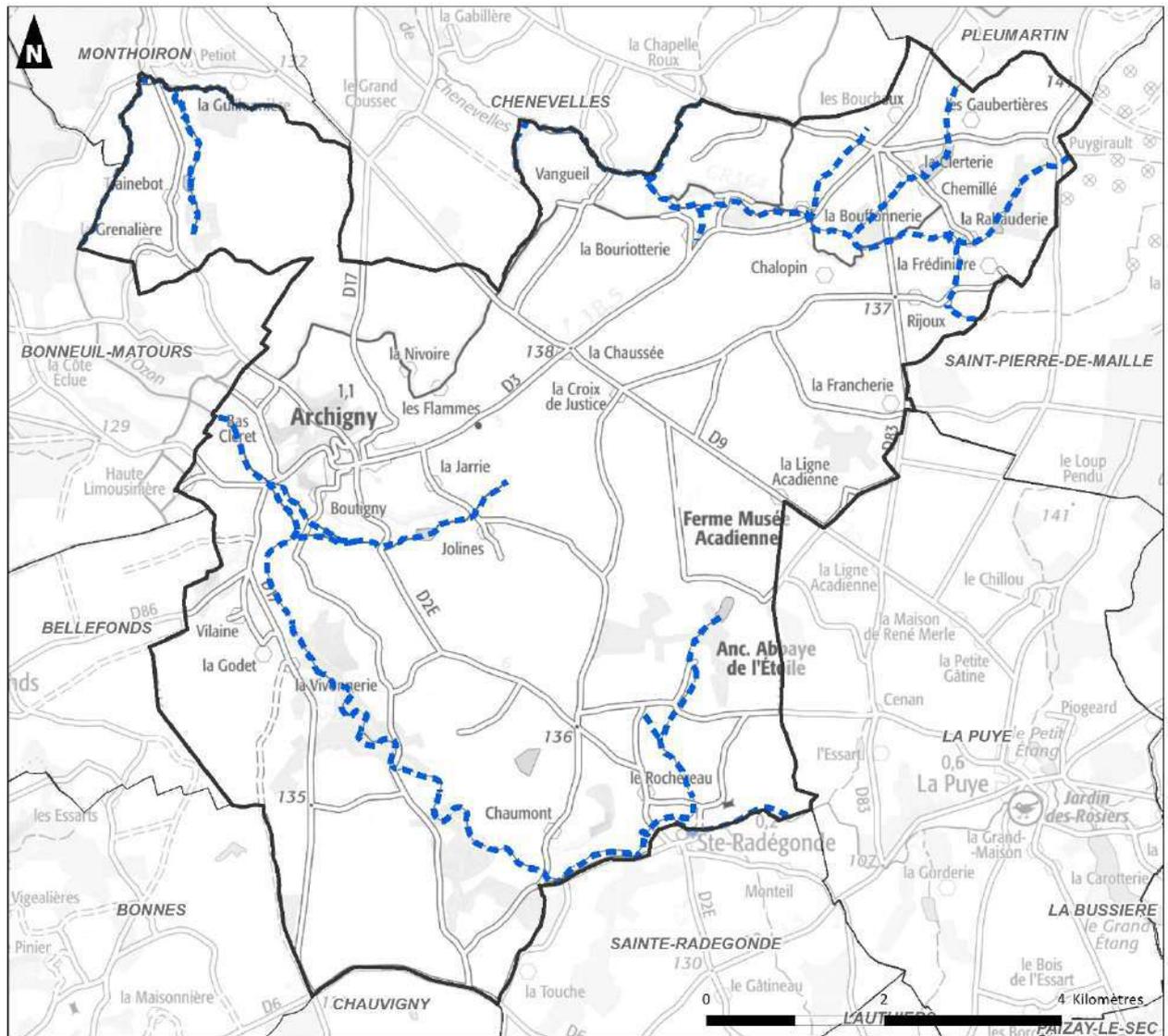
Le code de l'urbanisme permet dans son article L.151-23 de préserver des éléments de patrimoine naturel.

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Via cet article, les élus ont souhaité préserver les cours d'eau principaux de la commune.

Ainsi le règlement écrit dispose des obligations de recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau en zones urbaines et en dehors des zones urbaines.

### Réseau hydrographique



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

□ Commune d'Archigny

--- Réseau hydrographique à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

**Figure 24.** Localisation de la prescription relative à la protection des cours d'eau  
Au total, **40 km de cours d'eau** sont concernés par cette prescription.

## 1.5.5 Espace public à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le code de l'urbanisme permet dans son article L.151-23 de préserver des éléments de patrimoine naturel.

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

### **1.5.6 Mares et plans d'eau à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le code de l'urbanisme permet dans son article L.151-23 de préserver des éléments de patrimoine naturel.

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

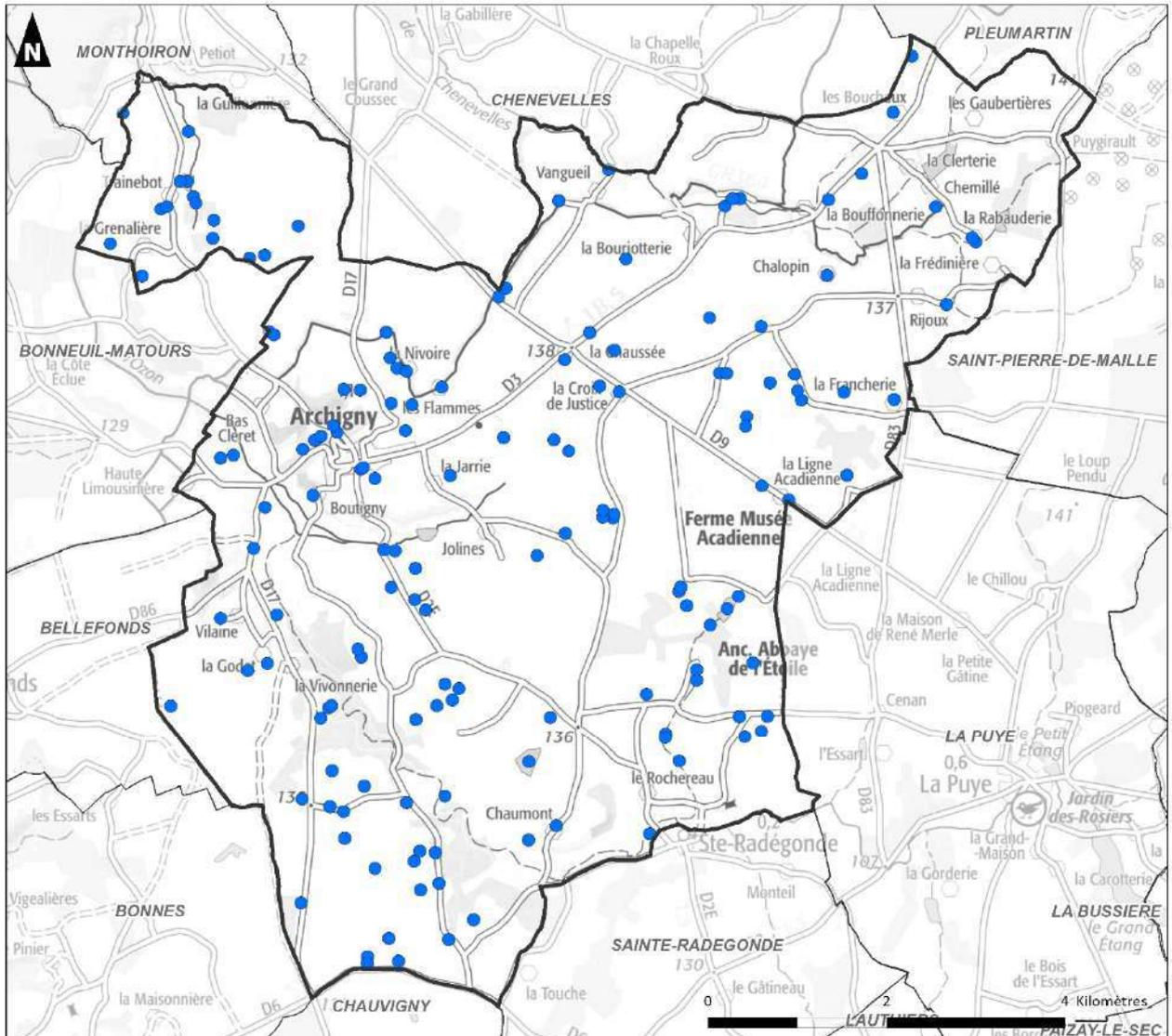
Via cet article les élus ont souhaité préserver leurs mares et plan d'eau constitutifs du patrimoine naturel communal.

Ainsi le règlement écrit dispose une interdiction de supprimer ces éléments et dispose un retrait de 5 m pour les nouvelles constructions.

Cette prescription permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver le patrimoine naturel ;
- Favoriser le développement de la biodiversité et de la trame verte et bleue.

### Mares à protéger



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

□ Commune d'Archigny

● Mare à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

**Figure 25.** Localisation des mares et points d'eau faisant l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme dans le PLU

## 1.5.7 Les Boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés – article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme rappelle que « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».

Le régime forestier s'applique déjà à certains boisements avec la mise en place de plans de gestion privés ou publics. Ainsi les élus n'ont souhaité appliquer cette préservation stricte des boisements, qu'aux éléments non couverts par un plan de gestion et présentant des risques de disparition. Le seuil de demande de défrichement étant à 1ha, ont été pris en compte les boisements de moins de 1ha. Ainsi ce sont plutôt les petits boisements au sein du tissu urbain ou en frange de ce dernier qui sont classés. Cette nouvelle réflexion s'est portée sur l'ensemble des boisements de la commune. Ainsi la carte des espaces boisés classés a grandement évolué dans cette révision du PLU.

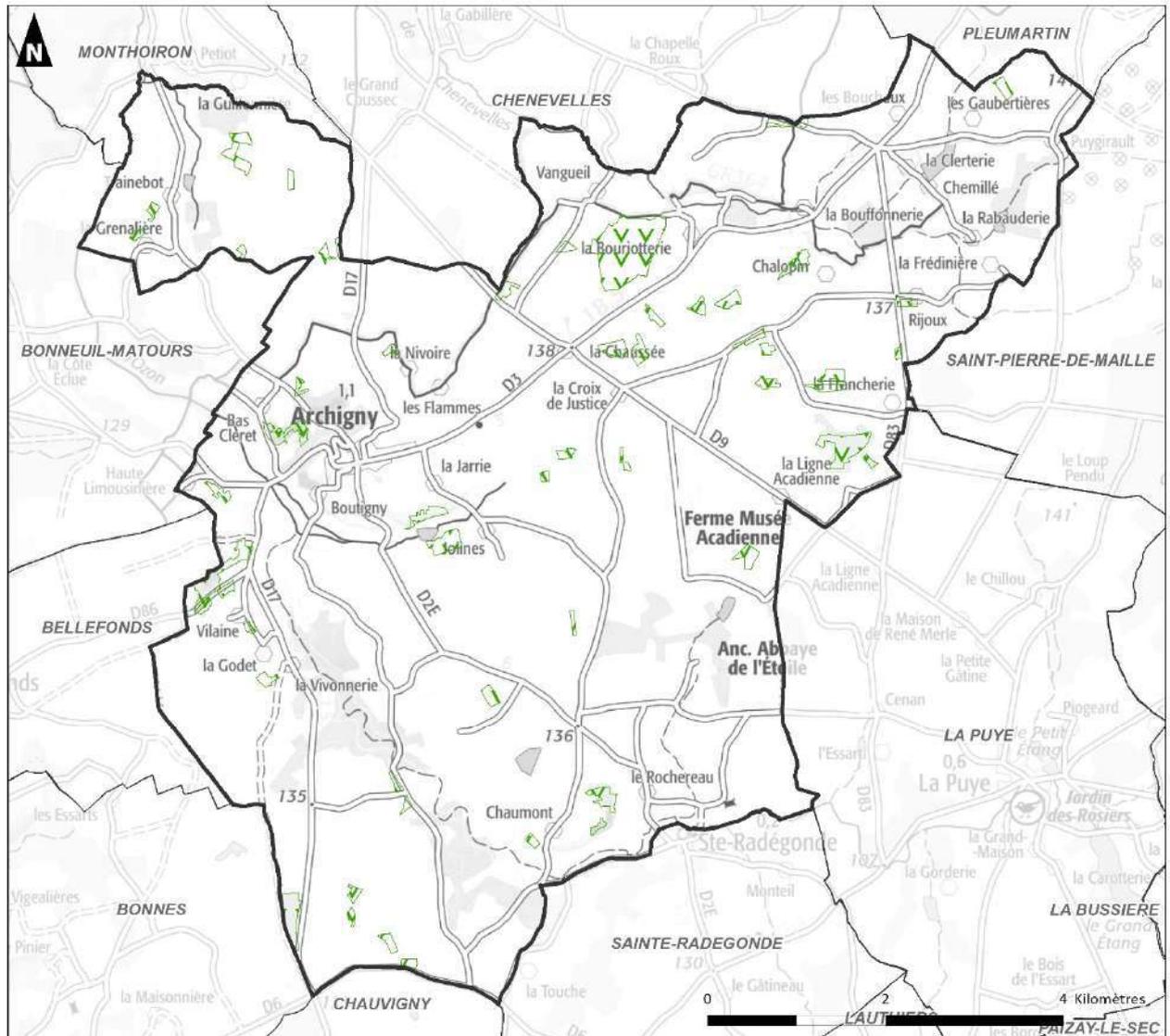
**Dans ce PLU environ 60 ha de boisements sont classés EBC.**

Cette prescription permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver le patrimoine naturel ;
- Favoriser le développement de la biodiversité et de la trame verte et bleue ;
- S'orienter vers un urbanisme résilient.



### Boisements à préserver



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100<sup>m</sup> - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

- Commune d'Archigny
- Boisement à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Figure 26. Localisation des surfaces en espaces boisés classés

## 1.5.8 Eléments du patrimoine bâti et quartiers et îlots à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le code de l'urbanisme permet dans son article L.151-19 de préserver des éléments de patrimoine.

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article [L. 421-4](#) pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Sur la base de cet article, les élus se sont attachés à préserver leur patrimoine constitué par des ensembles bâti remarquables.

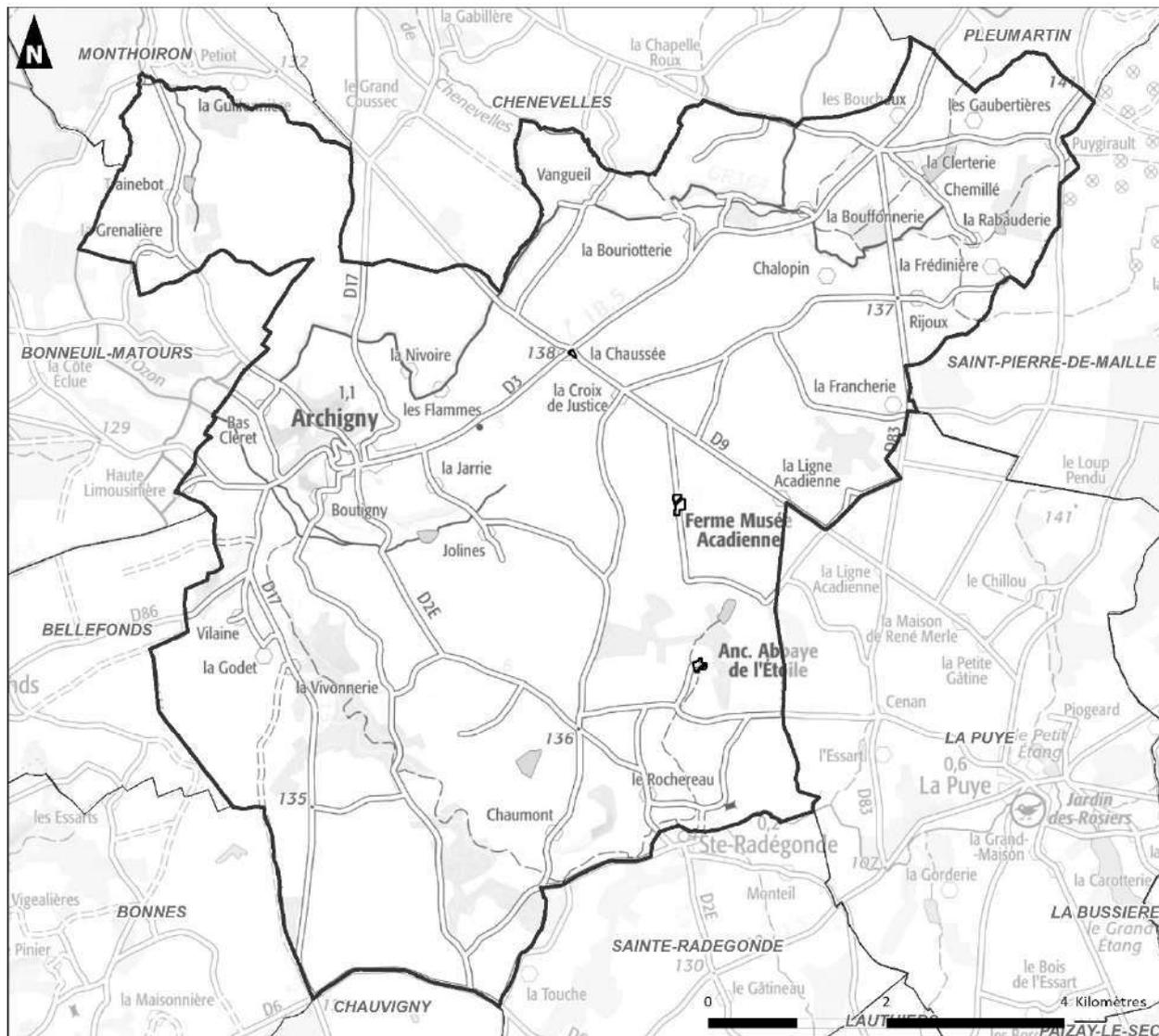
Le règlement dispose pour ces secteurs le maintien du caractère remarquable de ces derniers. Il précise que les projets, quel qu'ils soient devront respecter la composition urbaine, l'architecture et la valeur paysagères de ces sites.

Cette prescription permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver et permettre la mise en valeur du patrimoine bâti
- Reconnaître l'identité d'Archigny et s'inscrire dans une évolution qualitative ;



### Secteur protégé



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

Commune d'Archigny

Secteur protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

**Figure 27.** Localisation des secteurs patrimoniaux faisant l'objet d'une préservation au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans le PLU

Cette prescription permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver et permettre la mise en valeur du patrimoine bâti
- Reconnaître l'identité d'Archigny et s'inscrire dans une évolution qualitative ;

## 1.5.9 Espaces boisés préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Les boisements préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont les boisements de plus de 1ha que les élus ont souhaité préserver craignant leur disparition.

Le règlement écrit dispose les règles vis-à-vis de ces espaces, dont les principales sont les suivantes :

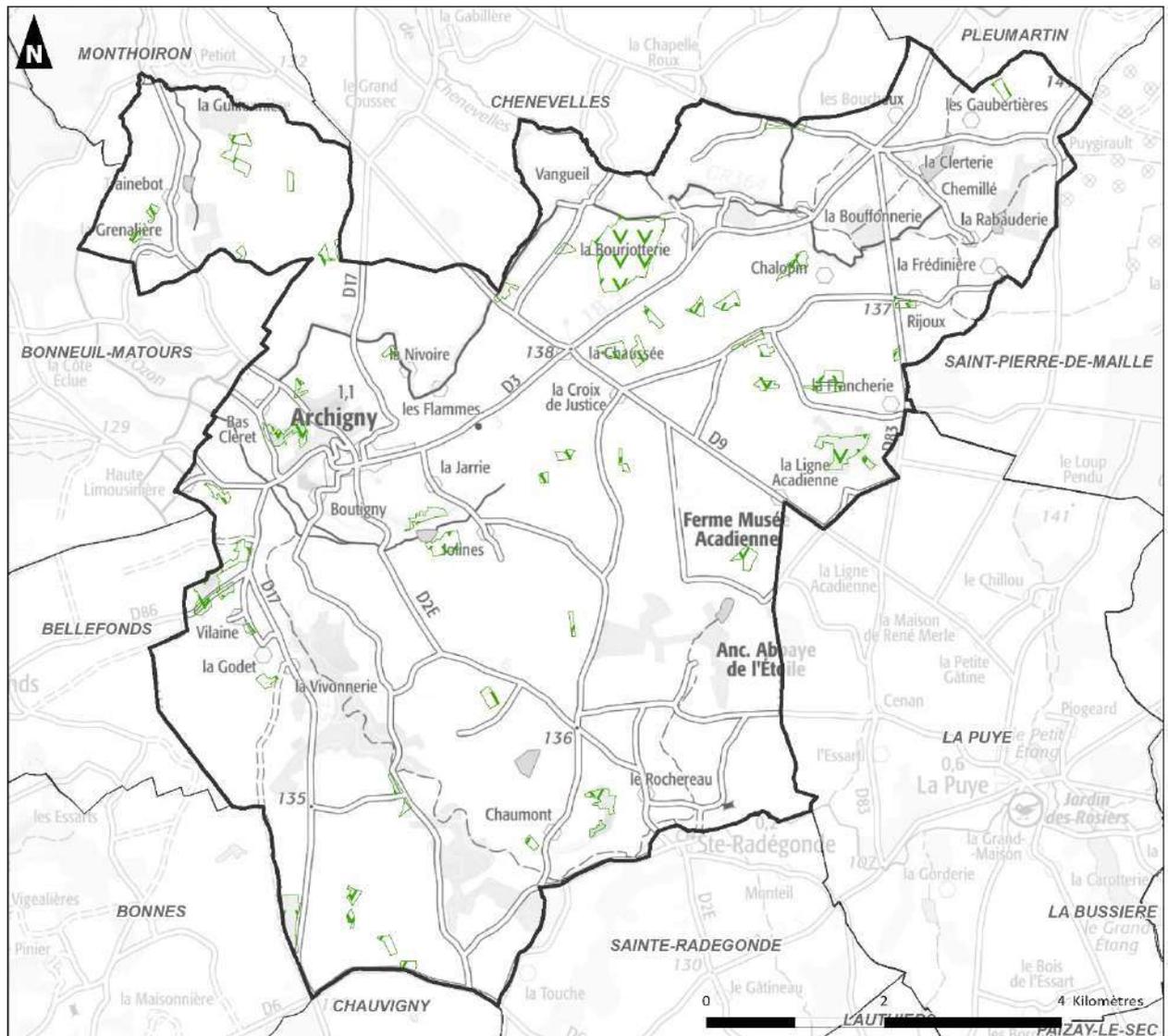
- Défrichage interdit ;
- Coupes et abattages autorisés sous conditions ;
- Conditions de reboisement ;
- Obligation de replantation en cas de coup ;
- Encadrer les constructions au strict minimum et en conservant le maximum d'arbres.

**La surface des boisements protégés à ce titre s'élève à 200 ha.**

Cette prescription permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver le patrimoine naturel ;
- Favoriser le développement de la biodiversité et de la trame verte et bleue ;
- S'orienter vers un urbanisme résilient.

### Boisements à préserver



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2025

- Commune d'Archigny
- Boisement à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

**Figure 28.** Localisation des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

## 1.5.10 Haies ou allées d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

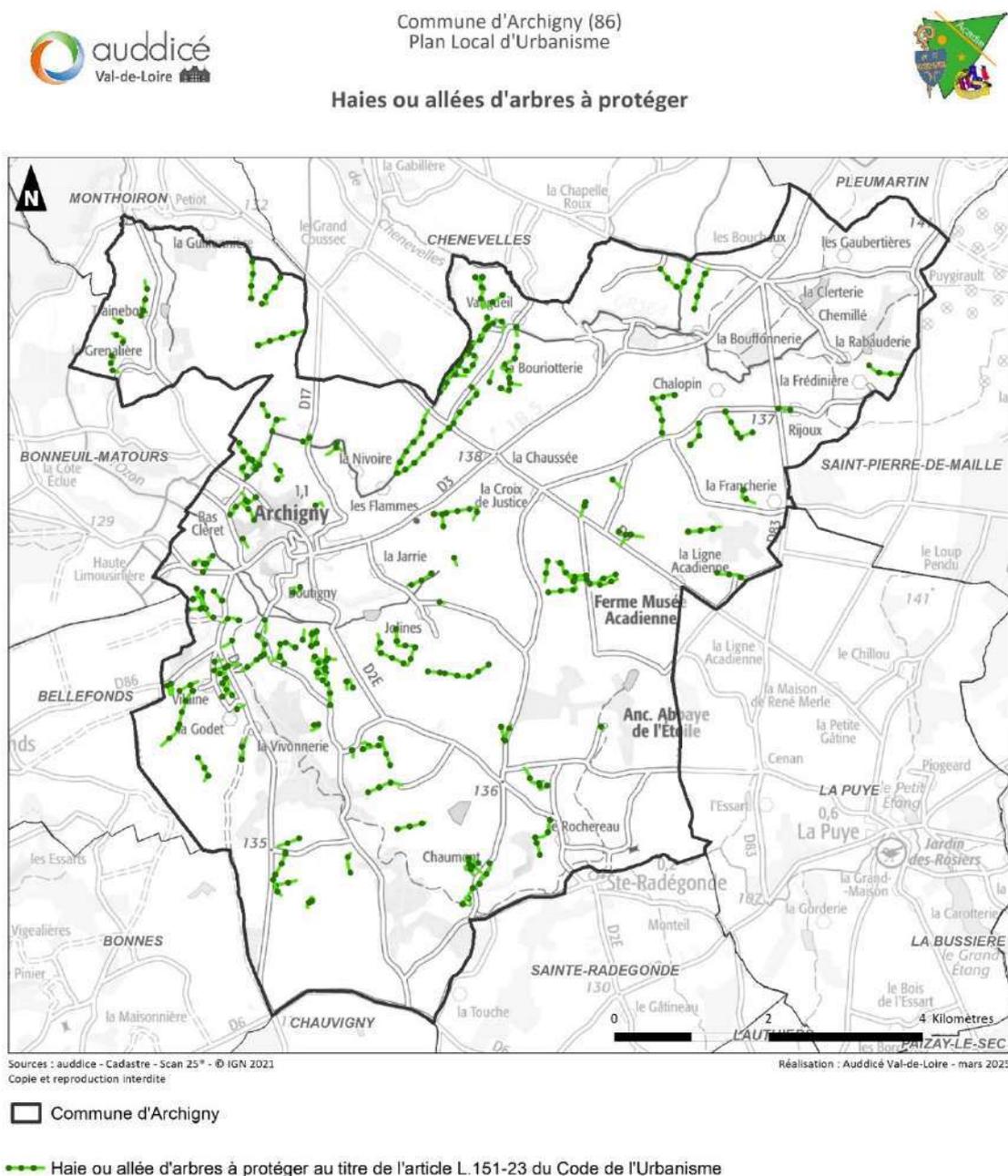
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des

continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Face au constat de la destruction de plusieurs haies sur le territoire et aux rôles de ces haies que ce soit en termes de paysage, d'hydrologie, ou encore de biodiversité, les élus ont souhaité intensifier la protection des haies et allées d'arbres en les identifiant et en les règlementant dans le PLU.

Ainsi le règlement écrit dispose la préservation de ces éléments, et permet leur suppression sous conditions. Par ailleurs le règlement écrit impose une compensation à partir d'un linéaire arraché de 5 m. Cela permet de laisser une certaine souplesse aux projets tout en évitant la suppression massive de certaines haies.

Un linéaire de haies et d'allées d'arbres de **43 km** est préservé dans ce PLU.



**Figure 29.** Localisation des haies et allées d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Cette prescription permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver le patrimoine naturel ;
- Favoriser le développement de la biodiversité et de la trame verte et bleue ;
- S'orienter vers un urbanisme résilient.

### 1.5.11 Arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

A ce titre les élus ont souhaité conserver les arbres remarquables du territoire. Ainsi l'inventaire réalisé dans le cadre de l'ancien document d'urbanisme a été repris et traduit règlementairement.

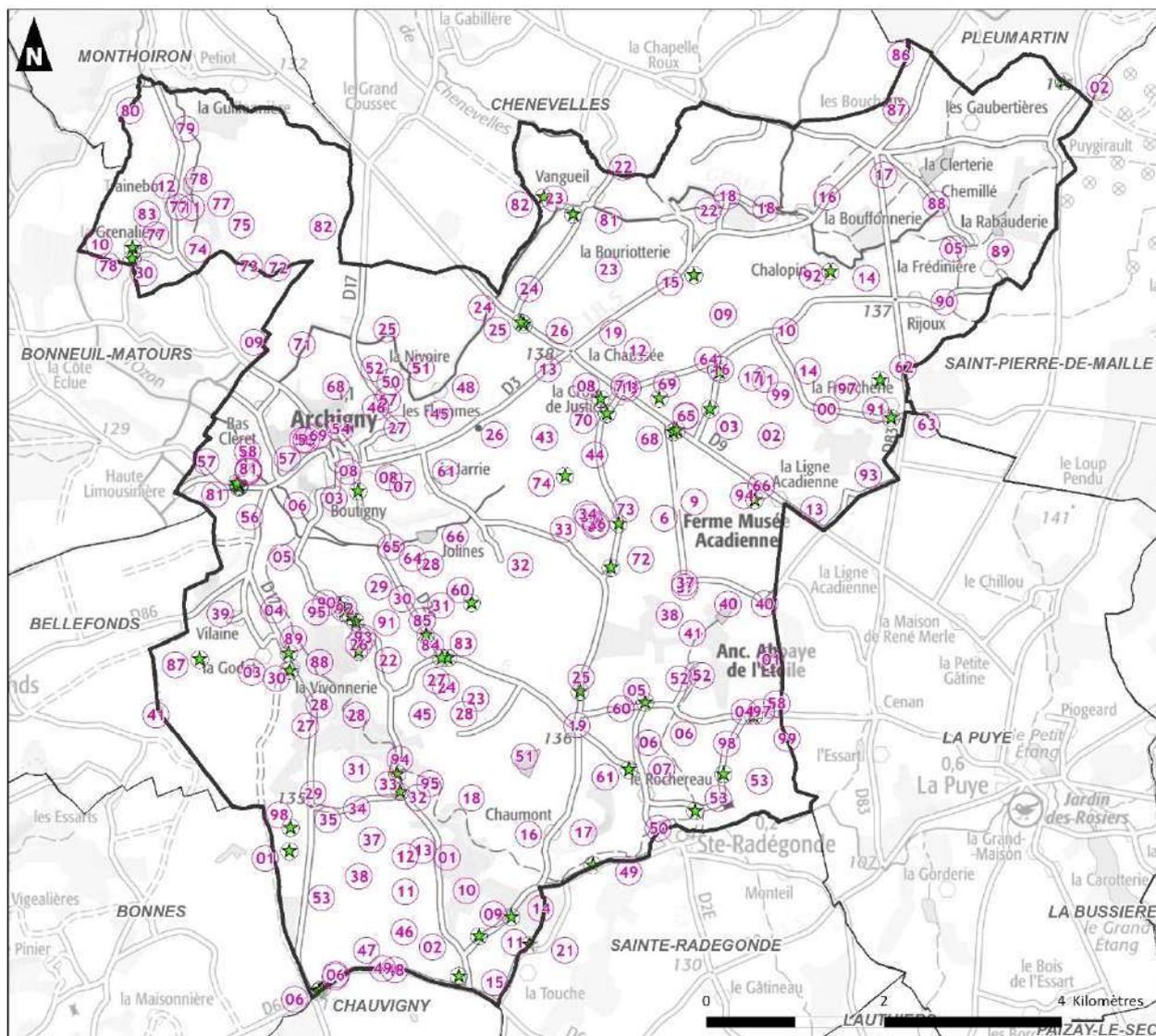
Le règlement écrit du PLU dispose leur conservation et conditionne leur disparition qu'à des conditions sanitaires ou de sécurité publique.

Ainsi **57 arbres** sont protégés sur le territoire communal.

Cette prescription permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver le patrimoine naturel ;
- Favoriser le développement de la biodiversité et de la trame verte et bleue ;
- S'orienter vers un urbanisme résilient.

### Arbres isolés à protéger



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

Commune d'Archigny

Arbre isolé à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

**Figure 30.** Localisation des arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

## 1.5.12 Espaces verts urbains à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des

*continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

A ce titre des espaces verts privés ont été identifiés au sein du tissu urbaine et en permettent notamment son aération. Le règlement écrit interdit les nouvelles constructions de plus de 10 m<sup>2</sup> dans ces secteurs. Les extensions y restent possibles. Les annexes doivent être inférieures à 10m<sup>2</sup> et s'implanter à maximum 10 m de la construction principale.

Cette prescription représente environ **1 ha**.

Cette prescription permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver le patrimoine naturel ;
- Favoriser le développement de la biodiversité et de la trame verte et bleue ;
- S'orienter vers un urbanisme résilient.



**Figure 31.** Localisation des espaces verts urbains à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

### 1.5.13 Continuités écologiques urbaines à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Lors des expertises environnementales permettant la mise en œuvre de la stratégie Eviter, Réduire, Compenser du PLU, des secteurs au sein du tissu urbain ont présenter des enjeux écologiques forts pour les continuités écologiques urbaines. Ces espaces qui étaient fléchés pour un développement urbain se voient finalement préservés au motif de leur intérêt écologique.

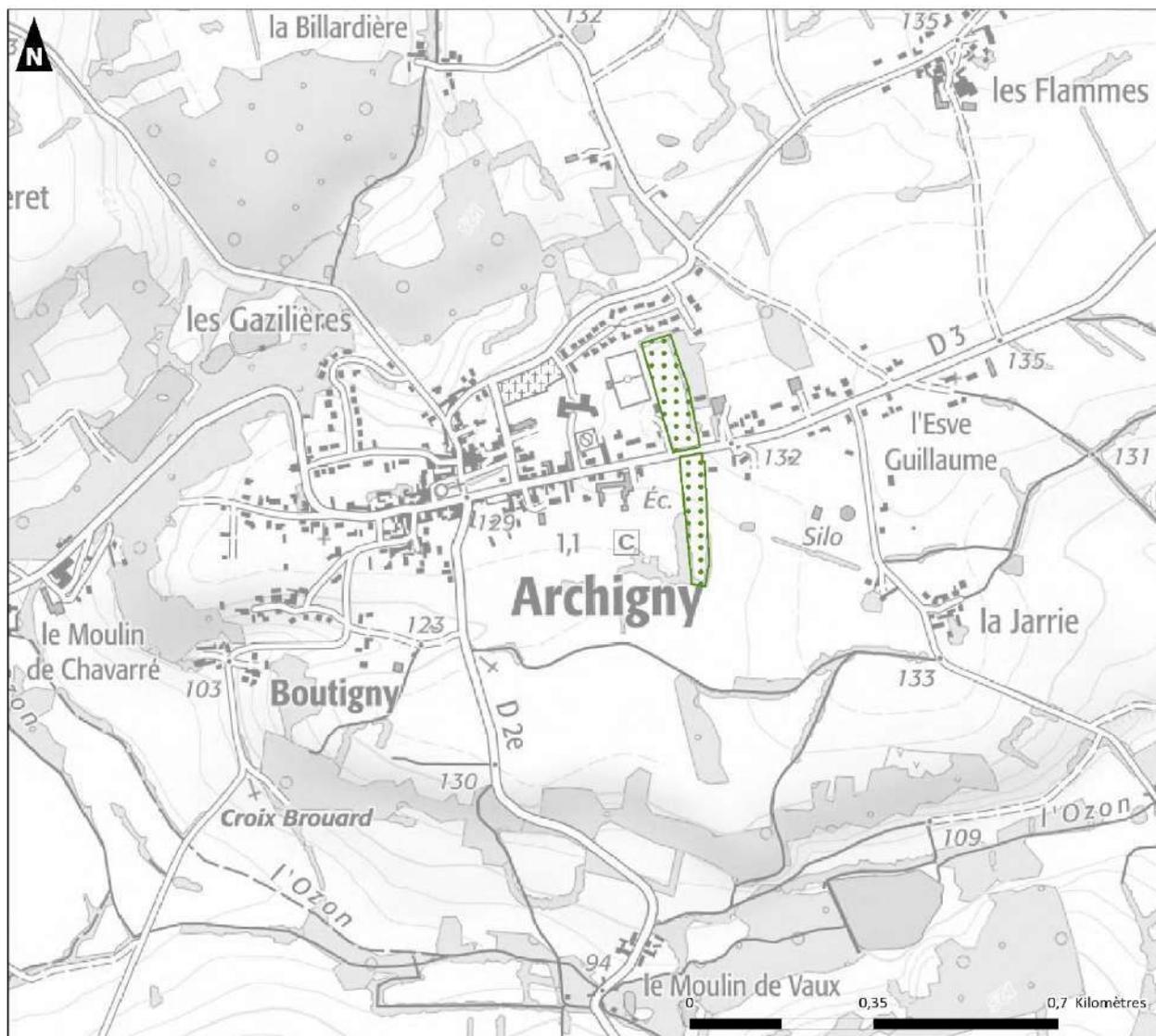
Le règlement écrit interdit toute construction dans ces espaces et ne permet que les aménagements en lien avec la préservation des continuités écologiques.

Cette prescription représente environ **2 ha**.

Cette prescription permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver le patrimoine naturel ;
- Favoriser le développement de la biodiversité et de la trame verte et bleue ;
- S'orienter vers un urbanisme résilient.

### Continuité écologique urbaine à préserver



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

 Commune d'Archigny

 Continuité écologique urbaine à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

**Figure 32.** Localisation des continuités écologiques urbaines à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

## 1.5.14 Eléments du patrimoine naturel surfacique ou ponctuels à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

L'ancien document d'urbanisme de la commune met en évidence un ensemble d'éléments naturels constituant le patrimoine naturel de la commune que les élus souhaitent toujours préserver. Ainsi ces éléments ont été repris dans le présents projet de PLU.

Cette prescription permet de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver le patrimoine naturel ;
- Favoriser le développement de la biodiversité et de la trame verte et bleue ;
- S'orienter vers un urbanisme résilient.

## 1.6 Surfaces du PLU Révisé

Le tableau suivant permet de visualiser les différences entre les surfaces du PLU issues du PLU en vigueur et les surfaces du PLU issues de la présente révision générale.

Zones du document en vigueur (ha)		Zones du projet de révision du PLU (ha)		Bilan (ha)
Ua	10,19	Ua	8,3	
Ub	31,71	Ub	29,5	
Uh	2,02			
Ui	1,2			
<b>Total zone U</b>	<b>45,12</b>	<b>Total zone U</b>	<b>37,8</b>	<b>-7,32</b>
Np	2 093	Np	42	
Npl	13,15	Nlp	7,2	
Nh	32,1	Nl	6	
Nhi	1,07	Ne	1,4	
		N	584	
<b>Total N</b>	<b>2 139</b>	<b>Total N</b>	<b>640,6</b>	<b>-1 499</b>
A	4 427,59	A	3417,65	
Ah	42,7	Ap	1583	
		Al	6,4	
		Ay	2,4	
<b>Total A</b>	<b>4 470,29</b>	<b>Total A</b>	<b>5009,45</b>	<b>539,16</b>
1AU	9,54	1AU	2	
2AU	2,7			
1AUi	3,14			
2AUi	1,88			
<b>Total AU</b>	<b>17,26</b>	<b>Total AU</b>	<b>2</b>	<b>-15,26</b>

**Les grandes évolutions à retenir sont les suivantes :**

-  **Réduction de la zone U** en conséquence de l'intégration des zones AU du document en vigueur réalisées, mais aussi de la suppression des zones U sur les hameaux et de la réduction des zones U en franges urbaines du bourg, dont le besoin n'est pas démontré dans la justification du projet.
-  **Réduction drastique des zones AU**, puisque le projet ne présente qu'une seule zone 1AU de 2ha.
-  **Augmentation de la surface agricole** en reconnaissant le caractère plutôt agricole de certains secteurs qui n'étaient pas considérés comme tels dans l'ancien document d'urbanisme,
-  **Réduction de la zone naturelle** en conséquence de l'augmentation de la zone agricole.

## CHAPITRE 2 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 2.1 Introduction sur l'évaluation environnementale

---

La Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique et le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 **ont réformé l'Évaluation Environnementale des documents d'urbanisme.**

**Ainsi l'article L104-1 et L104-2 du code de l'urbanisme stipulent que les plans et programmes suivants doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale :**

- Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- Les schémas de cohérence territoriale ;
- Les plans locaux d'urbanisme ;
- Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;
- Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales
- Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;
- Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;
- La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

**Les articles R104-11 à 104-14 du code de l'urbanisme viennent préciser les procédures soumises à évaluation environnementales.**

### **Article R104-11 du CU:**

*I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration ;*

*2° De leur révision :*

*a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.*

*II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :*

*1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;*

*2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).*

#### **Article R104-12 du CU**

*Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.*

### **Article R104-13**

*Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :*

*1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;*

*3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.*

### **Article R104-14 du CU**

*Lorsque la mise en compatibilité n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 104-13, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement :*

*1° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L. 153-51, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R. 153-16 et R. 153-17 ;*

*2° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas.*

**La procédure de révision du PLU d'Archigny relève donc du I-2-a et I-2-b de l'article R104-11 : elle est soumise à évaluation environnementale.**

Le PLU doit analyser les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.

**La commune n'est concernée par aucune zone Natura 2000 sur son territoire**, et la zone Natura 2000 la plus proche, la Zone de Protection Spéciale « Champeigne » est située au sud est de la commune, à environ 9 km à vol d'oiseau de. L'évaluation environnementale PLU de Montbazou n'analyse donc pas les incidences sur les zones Natura 2000.

## 2.2 Le processus de l'évaluation environnementale

---

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un document d'urbanisme communal permettant de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire communal. La réflexion est menée à l'échelle de l'année 2031 (1<sup>ère</sup> échéance de la Loi Climat et Résilience en matière d'aménagement du territoire)

Pour sélectionner le secteur de développement de la commune un ensemble d'incidences ont été étudiées : incidences sur la consommation foncière, sur l'activité agricole, sur les paysages et le patrimoine, sur les risques, sur la mobilité, sur les réseaux et sur la biodiversité. Les incidences sur chaque thématique sont précisées dans les chapitres suivants. L'étude de ces incidences a conduit la municipalité à prendre des mesures visant à diminuer l'impact du projet sur l'environnement selon le principe Eviter, Réduire, Compenser, Accompagner.

Le présent chapitre vise à expliciter le cheminement des élus ayant conduit à sélectionner les sites retenus.

Les chapitres suivants détaillent les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en place pour chaque enjeu : la consommation foncière, l'activité agricole, les paysages, les risques, la mobilité, les réseaux et la biodiversité.

### 2.2.1 Construction du scénario environnemental de référence et analyse des enjeux environnementaux du PLU

Le scénario environnemental de référence caractérise la situation environnementale à 10-15 ans pour le territoire selon son évolution probable si le PLU n'est pas mis en œuvre.

Ce scénario intègre donc les dynamiques d'évolution du territoire en cours, sur la base de projections démographiques notamment et des ratios de consommations d'espaces et de consommations de ressources (eau notamment). Si possible, des hypothèses de spatialisations de développement sont formulées.

Les politiques, programmes, actions « correctrices » engagés par les acteurs seront également prises en compte, tels que les démarches d'animation de Trame verte et bleue, Plan Climat Energie Territorial...

Situer les éléments du diagnostic dans une matrice Atouts – Faiblesses – Opportunités - Menaces aide à identifier des enjeux. Cette analyse permet de définir les objectifs en cherchant à maximiser les potentiels des atouts et des opportunités et à minimiser les effets des faiblesses et des menaces. Cette analyse permet ainsi de visualiser rapidement les principales tendances et les priorités.

### 2.2.1.1 Scénario environnemental de référence par thématique

Le choix d'une présentation du scénario environnemental de référence par thématique de l'état initial de l'environnement a été fait. Il a ainsi été étudié les thématiques suivantes :

- Le milieu physique et le paysage
- Le paysage
- Le patrimoine
- Le milieu naturel
- Les réseaux
- Les risques naturels et technologiques

Le scénario environnemental du territoire est consultable dans le rapport de présentation.

### 2.2.1.2 Synthèse des enjeux du milieu physique

Le territoire communal est constitué d'une plaine entaillée par les dépressions de l'Ozon et de l'Ozon de Chenevelles, qui constituent les deux principaux cours d'eau de la commune. Le centre bourg s'est développé sur la plaine.

#### ■ Enjeux :

- Promouvoir un développement de la commune en lien avec sa configuration topographique,
- Préserver les cours d'eau principaux de la commune ;
- Maitriser l'évolution paysagère du territoire.

### 2.2.1.3 Synthèse des enjeux relatif au paysage et au patrimoine

A l'échelle de la commune, on observe 5 grandes entités paysagères :

- Une mosaïque de prairie et d'agriculture
- Le plateau agricole
- La zone urbanisée
- La vallée de l'Ozon
- La vallée de l'Ozon de Chenevelles

Les zones urbanisées, que se soient le centre bourg, ou la plupart des hameaux se situent sur des points hauts offrant des vues panoramiques sur la vallée ou les plateaux.

Le bourg s'est **développé de part et d'autre de la D3, avec des formes urbaines denses, élevées et qualitatives, renforçant le rôle de centralité du bourg.**

La commune compte un important patrimoine protégé, notamment l'Abaye de l'Etoile, le Musée de la ferme Acadienne, des maisons acadiennes historiques, mais aussi un patrimoine remarquable et non protégé tel que le Château de Marsugeau ou encore le Logis de la Talbardière.

La commune est **dotée d'un riche patrimoine végétal** qui participe à la qualité paysagère de la commune

### ■ Enjeux :

- La préservation et la valorisation des cônes de vue existants permettant la lecture et la compréhension des qualités paysagères et urbaines de la commune ;
- L'étalement urbain à maîtriser, particulièrement le développement de formes urbaines de type pavillonnaire, éloignées des formes urbaines historiques ;
- La présence de nombreux éléments du patrimoine protégés mais également d'éléments du patrimoine non protégés dans le bourg comme dans les hameaux ;
- La valorisation et la reconnaissance du patrimoine végétale ;
- L'intégration de la qualité urbaine et architecturale dans la densification du centre bourg.

#### 2.2.1.4 Synthèse des enjeux du milieu naturel

La commune d'Archigny présente plusieurs espaces naturels protégés :

- Une zone NATURA 2000 « Plateau de Bellefonds » dont les enjeux sont liés aux plaines ouvertes et l'avifaune inféodée aux milieux ouverts ;
- 2 ZNIEFF – ZNIEFF de type 1 « Brandes de la Nivoire et Brandes des Tireaux », et ZNIEFF de type 2 « Plateau de Bellefonds » dont les enjeux sont essentiellement ornithologiques ;
- Un espace naturel sensible, « Coteau du Moulin du Vaux » dont les enjeux résident dans la présence de landes et de pelouses sèches ;
- Un inventaire communal en cours des zones humides,
- L'identification des réservoirs de biodiversité et d'enjeux en termes de connexions écologiques ;

### ■ Enjeux

- La protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue
- La préservation de la biodiversité ordinaire et des paysages au sein des zones urbaines et dans les futurs projets.
- Préserver les zones naturelles à enjeux sur la commune
- Réfléchir au développement de la commune en organisant une stratégie « Eviter, Réduire, Compenser »
- Intégrer règlementairement l'inventaire communal des zones humides
- Préserver les cours d'eau
- Organiser un développement cohérent avec le profil topographique de la commune

#### 2.2.1.5 Synthèse des enjeux relatif au risques, pollutions et nuisances

Les risques majeurs sur la commune sont : **le risque d'inondation et le risque de retrait et gonflement des argiles**. La commune est particulièrement impactée par l'aléa inondation, notamment par le débordement de l'Ozon et par remontée de nappe. A ce titre, la commune est couverte par 2 atlas des zones inondables.

Concernant le risque de retrait et gonflement des argiles, il peut être qualifié de fort, et notamment à proximité du centre bourg.

## ■ Enjeux

- La prise en compte du risque inondation dans les choix d'urbanisation de la commune
- La prise en compte du risque retrait et gonflement des sols argileux qui tend à s'accroître ;
- La prise en compte des risques liés au feu de forêt qui grandissent avec le réchauffement climatique ;

### 2.2.1.6 Synthèse des enjeux relatifs à la gestion des ressources

Archigny est desservie par la station d'épuration communale du bourg dont la charge actuelle est estimée à 20% de la capacité nominale de la station. Ainsi l'équipement est sous-utilisé. Deux autres stations de capacité moindre permettent d'assainir les hameaux de la Bouffonerie et Chemille.

La commune dispose d'un réseau d'alimentation en eau potable

La commune possède un **potentiel d'énergie solaire**. Concernant **l'énergie éolienne**, certains parcs éoliens sont déjà installés dans des communes voisines.

La collecte et le traitement des déchets est gérée par le Grand Châtelleraut. La gestion des déchets différenciée permet de renforcer le recyclage. Deux déchetteries se situent sur les communes voisines d'Archigny.

La commune ne compte **aucune carrière en exploitation**.

## ■ Enjeux

- La promotion de l'utilisation des énergies renouvelables, compatible avec la préservation du patrimoine ;
- La limitation du prolongement des réseaux en extension urbaine
- L'optimisation de l'équipement d'assainissement collectif du centre bourg

### 2.2.1.7 Les mesures d'évitement amont

Les principaux enjeux en matière d'environnement dans ce projet de PLU sont les suivants :

- Préserver l'agriculture de la commune qui présente un profil agricole majeur ;
- Préserver les zones naturelles majeures et patrimoniales de la commune ;
- Préserver les principales continuités écologiques de la commune ;
- Maitriser l'exposition aux risques de la population ;
- Encadrer le développement de la commune en conséquence de ces ressources ;
- Protéger le patrimoine communal, qu'il soit paysager, écologique, historique ou bâti.

Dans le cadre de ce PLU les élus ont souhaité permettre le développement de la commune tout en répondant aux enjeux patrimoniaux, agricoles et environnementaux.

Ainsi pour répondre à ces enjeux, les élus ont souhaité concentrer le développement de la commune sur son centre bourg. Ainsi après avoir estimé la capacité de densification du tissu urbain existant, les élus ont définis des secteurs de densification et d'extension du centre bourg.

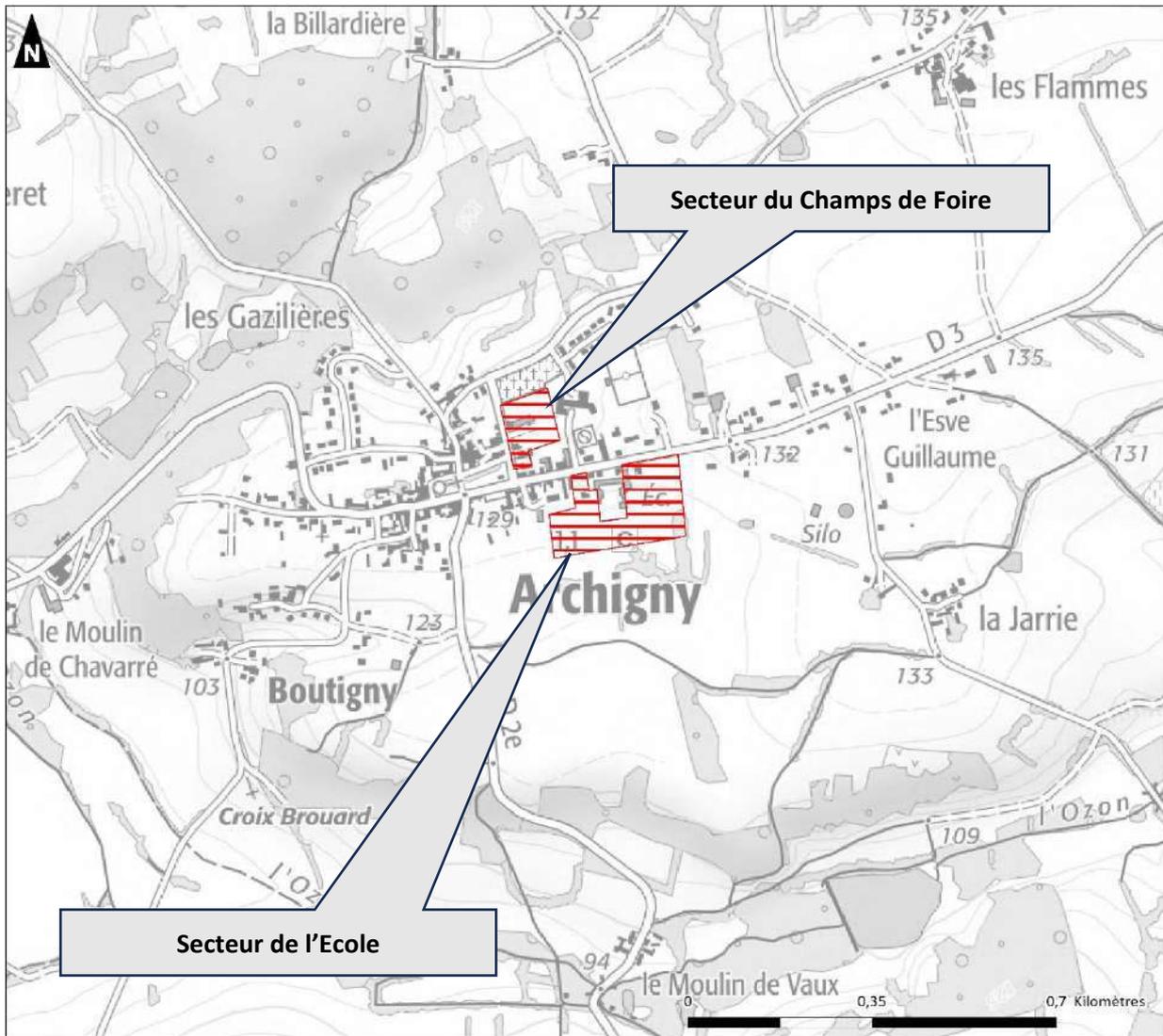
Pour ces derniers les critères suivants ont été vérifiés :

- **Incidence sur l'agriculture** : en recentrant le développement sur le centre bourg les élus limitent les incidences du projet sur l'agriculture. Seul le secteur d'extension de l'école grignote des zones agricoles. Cependant cela se limite au juste besoin du projet.
- **Incidence sur le patrimoine naturel** : les élus sont veillés à ne pas impacter les secteurs naturels les plus représentatifs en termes d'enjeux écologiques. La concentration du développement sur le centre bourg, en dehors des secteurs les plus patrimoniaux en matière de biodiversité, permet de réduire très fortement les incidences sur les milieux naturels.
- **Incidences sur les continuités écologiques** : les enjeux concernant les continuités écologiques sont présents sur l'ensemble du territoire. Les deux secteurs de développement identifiés au niveau du centre bourg ont été étudiés vis-à-vis des continuités écologiques.
- **Incidence sur les risques inondations** : le risque inondation se situe essentiellement aux abords des cours d'eau de la commune et est borné par les atlas des zones inondables. Il a été décidé de ne retenir aucun site de développement concerné par le risque inondation.
- **Incidence sur les ressources** : en recentrant le développement sur le centre bourg, les élus souhaitent limiter les incidences sur les ressources. En effet, le centre bourg est desservi par l'ensemble des réseaux et un réseau d'assainissement collectif.
- **Incidence sur le patrimoine**: les élus ont souhaité réduire les incidences sur le grand paysage en recentrant le développement de la commune en son centre bourg.

### 2.2.2 Présentation des secteurs retenus et étudiés

A l'issue de cette phase d'évitement amont et afin de répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2033, la municipalité a retenu deux secteurs de développement urbain, faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Ces secteurs sont tous deux couverts par une OAP sectorielle.

**Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation**



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

 Commune d'Archigny

 Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

**Figure 33.** Localisation des deux secteurs de projet

Deux secteurs de projet sont identifiés pour permettre le développement de la commune :

### 2.2.2.1 Le secteur du Champs de Foire

Ce site se situe au cœur du tissu urbain existant, tout près d'une partie des équipements de la commune. Il s'agit actuellement d'une surface à usage mixte : une partie est encore utilisée par l'activité d'un charpentier, et une autre partie correspond à des grands jardins privés. La maîtrise de la densification de ce secteur permet de répondre aux enjeux en termes de mutabilité du foncier à l'issue de l'arrêt de l'activité du charpentier. Le site représente une surface de 1ha.



Photographie aérienne illustrant le site du Champs de Foire



Extrait du plan de réseau eau potable et du réseau d'assainissement collectif – secteur du Champs de Foire



Visuel sur le site du Champs de Foire



Visuel sur le site du Champs de Foire

### 2.2.2.2 Le secteur de l'Ecole

Ce site se situe en bordure de l'axe principale de la commune et se présente à la fois comme de la densification, le long de cette voie, et comme de l'extension urbaine sur les arrières. Le site est actuellement occupé par :

- Les ateliers municipaux
- Des jardins privés ;
- Des secteurs en friche ou en voie d'enfrichement ;
- Une partie agricole utilisée comme une prairie de fauche.



Photographie aérienne illustrant le site de l'Ecole

Le secteur représente une surface d'environ 3ha.



Extrait du plan de réseau eau potable et du réseau d'assainissement collectif – secteur de l'Ecole



Visuel du site de l'Ecole



Visuel du site de l'Ecole

Au regard des enjeux en termes de continuités écologiques, le site a été réduit sur sa frange est.

### 2.2.2.3 Les thématiques de l'évaluation environnementale

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, l'étude d'incidences se fait à deux échelles :

- A l'échelle des sites de projet,
- A l'échelle communale.

En conséquence des enjeux de la révision du PLU exprimés par les élus dans la délibération et les particularités du territoire, les thématiques analysées dans le cadre de l'évaluation environnementale sont hiérarchisées comme suit :

**1/ La biodiversité et les continuités écologiques** qui se présente comme un enjeu très fort dans le projet de développement, et ce en cohérence avec les particularités territoriales. Le territoire abrite une zone NATURA 2000, il est donc nécessaire d'analyser l'incidence du projet sur le site NATURA 2000. Pour analyser les effets potentiels du PLU sur la biodiversité et les continuités écologiques, cette rubrique s'intéresse d'une part à la situation du site d'urbanisation par rapport aux secteurs où une sensibilité écologique est pressentie (zonages naturalistes tels que les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique ou Floristique), et d'autre part aux habitats et espèces repérées lors de visites de terrain pour le secteur concerné.

**2/ La mobilité** présente un enjeu sur le territoire notamment au regard du profil rural de la commune. Ainsi, cette rubrique analyse principalement le positionnement des développements urbains futurs par rapports aux services, aux commerces, aux transports en commun. En effet, l'aménagement du territoire est un levier important sur le long terme pour réduire les besoins en déplacements, et donc les consommations énergétiques et les émissions induites. Plus un site est proche d'une offre importante de commerces, services, transport en commun, plus l'impact est considéré comme faible, car compatible avec des modes de déplacements ayant moins d'impact environnemental que la voiture individuelle.

**3/ Le paysage** est un enjeu fort exprimé par les élus, en raison de la richesse patrimoniale et paysagère que la commune offre à ses habitants et visiteurs. Cette rubrique vise à analyser les effets potentiels du projet sur le paysage. Ces effets dépendent de la sensibilité paysagère du site : est-il visible dans le grand paysage (en fonction du relief), présente-t-il des qualités qui vont être supprimées par l'urbanisation (présence de végétation, d'ouvertures visuelles) ? Des mesures d'accompagnement peuvent permettre de limiter l'impact paysager du projet, par exemple en préservant ou en créant des éléments qui faciliteront l'inscription du projet dans le paysage (végétation).

**4/ Les réseaux et équipements**, qui doivent être calibrés pour accueillir la nouvelle population issue du projet de développement représentent le quatrième enjeu. La commune dispose déjà de réseaux et d'équipements, cependant un projet de développement doit amener à se poser les bonnes questions en matière de suffisance des réseaux et équipements et d'éventuels projets d'évolution. Pour évaluer les impacts du plan en matière de réseaux, il faut s'intéresser à deux points : une urbanisation supplémentaire est-elle envisageable au regard des capacités du réseau (peut-on prélever plus d'eau potable ? peut-on assainir plus d'habitations ?), et le site choisi peut-il être facilement raccordé au réseau ? Si la réponse à ces questions est non, cela signifie que le réseau devra être adapté pour permettre la réalisation du projet de PLU. L'impact est faible quand le réseau a une capacité suffisante et que le site est facilement raccordable. Il est modéré lorsque le réseau doit subir une adaptation mineure. Il est fort quand le réseau doit subir une adaptation plus importante.

**5/ Les risques naturels et technologiques**, puisque la commune est notamment soumise à un risque d'inondation qui influence l'aménagement du territoire, et le risque de retrait et gonflement des sols argileux. Cette rubrique est consacrée à l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances. En effet, le PLU est susceptible, en prévoyant de nouveaux développements urbains, d'aggraver les expositions aux risques. Dans une certaine mesure, les risques peuvent être pris en compte dans les projets, ce qui permet de maîtriser l'exposition des biens et des personnes.

**6/ L'activité agricole** est une thématique très importante sur le territoire en raison de la forte représentation de l'agriculture sur le territoire et des enjeux patrimoniaux. Cette rubrique permet d'observer si le site est concerné par un périmètre de réciprocity, et s'il induit une consommation de foncier agricole. L'appréciation de l'impact (faible, modéré, fort) repose sur ces deux éléments : une consommation de plus de 3 ha, la proximité d'un élevage, ou l'enclavement d'une exploitation constituent un impact fort. Une consommation de foncier agricole modérée (entre 1 et 3 ha) est considérée comme un impact modéré. Une consommation faible de foncier agricole (1 ha ou moins) est considérée comme un impact faible.

**7/** La **consommation foncière** : pour l'analyse de cette dernière thématique, lorsque la consommation d'espaces agricoles ou naturels est inférieure à 1 ha, l'impact est considéré comme faible. L'impact est modéré lorsque la consommation est comprise entre 1 et 3 ha. Il est fort lorsque la surface consommée est supérieure à 3 ha. Il s'agit de préciser que certains secteurs de projet correspondent à des secteurs de renouvellement urbain, donc sans impact en termes de consommation foncière.

A l'issue de l'analyse des secteurs de projet, il est possible de déterminer l'incidence du choix des secteurs de projets sur la thématique environnementale traitée.

- Incidence faible,
- Incidence modérée,
- Incidence forte.

**Au sein de chaque chapitre, les incidences seront analysées à l'échelle des projets sectoriels participant au développement, mais aussi à l'échelle communale à travers l'application du PLU. En amont, seront identifiées et présentées les mesures d'évitement qui participent forcément à l'évaluation de l'incidence.**

## 2.3 Evaluation des incidences concernant la biodiversité et les continuités écologiques

---

Ce chapitre s'appuie sur le Rapport de présentation Tome 2

### 2.3.1 Mesures d'évitement mises en application permettant d'éviter les incidences du projet

Dès le début de la procédure, concernant la biodiversité et les continuités écologiques, des mesures d'évitement ont été mises en place permettant d'éviter les incidences. Il s'agit des mesures suivantes :

- Elaboration d'une étude territoriale permettant d'identifier et de qualifier les enjeux à l'échelle communale ;
- Volonté des élus de préserver la biodiversité du territoire ;
- Abandon des projets portés par le document en vigueur et portant atteinte aux espaces naturels ;
- Préservation des espaces naturels et des boisements en les classant prioritairement en zone N ou Np ;
- Expertises écologiques flash permettant de mettre en évidence les enjeux des sites de développement,
- L'éviction de certains secteurs de projet en conséquence des enjeux écologiques : deux secteurs de densification sont exclus du projet de développement.

## 2.3.2 Analyse des incidences à l'échelle des projets sectoriels

Les prospections de terrain ont été menées dans ce sens et viseront à étudier : les habitats naturels ; la faune verte (mammifères, avifaune, amphibiens et reptiles) et la faune invertébrée (lépidoptères (papillons de jour), odonates (libellules), orthoptères (sauterelles, criquets, mantes), les espèces remarquables de coléoptères saproxyliques (comme le Lucane cerf-volant ou encore le Grand Capricorne) dans les habitats de prédilection de ces espèces. Les sites ont été prospectés à deux reprises : le 26 avril 2023 et le 14 juin 2023. Les informations issues des données bibliographiques et des visites de terrain réalisées par des écologues permettent la hiérarchisation des enjeux écologiques potentiels à l'échelle de la commune.

Cette hiérarchisation constitue une première indication concernant le niveau d'enjeu écologique potentiel des habitats naturels composant le territoire communal. Cette hiérarchisation est menée afin d'orienter l'étape suivante, traitée en chapitre 2, qui consiste à approfondir l'état initial sur certains secteurs selon les sensibilités identifiées.

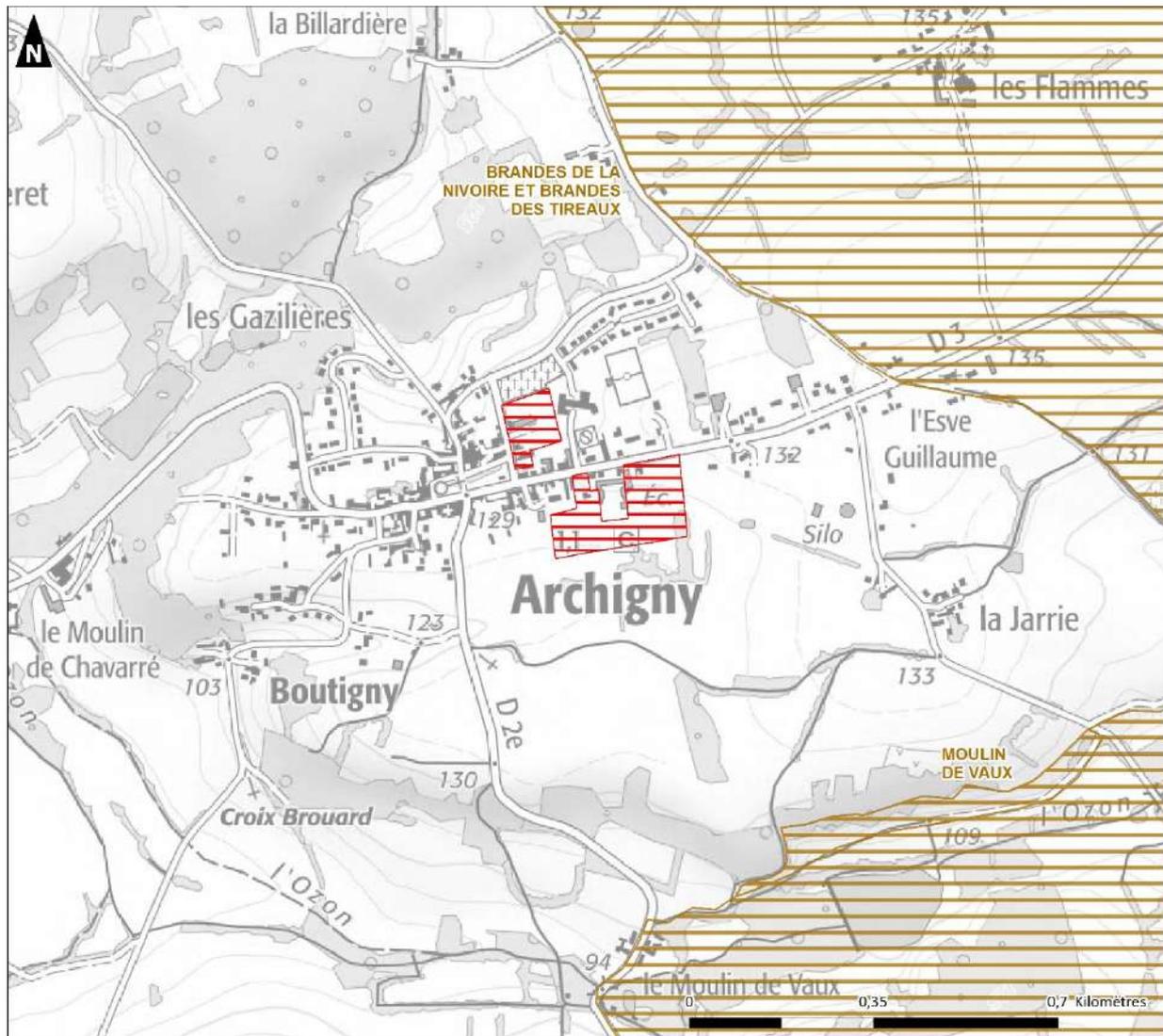
Quatre niveaux ont été définis : majeur, fort, modéré et faible. Les critères de définition des niveaux se trouvent au tableau ci-après.

**Tableau 1.** Niveau de sensibilité écologique et patrimonial potentiel

Enjeu écologique et patrimonial potentiel	
<b>Majeur</b>	Emprise d'un espace réglementaire : Natura 2000 (ZSC et ZPS) ; Emprise notée comme réservoirs de biodiversité au SRCE ; Habitat faiblement influencé par l'homme, inscrit à la directive « Habitats » (prioritaire ou non) ; Habitat faiblement influencé par l'homme, potentiellement riche en espèces et végétations de grand intérêt patrimonial
<b>Fort</b>	Emprise d'un espace d'intérêt écologique : ZNIEFF de type I et de type II, ZICO, ENS, RAMSAR... ; secteur identifié comme une zone humide selon le SDAGE ou les services instructeurs ; Habitat modérément influencé par l'homme, inscrit à la directive « Habitats » (prioritaire ou non) ; Habitat hébergeant des espèces de la flore ou de la faune d'intérêt patrimonial secondaire ou occasionnellement des végétations ou des espèces de grand intérêt patrimonial
<b>Modéré</b>	Habitat souvent assez marqué par l'empreinte humaine susceptible d'héberger occasionnellement des végétations et espèces d'intérêt patrimonial secondaire ; corridors écologiques diffus ou potentiels à préserver / remettre en état du SRCE ; Habitat susceptible de présenter un cortège relativement diversifié et caractéristique de cet habitat même si les espèces sont courantes et connexion potentielle : Haies, milieux bocagers, boisements, prairies permanentes
<b>Faible</b>	Habitat très marqué par l'empreinte humaine et peu enclin à héberger une végétation ou des espèces de la flore et de la faune d'intérêt patrimonial

Les deux secteurs ne sont pas concernés par une ZNIR

**Localisation des OAP vis-à-vis  
des Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (hors Natura 2000)**



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100" - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

-  Commune d'Archigny
-  Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme
-  ZNIEFF de Type 1

**Figure 34.** Localisation des secteurs de développement vis-à-vis des ZNIR

### 2.3.2.1 Le secteur du Champs de Foire

#### ■ Prospections de terrain en termes d'habitat

Le secteur « rue du Champs de Foire » se compose en grande majorité de potagers, de jardins ornementaux ou encore de bâti associé. Les différentes typologies d'habitats observés sur le périmètre d'étude sont cartographiées ci-après puis données à la suite.

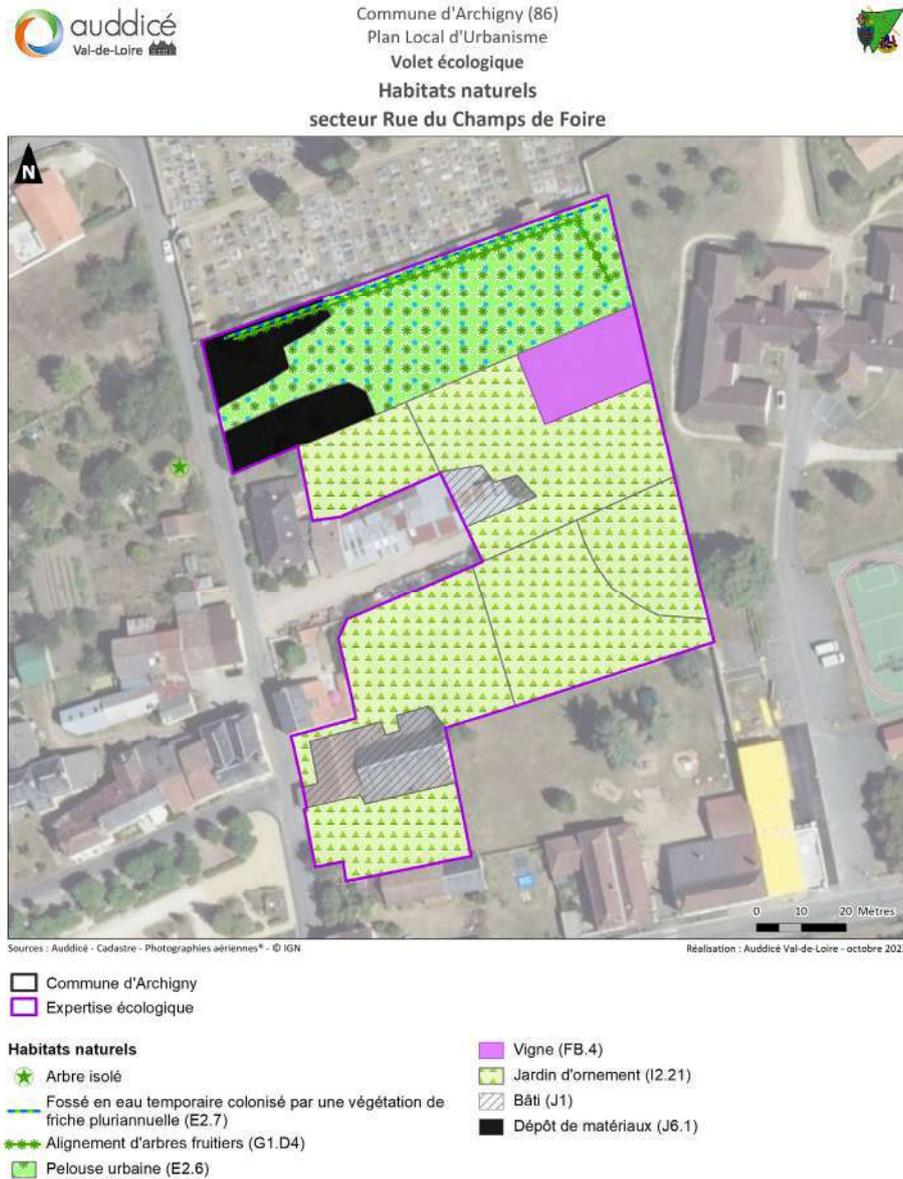


Figure 35. Carte des habitats du secteur du Champs de Foire

Aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucune espèce végétale à statut de protection ou de conservation particulier n'a été identifié sur le secteur « de la Rue du Champs de Foire ».

Compte-tenu des résultats des inventaires de terrain et de la nature des habitats en place dans les secteurs étudiés, les enjeux relatifs à la flore et aux habitats sont considérés comme **faibles** sur ce secteur.

## ■ Zones humides

Dans le cadre de l'inventaire communal des zones humides réalisé en parallèle de la révision générale du PLU, **aucune zone humide n'est inventoriée sur le secteur de projet**. Lors de notre passage, la végétation inventoriée sur le secteur n'est pas une végétation révélatrice de zones humides.

D'un point de vue pédologique, la présence ou l'absence de zones humides n'a pas été vérifiée

## ■ Prospection de terrain en termes de faune

Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **faibles** au niveau des potagers et des jardins à **modérés** au niveau de la haie proche du cimetière. En effet, cette dernière constitue des habitats de reproduction, d'alimentation et de repos pour plusieurs espèces d'oiseaux protégés et patrimoniaux (Chardonneret élégant, Verdier d'Europe notamment). Il conviendra d'éviter tout impact sur les milieux semi-ouverts, arbustifs et d'y associer une bande tampon herbacée gérée de manière extensive, afin de restreindre les perturbations des espèces.

## ■ Continuités écologiques

Un enjeu de conservation de niveau **faible** est donc identifié sur le **secteur « Rue du Champs de Foire »**. Cet enjeu concerne la grande haie le long du cimetière et les haies champêtres interconnectées avec cette dernière qui constituent des **éléments de la trame verte à l'échelle de la commune et qui offrent des zones de repos et de nidification pour des espèces de l'avifaune protégées et/ou patrimoniales**.

Il conviendra de préserver cette entité de tout impact et de veiller au maintien d'une bande tampon minimale de 5 m de large avec cette dernière.

## ■ Synthèse des enjeux

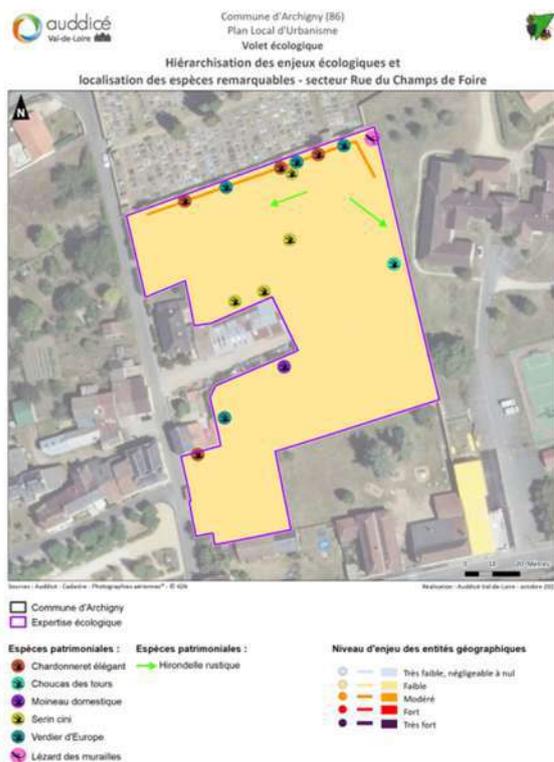
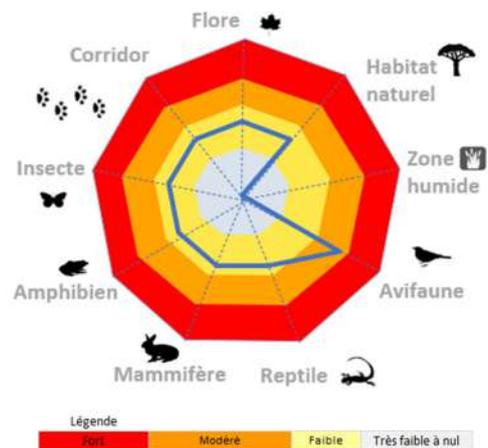


Diagramme des **enjeux** écologiques **potentiels** par groupe étudié



**Enjeu majeur du secteur :**  
Préserver la trame verte, et ses fonctionnalités pour la faune remarquable

**Figure 36.** Hiérarchisation des **enjeux** écologiques – secteur  
« Le Champs de Foire »

## ■ Synthèse des incidences

Le secteur « Rue du Champs de Foire » se situe en Zone urbaine (Ub) du projet de PLU.

Une densification de ce secteur n'engendrera pas d'impact significatif envers la biodiversité en place sur le secteur. Des enjeux restent présents aux abords immédiats du secteur. Des mesures ERC sont préconisées en fonction de ceux-ci. Elles sont citées ci-dessous.

Par la mise en œuvre de ces mesures, la révision du PLU intégrera, dès la phase de conception d'éventuel(s) projet(s), les enjeux écologiques identifiés sur le secteur.

### 2.3.2.2 Le secteur de l'Ecole

#### ■ Prospections de terrain

Le secteur « Ecole » se compose de milieux ouverts gérés pelouse x verger et d'une parcelle de grande culture, d'une zone rudérale, ainsi que de milieux semi-fermés tels qu'une friche prairial ponctuée d'arbres, un roncier et des haies d'essences indigènes. Les différentes typologies d'habitats observés sur le périmètre d'étude sont cartographiées ci-après puis données à la suite.

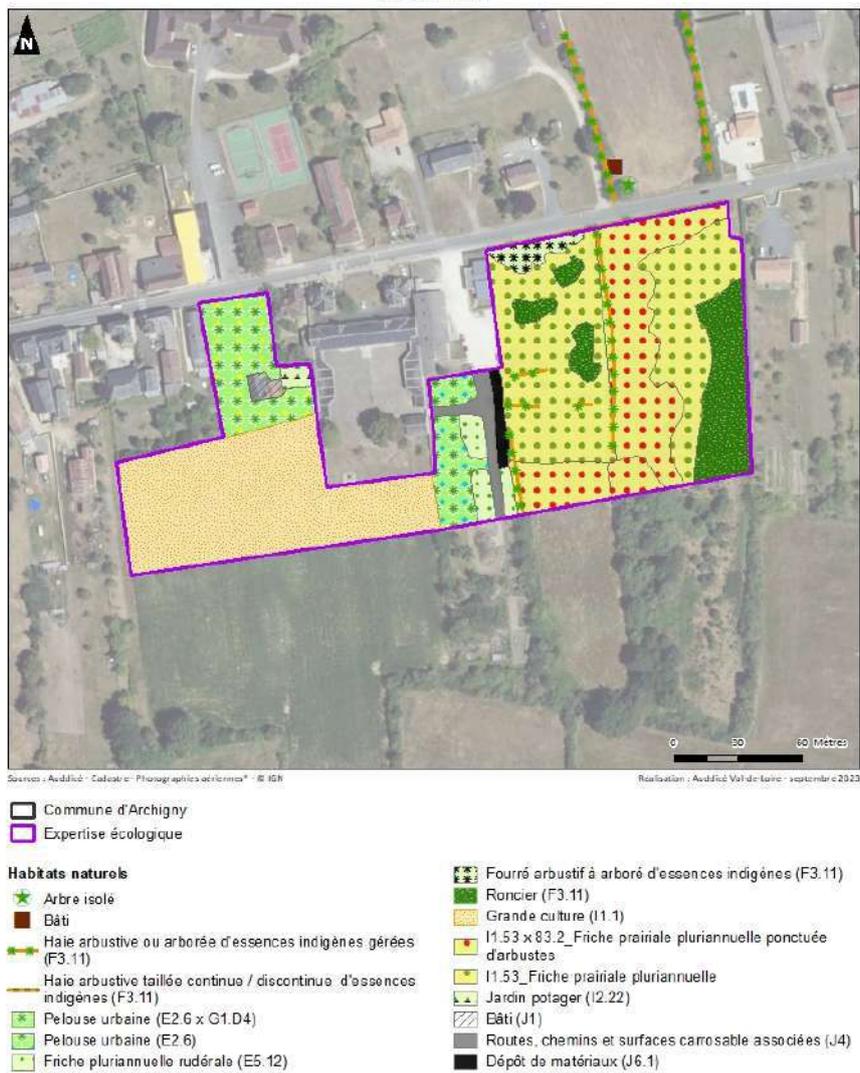


Figure 37. Carte des habitats du secteur du Champs de Foire

Aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucune espèce végétale à statut de protection ou de conservation particulier n'a été identifié sur le secteur « Ecole ».

Compte-tenu des résultats des inventaires de terrain et de la nature des habitats en place dans les secteurs étudiés, **les enjeux relatifs à la flore et aux habitats sont considérés comme faibles sur ce secteur.**

#### ■ Zones humides

Dans le cadre de l'inventaire communal des zones humides réalisé en parallèle de la révision générale du PLU, **aucune zone humide n'est inventoriée sur le secteur de projet.** Lors de notre passage, la végétation inventoriée sur le secteur n'est pas une végétation révélatrice de zones humides.

D'un point de vue pédologique, la présence ou l'absence de zones humides n'a pas été vérifiée

### ■ Prospection de terrain en termes de faune

Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **faibles** au niveau des milieux ouverts à **modérés** au niveau des boisements, fourrés et ronciers. En effet, ces derniers constituent des habitats de reproduction, d'alimentation et de repos pour plusieurs espèces d'oiseaux protégés et patrimoniaux (Tourterelle des bois, Verdier d'Europe, Fauvette grisette, Chardonneret élégant notamment). Il conviendra d'éviter tout impact sur les milieux semi-ouverts, arbustifs et d'y associer une bande tampon herbacée gérée de manière extensive, afin de restreindre les perturbations des espèces.

### ■ Continuités écologiques

Un enjeu de conservation de niveau **modéré** est donc identifié sur le **secteur Ecole**. Cet enjeu concerne la partie est, composée de fourrés, arbustes et haies en lien plus ou moins direct avec la vallée de l'Ozon. Ainsi cette parcelle constitue un **élément important de la trame verte à l'échelle de la commune et qui offre des zones de repos et de nidification pour des espèces de l'avifaune protégées et/ou patrimoniales. De plus, le secteur d'étude est situé en majorité dans un réservoir et un corridor écologique identifié par le SRCE.**

Il conviendra de préserver cette entité de tout impact et de veiller au maintien d'une bande tampon minimale de 5 m de large, en bordure de la zone arbustive à arborée présente à l'est du secteur.



**Figure 38.** Localisation des connectivités identifiées par le SRCE sur la commune - Secteur « Ecole

## ■ Synthèse des enjeux

**Figure 39.** Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur  
« Le secteur de l'école »

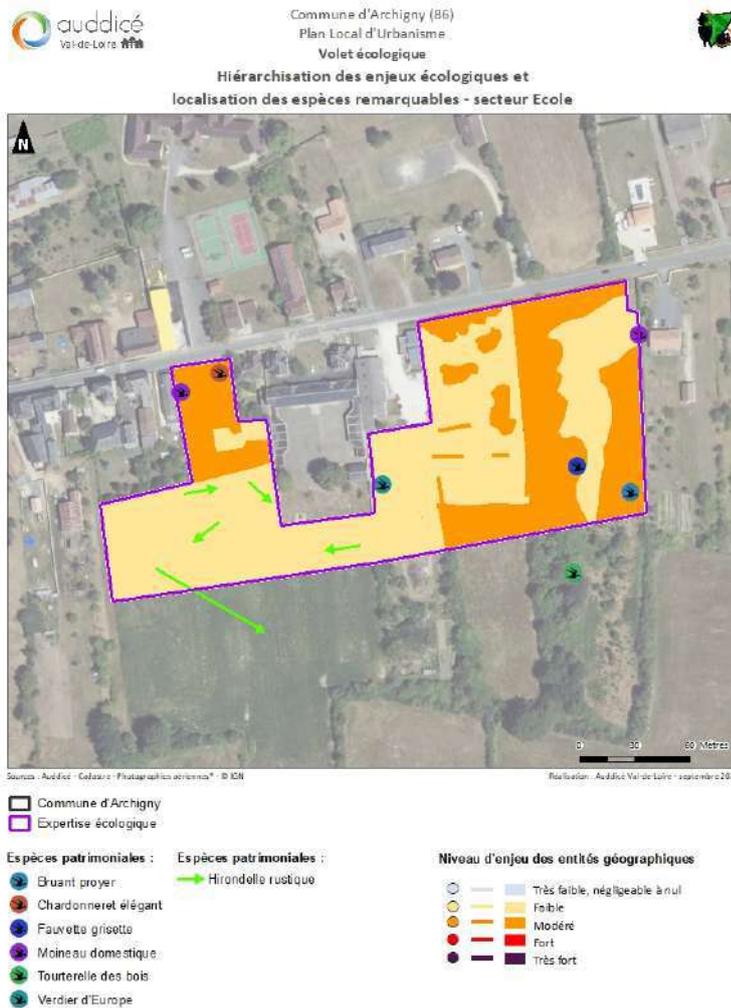
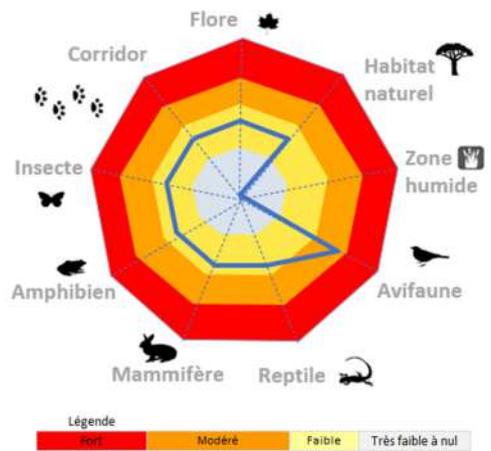


Diagramme des **enjeux** écologiques **potentiels** par groupe étudié



**Enjeu majeur du secteur :**  
Préserver la trame verte, et ses fonctionnalités pour la faune remarquable

## ■ Synthèse des incidences

Le secteur « Ecole » se situe en Zone à urbaniser (AU) et zone urbaine (Ub) du projet de PLU.

Une ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'engendrera pas d'impact significatif envers la biodiversité en place sur le secteur. Des enjeux restent présents aux abords immédiats du secteur. Des mesures ERC sont préconisées en fonction de ceux-ci. Elles sont citées ci-dessous.

Par la mise en œuvre de ces mesures, la révision du PLU intégrera, dès la phase de conception d'éventuel(s) projet(s), les enjeux écologiques identifiés sur le secteur.

### 2.3.2.3 Synthèse cartographique sur les deux secteurs

Les deux secteurs de projet ne portent pas atteinte aux ZNIR, aux continuités écologiques

## 2.3.1 Analyse des incidences à l'échelle communale

A l'échelle générale de la commune, il convient déjà de s'assurer de la préservation des zones d'enjeux écologiques, mais aussi de continuité écologique au sein du règlement graphique du PLU.

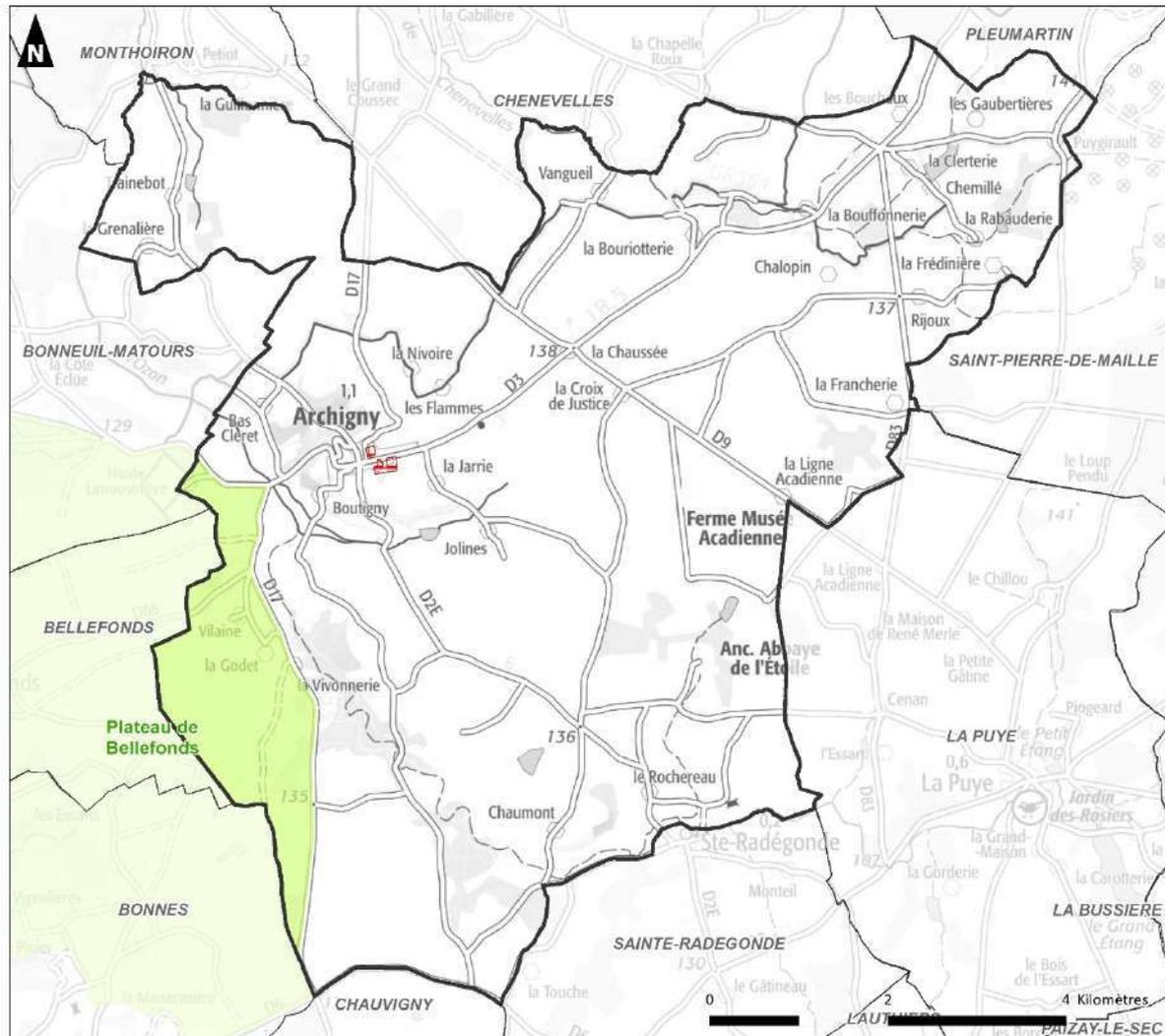
Le règlement graphique du PLU s'attache à préserver en zone naturelle les espaces règlementaires des zones NATURA 2000, les vallées hydrographiques, et les grands boisements.



Commune d'Archigny (86)  
Plan Local d'Urbanisme



### Localisation des OAP vis-à-vis du Réseau Natura 2000



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100<sup>®</sup> - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

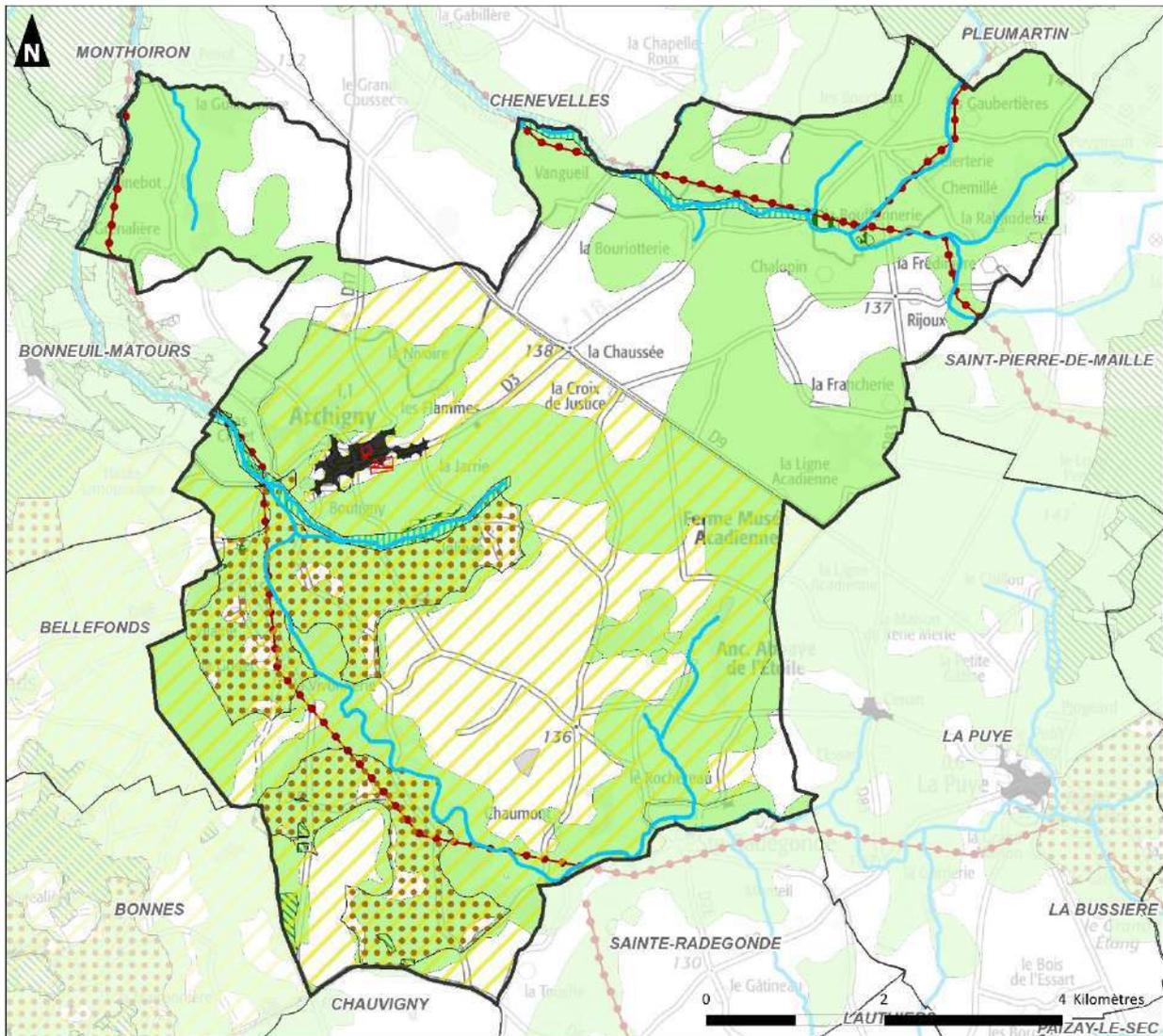
Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

-  Commune d'Archigny
-  Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme
-  Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Figure 40. Localisation de la zone NATURA 2000



### Localisation des OAP vis-à-vis des connectivités écologiques



Sources : SRADET - Cadastre - Scan 25° - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

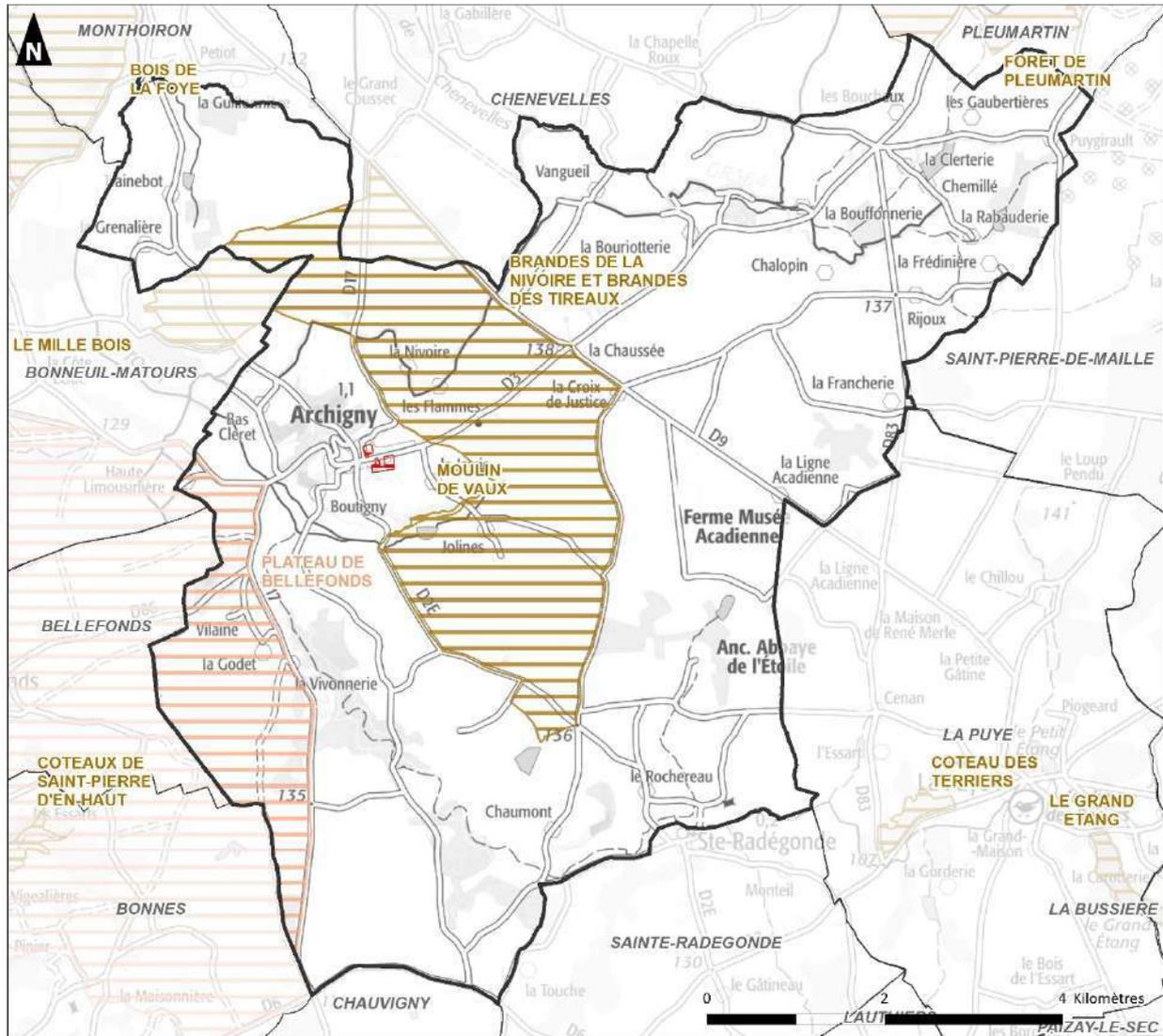
Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

- Commune d'Archigny
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme
- Réservoirs de biodiversité cours d'eau
- Réservoirs de biodiversité zones humides
- Réservoirs de biodiversité systèmes bocagers
- Ensembles urbains fragmentants
- Réservoirs de biodiversité plaines ouvertes
- Réservoirs de biodiversité forêts et landes
- Corridors écologiques chemins de moindre coût
- Corridors en pas japonais
- Zone de corridors écologiques diffus

**Figure 41.** Localisation des enjeux de continuité écologiques à l'échelle de la commune



**Localisation des OAP vis-à-vis  
des Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (hors Natura 2000)**



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100° - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

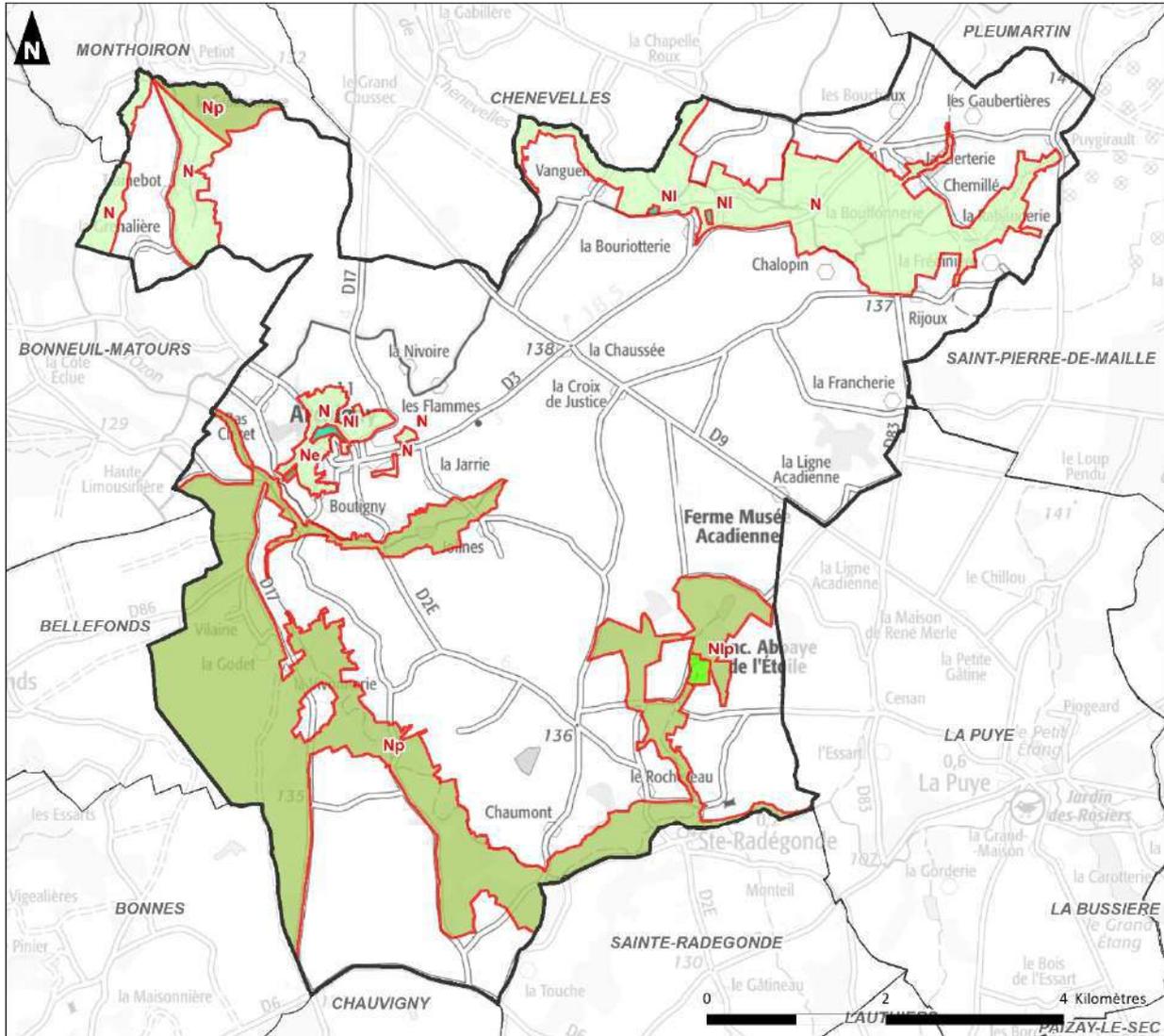
Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

-  Commune d'Archigny
-  Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme
-  ZNIEFF de Type 1
-  ZNIEFF de Type 2

**Figure 42.** Localisation des ZNIR à l'échelle communale



**Plan de zonage mettant en évidence les différents secteurs N**



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100\* - © IGN 2021  
 Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

- Commune d'Archigny
- Les différents secteurs naturels**
- N - Zone naturelle à préserver
- Ne - Zone naturelle à vocation économique et artisanale
- NI - Zone naturelle à vocation de loisirs et de tourisme
- Np - Zone naturelle protégée
- Nlp - Zone naturelle à vocation de loisirs et de tourisme protégé

**Figure 43.** Illustration des zones N du projet de PLU

En dehors du zonage, des prescriptions graphiques règlementaires sont apportées afin de préserver les éléments de biodiversité existants, que ce soit au sein de l'enveloppe urbaine comme à l'extérieur. Ainsi sont protégés et encadrés :

- Les boisements, avec une hiérarchisation du degré de protection en fonction de la menace identifiée pour chacun d'eau ;
- Les haies ou alignement d'arbres ;
- Les espaces verts urbains ;
- Les continuités écologiques urbaines ;
- Les éléments du patrimoine naturel à protéger, et notamment ceux participant aux enjeux de continuités écologiques de la commune ;
- Les arbres isolés ;
- Les mares.

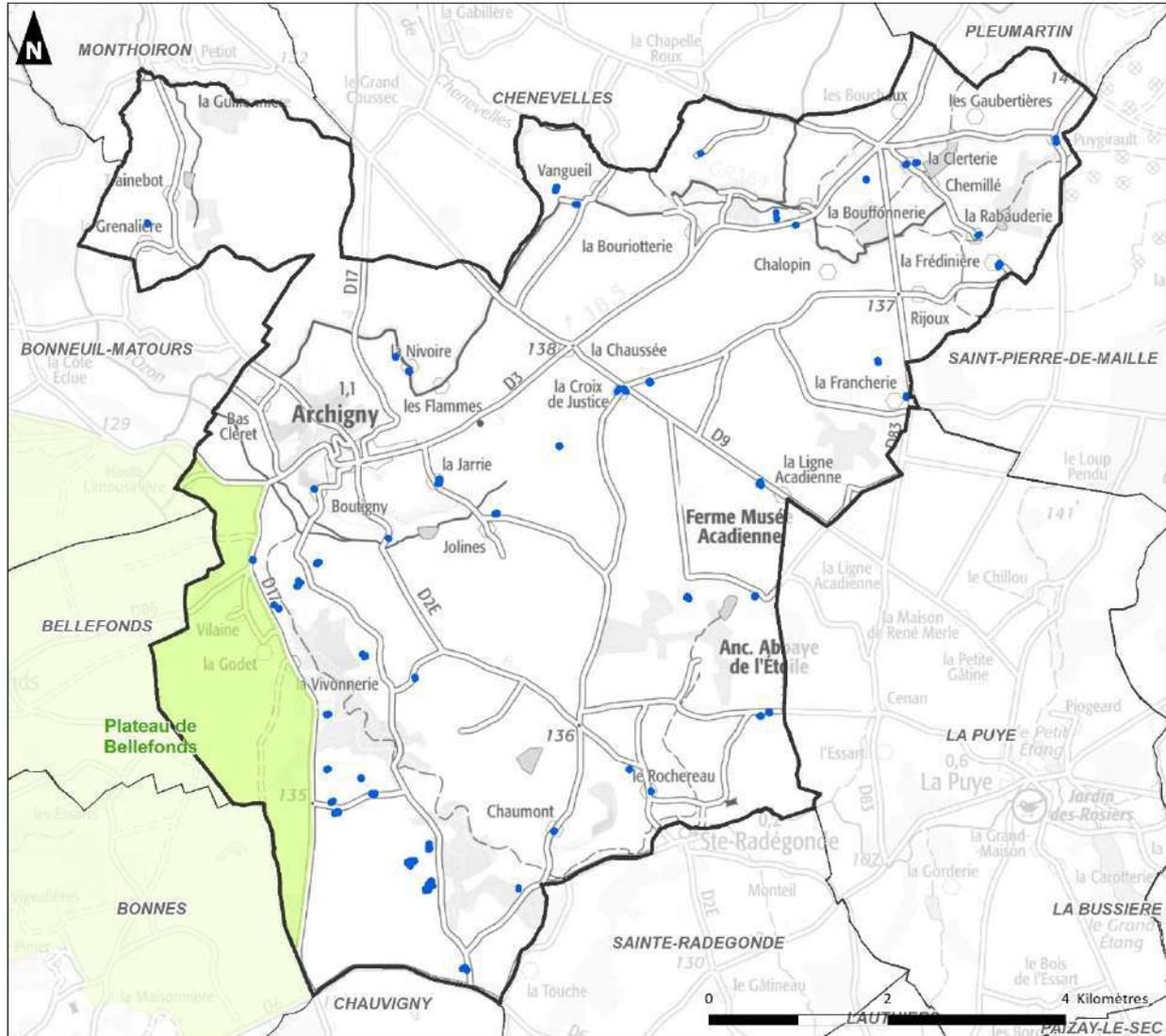
Le règlement écrit présente plusieurs dispositions en faveur de la biodiversité, en dehors de celles qui accompagnent les prescriptions graphiques citées ci-dessus :

- La perméabilité des clôtures, incitée sur l'ensemble du territoire et imposée en zone N en conséquence de la Loi d'engrillagement ;
- La bande d'inconstructibilité de 10 m en limite d'un Espace Boisé Classé ou d'un boisement préservé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les obligations de réduire les surfaces imperméabilisées ;
- Les obligations d'accompagnement végétal des espaces libres de construction.

En matière de bâtiments pouvant prétendre à un changement, les élus ont été vigilants à leur localisation vis-à-vis des sites naturels.



### Localisation des bâtiments pouvant changer de destinations vis-à-vis du Réseau Natura 2000



Sources : INPN - Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

-  Commune d'Archigny
-  Bâtiment pouvant changer de destination sous condition au titre de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme
-  Zone de Protection Spéciale (ZPS)

**Figure 44.** Localisation des bâtiments pouvant prétendre au changement de destinations vis-à-vis des sites NATURA2000.

En conséquence de ces éléments, à l'échelle territoriale, l'incidence du PLU sur les milieux naturels et les continuités écologiques est considérée comme **faible**.

## 2.3.2 Les mesures mises en place en conséquence des incidences

### 2.3.2.1 Les mesures concernant le secteur du Champs de Foire

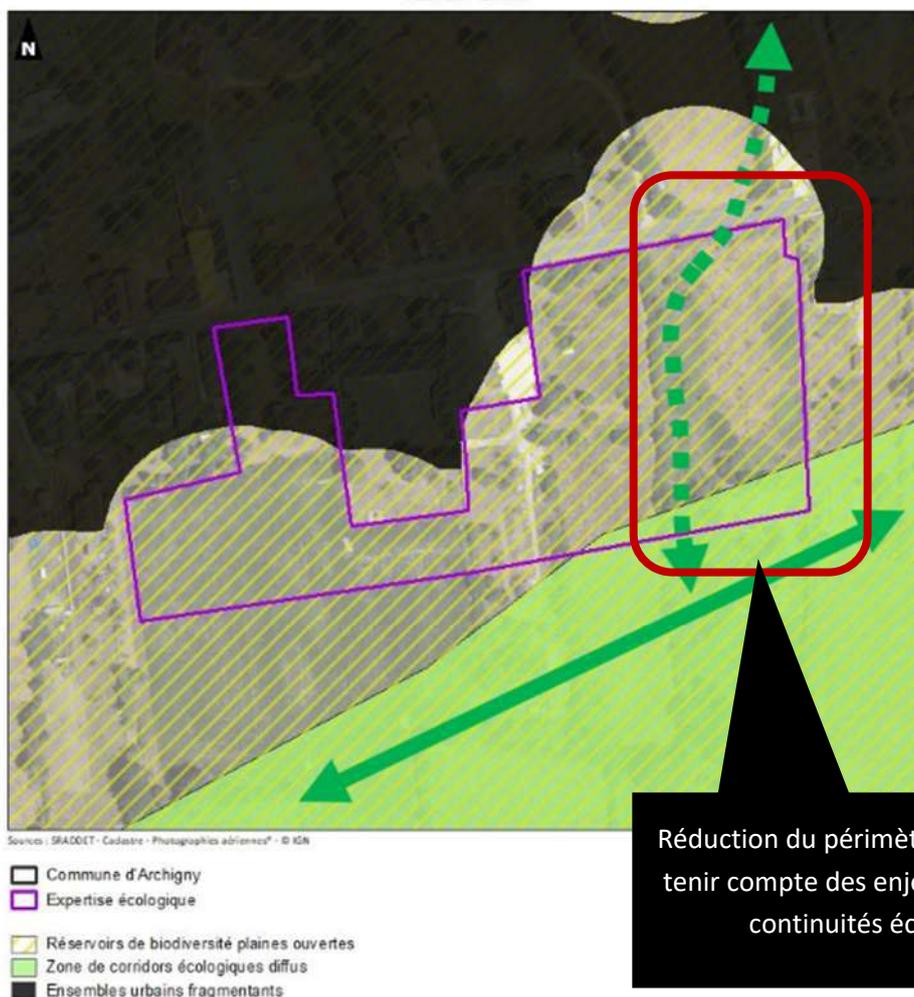
Afin de répondre aux incidences liées à l'urbanisation du site, des mesures de réduction et de compensation peuvent être mises en œuvre.

En matière de réduction, l'OAP dessinée sur le site met en œuvre des orientations positives pour la biodiversité, à savoir la préservation de la trame végétale existante et son renforcement, la préservation des murets qui abritent des espaces locaux, la mise en place d'une haie diversifiées composées d'espèces indigènes ; ou encore la perméabilité des clôtures.

En conséquence de ces mesures de réduction, aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

### 2.3.2.2 Les mesures concernant le secteur du Champs de Foire

Le secteur de l'École présente des incidences un peu plus importantes en liens avec les enjeux estimés sur le site. Une première mesure de réduction a été de réduire le périmètre de l'opération en excluant la zone la plus à l'Est du projet au regard des enjeux majeurs qu'elle présente concentrant les continuités écologiques.



Dans le cadre de l'OAP d'autres mesures de réduction sont mises en place :

- La préservation de la trame végétale existante et son renforcement ;
- La création d'une zone tampon végétale en frange sud du site notamment pour favoriser la perméabilité du site ;
- La création d'une haie sur la frange est du site afin de construire la transition écologique avec le corridor préservé à l'est.

De plus, le règlement écrit précise que les clôtures entre les zones U, AU et A ou N devront être perméables.

De façon plus générale, à l'échelle du territoire, une OAP trame verte et bleue est produite permettant de réduire les incidences sur les continuités écologiques.

En conséquence de ces mesures de réduction, aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

## 2.4 Evaluation des incidences concernant le sujet de la mobilité

La question de la mobilité a été intégrée au projet. Le profil rural de la commune d'Archigny invite les élus à se poser les bonnes questions en termes de mobilité.

### 2.4.1 Les incidences à l'échelle des projets sectoriels

Les deux secteurs de projet se situent au sein du tissu urbain d'Archigny, et ainsi de ses commerces, services et équipements. Les deux sites sont dans le périmètre de 10 minutes à pied du centre bourg d'Archigny, ce qui peut permettre de réduire l'utilisation de la voiture pour les trajets du quotidien (notamment les flux générés par l'école).

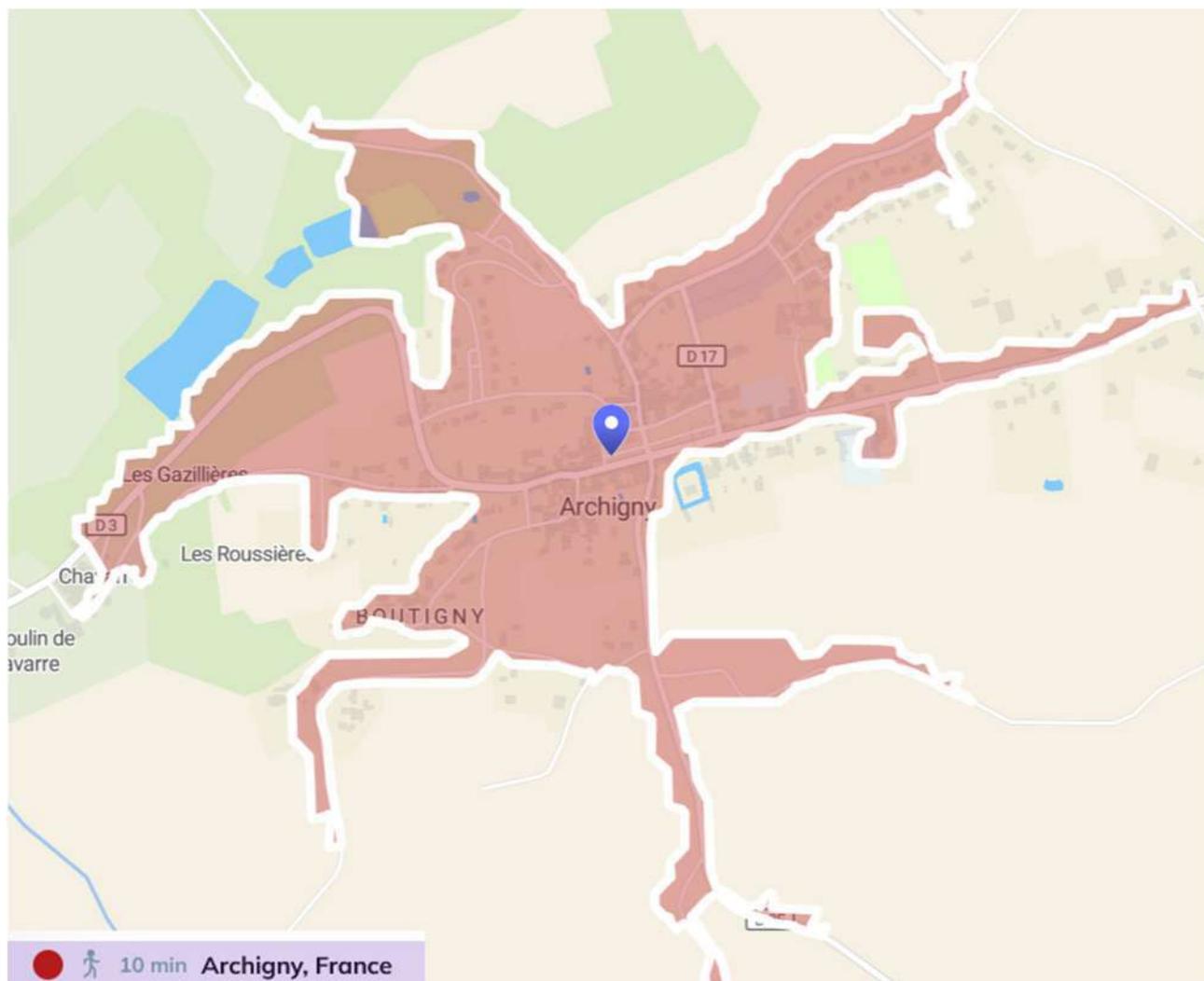


Figure 45. Isochrone 10 minutes à pied du centre bourg d'Archigny

Cependant, il ne faut pas négliger que l'indice de concentration de l'emploi est faible sur Archigny (environ 30), et que les déplacements liés au travail ne peuvent supportés par les transports en commun. Ainsi, l'incidence peut être considérée comme **modérée**, car même si la stratégie de développement permet

d'inciter les mobilités actives, l'usage de la voiture des habitants d'Archigny est inévitable pour les trajets travail-domicile.

## 2.4.2 Les incidences à l'échelle communale

Le territoire est peu desservi par les transports en commun et la population a très régulièrement recours à l'usage de la voiture pour le quotidien. Le transport en commun n'est pas de compétence communale et les élus ont peu la main sur cette thématique, qui pourrait inciter à la réduction de la voiture. Dans leur compétence, les élus ont souhaité intégrer la mobilité à la stratégie de développement territoriale, notamment en concentrant le développement dans le centre bourg, et en interdisant les nouvelles constructions à destination d'habitation dans les hameaux. Ainsi la création de nouveaux logements ne sera permise que via le changement de destination de bâtiments agricoles existants.

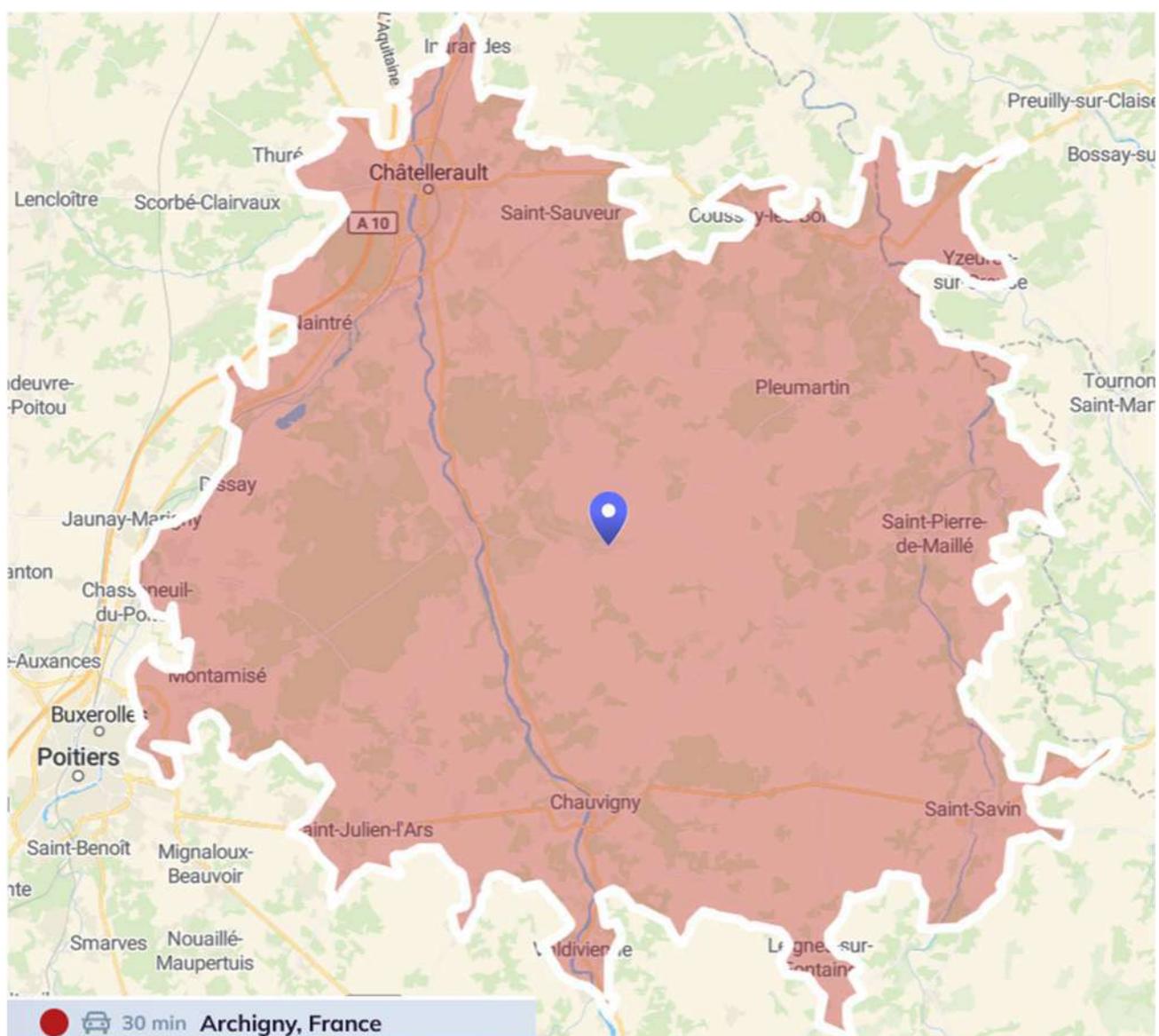


Figure 46. Isochrone 30 minutes en voiture depuis le centre bourg d'Archigny

Cette isochrone démontre que les principaux pôles d'emplois, d'équipements et de santé se situent à maximum 30 minutes en voiture de la commune. La stratégie de développement de la commune ne peut palier au défaut de transport en commune. Cependant, choisir de concentrer le développement dans le centre bourg peut faciliter l'usage du covoiturage.

L'incidence en termes de mobilité est jugée **modérée**, en raison de la quasi-obligation des déplacements en véhicules pour rejoindre les principaux pôles de vie situés autour de la commune, et l'absence de desserte suffisante de transport en commun sur la commune pour pallier à cette difficulté.

### 2.4.3 Les mesures en conséquence des incidences

En termes de réduction, les OAP mettent en évidence des orientations quant à la mutualisation des stationnements et les mobilités actives. Les deux secteurs de projet doivent permettre la perméabilité piétonne.

La concentration du développement sur le centre bourg permet de réduire les incidences en lien avec l'usage de la voiture.

## 2.5 Evaluation des incidences concernant le paysage

---

La commune d'Archigny possède une vraie richesse patrimoniale et paysagère qui est au cœur de son projet de développement. Il est essentiel pour les élus de préserver et mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine que présente Archigny.

### 2.5.1 Les mesures permettant d'éviter les incidences

Plusieurs ont été mises en place dans les réflexions portant sur le projet pour éviter les nuisances :

- Réalisation d'un diagnostic paysager et patrimonial permettant de mettre en évidence les enjeux du territoire ;
- Identification des secteurs patrimoniaux via une prescriptions graphique visant à préserver le patrimoine tant au regard de son bâti que sa composition urbaine ;
- Définition de secteurs protégés aux abords de la Ligne Acadienne et de l'Abbaye de l'Etoile ;
- Mise en place de prescriptions visant à identifier et préserver les éléments de patrimoine.

### 2.5.2 Les incidences à l'échelle des projets sectoriels

Les secteurs de densification/extension d'Archigny se situent dans l'entité paysagère de la zone urbanisée.

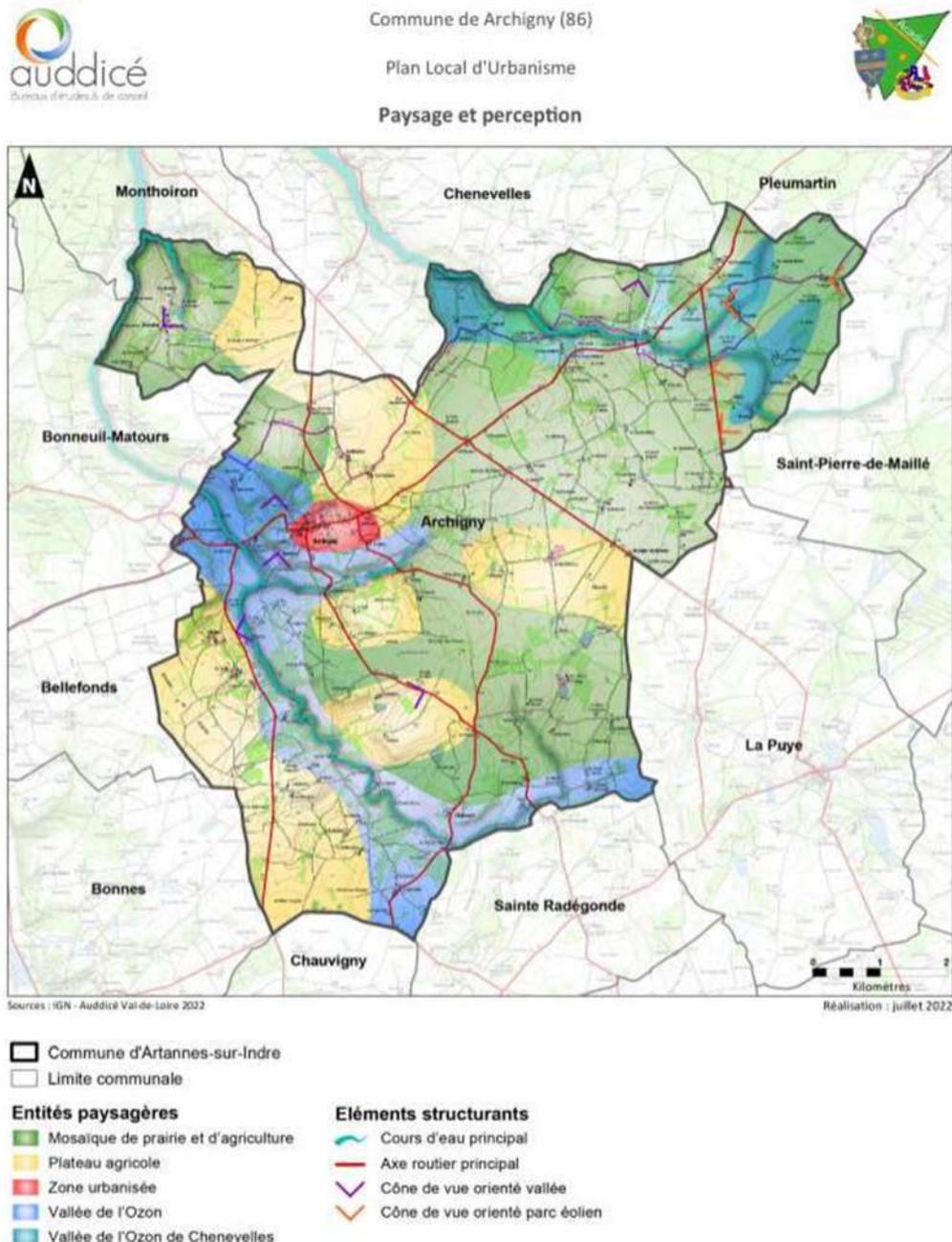


Figure 47. Rappel de la carte du diagnostic paysager

### 2.5.2.1 Le secteur du Champs de Foire

Le secteur du Champs de Foire est un secteur de densification du tissu urbain existant. Il est borné en sa frange nord par un ancien muret qui marque la délimitation entre le site et le cimetière. Il présente une trame paysagère verte composée de sujets arborés matures, de vignes et de mail, lui attribuant un aspect champêtre. Le site présente des bâtiments présentant une certaine qualité architecturale et jouant un rôle dans l'organisation urbaine existante, passée et à venir.

Les enjeux résident essentiellement dans la composition urbaine à venir du site qui lui permettra une intégration adéquate dans le tissu urbain du centre bourg, et dans la préservation et la mise en valeur de la

trame verte du site permettant à la fois de préserver l'esprit champêtre, mais aussi d'équilibrer le minéral et le végétal. Cet équilibre est d'autant plus important au regard du profil rural de la commune.

Sans mesure, les incidences de la densification de ce secteur sur le paysage et le patrimoine peuvent être **modérées.**



**Figure 48.** Visuel du site du Champs de Foire

### 2.5.2.2 Le secteur de l'École

Le secteur de l'école est à la fois un secteur de densification, notamment le long de la RD, de part et d'autre de l'école, et de densification sur les arrières du site. Le secteur se situe en frange urbaine sud du bourg et accueille le bâtiment emblématique de l'école de la commune qui est à préserver pour sa qualité architecturale. Une trame verte est présente, composée de sujets arborés matures, de haies, de fond de jardins et rappelle le caractère rural de la commune. Ainsi ces enjeux paysagers et patrimoniaux sont multiples :

- Préserver les bâtiments de l'école qui représente un patrimoine bâti de la commune ;
- Traiter et organiser le comblement des dents creuses le long de la RD sur ce site ;
- Traiter la frange paysagère sud de l'opération qui va modifier la frange du bourg et son profil urbain ;
- Préserver et valoriser la trame verte existante sur le secteur.

Sans mesure, les incidences de la densification de ce secteur sur le paysage et le patrimoine peuvent être **forts.**

## 2.5.3 Les incidences à l'échelle communale

La commune d'Archigny recense des éléments bâtis, culturels et naturels qui marquent la force de son patrimoine et de ses paysages. Son territoire est notamment traversé par la Ligne Acadienne, dont les abords comprennent d'anciennes maisons acadiennes qui font parties du patrimoine à préserver. Des secteurs patrimoniaux, tels que le secteur de l'Abbaye de l'Etoile, alimentent le patrimoine bâti. Des secteurs naturels, tels que les boisements, la vallée hydrographiques, les landes et brandes, les broussaillents, les mares, les arbres ... animent le paysage de la commune. Enfin le territoire est parsemé d'un petit patrimoine minéral ou naturel qui rappelle l'histoire de la commune.

Les enjeux en termes de paysage et de patrimoine sont donc forts, sans aucune mesure, la révision du PLU peut avoir des incidences **fortes**. La mise en place des mesures d'évitement permet de réduire les incidences à un niveau **faible**.

## 2.5.4 Les mesures en conséquence des incidences

### 2.5.4.1 A l'échelle des secteurs de projet

Les incidences les plus importantes en termes de paysage se situent sur le secteur de l'Ecole, dont l'urbanisation va modifier la frange urbaine sud du bourg. L'OAP met en place des mesures de réduction au regard de cette incidence. Ainsi l'OAP définit dans ses orientations la nécessité de traiter cette frange notamment avec une transition végétale permettant de limiter l'incidence sur le grand paysage.

Au sein des deux OAP, des orientations concernant l'organisation urbaine et le traitement architectural des constructions permettent de veiller à la bonne insertion des opérations dans le tissu urbain existant, mais aussi à la qualité des opérations.

### 2.5.4.2 A l'échelle de la commune

Des dispositions réglementaires sont intégrées au règlement écrit en accord avec les zones graphiques permettant de veiller à la bonne insertion paysagère des constructions dans les zones les plus proches de la Ligne Acadienne et de l'Abbaye de l'Etoile, mais aussi à la préservation des caractéristiques architecturales de la commune.

Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

## 2.6 Les incidences concernant les réseaux et équipements

---

L'incidence du projet de développement sur les réseaux et équipements doit être mesurée notamment pour assurer la capacité des réseaux et équipements à assimiler la nouvelle population, ou prévoir des travaux de mises aux normes ou d'extension (voir de création si nécessaire) en conséquence.

## 2.6.1 Analyse des incidences par projets sectoriels

Le tableau suivant présente la synthèse des incidences à prévoir concernant les secteurs de projet.

Secteur	Nbr de logements programmés	Population sup. estimée*	Nbr de véhicules sup. estimé**	Conséquences sur l'assainissement***	Conséquences sur l'AEP***
Le Champs de Foire	16	+ 34 hab	+ 15 à 30	+ 34 EH	+ 16 raccordements / + 34 utilisateurs
L'école	27	+ 57 hab	+ 25 à 55	+ 57 EH	+ 27 raccordements / + 90 utilisateurs
<b>Total</b>	<b>+ 43</b>	<b>+ 91</b>	<b>+ 40 à 85</b>	<b>+ 91 EH</b>	<b>+ 43 raccordements / +124 utilisateurs</b>

\*Selon un taux de desserement des ménages de l'ordre de 2.12 personnes par ménage à horizon 2033

\*\*Selon l'estimation INSEE en 2021 de 93 % de la population possédant au moins une voiture et 50% en possédant au moins deux

\*\*\*selon l'estimation de 2 personnes par ménage à l'horizon 2025 et 1 personne = 1 Equivalent Habitant

### 2.6.1.1 Analyse de l'incidence sur le réseau d'assainissement collectif

L'assainissement collectif de la commune est assuré via un réseau de collecte. L'épuration des eaux se fait via 3 stations d'épuration :

- La STEP de l'ancienne Laiterie, dite Archigny bourg, présentant une capacité nominale de 800 EH.
- La STEP de la Bouffonnerie présentant une capacité de 30 équivalents habitants
- Et la STEP de Chemille présentant une capacité de 30 équivalents habitants.

Les deux projets de développement sont desservis par le réseau d'assainissement du centre bourg, dont les eaux sont traitées par la STEP de l'ancienne Laiterie.

La charge maximale en entrée de cette station est de l'ordre de 234 EH, et les résultats de conformités réglementaire de l'équipement et de la performance sont corrects. Ainsi la STEP est en mesure d'accueillir les nouveaux effluents en provenance des secteurs de développement, mais aussi ceux en lien avec la densification ponctuelle du tissu urbain existant (pour un rappel un potentiel de 13 nouveaux logements a été estimé).

L'incidence est donc jugée **faible**.

### 2.6.1.2 L'incidence sur l'alimentation en eau potable.

Tous les secteurs de projets sont desservis par le réseau d'alimentation en eau potable. Les ressources en eau alimentant le réseau d'eau potable sont issues du captage des eaux de la Bouffonnerie.

La consommation moyenne d'un habitant français est estimée à 149 litres par jour, soit 54m<sup>3</sup> par habitants par an (sources : <https://www.notre-environnement.gouv.fr/themes/societe/le-mode-de-vie-des-menages-ressources/article/consommation-domestique-en-eau-potable>).

Le projet de développement au sein des secteurs de projets projette une population supplémentaire de l'ordre de 91 habitants, ce qui représente une consommation supplémentaire de l'ordre de 13 559 litres par jours et environ 5 000 m<sup>3</sup> par an.

En conclusion de cette analyse, l'incidence sur l'alimentation en eau potable est jugée **faible**.

### 2.6.1.3 L'incidence sur le réseau électrique

Tous les secteurs de projet de densification sont desservis par le réseau électrique.

Les services de l'Etat estime une consommation électrique moyenne des français de l'ordre de 2 223 kWh par personne par an.

En conséquence, le projet de densification de ces secteurs engendrerait une consommation électrique supplémentaire de l'ordre de 288 990 kWh à l'horizon 2033.

Les secteurs de densification font appels à des constructions neuves qui doivent répondre à la RT 2020 et être moins énergivores. De plus l'utilisation des énergies renouvelables est permise sous conditions.

En ce sens, l'incidence sur le réseau électrique est jugée **faible**.

## 2.7 Les incidences concernant les risques naturels et technologiques

---

### 2.7.1 Les mesures d'évitement

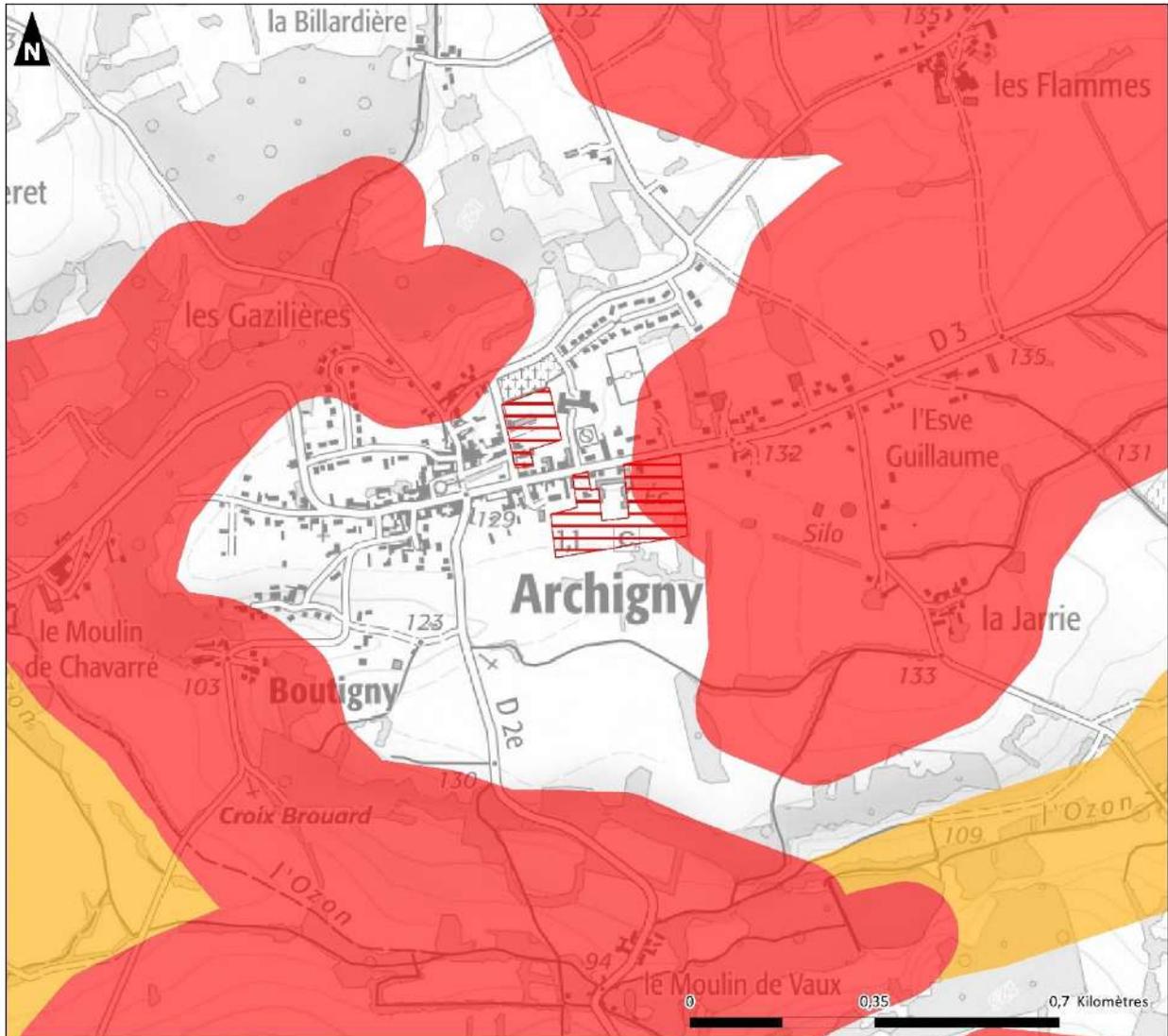
La question des risques a été intégrée au projet dès les premières réflexions. Ainsi les élus ont veillé à ne pas surexposer la population de la commune au risque. Ils ont cherché à projeté leur développement en dehors des zones de risques.

### 2.7.2 L'analyse des incidences à l'échelle des projets sectoriels

**Risque inondation :** les deux secteurs de projet ne se situent pas à proximité d'un des deux cours d'eau couverts par un atlas des zone inondables.

**Risque de retrait et gonflement des argiles :** Le secteur du Champs de Foire n'est pas identifié comme exposé au risque. La frange est du site de l'école est concernée par un risque fort. Des études de sols devront être réalisées lors de la construction pour adapter la construction à ce risque de plus en plus présent avec les dérèglements climatiques. Cependant le code de l'Urbanisme ne peut imposer ces études de sols qui sont du ressort du code de la construction et seront donc imposées par ce dernier au dépôt du permis de construire. Cependant, la carte d'information sur les sols permet de renseigner les administrés sur la qualification de ce risque.

### Localisation des OAP vis-à-vis des aléas gonflement/retrait des argiles



Sources : BRGM - Cadastre - Scan 100" - © IGN 2021  
Copie et reproduction Interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

-  Commune d'Archigny
-  Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme
- Aléas gonflement/retrait des argiles**
  -  Moyen
  -  Fort

**Figure 49.** Localisation des deux secteurs de projet vis-à-vis du risque de retrait et gonflement des sols argileux

**Risque sismique :** la commune se situe en zone 2 en termes de sismicité. L'aléa est le même sur l'ensemble du territoire.

**Risque feux de forêt** : les deux secteurs de projet ne se situent pas à proximité de boisements. Ainsi ils ne sont pas exposés à ce risque.

**Cavités souterraines** : aucun secteur de projet n'est concerné par ce risque.

**Sites industriels et activités de service** : aucun site ancien ou encore en activité (site Basias) n'est recensé sur ou à proximité des sites de projet.

**ICPE** : aucun secteur de projet ne se situe à proximité d'une ICPE.

**Nuisances sonores** : seul le secteur de l'école peut être exposé à ce risque puisqu'il permet d'organiser l'urbanisation le long de la RD dont la fréquentation peut être plus importante à certaines heures de la journée. Cependant il ne s'agit pas d'une voie classée pour les nuisances sonores, et ce secteur ne sera pas plus exposé que les habitations déjà présentes de part et d'autre.

**En conclusion**, l'incidence des projets sectoriels au regard des risques et nuisances est **faible**.

### 2.7.3 L'analyse des incidences à l'échelle communale

**Risque inondation** : les cours d'eau de l'Ozon et de l'Ozon de Chenevelles sont concernés par des atlas de zones inondables.

**Risque de retrait et gonflement des argiles** : le territoire communal se divise entre un aléa modéré au centre, et un aléa fort au sud et à l'extrême nord. Des études de sols devront être réalisées lors de la construction pour adapter la construction à ce risque de plus en plus présent avec les dérèglements climatiques. Cependant le code de l'Urbanisme ne peut imposer ces études de sols qui sont du ressort du code de la construction et seront donc imposées par ce dernier au dépôt du permis de construire. Cependant, la carte d'information sur les sols permet de renseigner les administrés sur la qualification de ce risque.

**Risque sismique** : la commune se situe en zone 2 en termes de sismicité. L'aléa est le même sur l'ensemble du territoire.

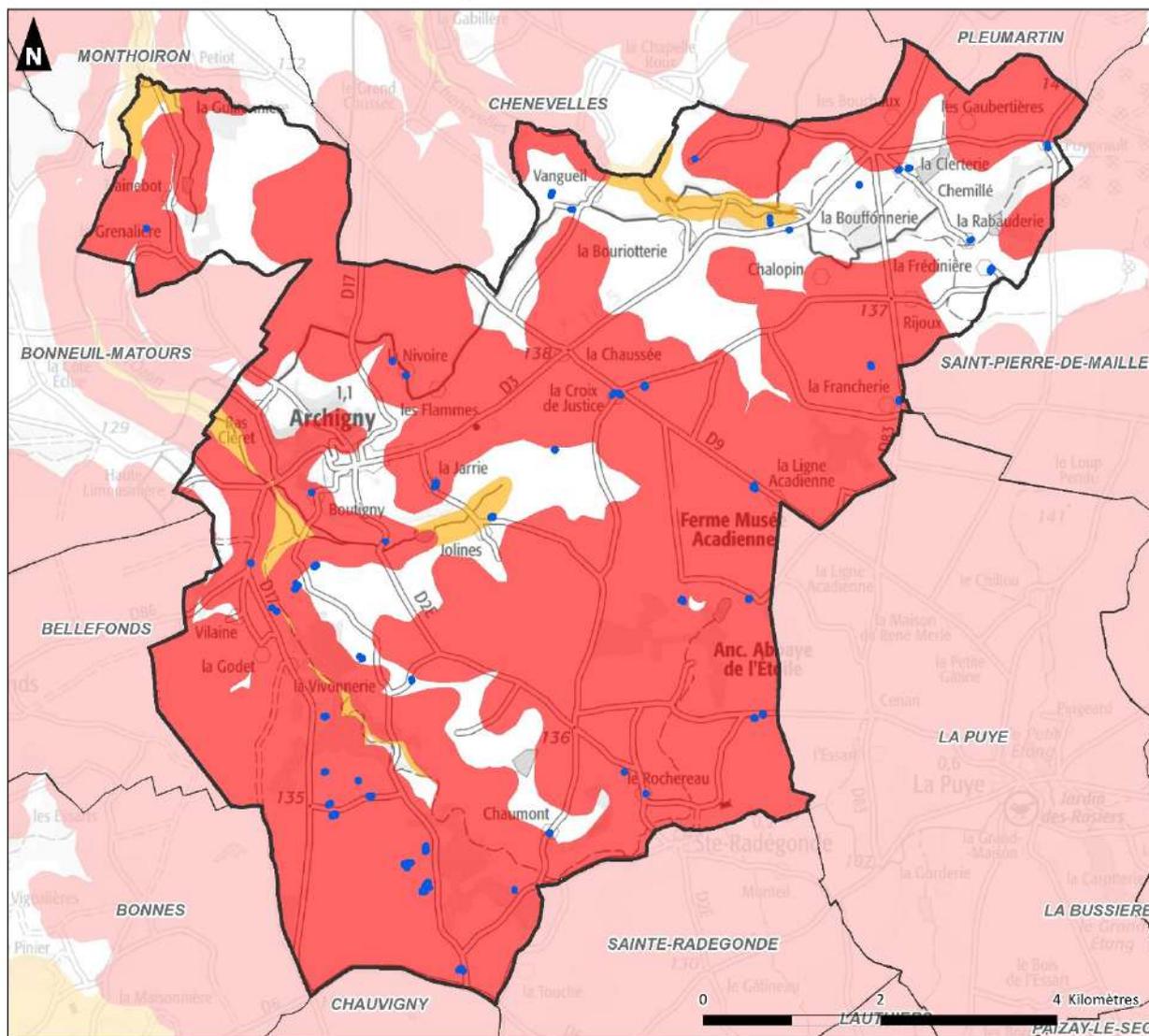
**Risque feux de forêt** : la commune recense plusieurs boisements. Bien que n'étant pas identifiée comme une commune prioritaire vis-à-vis de ce risque dans le dossier départemental, les élus ont souhaité tenir compte de ce risque et imposer un minimum de règle pour sécuriser la population. Ainsi, le règlement écrit dispose une zone inconstructible de 10m de distance vis-à-vis d'un espace boisé.

La seule possibilité d'accueillir de nouveaux logements en dehors de la zone urbaine est l'identification des bâtiments agricoles pouvant prétendre à un changement de destination.

Certaines de ces bâtiments se situent en zone de risque de retrait et gonflement des sols argileux.



**Localisation des bâtiments pouvant changer de destinations vis-à-vis des aléas gonflement/retrait des argiles**



Sources : BRGM - Cadastre - Scan 25<sup>®</sup> - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

- Commune d'Archigny
- Bâtiment pouvant changer de destination sous condition au titre de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme
- Aléas gonflement/retrait des argiles**
  - Moyen
  - Fort

**Figure 50.** Localisation des changements de destination vis-à-vis du risque de retrait et gonflement des sols argileux

**En conclusion,** l'incidence des projets sectoriels au regard des risques et nuisances est **faible**.

## 2.7.4 Les mesures en conséquence des incidences

La principale incidence réside dans la localisation de bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination dans des secteurs où le risque lié au retrait et gonflement des sols argileux est fort. Ainsi, des études de sols devront être réalisées au préalable.

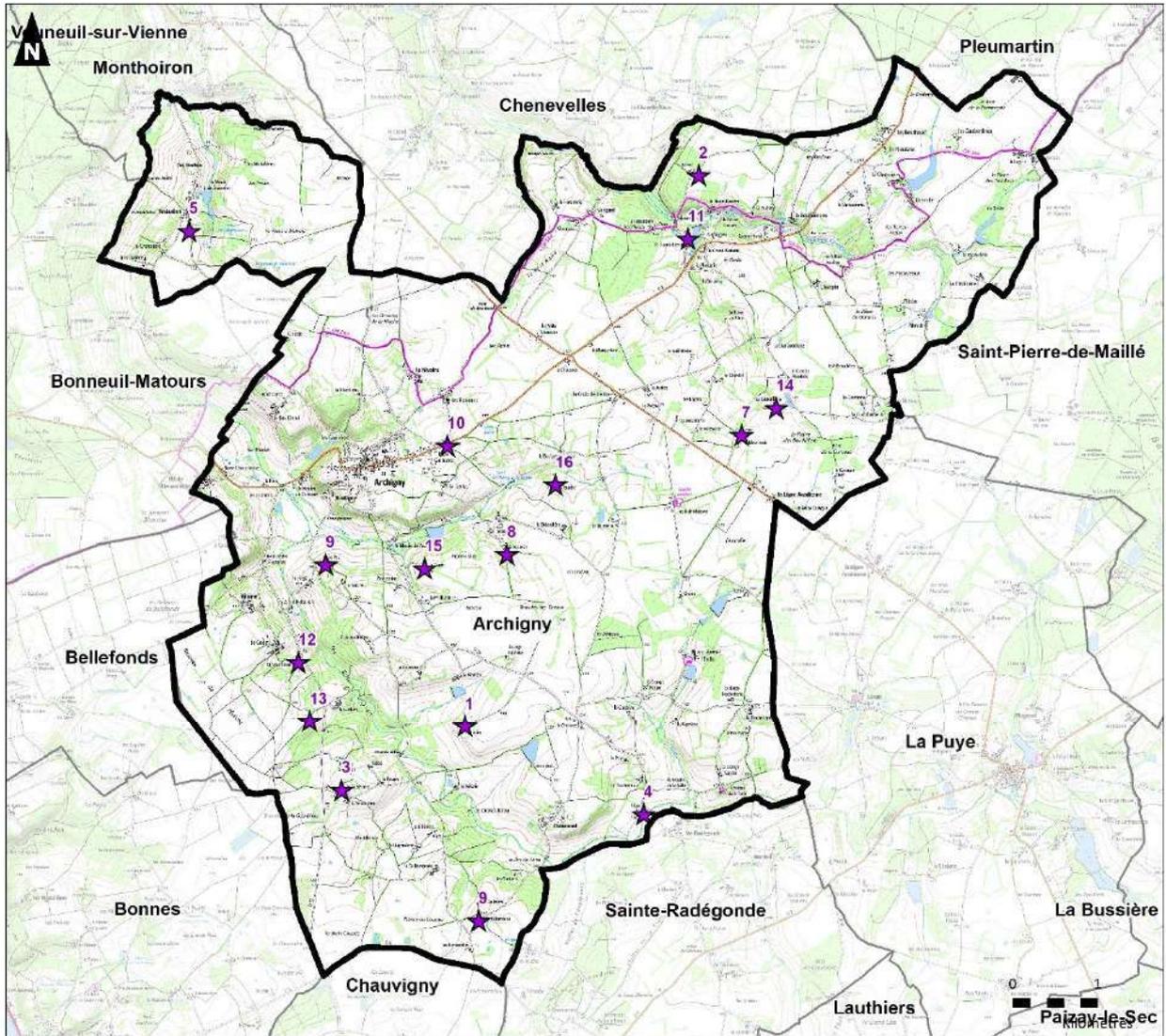
## 2.8 Les incidences concernant l'agriculture

---

Le territoire d'Archigny présente un vrai profil agricole avec plusieurs exploitations agricoles recensées sur le territoire. Globalement le PLU s'est attaché à intégrer l'ensemble des exploitations agricoles en zone A, à l'exception des exploitations situées dans des zones à enjeux environnementaux.



### Localisation des exploitations agricoles



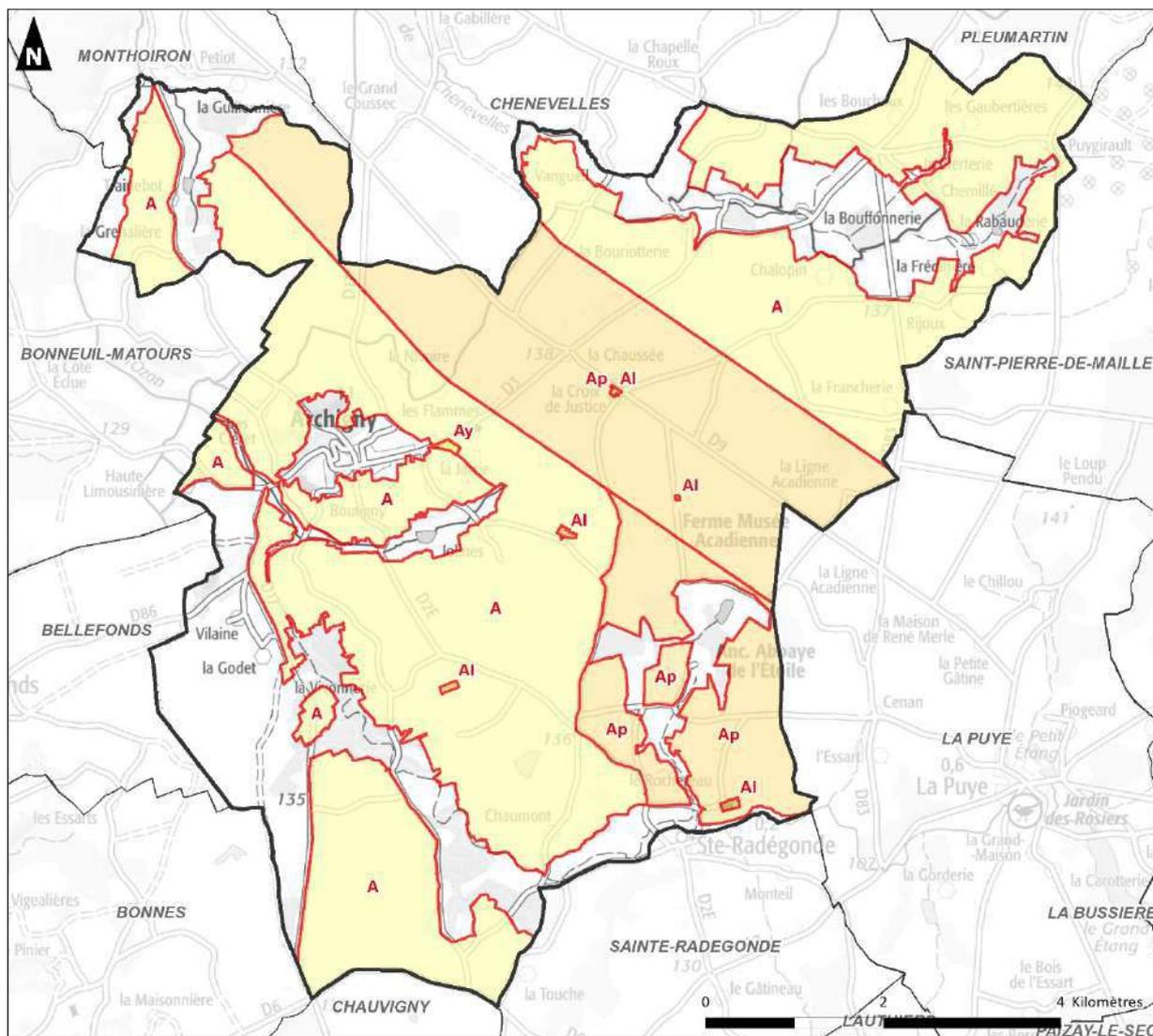
Sources : IGN - Auddicé Val de Loire 2022

Réalisation : octobre 2022

-  Commune d'Archigny
-  Limite communale
-  Exploitation agricole

**Figure 51.** Rappel de la carte de localisation des exploitations agricoles du territoire

Plan de zonage mettant en évidence les différents secteurs A



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100m - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

□ Commune d'Archigny

**Les différents secteurs agricoles**

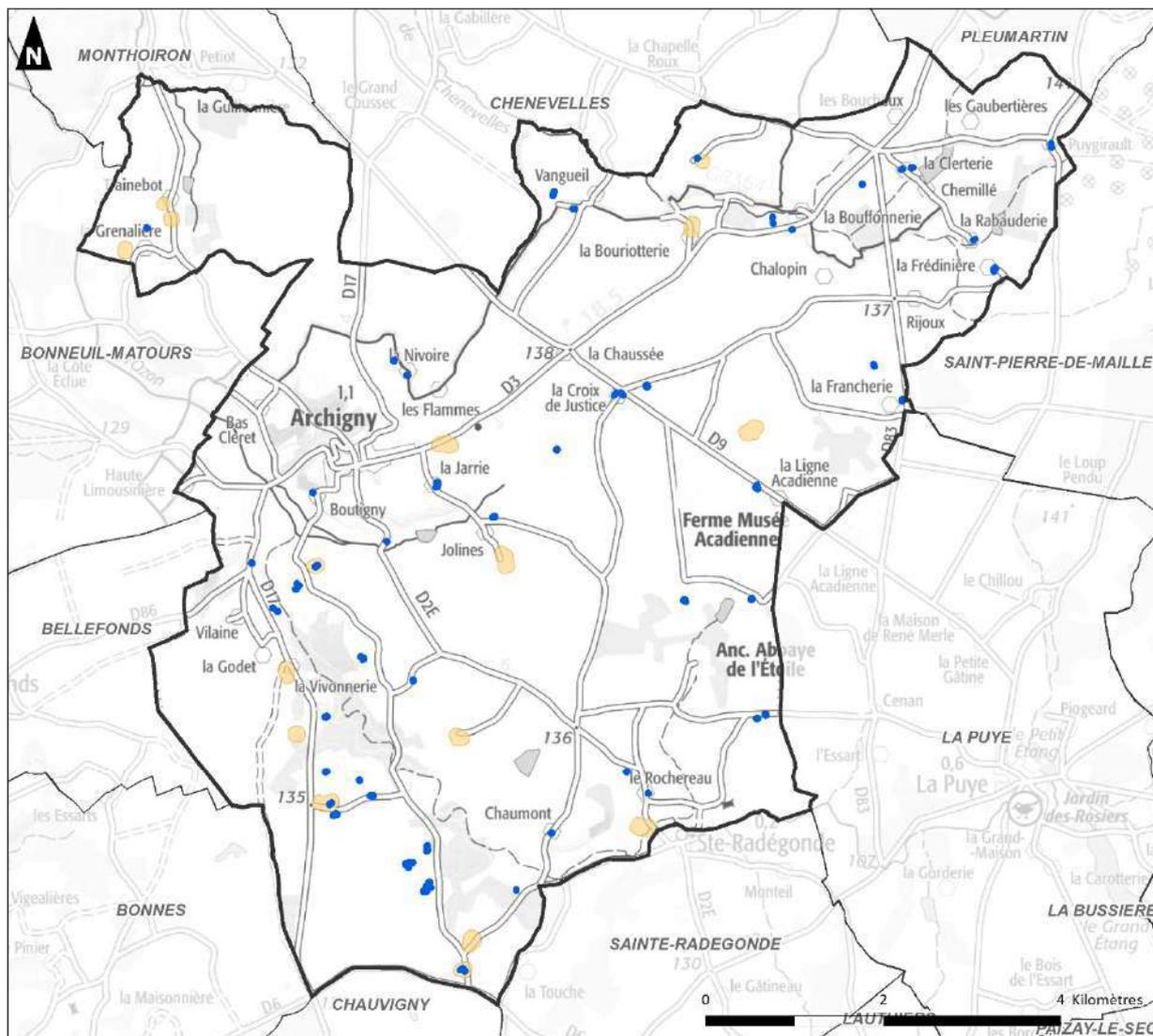
- A - Zone agricole à préserver
- AI - Zone agricole à vocation de loisirs et de tourisme
- Ap - Zone agricole protégée
- Ay - Zone agricole à vocation d'activité économique et artisanale

Figure 52. Carte des zones agricoles du projet de révision du PLU



- La réduction des zones d'extension urbaine répondant au juste besoin de la commune, au plus proche du centre bourg et intégrant une partie de jardins privatifs et de secteurs en friche ;
- La préservation des exploitations agricoles en zone A principalement et en zone N, avec possibilité d'évolution pour les exploitations concernées par des enjeux de biodiversité ;
- L'évolution conditionnée des habitations existantes en zone A et N permettant de limiter l'impact de ces évolutions sur les espaces agricoles ;
- La prise en compte du critère agricole dans l'analyse des bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination en définissant un périmètre de réciprocité de 100m.

**Localisation des bâtiments pouvant changer de destinations vis-à-vis des exploitations agricoles**



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25\* - © IGN 2021  
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

- Commune d'Archigny
- Bâtiment pouvant changer de destination sous condition au titre de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme
- Prélocalisation des sites d'exploitations ou entreprises ayant un lien avec l'activité agricole

**Figure 53.** Carte de localisation des bâtiments agricoles pouvant prétendre à un changement de destination vis-à-vis des exploitations agricoles

## 2.9 Les incidences concernant la consommation foncière

La Loi Climat et Résilience du 21 août 2021 exige la réduction de la consommation d'espace de moitié vis-à-vis de la période de référence 2011-2021.

Selon le portail de l'artificialisation des sols, 7ha ont été consommés entre 2011 et 2021, période de références de la Loi Climat et Résilience. Ainsi la consommation d'espace à l'horizon 2031 de la commune ne peut excéder 3.5 ha en application de la Loi Climat et Résilience.



Le projet de développement porté par la commune met en évidence un besoin de l'ordre 2ha. Le PADD traduit ce projet dans les objectifs en termes de modération de la consommation d'espace.

Le portail précise qu'entre 2021 et 2023, la commune a consommé 1ha, réduisant ainsi les possibilités à l'horizon 2031 à 2.5 ha au maxima.

Entre 2023 et 2024, 7 permis de construire ont été accordé, dont 1 pour une maison individuelle, 1 pour un manège de centre équestre, et 5 pour des constructions agricoles.

### 2.9.1 L'analyse des incidences à l'échelle des projets

Afin de répondre aux exigences de la Loi Climat et Résilience, il paraît important de définir ce qui génère une consommation d'espace dans le projet de PLU d'Archigny.

Au sein de la tache urbaine, les projets de développement, que ce soit pour le secteur du Champs de Foire ou pour les densifications ponctuelles du tissu urbain, la constructibilité ne va représenter qu'un changement d'usage. En effet, les terrains sont déjà utilisés pour des vocations d'habitat puisqu'il s'agit de jardins privés.

**Ainsi le secteur du Champs de Foire ne présente aucune consommation d'espace.**



## 2.10 Evaluation des incidences sur le site NATURA 2000

---

L'évaluation des incidences sur le site NATURA 2000 est présentée en chapitre 3 du tome 2 du rapport de présentation.



## **CHAPITRE 3 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR**

## 3.1 Liste des documents avec lesquels le PLU doit être compatible

Selon l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme d'Archigny doit être compatible avec :

Documents	Existence sur le territoire
<b>Schéma de Cohérence Territoriale</b>	OUI – Schéma de Cohérente Territoriale Seuil du Poitou
<b>Schémas de mise en valeur de la mer</b>	Non
<b>Plans de déplacements urbains</b>	Non
<b>Programmes locaux de l'habitat</b>	Oui – Programme Local de l'Habitat de Grand Châtelleraut
<b>Plan Climat Energie Territorial</b>	OUI- Plan climat-air-énergie territorial de Grand Châtelleraut

Le SCOT étant un document intégrateur, il n'est pas nécessaire de procéder à la démonstration de la compatibilité avec les autres documents cadres (SDAGE, SAGE, SRCE...).

## 3.2 Liste des documents devant être pris en compte par le PLU

Selon l'article L..132-1 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme d'Archigny doit prendre en compte :

Documents	Existence sur le territoire
<b>Projet d'intérêt général</b>	Non
<b>Opération d'intérêt national</b>	Non

### 3.3 Le SCOT Seuil du Poitou

Le SCOT Seuil du Poitou a été validé en 2020. Son bilan d'application est programmé à l'horizon 2026. Ce schéma est en cours de modification pour prendre en compte les modifications portées au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Nouvelle-Aquitaine.

Le SCOT est composé de plusieurs documents permettant de comprendre sa construction et de fixer des grands principes en matière de développement sur son territoire. Parmi ces documents, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et le Document d'Objectifs. Ce chapitre présente les grands objectifs du SCOT (issus du DOO) et analyse la compatibilité du PLU avec ces derniers.

Objectifs du DOO du SCOT	Compatibilité du PLU d'Archigny
<b>ARMATURE TERRITORIALE</b>	
<b>Fonder le développement sur les solidarités et les complémentarités territoriales</b>	La commune d'Archigny s'inscrit dans l'entité « espace rural » du SCOT.
<b>Affirmer la structure multipolaire du territoire</b>	Archigny n'est pas recensée comme une polarité du territoire.
<b>Viser une croissance démographique pérenne et équilibrée</b>	Le projet de développement de la commune d'Archigny s'appuie sur l'objectif de croissance annuel moyen de l'ordre de 0.6% décliné par le SCOT sur le territoire pour les secteurs de Châtelleraut Ouest et Est dans lequel s'inscrit la commune d'Archigny.
<b>Rendre lisible l'offre d'accueil économique et la rationaliser</b>	La commune n'est pas concernée par cet objectif. Elle ne recense pas de parc d'activité sur son territoire et le projet de PLU n'identifie aucun projet dans ce sens.
<b>ARMATURE ECOLOGIQUE</b>	
<b>Préserver et renforcer les réseaux de biodiversité terrestres et aquatiques</b>	Le PLU d'Archigny tient compte des dynamiques écologiques du territoire, et notamment des enjeux de préservation et de continuité écologiques qui leurs sont liés. Ainsi le document d'urbanisme préserve les réservoirs de biodiversité de la commune en zone N, et intègre les enjeux de corridors écologiques via plusieurs traductions réglementaires.
<b>GESTION ECONOMOME DES ESPACES</b>	

<b>S'inscrire dans une logique d'optimisation foncière</b>	Le projet du PLU focalise le développement de la collectivité en premier lieu sur la capacité de densification et de renforcement du secteur urbain du centre bourg. De plus, il identifie règlementairement des bâtiments existants, dont les conditions permettent de prétendre à un changement de destination en vue de créer de nouveaux logements.
<b>Modérer la consommation d'espace pour le développement de l'habitat</b>	Le projet réduit de 50% sa consommation d'espaces des 10 dernières années.
<b>Maîtriser la consommation d'espace pour le développement des équipements</b>	Aucun nouvel équipement n'est projeté dans ce document.
<b>Maîtriser la consommation d'espace pour le développement économique</b>	Aucune nouvelle consommation d'espace à vocation économique n'est projetée dans ce document. En revanche un développement économique, à la marge, est accepté dans des STECAL permettant de valoriser l'existant.
<b>Limiter la consommation d'espace pour le développement commercial</b>	Le secteur de l'Ecole permettra à la marge l'implantation d'un ou deux commerces, permettant de renforcer la vitalité du centre bourg.
<b>Appliquer l'optimisation foncière aux constructions agricoles</b>	Des dispositions règlementaires sont précisées en zone A et N du règlement écrit, permettant d'éviter une surconsommation des constructions agricoles.
<b>PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS</b>	
<b>Favoriser la biodiversité en ville</b>	Plusieurs arbitrages permettent de favoriser la biodiversité en ville, telle que la réduction du secteur de l'Ecole afin de préserver une continuité écologique majeure du centre bourg, la préservation et la valorisation de la trame verte existante sur les secteurs de projet dans les OAP, la préservation d'espace vert public ou privé comme patrimoine vert du centre bourg, ou encore des disposition règlementaires dans les zones urbaines permettant de renforcer la place du végétal en secteur urbain.
<b>Préserver des coupures d'urbanisation à fonction écologique</b>	Toutes les coupures urbaines existantes sur le territoire sont préservées dans ce document d'urbanisme.

<p><b>Préserver les fonctionnalités écologiques en cas d'urbanisation dans les périmètres de vigilance</b></p>	<p>La commune n'est pas concernée par cet objectif. Toutefois, le PLU s'est attaché à répondre à une stratégie Eviter, Réduire, Compenser. Ainsi les enjeux écologiques ont été soulevés à l'échelle du territoire, et à l'échelle des secteurs de projet. Des arbitrages ont été réalisés en conséquence, permettant de préserver autant que possible les fonctionnalités écologiques de la commune.</p>
<p><b>Protéger les forêts et boisements, landes et pelouses sèches</b></p>	<p>Les élus se sont attachés à la préservation de ces éléments dans leur document d'urbanisme, via en premier lieu un zonage N sur les secteurs à enjeux forts, et via des prescriptions de préservation sur le reste du territoire.</p>
<p><b>Protéger les haies de bocage, bosquets, alignements d'arbres et arbres isolés</b></p>	<p>Les élus se sont attachés à la préservation de ces éléments dans leur document d'urbanisme, via en premier lieu un zonage N sur les secteurs à enjeux forts, et via des prescriptions de préservation sur le reste du territoire.</p>
<p><b>Préserver et développer la biodiversité des cours d'eau et des milieux aquatiques</b></p>	<p>Les deux principaux cours d'eau et leurs vallées sont préservés en zone naturelle. De plus, une prescription graphique permet d'appliquer des dispositions réglementaires notamment en matière de recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau.</p>
<p><b>Protéger les cavités souterraines</b></p>	<p>La commune n'est pas concernée par des cavités souterraines.</p>
<p><b>Remédier aux ruptures de corridors écologiques</b></p>	<p>Les continuités écologiques ont été pleinement intégrées au projet de développement. Elles sont traduites à la fois par le zonage N ou A et par des prescriptions réglementaires en conséquence des enjeux. Le secteur de l'École a été réduit afin de préserver une continuité majeure traversant le centre bourg notamment afin d'éviter les ruptures écologiques.</p>
<p><b>Protéger les espaces agricoles sous pression et les éléments contribuant à la biodiversité dans les espaces agricoles</b></p>	<p>Les espaces agricoles de la commune sont classés en zone A. Des prescriptions réglementaires permettent de protéger le patrimoine naturel qui se situe au sein de la zone A.</p>

<b>Préserver la ressource en eau</b>	Le pan de zonage protège les captages d'eau via une zone N. Le développement de la commune est raisonné et en conséquence de la ressource en eau.
<b>HABITAT</b>	
<b>Promouvoir une offre d'habitat de qualité</b>	Le projet de développement d'Archigny se concrétise via deux secteurs principaux de développement, tout deux soumis à une OAP. Cette OAP permet d'orienter les aménagements et les constructions, et de favoriser leur insertion qualitative dans le tissu urbain.
<b>Faire de la réhabilitation des logements anciens et vacants une priorité</b>	La commune d'Archigny s'est fixé un objectif de réponse à la vacance constatée sur son territoire, alors que le SCOT ne demande qu'une stabilisation de la vacance sur ce territoire. Cependant, il faut rappeler que la vacance constatée sur la commune est une des conséquences de la déprise agricole, et des dotations avec plusieurs héritiers. La commune n'a que peu de moyens pour intervenir sur la vacance.
<b>Produire une offre de nouveaux logements répondant à l'objectif d'équilibre démographique</b>	Le projet projette une production de logements en conséquence des besoins estimés. Les élus ont conscience qu'il est nécessaire de diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents parcours résidentiels de la population. Le développement via les deux principaux secteurs de projets permet à la collectivité d'intervenir sur la programmation de logements et d'encourager la diversité des typologies. Cette offre pourra être complétée par les bâtiments agricoles pouvant prétendre au changement de destination.
<b>Renforcer l'habitat dans les pôles</b>	La construction de nouveaux logements ne pourra se faire que sur le centre bourg de la commune. En dehors du centre bourg la création de nouveaux logements ne pourra se faire que via le changement de destination.
<b>Accroître la mixité sociale dans tous les territoires</b>	Le projet de développement de la commune permet d'encourager la mixité sociale, notamment au travers de la mixité des typologies de logements.

<b>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</b>	
<b>Structurer le territoire par les transports en commun</b>	Les transports en commun ne sont pas de la compétence communale. Cependant, recentrer le développement de la commune sur son centre-bourg est favorable à la stratégie de déploiement des transports en communs.
<b>Développer les modes actifs pour les itinéraires du quotidien et touristiques</b>	Dans ces OAP, la commune favorise le développement des mobilités actives.
<b>Développer l'intermodalité par l'adaptation de l'offre de stationnement et les pôles d'échange</b>	La commune n'est pas vraiment concernée par cet item.
<b>Prendre en compte les itinéraires agricoles</b>	La commune, dont l'activité agricole est importante, est pleinement concernée par cet objectif. Limiter le développement de la commune à son centre bourg permet de ne pas augmenter les flux de véhicules sur les petites routes communales. Seuls les véhicules issus des changements de destination en zones naturelle et agricole seront en mesure d'impacter les flux agricoles.
<b>EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL</b>	
<b>Organiser le développement pour une armature commerciale lisible</b>	La commune ne projette aucun développement commercial sur son territoire.
<b>Conforter et revitaliser les centralités, lieux prioritaires de création de commerces</b>	La commune souhaite dynamiser son centre bourg en permettant l'implantation d'un ou deux nouveaux commerces sur le secteur de l'école. De plus, ils permettent via ce projet de PLU la valorisation du site de l'ancienne laiterie utilisé pour un tiers lieux.
<b>Maîtriser l'effet de dévitalisation dans les centralités urbaines</b>	La commune souhaite dynamiser son centre bourg en permettant l'implantation d'un ou deux nouveaux commerces sur le secteur de l'école. De plus, ils permettent via ce projet de PLU la valorisation du site de l'ancienne laiterie utilisé pour un tiers lieux.
<b>DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL</b>	
<b>Planter les grands commerces dans les pôles commerciaux existants</b>	La commune n'est pas concernée par cet objectif.

<b>Assurer la qualité des projets d'implantation du grand commerce dans les secteurs de périphérie</b>	La commune n'est pas concernée par cet objectif.
<b>Inscrire les grands projets commerciaux dans un projet global pour l'attractivité des centralités</b>	La commune n'est pas concernée par cet objectif.
<b>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE</b>	
<b>Qualifier les entrées de ville et les franges urbaines</b>	Seule la frange sud du centre bourg va être modifiée dans le cadre de ce projet via le développement du secteur de l'Ecole. Néanmoins, l'OAP mise en place permet de répondre aux objectifs en définissant un traitement qualitatif de cette frange urbaine.
<b>Inscrire revitalisation et renouvellement urbains dans un projet global</b>	Les deux secteurs opérationnels permettant le développement de la commune se situent au cœur du bourg et impliquent tous les deux une part de renouvellement urbain dans le programme.
<b>Adapter les parcs économiques et commerciaux aux enjeux de qualité paysagère et environnementale</b>	La commune n'est pas concernée par cet objectif.
<b>Valoriser le patrimoine urbain et paysager</b>	Préserver et valoriser le patrimoine de la commune est un objectif majeur de la commune dans son projet de révision du PLU. Ainsi la commune a souhaité préserver ses sites remarquables via des zones spécifiques (Ap et Np), des prescriptions réglementaires sur des ensembles bâtis ou encore des prescriptions réglementaires sur des éléments naturels participants à la richesse paysagère.
<b>Faciliter l'efficacité énergétique et l'équipement numérique par des installations ou procédés intégrés au bâti</b>	Le projet de révision du PLU encadre le développement des énergies renouvelables et cherche l'équilibre entre recours aux énergies renouvelables et protection du cadre de vie et du patrimoine.
<b>Faciliter la mise en place d'installations de production d'énergies renouvelables</b>	Le projet de révision du PLU encadre le développement des énergies renouvelables et cherche l'équilibre entre recours aux énergies renouvelables et protection du cadre de vie et du patrimoine.
<b>Prévenir le risque d'inondation</b>	Les cours d'eau principaux sont préservés via un zonage naturel, et une prescription graphique imposant un retrait des constructions vis-à-vis des

	cours d'eau. Ces derniers sont couverts par des atlas des zones inondables. Les secteurs de développement de la commune ne se situent pas en zone de risque.
<b>Prévenir les risques technologiques et de mouvement de terrain</b>	Le secteur de l'école est concerné sur sa frange est par un risque de retrait et gonflement des sols argileux. Des études de sols devront être réalisées en amont des constructions.
<b>Lutter contre les nuisances sonores et la pollution de l'air</b>	Le projet permet de réduire les émissions de GES en reconcentrant le développement sur le centre bourg et en programmant des nouveaux logements RE2020. Le projet n'est pas en mesure d'augmenter les nuisances sonores.
<b>EQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	
<b>Localiser les équipements et services structurants de façon à en faciliter l'usage</b>	Le projet ne prévoit aucun nouvel équipement.
<b>Permettre le développement des grands pôles d'équipement</b>	Le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.
<b>Développer l'accueil touristique</b>	Via la valorisation du patrimoine à la définition de plusieurs STECAL permettant de faire évoluer le patrimoine existant vers l'activité touristique, le projet de révision du PLU d'Archigny répond à cet objectif.
<b>Coordonner desserte numérique, ouverture à l'urbanisation et travaux d'aménagement</b>	Le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.
<b>Conforter les axes structurants</b>	Le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.
<b>Favoriser le fret ferroviaire et la logistique urbaine</b>	La commune n'est pas concernée par cet objectif.
<b>Gérer les déchets et les matériaux de construction localement</b>	Le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.

Cette analyse permet d'affirmer la compatibilité du projet de révision du PLU de la commune d'Archigny avec le SCOT Seuil du Poitou.

## 3.4 La compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat du Grand Châtellerault.

Adopté par le Conseil communautaire du 3 février, le PLH 2020-2025 fixe les grandes orientations en matière de logement sur le territoire de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault. Il assure une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre entre les communes dans les actions concrètes programmées pour répondre aux besoins en logement et en hébergement de tous les publics sur son territoire.

Le programme d'action du PLH décline les actions suivantes :

- Action 1. Accompagner le développement économique de Grand Châtellerault par une relance de la production à la hauteur de 290 logements par an
- ACTION 2. Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière intercommunale permettant l'atteinte des objectifs de production et assurant un développement résidentiel durable
- ACTION 3. Lutter contre la déqualification du parc ancien afin de contribuer au renforcement de la qualité urbaine des centralités
- ACTION 4. Proposer une offre locative sociale de qualité et adaptée à la demande locale
- ACTION 5. Développer une offre en accession abordable en adéquation avec les ressources des ménages
- ACTION 6. Améliorer la qualité du parc privé et lutter contre les situations de mal logement
- ACTION 7. Poursuivre la mise en place de la réforme des attributions de logements locatifs sociaux
- ACTION 8. Diversifier les réponses en logements et en hébergement à destination des jeunes et des ménages les plus fragiles
- ACTION 9. Adapter les logements neufs et existants aux enjeux du vieillissement et du handicap
- ACTION 10. Permettre l'accueil des Gens du Voyage et proposer une offre adaptée pour favoriser l'intégration des ménages
- ACTION 11. Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets
- ACTION 12. Mettre en place des outils de suivi et d'animation du PLH

Le projet de développement d'Archigny s'inscrit dans les objectifs de production de logements neufs. Le PLU programme une production de l'ordre de 4 logements neufs par an. Le développement se fait au sein de deux secteurs principaux, couverts par des OAP. Les OAP permettent notamment de préciser la programmation urbaine de ces espaces incluant la notion de mixité sociale et de mixité des typologies de logements. Le projet de développement intègre un objectif de reprise de logements vacants, même si cet objectif est difficile pour la commune qui ne dispose que de très peu de moyens pour œuvre en la matière.

**Le projet de révision du PLU d'Archigny est compatible avec les grandes actions du PLH.**

## 3.5 Le Plan Climat Air Energie Territorial du Grand Châtellerault

Le Plan climat air énergie territorial (PCAET) 2018-2024 constitue pour Grand Châtellerault un nouveau palier dans la mise en oeuvre de sa stratégie territoriale.

Le PCAET est un impératif réglementaire. La loi sur la transition énergétique de 2015 impose à tous les groupements de collectivités de plus de 20 000 habitants de se doter d'un outil opérationnel pour atteindre en 2030 :

- une réduction de 20% de la consommation d'énergie finale (par rapport à 2012),
- une réduction de 40% des émissions de gaz à effet de serre (par rapport à 1990)
- une proportion de 32% de production d'énergie renouvelable locale par rapport à la consommation finale sur le territoire).

À travers son PCAET, Grand Châtellerault expose les orientations de la politique énergie climat qui sera mise en oeuvre d'ici 2024 sur son territoire. Malgré le caractère obsolète de ce document, il permet de définir les grandes lignes de conduite pour le territoire.

Le PCAET se compose de 4 grands axes :

- réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ;  
→ *sur ce sujet, la concentration du développement sur le centre bourg et la construction de nouveaux logements RE2020 permet de répondre en partie aux secteurs principaux d'émission de gaz à effet de serre sur le territoire d'Archigny*
- produire de l'énergie renouvelable ;  
→ *la révision du PLU d'Archigny permet d'encadrer le développement des énergies renouvelables pour répondre aux objectifs de consommation énergétique, tout en préservant le patrimoine de la commune*
- composer un territoire de transition écologique ;  
→ *le projet de révision du PLU d'Archigny s'attache à réduire autant que possible son impact sur le réchauffement climatique, notamment en préservant fortement le patrimoine écologique et naturel de la commune, sur l'ensemble du territoire mais aussi dans le centre bourg.*
- prévenir les risques.  
→ *Le projet de révision du PLU n'est pas en mesure d'augmenter l'exposition au risque de la population*

**Le projet de PLU est compatible avec le PCAET (obsolète) du Grand Châtellerault. .**



## CHAPITRE 4 INDICATEURS D'ÉVALUATION

## 4.1 L'identification des cibles à évaluer

En application **des dispositions de l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

Le présent chapitre a pour objet de proposer **des indicateurs de suivi** qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des **mesures compensatoires envisagées**, au vu :

- Du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire ;
- Des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU ;
- Des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU ;
- Des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

## 4.2 Echéances d'évaluation du PLU

- L'échéance d'évaluation des indicateurs du PLU est fixée par l'article L-153-27 du Code de l'urbanisme.

**Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.**

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.

- En revanche, l'article L131-7 du code de l'urbanisme définit depuis le 17 juin 2020 les conditions de mises en compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur.

**Tous les 3 ans, les collectivités auront à vérifier si de nouveaux documents sectoriels sont entrés en vigueur et adapteront en une seule fois leur document d'urbanisme pour prendre en compte tous les nouveaux documents sectoriels ou ceux qui ont évolué.**

L'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premiers et troisièmes alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.

La procédure de mise en compatibilité pourra s'opérer par modification simplifiée. Le temps que cette mise en compatibilité se fasse, le document d'urbanisme ne sera exposé à aucun contentieux qui résulterait de sa non mise en compatibilité. Par exception, le délai de mise en compatibilité d'un PLU avec un Scot est d'un an

- **Cas habituel**

La délibération portant maintien ou mise en compatibilité du PLU est prise au **plus tard trois ans** après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité.

- **Cas d'approbation du Schéma de Cohérence Territorial (élaboration ou révision)**

La délibération portant maintien ou mise en compatibilité du PLU est prise **au plus tard un an** faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité du SCOT

## 4.3 Les indicateurs d'évaluation

Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure
<b>ORIENTATION 1 UNE COMMUNE RICHE DE SON PATRIMOINE A PRESERVER ET A CONFORTER</b>	<b>1. préserver et permettre la mise en valeur du patrimoine bâti</b>	<i>Préservation des éléments de patrimoine protégés</i>	<i>Commune/ Communauté de Communes</i>	<i>Unité d'éléments de patrimoine préservés</i>
		<i>Nbr de PC délivrés en zone Ap ou Np</i>	<i>Commune/ADS</i>	<i>Unité</i>
	<b>2. préserver le patrimoine naturel</b>			
	<b>3. Permettre le développement touristique et/ou économique de certains sites remarquables</b>	<i>Nombre de changements de destination en zone A et N</i>	<i>Commune/ services ADS</i>	<i>Unité de logements</i>
	<b>4. reconnaître l'identité d'Archigny et s'inscrire dans une évolution qualitative</b>			
<b>ORIENTATION 2. S'ORIENTER VERS UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX</b>	<b>1. projeter une programmation de nouveaux logements de manière à atteindre environ 1 164 habitants en 2033</b>	<i>Population</i>	<i>Commune/INSEE</i>	<i>Unité de population</i>
		<i>Effectifs scolaires</i>	<i>Commune/ Département</i>	<i>Unité d'élèves par année scolaire</i>
		<i>Nbr de logements par typologie</i>	<i>Commune/Services ADS/INSEE</i>	<i>Unité de logements</i>
		<i>Nbr de logements vacants</i>	<i>Commune/Services ADS/INSEE</i>	<i>Unité de logements / % ratio</i>
		<i>Nbre de logements sociaux / part des logements</i>	<i>Commune/Services ADS/INSEE</i>	<i>Unité de logements / % ratio</i>
	<b>2. permettre la construction de nouveaux logements uniquement dans le centre bourg</b>	<i>Surface d'extension urbaine</i>	<i>Commune</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
	<b>3. affirmer la centralité du bourg</b>	<i>Linéaire de cheminements doux créés</i>	<i>Commune</i>	<i>Mètres</i>
		<i>Nombre de stationnements publics en centre bourg</i>	<i>Commune</i>	<i>Unité</i>
<b>ORIENTATION 3. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>1. Préserver le caractère agricole de la commune</b>			

<b>T ET L'AGRICULTURE</b>	<b>2 s'orienter vers un urbanisme résilient</b>	<i>Nombre de déclaration de catastrophes naturelles</i>	<i>Communes</i>	<i>Unité</i>
	<b>3. Favoriser le développement de la biodiversité et s'inscrire dans la trame verte et bleue</b>	<i>Surface de zones humides détruites</i>	<i>Commune</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
		<i>Linéaire de haies préservées</i>	<i>Commune</i>	<i>Mètres</i>
		<i>Surface de boisements préservés</i>	<i>Commune</i>	<i>M<sup>2</sup></i>
		<i>Surface d'espaces naturels d'intérêt reconnu préservés</i>	<i>Commune/ Communauté de Communes/ PNR</i>	<i>Mètres carrés</i>
	<b>4.interroger la mobilité du territoire</b>	<i>Linéaire de liaisons piétonnes créées</i>	<i>Commune/département</i>	<i>Mètres</i>
	<b>5.s'orienter vers la sobriété énergétique</b>	<i>Nombre de logements équipés d'au moins une source d'énergie renouvelable (panneau solaire, pompe à chaleur, etc.)</i>	<i>ADEME / ENEDIS</i>	<i>Unité de logements</i>
<b>ORIENTATION 4. MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE</b>	<b>1. réduire la pression foncière sur les espaces agricoles</b>	<i>Surface agricole</i>	<i>Commune</i>	<i>M<sup>2</sup></i>
	<b>2. permettre la création et le développement des sites d'exploitation</b>	<i>Nombre d'exploitations agricoles</i>	<i>Commune /RGA</i>	<i>Unité</i>
	<b>3. favoriser le développement des communications numériques</b>			
	<b>4. construire le projet en cohérence avec les réseaux</b>	<i>Nombre de raccordements au réseau AEP</i>	<i>Commune</i>	<i>Unité</i>
		<i>Nombre de raccordements au réseau assainissement</i>	<i>Commune</i>	<i>Unité</i>
	<b>5. optimiser l'offre de stationnement</b>			
<b>ORIENTATION 6. OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN</b>	<i>Densité de constructions dans les opérations d'aménagement d'ensemble</i>	<i>Commune/ lotisseur</i>	<i>Logements/ha</i>	
	<i>Surfaces agricole, naturelles et forestières consommées</i>	<i>Commune/ services ADS/ DDT</i>	<i>Mètres carrés</i>	
	<i>Surfaces restantes en dent creuse mobilisable</i>	<i>Commune/ services ADS</i>	<i>Mètres carrés</i>	
	<i>Densité moyenne des opérations d'aménagement</i>	<i>Commune/ services ADS/ lotisseur</i>	<i>Logements/ha</i>	