

AR Prefecture

017-211700166-20251211-20251202-DE
Reçu le 15/12/2025

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **ARCHIAC**

PIÈCE N° 1

Mairie de ARCHIAC
Place de la Mairie
17520 ARCHIAC



AGENCE Uh
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



Rapport de Présentation

Partie 2 : Justifications et évaluation environnementale

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale	08/11/2022	11/12/2025	

Vu pour être annexé au dossier de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le 11 décembre 2025

Le maire

5. JUSTIFICATION DU PADD ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAM- MENT	221
5.1 SYNTHÈSE DES ENJEUX	222
5.2 JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	227
5.3 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	234
6. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET	245
6.1 LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD	246
6.2 JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)	251
6.3 JUSTIFICATION DES AUTRES PRESCRIPTIONS AFFICHÉES AU PLAN DE ZONAGE.....	280
6.4 JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	290
7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	320
7.1 CONTEXTE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU.....	321
7.2 ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU PAR THEME.....	323
7.3 ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU PAR SECTEUR	338
7.4 SYNTHÈSE DES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION....	357
7.5 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	359
7.6 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/PROGRAMMES	360
8. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE	378
8.1 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	379
8.2 SYNTHÈSE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	380
8.3 SYNTHÈSE DES ENJEUX	392
8.4 LES PROJECTIONS DU PADD.....	397
8.5 LE PROJET ET SA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE.....	400
8.6 LE BILAN DU PLU EN CHIFFRE	412
8.7 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU	420
CONCLUSION	424

5.JUSTIFICATION DU PADD ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMENT

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Pistes d'orientations dans le PADD	Enjeu
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Sur Archiac, le relief est accentué et génère deux enjeux à prendre en compte dans le PLU: un enjeu paysager et un enjeu en matière de gestion des eaux pluviales (écoulement des eaux de pluie). - L'occupation des sols est marquée par la prédominance des terres agricoles sur les autres surfaces (77.8% de l'ensemble des surfaces). Force est de constater que l'artificialisation des sols sur le secteur s'opère principalement par consommation de surfaces agricoles. - En matière de risques, la commune est concernée par les aléas tempête, retrait et gonflement des argiles (sécheresse), et transport de matériaux dangereux, générant des enjeux en matière de constructibilité sur le territoire. - Deux risques sont à pointer plus précisément s'agissant du risque de ruissellement lié à la topographie de la commune et à la densité du tissu du coeur de bourg et le risque de pollution au contact des vignes qui jouxtent l'habitat. - La commune appartient au bassin versant de la Seugne et du Né, créant ainsi des enjeux paysagers et écologiques (gestion de la trame verte et bleue). Le cours d'eau «la Font de Jau», qui prend sa source au nord-ouest de la commune, génère ces mêmes enjeux.	- Protéger les surfaces agricoles et boisées en favorisant une gestion économe de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain (densification, réinvestissement...). - Définir et prioriser les zones d'urbanisation nouvelles au regard du fonctionnement physique du territoire et de ses risques et nuisances (inondation tempêtes, nuisances liées aux exploitations agricoles, au trafic routier...).	
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Selon les données de la DREAL Nouvelle-Aquitaine, quelques zones humides ont été prélocalisées sur la commune, correspondant au passage du cours d'eau. - La forêt ne couvre que 1.3% du territoire communal. Toutefois, avec les fonds de jardins arborés, ces boisements forment la trame verte du territoire. - Les surfaces artificialisées représentent 21% de la surface du territoire d'Archiac	- Développer le végétal dans le bourg - Maintenir la biodiversité en identifiant et préservant les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, surfaces boisées, espaces verts des bourgs). - Participer à la restauration des continuités écologiques.	
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- En plus du bourg, l'artificialisation est aussi éparpillée en quelques hameaux sur le territoire générant des enjeux en matière d'insertion urbaine, constructibilité et réduire la dilution de l'urbanisation - Le paysage de la commune est caractérisé par de grandes étendues à dominante agricole (majoritairement viticole), des surfaces épargnées de tout mitage offrant de grandes perspectives, qui pourront faire l'objet d'une préservation dans le PLU. Au sein de ces grandes fenêtres paysagères, les espaces végétalisés « tampon » entre les terrains de grande culture et les zones urbanisées résidentielles et économiques ont tout leur intérêt. - Depuis les limites communales avec Saint-Palais-du-Né, un ensemble de haies pluristratifiées accompagne la Font-de-Jau. Il s'agit d'un événement paysager nécessitant d'être protégé. - Si le bourg sur son promontoire est bien intégré grâce notamment à la couverture de boisements qui le ceinture et les hameaux restent discrets, «la ville basse» est plus exposée. Cette dernière est une vitrine qui a connu des développements urbains récents. Une attention à l'insertion paysagère des constructions nouvelles dans ce secteur devra être portée au sein du PLU. - La commune bénéficie d'un patrimoine non-protégé riche et varié: puits, moulins, portails... méritant d'être préservé.	- Mettre en valeur le patrimoine paysager rural, propre à la commune, en préservant de toute urbanisation les éléments naturels et patrimoniaux, bâtis ou non et les cônes de vue identitaires.	
Gestion des ressources naturelles et des énergies	- Le bourg d'Archiac est desservi par un réseau d'assainissement collectif, générant des enjeux en matière de gestion des eaux usées, de salubrité et par conséquent, de constructibilité. - L'urbanisation, les infrastructures routières et le relief peuvent générer des zones de coupure pour l'écoulement des eaux pluviales. Il s'agira d'un enjeu à prendre en considération dans l'ouverture des zones à l'urbanisation dans le PLU. - La RD 731, traversant la commune d'Archiac, fait l'objet d'un repérage par l'une des cartes stratégiques du bruit des infrastructures de transports terrestres du département de la Charente-Maritime définies et publiées par arrêté préfectoral. - Directives du SCOT oblige, le PLU devra définir des orientations en matière de transition énergétique, le territoire n'étant pas encore pourvu de dispositif d'énergie renouvelable.	- Veiller à limiter l'imperméabilisation des sols pour les futurs projets d'aménagement - Encourager les projets de désimperméabilisation des sols sur l'existant - Favoriser la transition énergétique du territoire en encourageant le développement d'un mix énergétique - Réduire la dépense des énergies fossiles et encourager l'utilisation des énergies renouvelables	

Évolution de la
démographie

- Selon l'INSEE en 2021, la commune d'Archiac affichait **771 habitants**. Force est de constater que depuis 1788, de global, la population diminue malgré certaines périodes de croissances observées comme dans les années 1990. Depuis 2015, la croissance est nulle. La commune doit faire l'objet d'un nouveau recensement en 2025. Les élus mentionnent que la population est en hausse ayant déjà dépassé les 800 habitants.
- Archiac fait partie des communes les plus peuplées et les mieux dotées en équipements sur l'espace de vie de Jonzac. Pour ces raisons, elle a été identifiée comme polarité relais par le SCOT. Historiquement, elle a d'ailleurs toujours joué un rôle majeur dans le fonctionnement du territoire en tant qu'ancien chef lieu de canton.
- Alors que le solde naturel se dégrade depuis 1982, le solde migratoire oscille passant de -0.1% à +1.5%. Sur la dernière période censitaire, celui-ci s'élève à +1.5% venant contrebalancer le solde naturel à -1.5%. **L'évolution de la population est fragile et l'accueil de ménages constitue toujours un levier essentiel pour le renouvellement de la population.**
- En 2021, **37.8% de la population a plus de 60 ans contre 32% en 2010**
- Le solde naturel négatif et la part imposante des plus de 60 ans découle pour partie de la présence d'un EPHAD d'une capacité d'accueil de 41 résidents sur la commune.
- Néanmoins la commune doit faire face à un phénomène généralisé de vieillissement comme le traduit la taille des ménages. Le nombre de personnes par ménage est passé de 3.48 en 1968 à **1.98 en 2021**. Ce phénomène associé au vieillissement de la population sur le territoire est donc à bien considérer car il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logement à adapter (localisation, taille et fonctionnalité) sans oublier un besoin croissant en services.

- Garantir le renouvellement générationnel via l'accueil de jeunes ménages. Il s'agit d'un objectif d'autant plus important que la commune doit faire face à un fort vieillissement de la population.
- Etablir des prévisions de croissance démographique raisonnée et en compatibilité avec le SCOT. Archiac est identifiée comme une commune relais dont le rôle au sein de l'armature urbaine est essentiel.
- Tendre vers une diversification de l'offre en logements

Évolution de
la population
active

- La commune est principalement habitée par des individus actifs, disposant d'un niveau d'emploi équivalent à celui de la CDCHS, bien qu'inférieur à celui de l'échelle départementale.
- **La concentration d'emploi est forte sur Archiac et n'a cessé d'augmenter depuis 2010 (154.6% avec 424 emplois)**. Celle-ci s'explique par le collège, l'EPHAD ainsi que la présence de belles entreprises en lien notamment avec la viticulture (distilleries, coopératives). En outre, la ZAE communautaire du Tonneau regroupe des services et des commerces (petite surface commerciale) et le bourg d'Archiac accueille également des commerces de proximité (boulangerie, coiffure, tabac...). Archiac incarne ainsi un pôle d'emploi local.
- Cela se traduit par une proportion d'actifs occupés mobiles moins grande que sur les autres communes rurales de l'espace de vie de Jonzac. Seulement 66.6% des actifs exercent leur emploi dans une autre commune (contre plus de 80% en moyenne).
- L'offre en transport collectif est toutefois limitée et la voiture demeure le moyen de transport prépondérant. La commune dispose d'une aire de co-voiturage en entrée de bourg

- Conforter le rôle de polarité du bourg d'Archiac
- Travailler avec la CDCHS au déploiement de nouvelles offres en transport en alternative à la voiture individuelle notamment pour les liaisons du quotidien avec les communes avoisinantes.
- Se donner les moyens de maintenir et d'accueillir de nouvelles entreprises. Archiac de par sa situation géographique de carrefour est très prisée économiquement.
- Combler la zone d'activité communautaire du Tonneau (il ne reste que peu d'espace à combler) par l'accueil de nouvelles activités complémentaires avec celles du centre-bourg

Évolution des
activités éco-
nomiques

- Le bourg d'Archiac est animé par l'offre de commerces et de services : banque, assurance, garage, cabinet médical, salon de coiffure...
- La commune dispose de **deux ZAE, l'une privé, l'autre communautaire, situées de part et d'autre de la RD731 en entrée de bourg** et aux abords des routes départementales.
- Archiac compte aussi plusieurs activités économiques isolées : distillerie, coopérative agricole, entreprise de construction métallique...
- **Archiac accueille par ailleurs, la maison de la Vigne et des Saveurs** située au croisement de la RD731 et RD149 (rond point marquant l'entrée de bourg). Cette dernière attire de nombreux visiteurs et animent le territoire avec des manifestations. A ce jour, la commune déplore que ses visiteurs ne viennent pas découvrir le bourg d'Archiac
- Archiac avec sa piscine estivale et son camping est aussi une commune touristique
- Enfin **12 exploitations agricoles sont toujours implantées sur la commune avec une activité tournée principalement vers la viticulture.**

- Faire que le projet de PLU participe au maintien des commerces et services du centre bourg via l'accueil de nouveaux ménages dans le bourg.
- Renforcer la signalétique du circuit touristique en vue de capter les visiteurs de la maison de la vigne et des saveurs au profit du bourg.
- Soutenir l'activité agricole : Ne pas consommer de surface agricole, retirer les secteurs de développement résidentiel des sites d'exploitation, traiter les futurs franges urbaines au contact des terrains agricoles...
- Promouvoir les initiatives de diversification de l'activité agricole dès lors qu'il s'agit de mettre en valeur les ressources locales et dynamiser la commune

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Pistes d'Orientations pour le PADD	Enjeux
Évolution du parc de logements	- Entre 1968 et 2021, Archiac qui a perdu en habitants a observé une hausse de l'ordre de l'ordre de 181 logements. - Entre 2010 et 2021, la commune a gagné 40 logements soit 4 logements par an en moyenne. - En 2021, le parc de logements est constitué de 83.5 % de résidences principales, 3.8% de résidences secondaires, et 12.6% de logements vacants. - Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants est évalué à 56 en 2021 soit 12.6% du parc. Il était estimé à 46 en 2010. Il s'agit d'une proportion élevée. - Selon la base de données LOVAC 2024, 22 logements vacants étaient inventoriés. - Le centre bourg a souffert de la disparition des commerces de proximité et souffre de la vétusté de certains bâtiments. Archiac a subi l'exode rural. - Mais la commune d'Archiac participe au programme « Petites villes de demain » visant à revitaliser le centre bourg. Deux périmètre ORT ont été définis à hauteur du bourg visant à aider les initiatives de rénovations... Cette démarche a participé à un mouvement de reconquête de logements et de résorption de la vacance dans le centre bourg. - Les logements vacants ont donc donné lieu à un inventaire plus détaillé en 2024. La commune a mis à jour la donnée LOVAC ne comptabilisant plus au final que 10 logements vacants présentant du potentiel pour le projet d'ici 10 ans. - la commune comprend plus de 87% de maisons individuelles, de grande taille (5 pièces en moyenne), un parc très peu adapté aux besoins de plus petits ménages. - A noter toutefois que le nombre d'appartements a récemment augmenté et devrait encore augmenter (suite aux projets de rénovations aidés dans le cadre de l'ORT) passant de 39 en 2015 à 57 en 2021. - Les résidences principales sont occupées à 32% par des locataires ce qui concerne 214 personnes. Cette proportion a bien progressé depuis 2010 (27%). - Plus de 31% des résidences principales ont été construites avant 1919 (s'agissant de grandes maisons traditionnelles principalement) - 12% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1970 et seraient donc plus exposée au risque de précarité énergétique que les autres.	- Conforter les capacités d'accueil résidentiel de la commune pour pérenniser son rôle de centralité relais au sein de l'armature urbaine. - Moderniser et continuer à diversifier l'offre en logements pour produire notamment plus de petits logements adaptés aux personnes âgées ou encore aux jeunes couples en début de parcours résidentiel et continuer d'accroître l'offre en logements locatifs. - Poursuivre les initiatives en faveur de la reconquête des logements vacants et la lutte contre les vitrines fermées du centre bourg (objectifs du programme petites villes de demain).	
Développement urbain et consommation d'espace	- Entre 2014 et 2024, le nombre d'autorisation d'urbanisme délivré pour la construction de nouveaux logements s'élève à 20 soit rythme de l'ordre de 2 constructions/an. - Ces 10 dernières années, seulement 2.1ha d'espaces agricoles ont été consommés. Aucune surface naturelle n'a fait l'objet de projet de construction. Plusieurs constructions se sont implantées au coeur de la zone urbaine (notamment au sein de la dernière opération de lotissement, sur des espaces qui n'avaient plus de vocation agricole ou naturelle). - Le taux de densité de ces constructions récentes ne s'élève qu'à 10 log/ha soit 1000m² par construction nouvelle. - Selon les données de l'OCS Régional, entre 2010 et 2020, 2.1ha d'ENAF auraient été artificialisés. - Depuis 2021, le développement résidentiel a consommé 0.4ha et le développement économique 0.3ha	- Poursuivre un rythme raisonné de la construction permettant à la commune de soutenir son statut de centralité à l'échelle de la CDCHS et de l'espace de vie de Jonzac. - Parvenir à davantage de densité au sein des futures opérations d'ensemble - S'inscrire dans la poursuite des orientations du SCoT et du législateur dans le sens d'une modération de la consommation d'espace mais attention il convient de prendre en compte la particularité de la commune d'Archiac où le développement urbain dans les années 2010 a été moindre au profit d'une viticulture en pleine expansion.	

Repérage des logements vacants (mise à jour de la donnée LOVAC 2024 -commune, Agence UH 2024)



Selon la base de données LOVAC de 2024, la commune comptabilisait 22 logements vacants de plus de 2 ans.

La mise à jour de la données avec les élus et techniciens de la commune à l'occasion de la révision a permis de mettre à jour la donnée.

Au final en 2025, la commune ne compte plus que 13 logements vacants dont 3 sont vacants depuis plus de 30 ans (années 1990) et ne présentent que peu de potentiel de résorption.

Force est de constater que la commune qui était engagée dans le programme petite ville de demain et qui présente un périmètre ORT, a enregistré une baisse de ses logements vacants ces dernières années.

Ce phénomène pourrait se poursuivre à l'avenir avec la mobilisation **des 10 logements restant**.

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Pistes d'orientations dans le PADD	Enjeux
Gestion des formes urbaines	- L'Archiac profite d'un bourg constitué qui se distingue clairement de par le nombre et la compacité de son bâti. Mais force est de constater qu'aujourd'hui son emprunte bâtie est éclatée. Les entrées de bourg ont vu s'implanter à leurs abords des pavillons, réalisés «au coup par coup» souvent dans une logique d'étalement linéaire et surtout des activités économiques - La commune d'Archiac se caractérise par «sa ville haute», c'est à dire la ligne de crête où le bourg s'est historiquement développé dans le prolongement du château, et par «une ville basse», qui est née avec le développement du lieu-dit l'Aumônerie, quartier ancien prenant place à l'entrée du château. - Les places publiques viennent structurer le bourg ancien d'Archiac (place de la mairie, place du champ de foire). S'agissant d'espaces multifonctionnels, de rencontre participant à la qualité et à la fonctionnalité du bourg, leur traitement est essentiel.	- Passer d'un urbanisme d'opportunité à un urbanisme raisonné - Parvenir à hiérarchiser le développement de l'urbanisation en vue d'économiser (économie d'espace, de réseaux, de déplacements...) - Privilégier le développement résidentiel du bourg pour préserver sa fonction et sa vitalité - Encourager le réinvestissement du bâti ancien dont la valeur patrimoniale et architecturale est avérée, - Réaliser un travail approfondi des logements vacants qui pourront être réinvestis d'ici les dix prochaines années (prise en compte de certaines contraintes) - Travailler sur la composition des futurs quartiers en y privilégiant les opérations groupées (plus simples à encadrer), - Faciliter le déploiement de nouvelles formes urbaines en alternative au modèle pavillonnaire dominant très consommateur d'espace, d'énergie et banalisant les paysages...	
Déplacements, équipements et centralités	- Le réseau viaire local est très dense, et le bourg est bien desservi. Il se situe à 15 km de Jonzac, 20 km de Pons et Cognac et 50 km d'Angoulême. Le réseau communal est également très dense laissant entrevoir des possibilités de liaisons entre les hameaux et le bourg et au delà avec les communes voisines comme Arthenac à 5 km (à pied ou à vélo). - L'espace de vie de Jonzac auquel appartient la commune présente une offre en transports intermédiaires et collectifs intéressante (gare à Jonzac, TAD...) à toutefois optimiser. - Au sein du bourg historique d'Archiac, peu d'aménagements sont mis en place pour favoriser les déplacements doux: exiguïté des trottoirs, absence de zone 30, de ralentisseurs, d'une piste cyclable. La liaison entre la «ville haute» et la «ville basse», est elle aussi particulièrement sensible en raison de l'intensité du trafic routier, de l'absence trottoirs, et du manque de visibilité. Finalement, seule la zone résidentielle de la Roche et la zone d'équipements de loisirs bénéficient d'une liaison douce pour rejoindre le bourg. Les hameaux de l'Aumônerie et de la Grue sont quant à eux, directement reliés à la zone d'activité via des aménagements piétons. - En matière d'équipements, la commune incarne une réelle centralité avec la présence d'infrastructures scolaires (école et collège), d'équipements de loisirs (maison du temps libre, stade de rugby, terrains de tennis, camping municipal avec piscine...) - Ces équipements se concentrent à la fois dans le bourg ancien de la commune mais également en dehors, entre «la ville haute» et «la ville basse», le long de la rue des voituriers.	- Faire de la situation géographique du bourg un atout - Prévoir une sécurisation des voies dans le bourg ancien - Travailler sur la création d'une liaison douce permettant de relier la ville haute et la ville basse - Soutenir l'amélioration de l'offre en transports locales en partenariat avec la CDCHS - Travailler sur la création de deux liaisons douces permettant de rejoindre le bourg d'Archiac à celui d'Arthenac, à la fois à pied et à vélo. - Assurer la pérennité des équipements et services de la commune en accueillant de nouveaux ménages notamment des jeunes avec enfants	
Analyse des capacités de densification	- Les capacités de densification qui doivent être mobilisées en priorité pour économiser de l'espace, comme le prévoit le législateur et le SCOT sont estimées à 27. - Les capacités de mutation sont aujourd'hui plus limitées de nombreux commerces aynat déjà été transformés en logements. - Pour rappel, l'objectif du SCOT consiste à produire 55% des futurs logements dans l'enveloppe urbaine.	- Mobiliser les capacités de densification pour réaliser 55 % des futurs logements et s'inscrire ainsi en compatibilité avec les objectifs du SCOT.	

Le PADD constitue le « cœur » du PLU. Il s'agit de la pièce stratégique du dossier qui définit le projet de territoire avec lequel toutes les autres pièces doivent être cohérentes. Le PADD est ainsi souvent qualifié de « clef de voûte » du PLU.

Concrètement, il dresse les grands objectifs de développement du territoire dans divers domaines fixés par le code de l'urbanisme dans le respect du concept de développement durable, c'est à dire en se préoccupant dès aujourd'hui des impacts du projet dans le temps : environnement, cadre de vie, patrimoine, logement, économie, déplacements, offre commerciale, communications numériques...

L'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic de la population, de l'économie, du logement ont permis d'identifier une série d'enjeux stratégiques pour le devenir du territoire. C'est au regard de ces derniers que la municipalité est venue définir les grandes orientations du PADD qui a été **débatu le 19 novembre 2024** en séance publique du Conseil Municipal.

Le PADD présente deux grands chapitres :

1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial

2. Animer le territoire et valoriser le cadre de vie : Le défi humain

Ces deux orientations majeures structurent l'organisation interne du PADD et visent à répondre aux attendus du législateur ainsi que du Schéma de Cohérence Territoriale tout en exprimant le projet d'urbanisme porté par la municipalité.

5.2.1 Protéger et transmettre : le défi patrimonial

L'urbanisation telle qu'elle s'est opérée ces dernières décennies sur le territoire de la Haute-Saintonge tout comme sur l'ensemble du territoire national, dominée le phénomène de péri-urbanisation, a participé à un allongement des déplacements au quotidien et abouti à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à la régression et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols. Il est donc aujourd'hui demandé aux collectivités de produire un effort au travers de projets plus vertueux engageant un véritable combat contre l'étalement urbain et favorable à la préservation des ressources naturelles et du patrimoine naturel comme paysager...

La première orientation du projet porte ainsi que **la sauvegarde des ressources naturelles et de la biodiversité.**

Il s'agit pour commencer de rappeler que la commune d'Archiac présente un profil très homogène avec une prédominance de la viticulture. Au sein de cette matrice agricole, il est donc important de protéger tout ce qui participe à générer de la biodiversité. Dès lors le projet s'applique t'il à assurer la protection des milieux naturels et la remise en état des continuités écologiques en préservant de l'urbanisation tout le secteur de **la Font de Jau**. Il s'agit d'un petit affluent de la rive gauche du Né qui prend sa source sur la commune d'Archiac et sur un site repérable de prairies très localisées.

Le projet consiste en outre, à préserver de l'urbanisation les zones humides. Il s'agit d'éviter **tout risque d'incidence sur les zones humides**, en se référant aux cartes de prélocalisation existantes au delà des milieux associés à la Font de Jau et de mobiliser par ailleurs des terrains qui ne présentent aucune présomption de zones humides.

De par leur rareté, le projet affiche également l'importance de **protéger les boisements** qui se concentrent à hauteur du bourg ancien et **tous les éléments relais** à savoir les haies, les arbres isolés pour leur rôle de petits réservoirs et/ou corridors.

Au delà, de la protection de ces éléments naturels «structurants», le PLU se fixe aussi comme objectif de **promouvoir la « nature en ville »** et la « biodiversité » au sein même des zones urbanisées et à urbaniser. Cela signifie que dans chaque opération, le végétal ne devra pas être négligé bien au contraire. Les espaces verts devront participer à apporter une réelle plus-value écologique aux futurs quartiers : îlot de fraîcheur, ombre, espace nourricier... ce qui implique de planter. Evidemment il s'agira de planter des essences locales et non invasives, en se référant à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations. La commune porte d'ailleurs elle même un projet de **nouvel arboretum dans le bourg ancien.**

Parallèlement, sujet devenu extrêmement sensible, il s'est avérée essentiel d'afficher clairement au sein du PADD l'ambition **de garantir la bonne qualité et gestion des eaux.**

Il s'agit ainsi de **privilégier le développement résidentiel des secteurs qui sont desservis par l'assainissement collectif** à savoir le bourg afin d'optimiser les équipements en place et limiter les risques de pollution diffuse. En effet, la STEP présente encore des capacités résiduelles suffisantes.

D'autre part, le projet ambitionne d'améliorer la gestion des eaux pluviales et de garantir l'absence de rejets pluviaux susceptibles d'affecter les milieux aquatiques récepteurs ou encore de générer des risques d'inondation par ruissellement. Le PLU est l'occasion d'insister et de rappeler les principes de gestion à la parcelle des eaux pluviales, de lutte contre l'imperméabilisation des sols en imposant notamment de maintenir des surfaces de pleine terre dans toutes les futures opérations.

Dans le prolongement de ces orientations, le projet aborde alors un nouveau défi, « **lutter contre le changement climatique** ».

Cela consiste en premier lieu à **économiser les sols comme ressource naturelle et mettre fin à l'urbanisation diffuse**, c'est à dire et lutter contre l'étalement urbain source de consommation d'espaces naturels ou agricoles. Le projet de PLU est ainsi l'occasion de hiérarchiser le développement urbain et de privilégier le développement du bourg. Ainsi la commune souhaite conforter le bourg qui avec ses équipements, services et commerces, incarne une réelle centralité avec des opérations en réinvestissement, densification et en extension «modérée». En revanche, sur le reste du territoire, le projet s'applique à contenir le développement urbain dans une logique de densification dans le hameau principal à savoir Saint-Pierre et à mettre fin aux constructions nouvelles dans les écarts isolés ou hameaux agricoles comme Chez Bernard, Guiffier... au profit de leur valorisation patrimoniale ou économique.

Toutes **les constructions d'habitation existantes** sont donc vouées à pouvoir évoluer dans le sens d'une valorisation (afin aussi d'en éviter l'abandon). Dans le même temps, **les anciens bâtiments d'activité notamment agricoles qui ont perdu leur intérêt économique peuvent eux aussi présenter du potentiel résidentiel**, tout comme les logements vacants. Force est de constater que le nombre de logements vacants est d'ailleurs en baisse depuis plusieurs années et que la conjoncture (aidée par les initiatives de la commune et l'OPAH-RU) est favorable au réinvestissements de ces derniers. Le projet communal mise donc sur de la résorption de nouveaux logements vacants mais leur nombre se réduit et il ne s'agira pas d'un levier conséquent pour le projet résidentiel.

Le projet vise donc aussi à **optimiser l'enveloppe urbaine dans une logique de densification** via des nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine (en comblement de dents creuses) d'une part et pour les opérations en extension, un taux de densité minimum. Pour rappel, les communes doivent s'inscrire dans la poursuite des objectifs du SCOT à la fois en termes de production de logements dans l'enveloppe urbaine (55%) et de densité. Dans le présent projet, dans les futures opérations, un taux de densité de 15 log/ha (brut) s'imposera. Il s'agit là d'un levier de fort intérêt pour économiser l'espace car jusqu'alors la densité au sein des opérations était bien moins moindre (entre 10 et 12 log/ha seulement).

Au final, le PADD affiche clairement pour objectif de **modérer la consommation d'espaces NAF** comme l'exige le législateur. Pour rappel, le SCOT de la Haute Saintonge invite les communes à réduire par deux la consommation d'espaces pour le développement résidentiel. Mais il convient de souligner que la commune d'Archiac, est une commune relais au sein de l'armature territoriale et que ces dernières décennies, elle ne s'est que très peu urbanisée. En effet, les surfaces dédiées au développement résidentiel (en zone AU) ont été davantage mobilisées pour la viticulture que pour le déve-

loppement résidentiel. Entre 2010 et 2020, seulement 2.1ha d'ENAF ont été consommés selon l'OCS sur la commune et entre 2014 et 2024, seulement 1.8ha. Si la modération est un objectif que les élus comptent bien atteindre, il ne serait pas soutenable de modérer la consommation de 50% car cela viendrait à pénaliser la commune et irait à l'encontre de son rôle au sein de l'armature urbaine de la CDCHS. Le projet mise donc sur la poursuite d'une trajectoire vertueuse en n'ouvrant à l'urbanisation que 1.3ha d'ENAF pour le développement résidentiel (1AUh) dont une partie intègre par ailleurs l'enveloppe urbaine. Les élus ont donc pris soin d'opter pour un projet communal qui participe réellement à contenir l'extension de l'urbanisation et modérer la consommation.

Le projet s'empare ensuite du sujet énergétique affichant l'ambition de **relever le défi de la transition écologique**.

Pour cela, le PADD consacre l'importance pour tous les projets de **penser sobriété et efficacité énergétiques**. En cela, l'écriture du PLU ne fera pas obstacle aux projets bioclimatiques impliquant de ne pas fixer des normes trop strictes (implantations, aspect...) au profit de normes qualitatives.

Les élus ont aussi souhaité que le PADD rappelle l'existence de **la maison de l'énergie à Jonzac**. Cet organisme a vocation à aider les particuliers et professionnels pour leurs projets de rénovation notamment. Ainsi, le PLU prendra t'il soin de **ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables** tant pour les constructions nouvelles que pour les rénovations, la seule limite consistant à insérer au mieux les dispositifs du point de vue paysager ou des nuisances vis à vis du voisinage (panneaux ou autres...).

La commune entend **soutenir le développement des réseaux d'énergies locaux**, s'agissant notamment des projets photovoltaïques sur les bâtiments ou encore d'alimenter les équipements publics en chauffage collectif (chaudière à bois).

Dans l'objectif toujours de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre mais aussi pour des raisons de santé, la commune entend au travers du PLU **promouvoir toutes les alternatives aux véhicules thermiques et encourager les déplacements doux**. Pour cela, d'une part, il faut réduire les distances du quotidien comme le parcours habitat-école, en rapprochant les habitations des équipements scolaires, et d'autre part créer des itinéraires doux lisibles et sécurisés. Les élus sont particulièrement sensibles à cette thématiques. Plusieurs études sur les entrées de bourg ont d'ailleurs été conduites avec le Département. En outre, au sein du bourg, des venelles et passages ont été privatisés regrettent les élus. Le PLU est donc l'occasion d'afficher les chemins à conserver.

Enfin, le projet communal **intègre bien les risques et les nuisances** dans le sens où aucun développement aux abords des falaises de la rue Basse du château ne pourra s'opérer. Quant aux sites d'exploitations agricoles, il a été pris soin de ne pas prévoir de développement résidentiel à leurs abords et de préserver des espaces naturels (plantés) en transition avec les futures zones de développement résidentiel. De même, le projet prend bien en compte les ICPE et évite tout développement résidentiel à leur proximité.

Le PADD porte ensuite sur les paysages et le patrimoine affichant clairement l'ambition de **conserver l'identité rurale du territoire**. Là encore, le PLU doit participer à sauvegarder **les paysages emblématiques**.

Il s'agit donc là encore de **protéger les boisements, les bosquets, les haies et les arbres isolés** dans la plaine viticole.

Les prairies et la ripisylve le long de la Font de Jau marquent un évènement dans le paysage viticole dominant qu'il convient là encore de préserver.

Le territoire d'Archiac se caractérise surtout par ses vues emblématiques. Le bourg ancien sur son promontoire rocheux, dominant les vignes avec pour repères, le clocher de l'église et la villa. Le relief est un élément essentiel dans l'appréhension de l'espace et les abords du bourg ainsi dégagés méritent d'être protégés de toute urbanisation même agricole car ils incarnent l'image de la commune.

Dans le même sens, il s'agit **porter une attention particulière à l'insertion des futures constructions à leur environnement**. Le PADD précise bien que « *cela implique notamment de prendre en compte et de respecter l'environnement dans lequel les constructions s'implantent (relief, végétation...), de contenir leur hauteur et au delà de traiter les franges urbaines, c'est à dire de maintenir, à l'image du tissu ancien, un espace de transition entre les parties bâties et les espaces agricoles et naturels. Le rôle des jardins et des haies (clôtures végétales) est essentiel !* »

Le projet est l'occasion de rappeler qu'il faut **prendre garde au développement linéaire de l'urbanisation au risque de banaliser les paysages** et de perdre des repères.

Enfin, les chemins de randonnées sont de bons supports pour partir à la découverte de la commune et de son patrimoine ou encore pour faire du sport. Les élus souhaitent donc continuer à travailler sur ces derniers en partenariat avec la CDCHS.

Au travers du PLU, les élus souhaitent également conserver et valoriser le patrimoine bâti. Cela signifie que le projet de PLU doit participer à préserver les grandes qualités urbaines et architecturales du bourg ancien. Ce dernier renferme des sections de rue

et des îlots de très grande qualité marqués par du bâti traditionnel, très identitaire. La commune renferme également de beaux corps de ferme pour lesquels le PLU peut instaurer un droit de regard, via un dispositif de permis de démolir.

Dans ce sens, le PLU est également l'occasion de reconduire et compléter **l'inventaire de tous les éléments de petit patrimoine (porches, murets, moulins...)** qui forgent l'identité de la commune pour les protéger.

Enfin certains espaces publics et entrées de bourg préoccupent les élus qui ont émis le souhait de les requalifier, pour les sécuriser et les mettre en valeur (notamment végétaliser). Il s'agit en particulier de **la place du Champ de Foire et de l'entrée de bourg depuis la route de Saint-Maigrin**.

5.2.2 Animer le territoire et valoriser le cadre de vie

La commune d'Archiac profite d'un bourg offrant des équipements et des services notamment un grand groupe scolaire avec un collège et de nombreux équipements sportifs (stade, piscine, dojo, tennis...) essentiels à la vie associative locale. L'objectif des élus consiste donc à maintenir cette offre en accueillant de nouveaux habitants permettant d'assurer le renouvellement des générations. Il s'agit ainsi de **s'affirmer en tant que centralité «relais» dans l'armature urbaine de la CDCHS**.

Il s'avère donc urgent aux yeux des élus de **relancer la croissance démographique et d'atteindre les 800 habitants à courte échéance**. En effet, depuis la fin des années 1990, la commune perd en habitants et ne compte plus que 765 habitants (INSEE 2022). Le taux de croissance sur la dernière période censitaire (2016-2022) est négatif, à -0.2%. Le projet mise donc sur le renouvellement et au delà le gain de 25 d'habitants d'ici 10 ans. Il s'agit donc d'inverser la tendance et poursuivre un taux de croissance annuel de l'ordre de +0.25%. Ce taux positif est compatible avec les projections du SCOT et se justifie au regard de du potentiel d'attractivité de la commune avec sa zone d'activités communautaire, ses services (maison médicale) et ses commerces ainsi que ses capacités d'accueil de son bourg (assainissement collectif, équipements...). En intégrant le point mort ou point d'équilibre, pour assurer le renouvellement de la population, cela signifie que le projet devrait permettre de produire environ **5 logements par an**.

Parallèlement, la commune veut parvenir à **diversifier l'offre en logements** pour répondre aux besoins de tous. Il sera ainsi attendu dans les prochaines opérations, des programmes comprenant des logements adaptés en taille et en statut en réponse aux besoins à la fois des jeunes actifs, des familles et des seniors. Les élus s'inquiètent en particulier de ne plus pouvoir accueillir des familles qui n'ont plus les moyens de s'installer sur la commune.

Cette croissance doit par ailleurs s'accompagner d'une centralisation des efforts sur le bourg pour maintenir la vitalité et l'attractivité de ce dernier. C'est la raison pour laquelle le bourg est bien identifié comme le secteur de **développement résidentiel privilégié** via le choix de deux secteurs de développement en zone AU au sein de son enveloppe ou dans sa continuité. En outre, il mise sur des aménagements d'ensemble permettant d'épaissir le tissu tout en optimisant l'espace en imposant un travail sur la forme urbaine et la densité, et en imposant des programmes diversifiés (taille de lots) grâce aux orientations d'aménagement et de programmation.

Cet accueil de nouveaux habitants, futurs potentiels clients et usagers, doit participer au **maintien de l'offre en équipements** et ainsi à la dynamique associative locale (Archiac est le siège de nombreuses associations qui irriguent tout le territoire au delà des frontières communales) et au **bon fonctionnement des activités de commerces et services de proximité** (boulangerie, coiffeur, restaurants, épicerie...) **installés sur la commune**. Il s'agit bien de conserver **une vie de bourg animée synonyme de cadre de vie de qualité**.

Cette posture s'intègre dans la poursuite du programme « Petites Villes de Demain » visant à revitaliser la ville haute (cœur de bourg ancien). Cela consiste à valoriser la place du Champ de Foire et ainsi ses commerces et services, à consolider les liaisons douces dans le bourg (pour connecter les futures opérations au reste du tissu) dans une logique d'aire de proximité.

Par ailleurs, la commune se montre donc **favorable au déploiement de toutes les alternatives à la voiture** comme le transport partagé et les transports collectifs (navette...) et au développement du **«vélo au quotidien»**. C'est un argument essentiel pour développer les capacités d'accueil du bourg d'Archiac auquel peut d'ailleurs facilement se rattacher le bourg d'Arthenac.

Toujours dans la recherche de qualité du cadre de vie, le projet doit permettre **d'affirmer le rôle de polarité économique de la commune**. En effet, Archiac est bien une locomotive économique locale avec sa zone d'activités, ses entreprises, sa coopérative, ses distilleries et ses artisans. C'est un pôle d'emplois local. Il ne s'agit pourtant pas d'étendre davantage la ZA des Tonneaux mais de finaliser son aménagement, de prendre en compte les entreprises isolées et leurs besoins à moyen terme et de développer le potentiel touristique de la commune. En effet, l'image du Cognac, l'histoire de la commune et son patrimoine bâti présentent un véritable attrait qui pourrait être davantage exploité. La commune dispose d'ailleurs déjà de la maison de la Vigne, et d'un camping...

Enfin, l'agriculture constitue encore l'activité clef de l'économie sur le territoire, il était donc essentiel aux yeux des élus que le projet **contribue à la pérennité de l'activité agricole**.

Dans cet optique, le projet doit s'inscrire dans la **lutte contre l'artificialisation des surfaces agricoles**, en évitant d'urbaniser sur les surfaces agricoles ou présentant un potentiel agricole. Il doit aussi garantir le maintien des outils agricoles, des terres aux bâtiments d'activité en limitant tout risque de conflit de voisinage avec l'habitat et en évitant d'enclaver les sites d'exploitation au milieu de zones résidentielles.

Aujourd'hui, le projet de PLU porte aussi attention **à traiter les franges urbaines au contact des espaces agricoles cultivés**. Il s'agit de prévoir des espaces naturels «tampon» dans la logique d'espaces de non traitement pour préserver d'éventuels risques de pollution. Le projet s'inspire ainsi des orientations de la charte «Riverain» du département pour imposer au sein des futures opérations d'ensemble des espaces à planter pour constituer une haie jouant le rôle de pare-vent sur une largeur suffisamment importante pour en assurer l'entretien, le tout à la charge des aménageurs et non des exploitants.

Enfin, il s'agit de **soutenir les projets de diversification** comme le tourisme vert, la vente directe, les circuits courts... Toutes ces initiatives animent et valorisent le territoire tant pour les habitants que pour les visiteurs.

5.2.3 Les projections démographiques

Le calcul du point d'équilibre

Comprendre et satisfaire les besoins en logements et y répondre territoire par territoire est une nécessité pour accompagner le développement urbain et répondre aux attentes des habitants.

L'évaluation des besoins en logements est une démarche questionnant l'ensemble des politiques publiques (habitat, aménagement, transports, économie et emploi, services et équipements...).

Elle permet, à un horizon lointain :

- D'approcher globalement, puis par type de territoire, le niveau de besoin en logement
- D'orienter quantitativement et qualitativement la production nouvelle pour réduire les dysfonctionnements constatés et intégrer les évolutions pressenties ;

La notion de « point mort » ou « point d'équilibre » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes)

Elle permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le **renouvellement du parc de logements** (R = Total construction neuve entre 2016 et 2022 - variation du nombre de logements (2022-2016))
- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement**. Si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants (D = Population en 2016/taille des ménages en 2022 - population en 2016/taille des ménages en 2016).
- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché** (RSVLV = Variation du nombre de résidences secondaires 2022-2016 + variation du nombre de logements vacants 2022-2016)

Données	2022	2016	
Variation logements	447	424	23
Population	762	770	-8
Taille des ménages	1,93	2,11	
Logements vacants variations	56	64	-8
Résidences secondaires	17	13	4
Chiffre de la construction			13

Le cumul de ces besoins endogènes est appelée « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

$$\text{Point Mort} = R + D + RSLV$$

Sur le territoire communal, le point mort est évalué à 20 logements au regard de la période 2016-2022 soit 3.3 logements par an.

1. Calcul du point mort (période 2016-2022)				
Renouvellement	Deserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements Vacants	Total	Production de logements annuelle
-10	34	-4	20	3,34

Il s'agit de la moyenne annuelle de référence pour atteindre le point mort d'ici 2035.

Dès lors, pour la période 2022-2035, il sera retenu un besoin de logements à produire de l'ordre de 43 (3.3x13) logements pour parvenir au maintien de la population.

Le projet de croissance

L'ambition des élus au travers leur PLU consiste à relancer la croissance et donc à accueillir de nouveaux habitants. La commune n'enregistrant pas de croissance depuis la fin des années 1990, il n'est pas question de sauter des étapes et d'afficher un objectif de croissance disproportionné. Le projet mise dans un premier temps sur un taux de croissance intermédiaire de l'ordre de +0.25% sur les dix prochaines années. (intermédiaire entre 0% s'agissant du TCAM observé entre 2015-2021 et les objectifs SCOT pour l'espace de vie de Jonzac soit +0.6%).

Le projet doit ainsi permettre d'inverser la tendance à la perte de population et gagner 2.5 habitants par an.

Calcul des perspectives de développement démographique et incidences sur les surfaces à mobiliser

Commune d'ARCHIAC

1. Calcul du point mort sur la base de la période 2016-2022

	Renouvellement	Desserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements Vacants	Point mort 2016-2022	Projection annuel	Projection 13 ans
Nombre de logements	-10	34	-4	20	3,34	43

2. Projection de croissance démographique

	Gain projeté	Pop. 2022	Pop. Projetée 2035	Période de référence	TCAM
Scénario de croissance ralentie *	5	771	776	13	0,05%
Scénario de relance**	25	771	796	13	0,25%
Scénario de croissance optimiste (SCOT)***	60	771	831	13	0,58%

Source : INSEE

3. Projection du nombre de logements à produire pour soutenir la croissance démographique

	Nbre d'habitants supp.		Nbre moyen de pers/ménage	Besoin d'ici 2035		
Scénario de desserrement des ménages	25		1,8	14		
Scénario de léger resserrement des ménages	25		2,0	13		
Scénario de resserrement des ménages	25		2,2	11		

4. Projection du nombre total de logements à produire pour soutenir le projet communal d'ici 2035

	Point d'équilibre	Objectif de croissance	Total			
	43	13	56			

5. Capacité d'intensification urbaine (réinvestissement et densification)

	Capacité de réinvestissement		Capacité de densification			
	Changement de destination + mutation	Résorption de la vacance *	En zone U	En zone AU	Total	Reste à produire en extension
	3	11	21	6	41	15

6. Projection des surfaces à mobiliser pour le projet communal au regard des logements à construire en extension de l'urbanisation

	Nbre de log. à construire	Taux de densité brute log/ha	Surf. Moy/Log (m²)	Surface consommée (ha)	
Scénario de densification forte	15	18	556	0,8	
Scénario de densification SCOT	15	15	667	1,0	
Scénario de densification faible	15	12	833	1,2	

*Projection effectuée sur la base d'une stagnation de la population

**Projection effectuée sur la base d'une relance (gain de l'ordre de 2,5 habitants par an)

***Projection effectuée sur la base du TCAM projeté par le SCOT pour l'espace de vie de Jonzac

5.2.4 Concilier croissance démographique et modération de consommation d'ENAF

Cette projection en termes de production ne se traduira pas exclusivement par de la construction neuve et de l'étalement urbain. En effet, dès le début de ses travaux, la commune a opté pour la densification et le réinvestissement en mobilisant le potentiel existant (cf étude des capacités de mutation et densification).

Ainsi, au travers son projet final, 22% des futurs logements découleront à minima du réinvestissement de bâtiments existants et 51% de constructions en densification (au sein de l'enveloppe urbaine). **Au total, plus de 73% des logements produits ne généreront donc pas d'étalement de l'urbanisation.**

En outre, du point de vue du développement résidentiel et de la consommation d'espace, le projet réduit les ouvertures à l'urbanisation avec seulement deux **secteurs à urbaniser sur des espaces NAF** soit 1.3ha (0.9ha pour le secteur 1AUh et 0.4 pour le secteur 2AUa)

Du point de vue du développement économique, le projet mise sur le comblement de la zone d'activités déjà aménagée et au sein de laquelle ne demeurent plus que deux lots et la prise en compte des activités existantes (camping, tonnellerie...).

5.3.1 Le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) constituent le relais pré-opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du PLU.

Celles-ci ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 qui leur avait octroyé un caractère facultatif. Depuis la loi du 12 juillet 2010, elles sont devenues obligatoires et sont confortées dans leur dimension opérationnelle.

Elles ont ainsi pour mission de détailler les orientations du PADD sur des thèmes ou sur des secteurs...

L'objet des OAP

Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme. « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* » (article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » (article L.151-7 du code de l'urbanisme).

La portée des OAP

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre le contenu des OAP et toute occupation et utilisation du sol. « *Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* » (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cela signifie qu'ils ne peuvent remettre en cause les orientations d'aménagement retenues et au contraire doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

Articulation avec le PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales. Conformément aux orientations définies par le PADD, les OAP du PLU portent sur le bourg, le projet visant à épaissir le tissu du bourg et mobiliser les terrains les mieux situés au regard des équipements et des services.

Articulation avec le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage). Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Le contenu de la règle d'urbanisme (règlement écrit et plan de zonage) est défini pour permettre de mettre en œuvre le projet dont le parti d'aménagement est exprimé dans l'OAP et encadrer les modalités de réalisation dudit projet.

5.3.2 Justification des orientations thématiques

La commune a souhaité développer certains thèmes sensibles au regard de son projet. L'objectif consiste à donc à accompagner un peu plus l'aménageur, le constructeur ou l'habitant, à l'éclairer et l'orienter pour garantir un maximum de qualité.

Ces OAP ont donc pour intérêt de définir les objectifs à atteindre ou encore la philosophie des projets, il ne s'agit de prescrire à la lettre mais bien de guider au cas par cas.

Le projet de PLU compte 7 orientations thématiques.

Thématiques	Orientations du PADD poursuivies
Gestion des eaux pluviales	Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols
Mobilité et déplacement	- Encourager le recours aux modes doux de déplacements en re-définissant la place de l'automobile à l'échelle du bourg - Promouvoir toutes les alternatives au transport individuel - Consolider le réseau de cheminements doux
Densité et formes urbaines	Inciter à un développement urbain plus économe, privilégiant des formes d'habitat plus denses et plus cohérentes au regard de l'esprit architectural du tissu ancien
Le bâti traditionnel	- Mettre en valeur le tissu urbain traditionnel - Faciliter les projets de rénovation du bâti ancien
Le défi énergétique	- Penser économie d'énergies - Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations
Les clôtures	Assurer l'insertion des constructions à leur environnement
Les plantations	- Promouvoir la nature en ville et la biodiversité - Conserver la trame de haies ainsi que les arbres isolés

Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les zones U et AU, c'est à dire tous les secteurs susceptibles d'être urbanisés et de faire l'objet d'opérations (individuelles ou groupées) générant de l'imperméabilisation des sols.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Lutter contre l'imperméabilisation des sols

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit définit des dispositions communes à toutes les zones du PLU, il définit les principes sur le fond et impose des le maintien d'un minimum de surfaces de pleine terre (dont il précise la définition dans ses annexes), l'OAP prend donc le relais en indiquant notamment les précautions à prendre et les dispositifs à privilégier.

Contenu et justification : Les nouvelles constructions entraînent une imperméabilisation des sols, qui tend à augmenter avec la densification des espaces urbains, entraînant un ruissellement des eaux de pluies... Elles peuvent s'accumuler et provoquer des inondations. Cette OAP thématique rappelle les objectifs à atteindre et décrit donc les techniques à privilégier dans les futures opérations afin de récolter au mieux les eaux pluviales. Il convient de rappeler que la commune dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales par ailleurs et que ce dernier annexé au PLU devra être consulté pour tout projet.

Mobilité et déplacements

Application sur le territoire : Cette OAP concerne le secteur 1AUh du présent PLU. Il s'agit d'orienter les aménagements des futurs quartiers.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Mobilité et déplacements » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Promouvoir les modes doux de déplacements
- Soutenir l'ensemble des alternatives au « tout automobile »
- Mieux réguler et répartir le stationnement

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement présente des dispositions communes à toutes les zones. Il encadre les accès et voies nouvelles dans une approche avant tout sécuritaire. Il rappelle également l'obligation de stationnement vélos dans certaines opérations en fonction des destinations. L'OAP thématique s'inscrit surtout en relais des orientations de secteurs au sein desquels un effort pour réduire la place de la voiture au profit du piéton est systématiquement demandé.

Contenu et justification : L'OAP fixe des recommandations allant dans le sens d'une réduction de la place de la voiture (réduction des surfaces de voirie, limitation des impasses, regroupement et mutualisation des aires de stationnements...). Elle préconise d'ailleurs une hiérarchisation de la voirie avec un traitement propre à chaque voie en fonction de sa fonction (voie de desserte principale, voie de desserte interne). L'OAP porte également sur le stationnement et la mobilité électrique dans la mesure où elle rappelle l'importance de prévoir des bornes de rechargement électrique ou encore du stationnement vélo dans les futurs aménagement d'ensemble.

Densité et formes urbaines

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les secteurs Ua, Ub et 1AUh du présent PLU. En effet, elle porte expressément sur les secteurs à enjeux en termes d'urbanisation notamment résidentielle.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Forme urbaine et densité » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Optimiser l'enveloppe urbaine dans une logique d'intensification

- Encourager le réinvestissement du bâti existant
- Imposer un taux de densité (brute) moyen de 15 log/ha dans les futures opérations

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit lève un certain nombre d'obstacles à la densité comme des normes de retraits obligatoires en termes d'implantation ou encore des règles d'emprise au sol maximum...

L'OAP thématique s'inscrit aussi en relais des orientations de secteurs au sein desquels sera systématiquement demandé un effort quant à la densité et à la forme urbaine avec notamment un taux de densité moyen fixé et en relais du règlement qui introduit la notion d'implantation en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols...

Contenu et justification : Pour commencer, l'OAP rappelle l'intérêt de la densité qui est notamment une arme pour lutter contre l'étalement urbain, véritable défi des années à venir. En outre, le SCoT porte une attention particulière sur la question imposant pour toutes les futures opérations d'ensemble un taux minimum de densité.

Ce dernier est rappelé dans les OAP de secteurs en fonction de chaque site (en principe). L'OAP thématique vient donc en relais et précise comment on parvient à densifier, les précautions à prendre et attire l'attention des aménageurs sur l'importance des espaces publics au sein des quartiers denses. Elles rappellent qu'ils jouent un rôle en termes de composition, ils structurent les aménagements et au delà ils ont vocation à valoriser les futurs quartiers. Les espaces verts en particulier dans les quartiers denses doivent être traités avec une attention particulière pour offrir aux habitants des espaces de nature et de lien social. L'OAP aborde ensuite la question de l'implantation des maisons avec précision pour qu'elle soit pensée en fonction du tissu environnant et offrent des perspectives d'évolutions.

Le bâti traditionnel

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les constructions traditionnelles anciennes sur l'ensemble du territoire. Elle vise ainsi à encadrer les projets de restauration des maisons saintongeaises qu'elles soient en zone U, A ou N.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Le bâti traditionnel » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Encourager le réinvestissement du bâti existant
- Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit fait bien référence aux constructions traditionnelles typiques de la Saintonge, il en donne la définition mais renvoie à l'OAP thématique qui la décrit avec davantage de précisions. Il fixe des prescriptions, alors que l'OAP fixe surtout des recommandations. Cette OAP est également un relais de l'inventaire du patrimoine qui contient quelques bâtiments remarquables.

Contenu et justification : La fiche « Le bâti traditionnel » fournit des renseignements concernant l'implantation des maisons rurales et de bourg par rapport à l'espace public mais également des informations sur les bonnes pratiques à adopter quant à la réfection des toitures et des façades ou à la création de vérandas et d'ouvertures. Par ailleurs, elle avertit sur les éléments à éviter lors d'une rénovation l'objectif étant de préserver les qualités architecturales et paysagères de l'habitat traditionnel.

Le défi énergétique

Application au territoire: Cette OAP concerne toutes les zones du PLU, les projets à la fois de construction, de rénovation ou restauration...

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Le défi énergétique » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Penser économie d'énergies
- Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations
- Soutenir le développement des réseaux d'énergies locaux

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit exige dans toutes les zones que « Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situés, tant par leur volume que par leur architecture, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière. »

L'OAP thématique précise donc comment intégrer ces dispositifs.

Contenu et justification : L'OAP alerte sur tous les facteurs à prendre en compte pour recourir à des dispositifs exploitant les énergies renouvelables. Elle opère également des recommandations pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques par les particuliers : orientation, visibilité, etc.

Les clôtures

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les secteurs Ua, Ub, 1AUh, A et N, tous les secteurs résidentiels, toutes les habitations même isolées.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Les clôtures » contribue à la mise en œuvre d'une orientation du PADD :

- Faire du PLU un levier de protection des espaces agricoles et naturels en vue de sauvegarder les grands équilibres paysagers du territoire
- Assurer l'insertion des constructions à leur environnement

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit comprend des dispositions spécifiques aux clôtures dans toutes les zones du PLU.

L'OAP thématique se retrouve également en lien avec l'OAP de secteur en ce qui concerne le traitement à la fois des clôtures intérieures et extérieures dans les futures opérations d'ensemble...

Contenu et justification : L'OAP est l'occasion d'attirer l'attention de tous sur l'importance des clôtures. Les clôtures assurent une transition entre les différents espaces, elles participent à la lecture des paysages et en milieu urbain structurent l'espace public. L'OAP thématique « Les clôtures » établit des préconisations et des précautions insistant sur le fait qu'il faut bien prendre en compte l'environnement dans lequel on se trouve. Une clôture au cœur d'une zone urbaine ne sera pas la même que la clôture au contact de champs...

La clôture au contact des terrains nus des espaces agricoles et naturels participent d'ailleurs à la gestion des franges urbaines et à ce titre mérite une attention particulière.

Les Plantations

Application au territoire : Cette OAP concerne les zones U et AU du présent PLU.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Les plantations » contribue à la mise en oeuvre des orientations du PADD :

- *Promouvoir la nature en ville et la biodiversité*
- *Assurer l'insertion des constructions à leur environnement*
- *Conserver les haies qui drainent le territoire et les renforcer*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit définit des dispositions communes à toutes les zones du PLU en matière de plantations. Deux paragraphes abordent expressément le thème des plantations et des haies : « prescriptions végétales » et « clôtures ».

Le règlement graphique quant à lui inventorie un linéaire de haies ainsi que des arbres à protéger pour leur intérêt écologique et paysager. A cela s'ajoute des espaces à planter le long des espaces de grandes cultures.

Quant aux OAP de secteur, elles imposent des plantations nouvelles.

Contenu et justification : L'OAP permet d'interpeller les particuliers comme les aménageurs sur le rôle de la haie et sur le fleurissement.

Elle apporte en outre des informations sur l'utilité et la composition de la haie, d'un point de vue structurel ainsi que les essences qu'elle doit comporter. Elle informe aussi sur les essences à préconiser pour le fleurissement notamment des pieds de murs. L'accent est ainsi mis sur le végétal !

5.3.3 Justification de l'OAP sur les continuités écologiques

En vertu de l'article L.151-6.2 du code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Cette OAP permet de visualiser et mieux appréhender le fonctionnement écologique, les trames vertes, bleues et noires qui le structurent et rappelle toutes les mesures prises et à respecter pour assurer leur protection voire restauration. L'esprit des mesures vise à garantir le bon fonctionnement écologique du bourg.

Archiac présente des îlots et de belles propriétés agrémentées de parcs et jardins. Ces jardins et parcs sont souvent arborés avec de beaux et anciens sujets et sont clôturés de murets en pierre, convoité par les lézards. Le tout forme de petits corridors « urbains » à préserver et même conforter.

Le PLU est un précieux outil puisqu'il permet à la fois de mettre en place des dispositifs de conservation et de valorisation. Il permet également de sensibiliser.

Les parcs et jardins les plus remarquables sont ainsi repérés en vue d'en préserver les qualités végétales, la perméabilité et d'y interdire les nouvelles constructions d'habitation.

Les arbres, les éléments de petit patrimoine et en l'occurrence les murets sont également repérés en vue d'octroyer à la commune un droit de regard sur leur devenir et d'y instaurer un permis de démolir qui n'existe pas sur la commune.

L'OAP introduit aussi des mesures pour éviter la pollution lumineuse dans le respect d'une trame « noire » qui recoupe en grande partie les trames vertes et bleues. Il s'agit de limiter et penser l'éclairage pour limiter ses incidences néfastes sur l'environnement diurne.

5.3.4 Justification des OAP de secteur

Le projet de PLU comprend deux OAP de secteur dédiées au développement résidentiel

La commune a souhaité orienter ce développement à hauteur du bourg. Elle mise plus précisément sur un épaississement du tissu du bourg en mobilisant des terrains en friche aux entrées de bourg.

Le choix de ces secteurs découle en grande partie de leur situation géographique au regard des équipements du bourg (proximité Du collège) et des commerces (boulangerie, épicerie...) avec une desserte aisée par tous les réseaux y compris l'assainissement collectif.

L'aménagement de ces secteurs doit donc participer à augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg le tout dans un cadre privilégié.

A noter que la commune n'a pas pu intégrer tous les terrains de l'ancienne réserve d'urbanisation du PLU sur le secteur sud. Il s'agit d'opter pour un développement progressif en adéquation avec les besoins tels que définis dans le PADD et en compatibilité à la fois avec les objectifs de modération de consommation d'espace du SCOT et du législateur.

Le secteur est prioritaire et classé en 1AUh, le secteur 2 est quant à lui une réserve d'urbanisation classée en 2AUa pour un programme plus diversifié. Ce dernier devra toutefois être précisé à l'ouverture du secteur.

Localisation des secteurs à OAP à l'échelle du bourg (IGN)



Le contenu des OAP de secteur

L'orientation de secteur présente :

- **Le contexte du site**, ses principales caractéristiques et ses enjeux en matière d'aménagement et d'urbanisme ;
- **La description du parti d'aménagement accompagnée d'un schéma d'aménagement (illustration de principe) ;**
- **L'objectif de densité ;**
- **Un échéancier.**

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation aborde trois thèmes fondamentaux :

- Les principes de composition et morphologie urbaines

Leur contenu exprime l'organisation urbaine générale et la qualité architecturale recherchées :

- + L'organisation du bâti par rapport aux espaces publics (alignement, recul, etc.) ou aux autres constructions (sens de faitage, etc.) ;
- + La composition architecturale et les principes constructifs.

A noter, en fonction des secteurs et de leur configuration parcellaire, les OAP rentrent plus ou moins dans le détail afin de ne pas figer les projets au moment de la phase opérationnelle.

- Les principes de qualité paysagère et environnementale

- + L'organisation de la trame verte à l'échelle de l'opération, la place des espaces verts
- + La gestion des eaux pluviales
- + Le traitement paysager et l'aménagement de l'espace public et des franges
- + Le dégagement de vues vers les espaces naturels ou paysagers

- Les principes d'organisation viaire et déplacements :

Leur contenu localise et détaille les tracés de principe des voies organisant la desserte et les déplacements dans le secteur. Ces tracés de principe s'inscrivent dans le maillage viaire existant et devraient participer à la mise en œuvre de continuités pour désenclaver les secteurs et faciliter les déplacements. Ils peuvent concerner :

- + La préservation, la création et l'aménagement de cheminements en mode doux, piétons et/ou vélos,
- + La création de nouvelles voies, le prolongement et l'aménagement des voies existantes,
- + L'organisation du stationnement automobile

Le secteur 1

Le site et le programme

Le périmètre de l'OAP recouvre 0.87ha correspondant en grande partie à une ancienne prairie. Le site n'appartient à aucune zone protégée sur le plan environnemental et ne présente pas de présomption de zone humide. Il n'appartient pas non plus au périmètre de protection d'un monument historique.

Du point de vue du programme, il s'agit de créer un quartier résidentiel renforçant les capacités d'accueil du bourg notamment pour les jeunes ménages familiaux.

La desserte comme le raccordement aux réseaux devront s'opérer depuis le chemin communal et la route de Saint-Maigrin.

Le tout a vocation à s'inscrire dans une recherche à la fois d'optimisation des sols, d'économie d'énergie et de valorisation globale du cadre de vie. Il s'agit là de garantir le meilleur aménagement possible et pour cela, le site ne devra pas faire l'objet de plusieurs petites opérations. Par souci de cohérence d'ensemble, il conviendra de l'aménager via une opération d'ensemble ou par tranches successives.

La commune souhaite en outre profiter de ce projet pour diversifier son offre en logements, et se montre intéressée par des logements adaptés pour les jeunes ménages et éventuellement les seniors (donc de petite taille) dans un souci de mixité et de vitalité.

Le tout devrait être aménagé en priorité c'est à dire à court terme.

Le parti d'aménagement

Du point de vue des déplacements, la priorité consiste à créer une entrée principale le long du chemin communal en connexion avec la route de Saint-Maigrin. Au regard de la configuration du site, une voie traversante ne pourra pas être aménagée. En revanche, il faudra impérativement permettre une circulation piétonne continue avec une liaison douce se raccordant au chemin dans la profondeur et connectant le site au pôle du collège. Il ne s'agira pas pour autant de créer un quartier trop routier avec de larges avenues et des places de stationnement tout le long... au profit d'espaces publics et d'espaces verts créant du lien social.

Pour structurer le futur quartier, il est ainsi proposé de travailler la composition avec la végétation en présence. Il existe des arbres, des haies notamment en périphérie. Ces derniers devront être mis en valeur autant que possible d'autant qu'ils pourront servir également à la gestion des eaux pluviales. A noter que la pente du terrain invite au maintien et au renforcement des plantations en présence et au maintien d'espaces de pleine terre.

De même, il faudra fleurir le quartier, un travail sera notamment attendu sur les clôtures végétales et le traitement de la frange au contact de l'espace agricole via le renforcement voire la plantation d'une nouvelle haie bocagère jouant le rôle de filtre paysager. Attention cette haie devra être conservée dans les espaces communs de l'opération.

Enfin, le tout devra permettre de créer un quartier résidentiel avec de la mixité. L'OAP fixe ainsi un objectif de densité en conformité avec le SCOT de 15 logements par hectare (brut) minimum. Il s'agira surtout de répondre aux besoins de différents profils de ménages en particulier des jeunes ménages avec enfants.

Le secteur 2

Le site et le programme

Le projet mise sur la mobilisation d'une parcelle de prairie et d'un jardin qui forment une enclave dans le tissu actuel du bourg sur une emprise de 0.39ha. Là encore, ces terrains ne présentent pas de sensibilités écologiques particulières. En revanche, le secteur longe la RD 731 aux flux importants.

Le programme pourra porter sur du résidentiel mais ce secteur pourra néanmoins présenter de la mixité fonctionnelle. Au contact du restaurant actuel, le site peut présenter un intérêt pour de nouvelles activités de commerces ou de services de proximité. Il pourra donc s'agir d'y conduire une opération mixte alliant résidentiel et économie.

Le projet vise à privilégier l'aménagement d'une petite opération d'ensemble compte tenu de la taille limitée de ce secteur. Par souci d'optimisation et de cohérence, il ne pourra donc être aménagé qu'à l'occasion d'une seule opération d'ensemble (pas de scission possible).

Le parti d'aménagement

Il s'agit de se donner les moyens de mobiliser une enclave, là encore, la desserte n'est pas simple. Il faudra donc créer un accès sécurisé depuis la rue du Terrier prolongée d'une voie interne. Cette voie devra présenter un gabarit adapté à ses fonctions et aux besoins des différents services (SDIS, collecte déchets ménagers) mais il faudra éviter son sur-dimensionnement.

Au sein de l'opération, en cas de placettes en impasse là encore, il conviendra d'éviter d'imperméabiliser le tissu en prévoyant des possibilités de liaisons douces inter-quartier et à terme, il faudra que l'opération puisse être correctement connectée au reste du bourg et notamment à la parcelle voisine où se situe le restaurant.

Un travail est attendu à hauteur des espaces communs mais aussi des jardins. La commune attend notamment un effort sur le traitement paysager des abords de la route départementale, optant pour un retrait des constructions (minimum 8 mètres depuis l'emprise de la RD) laissant place à un espace naturel tampon végétalisé..

En outre, pour éviter de cloisonner l'entrée de ville, il sera demandé de ne pas construire sur toute la longueur un bâtiment mais de laisser quelques percées depuis l'intérieur du site vers l'extérieur en direction de la RD.

Les espaces verts seront à mettre en relation avec la gestion des eaux. Cette dernière qui devra être assurée à l'échelle de l'opération nécessitera peut être des espaces. Il s'agira alors de les mutualiser avec les espaces verts valorisant l'opération.

Enfin, là encore, la composition du futur quartier sera déterminante, il faudra à minima respecter le taux de densité minimum de 15 log/ha (brut) et éviter de créer un quartier auto-centré. L'OAP insiste sur l'importance de créer une greffe urbaine et donc un quartier qui soit bien ancré dans son environnement.

BILAN DES PROJETS EN ZONE AU ET ECHEANCIER PREVISIONNEL	SURFACE (ha)	POTENTIEL DE LOGEMENTS minimum
1AUh (secteur 1- SECTEUR PRIORITAIRE / 2025-2030)	0.87	13
2AUa (secteur 2) - SECTEUR MOYEN TERME / 2030-2035	0.39	6
TOTAL	1.26	19

EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORIENTATIONS DE SECTEURS

Secteur 1 : Route de Saint-Maigrin

Il s'agit d'un secteur prioritaire au regard de sa situation géographique au contact du bourg ancien, proche des équipements (collège, école, salle de sport) et de services (maison médicale) et de sa desserte optimale.

Il ne présente pas de contraintes majeures s'agissant d'un ancien terrain agricole.

Son aménagement nécessitera néanmoins de traiter la future frange urbaine avec attention et devra permettre d'augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg.

Les orientations sont les suivantes :

- Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements
- Assurer la gestion intégrée des eaux pluviales
- Traiter la frange agricole
- Végétaliser l'opération
- Garantir de la mixité en travaillant sur la composition urbaine : le projet devrait présenter une densité minimum de 13 log/ha.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Schéma



Légende

Contexte :

- Voie principale
- Voie secondaire
- Chemin
- Haie bocagère
- Arbre

Desserte :

- Accès groupé
- Voie de desserte interne
- Accès piéton et/ou cycle
- Cheminement doux
- Aire de stationnement

Paysage :

- Espace vert
- Haie bocagère
- Arbre
- Jardin (espace non aedificandi)
- Clôture végétale
- Ouverture paysagère

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)			
Zone AUh	Surface (ha)	Taux de densité Brute Minimum projeté	Nombre moyen de logements
Secteur 1AUh	0.87	15 log/ha	13

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORIENTATIONS DE SECTEURS

Secteur 2 : Rue du Terrier

Ce terrain correspond à une enclave en entrée de bourg nord-est. Le long de la route de Barbezieux, il s'inscrit au cœur d'une zone résidentielle et à côté d'un restaurant.

Il ne présente pas de sensibilité environnementale, en revanche, il est d'une part sensible sur le plan paysager et présente des contraintes de desserte (le long de la RD).

Il convient donc de bien encadrer les possibilités d'aménagement en vue à la fois d'assurer la fonctionnalité et sécurité du site et son insertion paysagère (vitrine).

Le projet consiste en outre à y permettre du développement résidentiel (priorité) accompagné éventuellement d'activités de commerces de détail ou services compatibles avec l'habitat dans la recherche de mixité.

Les orientations sont les suivantes :

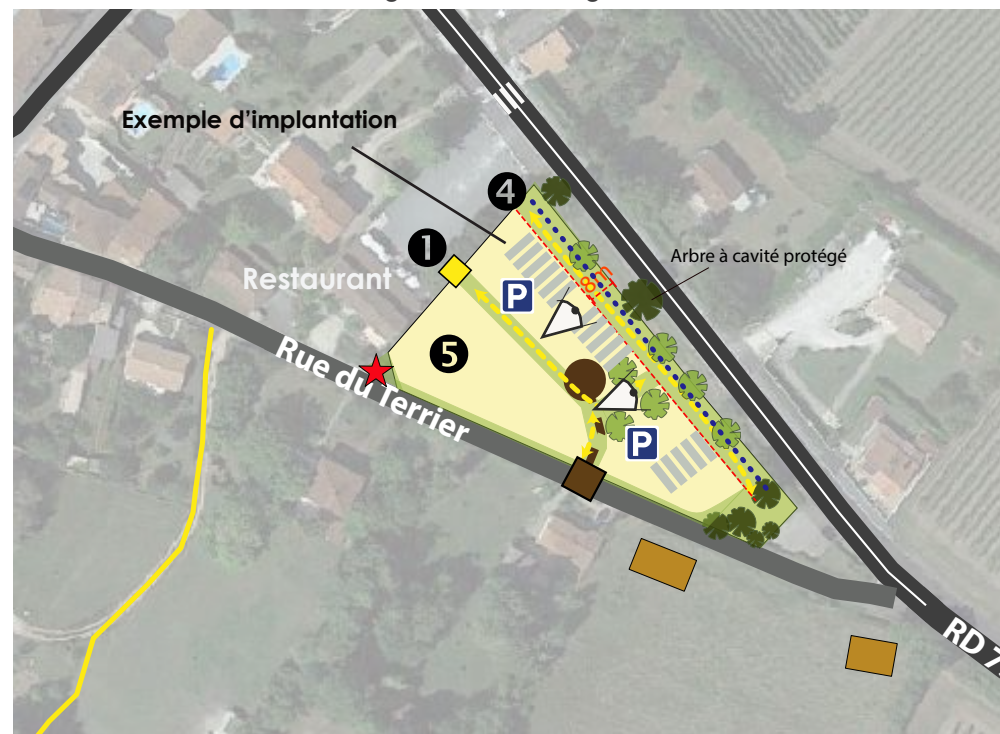
- **Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements** : les accès sont contraints et ne peuvent se réaliser que depuis la rue du Terrier
- **Traiter la frange urbaine coté RD 731** : Il s'agit d'une entrée de bourg dont l'aménagement doit participer à valoriser la commune
- **Conserver les arbres en présence**
- **Assurer la gestion intégrée des eaux pluviales**
- **Garantir de la mixité dans une opération urbaine réfléchie** : Sans un aménagement d'ensemble cohérent, au regard des contraintes notamment en termes d'accès le site ne présente que peu de potentiel. En outre, la commune a besoin de petits logements, son projet consisterait donc à orienter les aménageurs pour une opération de logements avec de petits logements voire de la mixité habitat + activité en rez de chaussée...

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

Zone AU	Surface (ha)	Taux de densité Brute Minimum projeté	Nombre de logements minimum
Secteur 2AUa	0.39	15 log/ha	6

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Schéma



Légende

Contexte :

- Voie principale
- Voie secondaire
- Chemin
- Haie bocagère
- Arbre

Desserte :

- Accès groupé
- Voie de desserte interne
- Accès piéton et/ou cycle
- Cheminement doux
- Aire de stationnement

Paysage :

- Espace vert
- Haie bocagère
- Arbre
- Jardin (espace non aedificandi)
- Clôture végétale
- Ouverture paysagère

6. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

THÈMES	ORIENTATIONS	ACTIONS	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial	1.1. Sauvegarder les ressources naturelles et la biodiversité	1.1.1. Participer à la protection et à la remise en état des continuités écologiques • Proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter les habitats et espèces associés à la Font de Jau • Préserver de l'urbanisation les zones humides et contribuer à leur remise en état • Protéger les boisements • Inventorier et protéger les éléments naturels relais que sont les haies, les arbres isolés au sein de la plaine agricole.. • Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité » :	Zonage : - Classer en zone N, les prairies de la Font de Jau, le long de la route de Châteauneuf - Classer en zone N, toutes les surfaces de boisements, le parc de l'ancien Château et le bois en limite avec Arthenac ainsi que les coteaux Est composés de jardins arborés. - Recourir aux espaces boisés classés pour protéger ces bois - Protéger les haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - Protéger les parcs et jardins au cœur de la zone urbanisée via un classement en zone naturelle ou au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et imposer de nouvelles plantations dans les futurs projets en zone AU via des espaces à planter - Créer un secteur Ne pour l'arboretum Règlement : - Interdire le dessouchage des haies et arbres inventoriés sauf situation exceptionnelle - Imposer un minimum de surface de pleine terre et la plantation des espaces libres dans les futures opérations d'ensemble - Imposer le maintien du caractère végétale et non imperméabilisé des parcs et jardins inventoriés en y interdisant les nouvelles constructions d'habitation et en y encadrant les extensions et les annexes. Orientation d'Aménagement et de Programmation : - Valoriser les espaces verts au sein des futures opérations d'aménagement d'ensemble (OAP de secteur) - Logique de renforcer les continuités vertes - Guider les aménageurs et habitants sur le rôle et le choix des plantations (OAP thématique)
		1.1.2. Garantir une bonne gestion des eaux et lutter contre l'imperméabilisation des sols • Privilégier le développement résidentiel dans les zones desservies par l'assainissement collectif • Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols	Zonage : - Créer un secteur Ne au droit de la STEP - Choisir des secteurs de développement résidentiel (1AUh et 2AUa) immédiatement raccordables au réseau public d'assainissement - Classer en zone N les passages d'eau, fond humide jouant un rôle de régulation des eaux du bourg Règlement : - Imposer le raccordement au réseau d'assainissement collectif pour les futures constructions - Rappeler l'obligation de traitement des eaux à la parcelle - Exiger un minimum d'espaces non imperméables, en espaces de pleine terre à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération de construction. Orientation d'Aménagement et de Programmation : - Imposer une gestion des eaux pluviales de qualité tant sur le plan technique qu'urbain dans toutes les futures opérations (OAP thématique)

THÈMES	ORIENTATIONS	ACTIONS	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial	1.2. Participer à la lutte contre le changement climatique	1.2.1 Économiser l'espace - Hiérarchiser l'enveloppe urbaine et mettre fin à l'urbanisation diffuse - Miser sur le réinvestissement du bâti existant - Faciliter la densification des parties actuellement urbanisées - Privilégier les opérations d'ensemble en extension et y imposer un taux de densité minimum - Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier	Zonage : - Contenir les limites de la zone U et ses secteurs, au droit des dernières constructions. Il s'agit de contenir le potentiel de construction en extension de l'urbanisation au profit du réinvestissement et de la densification. - Classer en zone A ou N en fonction de leur environnement les hameaux et écarts et repérer des bâtiments susceptible de changer de destination pour mettre fin à la dilution de l'urbanisation et au mitage. - Contenir les principales opérations de développement résidentiel à hauteur du bourg (zone AU) Règlement : - Faciliter la densification en levant toutes les dispositions réglementaires restrictives (limite d'emprise au sol, retraits obligatoires...) dans la zone U comme dans la zone AU - Autoriser dans la zone U les changements de destination - Autoriser dans la zone A et N les extensions et les annexes en vue de valoriser les constructions d'habitation existantes et éviter leur abandon Orientations d'aménagement et de programmation : - Imposer des objectifs de densité dans chaque opération d'ensemble dans le prolongement des exigences du SCOT soit 15log/ha (OAP de secteur et thématique)
		1.2.2. Relever le défi énergétique - Penser sobriété et efficacité énergétique : - Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les projets de constructions nouvelles d'habitation autant que pour les rénovations - Soutenir les projets de production d'énergies renouvelables locaux : - Promouvoir les alternatives aux véhicules thermiques	Zonage : - Choisir les zones de développement résidentiel U et AU au plus près des équipements et services (logique d'aire de proximité) en l'occurrence dans le bourg de Port d'Archiac (ville haute, centre historique) Règlement : - Alléger les règles d'implantation pour permettre de mieux prendre en compte les apports solaires... - Ne pas interdire le recours aux équipements et dispositifs d'énergies renouvelables (capteurs solaires...) mais imposer qu'ils s'insèrent harmonieusement sans altérer la qualité du bâti ancien et des paysages - Autoriser expressément les créations bioclimatiques - Rappeler aux futurs aménageurs (dans le cadre d'opération d'ensemble) de prévoir l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques. Orientations d'aménagement et de programmation : - Imposer un aménagement (implantations des constructions, tracé de la voirie...) le plus optimum du point de vue des apports solaires (OAP thématique) - Inciter aux implantations en continuité pour un habitat plus économe du point de vue énergétique (OAP thématiques) - Conseiller sur l'implantation des dispositifs individuels exploitant les énergies renouvelables comme des panneaux solaires, éolienne... (OAP thématique) - Imposer la mise en place de nouvelles liaisons douces dans les futures opérations d'ensemble (OAP de secteur) et privilégier le recours aux modes doux plutôt que la voiture pour les courtes distances... (OAP thématique)

THÈMES	ORIENTATIONS	ACTIONS	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial	1.3. Intégrer le facteur risques et les nuisances	- Prendre en compte les risques naturels liés aux mouvements de terrain - Conserver les sites d'exploitation agricoles à distance des futures zones de développement résidentiel et traiter les franges urbaines - Limitier le développement résidentiel aux abords des établissements sources de nuisances ou encore des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Zonage : - Maintenir en zone N les falaises (cavités) de la rue basse du Château - Retirer les zones de développement résidentiel des secteurs exposés aux risques et nuisances (exploitation agricole, coopérative, métallerie, abords de la RD 149...) - Classer les exploitations agricoles en zone A - Maintenir en zone N des espaces «tampon» entre zone résidentielle et terrains cultivés
	1.4. Conserver l'identité rurale du territoire	1.4.1. Sauvegarder les paysages emblématiques - Protéger les surfaces boisées, la trame de haies ainsi que l'ensemble des éléments de patrimoine naturel jouant le rôle de repères paysagers dans la plaine viticole - Préserver l'ambiance bocagère de la Font de Jau - Maintenir les cônes de vue et perspectives identitaires - Assurer l'insertion des constructions à leur environnement - Prendre garde à l'étalement urbain et notamment au développement linéaire de l'urbanisation au risque de banaliser l'espace notamment les entrées de bourg - Promouvoir les chemins de randonnées (découverte, loisirs et sport)	Zonage : - Classer en secteur Ap les terrains agricoles les plus dégagés et les plus sensibles sur le plan paysager, vues sur la ville haute, et perspectives sur les coteaux viticoles depuis la ville haute. - Mobiliser les enclaves au coeur de l'enveloppe du bourg plutôt qu'aménager en extension. Il s'agissait de réinterroger les développements prévus dans l'ancien PLU aux abords du lotissement des Roches (extrémité sud du bourg). Ce dernier a participé à un étalement urbain très conséquent en entrée de bourg en perturbant la lisibilité. - Classer les hameaux et écarts en zone A ou N où toute nouvelle construction est interdite en vue d'orienter le développement résidentiel dans le bourg - Protéger les surfaces boisées via les espaces boisés classés - Protéger les haies ainsi que les parcs et jardins dans la zone urbaine, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - Planter les franges des futures opérations pour faciliter l'insertion paysagère des constructions - Protéger les éléments de patrimoine (de l'îlot le long de la rue de Riveron... à l'élément de petit patrimoine) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme Règlement : - Proscrire toute construction et installation en secteur Ap - Imposer les principes d'implantation dans le bourg ancien (alignement en secteur Ua...) pour préserver les qualités urbaines du bourg ancien - Respecter les caractéristiques du bâti remarquable repéré au plan de zonage via des dispositions «conservatoire» au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - Encadrer la hauteur des constructions, dans le respect de l'existant et du tissu traditionnel sur les parties résidentielles, et dans un souci d'insertion pour les autres secteurs notamment pour les bâtiments agricoles. - Encadrer l'aspect extérieur des constructions en vue de préserver l'harmonie des paysages - Encadrer les travaux sur les éléments de patrimoine repérés - Exiger de nouvelles plantations
		1.4.2 Conserver et valoriser le patrimoine bâti - Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation : - Protéger et promouvoir les constructions emblématiques et les éléments de petit patrimoine - Réaménager les espaces publics du cœur de bourg, la place du Champ de Foire et la place de la Mairie - Mettre en valeur et sécuriser les entrées de ville	Orientation d'Aménagement et de Programmation : - Imposer des aménagements de qualité en travaillant sur la forme urbaine et sur les espaces verts (OAP thématiques) - Préconiser des mesures de «bon sens» lors de travaux sur le bâti traditionnel (OAP thématique) en vue d'en conserver les qualités architecturales - Sensibiliser à l'importance du bon traitement des clôtures (OAP thématique)

THÈMES	ORIENTATIONS	ACTIONS	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
2. Animer le territoire et valoriser le cadre de vie : le défi humain	2.1 S'affirmer en tant que centralité «relais» dans l'armature urbaine du territoire de la CDCHS	- Défendre sa place de centralité « relais » en assurant le renouvellement des générations et en accueillant de nouveaux habitants - Relancer la croissance démographique et dépasser les 800 habitants à courte échéance - Produire environ 5 logements par an et diversifier l'offre pour répondre aux besoins de tous	Zonage : - Urbaniser en priorité le bourg , à proximité des services et des équipements - Privilégier les extensions sous forme d'opérations groupées via la zone AU pour optimiser l'espace - Retirer les anciennes zones AU qui s'étendaient en longueur notamment le long de la route de Saint-Maigrin Règlement : - Permettre la densification des parties actuellement urbanisées de la zone U en levant les éventuels obstacles (limite d'emprise, retraits...) Orientations d'aménagement et de programmation : - Imposer un travail sur la forme urbaine et la taille des lots (OAP de secteur + OAP thématique) - Éclaircir sur les possibilité et l'intérêt de la densification de l'enveloppe (OAP thématique)
	2.2 Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie	2.2.1 Continuer à adapter et moderniser l'offre en équipements - Se donner les moyens de valoriser et développer l'offre en équipements - Assurer le bon fonctionnement du groupe scolaire - Soutenir la dynamique associative locale 2.2.2 Porter un projet favorable au maintien des commerces et services de proximité - Assurer la mixité du bourg historique et y maintenir des activités complémentaires avec celles de la ZA du Tonneau - Se donner les moyens de conserver l'offre de santé et les services pour l'enfance 2.2.3 Poursuivre les projets initiés dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » pour revitaliser le bourg - Valoriser et conforter le rôle de pôlarité commerciale de la place du Champ de Foire - Viser à rapprocher les zones de développement résidentiel des sites d'attraction (équipements, services, zone d'emploi) - Promouvoir les déplacements doux dans le bourg et les liaisons douces inter-communales - Mieux réguler et répartir le stationnement dans le centre bourg	Zonage : - Concentrer les zones U et AU dans le bourg au plus près des équipements - Consacrer les pôles d'équipements en secteur Ue pour en assurer le bon fonctionnement et si besoin l'extension - Prévoir des espaces pour créer de nouveaux stationnements via les emplacements réservés - Incrire au plan de zonage les chemins à protéger Règlement : - Garantir la mixité du secteur Ua et consacrer le secteur Ub au résidentiel où les commerces de proximité ne seront pas autorisés. La commune porte plusieurs projets en secteur Ua visant à réinvestir de vieux bâtiments (exemple ancienne perception) pour des services (MAM) ou des associations. - Imposer du stationnement dès qu'un projet prévoit la création de logements Orientations d'aménagement et de programmation : - Imposer dans les futures opérations une diversification de l'offre en logements ou une offre orientée pour l'accueil de familles - Imposer la création de liaisons douces dans les futures opérations (OAP secteur et thématique) - Imposer une réflexion sur le stationnement au sein des futurs quartiers (OAP thématique)

THÈMES	ORIENTATIONS	ACTIONS	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
2. Animer le territoire et valoriser le cadre de vie : le défi humain	2.3 Affirmer le rôle de polarité économique de la commune	2.3.1 Garantir le maintien voire le développement des activités existantes - Soutenir la filière viti-vinicole - Finaliser l'aménagement de la ZA des Tonneaux - Intégrer les grandes entreprises isolées - Développer le potentiel touristique de la commune	Zonage : - Créer un secteur Uy pour tenir compte des distilleries professionnelles à distinguer des activités agricoles de la zone A - Créer un secteur Uy sur les entreprises artisanales et industrielles isolées, - Créer un secteur 2AUy pour tenir compte des projets d'extension (déclouaison) de l'entreprise route de Châteauneuf - Créer un secteur spécifique Nt pour tenir compte des activités liées au tourisme comme le camping et le logis - Afficher au plan de zonage les sentiers de randonnées en vue de les pérenniser Règlement : - Tolérer les changements de destination pour des activités d'hébergement touristique ou restauration dans le secteur Nt1 - Encadrer les destinations pour distinguer la zone commerciale d'entrée de bourg des autres sites d'activités industrielles. A noter, les grandes entreprises artisanales du bâtiment relèvent de la destination «industrie» au regard du code de l'urbanisme - Encadrer les constructions et l'accueil du public en secteur Ne (sites naturels attractifs de la commune)
		2.3.2 Soutenir l'activité agricole - Assurer la pérennité des exploitations agricoles - Lutter contre l'artificialisation des surfaces agricoles de l'urbanisation notamment dans la plaine. - Traiter les franges urbaines au contact des espaces de vigne - Soutenir les projets de diversification	Zonage : - Contenir les zones U et AU pour réduire la consommation de terres agricoles - Classer en zone A ou N les terres exploitées et les bois - Classer en zone A toutes les exploitations agricoles - Classer en zone A tout ou partie les hameaux comprenant encore des exploitations agricoles - Repérer les anciens bâtiments susceptibles de changer de destination pour prendre en compte les projets de gîte des agriculteurs Règlement : - Proscrire les clôtures en dure au contact des terrains agricoles au profit de clôtures végétales Orientation d'Aménagement et de Programmation : - Imposer de nouvelles plantations aux abords des franges agricoles(OAP thématique)

6.2.1 Nomenclature des zones et secteurs du règlement

Les zones, secteurs et sous-secteurs du PLU

Destination des zones		Destination des zones/secteurs	
Zone « urbaine » (U)	Peuvent être classés en zone urbaine, 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 (article R151-18)	Ua	Secteur de la zone urbanisée mixte du bourg, centralité de la commune
		Ub	Secteur de la zone urbanisée à dominante résidentielle
		Ue	Secteur de la zone urbanisée dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics
		Ux	Secteur de la zone urbanisée dédié aux activités économiques mixtes (commerces, artisans, industries...)
		Uy	Secteur de la zone urbanisée dédié aux activités économiques à dominante industrielle
		Uyv	Sous-secteur de la zone urbanisée dédié aux activités économiques industrielles de la filière viti-vinicole
Zone « à urbaniser » (AU)	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou à long terme (article R151-20)	1AUh	Secteur de la zone à urbaniser dédié au développement résidentiel à court terme
		2AUa	Secteur de la zone à urbaniser dédié à une opération mixte ou résidentiel à moyen terme
Zone « agricole » (A)	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22)	A	Zone agricole
		Ap	Secteur de la zone agricole protégé (cône de vue remarquables ou emblématiques, plaine)
Zone « naturelle et forestière » (N)	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de la prévention des risques majeurs (article R151-24)	N	Zone naturelle (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques locales, dentelle de boisements...)
		Ne	Secteur de la zone naturelle dédié aux équipements collectifs ou à des services publics
		Nt	Secteur de la zone Naturelle dédié aux activités de loisirs et de tourisme (camping)

6.2.2 La zone « urbaine » et ses secteurs

La définition des zones « urbaines » est précisée à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme en vertu duquel « *peuvent être classés en zone urbaine, 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 U est donc une zone qui peut admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire d'Archiac, elle comprend 4 secteurs. Ces secteurs découlent de choix liés à la morphologie du tissu et ses qualités architecturales, et surtout à la destination des constructions et aux activités en présence.

C'est par ailleurs, une zone dont les dispositions réglementaires visent à atteindre les objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme comme la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, la sécurité et la salubrité publiques, la qualité urbaine, architecturale et paysagère...

- **Le secteur Ua**, correspond **au bourg d'Archiac** qui incarne la centralité du territoire, avec de la mixité fonctionnelle regroupant au delà du résidentiel, des équipements, des services et des commerces... En outre, Il présente un tissu principalement compact et dense et du bâti d'intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et valoriser.
- **Le secteur Ub**, concerne **les extensions pavillonnaires** qui se sont développées à la ceinture du bourg ancien. Il se compose principalement de constructions de la seconde moitié du XX^{ème} siècle jusqu'à aujourd'hui, de moindre intérêt patrimonial comparé au secteur Ua. Ce secteur Ub est principalement orienté vers l'habitat avec moins de mixité qu'en Ua. Il s'agit de préserver les qualités résidentielles de ces secteurs et de ne pas concurrencer la centralité qu'incarne le cœur de bourg.
- **Le secteur Ue**, spécifiquement prévu pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Il identifie sur le territoire les pôles constitués par le collège et les équipements sportifs (piscines, terrain rugby...).
- **Le secteur Ux**, spécifiquement prévu pour la zone d'activités du Tonneau et ses abords où sont implantées des activités variées, de l'entreprise industrielle (tonnellerie), au commerce (petite surface commerciale) et service (assurances, banque...)

- **Le secteur Uy**, spécifiquement prévu pour les activités économiques à caractère industriel et au commerce de gros. Il s'agit de l'entreprise de métallerie et de la coopérative. A noter qu'elle comprend un sous-secteur Uyv pour les activités en lien avec la filière viti-vinicole en l'occurrence, une distillerie.

Le secteur Ua**Les critères de définition du secteur Ua**

- Le secteur Ua incarne la centralité de la commune, c'est à dire le bourg. Il est donc résidentiel mais revêt également de multiples fonctions (services, équipements, commerces, artisanat de proximité...).
- Du point de vue morphologique, ces quartiers résidentiels recouvre **un tissu résidentiel compact**
- Il présente par ailleurs **de l'habitat traditionnel relativement ancien** (majoritairement du XIXème siècle, à la première moitié du XXème siècle) et de bonne qualité architecturale.

Les enjeux du secteur

Le secteur Ua désigne des **parties urbanisées** où les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés, c'est un **secteur évolutif dont le bâti doit pouvoir être mise en valeur**.

C'est en outre un **secteur historiquement mixte qui regroupe** habitat, services et petits commerces (mairie, école, église, restaurant...), une caractéristique essentielle à la qualité de centralité et au cadre de vie.

Le potentiel constructible offert dans ce secteur est quant à lui limité. En effet, c'est un secteur assez dense et compact (à l'image du quartier du Port) et s'il existe quelques terrains « résiduels libres » (que l'on peut qualifier de « des dents creuses »), ces espaces « non bâtis » sont le plus souvent des jardins ou des parcs indissociables des constructions principales et peu adaptés à l'accueil de nouveaux bâtiments comme sur les bords de la Charente. Quant aux capacités de mutation, il s'agit d'un secteur qui a pu présenter des possibilités mais à ce jour, il n'existe plus d'anciennes boutiques à réinvestir, seuls quelques anciens ateliers artisanaux et grandes dépendances.

Le secteur Ua se caractérise également par du **bâti d'intérêt patrimonial** qui justifie d'une attention particulière en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur pour en préserver les qualités. Il est intégralement dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ua

Le règlement du secteur Ua et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

- **Hiérarchiser l'enveloppe urbaine et mettre fin à l'urbanisation diffuse**
- **Faciliter la densification des parties actuellement urbanisées**
- **Miser sur le réinvestissement du bâti existant**
- **Valoriser et conforter le rôle de pôlarité commerciale de la place du Champ de Foire**
- **Assurer la mixité du bourg historique et y maintenir des activités complémentaires avec celles de la ZA du Tonneau**

Délimitation du secteur Ua (source : Zonage du PLU)**Extrait du règlement graphique**

■ Secteur Ua



Le secteur Ua correspond au bourg ancien incarnant la centralité du territoire.

Il s'agit d'un secteur qui regroupe à la fois de l'habitat, des services (EPHAD), des équipements (mairie, SDIS, Dojo...) et des commerces (restaurant, boulangerie, coiffeur, pharmacie, garage...).

Ce secteur recouvre l'emprise du bourg ancien depuis son entrée à hauteur de la route de Cognac//Barbezieux jusqu'à la rue du Riveron entrée, historique sud de la commune.

Il englobe le noyau du bourg ancien, les abords des voies de communication historiques (rue basse du château, rue Agrippa d'Aubigné, rue du Riveron, rue Catherine d'Archiac). Il présente deux espaces publics centraux, l'ancien champ de foire et la place de la mairie autour desquelles se concentrent les principales activités de commerces et des équipements.

Le projet consiste à assurer la vitalité de centre historique.

Le secteur Ub

Les critères de classification en secteur Ub



- Le secteur Ub est un secteur **très largement résidentiel**.
- Il correspond **aux quartiers plus récents à la périphérie du secteur Ua du coeur de bourg**. Il englobe ainsi des constructions qui découlent d'opérations individuelles ou groupées (lotissement) formant un **tissu à dominante pavillonnaire de faible à moyenne densité** (à peine 10 log/ha).
- Il présente d'un point de vue architectural et urbain une **moindre valeur patrimoniale puisque le modèle dominant est le pavillon classique**.

Les enjeux du secteur

Le secteur Ub désigne des parties urbanisées où **les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés**. Le potentiel constructible offert dans ce secteur est plus important que dans le secteur Ua compte tenu du caractère aéré du tissu urbain et de la taille des parcelles. Les **enjeux de densification** via « le comblement des dents creuses » y sont donc plus forts que dans le secteur Ua tandis que les capacités de mutation sont quasi nulles, le tissu étant principalement déjà résidentiel.

Au regard des caractéristiques morphologiques, **les extensions ont vocation à être plus horizontales que verticales, la hauteur des constructions** existantes se limitant à du R+1.

Le secteur Ub caractérise également un **tissu assez « banalisé »** sans véritable caractère ni attrait architectural. **Il s'agit également d'habitations parfois de moyenne qualité énergétique**. Le PLU a donc vocation à faciliter leurs évolutions dans une logique de valorisation ou encore de performances énergétiques.

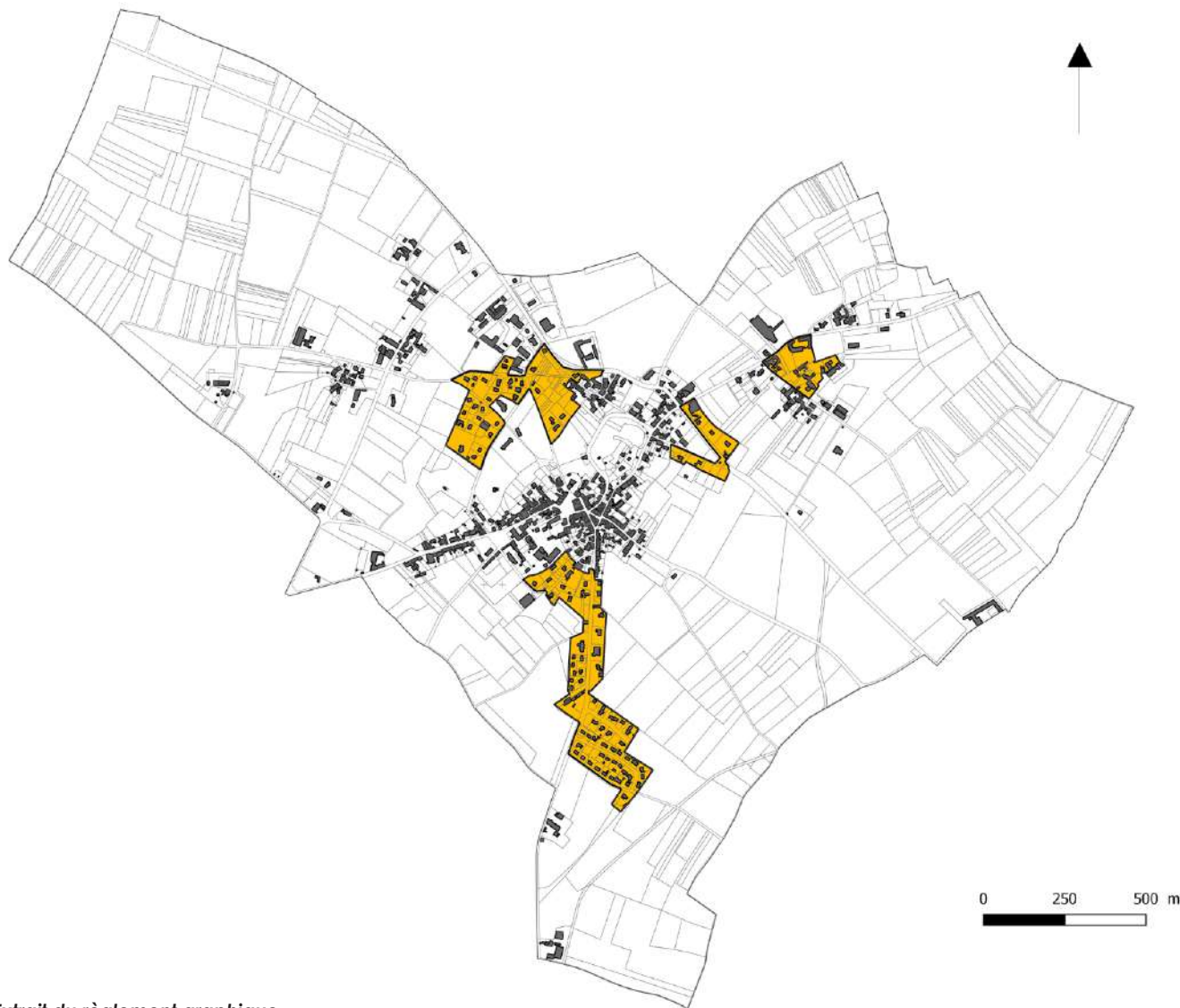
S'il n'existe que peu de contraintes, la densification de ce secteur sans précautions pourrait toutefois engendrer des difficultés en termes de gestion des eaux pluviales ce qui justifie d'y limiter l'imperméabilisation des sols ou encore de stationnements conduisant à réglementer le nombre de places par nouveau logement...

Attention, le secteur Ub affiche quelques extensions correspondant principalement à des terrains en cours de construction... Ex : lotissement à Saint-Saturnin

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ub

Le règlement du secteur Ub et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

- **Faciliter la densification des parties actuellement urbanisées**
- **Prendre garde à l'étalement urbain et notamment au développement linéaire de l'urbanisation au risque de banaliser l'espace notamment les entrées de bourg**

Délimitation du secteur Ub (source : Zonage du PLU)

Le secteur Ub s'étend sur 20ha.

Il s'agit du plus grand secteur de la zone urbanisée sur la commune.

Il se concentre sur les quartiers à dominante résidentielle à la périphérie du bourg centre recoupant le tissu ancien et historique tandis que le secteur Ub lui se compose davantage de maisons plus récentes.

Il englobe notamment le lotissement de l'entrée de bourg.

Il découle d'une urbanisation récente (depuis la moitié du XXème siècle) générant un fort étalement (en l'occurrence linéaire de l'urbanisation).

A noter qu'il englobe également le cœur du hameau de Saint-Pierre présentant quelques possibilités d'intensification.

Extrait du règlement graphique

 Secteur Ub

Le secteur Ue

Les critères de classification en secteur Ue



- Le secteur Ue vise à préserver la destination de pôles d'équipements. Il s'agit d'un secteur spécialisé, dont le règlement écrit, à la différence des précédents secteurs, Ua ne prévoit pas de possibilité de mixité des fonctions et destinations ou encore du secteur Ub, ne permet pas de développement résidentiel. Il s'agit de conserver des espaces en vue de répondre aux besoins du bon fonctionnement des équipements (stationnement, desserte...) et éventuellement de permettre leur extension sans risque d'incompatibilité et notamment de conflits de voisinage avec l'habitat (bruit de la salle des fêtes, gêne des stationnements...).
- Le secteur Ue peut ainsi contenir des équipements publics : salle des fêtes, salle de sport... mais au delà tout ce qui est nécessaire au fonctionnement des services publics, tel que, les installations et constructions nécessaires pour le fonctionnement des réseaux (château d'eau, transformateur...).
- Au plan morphologique, le bâti correspondant à ces équipements répond à des caractéristiques particulières. Les enjeux sont principalement fonctionnalistes.

Les enjeux du secteur Ue

Le secteur Ue répond essentiellement à l'objectif de préserver la destination du complexe sportif de la commune qui constitue un pôle d'équipements sportif. La salle multisports a des besoins particuliers en termes d'emprise, de stationnement et de fonctionnement qui ne sont pas compatibles avec le résidentiel (nuisances sonores...).

Le secteur Ue a vocation à garantir la pérennité et la fonctionnalité des équipements dans le temps

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ue

Le règlement du secteur Ue et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

- **Se donner les moyens de valoriser et développer l'offre en équipements**
- **Assurer le bon fonctionnement du groupe scolaire**

Délimitation du secteur Ue (source : Zonage du PLU)

Le secteur Ue est relativement grand sur le territoire puisqu'il recouvre plus de 4ha.

Il retranscrit bien l'une des caractéristiques d'Archiac puisque la commune est un pôle d'équipements local.

En effet, elle accueille un groupe scolaire avec un collège ainsi qu'un complexe sportif avec une piscine.

Le tout forme deux pôles correspondant au secteur Ue. Le projet consiste à les consacrer, éviter les conflits de voisinage ou d'usage, assurer une bonne fonctionnalité et accessibilité pour les usagers...

A noter que la commune y porte un projet de chaufferie bois pour desservir les équipements.

Les secteurs Ux, Uy et le sous-secteur Uyv

Les critères de classification



- Le secteur Ux correspond à la zone d'activités du Tonneau et à ses abords (entrée de bourg) avec ses activités de commerces, services, ses artisans...
- Le secteur Uy quant à lui est spécialisé pour les activités industrielles principalement du bâtiment et il contient un sous-secteur pour tenir compte des activités de la filière viti-vinicole plus exactement de distilleries professionnelles.
- Certaines activités sont implantées depuis longue date sur la commune et occupent des emprises qui méritent d'être prises en compte dans le PLU à l'image de la métallerie route de Châteauneuf, de la coopérative et d'une distillerie
- Les activités en présence sont pérennes
- Les bâtiments répondent principalement à des logiques fonctionnelles
- Il s'agit d'activités qui ont des besoins spécifiques en termes de surface, de desserte (poids lourds) et de stationnements et qui ne sont pas compatibles avec le résidentiel.

Les objectifs du secteur

- Les enjeux du PLU consistent à garantir la fonctionnalité, la desserte et la lisibilité des sites d'activité le tout dans une logique de spécialisation pour éviter une dilution des activités et surtout leur délocalisation vers des zones en de hors de la commune et même au delà de la CDC
- Il s'agit néanmoins de bien encadrer les destinations et sous-destinations. En l'occurrence le secteur Uy concerne des activités qui relèvent de destination industrielle (artisanat du bâtiment), entrepôts, services aux entreprises et commerce de gros (coopérative) tandis que le secteur Ux correspond à davantage à l'entrée de bourg et ses activités économiques diversifiées (services, commerces, artisans...)

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Uy

Le règlement du secteur Uy et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

- **Soutenir la filière viti-vinicole**
- **Finaliser l'aménagement de la ZA des Tonneaux**
- **Intégrer les grandes entreprises isolées**

Délimitation des secteurs Ux, Uy et sous-secteur Uyv (source : Zonage du PLU)

Le secteur Ux correspond à la zone d'activités marquant l'entrée nord ouest du bourg, depuis « la ville basse ». Il s'agit d'un ensemble d'activités diverses et variées implantées depuis plus ou moins longue date. Le secteur intègre toutes les constructions, aire de stationnements, et aide de stockage (dont une consé- quente).

A noter qu'Archiac est l'une des rares communes locales à accueillir une zone d'activités communau- taire, la ZA du Tonneau cette dernière intégrant une petite surface commerciale, une banque, des entre- pôts...

Ce secteur Ux est intégralement aménagé et presque comblé.

A noter la présence d'une habitation historique, du coté sud, qui n'intègre pas le secteur Ux au profit du secteur Ub. Il s'agit d'un grand pavillon. Il ne figure pas dans la zone où l'habitat est proscrit.

Le secteur Uy correspond sur la commune à la Mé- tallerie et à la coopérative de Saint-Pierre. Deux sites d'activités industrielles pérennes pour lesquels le PLU ne prévoit pas d'extension. Les projets à venir de- vraient porter sur les emprises actuelles des entreprises.

Enfin le secteur Uyv s'étend au droit d'une distillerie professionnelle portant un projet d'extension dans le prolongement des installations existantes (projet de bâtiments pour les cuves).

6.2.3 Délimitation de la zone « à urbaniser »

Critères généraux de délimitation

La définition des zones « à urbaniser » repose sur l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier énonce que les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le Code de l'Urbanisme précise que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :

- a) Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- b) Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP et, le cas échéant, le règlement.

Le présent projet affiche trois secteurs en zone AU :

- Le premier est dédié principalement au développement résidentiel à court terme : 1AUh
- Le second est une réserve d'urbanisation pour permettre un projet potentiellement mixte (alliant du résidentiel et des activités de commerces et services) : 2AUa
- Le troisième est également une réserve d'urbanisation pour permettre l'extension d'une grosse entreprise de maçonnerie implantée sur la commune : 2AUy

Éléments de justification relatifs au secteur AU

Le PADD détermine des objectifs de développement résidentiel qui se traduisent par l'instauration de deux secteurs AU.

Ces derniers ont été choisis au regard de leur situation très stratégique à proximité des équipements et au sein du tissu urbain et de leur desserte. Leur aménagement permettra d'étoffer et d'épaissir le tissu du bourg. Le premier secteur, que l'on peut qualifier de prioritaire correspond au secteur 2AUa; Il s'agit d'une ancienne réserve d'urbanisation de la commune qui a vocation à accueillir une opération résidentielle. Sa situation

transversale à proximité du pôle scolaire (collège, école, salle de sport) et des services (pôle médical, route de Saint-Maigrin) en font un espace particulièrement intéressant pour le développement résidentiel. En outre, les réseaux sont tous présents et il s'agit d'un ancien terrain agricole dont les sensibilités environnementales sont moindres (cf, évaluation environnementale).

Le secteur 2AUa quant à lui, correspond à deux parcelles aujourd'hui enclavées dans le tissu urbain. Elles présentent une forme en triangle le long de la route départementale. Actuellement en zone U, elles n'ont pas donné lieu à de projets de construction. En fait les contraintes en présence, notamment en termes de desserte, ne facilitent pas leur aménagement. Le PLU est donc l'occasion de parvenir à sortir une opération sur ce secteur via des aménagements mutualisés (accès, traitement paysager). En outre, le secteur situé en entrée de bourg au contact de commerces pourrait donner lieu à une opération mixte mais le tout mérite une attention particulière. En effet, il faut garantir un aménagement sécuritaire des accès et qualitatif de la vitrine le long de la route départementale.

Le projet consiste donc d'une part à n'ouvrir le secteur 2AUa qu'une fois le premier secteur 1AUh aménagé pour maîtriser le développement résidentiel de la commune dans le temps et d'autre part qu'à l'appui d'un projet mixte ou résidentiel bien pensé tant sur le plan sécuritaire que paysager permettant d'optimiser l'espace.

Pour rappel, l'article L153-31 prévoit ainsi que «Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 4° d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.»

L'article L153-38 quant à lui stipule que : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. dans les moins de 6 ans à l'issue de l'approbation du PLU. Il s'agit là de recourir au dispositif actuel de l'article prévoyant la possibilité d'ouverture des secteurs sous réserve de leur motivation »

La zone AU et ses secteurs 1AUh et 2AUa

Les critères de classification en zone AU



- Le secteur 1AUh vise à conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg à court terme. Le secteur 2AUa peut en outre accueillir des activités économiques comme dans le bourg ancien. Sa situation aux portes du bourg ancien et au contact du restaurant en font un site susceptible de recevoir de la mixité.
- La zone AU s'inscrit en principe dans l'épaisseur ou dans la continuité du bourg. Dans le présent projet, il porte sur des terrains dont l'aménagement permettra d'épaissir le tissu du bourg.
- Elle correspond le plus souvent à des emprises stratégiques de par leur situation, la proximité des équipements et services, leur facilité de desserte...
- Il s'agit d'emprises conséquentes dont l'aménagement nécessite une réflexion d'ensemble ainsi que la création ou des extensions de voirie et de réseaux.
- Son aménagement peut participer à la recomposition du tissu urbain dans un souci d'optimisation et de valorisation de l'espace et/ou à la redéfinition durable des franges urbaines.
- Le secteur 1AU correspond au secteur prioritaire d'aménagement, il est donc ouvert à l'urbanisation immédiatement. Le secteur 2AU est voué à une urbanisation à plus long terme (dans les 6 années qui suivent l'approbation du PLU). Son ouverture à l'urbanisation est motivée dans le cadre d'une procédure d'adaptation du PLU.

Les principaux enjeux

La zone AU désigne des terrains qui ont vocation à faire l'objet d'aménagements d'ensemble pour y optimiser l'espace et les réseaux. Un aménagement rationnel qui devra également répondre à des exigences de qualité environnementale, paysagère et urbaine.

Les futures constructions devront ainsi s'intégrer harmonieusement à leur environnement, respecter l'identité locale, sans impacter le fonctionnement écologique du territoire et répondre aux enjeux d'économie des sols. A cet effet, le règlement de la zone AU renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation qui s'imposeront dans un rapport de compatibilité, aux aménageurs (se référer aux justifications des orientations d'aménagement). Ces dernières portent une attention particulière à la forme urbaine (mixité et densité) ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales, aux déplacements et à l'insertion paysagère des futures opérations.

Les orientations du PADD poursuivies

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- **Privilégier les opérations d'ensemble en extension et y imposer un taux de densité minimum**
- **Défendre sa place de centralité « relais » en assurant le renouvellement des générations et en accueillant de nouveaux habitants**
- **Relancer la croissance démographique et dépasser les 800 habitants à courte échéance**
- **Produire environ 5 logements par an et diversifier l'offre pour répondre aux besoins de tous**
- **Viser à rapprocher les zones de développement résidentiel des sites d'attraction (équipements, services, zone d'emploi)**

Délimitation des secteurs 1AUh et 2AUa (source : Zonage du PLU)

Les secteurs AU à vocation résidentielle sont accolés au tissu du bourg, aux portes plus précisément du bourg ancien incarnant la centralité du territoire.

Le secteur 1AUh, présente une emprise urbanisable d'un peu plus de 0.8ha dédié à une opération d'aménagement d'ensemble pour du résidentiel et à court terme. Cette emprise appartenait déjà à une zone AU dans le précédent PLU a déjà fait l'objet de projets. Son intérêt réside dans sa situation géographique entre les équipements et la route de Saint-Maigrin et son cabinet médical. Son urbanisation participerait à étoffer et épaissir le tissu urbain du bourg au plus près du centre-bourg.

L'autre secteur 2AUa de 0.4ha est également dédié à une opération d'aménagement d'ensemble pour du résidentiel et éventuellement des activités de commerces et de services. En effet, sa situation en entrée de bourg le long d'un axe structurant est un atout. Cette emprise appartenait à la zone Ub dans le précédent PLU. Le projet consiste à reconduire la constructibilité mais à l'encadrer davantage dans une logique notamment d'économie des sols (taux de densité) et d'insertion. Les abords de la RD 731 sont sensibles. Son urbanisation participerait à optimiser l'espace, épaissir le tissu là encore et à qualifier l'entrée de bourg.

Le secteur 2AUy

Les critères de classification en zone AU



- Le secteur 2AUy vise à tolérer l'extension à moyen terme d'une grande entreprise artisanale déjà installée sur la commune.
- Le secteur s'inscrit donc dans le prolongement du site d'activité classé en Uy.
- Il s'agit d'emprises conséquentes dont l'aménagement nécessite une réflexion d'ensemble ainsi que la création ou des extensions de voirie et de réseaux.
- Son aménagement peut participer à la recomposition du tissu urbain dans un souci d'optimisation et de valorisation de l'espace et/ou à la redéfinition durable des franges urbaines.
- Le secteur 2AU est voué à une urbanisation à moyen terme (dans les 6 années qui suivent l'approbation du PLU). Son ouverture à l'urbanisation est motivée dans le cadre d'une procédure d'adaptation du PLU (modification ou révision).

Les principaux enjeux

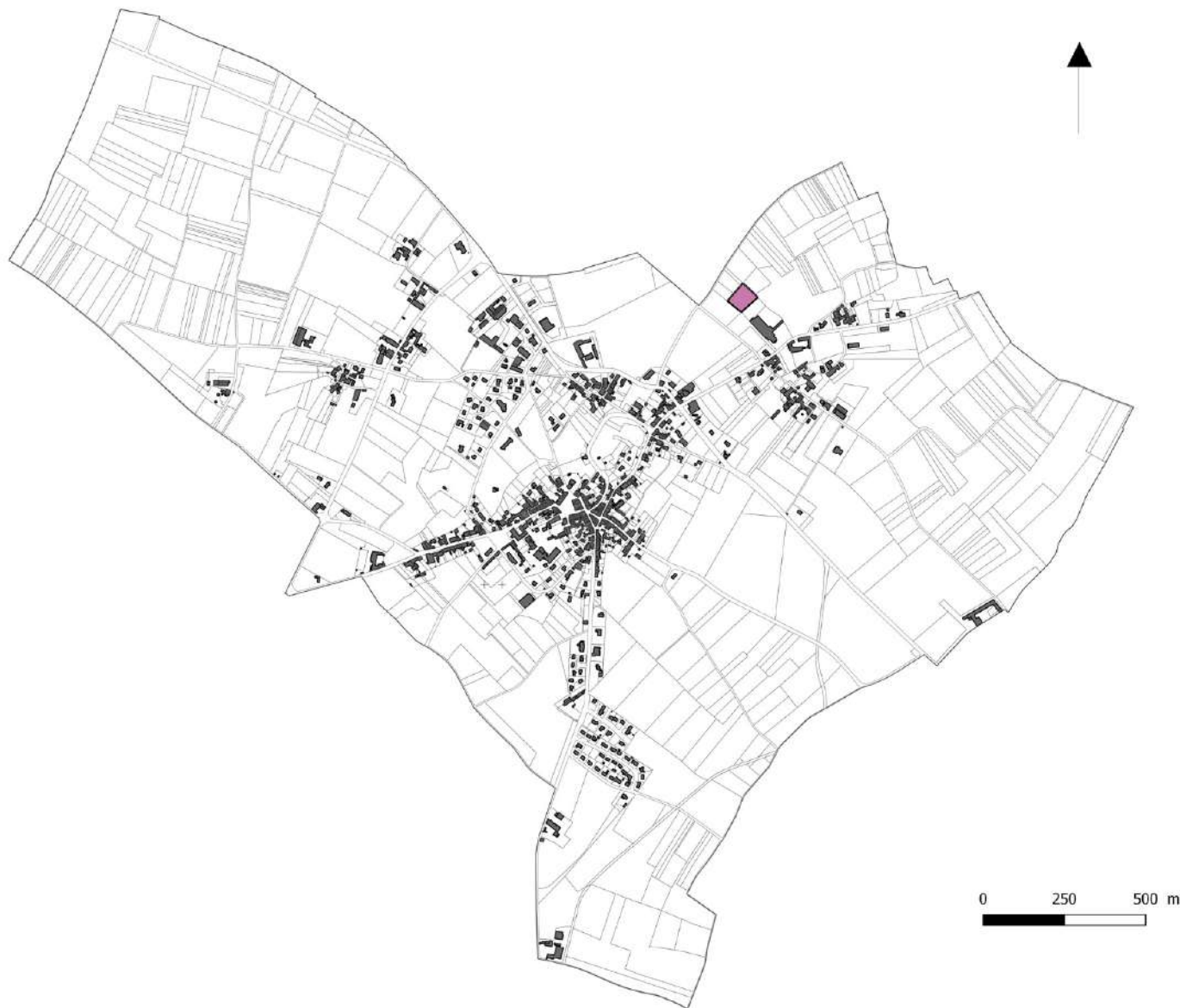
La zone AU désigne des terrains qui ont vocation à faire l'objet d'aménagements d'ensemble pour y optimiser l'espace et les réseaux. Un aménagement rationnel qui devra également répondre à des exigences de qualité environnementale, paysagère et urbaine.

Les futures constructions devront ainsi s'intégrer harmonieusement à leur environnement, respecter l'identité locale, sans impacter le fonctionnement écologique du territoire et répondre aux enjeux d'économie des sols. A cet effet, à l'ouverture de la zone, le secteur fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui s'imposera dans un rapport de compatibilité, aux aménageurs (se référer aux justifications des orientations d'aménagement).

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur 2AUh

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- **Intégrer les activités artisanales et industrielles isolées et leurs besoins**

Délimitation du secteur 2AUy (source : Zonage du PLU)

Le secteur 2AUy est une réserve d'urbanisation dans le prolongement du site d'une grande entreprise artisanale (société Prévost) spécialisé dans les travaux de montage de structure métalliques, employant plus d'une vingtaine de salariés.

Il s'agit de lui garantir des possibilités d'adaptation de son site d'activité, son projet consistant à délocaliser un atelier de stockage actuellement dans le bourg d'Archiac au plus près de son siège.

Son ouverture fera l'objet d'une procédure d'adaptation du PLU et nécessitera une orientation d'aménagement et de programmation garantissant l'insertion du projet à son environnement.

6.2.4 La zone agricole dite « A »

Critères généraux de délimitation et règles de la zone A.

Selon l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles sont dites « zones A » et peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans le cas du présent PLU, le document graphique s'est donc appuyé sur l'analyse de l'occupation des sols de la commune produite au cours de l'analyse de l'état initial de l'environnement afin de déterminer précisément les terrains à usage agricole relevant de la définition établie par l'article R151-22, sur le diagnostic agricole réalisé en concertation avec les exploitants en place et sur les données du RGP.

L'article R151-23 du Code de l'Urbanisme précise que peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Le dit article précise également que peuvent également être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements.

Les changements de destination

Le présent projet de PLU affiche 3 bâtiments identifiés pour changer de destination au sein de la zone Agricole.

Pour ce repérage, la commune a orienté son choix sur **d'anciens bâtiments agricoles**, qui ont **perdu leur usage agricole depuis plusieurs années et ne peuvent être réinvestis pour l'activité**. Leur ancienneté ou leur volumétrie ne permettrait pas de les utiliser. En outre, leur changement de destination ne mettra **pas en péril l'activité agricole existante sur la commune**.

En l'occurrence, le projet a inventorié une ancienne étable en pierre que l'agriculteur souhaiterait transformer en gîte...

Les extensions et les annexes en zone A

Plusieurs habitations isolées ou groupements restreints et/ou diffus d'habitations sont classées en zone A. En effet, celles-ci ne peuvent être qualifiées de partie actuellement urbanisée au sens du code de l'urbanisme où sont contraintes (cf analyse des capacités de densification).

Toutefois, ces bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sont encadrées par le règlement :

a) L'extension* des constructions à usage d'habitation, en une ou plusieurs fois, sera limitée à 50 m² d'emprise au sol au total, comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

b) Les nouvelles annexes* des constructions d'habitation (construites après l'approbation de la révision générale du PLU et piscine comprise), n'excéderont pas 60m² d'emprise au sol au total et devront être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale* existante.

Ces dispositions ont vocation à permettre la valorisation des habitations en évitant d'accroître les effets de mitage.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7.50 mètres, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit, tandis que la hauteur des annexes des habitations ne peut excéder 4.50 mètres, comme dans les autres zones.

Ces proportions ont été retenues en vue de garantir un traitement équitable sans compromettre la vocation de la zone A qui n'est pas destinée au développement résidentiel. L'objectif recherché est bien la possibilité de mettre en valeur les habitations existantes sans impacter ni les paysages, ni l'activité agricole.

Les « secteurs de taille et de capacité limitée » (STECAL)

Le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones agricoles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions à destination d'habitation (Article L151-13 du Code de l'urbanisme).

A noter que sur le territoire d'Archiac, Deux bâtiments d'une ancienne exploitation agricole situés au Vieux-Maine est utilisé par une entreprise de travaux agricole. Le projet a donc créé un secteur Ay au droit des bâtiments existants concernés tolérant un changement de destination et des aménagements sans extension...

La zone A et ses secteurs Ap et Ay

Les critères de classification en A



- La zone A recouvre les espaces de la commune voués à l'activité agricole ainsi que toutes les constructions et installations nécessaires à cette activité. Elle vise ainsi la protection de l'**outil agricole** (terrains + bâtiments...). Des bâtiments agricoles qui ne serviraient plus à un exploitant en exercice mais qui présentent du potentiel (bâtiments aux normes...) sont à classer en zone A.
- Il peut exister au sein de la zone A des activités qui ne relèvent pas de l'activité agricole au sens du code de l'urbanisme et qu'il convient en conséquences de distinguer au sein de STECAL si besoin de droit à construire et justifications.
- La zone A intègre également des **constructions d'habitation sans lien avec l'activité agricole** mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (micro-hameaux, écarts isolées au cœur de l'espace agricole ou habitat diffus et peu dense...).
- La zone A comprend un secteur Ap correspondant à des terrains agricoles « nus » qui présentent une sensibilité sur le plan paysager et dont l'objectif est d'éviter tout effet de mitage même agricole. Aucune construction nouvelle agricole n'y serait autorisée
- Le secteur Ay quant à lui correspond à d'anciens bâtiments agricoles utilisés par une entreprise de travaux agricoles

Les principaux enjeux

La zone A présente un caractère très restrictif puisqu'elle ne tolère que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et certains équipements publics techniques (réseaux...). Cela justifie de bien appréhender l'activité sur la commune ainsi que l'avenir des exploitations en place.

Le classement en zone A des sites d'exploitation est une garantie pour l'exploitant de pouvoir poursuivre son activité, se développer et son tracé vise aussi à prévenir des conflits de voisinage avec les résidents.

La zone A intègre aussi des habitations de tiers qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole. Ces dernières ne doivent pas risquer d'être abandonnées. Il convient d'en garantir l'entretien voire la valorisation via l'autorisation d'extensions et d'annexes comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Le secteur Ay s'inscrit dans la logique d'entretien de bâtiments existants qui ont perdu leur vocation explicitement agricole mais sont néanmoins en lien avec elle. Il s'agit ainsi de tolérer leur réinvestissement pour une entreprise

Les orientations du PADD poursuivies au travers de la zone A

Le règlement de la zone A et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- **Assurer la pérennité des exploitations agricoles**
- **Lutter contre l'artificialisation des surfaces agricoles**
- **Conserver les sites d'exploitation agricoles à distance des futures zones de développement résidentiel**

Pour le secteur Ap :

- **Protéger les cônes de vue et perspectives identitaires**

Délimitation de la zone A et son secteur Ap (source : zonage du PLU)

La zone A à proprement parlé intègre tous les sites d'exploitation (bâtiments et installations agricoles). **Elle recouvre 367ha soit 84% du territoire.**

Les parcelles cultivées autour des sites d'exploitation compte tenu de leur fonctionnalité et de leur usage agricole sont prioritairement classées en zone Agricole.

Il a donc été ainsi pris soin de ceinturer les zones urbanisées strictement et de ne pas prévoir d'extension de l'urbanisation aux abords des sites d'exploitation (siège et/ou bâtiments, installations) en maintenant un espace tampon en zone A autour d'elles à l'exception d'anciens chais indissociables aujourd'hui des habitations.

L'enjeu consiste à éviter les conflits de voisinage et laisser l'opportunité aux agriculteurs de se développer mais lorsque les bâtiments d'activité se confondent avec les habitations, il est compliqué de créer une enclave A au droit même du bâtiment.

Le présent projet vise également à mettre fin au grignotage des terres agricoles. Il s'agit là d'un des objectifs du législateur, « protéger les espaces agricoles » en contenant la zone U aux parties urbanisées sans prévoir d'extension sur des terres agricoles.

Extrait du règlement graphique

 Zone A

 Secteur Ap

Délimitation de la zone A au regard des sites d'exploitation (périmètre de 100 mètres)

(source : zonage du PLU)



Habitation

La révision a été l'occasion d'identifier les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles (cf diagnostic agricole).

A l'exception d'un site dans le coeur de bourg, force est de constater que toutes les exploitations et leurs installations sont intégrées à la zone A et à distance des zones de développement résidentiel (AU).

A noter toutefois que plusieurs anciens chais dans le bourg ancien sont devenus des bâtiments de stockage sans lien direct avec l'activité agricole. Ces derniers sont insérés à la zone résidentielle et à la zone U.



Le secteur Ay (source : zonage du PLU)



Le secteur Ap recouvre les points hauts et les coteaux dégagés de la plaine agricole ouvrant sur le bourg ancien, dominant sur son promontoire rocheux. Il s'agit de vues emblématiques de la commune.

Ces perspectives (repérées au PADD, cf page suivante) doivent demeurer préservées de tout effet de mitage.



EXTRAIT PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

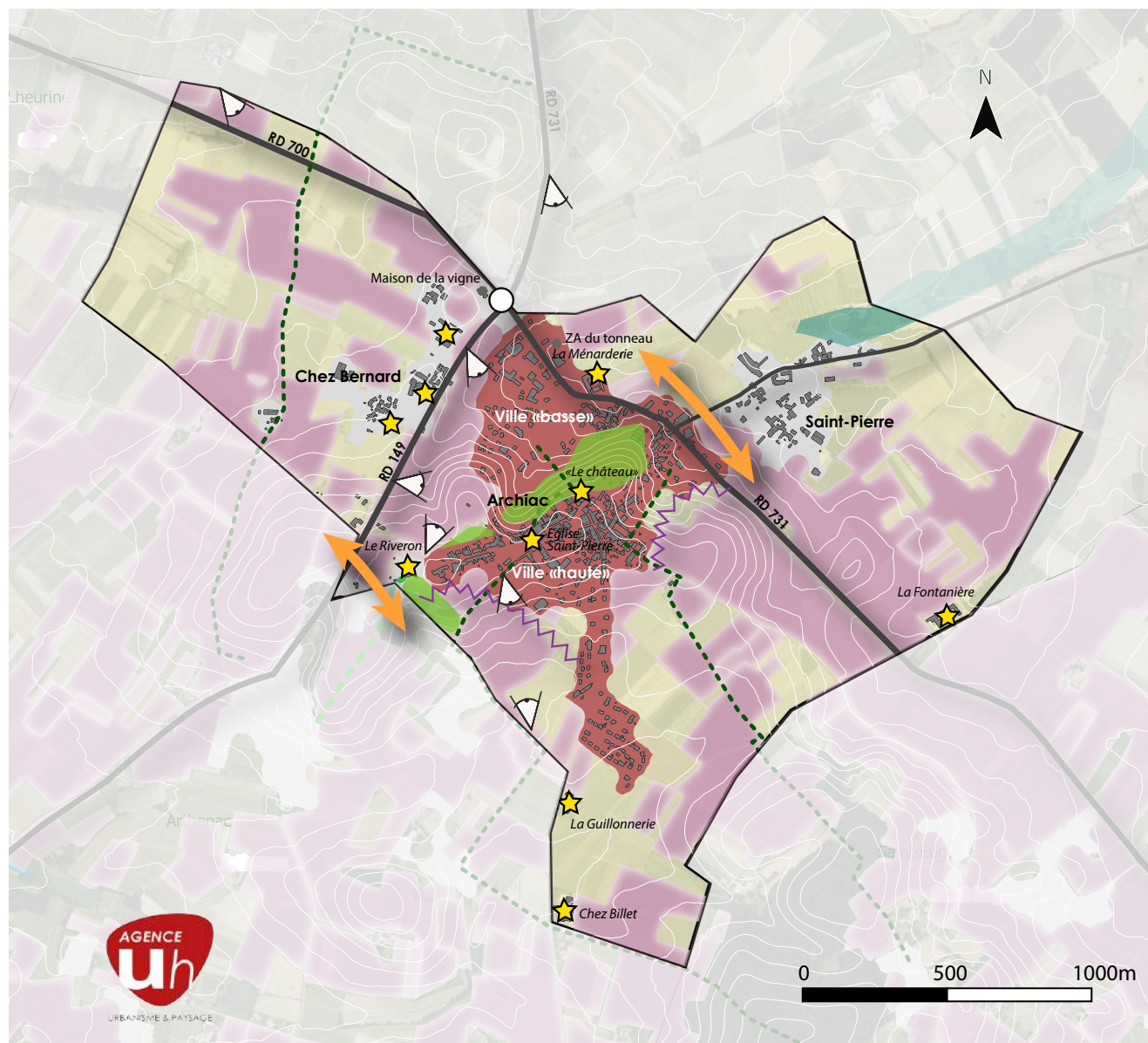
Le projet paysager

Contexte

-  Emprunte bâtie
-  Vigne
-  Espace agricole (autre culture)/ courbe de niveau

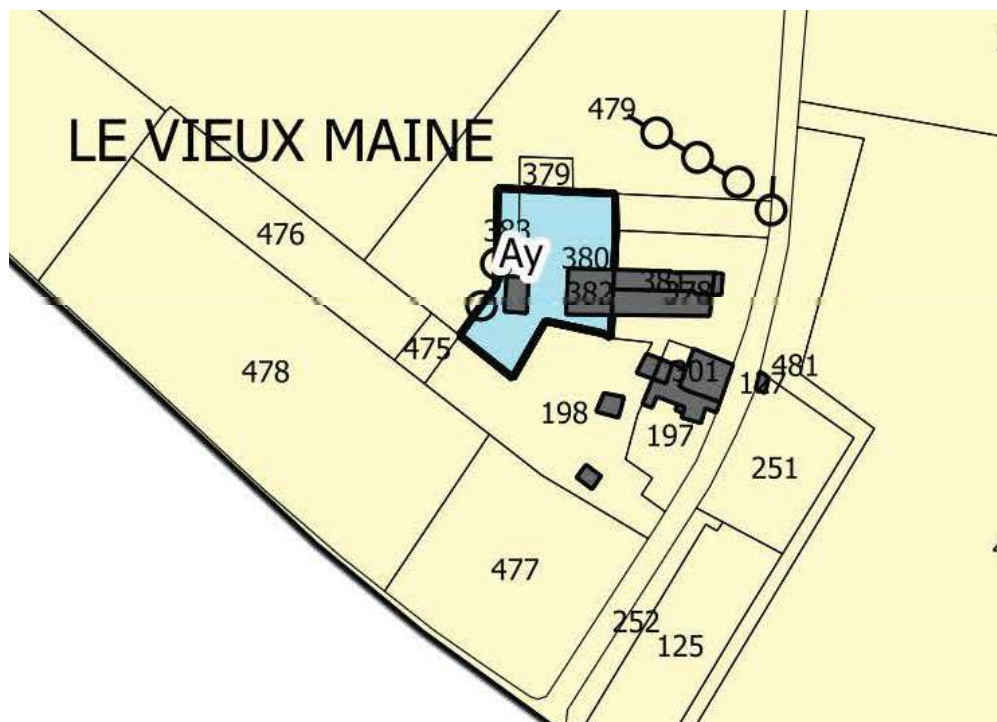
Orientations

-  Conserver les espaces boisés qui couvrent les hauteurs
-  Préserver l'ambiance bocagère au sortir de la commune en direction de Saint-Palais du Né
-  Assurer la gestion des franges urbaines du bourg au contact des espaces viticoles
-  Conserver les coupures d'urbanisation
-  Protéger les cônes de vue identitaires de toute urbanisation
-  Protéger et valoriser les éléments de patrimoine (bâti, petit patrimoine...)
-  Poursuivre la mise en valeur du bourg et éviter l'étalement linéaire
-  Promouvoir et étoffer le réseau de chemins de randonnée



Au sein de la zone A, à hauteur du Vieux Maine, en retrait du bourg; il existe un ancien bâtiment agricole aujourd'hui mobilisé par une entreprise de travaux agricoles. Cette dernière stocke du matériel sur place. Il ne s'agit toutefois pas d'une activité agricole au sens du code de l'urbanisme. Il est donc proposé de créer un STECAL Ay pour tolérer que ces bâtiments soient utilisés pour une activité autre. Ces derniers pourront ainsi faire l'objet de travaux mais le projet ne prévoit pas d'octroyer sur ce site qui est un ancien site d'exploitation une extension de ces bâtiments pour une activité de service. Le secteur Ay ne créé donc pas de droit à construire. Il porte exclusivement sur le réinvestissement et l'évolution éventuelle des bâtiments dont une partie reste en zone A d'ailleurs (cf plan et photos ci dessous).

Le secteur Ay (source : zonage du PLU)



Repérage photo des bâtiments concernés



A gauche hangar de la parcelle n° 380, façade est

surface 88 m²

A droite hangar de la parcelle n° 382, façade sud

surface 225 m²



A gauche hangar de la parcelle n° 382, façade nord

A droite hangar de la parcelle n° 380, façades est et nord



Hangar de la parcelle n° 382, façade ouest



Hangar de la parcelle n° 380 façade est et nord

6.2.5 La zone naturelle dite « N »

Critères généraux de délimitation et règles de la zone N.

Selon l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». 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, milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Par ailleurs, l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme précise que peuvent être autorisées en zone N, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Peuvent également être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. Il est nécessaire de préciser certaines dispositions du Code de l'Urbanisme afin de comprendre la finalité et les objectifs légaux attribués au PLU et son règlement.

- L'article L151-11 précise que le règlement peut autoriser, en zone « naturelle et forestière », les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cet article précise également que le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- L'article L151-12 précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Doivent être précisées la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone N contient par ailleurs un secteur Ne, visant à identifier expressément les em-

prises au sein de la zone naturelle dédiées aux équipements collectifs, aux services publics comme les stations d'épuration, les châteaux d'eau, ou encore aux loisirs comme les parcs communaux, aires de jeux...

Les changements de destination

La zone N ne contient pas de bâtiment repéré pour un changement de destination.

Les extensions et les annexes en zone N

Mêmes dispositions que dans la zone A.

Les « secteurs de taille et de capacité limitée » (STECAL)

Le présent projet présente un STECAL «Nt» (cf pages suivantes).

La zone N et ses secteurs Ne et Nt

Les critères de classification



- La zone N identifie des espaces caractérisés par leur vocation naturelle et/ou forestière à protéger en raison de leur valeur naturelle ou forestière.
- La zone N recouvre les continuités écologiques du territoire afin de les protéger et de les restaurer. Elle intègre ainsi les composants de la trame verte et bleue locale, réservoirs et corridors.
- La zone N intègre également les secteurs exposés au risque naturel de mouvement de terrains (cavités)
- Elle englobe des constructions qui ne peuvent revêtir le caractère de secteur urbanisé (écarts, hameaux agricoles...).
- Le secteur « naturel d'équipements » Ne, identifie plus spécifiquement des terrains dédiés aux équipements collectifs et d'intérêt collectif isolés
- Le secteur « de tourisme » est un STECAL qui identifie des sites d'activités spécifiques dédiés au tourisme (activités, hôtellerie...)

Les principaux enjeux

Le règlement de la zone N et sa représentation graphique intègrent le fonctionnement écologique du territoire à la fois en terme de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques. Les bois associés aux parcs.. forment ainsi des ensembles qui relèvent de la zone Naturelle. Les jardins arborés et les parcs en frange urbaine, intègrent également la zone N en vue de conserver un espace de biodiversité «tampon» avec les espaces cultivées. Ces derniers participent à enrichir la biodiversité dans un espace de plaine et peuvent former de petits corridors pour la faune locale.

A noter, comme dans la zone A, il existe un certain nombre de parcelles bâties, au cœur de la zone Naturelle (sur le secteur de la Font de Jau) lesquelles de par leur faible densité, leur caractère retiré et leur desserte limitée ne peuvent revêtir la qualité de partie urbanisée (cf hiérarchisation de l'enveloppe urbaine). Pour autant, ces constructions méritent une attention particulière pour ne pas les dévaloriser...

Concernant le secteur Ne, il correspond à des emprises publiques, dédiées à des équipements d'intérêt collectif isolés ou encore aux terrains de sport, à l'arboretum communal...

Enfin le secteur Nt, est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à tenir compte des activités exercées à hauteur du domaine de la Ménarderie et du calmping. Il s'agit d'activités à dominante saisonnière avec de l'accueil de public qui participent à la vitalité et à l'attractivité touristique de la commune.

Les orientations du PADD poursuivies au travers de la zone N et ses secteurs Ne et Nt

Le règlement de la zone N et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

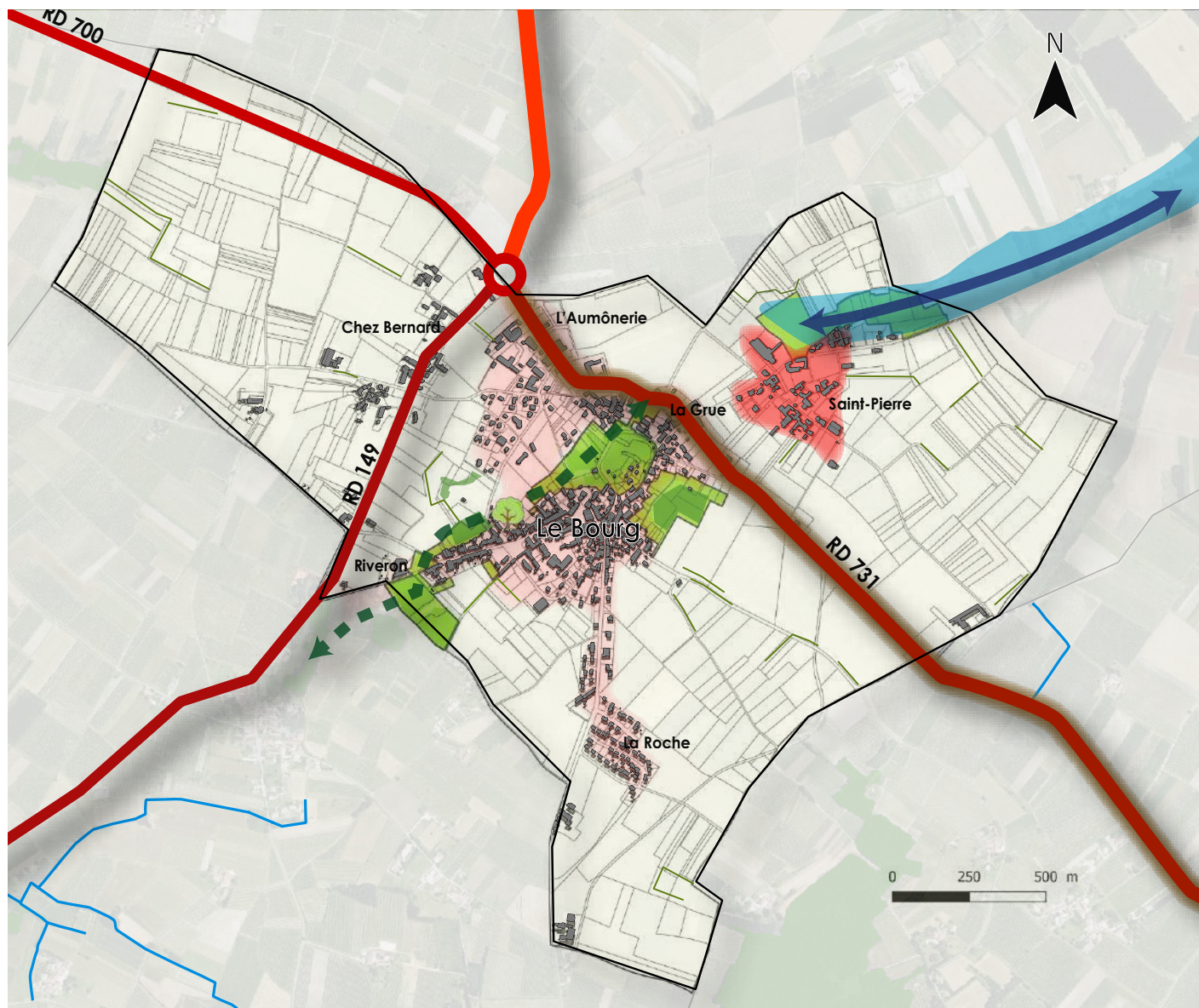
- **Proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter les habitats et espèces associés à la Font de Jau**
- **Préserver de l'urbanisation les zones humides et contribuer à leur remise en état**
- **Protéger les boisements**

Délimitation de la zone N (source : Zonage du PLU)

La zone N recouvre 26 ha soit 18ha de plus que dans l'ancien PLU.

Elle vient protéger les petits réservoirs et les continuités écologiques (cf page suivante).

Elle se greffe finalement beaucoup à l'urbain correspondant aux espaces naturels (bois, parcs, prairie) de transition entre la zone agricole (viticole sur la commune) et la zone urbanisée.

Délimitation de la zone N au regard de la Trame Verte et Bleue (source : PADD - AGENCE UH)

La zone N intègre les abords humides de la font de Jau et tous les coteaux boisés ceinturant, à l'ouest comme à l'est, « la ville haute ».

Le parc de l'ancien château composé d'un bois est au cœur de cette zone naturelle. Ces derniers sont protégés au titre des espaces boisés classés.

Enfin elle englobe des fonds de jardins ainsi que l'arboretum de la commune jusqu'au bois marquant au sud la limite avec la commune d'Arthenac.

Délimitation des secteurs Nt et Ne (source : Zonage)

Le secteur Ne, naturel « d'équipement » recouvre sur le territoire, le site de la STEP isolée au nord en limite de commune, de l'arboretum communal accolé au bourg ancien, et du terrain de rugby et ses abords.

Le secteur Nt, naturel de « tourisme » est créé pour prendre en compte des activités de tourisme et de loisirs existantes. Il porte ainsi sur le site du domaine de la Ménarderie (maison d'hôtes et restaurant) et le camping. Chaque secteur est identifié avec un indice spécifique.

Seul le secteur Nt2 du camping est un STECAL générant du droit à bâtir. En effet, le règlement prévoit bien la possibilité de créer des bâtiments pour l'activité de camping (accueil, restauration, bloc sanitaire...). Toutefois l'emprise de ces derniers ne pourra excéder 100 m² au total (pendant la durée d'application du présent PLU) et leur hauteur sera limitée à 4.50 mètres au point le plus haut.

Le secteur Nt1 quant à lui a pour objectif de prendre en compte les activités du domaine de la Ménarderie (maisons d'hôtes, restaurant...) mais si ce dernier doit évoluer, le PLU opte pour le réinvestissement des dépendances en permettant des changements de destination et non la construction neuve. Seule, la piscine serait tolérée.

TABLEAU DES SURFACES DU PLU		NOUVEAU PLU		ANCIEN PLU de 2009	
Destination des zones/secteurs		Ha	%	ha	%
Ua	Secteur de la zone urbanisée mixte du bourg, centralité de la commune	18.03	3.63	77.67	17.32
Ub	Secteur de la zone urbanisée à dominante résidentielle	20.81	5.01		
Ue	Secteur de la zone urbanisée dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics	4.90	1.09		
Ux	Secteur de la zone urbanisée dédié aux activités économiques mixtes (commerces, artisans, industries...)	7.29	1.62	6.94	1.55
Uy	Secteur de la zone urbanisée dédié aux activités économiques à dominante industrielle	2.41	0.54		
Uyv	Sous-secteur de la zone urbanisée dédié aux activités économiques industrielles de la filière vitivinicole	1.27	0.30		
TOTAL	ZONE U	54.71	12.19	84.61	18.87
1AUh	Secteur de la zone à urbaniser dédié au développement résidentiel à court terme	0.88	0.19	16.1	3.6
2AUa	Secteur de la zone à urbaniser dédié à une opération mixte ou résidentiel à moyen terme	0.51	0.11	0	
2AUy	Secteur de la zone à urbaniser dédié au développement économique à moyen terme	0.42		4.1	0.9
TOTAL	ZONE AU	1.81	0.30	20.21	4.51
A	Zone agricole	309.16	68.85	315.19	70.28
Ap	Secteur de la zone agricole protégé (cône de vue remarquables ou emblématiques)	57.20	12.72	19.73	4.40
TOTAL	ZONE A	366.36	81.57	334.92	74.68
N	Zone naturelle (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques locales)	21.20	4.72	8.72	1.94
Ne	Secteur de la zone naturelle dédié aux équipements collectifs ou à des services publics	1.99	0.44		
Nt	Secteur de la zone Naturelle dédié aux activités de loisirs et de tourisme (camping - ménarderie)	3.00	0.67		
TOTAL	ZONE N	26.19	5.83	8.72	1.94
TOTAL	(attention décalage de surface au regard des différences de logiciels (aujourd'hui SIG)	449.05	100	448.45	100

Le PLU révisé affiche une modération de la zone U de l'ordre de 30ha par rapport au PLU précédent. Il ceinture davantage les constructions de l'enveloppe urbaine densifiable et hiérarchise le développement urbain en conservant en zone A les écarts et hameaux à dominante agricole comme Chez Bernard, Le Guiffier...

Le PLU retranscrit par ailleurs les efforts en termes d'économie d'espace et de densification en contenant la zone AU à 1.81 ha contre 20.2ha dans le précédent PLU. Il s'inscrit parfaitement dans la poursuite des nouveaux objectifs du législateur visant à réinvestir ou encore densifier avant de s'étaler.

En outre, cette réduction des surfaces des zones U et AU profite principalement à la zone A. Cette dernière progresse de 32 ha et recouvre au final près de 82% du territoire communal.

La zone N augmente également de l'ordre de 18ha.

6.3.1 Les éléments d'intérêt patrimonial inventoriés au titre de l'article L 151-19 et 23 du code de l'urbanisme

Le Code de l'Urbanisme permet au PLU d'identifier et localiser les éléments et sites susceptibles de revêtir un intérêt patrimonial, et dont la protection relève d'un intérêt général. Par cet outil, le PLU doit ainsi constituer un levier contribuant à la préservation de tous les éléments qui relèvent du patrimoine local.

En outre, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme stipule que « 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...»

L'intérêt particulier de cet outil est d'instaurer un droit de regard pour la collectivité et plus précisément un permis de démolir au delà des secteurs protégés aux abords des Monuments Historiques. Pour rappel, l'ensemble du bourg figure en périmètre protégé.

Le projet d'Archiac entend participer à la préservation d'un certain nombre d'éléments comme :

- **Le petit patrimoine** : Il s'agit de porches, de piliers, de croix ou encore de murets qui constituent des repères locaux et un héritage du passé. Ils ont vocation à être préservés durablement. Les prescriptions sont donc de l'ordre de l'entretien en l'état dans le respect des formes et des aspects d'origine.

- **Les bâtiments et îlot d'intérêt patrimonial** : Les éléments repérés au PLU sont tous des éléments d'intérêt architectural et paysager. Il s'agit notamment de maisons bourgeoises traditionnelles, de corps de fermes ou d'anciens châteaux. Le règlement fixe alors des principes en matière d'aspect extérieur (toitures, façades, menuiseries extérieures, clôtures). L'essentiel de ces prescriptions sont des interdictions visant à préserver les spécificités des constructions repérées. Dans la même philosophie, le présent PLU contient en outre, une orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel.

L'inventaire concerne aussi toutes les entités qui forment la trame verte et bleue locale et participent à la biodiversité.

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme stipule que « 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.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

Le projet de PLU a donc été l'occasion de recenser toutes les haies qui participent au fonctionnement écologique du territoire ainsi que les jardins et parcs en cœur de village ou encore les arbres isolés. Il convient bien de préciser que cet inventaire ne peut être exhaustif !

- **Les arbres et les haies** : Compte tenu de leurs multiples rôles les haies constituent un élément phare en termes de fonctionnement écologique sur le territoire. Le principe est donc l'interdiction d'arracher les haies et les arbres repérés sauf exceptions (sécuritaires, fonctionnelles...) justifiées. Le PLU protège ainsi **8.3km de linéaire végétal**

- **Les parcs et jardins** : Ces espaces arborés repérés se situent dans les zones urbanisées là où la pression foncière peut se montrer la plus forte. Ils se composent souvent d'arbres de haut jet parfois très anciens et accompagnent généralement de belles demeures Saintongeaises. Ils peuvent également correspondre à des vergers ou potagers. Ils constituent des aérations dans l'espace urbain ainsi que des espaces perméables, précieux pour la gestion des eaux pluviales. Ils apportent également de la nature en ville, de la biodiversité...Dès lors, la collectivité souhaite les préserver. Les abattages y sont donc par principe interdits, les constructions nouvelles d'habitation également. Seuls des annexes sont tolérées ainsi que les aires de stationnement mais à condition de conserver la qualité de jardins et des sols perméables.

Le PLU a été l'occasion de repérer tous les éléments de petit patrimoine qui participent à l'image et témoignent de l'histoire de la commune : puits, moulins, porches, croix...

Il a été aussi l'occasion de pointer les bâtiments qui avaient une grande qualité architecturale notamment des fermes traditionnelles qui ont conservé leurs qualités originelles et dont la conservation est un enjeu dans le temps.

Inventaire du patrimoine bâti (source : zonage du PLU)



Les orientations du PADD poursuivies

- Protéger et promouvoir les constructions emblématiques et les éléments de petit patrimoine

En l'absence de protection au titre des monuments historiques et compte tenu de la qualité du patrimoine urbain notamment sur l'artère principale du bourg, il est proposé d'instaurer un dispositif conférant un droit de regard à la commune sur tous les travaux visant la transformation des constructions le long de la rue de Riveron et la Rue Agrippa d'Aubigné jusqu'à la mairie en créant un îlot patrimonial.

Cette artère est la «vitrine» de la commune et profite d'un grand nombre de bâtiments d'intérêt patrimonial. Le projet consiste à préserver toutes les qualités du bâti, de son implantation à son aspect extérieur, et à porter également attention aux annexes et aux clôtures.



Inventaire du patrimoine bâti - Zoom sur le bourg (source : zonage du PLU)



Le PLU affiche 8.3kilomètres de haies à protéger.

Les parcs et jardins protégés quant à eux se situent au sein de la zone urbanisée du PLU. Il s'agit d'acter qu'au sein de l'enveloppe urbaine, tout n'est pas librement densifiable. Certains ensembles de végétation participent à l'équilibre paysager et environnemental du tissu urbain et méritent donc d'être préservés. En l'espèce, sont protégés les parcs et jardins de domaine et fermes d'époque composés d'arbres que l'on peut qualifier de remarquable. Est également repéré en jardins protégé, un parc en hauteur en frange du bourg ancien qui là encore, composé d'arbres de haut jet, participe à l'insertion paysagère des constructions sur un secteur très sensible sur le plan paysager car ouvert depuis la route de Jonzac.

Inventaire du patrimoine naturel (source : zonage du PLU)

Arbres le long de la RD699 au contact d'une ancienne ferme



Jardin en hauteur



Parc à l'entrée sud du bourg



Les orientations du PADD poursuivies

- Protéger les surfaces boisées, la trame de haies ainsi que l'ensemble des éléments de patrimoine naturel jouant le rôle de repères paysagers dans la plaine viticole

6.3.2 Les chemins à préserver

En vertu de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

Le présent PLU est donc l'occasion d'afficher l'itinéraire des chemins existants notamment des chemins historiques dans le bourg ancien pour éviter leur « privatisation » ainsi que le tracé des itinéraires de randonnées qui débordent sur les communes voisines et lui assure une certaine notoriété (club de randonneurs).

Le projet vise à les consacrer, en assurer la préservation et pratique ainsi qu'à les promouvoir.

Portions des chemins de randonnée à conserver voire renforcer (source : zonage du PLU)



Les orientations du PADD poursuivies

- Promouvoir les chemins de randonnées (découverte, loisirs, sport et santé)
- Promouvoir les déplacements doux dans le bourg
- Développer les liaisons douces inter-communales pour soutenir le développement du « vélo au quotidien »

6.3.3 Les espaces boisés classés

En vertu de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, « 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, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Dans le PLU de Port d'Archiac, cet outil vise à garantir la protection durable des boisements qui recouvrent les hauteurs et filtrent les perspectives sur le bourg ancien. Ce classement permet de préserver l'équilibre paysager si singulier d'Archiac et de conforter la pérennité de la continuité écologique terrestre structurante. En l'espèce, L'écrin boisé du bourg associé aux parcs apportent de la biodiversité sur un territoire agricole très homogène.

En outre, le contexte local de morcellement des surfaces boisées avec de petites parcelles de bois, invitent à la plus grande prudence pour préserver ces boisements de tout grignotage. En effet, les coupes de moins de 1ha ne sont soumises à aucun contrôle. Dès lors, les élus ont t'ils souhaité reconduire et étendre légèrement les Espaces Boisés Classés sur une grande partie des terres hautes.

La conservation de cette trame boisée est relayée par la protection du linéaire végétal inventorié dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

A noter que le projet a bien pris en compte les réseaux (routiers, électricité...) incompatibles avec les Espaces Boisés Classés.

Les orientations du PADD poursuivies

- Protéger les boisements

Repérage des Espaces Boisés Classés (source : zonage du PLU)



6.3.4 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation : de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier, d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi).

A travers son projet, la commune souhaite se donner les moyens d'acquérir différents terrains en vue de répondre aux besoins suivants :

N°	OBJET	PARCELLE	SURFACE	BENEFICIAIRE	JUSTIFICATION
1	Stationnement/Espace vert	AH - 55 (cœur de bourg)	670m ²	Commune	Espace vert / Gestion des eaux pluviales / Stationnement

En réponse au défi de la densification et d'accueil de nouveaux habitants dans le cœur de bourg, il est important de prévoir de nouveaux espaces de stationnement. Ces aménagements de voirie devront s'accompagner d'un traitement à la fois pour la gestion des eaux pluviales et pour la qualité des paysages.

Les emplacements réservés à hauteur du bourg



Les orientations du PADD poursuivies

- Mieux réguler et répartir le stationnement dans le centre bourg

6.3.5 Les changements de destination

Selon l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, 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 L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone « naturelle et forestière », à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Conformément au projet, il s'agit d'encourager le réinvestissement d'anciens bâtiments agricoles de qualité. En effet, le territoire compte d'ancien corps de fermes avec des dépendances souvent d'intérêt patrimonial. Ces dernières méritent une attention particulière pour ne pas tomber à l'abandon. N'ont toutefois été retenus que **des bâtiments qui ont perdu leur vocation agricole et ne présentent plus d'intérêt pour l'activité agricole, de qualité architecturale et dont le changement de destination ne fera pas obstacle aux activités agricoles en place** au contraire.

Il convient en outre de bien distinguer le changement de destination et le changement d'affectation. En effet, les annexes et locaux accessoires des habitations existantes peuvent être réinvestis d'office sans nécessairement déposer de permis.

Une ancienne étable a ainsi été inventoriée au lieu dit «La Métairie de la Tonnelle».

Il s'agit du siège d'une exploitation agricole cherchant à diversifier son activité avec un gîte.

Les changements de destination (source : zonage du PLU)



Les orientations du PADD poursuivies

- Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation

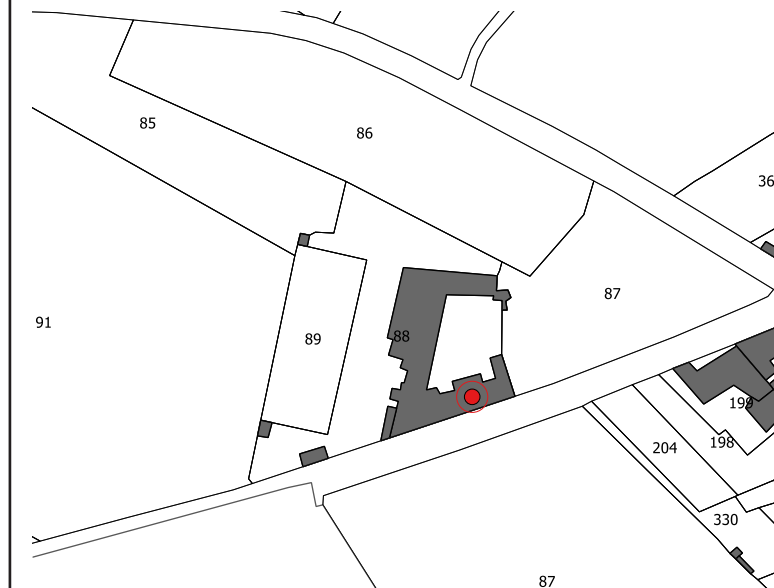
Carrefour du vieux Maine



Dépendance de la ferme du Guiffier



Ferme du Riveron



6.3.5 Les espaces libres ou à planter

L'article R151-43 du Code de l'Urbanisme précise : « Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;

A ce titre, le règlement du présent PLU définit des « espaces libres ou à planter » destinés à demeurer en espaces naturels potentiellement dédiés à la gestion des eaux ou à recevoir expressément des plantations comme peuvent le prévoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agit d'un outil intéressant à la fois sur le plan paysager et environnemental (protection contre les vents, nuisances, corridor écologique...).

La largeur de ces espaces varie de 5 à 8 mètres en fonction des secteurs. Pour rappel, elle garantit un retrait minimum des constructions au profit d'espaces de jardins ou d'espaces verts plantés pour gérer les interfaces sensibles comme au contact des espaces agricoles où le principe tel que rappelé dans les OAP consiste à planter une haie bocagère.

Sont concernés les franges agricoles (secteur 1AUh et 2AUy) et les abords des voies qui méritent un traitement paysager spécifique (secteur 2AUa).



6.4.1 La nouvelle écriture du règlement

Rappelons que le présent PLU intègre les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. Ainsi, par le décret du 28 décembre 2015, le législateur a souhaité recentrer le règlement sur ces orientations exprimées par le PLU afin de conduire les collectivités et leurs groupements à **simplifier les règles à partir desquelles sont instruites les autorisations d'occuper le sol**.

Le règlement écrit accompagné de ses documents graphiques doit être considéré comme une émanation réglementaire des orientations prises par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Selon l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, 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 L101-1 à L101-3

Sur le fond, le législateur a exprimé sa volonté d'orienter le règlement vers des règles exprimées sur un plan qualitatif, en vue de soumettre à davantage d'interprétation l'application des règles adoptées par le PLU, au bénéfice des projets d'aménagement. Ce principe est exprimé par l'article R151-12 du Code de l'Urbanisme, énonçant que les règles du PLU peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. Ces règles qualitatives doivent ainsi exprimer davantage des objectifs que des normes chiffrées, souvent difficiles à adapter à la complexité des projets d'aménagement.

Cette volonté du législateur a pour but de modérer le caractère normatif du règlement dans sa version antérieure aux dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015, et notamment au regard des nombreux retours d'expérience issus de l'application des anciens Plans d'Occupation des Sols.

En outre, le Code de l'Urbanisme, par son article R151-13, précise que les règles générales exprimées par le PLU peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. La conformité du règlement du PLU envers cette disposition doit conduire ce dernier à envisager des règles adaptées aux caractéristiques du territoire (urbaines, architecturales, fonctionnelles, environnementales...).

Toutefois, ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L152-4 à L152-6. Le présent PLU adaptera donc le règlement aux objectifs poursuivis par le législateur en matière de simplification des procédures d'urbanisme, et de promotion d'un « urbanisme de projet

» en réactions aux rigidités des précédentes générations de documents d'urbanisme.

Du point de vue de la forme, conformément au titre V du livre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, le règlement peut adopter différentes règles organisées en trois parties dites « destination des constructions, usages des sols et natures d'activité », « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », « équipement et réseaux ».

Ces trois parties réglementaires peuvent comporter différentes règles que le PLU peut choisir ou non de déterminer au regard des enjeux du territoire et des orientations prises par le PADD.

6.4.2 Le règlement du PLU

Le règlement du PLU contient un préambule, deux titres composé de chapitres et deux annexes.

Le préambule définit le champ d'application du règlement, rappelle les articles d'ordre public, décrit le contenu du document graphique auquel il se réfère, indique le contenu des articles du règlement.

Ensuite le premier titre porte sur les dispositions applicables dans l'ensemble des zones du PLU telles que les dispositions applicables aux zones inondables, aux éléments de patrimoine protégés au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Le second chapitre porte sur le règlement de chaque zone. Le corps du règlement se compose de **deux chapitres, un pour les zone U et AU, un pour la zone A et N** et chacun d'entre eux est structuré en **trois sections** en cohérence avec les parties du code :

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Enfin, le règlement contient **deux annexes**. s'agissant des nouvelles destinations et sous destinations des constructions et un lexique comprenant le lexique national.

Extrait du préambule rappelant les dispositions d'ordre public qui s'appliquent en toute zone

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU conformément aux termes de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. En application du décret du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction.

- Conformément à l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme, un permis ou une décision prise sur une déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Organisation du règlement de chaque zone

Règlement selon le décret du 28-12-2015		Règlement antérieur au décret du 28-12-2015
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	Article 1 : Qualification des destinations et sous-destinations Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Article 1.1 Mixité fonctionnelle et sociale	Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières <i>Absence de dispositions relatives à la mixité fonctionnelle/sociale</i>
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions Article 3 : Qualité urbaine, architecturale Article 4 : Qualité environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Article 5 Stationnement	Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article 9 : emprise au sol des constructions Article 10 : hauteur maximale des constructions Article 11 : aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords, et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger Article 12 : hauteur maximale des constructions Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Section 3 Équipement et réseaux	Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées Article 7 : Desserte par les réseaux	Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

6.4.3 L'affectation des sols et la destination des constructions (section 1)

La section I se formalise systématiquement par un article (**Article 1**) qui fixe les usages des sols et les destinations des constructions. Pour rappel, les destinations des constructions sont régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et les sous-destinations par l'article R.151-28 du même code.

Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées en annexes du règlement.

Il convient de souligner que le présent PLU se réfère aux destinations et sous-destinations de l'article R151-28 **dans sa rédaction en vigueur depuis le 1er juillet 2023**.

Par ailleurs, pour des raisons de sécurité ou salubrité, ou de cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut interdire dans le respect de la vocation générale des zones certains usages et affectations des sols ainsi que certaines activités ou certaines destinations ou sous-destinations (article R151-30 du code de l'Urbanisme). Le règlement peut également soumettre à conditions particulières certaines activités, destinations ou constructions. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions. Quant aux changements de destination, il convient de rappeler que le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

L'écriture du règlement se veut simple en utilisant un tableau permettant d'appréhender au premier coup d'œil la vocation de chaque zone et secteur. Il s'agit de comprendre le projet communal. Le tableau présente ainsi pour chaque zone et secteur les destinations et sous-destinations qui par nature seront tolérées. Il précise ensuite certaines interdictions et autorisations sous réserve s'agissant principalement de certaines travaux, aménagement ou installations.

Par défaut, cela signifie que les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées dans les deux premières colonnes ne sont pas expressément autorisées dans la zone ou le secteur correspondant. Des constructions existantes, à l'image des habitations dans la zone A et N sont toutefois tolérées et peuvent évoluer si le règlement le prévoit (cf autorisations sous conditions).

Zone U et ses secteurs

U	Définition	La zone Urbaine, dite « zone U », englobe 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.			
U1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ua	Secteur mixte	Habitation	Logement et Hébergement	Le secteur Ua qui recoupe le cœur de bourg ancien présente par définition un profil mixte puisqu'il correspond au principal pôle résidentiel sur le territoire mais concentre aussi les services, les commerces et les équipements (mairie, école, boulangerie, restaurant etc).	• Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg en priorité • Participer au maintien des activités de services et des commerces dans le bourg • Pérenniser et consolider l'offre en équipements
		Commerce et activités de services	En Ua, Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques En Ub, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Ce secteur a ainsi vocation à incarner la centralité du territoire et pouvoir éventuellement accueillir tout ce qui participe à la qualité d'un bourg et du cadre de vie, c'est à dire des commerces de détails, des artisans et services de proximité... de la mixité !	
	En Ub uniquement, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	En Ub, Industrie	Le secteur Ub présente, quant à lui, une dominante résidentielle. Il englobe notamment les opérations pavillonnaires récentes (après 1950) et forment des quartiers résidentiels où peuvent être implantées des professions qui se pratiquent au plus près des habitants ou ne génèrent pas des nuisances (infirmiers, maisons d'assistantes maternelles...). A noter qu'il peut également compter des artisans qui se sont dotés d'ateliers chez eux, à l'image d'un menuisier et d'un garagiste.		
Ub	Secteur à dominante résidentielle			Le secteur Ub ne peut en revanche accueillir de commerces de détail ni d'artisans (boulangers, épicerie...). Ces derniers ont vocation à à animer la vie des bourgs car ils génèrent des flux. Ils peuvent en outre potentiellement être des sources de nuisances. Le projet consiste à ne pas les isoler au coeur des zones résidentielles et à éviter de concurrencer la centralité historique incarnée par le secteur Ua.	
		Équipements d'intérêt collectif et services publics		Le secteur Ua correspondant au bourg historique est par définition mixte et peut accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics, mais le projet prévoit tout de même la création d'un secteur spécialisé Ue à hauteur du complexe sportif et du pôle scolaire (collège, salle polyvalente...).	
Ue	Secteur spécialisé voué aux équipements collectifs et services publics	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public	Ce dernier vise à la fois à consacrer et conforter les pôles actuels d'équipements. Ce secteur qui d'un point de vue foncier appartient à la commune ou aux collectivités publiques (syndicat mixte, département) doit lui permettre d'adapter son offre en « gros » équipements sereinement et sans craindre de générer de potentiels conflits de voisinage...	

Zone U

Zone U					
U	Définition	La zone Urbaine, dite « zone U », englobe 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.			
U1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
Ux	Secteur spécialisé dédié aux activités économiques (zone mixte)	Commerce et activités de services	<i>En Ux, Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> <i>En Uy, commerce de gros</i>	Le secteur Ux correspond à un ensemble d'activités très diversifiées se regroupant à l'entrée de bourg depuis le carrefour des routes de Cognac et Jonzac. Il intègre ainsi la ZA communautaire du Tonneau qui se caractérise par sa mixité. A noter que la maison de la vigne avec ses activités commerciales, intègre ce secteur Ux.	• Finaliser l'aménagement de la zone artisanale des « Genets »
		Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<i>En Ux, Industrie, Entrepôt, Bureau</i> <i>En Uy, Industrie, Entrepôt</i>	Le secteur Uy quant à lui correspond aux sites d'activité d'entreprises spécialisées plus exactement à la coopérative et l'entreprise de métallerie. Le sous-secteur Uy est quant à lui dédié à la distillerie.	
Uy Et Uyv	Secteur spécialisé dédié aux activités industrielles et artisanales Sous-secteur spécialisé dédié aux activités industrielles de la filière vitivinicole	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Le principe consiste à garantir au travers du PLU la pérennité de ces secteurs et à assurer leur complémentarité.	
2AUy	Secteur spécialisé dédié au développement économique à moyen terme	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt	Le secteur 2AUy est une réserve d'urbanisation dédié à l'extension d'une activité artisanale existante s'agissant plus exactement d'une enterprise de construction route de Châteauneuf dont l'emprise foncière est particulièrement conséquente.	
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,		

Zone U

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

U1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
Ua	Secteur mixte	En secteur Ua et Ub, toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations. Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.	Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers. Les dépôts et stockage sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone et correctement insérer sur le plan paysager. S'agissant des projets industriels dans le secteur Ub, uniquement les changements de destination de bâtiments existants pour un usage industriel et les extensions des constructions à usage industriel existantes sous réserve qu'il s'agisse d'activités artisanales du bâtiment et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.	Le projet consiste à interdire tous les aménagements et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des secteurs, qui pourraient nuire au cadre de vie, à la qualité des sites, occasionner des nuisances et d'éventuels conflits de voisinage ou enfin gaspiller de l'espace. Il s'agit parallèlement de prévenir des risques d'atteinte à la salubrité, la sécurité ou à la tranquillité publique.	
	Secteur à dominante résidentielle	Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme. Le stationnement de caravanes et l'installation de résidences mobiles de loisirs* permanents en dehors des cas prévus à l'article R111-42 du code de l'urbanisme.		Tel est le cas des terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs (qui de par les flux qu'ils génèrent et leur activité peuvent être sources de nuisances notamment sonores...) ou encore des dépôts sauvages. S'agissant des habitations légères de loisirs, il est rappelé qu'elles n'ont pas vocation à s'implanter dans les zones hors camping, parc résidentiel de loisirs.	
Ue	Secteur spécialisé voué aux équipements collectifs et services publics	La transformation des garages en logement. En secteur Ub, les nouvelles constructions à usage industriel. Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m ² et dont la hauteur ou la profondeur excède deux mètres, à l'exception ceux nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, à la gestion des milieux naturels, aux réseaux notamment de défense incendie et de gestion des eaux pluviales, aux aménagements d'infrastructures routières, ou encore aux fouilles archéologiques.		A noter que la commune a souhaité rappeler que les nouvelles constructions à vocation industrielle ne sont pas autorisées dans ces secteurs mais en Ub, il sera toléré de changer la destination d'un bâtiment pour une activité industrielle ou encore l'extension d'un atelier artisanal existant. Il s'agit de prendre en compte les artisans qui sont installés dans les zones résidentielles sans pour autant engendrer le développement de nouveaux secteurs économiques. Le projet consiste également à consacrer et renforcer les sites d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics. Il ne s'agit pas de créer de nouvelles zones résidentielles au sein des ensembles mais bien de garantir leur fonctionnalité.	

Zone U

U1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
Ux	Secteur spécialisé dédié aux activités économiques (zone mixte)	<i>Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède deux mètres, à l'exception ceux nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, à la gestion des milieux naturels, aux réseaux notamment de défense incendie et de gestion des eaux pluviales, aux aménagements d'infrastructures routières, ou encore aux fouilles archéologiques.</i>		Ces secteurs n'ont pas vocation à évoluer vers de nouvelles activités le projet visant à assurer la pérennité des activités existantes.	
Uy	Secteur spécialisé dédié aux activités industrielles et artisanales		<i>La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone.</i>	Le règlement y rappelle des interdictions de bon sens visant à préserver les sols, ou encore éviter un détournement de ces secteurs et des incompatibilités.	
Et Uy	Sous-secteur spécialisé dédié aux activités industrielles de la filière vitivinicole	<i>En secteur Uy, les constructions non liées à la filière vitivinicole</i>	<i>Les dépôts et stockage sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.</i>	S'agissant des dépôts et stockages, ils ne sont autorisés qu'en rapport avec les activités autorisées. Ces secteurs n'ont pas vocation à devenir des aires de stockage...	Valoriser et permettre la finalisation de l'aménagement de la ZA des « Genets »
2AUy	Secteur spécialisé dédié au développement économique à moyen terme		<i>L'ouverture du secteur 2AUy est conditionnée à une procédure d'évolution du PLU motivée</i>	Le secteur 2AUy est une réserve d'urbanisation dont l'ouverture fera l'objet d'une procédure d'adaptation du PLU. L'article L153-31 prévoit ainsi que «Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : - 4° d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. L'article L153-38 quant à lui stipule que Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. dans les moins de 6 ans à l'issue de l'approbation du PLU. Il s'agit là de recourir au dispositif actuel de l'article prévoyant la possibilité d'ouverture des secteurs sous réserve de leur motivation. A l'occasion de l'évolution du PLU ce secteur devra faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.	

Zone AU

AU1

Définition

La zone A Urbaniser, dite « zones AU », correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES

COHÉRENCE AVEC LE PADD

DESTINATION DES
CONSTRUCTIONS

UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES

JUSTIFICATIONS

PADD

1AUh

Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel

Habitation

Logement et Hébergement

Commerce et activité de services

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

Le secteur 1AUh est voué au développement résidentiel à court terme. Au même titre que le secteur Ub, il peut présenter une certaine mixité en accueillant des activités compatibles avec le résidentiel à l'image des professions libérales... Mais pas de commerces ni d'artisans.

A la différence du secteur 1AUh, la commune a donc souhaité que le secteur 2AUa qui marque l'entrée de bourg depuis la route de Barbezieux-Saint-Hilaire et jouxte un restaurant, puisse être mobilisé pour du logement et éventuellement l'installation de services et commerces. Il s'agit de se donner les moyens de conforter les activités du bourg dans une logique de mixité.

- **Hiérarchiser le développement résidentiel**
- **Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg en priorité**

2AUa

Secteur à urbaniser à moyen terme potentiellement mixte

Habitation

Logement et Hébergement

Commerce et activité de services

Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

Ces secteurs peuvent également accueillir des services publics et équipements d'intérêt collectif nécessaire à leur bon fonctionnement, c'est à dire aux réseaux divers...

Zone AU

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
1AUh	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel	Toute activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations, Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur et sans lien avec une activité autorisée, L'exploitation de carrière, les décharges, les aires de stockage autres en lien avec les activités autorisées. Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances. Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme. Le stationnement de caravanes et l'installation de résidences mobiles de loisirs* permanents ;	Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	Pour le secteur 1AUh, il s'agit de ne pas détourner ou rendre impossible son aménagement car il constitue la seule une réserve d'urbanisation dédiée expressément au développement résidentiel. Sont ainsi expressément interdites les activités susceptibles de faire obstacle à l'aménagement du site (état du terrain, stabilité du sol) comme l'exploitation de carrière, les aires de stockage, les décharges, les exhaussement et les affouillements. Néanmoins le règlement prévoit bien évidemment les travaux portant sur la réalisation de réserves incendie ou de bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires à l'aménagement du secteur. Le secteur 2AUa pourrait présenter une certaine mixité. Le projet ne ferme pas la porte à de la mixité avec des services ou des commerces. Le projet pourra évoluer à l'occasion de l'ouverture de la zone avec un programme mieux ficelé. Dans l'attente, les interdictions ont principalement pour objectif de conserver l'intégrité des terrains à aménager à court et moyen terme et de ne pas faire obstacle à leur mobilisation.	• Privilégier les opérations d'ensemble en extension et y imposer un taux de densité minimum • Relancer la croissance démographique et dépasser les 800 habitants à courte échéance • Produire environ 5 logements par an et diversifier l'offre pour répondre aux besoins de tous
2AUa	Secteur à urbaniser à moyen terme potentiellement mixte	Les aires d'accueil des gens du voyage. Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède deux mètres, à l'exception ceux nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, à la gestion des milieux naturels, aux réseaux notamment de défense incendie et de gestion des eaux pluviales, aux aménagements d'infrastructures routières, ou encore aux fouilles archéologiques.	L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUa est conditionnée à une évolution motivée du PLU.	Le règlement indique par ailleurs que les aménagements devront impérativement respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité (pièce n°3.0 du présent dossier). Ces secteurs ont vocation à être aménagés dans une logique d'ensemble (via notamment des opérations de lotissement) avec des objectifs en termes de composition, de densité et de production de logements notamment pour le secteur 1AUh. Ces secteurs ne peuvent donner lieu à des opérations individuelles qui risqueraient de mettre en péril la cohérence des aménagements (démultiplication des accès, risque d'imperméabilisation du tissu, incohérence dans le traitement des espaces communs, de la voirie ou encore des eaux pluviales et gaspillage d'espace...).	

Zone A et son secteur Ap

A1	Définition	La zone agricole, dite « zone A », recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.			
	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISÉES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
A	Zone Agricole	Exploitation agricole et forestière	Activité agricole et forestière	La zone agricole est la zone la plus exclusive du PLU puisqu'elle est expressément vouée aux constructions à usage agricole. Le code vient préciser que peuvent être autorisées en zone A « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;» Par défaut, toutes les autres destinations, hormis les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (réseaux divers indispensables au fonctionnement du territoire ou d'intérêt général...) y sont interdites. En termes de projet, la zone ne peut être une zone de développement résidentiel, la destination habitation n'est donc pas mentionnée même s'il existe des habitations existantes qui sont bien entendu tolérées et pourront donner lieu à des extensions et des annexes après avis de la CDPENAF comme le prévoit la loi. La difficulté relève de la notion de «nécessaire à l'activité agricole»... En outre, le règlement autorise des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs comme le prévoit le code de l'urbanisme, mais cible les locaux et installations techniques des administrations publiques et assimilés.	Participer à la préservation des outils agricoles
Ap	Secteur agricole paysager protégé	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le secteur Ap est particulièrement sensible sur le plan paysager. Pour rappel, il s'agit d'un secteur nu de toute construction ou installation. Le principe consiste à le préserver en l'état et à éviter tout effet de mitage. Le règlement vient donc y limiter très strictement les constructions (englobant les installations, les aménagements...).	Protéger les cônes de vue et perspectives identitaires

Zone A et son secteur Ap

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A1		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
A	Zone Agricole et Forestière	• Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois ou situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. • Les aires d'accueil des gens du voyage • Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs • Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres ² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux nécessaires, aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone et ses secteurs, aux aménagements d'infrastructures routières, de distribution d'eau potable ou d'assainissement collectif, aux fouilles archéologiques ou encore à la restauration du milieu naturel. • Les centrales photovoltaïques au sol à l'exception des projets agrivoltaïques tels que définis par les règles en vigueur, ou des projets photovoltaïques agri-compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans le respect du document cadre.	• Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve : - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site - qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants - que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère - que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée. • Les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes. • Les rénovations, les réhabilitations et les extensions de constructions à usage d'habitation existantes régulièrement édifiées et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions de l'article 2. • Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	La zone A doit être préservée, le principe est l'inconstructibilité et l'urbanisation n'y est qu'exceptionnelle. En principe, elle se doit d'être nécessaire à l'activité agricole sauf cas particuliers mentionnés par le code de l'urbanisme aux articles L151-11. et suivants. L'habitation de l'exploitation peut ainsi être tolérée dans une logique de «logement de fonction» et sous réserve de répondre à plusieurs critères d'implantation, de volumétrie... Le projet vise toujours à préserver l'outil agricole du développement résidentiel (risque de conflits de voisinage...) ainsi que le profil paysager de la commune. Comme le prévoit le code, le règlement fixe des règles spécifiques pour tenir compte à la fois : - des projets de diversification que les exploitants agricoles peuvent entreprendre dans la continuité de leur activité. Cette disposition, introduite dans le cadre des débats parlementaires de la loi Elan, vise expressément et exclusivement les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne sont pas strictement « nécessaires à l'exploitation agricole et forestière » au sens de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme mais contribuent à la diversification des activités agricoles. Il convient d'entendre par activités se situant « dans le prolongement de l'acte de production » les opérations se situant après le cycle biologique, en aval de la production, à condition toutefois que ces activités n'apparaissent pas distinctes ou autonomes vis-à-vis de l'acte de production en cause. - des changements de destination qui permettent de préserver et d'entretenir le patrimoine, certains anciens bâtiments agricoles revêtant de réelles qualités architecturales notamment... - des habitations de tiers qui peuvent évoluer (extension, annexes) même si elles n'ont aucun lien avec l'activité agricole Enfin les constructions et installations relatives aux réseaux sont également tolérées sous réserve...	• Lutter contre l'artificialisation des surfaces agricoles • Soutenir les projets de diversification

Zone A et son secteur Ap

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A1		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
Ap	Secteur agricole protégé	En outre, dans le secteur Ap, les parcs photovoltaïques (même les projets d'agrivoltaïsme) au sol et les parcs éoliens. Les antennes relais L'exploitation de carrière, les décharge.	Dans le secteur Ap, ne sont autorisés que : - Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. - Les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site. - Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autres que celles interdites sous réserve : + de contraintes techniques justifiées + de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantées + de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux de constructions et installations autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, aux aménagements d'infrastructures routières, ou à la restauration du milieu naturel.	Le secteur Ap est voué à protéger de tout effet de mitage des terrains sensibles sur le plan paysager. Le principe est l'inconstructibilité sauf pour répondre à des besoins techniques motivés. Il vise à interdire tous les projets d'envergure susceptibles d'impacter les paysages	• Protéger les cônes de vue et perspectives identitaires

Zone N

Définition La zone naturelle et forestière, dite « zone N », identifie les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

N1 **SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
N	zone Naturelle	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	La zone Naturelle est par définition une zone où les enjeux d'urbanisation sont moindre voire nuls. Le principe est là encore l'inconstructibilité. Le PLU a ainsi vocation à préserver les continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité ou encore tous les milieux sensibles (comme les zones humides, les espaces boisés...) ainsi que les espaces à caractère naturel comme certaines zones de pâture, des champs fermés, des coupures d'urbanisation au travers un zonage N. En terme de constructions nouvelles, seules sont autorisées les locaux et installations techniques assimilables à des constructions nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics.	• Proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter les habitats et espèces associés à la Font de Jau • Préserver de l'urbanisation les zones humides et contribuer à leur remise en état
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le règlement tolère également les bâtiments agricoles et forestiers afin de permettre l'exploitation des ressources naturelles mais ceux-ci sont cadrés et soumis à conditions puisque par principe une zone leur est déjà dédiée.	

Zone N

SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N1		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
N	zone Naturelle	Les campings et les parcs résidentiels de loisirs Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois ou situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. L'exploitation de carrière Les dépôts de matériaux non liées à une activité autorisée dans la zone Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage Les centrales photovoltaïques au sol Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux nécessaires, aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone et ses secteurs, aux aménagements d'infrastructures routières, de distribution d'eau potable ou d'assainissement collectif, aux fouilles archéologiques ou encore à la restauration du milieu naturel.	- Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en logement ou en hébergement touristique sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes. - Les rénovations, les réhabilitations et les extensions de constructions à usage d'habitation existantes régulièrement édifiées et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions de l'article 2. - Les constructions nécessaires à l'activité agricole pastorale ou forestière sous réserve : - de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol, sauf pour les serres de plein champ, - de ne pas être destinée à du logement, - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages.	La zone N par définition est une zone à préserver de l'urbanisation et du développement résidentiel. Il est donc pris soin de rappeler que les habitations légères de loisirs tout comme les résidences mobiles de loisirs ne sont pas autorisées dans la zone en dehors des activités de camping ou parcs résidentiels de loisirs. La construction est dérogatoire : - Les aménagements et installations nécessaires aux réseaux divers et notamment les installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables, - Les constructions de taille limitée nécessaires à l'activité agricole notamment pastorale ou forestière de moins de 50 m² (ex : toit à bêtes, serres dont la taille n'est d'ailleurs pas limitée). La zone N n'a pas vocation à accueillir de grands bâtiments d'activité. - L'évolution des constructions existantes isolées (écarts ou urbanisation diffuse) via des extensions et des annexes. Comme dans la zone A, il s'est avéré important au regard de la présence de nombreux écarts et constructions diffuses sur la commune de tolérer les extensions et les annexes pour que ces biens ne partent pas en désuétude et puissent au contraire être entretenus et valorisés. S'agissant des grands dispositifs de production d'énergies renouvelables, le principe consiste à ne pas les implanter dans la zone Naturelle pour préserver autant que possible les milieux naturels et le fonctionnement écologique du territoire. La zone N recouvre les continuités écologiques, aucun dispositif ne devrait les perturber.	Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation

Zone N et ses secteurs

	Définition	La zone naturelle et forestière, dite « zone N », identifie les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues .			
N1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTION	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATION	PADD
Ne	Secteur naturel vocation d'équipements et de loisirs	Équipements d'intérêt collectif et services publics		Il s'agit d'un secteur spécifique d'équipements où les autorisations sont définies par défaut via les autorisations sous conditions. Ces emprises naturelles ont une utilité publique	Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »
Nt	Secteur naturel dédié à une activité touristique (Ménarderie, Camping)	Habitation Commerce et activité de services Équipements d'intérêt collectif et services publics	Logement et hébergement Restauration Hôtels et autres hébergements touristiques, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le projet consiste à prendre en compte les activités actuelles sur les secteurs du camping et de la Ménarderie. Tous deux sont animés et accueillent du public. Si les destinations sont pour partie semblables, tournées vers le tourisme et l'hôtellerie un indice permet de distinguer les deux sites dont l'un permet l'entretien et la valorisation d'un ancien domaine d'intérêt patrimonial, le domaine de la Ménarderie, et l'autre correspond au site du camping.	Développer le potentiel touristique de la commune

Zone N et ses secteurs

Zone N et ses secteurs					
N1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
Ne	Secteur naturel d'équipements collectifs		En secteur Ne, sont UNIQUEMENT autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : • Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (STEP...), • Les installations de sports et de loisirs de plein air et les aménagements s'y afférant sous réserve de leur caractère démontable ou réversible.	Pour rappel, le secteur Ne a vocation à demeurer naturel puisqu'il s'agit soit d'emprises recevant des installations et infrastructures techniques isolées à l'image de la STEP ou des espaces de nature dédiée aux sports et aux loisirs. il permet ainsi d'identifier les terrains de sport, l'arbo-retum qui ne comprenne aucun bâtiment à ce jour mais pourrait recevoir des installations légères (de type jeux pour les enfants, aire de pique-nique...).	• Consolider l'offre en équipements
Nt	Secteur naturel dédié à une activité touristique (Ménarderie, Camping)		En secteur Nt, sont UNIQUEMENT autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : A La Ménarderie en Nt1 : - Les changements de destinations des constructions existantes, - La construction au droit des ruines existantes et cadastrées, - Les piscines dont l'emprise au sol, au totale sera limitée à 80m², A hauteur du camping en Nt2 : - Les campings et les parcs résidentiels de loisirs, - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, - Les aires d'accueil de camping-cars, - Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des activités pré-citées (accueil, bloc sanitaire...), sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2 - Les équipements de sport et les installations légères de loisirs (aire de jeux, de pique-nique...) et les aménagements s'y afférant sous réserve de leur caractère perméable, démontable et de leur réversibilité. En outre, pour les deux sites : - Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 mètres² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux nécessaires, aux constructions, installations et activités autorisées dans la zone et ses secteurs, aux aménagements d'infrastructures routières, de distribution d'eau potable ou d'assainissement collectif, aux fouilles archéologiques ou encore à la restauration du milieu naturel. - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Il s'agit de circonscrire les activités pour éviter tout détournement urbain des secteurs et surtout d'éviter d'altérer la qualité de chaque site, le camping dans son environnement boisé, et la Ménarderie et ses qualités patrimoniales. Pour cette dernière, un secteur Nt1 est créé visant à permettre l'entretien et au delà la valorisation du site où se sont développées diverses activités parmi lesquelles de la restauration et des gîtes. Le projet mise sur le réinvestissement de l'existant et interdit les constructions nouvelles et extensions au profit de changements de destination. Il est évoqué qu'une partie des dépendances menacent ruine, pour prendre en compte cet état au regard du potentiel de ce site très patrimonial, le projet prévoit la possibilité de reconstruire au droit des ruines. Pour le camping, un secteur Nt2 est créé prenant en compte l'activité de camping et tolérant les constructions nécessaires au fonctionnement de ce dernier à l'image d'un bloc sanitaire... Il s'agit donc d'un STECAL.	• Miser sur le réinvestissement du bâti existant • Développer le potentiel touristique de la commune

6.4.4 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (section 2)

La section II concerne en premier lieu la qualité urbaine, elle permet donc d'aborder la volumétrie des constructions c'est-à-dire leur hauteur, leur densité ainsi que leur implantation (**Article 2**).

Il peut s'avérer nécessaire pour des raisons de cohérence urbaine d'imposer des alignements ou d'imposer ou limiter des hauteurs. Elle peut également porter sur la qualité architecturale et environnementale des constructions (**Article 3**) c'est à dire l'aspect extérieur des constructions. Enfin, elle permet d'aborder la qualité environnementale et paysagère des abords des constructions (**Article 4**) ce qui signifie que l'on peut imposer des plantations, ou encore des espaces éco-aménageables et non imperméabilisés dans certains secteurs ce qui peut présenter un fort intérêt pour gérer les eaux pluviales... Cette section peut également encadrer le stationnement dont les enjeux diffèrent beaucoup en fonction des zones (**Article 5**).

Le présent règlement distingue les constructions neuves et existantes uniquement pour l'article relatif à la qualité urbaine, architecturale et environnementale afin de valoriser le bâti traditionnel. Cela concerne ainsi les secteurs Ua et Ub ainsi que les zones A et N qui comportent aussi du bâti traditionnel qui peut faire l'objet de projets de rénovation et d'extension. La municipalité a souhaité préserver autant que possible les caractéristiques de l'architecture locale. Le contenu du règlement est ainsi très lié aux caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti telles qu'elles ont été mises en exergue dans le diagnostic du présent PLU.

ZONE U/AU

U 2 / AU2	ARTICLE 2 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS			
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT		NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	RÈGLES ALTERNATIVES OU QUALITATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU	1. HAUTEUR <i>Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, la hauteur des constructions mesurées à partir terrain naturel* avant aménagement à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder :</i> - Dans le secteur Ua, 9 mètres pour les constructions principales* et 4.50 mètres pour les annexes*. - Dans les secteurs Ub, 1AUh 7 mètres pour les constructions principales* et 3.50 mètres pour les annexes*. - Dans les secteurs Ux, Uy et Uyv La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée du terrain naturel avant travaux au faîtage.	<i>des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées :</i> a) pour l'extension* à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ; b) lorsque le faîtage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne* de plus grande hauteur. Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère. c) dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière. d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...) ; e) pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...) ;	Le projet vise à respecter les caractéristiques morphologiques du bourg. Il s'agit ainsi de garantir la meilleure insertion possible des constructions ou extensions tout en permettant de la densification verticale. Dans le bourg ancien en Ua, caractérisé par un tissu compact et volumineux, la limite est le R+2 soit 9 mètres à l'égout du toit. Pour les zones résidentielles à dominante pavillonnaire et à la périphérie du bourg ancien, la limite est le R+1 soit 7.00 mètres à l'égout du toit. Il s'agit de tenir compte des caractéristiques des constructions existantes mais aussi de préserver les perspectives extérieures sur les zones bâties notamment celles depuis les espaces agricoles ouverts, pour valoriser les franges du bourg et réduire les incidences paysagères des futures constructions. Quant aux annexes, elles sont par définition plus petites que les constructions principales et apportent une certaine diversité en évitant des volumes trop impactant. A noter, qu'une disposition prévoit tout de même, dans une logique d'harmonisation, de permettre l'extension à la même hauteur d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et prend en compte les éventuels dispositifs techniques... Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne donnent pas lieu à une règle à la différence des zones économiques. En secteurs Ux, Uy et Uyv, pour des raisons d'insertion paysagère sur un territoire très ouvert et sensible, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut visant ainsi à bien encadrer les volumes.	Assurer l'insertion des constructions à leur environnement
	2.1 IMPLANTATION vis à vis des espaces publics <i>Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation pour les sites concernés (pièce 3.0 du présent PLU) et sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, ou risque de gêne pour la sécurité, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie :</i> - En secteur Ua, - à l'alignement* ou en respectant le même retrait* qu'une des constructions principales implantée sur une parcelle adjacente*, afin d'assurer l'intégration urbaine et la continuité visuelle du bâti* ; - En secteurs Ub, 1AUh - dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols et de performance énergétique* (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines, pièce 3.0 du présent PLU). - En secteurs Ux, Uy et Uyv - o En retrait minimum de 15 mètres des limites d'emprise des RD 699, 731 et 149, - o En retrait minimum de 10 mètres des limites d'emprise des autres routes départementales, - o En retrait minimum de 5 mètres, des limites des autres voies et emprises publiques existantes.	- des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées : a) pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ; b) pour les annexes* des constructions à usage d'habitation ; c) pour les piscines dont les bassins peuvent s'implanter en retrait minimum de 1 mètre, d) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ; e) en outre dans le secteur Ua, a. en cas de configuration parcellaire particulière (parcelle en drapeau, parcelle à l'angle de deux voies...) ; b. en cas de retrait*, la continuité bâtie en limite de voie et emprise publique par un mur de clôture pourra être imposée pour préserver une continuité visuelle et un effet de rue.	Là encore, le projet a pour objectif de respecter la morphologie actuelle du tissu tout en levant les obstacles à la densification et au comblement des dents creuses. En secteur Ua, le principe consiste à respecter la composition actuelle du tissu à savoir l'alignement et les continuités qui profilent les rues et les places de la centralité (ville haute du centre bourg) Pour les secteurs Ub et 1AUh et a, le règlement fait appel au bon sens, et fait référence aux orientations d'aménagement thématiques. Il attire l'attention de l'aménageur sur la recherche d'économie des sols, et de performance énergétiques dans toutes les futures opérations. Pour les secteurs Ux, Uy et Uyv, il s'agit de conserver des espaces fonctionnels autour des bâtiments (stationnements) et de sécuriser les abords des voies de circulation (visibilité). Quant aux règles alternatives, elles visent à faciliter la densification en assouplissant la norme pour les annexes... tout en préservant l'harmonie du tissu urbain existant.	Faciliter la densification des parties actuellement urbaines

ZONE U/AU

U 2 / AU2	ARTICLE 2 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS			
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT		NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	RÈGLES ALTERNATIVES OU QUALITATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU	2.2 IMPLANTATION vis à vis des limites séparatives - En secteur Ua, Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 2 mètres. - En secteurs Ub, Ue, Ux, Uy et sous-secteur Uyv Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. - En secteur 1AUh, Les constructions doivent s'implanter dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols et de performance énergétique*. Les constructions peuvent ainsi s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque la construction ne jouxte pas l'une des limites séparatives, elle doit respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.	Des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées : a) dans les secteurs Ua, Ub et 1AUh o pour les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1.50 mètres de la limite séparative. o pour les piscines non couvertes dont les bassins peuvent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives ; b) pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ; c) pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ; d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés e) des implantations plus contraignantes peuvent aussi être imposées dans le cadre d'application d'autres réglementations afférentes aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)...	Le règlement permet systématiquement la continuité du bâti dans une logique d'optimisation des sols comme d'économie énergétique... En cas de retrait, le règlement applique la norme H/2 et il préserve une distance minimale de 3 mètres dans le tissu existant et 2 mètres dans les futurs projets d'aménagement d'ensemble en AU. Cette distance permet de limiter les problèmes de prospect et permet aussi l'accès au fond de parcelle ou encore l'entretien des murs et annexes... Pour les petites annexes des habitations et les piscines, le retrait exigé est d'ailleurs même moins important en vue là encore de faciliter les projets d'évolution du bâti et de gagner de l'espace. (ex pour les cabanes de jardins, le retrait de 3 mètres n'est pas forcément justifié). Il s'agit de permettre de mieux optimiser l'espace	- Économiser l'espace - Penser sobriété et efficacité énergétique

ZONE A/N

A2/N2	ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
A/N	1. EMPRISE AU SOL* - Dans les zones A et N, a) L'extension* des constructions à usage d'habitation, en une ou plusieurs fois, sera limitée à 50 m² d'emprise au sol au total, comparé à l'emprise constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU. b) Les nouvelles annexes* des constructions d'habitation (construites après l'approbation de la révision générale du PLU et piscine comprise), n'excéderont pas 60m² d'emprise au sol au total et devront être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale* existante. - Dans le secteur Nt, En Nt2, les nouvelles constructions ne pourront présenter une emprise au sol supérieure à 100m² au total, comparé à l'emprise des constructions du secteur Nt2 constatée à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.	Le territoire se caractérise par une urbanisation diffuse, et plusieurs écarts et hameaux qui ne répondent pas à la définition des espaces urbanisés, se voient classés en zone A ou N selon l'environnement dans lequel ils s'implantent. Le projet consiste alors à tenir compte de ces constructions et d'éviter leur abandon et au delà de permettre leur évolution. Il s'agit ainsi de tolérer les extensions et les annexes, ce qui participera à valoriser le bien mais comme le prévoit le code de l'urbanisme, ces extensions et annexes sont encadrées afin notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la préservation des milieux et des paysages... Le règlement consiste ainsi à permettre l'évolution des habitations en présence via la création d'une pièce supplémentaire notamment ou encore d'un garage mais il encadre cette constructibilité en termes de surface et d'implantation pour éviter d'accentuer l'effet de mitage. Le règlement a été établi afin de permettre la pérennisation d'activités existantes (camping, loisirs, équipements techniques ou tir sportif), tout en encadrant strictement les possibilités de construction pour préserver les caractéristiques naturelles et paysagères des sites concernés. Les seuils d'emprise au sol différenciés traduisent une adaptation fine aux besoins réels des activités exercées, dans une logique de sobriété foncière, de réversibilité des aménagements et de maîtrise de l'urbanisation diffuse en zone naturelle.	Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement
A/N	2. HAUTEUR* - Dans les zones A et N et leurs secteurs à l'exception de Nt2a) Pour les constructions à usage agricole La hauteur est limitée à 12 mètres, mesurée du terrain naturel avant travaux au faitage. b) Pour les autres constructions La hauteur mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* est limitée : - à 7.00 mètres pour les constructions principales ; - à 4,50 mètres pour les annexes et locaux accessoires. - Dans le sous- secteur Nt2 La hauteur mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère est limitée à 4.50 mètres. • Toutefois, des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées : a) pour l'extension* à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ; b) lorsque le faitage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne* de plus grande hauteur. Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère. c) dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière. d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, antennes de téléphonie et télécommunications...) ; e) pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...).	Pour les constructions agricoles, il a été fixé une hauteur de 12 mètres maximum, ce qui garantit aux exploitants des bâtiments fonctionnels et permet de tolérer par ailleurs les toitures photovoltaïques. La hauteur des autres constructions notamment d'habitation se cale sur celle du secteur Ub (secteur le plus étendu sur le territoire communal) dans un souci de cohérence et homogénéisation. A noter que l'article 2 comprend quelques normes particulières et dérogations, pour l'extension de constructions existantes de plus grande hauteur ou encore pour s'aligner sur le faitage d'une construction mitoyenne, ce qui peut être le cas s'agissant d'anciennes constructions et pour les équipements techniques des constructions agricoles et les installations ou locaux techniques et industriels des administrations publiques dont le fonctionnement peut justifier de plus grandes hauteurs.	Conserver les sites d'exploitation agricoles à distance des futures zones de développement résidentiel et traiter les franges urbaines

ZONE A/N

ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A2/N2	ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
A/N	3. IMPLANTATION 3.1 Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies* et de l'emprise publique* a) Pour les constructions à usage agricole et forestier, o En retrait minimum de 15 mètres des limites d'emprise des RD 699, 731 et 149, o En retrait minimum de 10 mètres des limites d'emprise des autres routes départementales, o En retrait minimum de 5 mètres, des limites des autres voies et emprises publiques existantes. b) Pour les autres constructions dans les zones A et N et leurs secteurs, Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, ou risque de gêne pour la sécurité, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées dans un souci d'insertion paysagère et de performance énergétique*. c) des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées : - pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ; - pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...); -	Les implantations sont réglementées dans une logique de cohérence, fonctionnalité et de sécurité routière (cf demande du Conseil Départemental). L'extension dans la continuité est néanmoins tolérée dès lors qu'elle ne génère pas une gêne (visibilité, accessibilité...) pour la sécurité routière. Il convient de rappeler que pour tous les projets le long des routes départementales, le conseil départemental devra être systématiquement sollicité pour avis.	
A/N	3.2. Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives a) Pour les constructions à usage agricole dans les zones A et N L'implantation des constructions devra respecter un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives. b) Pour les autres constructions dans les zones A et N et leurs secteurs, Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. c) Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées - pour les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,50 mètre de la limite séparative. - pour les piscines non couvertes dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives ; - pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ; - pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ; - pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...); ;	Pour les constructions agricoles, le principe est le retrait pour des raisons de fonctionnalité du bâtiment ou encore de protection incendie... Pour les autres constructions en A et N, comme dans les secteurs Ua et Ub et toujours dans un souci d'économie des sols et d'énergie, l'implantation est libre soit en continuité soit en retrait minimum en respectant le H/2 et un minimum de 3 mètres. Il s'agit du retrait classique permettant l'accès au fond de parcelle. Des dérogations sont toutefois envisageables pour les petites annexes qui n'engendreront pas de problématique d'ombres portées sur les terrains voisins. Dans ce cas, pour les annexes notamment cabanes de jardin, elles pourront s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètres seulement assurant ainsi le passage autour pour l'entretien. Dans un souci d'équité, l'écriture de cet article est similaire à celui de la zone U.	• Économiser l'espace • Penser sobriété et efficacité énergétique

ZONE U/AU/A/N			
	ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU/A/N	Les constructions*, extensions* ou rénovations* doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs dispositifs recourant aux énergies renouvelables. Ces derniers doivent d'ailleurs être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux défis énergétiques, pièce 3.0 du présent PLU). Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des styles architecturaux contemporains et bioclimatiques*. De tels projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessous exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions* nouvelles, d'extensions* ou de rénovations*. 1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE <i>Les constructions neuves doivent s'adapter au mieux au terrain naturel*. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites;</i>	Le projet communal affiche clairement la volonté de préserver l'équilibre paysager actuel. En outre, le tissu est très homogène, il est donc préférable de prévoir quelques cadres dans une logique de «garde fou» pour en garantir l'harmonie comme par exemple d'interdire les projets s'inspirant d'une architecture d'autres régions comme les chalets...	
U/AU/A/N	2. ASPECT EXTÉRIEUR ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS <i>Pour la construction principale* comme pour les annexes*, les clôtures et les extensions*, l'emploi de matériaux précaires* ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc.) est interdit;</i> • Les constructions à usage d'habitation (pour le bâti traditionnel se référer également à l'orientation d'aménagement thématique, pièce 3.0 du présent PLU) : a) Les constructions nouvelles ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. b) Le volume et la pente d'origine doivent être conservés et la réfection de toiture est réalisée avec le matériau original ou d'aspect similaire. Les chiens assis sont interdits. c) Hormis en cas de toiture terrasse*, les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. La pente est comprise entre 27% et 33%. d) En façade sur rue*, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales doivent être respectés; les nouvelles ouvertures doivent être plus hautes que larges sauf sur les portes de garage. e) Les façades enduites des constructions, adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels c'est-à-dire claires. f) Pour les menuiseries, les couleurs vives et incongrues sont interdites g) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement c'est-à-dire ni en applique, ni sous linteau extérieur. h) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible (intégrés dans le bâtiment ou à la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux).	Dans tous les secteurs, le règlement rappelle que les dispositifs basés sur les énergies renouvelables sont tolérés mais qu'ils doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et donc correctement s'insérer au projet. Les règles de cet article sont donc à dominante qualitative et visent à respecter les grandes caractéristiques architecturales du tissu existant (forme des ouvertures, type et pente de toitures, couleurs des enduits et des menuiseries). Le règlement porte une attention tant à l'insertion des nouvelles constructions qu'à la qualité des rénovations.	- Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement - Préserver la qualité du bâti traditionnel

ZONE U/AU/A/N

ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

EXTRAIT DU RÈGLEMENT

RÈGLES

NÉCESSITE AU REGARD DU PADD

JUSTIFICATIONS

PADD

U/AU

2. ASPECT EXTÉRIEUR ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions dans le secteur Ue
Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant. Les toitures et façades ne doivent pas perturber la qualité du site.
- Les constructions dans les secteurs Ux, Uy et Uyv
 - a) Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
 - b) Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. D'une manière générale, les volumes seront simples, épurés et compacts notamment pour favoriser la performance énergétique.
 - c) Les matériaux utilisés pour les façades sont de type enduit teinté, bardage bois ou bardage métallique laqué; L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
 - d) Les couleurs de revêtements extérieurs doivent être neutres de tonalité moyenne et de tons mats. Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
 - e) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes ; si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol.
 - f) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible (intégrés dans le bâtiment ou à la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux). Le choix de leur installation doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière et doit rechercher la meilleure intégration possible.

Pour les équipements, il est acquis qu'ils peuvent répondre à des exigences architecturales techniques ou fonctionnelles. Ils ne sont pas soumis à des normes d'aspect contraignante, le principe est leur insertion dans leur environnement.

Les constructions économiques se doivent de s'insérer au mieux à leur environnement. Le règlement instaure un cadre pour une simplicité de volumes, un travail sur l'aspect en portant l'attention sur le choix des matériaux, des couleurs...

- Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement

ZONE U/AU/A/N

ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

EXTRAIT DU RÈGLEMENT

RÈGLES

NÉCESSITE AU REGARD DU PADD

JUSTIFICATIONS

PADD

U/AU/
A/N**3. CLÔTURES (se référer également à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).**

La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité et de dangerosité pour la circulation routière.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU).

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche...) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

- Dans les secteurs Ua, Ub et 1AUh La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1.60 mètres le long des voies* et emprises publiques,
- 2.00 mètres le long des limites séparatives,

- Une hauteur supérieure peut être admise pour la réfection de clôtures existantes de plus grande hauteur, pour les piliers de portillons ou pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) sont conservés.

- Dans les secteurs Ue, Ux, Uy et Uyv

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Le mur plein est interdit.

- Dans tous les secteurs U

Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :

- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux sont à proscrire (se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).
- et éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Le règlement comprend également un paragraphe sur les clôtures. Il limite la taille de ces dernières en façade sur rue à 1.60 mètres. Ces dispositions ont vocation à garantir une certaine homogénéité et éviter d'imperméabiliser les rues.

Une hauteur plus élevée est toutefois tolérée pour les activités économiques et les équipements pour des raisons de protection contre les vols notamment.

Quant aux clôtures au contact des espaces agricoles ou naturels, il est important à la fois d'un point de vue paysager qu'hydraulique de proscrire les murs pleins imperméables et opaques au profit d'une haie jouant le rôle de filtre paysager, hydraulique, corridor écologique...

- Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement

- Soigner l'image du bourg et cultiver l'identité rurale de la commune

ZONE U/AU/A/N

ARTICLE 4 TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

EXTRAIT DU RÈGLEMENT

RÈGLES

NÉCESSITE AU REGARD DU PADD

JUSTIFICATIONS

PADD

U/AU

1. SURFACES ECO-AMENAGEABLES

A l'issue de chaque nouvelle opération de construction ou aménagement (aire de stationnement...), l'unité foncière* du projet devra conserver un minimum de :

- 30 % de surface de pleine terre*, dans le secteur Ub,
- 20% de surface de pleine terre*, dans le secteur 1AUh,
- 10 % de surface de pleine terre*, dans les secteurs Ue, Ux, Uy et Uyv.

Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

Cette règle a pour objectif de lutter contre une trop forte imperméabilisation des sols à l'occasion des nouveaux projets de constructions.

Il est indispensable de conserver des surfaces minimum à la fois pour végétaliser et ainsi garantir une certaine valorisation paysagère et surtout pour traiter (infiltrer...) les eaux pluviales sur la parcelle. Pour autant cette disposition ne doit pas faire obstacle à la densification. Les valeurs imposées demeurent donc raisonnables afin de permettre des opérations denses tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain (tissu plus lâche en secteur Ub).

- **Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols**

U/AU/
A/N**2.PRESCRIPTIONS VEGETALES**

Les espaces libres* de toute construction ou de circulation (aire de stationnement, aire de jeux...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui peut inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.

Les arbres existants doivent être préservés autant que possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Pour le stationnement, il convient de prendre en compte le cycle de l'eau et de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement ou encore à privilégier les circulations douces (piétons et cyclistes).

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quant elle est dans la continuité du bâti.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. L'observatoire de la Flore Sud Atlantique dispose de données de référence à consulter sur leur site <https://obv-na.fr/> notamment la « Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle Aquitaine ».

En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec plusieurs essences locales.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite (se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU).

En outre, les arbres et haies nouvellement plantés devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales existantes et à une distance minimum de 7 mètres du bord de la chaussée pour toute nouvelle infrastructure.

Il est rappelé l'importance de végétalisation et de gérer les eaux en lien notamment avec les espaces publics comme les aires de stationnement, les aires de jeux qui peuvent remplir plusieurs fonction.

Si une parcelle est arborée, il sera exigé de limiter les arrachages en conservant des sujets sur la parcelle et en replantant. Il s'agit d'évaluer au cas par cas en fonction de l'existant mais il est essentiel de végétaliser

Ainsi pour les aires de stationnement il est pris soin de préciser que les plantations auront vocation à apporter une véritable plus-value aux projets d'aménagements en évitant d'implanter un arbre isolé au milieu des places (peu d'intérêt paysager, écologique et de chance de survie...) au profit de linéaire, de boqueteaux...

Pour les plantations, le recours à des essences végétales adaptées aux sols et au climat local est imposé et les espèces invasives ou allergisantes prosrites.

Ces essences évoluant progressivement du fait du réchauffement climatique, le règlement fait référence aux travaux de l'observatoire de la flore Sud Atlantique qui met à jour des listes de plantes chaque année.

A la demande du département, quelques normes de plantations sont rappelées aux abords des voies départementales.

- **Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »**

ZONE U/AU/A/N

ARTICLE 4 TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

EXTRAIT DU RÈGLEMENT

RÈGLES

NÉCESSITE AU REGARD DU PADD

JUSTIFICATIONS

PADD

U/AU/
A/N

3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés

Le secteur du bâtiment représente une part importante des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. Dans un contexte de transition écologique et de lutte contre le changement climatique, la règle encourage des pratiques de construction plus durables, respectueuses de l'environnement et moins énergivores.

- Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les rénovations
- Penser sobriété et efficacité énergétique

ARTICLE 5 STATIONNEMENT

U/AU/
A/N

Pour toute nouvelle construction le nombre de places de stationnement doit être adapté aux destinations et sous destinations autorisées dans chaque secteur, aux besoins des usagers et aux activités. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et traité autant que possible dans une logique de mutualisation*.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées dans le tableau ci-dessous en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité du projet. La dimension de principe d'une place de stationnement est : 5,00m x 2,50m.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés, peuvent être imposées par l'autorité administrative.

- Dans les secteurs Ua, Ub, 1AUh :
 - Habitat individuel : 2 place par logement créé
 - Opération groupée (lotissement...) / Habitat collectif ou semi-collectif de type T3, T4, T5 et plus : 2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés
 - Opération groupée (lotissement...) / Habitat collectif ou semi collectif de type T2 et moins : 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés
 - Hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Ces normes ne s'appliquent pas aux programmes de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où le principe est la réalisation d'une place par logement.

Il n'existe pas de dispositions d'ordre public en la matière, il est donc légitime de préciser dans le cadre de PLU des règles de «bon sens» fixant un minimum l'attention des aménageurs dans toutes les zones sur le besoin en stationnement.

Le stationnement est un sujet sensible sur la commune notamment dans le centre bourg. La commune qui a connu le reinvestissement d'anciens commerces en logements et d'anciens logements vacants dans le centre ancien constate un engorgement de ses places publiques et des dysfonctionnements. Elle souhaite donc imposer des places de stationnement pour tout projet de création de logements. Pour rappel, elle a parallèlement émis le souhait d'interdire la transformation des garages existants en logement et créé un emplacement réservé sur une parcelle du boug ancien en vue d'y aménager du stationnement.

Au regard du taux de motorisation des foyers, de leur forte mobilité et de la densité moyenne du tissu, il est exigé un minimum de deux places par nouveau logement et pour les services, 1 place pour 25m² de surface de plancher (cabinet médical...). En secteurs 1AUh prévus pour des opérations groupées, la norme est la même. A noter que pour le résidentiel, la norme s'adapte pour les éventuelles opérations de logements collectifs, des appartements plus petits se prêtant davantage à accueillir de petits ménages moins motorisés...

Il est enfin prévu d'imposer des places supplémentaires pour les visiteurs (1 place pour 3 logements créés dans les opérations groupées ou dans les collectifs). Ces places qui occupent les espaces communs des opérations sont essentielles au bon fonctionnement urbain. La logique est toutefois de rechercher une mutualisation dans le cadre d'opérations mixtes avec des activités.

- Promouvoir les modes doux de déplacements
- Mieux réguler et répartir le stationnement

ZONE U/AU/A/N

ARTICLE 5 STATIONNEMENT

EXTRAIT DU RÈGLEMENT

RÈGLES

NÉCESSITE AU REGARD DU PADD

JUSTIFICATIONS

PADD

U/AU/
A/N

• Le stationnement vélo :

Pour rappel, en cas de constructions à destination d'habitat collectif (au moins de 2 logements) ou encore de construction à usage industriel ou tertiaire, voire commercial et de bâtiments accueillant un service public, des emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos seront exigés conformément à la réglementation en vigueur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied, soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être à minima couverts et éclairés. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

S'agissant des stationnements vélo, il est essentiel de prévoir dans les opérations d'habitat collectif à minima des espaces dédiés de qualité.

- **Promouvoir les modes doux de déplacements**

6.4.5 Les équipements et les réseaux

Enfin la section III, est relative aux équipements et aux réseaux. Il s'agit d'une partie plus technique faisant référence implicitement au règlement national d'urbanisme et au delà à d'autres législations et réglementations que celles du code de l'urbanisme.

En effet, en l'absence d'articles d'ordre public, cette section permet de fixer les principes d'aménagement sur la voirie (**Article 6**) et sur les réseaux (**Article 7**) des critères particulièrement importants pour accorder de nouvelles constructions ou autres réhabilitations sur l'ensemble du territoire. **Ces articles sont donc communs aux quatre zones U, AU, A et N..**

ZONES U/AU/A/N			
	ARTICLE 6 DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Conditions de desserte des terrains	1. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies* ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales. Pour des raisons de sécurité, lorsqu'une unité foncière est riveraine d'une voie communale et d'une route départementale, l'accès devra être réalisé sur la voie communale sauf impossibilité technique. En outre, pour les accès depuis les routes départementales, il est exigé un recul minimum de 5 mètres des portails, par rapport à l'alignement. L'ouverture de ces portails devra se faire vers les propriétés privées. Tout nouvel accès individuel depuis les RD 731 et RD 149 est proscrit.	Cet article a pour but de : - garantir la sécurité et fonctionnalité des accès - prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, - assurer la sécurité des usagers de la route Il reprend à minima les exigences du département pour les portails le long des routes départementales pour des raisons de sécurité.	• Promouvoir les modes doux de déplacements
Obligations relatives aux voies de circulation	2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX VOIES DE CIRCULATION Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'ouverture d'une voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à une voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les voies et raquettes de retournement doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...		

ZONES U/AU/A/N

ARTICLE 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EXTRAIT DU RÈGLEMENT

RÈGLES

NÉCESSITE AU REGARD DU PADD

JUSTIFICATIONS

PADD

Eau po-
table

Toute construction ou installation qui, de par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Conformément au schéma de distribution d'eau potable (délibération en annexe du PLU), approuvé le 6 décembre 2024 par le Comité syndical d'Eau 17, à qui la CDC Haute Saintonge a transféré la compétence en matière de distribution d'eau potable, il convient de rappeler qu'Eau 17 peut refuser un raccordement dans la mesure où l'immeuble à desservir est situé hors du schéma de distribution. La zone de distribution est définie comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement (cout, intérêt public, conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation potable...).

Toutefois en l'absence de réseau public d'eau potable et sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée.

Il convient de rappeler qu'il n'existe pas de dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme qui soient directement applicables en matière de réseaux, ce qui justifie de créer une norme. Par ailleurs, le règlement ne peut pas déroger aux dispositions techniques régissant les réseaux et les modalités de raccordement aux constructions en matière d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.

Assai-
nis-se-
ment

a)Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Le contenu de cet article est donc largement encadré par les réglementations autres que celles d'urbanisme. Le PLU reprend ce minima et le complète notamment pour la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

Le règlement rappelle que le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe. Mais il est convenu de tolérer des dispositifs non collectifs notamment sous réserve qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur...

De même, il est rappelé dans le cadre de la gestion des eaux pluviales que les eaux seront prioritairement résorbées sur la parcelle à l'aide de techniques dites alternatives.

Le principe consiste à réduire autant que possible l'impact des projets de construction nouvelle ou de réhabilitation sur le milieu naturel...

- Privilégier le développement résidentiel dans les zones desservies par le réseau de collecte public des eaux usées

- Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols

ZONE U/AU

ARTICLE 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Déchets ménagers	Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Ainsi tout immeuble collectif créé doit contenir un local à poubelles et toute autre opération d'ensemble vouée à de l'habitat doit disposer d'un espace commun ou d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir la collecte de déchets ménagers (ensemble des conteneurs nécessaires...), aisé à desservir et correctement inséré sur le plan paysager ou architectural. Dans les nouveaux immeubles collectifs, les récipients mis à la disposition des occupants pour recevoir leurs ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux spéciaux, clos, ventilés. Le sol et les parois de ces locaux doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou enduits. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, ou au travail.	La nécessité d'un dispositif de gestion des déchets ne doit pas entrer en contradiction avec les mesures d'intégration des bâtiments dans leur environnement.	Se donner les moyens de valoriser et développer l'offre en équipements
Défense incendie	Tout projet d'aménagement doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI) en vigueur. La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé conforme aux exigences du SDIS, lorsque le réseau public est insuffisant.		
Télécommunications numériques	Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications doit se réaliser en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.	Il s'agit là d'ajouter au principe de raccordement une contrainte esthétique visant à réduire l'impact des réseaux sur les paysages de la commune d'une part et de garantir l'accès aux télécommunications numériques d'autre part (lorsqu'ils existent).	
Réseaux divers	La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.		

7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

7.1.1 Quelques repères légaux

L'évaluation environnementale des plans et programmes a été introduite en droit français par la directive européenne du 27 juin 2001 dite « Évaluation Stratégique des Incidences sur l'Environnement », traduite par l'ordonnance du 3 juin 2004, s'accompagnant de deux décrets du 27 mai 2005.

L'article 40 de la loi ASAP du 7 décembre 2020 élargit le champ d'application de l'évaluation ajoutant les plans locaux d'urbanisme (PLU) dans la liste, fixée à l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme, des plans et programmes qui sont soumis à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive européenne du 27 juin 2001. Les révisions des PLU et PLUi y sont donc désormais assujettis au même titre que les SCOT et les schémas régionaux que sont le SDRIF, le PADDUC et les SAR des régions d'outre-mer.

L'évaluation environnementale constitue une démarche visant à garantir la soutenabilité environnementale des objectifs et traductions réglementaires du PLU. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont précisées par le Code de l'Urbanisme.

En outre, d'après l'article L104-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit décrire et évaluer les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement. Il doit aussi présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Enfin, il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

L'article L104-6 quant à lui prévoit que la personne publique qui élabore le PLU transmette pour avis à l'autorité environnementale le projet de document et son rapport de présentation. Cette autorité environnementale est définie par le décret du 28 avril 2016. Sa compétence est exercée par localement par la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable de la Nouvelle Aquitaine (MRAE).

7.1.2 Principes animant la démarche

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il convient de conduire une analyse approfondie de l'état initial de l'environnement pour appréhender tous les enjeux et les sensibilités en présence. Cette dernière se retrouve dans le rapport de présentation qui intègre ensuite une analyse des incidences du PLU sur l'environnement. Une fois

le risque d'incidence évalué, et en cas de présomption d'incidence notable, il s'agit de présenter toutes les adaptations qui ont été prises s'agissant plus précisément des mesures d'évitement, réduction et compensation en cas de probabilité d'incidences négatives.

Ces mesures doivent permettre de rendre acceptable le niveau d'incidence du PLU sur l'environnement. Cette démarche d'évaluation environnementale que l'on peut qualifier d'aire à la décision, repose sur les grands principes suivants :

- **La proportionnalité de l'analyse** des caractéristiques environnementales du territoire, en fonction des enjeux environnementaux et socio-économiques propres au territoire étudié et à la nature du projet d'urbanisme ;
- **L'itérativité**, consistant en une élaboration conjointe du document d'urbanisme et de l'évaluation environnementale. Celle-ci ne doit pas intervenir à posteriori du projet, mais doit être intégrée à celui-ci ;
- **L'objectivité, la sincérité et la transparence**, consistant à produire une analyse de l'environnement et une évaluation conformes à la réalité des incidences probables du document d'urbanisme sur l'environnement ; par ailleurs, l'analyse doit exposer les incidences de façon claire, dans un langage compréhensible.

7.1.3 Champ d'application

C'est l'article R122-17 du code de l'environnement qui énumère les plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale. L'élaboration et la révision plan local d'urbanisme figure au 48° de cette liste.

Il convient de souligner que le territoire communal n'est pas concerné par le réseau NATURA 2000.

7.1.4 Méthode de l'évaluation environnementale

Les compétences mobilisées dans le cadre de l'étude

Les inventaires habitat/faune/flore conduits pour l'évaluation environnementale ont été effectués par le bureau d'études LES SNATS, en la personne de Loup Carrière ingénieur-écologue (17, rue des Renaudins, 17350 TAILLEBOURG). Cette expertise a ensuite été intégrée au PLU par le bureau d'études AGENCE Uh (6, rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT) qui s'est chargé d'animer la démarche auprès des élus et de formaliser l'évaluation environnementale.

Date	Horaires	Nature prospections	Météo
27/06/2024	Journée + soirée	Multigroupe + flore ZH	Beau temps; nuages 6/8 à 3/8; vent nul à F2 du SW; 29°C à 19°C
14/10/2024	Journée + soirée	Multigroupe	Beau et chaud; nuages 3/8; vent nul; 20° à 12h30, 24° dans l'après-midi, 18° à 22h45
09/04/2025	Journée + soirée	Multigroupe	Beau temps; nuages 2/8 à 0/8; vent F2 à F1 de l'E; 23°C à 14°C
10/04/2025	Journée + soirée	Multigroupe	Beau temps; nuages 0/8; vent F2 du SE à nul; 26°C à 14°C

Source : LES SNATS, 2024

L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'évaluation environnementale du projet de PLU s'est inscrite dans le cadre d'une démarche itérative. L'analyse de l'état initial de l'environnement a été particulièrement approfondie pour expliciter l'ensemble des enjeux environnementaux sur la commune.

Le scénario d'aménagement élaboré dans le cadre du PLU a été modifié afin de tenir compte des probabilités d'incidences sur l'environnement. La méthode itérative qui constitue l'essence de l'évaluation environnementale s'est traduite par la recherche permanente d'un évitement ou d'une réduction des probabilités d'incidence du PLU sur l'environnement. En ont découlé plusieurs enrichissements du diagnostic environnemental durant l'étude.

Les différentes ressources bibliographiques existantes sur la commune ont été intégrées

à l'analyse de l'état initial de l'environnement, telle que la documentation ZNIEFF et Natura 2000. L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est par ailleurs appuyée sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Poitou-Charentes ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale de Haute Saintonge.

Néanmoins, en l'absence d'inventaires écologiques précis sur le territoire en dehors des sites Natura 2000, des prospections de terrain relatives aux habitats naturels, à la flore et à la faune ont été menées dans le cadre des réflexions relatives au PLU. Ces éléments ont permis de lever toutes présomptions d'incidences du projet de PLU sur l'environnement.

Caractérisation des probabilités d'incidences du projet de PLU

L'évaluation environnementale a été abordée dès le diagnostic du territoire de la commune. La municipalité a ainsi pu acter très rapidement son intention de protéger les grands espaces constituant la trame verte et bleue locale.

Cette démarche s'est pleinement concrétisée durant l'élaboration du PADD, dont les orientations ont été étudiées en lien étroit avec les enjeux déterminés au cours du diagnostic. Sur chaque site et pour chaque paramètre environnemental, les probabilités d'incidences ont été déterminées à partir du rapport entre enjeux et effets du PLU sur l'environnement.

Afin de réduire ces probabilités d'incidences à un niveau acceptable pour l'environnement, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été intégrées à chaque étape de la révision du PLU, du PADD à sa déclinaison réglementaire.

Une première analyse thématique permettra de déterminer exhaustivement les probabilités d'incidences du PLU sur l'environnement ayant été constatées durant l'étude. Cette analyse rend compte de la démarche d'évaluation environnementale du PLU durant toute son élaboration, et répond donc aux attentes de l'article L104-4 du Code de l'Urbanisme.

7.2.1 Analyse des incidences du PLU sur les différentes composantes du milieu physique

S'agissant des sols, le PLU n'autorise pas d'activités ou d'installations susceptibles de provoquer des décaissements et/ou des remblaiements importants sur la commune.

Il n'existe pas de gisement exploitable sur le territoire. Il n'existe pas de carrière.

Au delà, il a été pris soin d'encadrer strictement les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols au sein des zones A et N, vouées à la protection des espaces agricoles et naturels de la commune. Le plan ne génère donc aucune probabilité d'incidence notable sur cet aspect.

7.2.2 Analyse des incidences du PLU sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Concernant la ressource en eau souterraine, les probabilités d'incidences du PLU sur les aquifères ne sont pas avérées d'autant que la commune ne compte aucun captage d'eau et n'appartient à aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.

En outre, le PLU ne prévoit pas d'autoriser explicitement des activités ou installations susceptibles de générer ce type d'incidence. Aucune disposition du projet de PLU ne prévoit l'exploitation nouvelle des eaux souterraines, ainsi que l'exploitation des ressources du sous-sol de nature à modifier le régime des eaux souterraines.

Il peut aussi être précisé que le PLU prévoit des mesures visant à éviter des probabilités d'incidences notables sur l'environnement en imposant le raccordement des futures constructions au réseau de collecte public des eaux usées. Toutes les zones AU sont d'ailleurs déjà en zone d'assainissement collectif et prêtes à être desservies. Le raccordement à un dispositif de collecte groupée et publique est une garantie contre le risque de pollutions diffuses. La commune appartient aux deux zones hydrographiques : celle de la Seugne de sa source à son confluent du Trèfle et celle du Né du confluent du Beau au confluent de la Charente.

Il n'existe qu'un petit cours d'eau (fossé) sur le territoire communal s'agissant de la Font de Jau qui draine une petite partie nord-est de la commune et s'écoule en direction du Né.

Probabilités d'incidences du PLU sur la gestion de l'eau potable

S'agissant de l'eau potable, à Archiac, **456 abonnés** sont raccordés au réseau d'eau potable. Depuis 2018, ce nombre aurait enregistré une légère baisse.

La consommation en eau potable n'a que peu évolué, passant de 50 926 m3 d'eau potable prélevés en 2018 à 51 082 m3 en 2022. En 2019, un pic de consommation a été observé : 53 006 m3 d'eau potable ont été prélevés et celle-ci semble depuis diminuer. A l'inverse, la consommation moyenne par abonné s'est légèrement réduite. **En 2022, un abonné consomme en moyenne 108 Litres d'eau contre 114 Litres en 2018.**

La qualité de l'eau potable est conforme à la réglementation en vigueur.

La récente étude conduite par EAU 17 à hauteur de son territoire d'intervention en Charente-Maritime a permis de mettre en exergue que le secteur intérieur auquel appartient la commune ne présente pas de risque en termes d'approvisionnement pour les 20 années à venir. L'économie de la ressource demeure néanmoins un enjeu majeur pour tous.

Probabilités d'incidences du PLU sur la gestion des eaux usées

La commune est dotée d'une station d'épuration de type boue activée, située sur la parcelle AD 243 à hauteur du Vivier. Elle ne dessert que la commune.

La station présente une capacité de 1500 équivalents/hab. Elle a été mise en service en 1978 mais a fait l'objet de travaux de modernisation courant 2020 (nouveau clarificateur). Sa charge moyenne en pollution était de 678 équivalents/hab en 2021 (depuis la commune n'a pas enregistré beaucoup de nouvelles constructions d'habitation, laissant entendre que les capacités résiduelles de la STEP sont largement suffisantes pour le raccordement de tous les futurs logements. En outre, les zones U et AU telles que définies dans le PLU sont toutes en zone d'assainissement collectif et raccordables immédiatement au réseau.

Le PLU interdit l'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur. Le PLU rappelle l'obligation de raccordement de toutes les nouvelles constructions au réseau public d'assainissement collectif.

Les incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales

Le principe est la gestion des eaux à la source, et de limiter les phénomènes de ruissellement pour éviter les risques en termes d'inondation et de vitesse. Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.

La maîtrise des écoulements pluviaux et de l'imperméabilisation des sols constitue un impératif pour le PLU. C'est la raison pour laquelle il a été fait le choix dans le règlement du PLU d'imposer, dans la rubrique des espaces éco-aménageables, un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées, en surface de pleine terre.

Le lexique annexé au règlement écrit vient alors apporter des précisions sur la notion de surface de pleine terre. Il précise en outre que « les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre ».

Le règlement distingue les secteurs en fonction de leur densité actuelle et de leur destination. Le secteur Ub, à dominante résidentielle se voit ainsi imposer pour chaque projet de constructions d'habitation nouvelle, 30% minimum de surfaces de pleine terre. Il s'agit du taux le plus élevé imposé dans le règlement car le secteur Ub cumule les plus gros enjeux à la fois de potentiel de densification et de gestion des eaux pluviales pour mieux collecter les eaux, nourrir les nappes phréatiques et éviter les risques d'inondation par ruissellement.

Dans les secteur 1AUh, le taux passe à 20% de surfaces de pleine terre.

Les zones économiques (Ue, Ux, Uy, Uyv) n'échappent aux exigences de lutte contre l'imperméabilisation des sols et de végétalisation, puisque tout projet réalisé dans ce secteur devra conserver 10% de pleine terre.

Les projets à vocation agricoles sont légèrement moins « contraints » pour des raisons fonctionnelles. En revanche, comme pour tous les autres projets, ils devront respecter les OAP thématiques relatives aux plantations et à la gestion des eaux pluviales.

L'orientation d'aménagement et de programmation de chaque secteur, attire également l'attention des aménageurs sur la gestion des eaux pluviales et la lutte contre l'imperméabilisation des sols (peu importe la surface de l'opération). D'ailleurs, on rappellera aussi que les aménageurs devront se conformer aux dispositions du Code de l'Environnement en matière de gestion des eaux pluviales. Ainsi, pour toute nouvelle opération d'aménagement sur la commune quelle que soit sa nature, une étude

technique pourra être requise pour déterminer les caractéristiques des équipements pluviaux nécessaires, conformément aux cadres légaux et réglementaires.

A noter que la commune ne dispose pas de schéma directeur des eaux pluviales mais devrait lancer une étude avec l'UNIMA prochainement. Les secteurs retenus pour le développement résidentiel ne présentent pas à ce jour de problématique de passage ou rétention d'eau (connaissance des élus)..

Enfin, le PLU recourt également à des dispositifs favorables à la gestion des écoulements pluviaux sur l'ensemble du territoire en assurant la protection des bois et des haies drainant le territoire réciproquement, via des **Espaces Boisés Classés et un inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**. Or ce couvert végétal participe au fonctionnement hydrographique du territoire, à la fois à la collecte et au drainage des eaux. Le projet prévoit même de nouvelles plantations pour densifier le réseau de haies.

Plus généralement, le PLU limite formellement le développement de l'urbanisation sur la commune en veillant à protéger la fonction de rétention naturelle des espaces agricoles et naturels.

Les incidences du PLU sur le réseau de défense contre les incendies

Il existe des dispositifs de défense sur l'ensemble du bourg. Le secteur 1AUh se situe à moins de 200 mètres d'un dispositif (poteau route de Saint-Maigrin) mais la commune doit poursuivre ses efforts pour couvrir dans de bonnes conditions toutes les habitations.

7.2.3 Les probabilités d'incidences du PLU au regard des risques naturels

Sur le territoire communal, il convient de signaler l'existence d'un potentiel risque de transport de matières dangereuses du fait de la RD 731, qui relie Cognac, Jonzac et Barbezieux. **Le PLU oriente en priorité ses choix de développement urbain en retrait de cette infrastructure.**

Il existe par ailleurs un risque de mouvement de terrains lié à la présence de cavité. Ce secteur, rue basse du château est pris en compte dans le projet via un classement en zone naturelle (N) pour ne pas y développer d'accueil résidentiel.



7.2.4 Analyse des incidences du PLU sur le milieu naturel

Les incidences du PLU sur les milieux protégés

Le site NATURA 2000 le plus proche est situé à plus de 3 kilomètres du bourg d'Archiac et 2.5 kilomètres des limites de la commune. Il s'agit de la Zone de Protection Spéciale (directives habitat et faune-flore) de la vallée du Né et de ses principaux affluents. Ce site s'étend au delà des limites de l'espace de vie en direction de Saint-Palais sur le Né c'est à dire au Nord Est du territoire.

Le site de la vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents, également protégé au titre du réseau NATURA 2000 (directives habitat et faune-flore) se situe quant à lui plus au Sud-Ouest à 6.3 kilomètres des limites communales.

Les incidences du PLU sur les zones humides

Il n'existe pour le moment pas d'inventaire de zones humides sur l'ensemble du territoire communal.

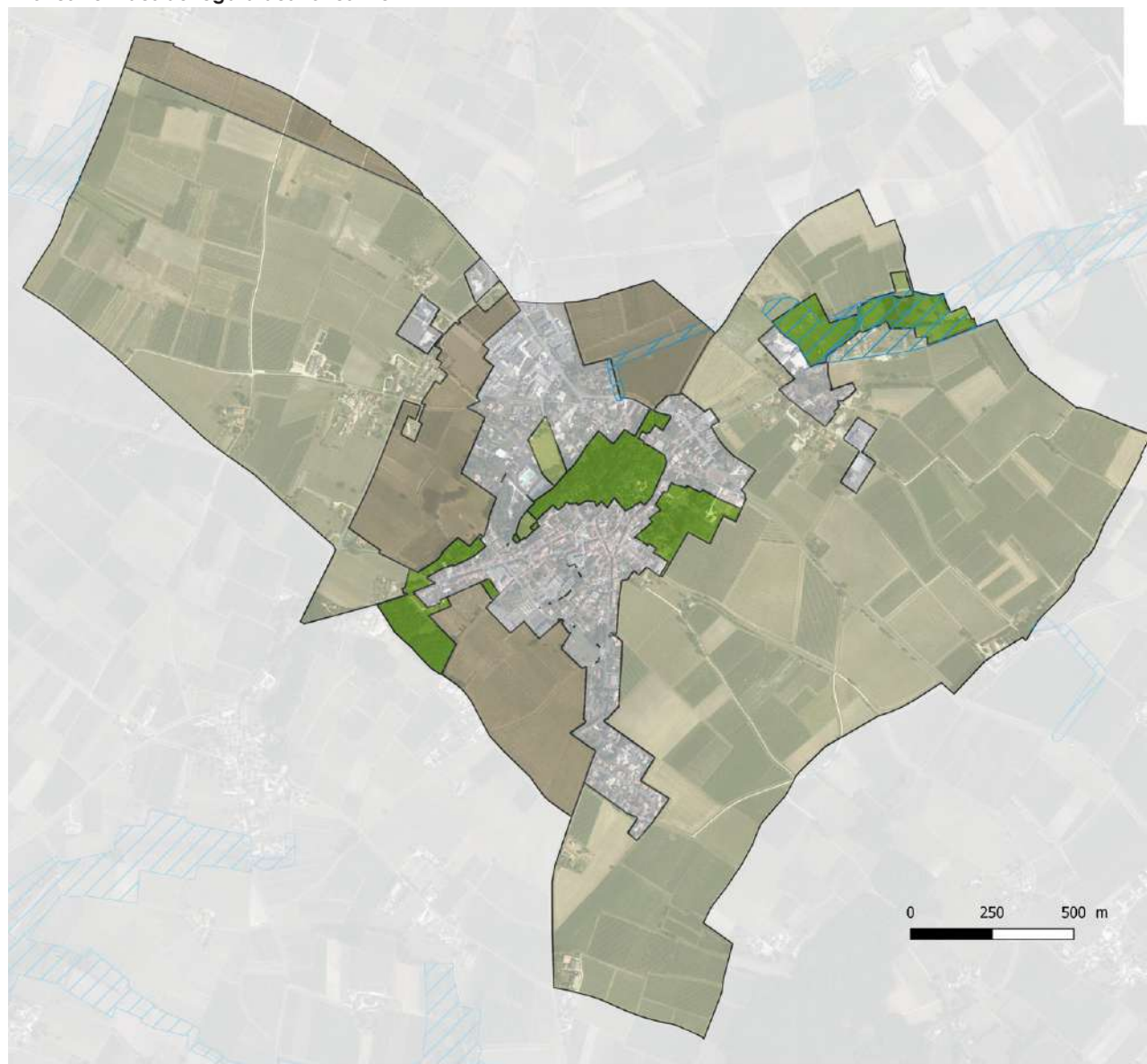
Afin de limiter au maximum les incidences du PLU sur les zones humides, le PLU a donc privilégié le classement en zone N (voire en A) donc en zone non constructible, des terrains identifiés dans le cadre des études de pré-localisation de la DREAL Nouvelle Aquitaine.

Toutefois, il convient de souligner que cette pré-localisation s'appuie sur une analyse géomatique et non sur un travail de terrain. Cette donnée n'a donc pas de valeur réglementaire.

Sur le territoire sont concernés le fond de Jau dont le vallon intègre la zone N et A pour la partie légèrement artificialisée (anciennes fermes).

A noter que dans le cadre de la révision du PLU, les potentielles zones AU ont donné lieu à des investigations de terrain avec des inventaires botaniques et pédologiques. Ces études ont bien attesté que les deux secteurs retenus sur la commune ne sont pas en zone humide (cf page suivantes).

Zones humides au regard des zones A et N



Les inventaires de la CDCHS

Le passage sur les secteurs à projet de l'ingénieur écologue ont conclu à l'absence d'indices botaniques pour attester de la présence de zones humides (absence d'espèce végétale caractéristique des zones humides).

En effet, le premier secteur 2AUa est une prairie le second, 1AUh une (cf inventaire habitat faune flore dans l'étude d'incidence par site).

Dès lors pour lever toute présomption de zone humide sur les projets de zones d'extensions urbaines, la CDCHS a mis à disposition des communes les services d'un chargé de mission réalisant les inventaires pédologiques.

L'inventaire a été réalisé à la fin du printemps 2025.

Voici les conclusions des investigations pour les deux secteurs :

« Aucune zone humide n'a été identifiée au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, les critères pédologiques requis n'étant pas remplis (absence de traits rédoxiques à moins de 25 cm de profondeur.

Toutefois, la sécheresse du sol au moment de l'observation ne permet pas d'exclure totalement la possibilité d'une saturation en eau plus profonde, non détectable dans les conditions actuelles.»



Localisation de la zone AU à l'échelle de la commune d'Archiac.

Légende :

Zone AU

Sondage Pédologique :

non humide

humide

0 25 50 m



Localisation de la zone AU à l'échelle de la commune d'Archiac.

Légende :

Zone AU

Sondage Pédologique :

non humide

humide

0 25 50 m

Résultat des sondages pédologiques

Identifiant du sondage	Apparition et Disparition de traits rédoxiques	Apparition et disparition de traits réductiques	Profondeur du sondage	Type de sol	Humide
terrier 1	-1 (absence)	-1 (absence)	25m	autre	Non humide
terrier2	-1 (absence)	-1 (absence)	35m	autre	Non humide

Source : CDHS, 2025

Diagnostic des Zones Humides sur une zone AU par Son



Diagnostic des Zones Humides sur une zone AU

Identifiant du sondage	Apparition et Disparition de traits rédoxiques	Apparition et disparition de traits réductiques	Profondeur du sondage	Type de sol	Humide
gymnase11	-1 (absence)	-1 (absence)	25m	autre	Non humide
gymnase2	-1 (absence)	-1 (absence)	25m	autre	Non humide



Les incidences du PLU sur les milieux forestiers

Selon les données de l'OCS, la forêt ne recouvre que 1.3% du territoire communal s'agissant du parc de l'ancien château se retrouvant aujourd'hui au cœur du bourg et des bois au sud, du côté de Riveron en limite avec la commune d'Arthenac.

Ces surfaces en bois sont essentielles à la fois sur le plan paysager puisqu'elles forment l'écrin de verdure de la ville haute comme sur le plan écologique. En effet, le territoire est très homogène avec une prépondérance de vignes au sein desquelles ces bois, rares, sont source de diversité...

Ces petites surfaces boisées, morcelées et diffuses, sont en outre fragiles, exposés aux pressions agricoles et urbaines.

De par leur rôle, elles intègrent donc la zone Naturelle (N) et au delà se retrouvent protégées via l'outil spécifique du PLU, les espaces boisés classés (EBC).

Il s'agit de figer dans l'espace et dans le temps la destination boisée de ces motifs, en dotant la commune d'un outil de dissuasion forte contre tout défrichement. L'objectif consiste notamment à éviter le grignotage de ces petits bois qui viendrait à les fragiliser.

Surface boisée (OCS) au regard du zonage N et des EBC

Les incidences du PLU sur le fonctionnement écologique du territoire

Les continuités écologiques sur le territoire, à savoir la trame boisée des hauts et les prairies associées à la Font de Jau, en direction de Saint-Palais du Né, justifient un classement en zone Naturelle (N) en vue de les préserver de toute urbanisation et de ses effets.

Au-delà du classement en zone Naturelle (N), il convient de souligner que les différentes dispositions du règlement et les OAP viennent apporter des garanties quant à la fonctionnalité écologique du territoire avec des bois et parcs protégés, de nouvelles plantations, des surfaces non imperméabilisées, des obligations sur la gestion des eaux...

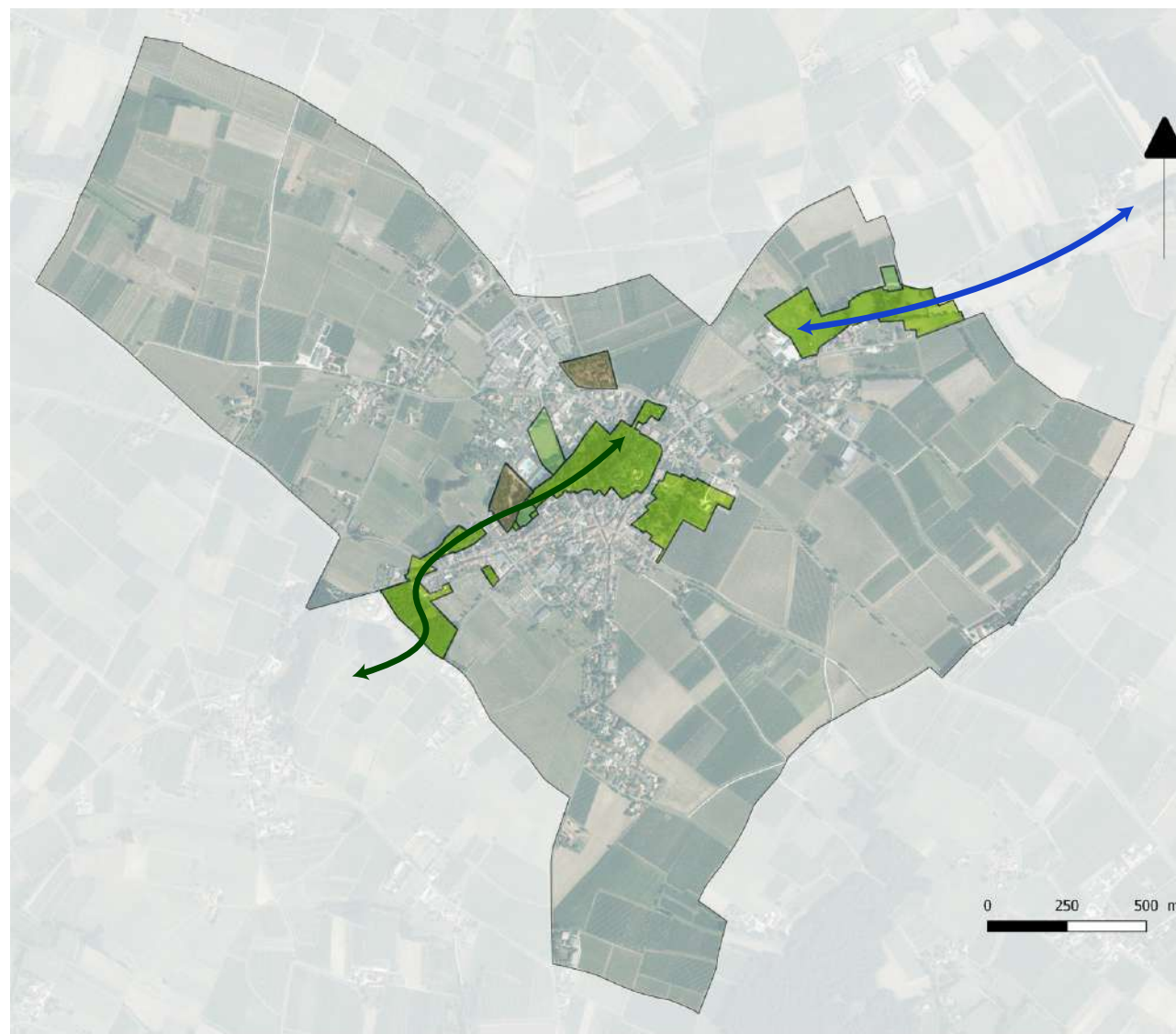
7.2.5 Analyse des incidences du PLU sur le patrimoine paysager

Le PLU a pour objectif de préserver l'équilibre paysager du territoire s'agissant de paysages ouverts de plaine viticole, rythmés par quelques boisements et une trame de haies plus ou moins dense, du bourg sur son promontoire rocheux et par le paysage plus ponctuel de fond humide en limite nord est du territoire.

Or dans le prolongement des orientations du PADD, le projet modère les risques d'incidence sur cet équilibre en prévoyant :

- La conservation des coteaux viticoles autour du bourg ancien et des perspectives sur et depuis la «ville haute» via un classement en secteur Agricole Protégé (Ap) préservant ces espaces dégagés de tout risque de mitage.
- La préservation de la trame boisée via leur classement en zone Naturelle et en espaces boisés classés (EBC),
- Le maintien de la trame des haies via le recours au dispositif de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,

Continuités et réservoirs écologiques au regard du zonage N et ses secteurs



- La préservation de tous les édifices forgeant le patrimoine paysager de la commune : îlots, logis, fermes, petit patrimoine,... via le recours au dispositif de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (et la mise en place d'un permis de démolir). En outre, le projet mise sur le respect des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel (cadre minimum dans le règlement + OAP thématique),

- La protection des parcs et jardins dans le bourg ou encore des arbres isolés via le dispositif de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,

- La conservation et l'entretien des chemins de randonnées via leur repérage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme,

- La lutte contre l'étalement urbain avec le choix de secteur à urbaniser dans l'épaisseur ou la profondeur du bourg en évitant les extensions linéaires aux entrées de bourg et des hameaux ...

Des projets d'urbanisation sans incidence sur les grands paysages

La principale présomption d'incidence pouvant être suscitée par le projet de PLU sur les paysages de la commune pourrait découler de la non insertion des futures constructions s'agissant de leur localisation, de leur volumétrie et de leur aspect.

Du point de vue de la localisation, le projet concentre les extensions à hauteur du bourg tout en préservant les coteaux les plus sensibles. Les entrées de bourg et des hameaux ne sont plus constructibles. Le projet privilégie la mobilisation de terrains en-clavés dans l'enveloppe urbaine (secteur 2AUa auparavant en zone U classique) ou dans l'épaisseur (secteur 1AUh).

Si le choix des secteurs de développement est déterminant, l'encadrement des aménagements et des constructions notamment leur volumétrie, est tout aussi important.

En l'occurrence, le classement en secteur AU au lieu de U prévoit un aménagement d'ensemble avec un cadrage minimum. En effet, le PLU est l'occasion de profiler au travers les Orientations d'aménagement, les futures opérations et d'insister en particulier sur le traitement paysager (espaces verts, plantations). Dans le secteur 2AUa, l'attention est portée sur les abords de la Route Départementale et dans le secteur 1AUh, le traitement de la frange avec l'espace agricole.

En outre, le règlement du PLU contient la hauteur des futures constructions en fonction des caractéristiques du tissu urbain. Ainsi si dans le bourg ancien, le R+2 sera toléré, dans les autres secteurs le règlement contient la hauteur à du R+1. Il s'agit là de conserver une certaine homogénéité des quartiers résidentiels et de faciliter l'insertion depuis l'espace agricole ouvert.

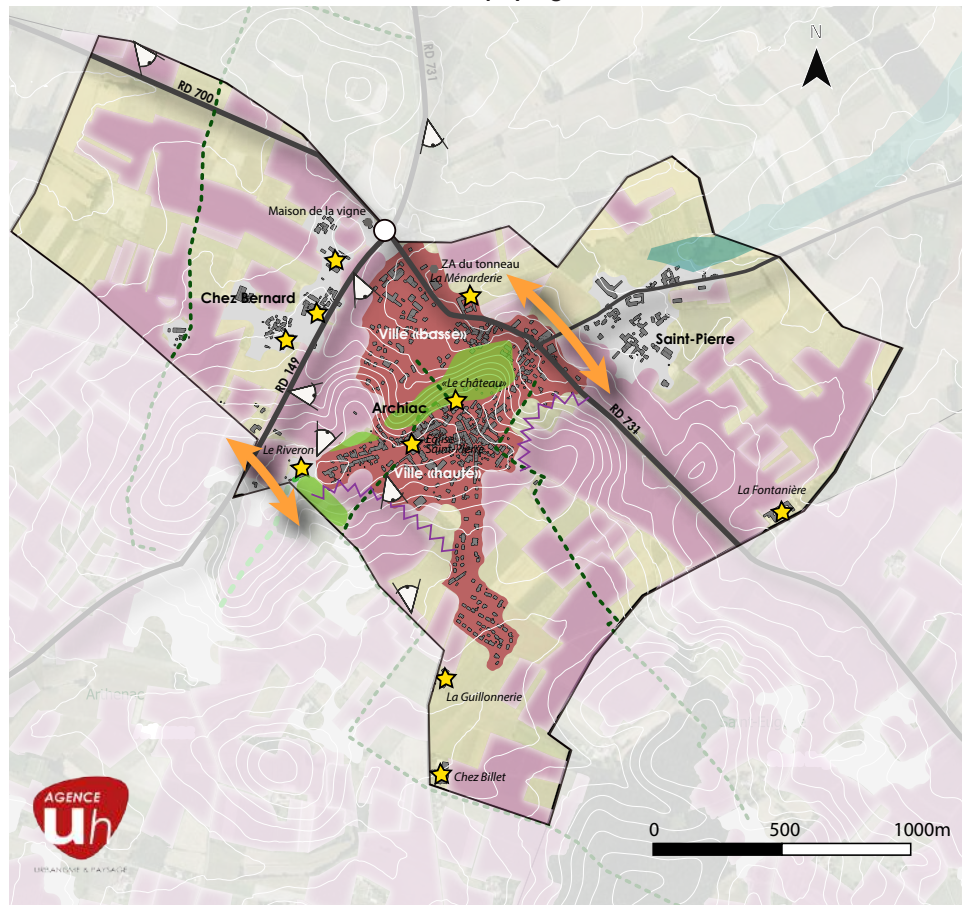
Le règlement prévoit par ailleurs la recherche d'une simplicité de volume et l'insertion des constructions vis à vis de l'existant en termes d'implantation. Le tracé du zonage permet d'ailleurs d'éviter les constructions en double rideau qui peuvent là encore faire intrusion dans l'espace agricole et naturel. Quant au règlement écrit, il prévoit bien de respecter l'alignement dans le bourg ancien en Ua et dans les autres secteurs d'implanter les constructions dans un souci d'insertion paysagère. Il renvoie alors à une orientation d'aménagement thématique, en vue de s'adapter à chaque cas de figure, en se préoccupant du tissu existant.

S'agissant de l'aspect extérieur, si les projets d'architecture contemporaine sont tolérés c'est toujours avec comme préoccupation de correctement s'insérer à l'existant non pas dans une logique d'uniformisation mais de cohérence. Pour les constructions neuves classiques, les codes de l'architecture locale sont repris (pans, aspect et couleurs des couvertures, ordonnancement et formes des ouvertures, teintes des enduits...). Il est également pris soin d'encadrer un minimum les clôtures qui sont souvent le premier contact visuel avec les constructions neuves. La commune a ainsi souhaité contenir leur hauteur et privilégier bien le végétal au contact des franges agricoles, pour éviter les murs pleins qui cloisonneraient l'espace brutalement.

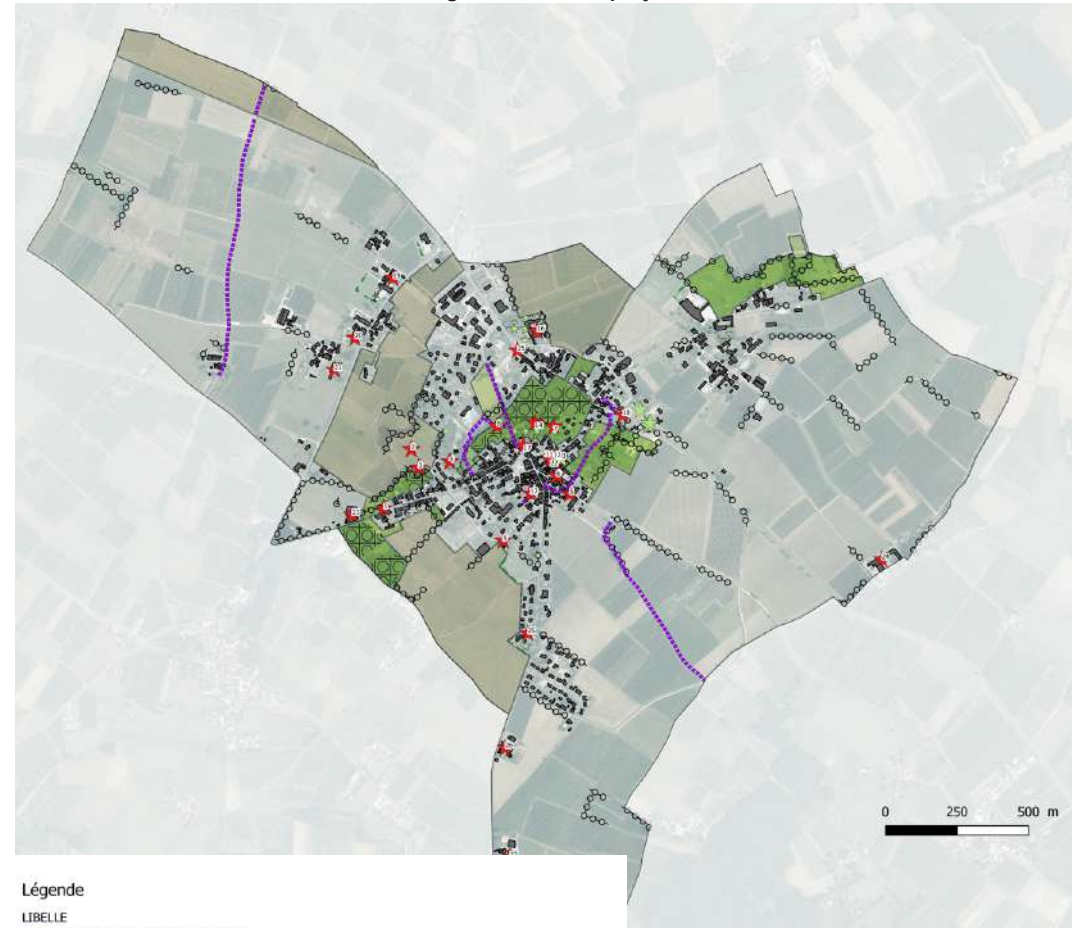
D'ailleurs, lorsque de nouvelles plantations sont requises, ces dernières au delà de leur intérêt écologique, ont vocation à filtrer les vues et agrémenter les constructions.

Toutes ces dispositions sont bien favorables à l'insertion paysagère des constructions.

Extrait du PADD paysage



Traduction réglementaire du projet



Légende

LIBELLE

- Ap : SECTEUR AGRICOLE PROTEGE
- N : ZONE NATURELLE
- Ne : SECTEUR NATUREL DEDIE AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

PRESCRIPTION SURF

- ESPACE BOISE CLASSE (ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME)
- PARC ET JARDIN A PROTEGER (ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)
- ESPACE LIBRE OU A PLANTER (ARTICLE L151-43 DU CODE DE L'URBANISME)
- ILOT PATRIMONIAL A PROTEGER (ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

PRESCRIPTION PONCT

- ELEMENT DE PATRIMOINE NATUREL PROTEGE (ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)
- ELEMENT DE PATRIMOINE BATI PROTEGE (ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

PRESCRIPTION LIN

- CHEMIN A CREER OU CONSERVER (ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME)
- HAIE OU ALIGNEMENT D'ARBRES A PROTEGER (ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)
- MUR PROTEGE (ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

7.2.6 Un projet qui privilégie la densification et le réinvestissement

D'une part, le projet de la commune vise à privilégier l'intensification en travaillant dans l'enveloppe urbaine. Cette dernière est définie sur la base du bâti (cadastre 2025) via un traitement SIG (érosion-dilatation) qui permet d'appréhender l'empreinte du bâti et ses abords immédiats. Cette enveloppe a ensuite fait l'objet d'une analyse au regard notamment des contraintes en présence (exploitations...) permettant de la hiérarchiser. Au final, sur le territoire d'Archiac, le potentiel de densification se focalise sur le bourg et sur le cœur du hameau de Saint-Pierre. Ce potentiel est plus ou moins fort en fonction du contexte. Le travail a été opéré à la parcelle (extrait du repérage ci-joint).

En outre, le projet vise à mobiliser une emprise de 0.4ha aujourd'hui enclavée dans l'enveloppe urbaine (secteur 2AUa, voir page suivante).

Cela signifie que du point de vue résidentiel, le projet comptabilise ainsi un potentiel de 25 constructions en densification (des projets qui n'engendreront aucun étalement de l'enveloppe urbaine).

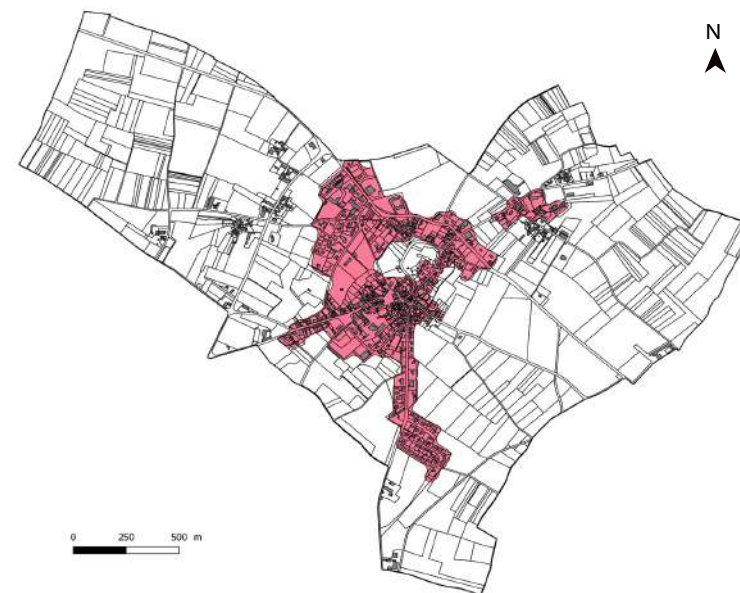
D'autre part, à cela s'ajoutent les projets de réinvestissement à savoir, la résorption d'une dizaine de logements vacants et 3 changements de destination.

Au final, 41 des 56 logements projetés (soit 73%) n'engendreront aucune extension de l'enveloppe.

POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOG. EN DENSIFICATION	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Constructions nouvelles en densification	21
Mutation / Changement de destination	3
Capacité de densification en zone AU (2AUa)	6
Résorption de la vacance	11
TOTAL	41

POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOG. EN EXTENSION	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Reste à produire en extension	15

Enveloppe urbaine finale pré-définissant la zone U



Extrait de l'analyse des capacités de densification à la parcelle



Extrait du règlement graphique

- Secteur Ua
- Secteur Ub
- Secteur Ue
- Secteur Uy
- Secteur 1AUh
- Secteur 2AUa
- Zone N
- Zone A

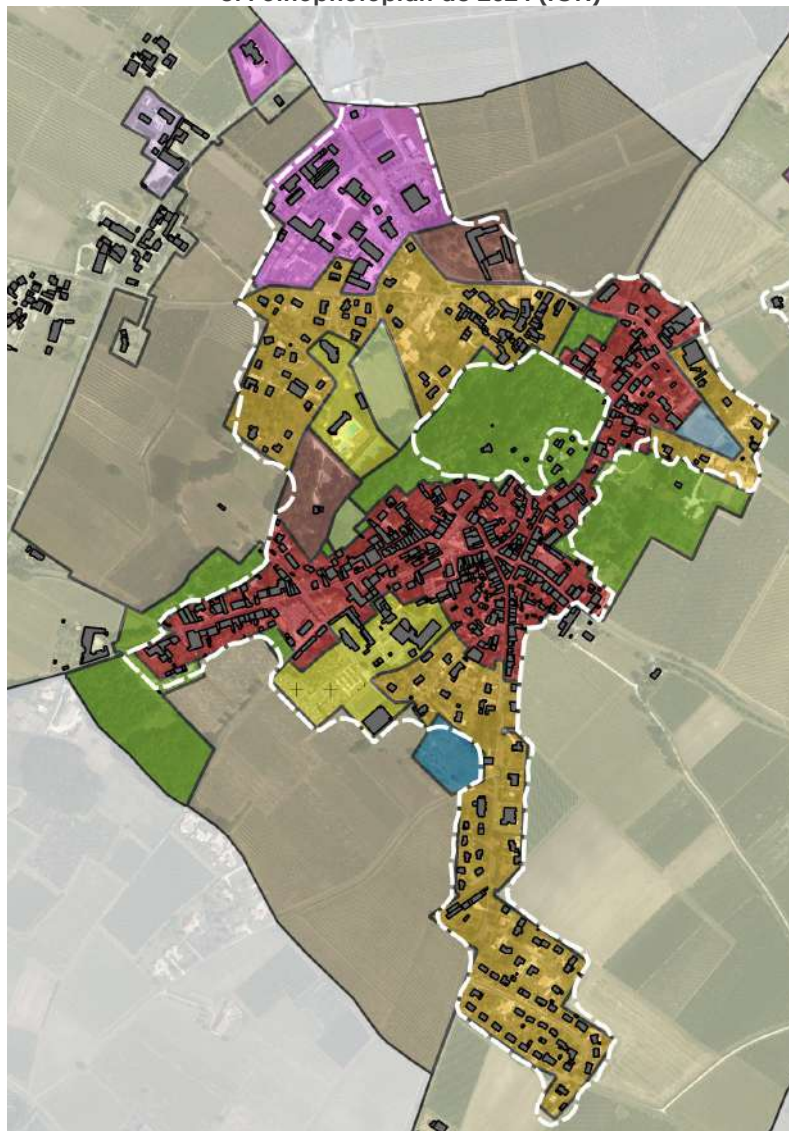
Analyse densification/ extension

Au regard de l'enveloppe urbaine de 2024 définie dans le cadre de l'étude de densification, force est de constater que seul le secteur 1AUh s'inscrit en extension.

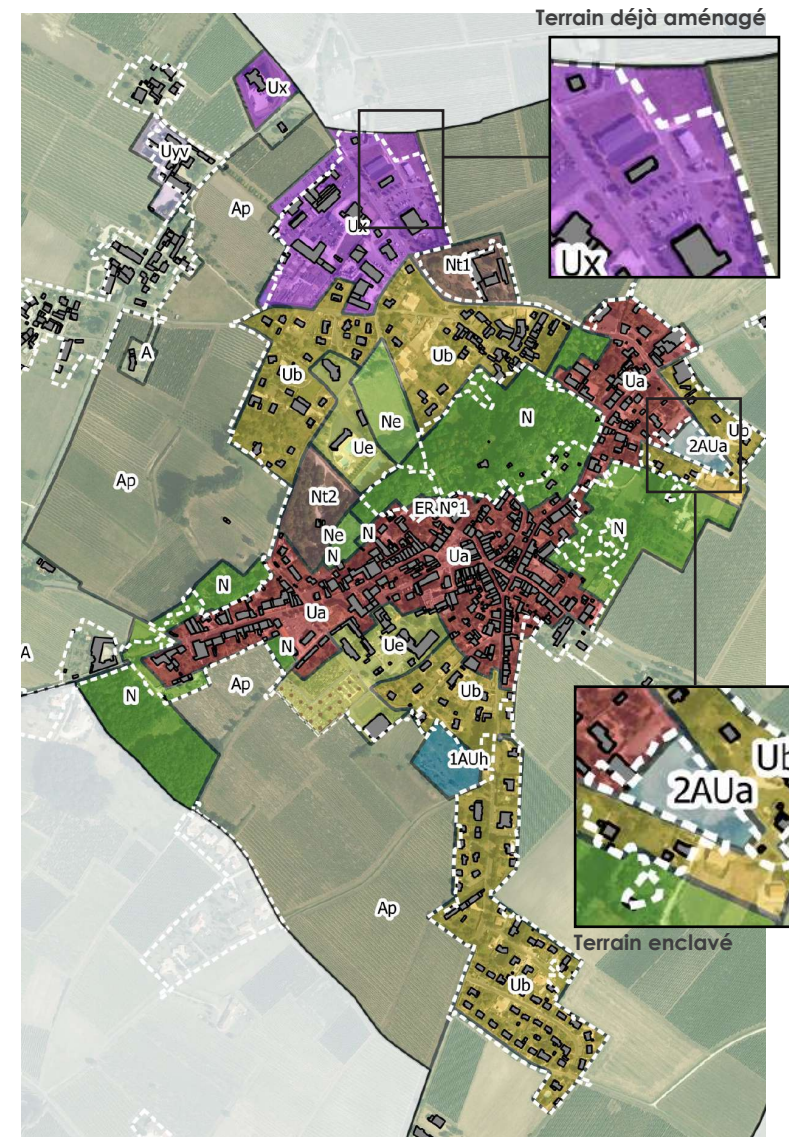
Au regard de l'enveloppe urbaine du SCOT de 2020, le secteur 2AUa est exclu formant une enclave dans l'enveloppe.

Il existe ainsi quelques incohérences à l'image du terrain dans la ZA qui est également exclu dans l'enveloppe urbaine alors qu'il intégré à la ZA qui a été aménagée ou encore l'insertion dans l'enveloppe de cabanons de jardins étendant cette dernière...

S'agissant du secteur AUa, sa situation d'enclave au coeur de maison individuelles (dont certaines récentes), le long de la traverse de bourg conduit à l'intégrer à l'enveloppe de manière justifiée.

Le projet de zonage au regard de l'enveloppe urbaine 2024 (Uh)
et l'orthophotoplan de 2024 (IGN)

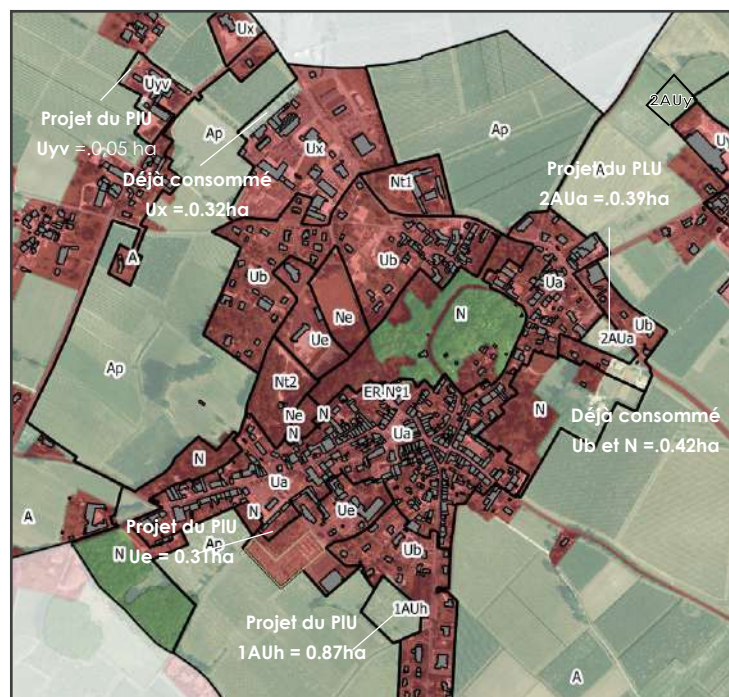
Le projet de zonage au regard de l'enveloppe urbaine SCOT - 2020



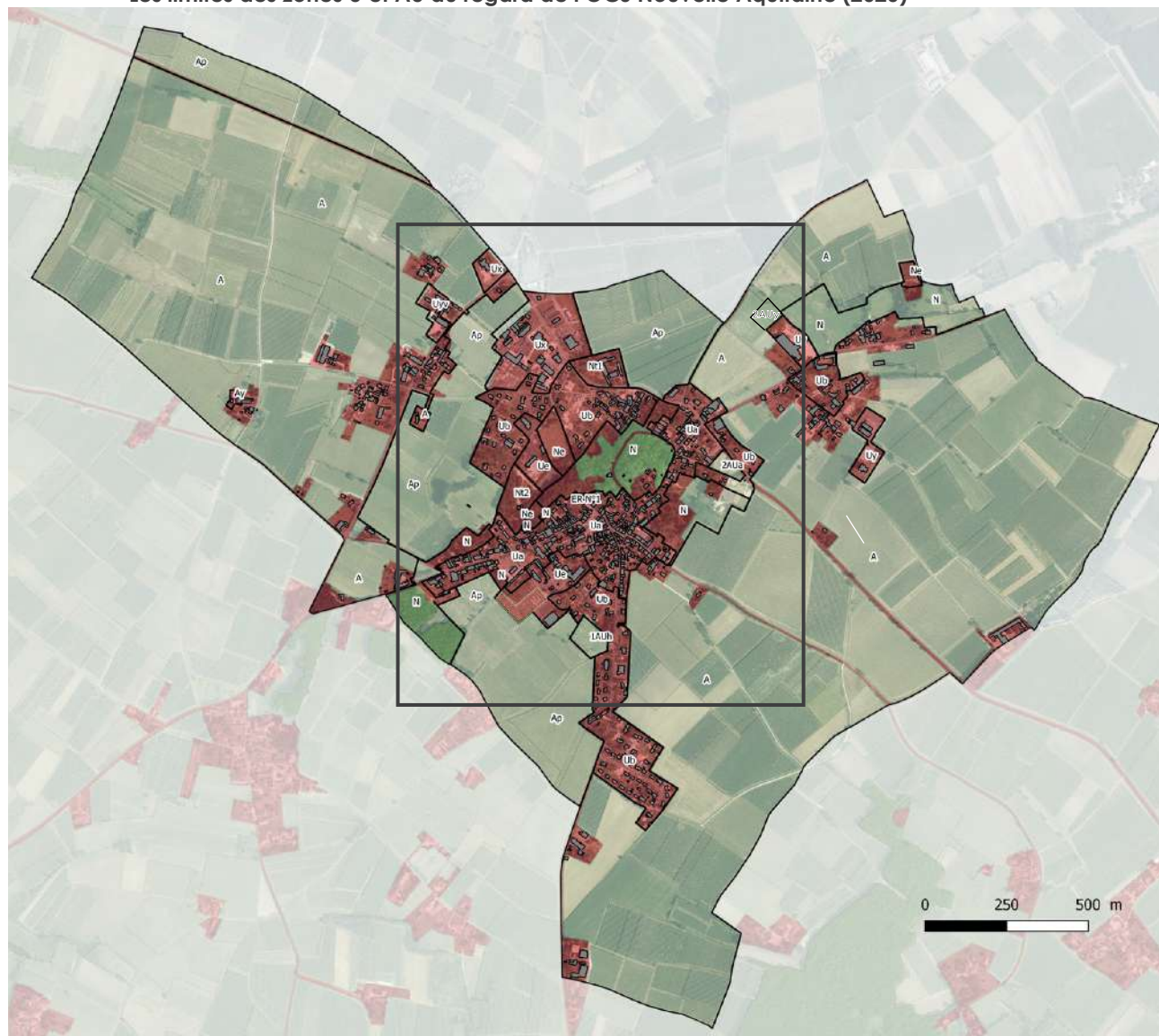
7.2.7 Les incidences du PLU sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

Pour rappel, **selon les données du SCOT entre 2011 et 2020, la consommation d'ENAF s'élevait sur 2.27 ha**

Depuis 2021, le développement résidentiel a consommé 0.42 ha et le développement économique 0.32ha. Or au regard de l'occupation des sols (carte ci-dessous), d'ici 2031, les secteurs à projet classés en zone U et 1AU retenus par la collectivité pourraient potentiellement engendrer la consommation d'un total de 1.62 ha d'espaces agricoles ou naturels soit 0.87 ha pour le développement résidentiel (1AUh), 0.31ha pour les équipements (Ue) et 0.05ha pour l'extension d'une distillerie (Uyv).



Les limites des zones U et AU au regard de l'OCS Nouvelle Aquitaine (2020)



Dans le détail, le projet de PLU contient la consommation d'ENAF d'ici 2035 à 2.04ha pour une consommation moyenne de 2000m² par an toutes destinations confondues (habitat, équipement et économie).

Le projet parvient bien à **modérer la consommation d'ENAF comparé à la consommation observée ces 10 dernières années passant de 2.1ha à 2.0ha.**

Si l'effort est modeste, il convient toutefois d'insister que le projet prend soin de maîtriser les ouvertures à l'urbanisation dans le temps en instaurant deux secteurs 2AU pour une surface 0.81ha.

S'agissant du développement résidentiel, l'objectif de modération de consommation d'espace du SCOT (respecter un rythme de 50% de modération sur la période 2020-2040) ne sera pas atteint puisque la consommation d'ENAF sur la période 2011-2020 ne s'élève pas à plus de 2700m².

Il ne serait pas cohérent d'appliquer strictement les ratios de la loi et du SCoT sur la commune d'Archiac. L'objectif de modération mérite d'être analysé à plus grande échelle. Il sera donc proposé d'étudier la consommation à l'échelle du Bassin de vie de Jonzac au regard des projets de PLU en cours (cf développement sur la compatibilité du projet avec le SCOT de Haute-Saintonge). Force est de constater qu'au global, les projets de PLU «cumulés» s'orientent bien vers l'effort de modération escompté.

En outre, il convient d'insister sur :

- le contexte très particulier de la commune d'Archiac où aucun projet résidentiel en extension n'a émergé entre 2010 et 2020 (conjoncture économique de la vigne très spécifique + rétention foncière très forte sur le secteur) ;

- le choix vertueux des terrains mobilisés dans le PLU privilégiant la densification à l'étalement à l'image du secteur 2AUa qui est une enclave au sein de l'enveloppe urbaine mais qui consomme de l'espace ;

- les efforts concédés par les acteurs économiques pour une optimisation des sols et des projets plus économes en espace (secteur Uyv revu à la baisse) ;

- le rôle de centralité «relais» attribuée à la commune d'Archiac dans le SCoT. Au regard de son niveau d'équipements (collège, piscine, dojo...), de son offre en commerces et services (cabinet médical, pharmacie...) et de son tissu économique (ZA communautaire, maison de la vigne, camping), la commune a vocation à présenter des capacités d'accueil plus importantes que les communes rurales alentours.

Récapitulatif consommation d'espace

CONSOMMATION D'ENAF POTENTIELLEMENT ISSUE DU PROJET DE PLU				
SECTEUR		LOCALISATION	SURFACE (ha)	TYPE
1AUh	Résidentiel	Entrée sud de bourg	0.87	AGRICOLE
2AUa	Résidentiel	Rue Barbezieux	0.39	AGRICOLE
Uyv	économique	Chez Bernard	0.05	AGRICOLE
2AUy	économique	Saint-Pierre	0.42	AGRICOLE
Ue*	équipement	Bourg	0.31	AGRICOLE
TOTAL			2.04	AGRICOLE

* la parcelle concernée par le zonage Ue est considérée comme artificialisée dans l'OCS 2020. Il s'agit toutefois d'une parcelle de vigne.

PROJECTION DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODERATION SUR LES 10 DERNIERES ANNEES

Consommation d'espace 2014-2024	Surface de référence (inventaire d'Agence UH/COMMUNE) = 2.1ha
Consommation d'espaces projetée 2025-2035 dans le PLU	1.62 ha soit 23% de réduction LE PLU AFFICHE BIEN UN EFFORT DE MODERATION

PROJECTION DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS DU SCOT POUR LE DEVELOPEMENT RESIDENTIEL

Consommation d'espace	Surface de référence (OCS) 2011-2020 = 0.27ha soit 270m ² /an		
Période SCOT	2021-2030	2031-2040	CONSO GLOBALE ET RYTHME ANNUEL
Objectifs	135 m ² /an	135m ² /an	Total 270m ²
Projet de PLU	2025-2030	2031-2035	CONSO GLOBALE ET RYTHME ANNUEL
Consommation	8700 m ²	3900m ²	Total 1.26ha soit 1260m ² /an

7.2.8 Les incidences du PLU sur le changement climatique

Prévenir les incidences du PLU sur les déplacements

Le scénario d'évolution démographique retenu par le PLU correspond à un objectif **d'accueil de 30 nouveaux habitants soit 50 logements d'ici 10 ans** et parvenir à un taux de croissance de l'ordre de +0.4% lui garantissant le renouvellement des générations. **Cette croissance démographique se traduira par une augmentation du parc et du trafic automobile sur la commune, à raison de deux voitures par ménage, soit environ 50 véhicules supplémentaires** abondant les flux locaux quotidiens sur la commune. Il s'agit d'un ratio théorique absorbable.

La commune dispose d'une aire de co-voiturage qui a vocation à perdurer.

On considérera par ailleurs que le PLU n'exercera pas d'influence majeure sur l'évolution des flux de transit traversant actuellement le territoire. Aucun projet structurant n'est constaté sur le territoire et sur les communes voisines.

Afin de compenser et même atténuer cette hausse des déplacements automobiles et des émissions de gaz à effet de serre qui en découleront, le PLU encourage le développement des mobilités « douces ». D'une part il est fait le choix de conforter le développement de l'urbanisation au contact du bourg et de ses équipements, dans une logique d'aire de proximité. D'autre part, pour assurer le développement des mobilités « douces » le projet prévoit le maintien et la création de nouvelles liaisons.

Le PLU ne pourra à lui-seul enclencher la résorption des incidences de ses objectifs de croissance démographique en matière d'accroissement des flux de circulation automobile, et donc de demande énergétique et d'émission de gaz à effet de serre. En la matière, il demeure nécessaire d'envisager de nouvelles politiques de déplacements à l'échelle intercommunale et départementale.

Prévenir les incidences du PLU sur l'accroissement de la demande énergétique

L'enjeu du PLU est de ne pas aggraver la demande énergétique sur la commune, mais rénovation énergétique des bâtiments.

Le PLU ne doit donc pas s'opposer aux travaux d'isolation thermique sur l'existant ou encore doit permettre les extensions s'implantant en continuité, gage d'économie d'énergie... Il s'agit d'aller vers davantage de compacité et de densité. Le PLU n'op-

posera donc aucun frein réglementaire à la densification de l'habitat sur la commune pour les années à venir. **Pour rappel, le PADD affiche même un objectif de densité minimum de 15 logements/hectare**, correspondant à un habitat plus dense et par nature plus économe en énergie que l'habitat des années 1990 et 2000.

On rappellera également que dans les termes de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU n'a pas non-plus vocation à s'opposer à l'équipement des constructions par des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sauf s'il s'agit de concourir à assurer la bonne intégration architecturale des projets. **Le PLU s'empare de cette problématique au travers notamment une orientation d'aménagement thématique.**

Par ailleurs, **la construction d'une quarantaine de nouveaux logements sur la commune à l'échelle des 10 prochaines années** engendrera une hausse des besoins énergétiques (chauffage, eau chaude sanitaire, fonctionnement électrique...), générant donc une probable hausse des rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Toutefois, ces nouvelles constructions devront se plier aux exigences de la Réglementation Thermique en vigueur généralisant les « bâtiments à énergie positive ». Ainsi, la consommation d'énergie primaire des nouvelles constructions devra être négative.

A noter pour finir que les orientations d'aménagement contiennent plusieurs fiches visant à guider les constructeurs vers des aménagements plus vertueux en la matière. Il s'agit des OAP thématiques relatives à la densité et aux formes urbaines, et au défi énergétique.

Difficilement quantifiables, les effets de ces mesures qualitatives doivent cependant permettre au PLU de s'inscrire dans une logique de réduction des incidences de l'accroissement du parc de logements sur la demande énergétique. On considérera donc que les incidences du projet de PLU sur cet aspect peuvent être considérées comme peu significatives.

Les incidences du PLU sur la lutte contre les pollutions et nuisances

Le projet de PLU vise à garantir l'absence d'incidences prévisibles de ses orientations sur l'environnement, et notamment au regard des pollutions et nuisances. L'analyse de l'état initial de l'environnement a démontré que le territoire n'était pas significativement affecté par des phénomènes de pollution et/ou de nuisances, qu'elles soient sonores, atmosphériques à l'exception des abords de la RD 731.

Cependant, le développement de l'urbanisation encouragé par le PLU à un rythme de près de 4 constructions/an peut générer des probabilités d'incidences, qu'il convient

d'éviter par l'adoption de certaines dispositions réglementaires. On rappellera notamment que le règlement du PLU soumettra tout projet d'aménagement à l'adoption de mesures visant à protéger les milieux récepteurs de toute pollution en consacrant le principe de gestion intégrée des eaux à la parcelle et en imposant le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

S'agissant des nuisances comme le prévoit le PADD, il a été pris soin de retirer les zones de développement résidentiel des sites d'activité économique notamment des ICPE et des sites d'exploitation agricole classés en zone « agricole » (A).

A noter que le PLU tient compte de la charte « agriculture, urbanisme et territoires » mais aussi de la «Charte Riverain» de Charente-Maritime. Ainsi, des « périmètres de vigilance » indicatifs de 100 mètres autour des constructions agricoles ont permis d'orienter les choix du PLU en matière de développement résidentiel. Quant aux franges des zones déjà urbanisées au contact des espaces agricoles, elles sont autant que possible maintenues en zone «N» et préservées en jardins pour conserver des espaces naturels «tampon» et dans les zones à urbaniser elles seront plantées avec une bande naturel tampon, dans l'esprit des préconisations de la charte «Riverain».

Les incidences du PLU sur la gestion des déchets

Si la commune parvient à atteindre son objectif, elle accueillerait 30 nouveaux habitants d'ici les 10 prochaines années. Cet objectif n'aurait que peu d'incidence sur la collecte et la gestion des déchets ménagers à l'échelle de la Communauté de communes. Les efforts quant au tri des déchets ou encore compostage doivent se poursuivre en parallèle du PLU.

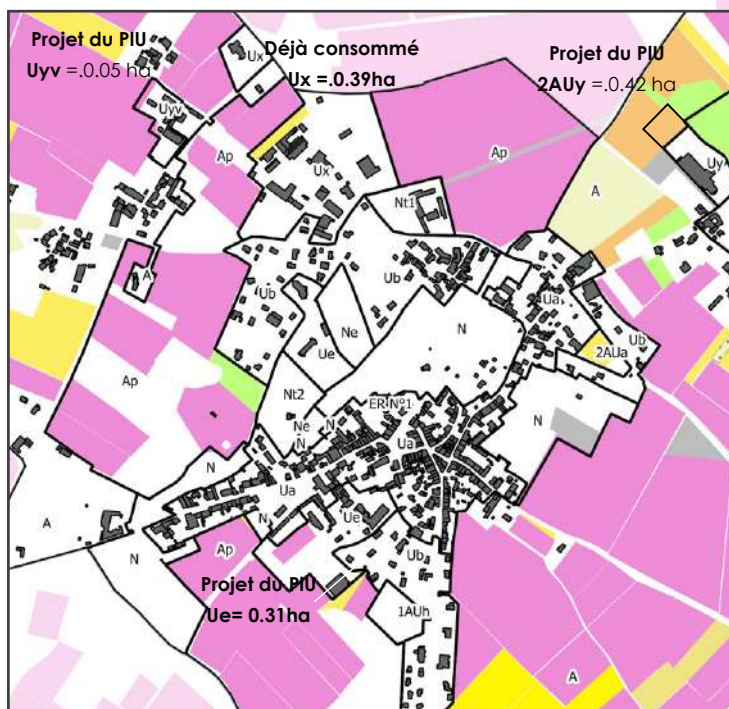
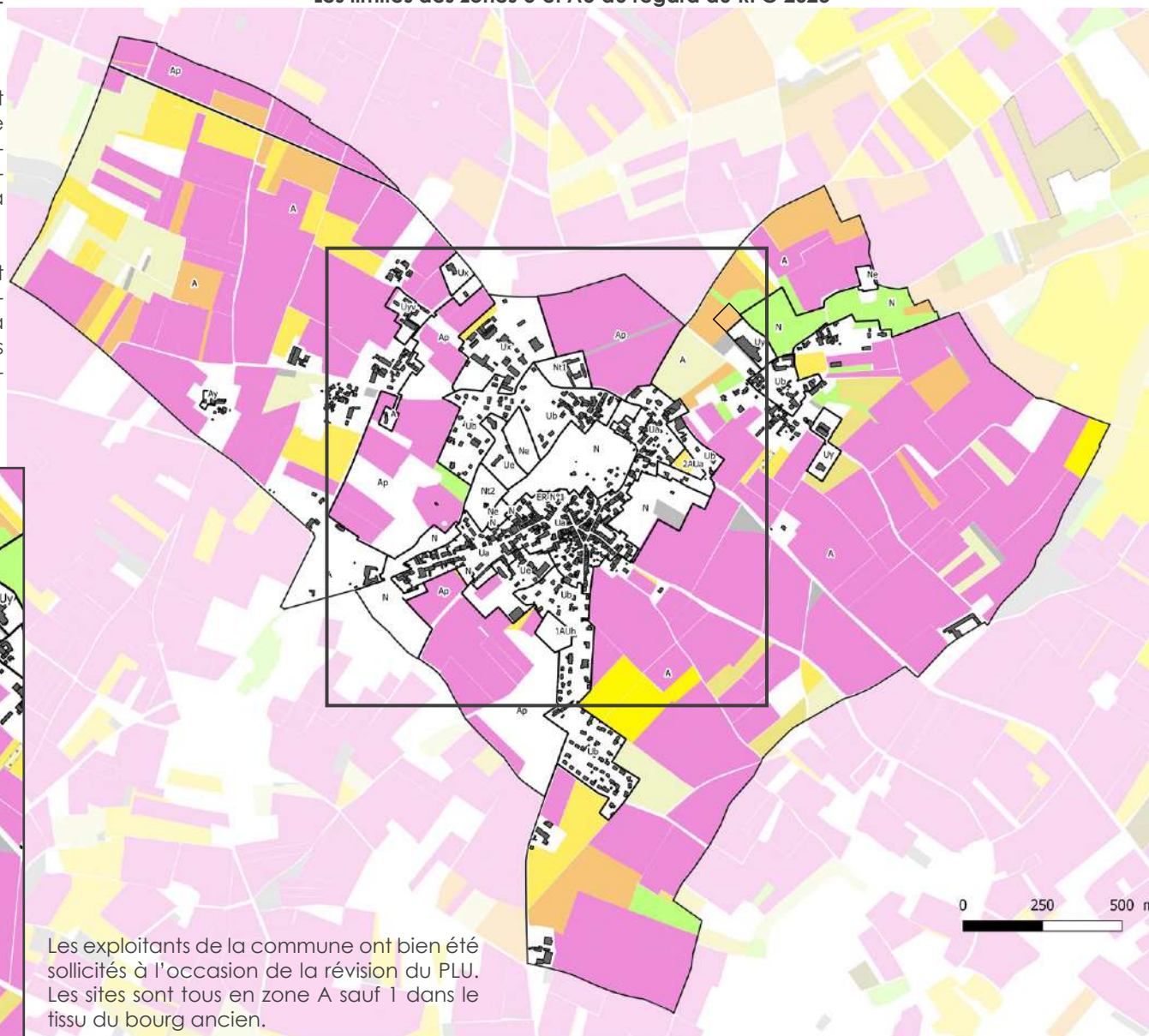
Le projet communal ne prévoit pas d'accueillir des activités qui susciterait une problématique en termes de production de déchets.

7.2.9 Les incidences du projet sur l'activité agricole

Le projet qui porte sur le renforcement prioritaire du bourg et l'intensification urbaine n'aura qu'une très faible incidence sur les exploitations agricoles existantes et sur les terres agricoles. Les secteurs 1AUh et 2AUa ne concernent aucune parcelle de culture. Le secteur 2AUy correspond en revanche à une prairie.

Seuls deux fragments de parcelles de vignes, représentant des surfaces de 0,05 ha à hauteur du secteur Uyv (propriété de l'exploitant pour l'extension d'une distillerie) et 0,31 ha à hauteur du secteur Ue, sont concernés par le projet. Les surfaces agricoles exploitées impactées sont donc très modérées : 0,36ha de vignes et 0,42 ha de prairie.

Les limites des zones U et AU au regard du RPG 2023



7.3.1 Incidences de la zone U sur l'environnement

Description des secteurs de la zone U et leurs incidences prévisibles

Le règlement du projet de PLU et ses documents graphiques ont défini une zone « urbaine » scindée en plusieurs secteurs. En cohérence avec les dispositions du Code de l'Urbanisme, il s'agit de secteurs déjà urbanisés, pouvant admettre immédiatement de nouvelles constructions de par leur desserte par les réseaux et voies publiques. Ces secteurs présentent les caractéristiques suivantes :

- Le secteur Ua, correspondant aux parties urbanisées anciennes de la commune (bourg ancien) admettent des constructions nouvelles à vocation mixte dès lors qu'elles sont compatibles avec un voisinage résidentiel. Ce secteur présente peu de foncier vacant, du fait de la compacité du tissu ou encore de la présence de parcs et jardins d'intérêt paysager. Le PLU accompagne donc ce secteur Ua de mesures conservatoires vis à vis de ces parcs et jardins et des îlots patrimoniaux.
- Le secteur Ub, correspondant aux parties urbanisées contemporaines et à dominante pavillonnaire (périphérie du bourg et hameau de Saint-Pierre), admettent des constructions nouvelles à vocation résidentielle principalement. Des emprises libres sont à relever dans ce tissu urbain plus lâche que l'ancien. L'urbanisation des terrains concernés n'est pas de nature à induire des présomptions d'incidences particulières sur l'environnement dans la mesure où le PLU y impose le maintien de surface non imperméabilisée (30% pour toute construction nouvelle), de plantations (maintien et nouvelles) et contient les limites du secteur Ub de telle sorte à ne pas artificialiser de nouveaux espaces naturels ou agricoles.
- Le secteur Ue identifie le pôle d'équipements publics. Le règlement du PLU restreint volontairement la destination de ce secteur à des constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Le secteur Ue est défini de façon à permettre le développement des pôles d'équipements, conformément au PADD. Néanmoins, ce secteur ne fait pas apparaître de présomption d'incidences environnementales, notamment en termes de surcroît d'artificialisation des sols de la commune.
- Le secteur Uy quant à lui correspond au secteur dédié aux activités artisanales et industrielles. Il s'agit de commerces de gros, d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, d'industrie, entrepôt, d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Il couvre des emprises déjà artificialisées à la différence du secteur Uyv, qui porte sur le site d'une distillerie professionnelle et dont le projet d'extension recouvre des vignes.

- Le secteur Ux quant à lui correspond au secteur dédié aux activités économiques mixtes regroupant, commerces, services, artisanat... Il correspond à la zone d'activité du Tonneau et les activités autour marquant l'entrée de bourg.

Incidences relative à la densification et la mutation en zone U

Parmi les grandes orientations retenues pour la délimitation des secteurs Ua et Ub, le projet de PLU défend une lutte ferme contre l'étalement urbain hors des parties actuellement urbanisées de la commune. Au sein de la zone U les surfaces mobilisables pour la densification du tissu urbain sont ainsi estimées à 1,2 ha pour un potentiel de 21 logements soit plus de 50% des futures constructions..

Cette estimation traduit bien l'effort dans le sens de l'intensification urbaine contre l'étalement.

7.3.2 Incidences de la zone AU sur l'environnement

La zone « à urbaniser » (AU) identifie des espaces non-urbanisés, situés au sein et au contact du bourg. Dans le cadre du règlement du présent PLU, les terrains en question seront ouverts à l'urbanisation immédiatement.

L'ouverture à l'urbanisation de ces emprises classées en zone AU est conditionnée par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui seront réalisées dans le cadre de procédures de permis d'aménager. Celles-ci devront se plier à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques.

Ces orientations traduisent des dispositions visant à éviter, réduire et/ou compenser les probabilités d'incidences du PLU sur l'environnement sur différents aspects (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, assainissement, principes d'un habitat économe en énergie...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent ainsi la traduction de la démarche d'évaluation environnementale en retranscrivant notamment les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement, retenues à l'issue de cette évaluation.

7.3.3 Etude par site à projet

Dans le cadre de la révision du PLU d'Archiac, 4 secteurs ont fait l'objet d'investigations de terrain s'agissant de projets ponctuels en zone U ou de projets d'opérations d'ensemble en zone AU.

Cette étude a été conduite à l'appui d'inventaires naturalistes.

Les inventaires d'habitat, faune et flore

Méthodologie des inventaires

L'étude, réalisée par la SARL LES SNATS (17, rue des Renaudins, 17350 TAILLEBOURG), a été réalisée via 4 sessions d'inventaires de terrain qui se sont déroulé du 27/06/2024 au 10/04/2025. Les bonnes conditions d'inventaire ont permis d'assurer la qualité de l'étude.

Date	Horaires	Nature prospections	Météo
27/06/2024	Journée + soirée	Multigroupe + flore ZH	Beau temps; nuages 6/8 à 3/8; vent nul à F2 du SW; 29°C à 19°C
14/10/2024	Journée + soirée	Multigroupe	Beau et chaud; nuages 3/8; vent nul; 20° à 12h30, 24° dans l'après-midi, 18° à 22h45
09/04/2025	Journée + soirée	Multigroupe	Beau temps; nuages 2/8 à 0/8; vent F2 à F1 de l'E; 23°C à 14°C
10/04/2025	Journée + soirée	Multigroupe	Beau temps; nuages 0/8; vent F2 du SE à nul; 26°C à 14°C

Source : LES SNATS, 2025

Les périmètres d'étude (source : SNATS - IGN)



Site n°1 - Route de Saint Maigrin - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet de développement résidentiel - 0.87 ha - (1AUh)

Périmètre d'étude				Nature des enjeux environnementaux et urbains		Échelle d'enjeu
Habitats				Environnement Physique/ Risques	- Léger dénivelé en direction du sud-est (chemin communal) - Aucun cours d'eau, passage d'eau ni fossé aux abords du site - Absence de risque / pas d'ICPE à proximité - Site hors périmètre de protection de captage d'eau potable - Aucune présomption de sol pollué	Enjeux modérés
				Milieux naturels	- Site exclu de tout inventaire ou zone de protection environnementale - l'habitat prépondérant correspond à de la friche graminéenne - Aucune présomption de zone humide	Enjeux Faibles
				Espèces invasives	- Présence d'une espèce invasive : Cotonéaster horizontal	Enjeux Faibles
				Enjeux faunistiques et floristiques	- Fréquentation d'oiseaux à faible enjeu patrimonial (chant) : Cisticole des joncs, serin siri	Enjeux Faibles
				Paysage Patrimoine	- Terrains en frange urbaine leur aménagement participera à qualifier les limites du bourg - Pas de co-visibilité avec des MH - Pas d'élément de patrimoine sur site - Absence de sensibilité archéologique	Enjeux modérés
				Environnement humain	- Possibilité de raccordement à tous les réseaux même assainissement collectif - Bonne desserte contre l'incendie - Pas de risque d'incompatibilité avec des activités environnantes - Proximité des équipements (groupe scolaire, maison médicale...) - Chemin doux traversant existant	Enjeux Faibles
				Les enjeux vis à vis de ce secteur découlent du relief et portent sur la gestion des eaux pluviales ainsi que l'insertion paysagère du projet. Il s'agit en outre de terrains en frange au contact des espaces agricoles ouverts notamment d'une vigne. Le traitement de cette frange doit être prioritaire. Les enjeux reposent également dans les connexions en termes de circulation, il faut assurer la fluidité des déplacements notamment doux et rallier ce futur quartier aux équipements environnants. A noter la présence d'un jardin et surtout d'un bosquet en limite avec le site coté est. Ce dernier mérite d'être préservé.		

Friches graminéennes + Ronciers	Non menacé	Faible valeur patrimoniale	0.86 ha
Zones rudérales	Non menacé	Faible valeur patrimoniale	350m²

Site n°1 - Route de Saint Maigrin -Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet de développement résidentiel - 0.87 ha (1AUh)

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie (1) - Hydrographie (0) - Hydrogéologie (0)	- Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation dans le cadre d'une opération + pente du terrain à prendre en compte. Attention au risque d'inondation par ruissellement.	Présomption d'incidence modérée	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, gérer les eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération via notamment des dispositifs à ciel ouvert participant à valoriser les opérations (multifonctionnalité) => OAP de secteur et thématique - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre au sein de chaque opération à hauteur de 20% minimum du terrain d'assiette => règlement écrit	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux (0) - Milieux ordinaires (0) - Enjeux écologiques (0)	- Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques, pas d'incidence sur la trame verte et bleue - Aucun risque de perte ou d'altération de zone humide	Présomption d'incidence faible	- E : réaliser de nouvelles plantations => règlement graphique avec des espaces à planter et OAP - C : développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation. L'accent est à mettre sur la reconstitution d'un maillage de haies avec le choix d'essences adaptées au substrat et au climat local et la plantation de nouveaux arbres en coeur d'opération => OAP de secteur et thématique	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères (1) - Patrimoine vernaculaire, architectural (0)	- Effet direct sur la perception du bourg depuis la route de Saint-Maigrin	Présomption d'incidence modérée	- E : opter pour une composition urbaine en cohérence avec le tissu environnant, en encadrant la densité et la hauteur en R+1 => OAP de secteur, thématique et règlement écrit - E : Traiter la frange urbaine via le maintien d'un espace planté «tampon», à l'interface avec l'espace agricole => OAP et règlement graphique avec les espaces à planter	Incidence moyenne

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement (1) - Eaux pluviales (1) - Énergies (1)	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux. - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des rejets en eaux usées	Présomption d'incidence modérée	- R : encourager l'aménagement d'un habitat réfléchi (en termes d'implantation) bien isolé et économe en énergie au sein d'une seule opération d'aménagement garantissant de meilleurs résultats en termes de composition et de fonctionnement => OAP de secteur - E : imposer le raccordement immédiat à l'assainissement collectif => règlement écrit - E : préserver des espaces de pleine terre => règlement écrit - E : bien intégrer la pente, le point bas si situant du côté du chemin communal, pour gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Des dispositifs type noues pourront être mis en place => OAP de secteur et thématique	Incidence peu significative
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques (1) - Pollutions et nuisances (0)	- Absence de présomption d'incidence au regard des risques dans la mesure où le site n'est affecté par aucun risque naturel ou technologique majeur - Effet d'artificialisation susceptible de générer des écoulements pluviaux et donc un risque lié au ruissellement et aux coulées de boues vers les fonds inférieurs	Présomption d'incidence faible	- R : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs => OAP, règlement écrit - E : orienter vers du développement résidentiel en cohérence avec le tissu environnant	Incidence peu significative
Enjeux socio-économiques - Agriculture (0) - Autres activités (0) - Vie sociale (2)	- Aucune incidence ou risque d'incidence sur l'activité agricole - Effet induit (positif), lié au dynamisme du bourg du fait de l'accueil de nouvelles population - Effet induit (positif), lié au maintien des équipements (l'école)	Présomption d'incidence modérée	- A : imposer une densité minimum + conduire une opération d'ensemble avec programme mixte => OAP de secteur - R : Créer une continuité piétonne pour relier les équipements publics (pôle scolaire) au nord et la route de Saint-Maigrin (centre médical et au delà lotissement) => OAP de secteur	Incidence peu significative
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	L'ouverture à l'urbanisation de ce site est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux : - Optimiser l'aménagement via la réalisation d'une opération de lotissement en réponse aux besoins de la commune (OAP) - Maîtriser les incidences sur la gestion des eaux (pluviales et usées) et l'insertion paysagère (OAP et règlement écrit) : Il est ainsi prévu le maintien d'un minimum de surfaces de pleine terre (20% à l'échelle de chaque opération), le raccordement au réseau d'assainissement collectif, la plantation de haies notamment à la périphérie du site à projet, une densité minimum et une hauteur maximum pour un aménagement plus compact... - Préserver le boqueteau à proximité du site (parc protégé au zonage)			

Site n°2 - Entre route de Barbezieux et rue du Terrier- Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet de développement mixte -0.39 ha - secteur 2AUa

Périmètre d'étude				Nature des enjeux environnementaux et urbains		Échelle d'enjeu
Habitats 				Environnement Physique/ Risques		Enjeux modérés
				Milieux naturels		Enjeux Faibles
				Espèces invasives		Enjeux Faibles
				Enjeux faunistiques et floristiques		Enjeux Faibles
				Paysage Patrimoine		Enjeux modérés
				Environnement humain		Enjeux modérés
				Les enjeux sur ce secteur portent sur les abords de la Route Départementale, l'insertion paysagère et la fonctionnalité de l'aménagement. Il va falloir prêter attention à la desserte du site depuis la rue du Terrier, valoriser les abords de la RD et surtout éviter d'exposer la population aux nuisances. Un arbre à cavité a été repéré et mérite d'être préservé (intérêt pour les chiroptères).		

Friches graminéennes sèches embroussaillées	Non menacé	Faible valeur patrimoniale	0.3426 ha
Jardins	Non menacé	Faible valeur patrimoniale	0.0474 ha

Site n°2 - Entre route de Barbezieux et rue du Terrier - Analyse des incidences probables

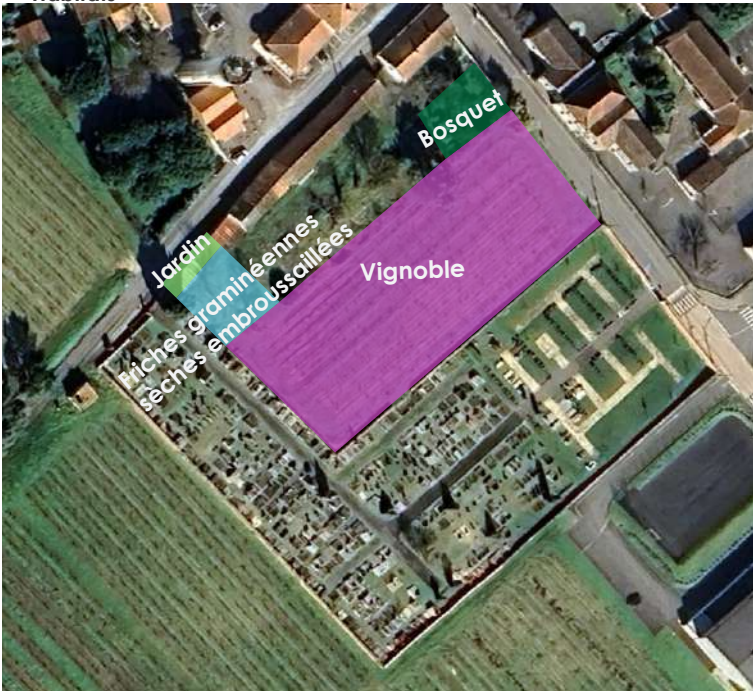
Objet et surface initiale : projet de développement mixte -0.39 ha - secteur 2AUa

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie (1) - Hydrographie (1) - Hydrogéologie (0)	- Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation dans le cadre d'une opération - Tallus le long de la rue du Terrier pouvant avoir une influence sur l'écoulement des eaux. Point bas coté route départementale - Effet de gêne en raison des nuisances (pollution et sonore) liées à la route départementale. Il ne s'agit pas d'une voie classée à grande circulation	Présomption d'incidence modérée	- E : Dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/résorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération => règlement écrit et OAP - R : Assurer la gestion intégrée des eaux pluviales : Intégrer la pente, le point bas si situant coté nord, aux abords de l'actuel restaurant et de la RD, pour gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération. En l'occurrence, aucun rejet ne sera toléré sur l'emprise départementale => règlement écrit - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre au sein de chaque opération 20% minimum du terrain d'assiette => règlement - R : Retirer les futures constructions de l'emprise de la RD 731 en respectant un recul d'un minimum de 8 mètres => règlement graphique et ses espaces à planter repris dans l'OAP	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux (1) - Milieux ordinaires (0) - Enjeux écologiques (0)	- Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue - Aucun risque de perte ou d'altération de zone humide - Effet de gêne potentiellement créée vis à vis de la présence d'un micro habitat à proximité du site (arbre à cavité)	Présomption d'incidence faible	- E : préserver les arbres le long de la route départementale notamment l'arbre à cavité, instaurer un espace naturel tampon et réaliser de nouvelles plantations => OAP de secteur et règlement graphique avec des espaces à planter - C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation => OAP thématique	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères (0) - Patrimoine vernaculaire, architectural (1)	- Effet direct sur la perception de la traverse de l'entrée bourg depuis la RD 731. - Effet induit sur le puits en présence	Présomption d'incidence modérée	- E : Conserver les arbres en présence coté jardin notamment (2 arbres) et en planter de nouveau pour créer un mail le long de la RD = règlement graphique avec ses espaces à planter et ses arbres protégés dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - R : Traiter la frange urbaine coté RD 731 via la plantation à minima d'une haie fleurie et des clôtures végétales jouant le rôle de filtre paysager => OAP de secteur et règlement graphique et ses espaces à planter - R : opter pour une composition urbaine en cohérence avec le tissu environnant, en encadrant la densité et la hauteur => OAP de secteur et règlement écrit - E : Mettre en valeur le puits en présence => OAP de secteur et règlement graphique avec un repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme d'un	Incidence peu significative

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement (1) - Eaux pluviales (1) - Énergies (1)	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux. - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des rejets en eaux usées	Présomption d'incidence modérée	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, gérer les eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération via notamment des dispositifs à ciel ouvert participant à valoriser les opérations (multifonctionnalité) => OAP de secteur et thématique - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre au sein de chaque opération à hauteur de 20% minimum du terrain d'assiette => règlement écrit - E : imposer le raccordement immédiat à l'assainissement collectif => règlement écrit	Incidence peu significative
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques (0) - Pollutions et nuisances (0)	- Effet d'artificialisation susceptible de générer des écoulements pluviaux mais le sens d'écoulement des eaux ne présage de risque d'inondation par ruissellement de constructions existantes avoisinantes. - Effet induit (négatif) risque d'augmentation des flux de circulation	Présomption d'incidence modérée	- R : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs, excepté d'éventuelles surverses d'équipements pluviaux au débit maîtrisé vers un exutoire pérenne (fossés environnants...) - R : Desservir le site depuis la rue du Terrier et limiter le potentiel d'accueil résidentiel du site pour ne pas impacter le trafic - R : créer un cheminement doux traversant	Incidence peu significative
Enjeux socio-économiques - Agriculture (0) - Autres activités (1) - Vie sociale (2)	- Aucune incidence ou risque d'incidence sur l'activité agricole - Effet induit (positif), lié au dynamisme du bourg du fait de l'accueil de nouveaux petits ménages et de nouvelles activités - Effet induit (positif), lié au rapprochement des emplois, à la réduction potentielle des déplacements	Présomption d'incidence modérée	- E : Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements : Pour des raisons de sécurité, le site sera desservi depuis un accès groupé véhicule uniquement depuis la rue du Terrier. Aucun accès depuis la RD 731 ne sera toléré. - R : Créer une continuité piétonne à côté de la RD 731 : le projet devra permettre la circulation aisée des piétons et des cycles via un chemin traversant de la rue du Terrier à la RD731 et prévoyant la possibilité de connecter le site au restaurant qui jouxte la zone	Incidence modérée
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	L'ouverture à l'urbanisation de ce site est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux : - Maîtriser les incidences sur la gestion des eaux (pluviales et usées) et l'insertion paysagère (OAP et règlement écrit) : Il est ainsi prévu le maintien d'un minimum de surfaces de pleine terre (20% de l'unité foncière de chaque opération), le raccordement au réseau d'assainissement collectif, la plantation de haies notamment à la périphérie du site à projet, une densité minimum et une hauteur maximum pour un aménagement plus compact... - Gérer les espèces floristiques invasives en phase travaux			

Site n°3 - Route des Voituriers - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet d'équipements (chaudière bois, extension cimetière...) - 0.36 ha - secteur Ue

Périmètre d'étude				Nature des enjeux environnementaux et urbains		Échelle d'enjeu												
Habitats  <table><tr><td>Vignoble</td><td>Non menacé</td><td>Faible valeur patrimoniale</td><td>0.3446 ha</td></tr><tr><td>Bosquet</td><td>Non menacé</td><td>Faible valeur patrimoniale</td><td>0.0028 ha</td></tr><tr><td>Jardins</td><td>Non menacé</td><td>Faible valeur patrimoniale</td><td>0.0026 ha</td></tr></table>				Vignoble	Non menacé	Faible valeur patrimoniale	0.3446 ha	Bosquet	Non menacé	Faible valeur patrimoniale	0.0028 ha	Jardins	Non menacé	Faible valeur patrimoniale	0.0026 ha	Environnement Physique/ Risques	- Terrain plan - Aucun cours d'eau, passage d'eau ni fossé aux abords du site - Absence de risque / pas d'ICPE à proximité - Site hors périmètre de protection de captage d'eau potable - Aucune présomption de sol pollué	Enjeux Faibles
				Vignoble	Non menacé	Faible valeur patrimoniale	0.3446 ha											
				Bosquet	Non menacé	Faible valeur patrimoniale	0.0028 ha											
				Jardins	Non menacé	Faible valeur patrimoniale	0.0026 ha											
				Milieux naturels	- Site exclu de tout inventaire ou zone de protection environnementale - l'habitat prépondérant correspond à de la vigne - Aucune présomption de zone humide	Enjeux Faibles												
				Espèces invasives	- Eigeron du Canada	Enjeux Faibles												
				Enjeux faunistiques et floristiques	- Fréquentation d'un oiseau à faible enjeux patrimoniaux (chant) : Linotte mélodieuse,	Enjeux Faibles												
Paysage Patrimoine	- Terrains enclavés - Pas de co-visibilité avec des MH - Pas d'élément de patrimoine sur site - Absence de sensibilité archéologique	Enjeux Faibles																
Environnement humain	- Possibilité de raccordement à tous les réseaux même assainissement collectif - Bonne desserte contre l'incendie - Proximité du cimetière - Proximité des équipements (groupe scolaire...)	Enjeux Faibles																
Site enclavé intéressant de par sa proximité des équipements (collège, école, salle des fêtes...)																		

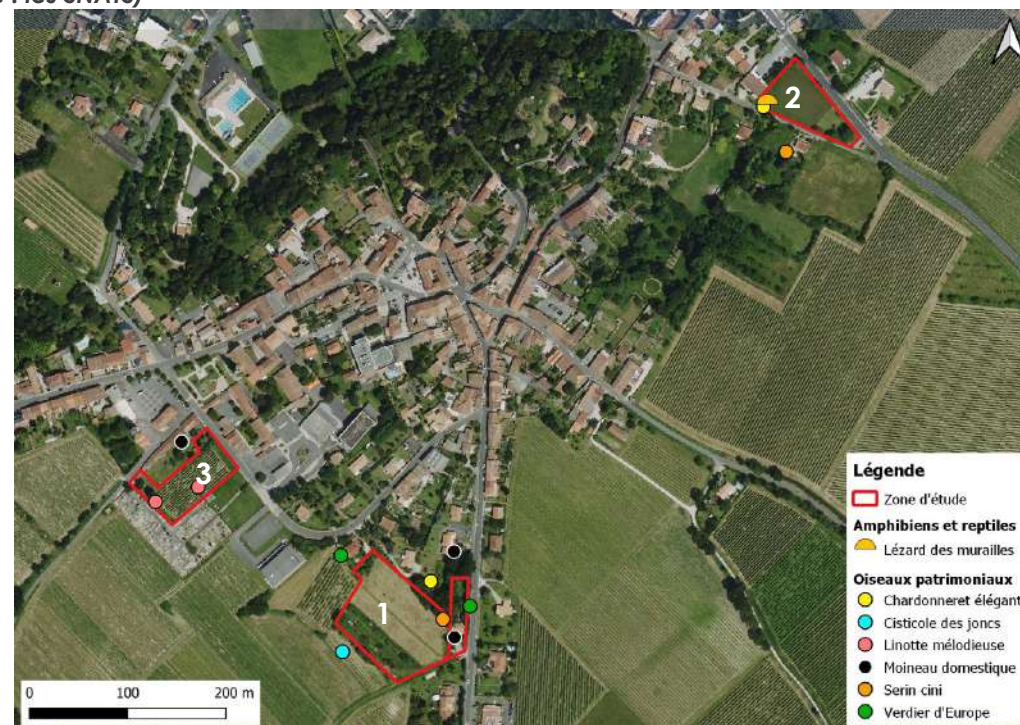
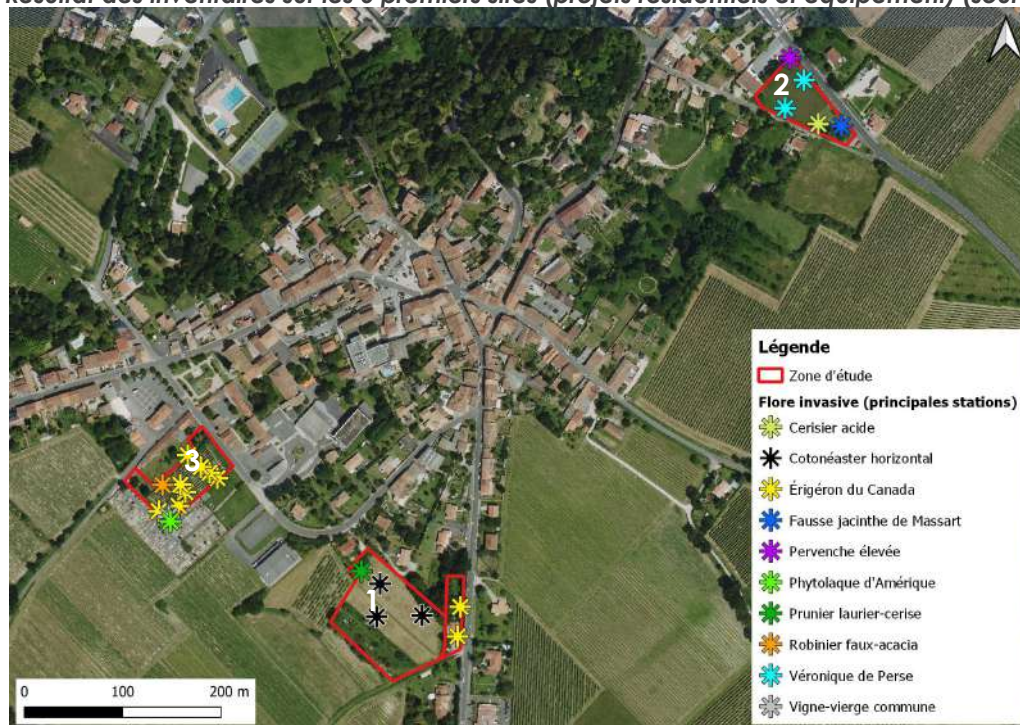
Site n°3 - Route des Voituriers -Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet d'équipement- 0.36 ha - Secteur Ue

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie (1) - Hydrographie (0) - Hydrogéologie (0)	- Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation dans le cadre d'une opération	Présomption d'incidence faible	- E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre au sein de chaque opération à hauteur de 10% minimum de l'unité foncière => règlement écrit	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux (0) - Milieux ordinaires (0) - Enjeux écologiques (1)	- Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue - Aucun risque de perte ou d'altération de zone humide - Consommation de 0.31 ha de vignes (parcelle agricole).	Présomption d'incidence faible	- C : Prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux existant ou à créer pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation,	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères (2) - Patrimoine vernaculaire, architectural (0)	- Effet direct sur la perception en raison de la situation de cœur de bourg et sur les hauteurs dominant les coteaux (vues lointaines) - à nuancer toutefois du fait de la proximité immédiate du cimetière et du château d'eau (+ ligne électrique aérienne)	Présomption d'incidence modérée	- E : engager un projet communal ou intercommunal de qualité exemplaire sur le plan paysager et environnemental	Incidence peu significative

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Inci- dences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des inci- dences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement (1) - Eaux pluviales (1) - Énergies (1)	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux. - Effet induit (positif), lié à la réalisation d'un nouvel équipement de production d'énergie (projet de chaudière collective à l'étude) dédié au fonctionnement des équipements en place (économie d'énergie, indépendance énergétique...) -Alimentation du groupe scolaire, du collège, de la salle polyvalente...)	Présomption d'incidence modérée	- E : Dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/ résorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération = > règlement écrit - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre au sein de chaque opération d'équipement , 10% minimum du terrain d'assiette => règlement	Incidence peu significative
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques (1) - Pollutions et nuisances (0)	- Absence de présomption d'incidence au regard des risques dans la mesure où le site n'est affecté par aucun risque naturel ou technologique majeur - Effet d'artificialisation susceptible de générer des écoulements pluviaux et donc un risque lié au ruissellement et aux coulées de boues vers les fonds inférieurs - Risque et nuisances en fonction de l'équipement réalisé sur site à nuancer toutefois du fait du voisange (cimetière)	Présomption d'incidence faible	- R : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs, excepté d'éventuelles surverses d'équipements pluviaux au débit maîtrisé vers un exutoire pérenne (fossés environnants...)	Incidence peu significative
Enjeux socio-économiques - Agriculture (1) - Autres activités (0) - Vie sociale (0)	- Effet d'emprise avec perte de 0.4 ha de surface agricole cultivée (vigne) mais surface aujourd'hui enclavée entre une habitation et le cimetière - Effet induit (positif), lié à l'attractivité du bourg	Présomption d'incidence faible		Incidence peu significative
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	L'ouverture à l'urbanisation de ce site est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux : - Maîtriser les incidences sur la gestion des eaux (pluviales et usées) et l'insertion paysagère (règlement écrit) - Engager un projet communal ou intercommunal de qualité exemplaire sur le plan paysager et environnemental - <i>Gérer les espèces floristiques invasives en phase travaux</i>			

Résultat des inventaires sur les 3 premiers sites (projets résidentiels et équipement) (source : les SNATS)



Site n°2 Arbre à cavité



Érigeron du Canada

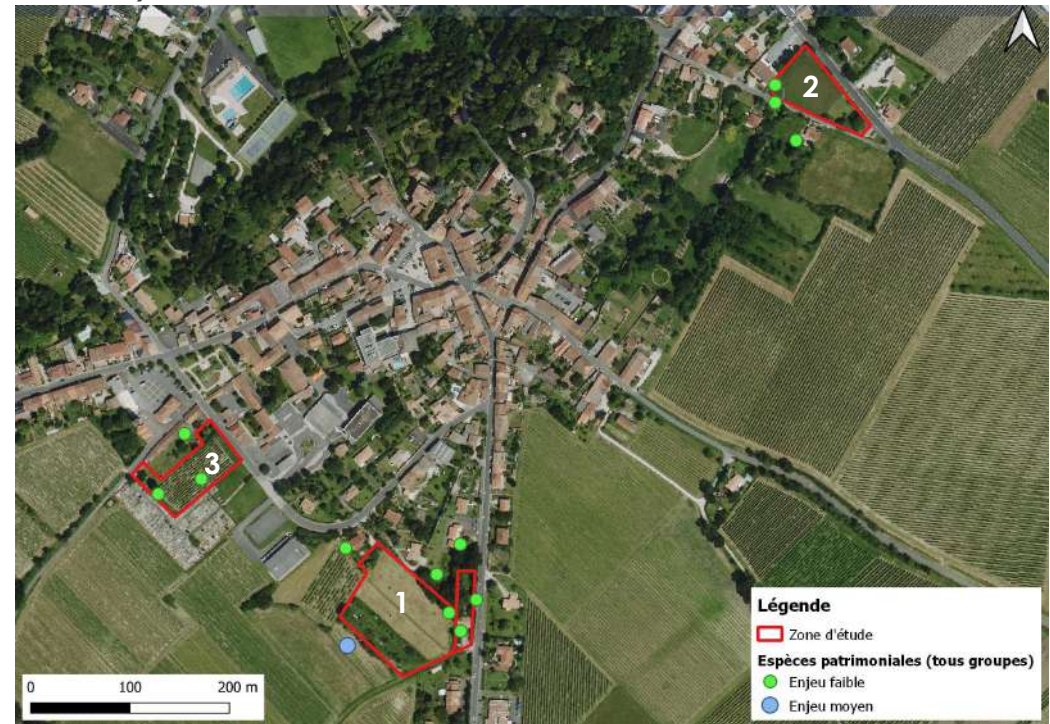
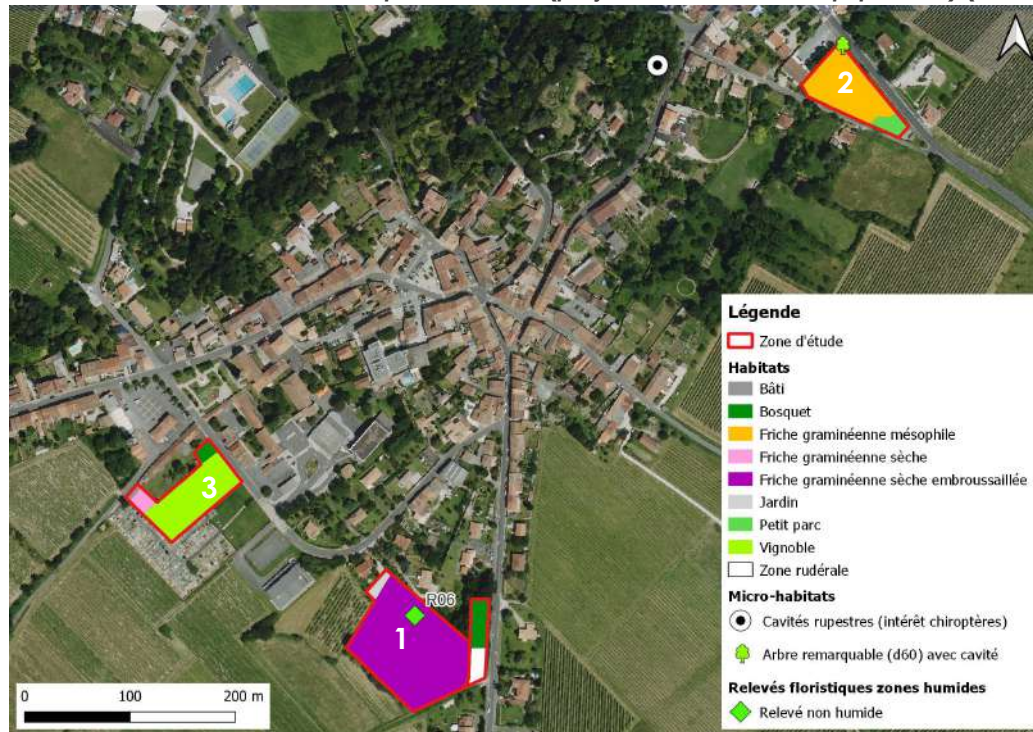


Linotte mélodieuse



Lézard des murailles

Résultat des inventaires sur les 3 premiers sites (projets résidentiels et équipement) (source : les SNATS)



Site n°4- Chez Bernard - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet de développement économique - extension d'une distillerie professionnelle - 0.43 ha - secteur 1AUyv

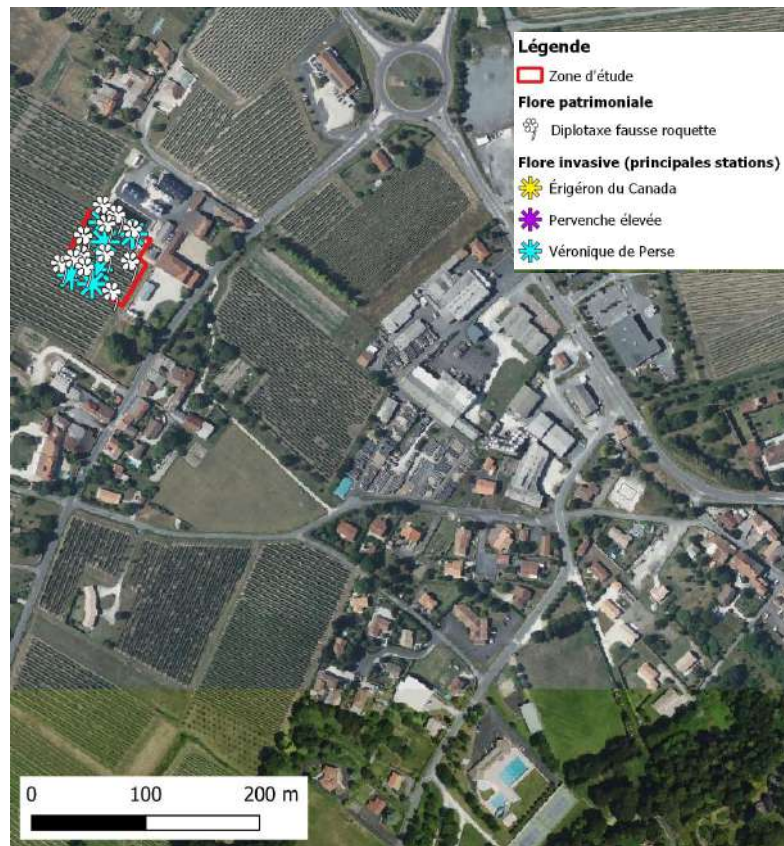
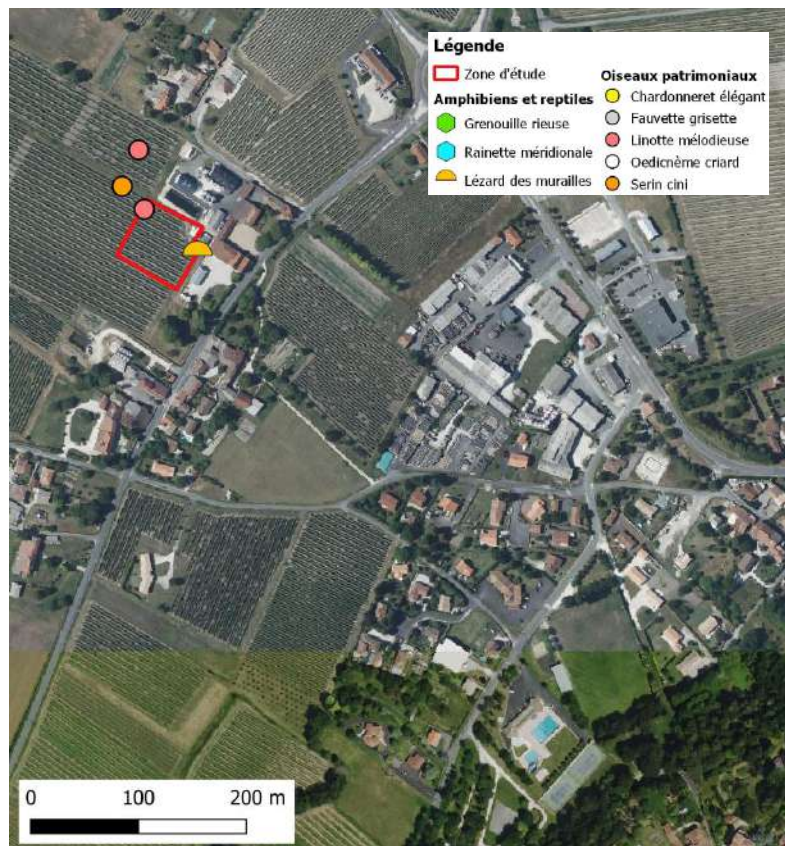
Périmètre d'étude				Nature des enjeux environnementaux et urbains		Échelle d'enjeu
Habitats 				Environnement Physique/ Risques	- Terrain plan - Aucun cours d'eau, passage d'eau ni fossé aux abords du site - Activité de distillerie - ICPE - Site hors périmètre de protection d'un captage d'eau potable - Aucune présomption de sol pollué	Enjeux Faibles
				Milieux naturels	- Site exclu de tout inventaire ou zone de protection environnementale - l'habitat prépondérant correspond à une terre de vigoble - Aucune présomption de zone humide	Enjeux Faibles
				Espèces invasives	- - Présence de plusieurs pieds de véronique de Perse	Enjeux Modérés
				Enjeux faunistiques et floristiques	- Présence d'une station assez importante de Diplotaxis erucoides (Diplotaxe fausse Roquette) - Présence du Lézard des murailles (mur en limite de secteur) et la linotte mélodieuse.	Enjeux Modérés
				Paysage Patrimoine	- Terrains ouverts sur l'espace agricole (vigne) - Pas de co-visibilité avec des MH - Ferme d'intérêt patrimonial - Absence de sensibilité archéologique	Enjeux Modérés
				Environnement humain	- Bonne desserte contre l'incendie - Pas de risque d'incompatibilité avec des activités environnantes - Excentré du bourg et en dehors de l'enveloppe urbaine	Enjeux Faibles
				Les enjeux découlent de la présence d'une station de Diplotaxis erucoides (Diplotaxe fausse Roquette). Il s'agit d'une plante messicole considérée comme quasi-menacée en Poitou-Charentes, dont l'essentiel des stations est connu sur une fine bande entre Cognac et Hiersac, autour de La Rochelle, ainsi qu'autour de la commune d'Archiac. C'est une espèce pionnière, qui se rencontre souvent dans les vignes, où elle est favorisée par l'entretien des interrangs. Il s'agit d'une espèce pouvant aussi être cultivée. Le mur en pierre en limite de site présente également un intérêt pour le lézard des murailles. Enfin, il s'agit d'un site dégagé sur le plan paysager.		
Vignoble	Non menacé	Faible valeur patrimoniale	0.42ha			
Site industriel en activité	Non menacé	Faible valeur patrimoniale	0.0143 ha			

Site n°4- Chez Bernard-Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet de développement économique - extension d'une distillerie professionnelle - 0.43 ha - secteur 1AUyv

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie (0) - Hydrographie (1) - Hydrogéologie (0)	- Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation d'une surface.	Présomption d'incidence faible	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/ résorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération : règlement écrit - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre au sein de chaque opération d'équipement, 10% minimum du terrain d'assiette => règlement	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux espèces patrimoniales (1) - Milieux ordinaires (0) - Enjeux écologiques (1)	- Effet direct sur la station de Diplotaxis erucoides (Diplotaxe fausse Roquette) - Effet direct sur le lézard des murailles	Présomption d'incidence modérée	- C : Prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux existant ou à créer pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation, - E : protéger le mur en pierre en limite du site => Règlement graphique et protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - R : Maintenir des populations de Diplotaxis sur le site et/ou utiliser le stock semencier du sol après les travaux. A noter que la station s'étend au delà de l'emprise du projet.	Incidence modérée
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères (0) - Patrimoine vernaculaire, architectural (1)	- Effet sur la perception des paysages, paysage ouvert coté vigne	Présomption d'incidence modérée	- E : Traiter la frange agricole => règlement graphique avec les espaces à planter et règlement écrit sur les clôtures - E : Protéger les éléments de patrimoine bâti s'agissant du mur et de la ferme (maison de maître) => règlement graphique avec repérage au titre de l'article L151-19 et 23 du code de l'urbanisme	Incidence peu significative

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement (1) - Eaux pluviales (1) - Énergies (1)	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux.	Présomption d'incidence modérée	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/résorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération : règlement écrit - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre au sein de chaque opération groupée et de chaque opération individuelle 10% minimum (règlement)	Incidence peu significative
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques (0) - Pollutions et nuisances (0)	- Effet induit de risque lié à l'activité de distillerie (risque technologique) - Effet d'artificialisation susceptible de générer des écoulements pluviaux et donc un risque lié au ruissellement et aux coulées de boues vers les fonds inférieurs	Présomption d'incidence faible	- E : Retirer les secteurs de développement résidentiel du site. Le projet est une extension d'une distillerie existante en retrait des habitations (hormis celle de l'exploitant) => règlement graphique classement en Uyv et A - R : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs, excepté d'éventuelles surverses d'équipements pluviaux au débit maîtrisé vers un exutoire pérenne (fossés environnants...)	Incidence peu significative
Enjeux socio-économiques - Agriculture (1) - Autres activités (0) - Vie sociale (0)	- Effet d'emprise avec perte de 0.4 ha de surface agricole cultivée (vigne) et en dehors de l'enveloppe urbaine - Effet induit positif sur l'économie locale pour maintenir l'activité sur le territoire	Présomption d'incidence faible	- R : le projet est porté par le propriétaire exploitant des vignes. A la base l'activité était un complément d'activité	Incidence peu significative
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	L'ouverture à l'urbanisation de ce site est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux : - Protéger le mur en pierre en limite sud-est du site (règlement graphique avec repérage du mur dans les éléments de patrimoine protégés dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)) - Gérer les espèces floristiques invasives en phase travaux - => AU FINAL RETRAIT DE CE SECTEUR AU PROFIT D'UNE EXTENSION DE BATIMENT ENGENDRANT UNE MOINDRE CONSOMMATION D'ESPACE VITICOLE ET REDUISANT FORTEMENT LE RISQUE D'INCIDENCE SUR LA FLORE. LE PROJET EST REPENSE DANS UN SOUCI D'OPTIMISATION DES SOLS. L'EXTENSION DE L'ACTIVITE INDUSTRIELLE EXISTANTE SUR SITE EST PAR AILLEURS PREFERABLE A UNE DELOCALISATION..			



Serin cini



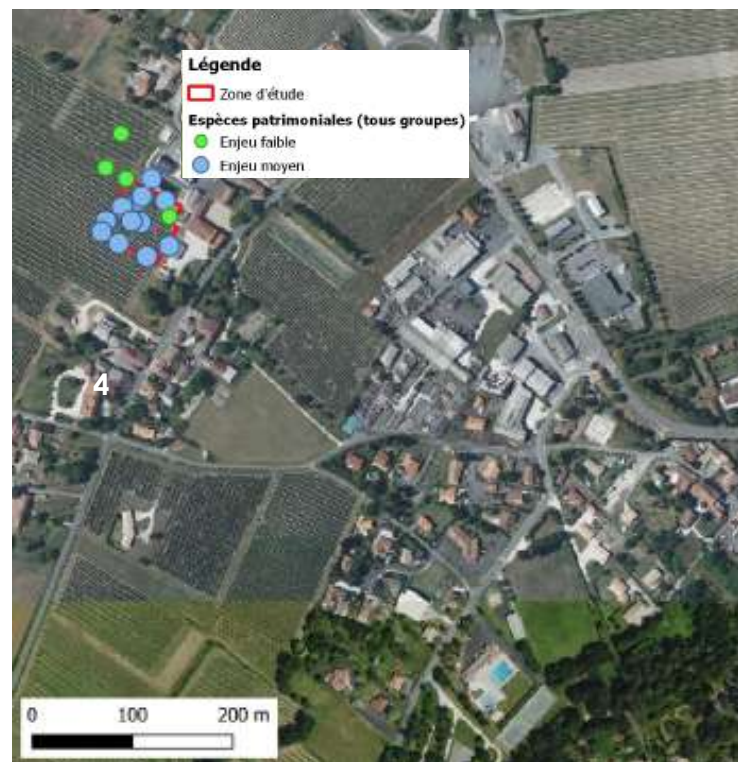
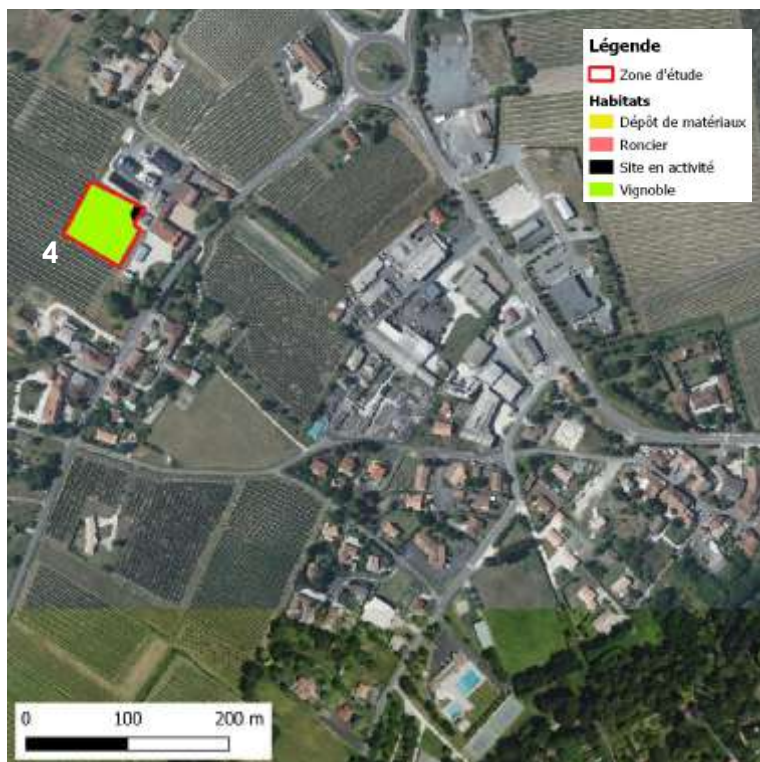
Diplotaxis fausse roquette



Véronique de Perse



Résultat des inventaires sur le site n°4 - projet économique (source : les SNATS)



Synthèse des inventaires habitat, faune, flore (source : Les SNATS)

Groupe	Nombre d'espèces (habitats)	Patrimoine ER3	Patrimoine ER2	Patrimoine ER1	Niveau d'exhaustivité des inventaires	Appréciation qualitative / potentialités	Recommandations / mesures
Habitats et zones humides	12	0	0	0	Assez bon	Les parcelles étudiées sont toutes représentées par des habitats rudéraux, pour certains déjà bien anthropisé (activité viticole). Un relevé floristique zone humide a été effectué uniquement dans le site n°1, les autres parcelles n'ayant pas fait l'objet de relevés (végétation insuffisante, site cultivé, etc...). La présence de zone humide sur ces secteurs d'étude semble cependant peu probable. Pas d'enjeu particuliers à noter.	Pas de mesure particulière
Flore	148	0	1	0	Assez bon	Diversité globalement faible à très faible pour chacune des parcelles (entre 36 et 109 espèces recensées), en lien avec le contexte très rudéral des sites étudiés. Potentialités plus marquées sur le site n° 4, en lien avec la présence d'une station assez importante de Diplotaxis erucoides (Diplotaxe fausse Roquette). Il s'agit d'une plante messicole considérée comme quasi-menacée en Poitou-Charentes, dont l'essentiel des stations est connu sur une fine bande entre Cognac et Hiersac, autour de La Rochelle, ainsi qu'autour de la commune d'Archiac. C'est une espèce pionnière, qui se rencontre souvent dans les vignes, où elle est favorisée par l'entretien des interrangs. Il s'agit d'une espèce pouvant aussi être cultivée. Présence de plusieurs espèces invasives (13 espèces), favorisées par le contexte rudéral et péri-urbain des secteurs d'étude.	Maintenir des populations de Diplotaxis sur le site et/ou utiliser le stock semencier du sol après les travaux (mesure uniquement pour la parcelle 4) ; Gérer les espèces floristiques invasives en phase travaux
Mammifères	9	1	1	4	Moyen	Diversité faible, avec cependant des potentialités de gîte pour les chiroptères dans le village ancien d'Archiac, et fréquentation du site n°2 (proximité de cavités, rue basse du château), les autres sites d'étude ne présentent pas de sensibilités particulières (alimentation et transit plus ou moins occasionnels).	Conserver l'arbre à cavité
Oiseaux	23	0	2	8	Moyen	Diversité faible avec principalement des espèces ubiquistes, classiquement rencontrées en zones rudérales et/ou péri-urbaines. Nidification possible de quelques passereaux plus ou moins menacés sur les sites n°1 et 3 et à leurs abords (jardins, parcs, cultures, etc...).	Eviter la période de nidification pour le démarrage des travaux (01/03 - 31/07)
Amphibiens	0	0	0	0	Moyen	Aucune espèce recensée	
Reptiles	1	0	0	1	Moyen	Une seule espèce recensée au niveau du mur en pierres marquant la délimitation sud-est du site n°4, ainsi que sur les abords du site n°2 (dispersion). Les murs en pierres sont particulièrement favorables à cette espèce lorsqu'ils sont bien exposés et qu'ils présentent des anfractuosités.	Conserver le mur en pierres au sud-est de la parcelle 4
Odonates	0	0	0	0	Moyen	Aucune espèce recensée. Potentialités très faibles sur l'ensemble des sites d'étude (absence de masse d'eau), limitées à une simple dispersion occasionnelle.	Pas de mesure particulière
Rhopalocères	4	0	0	0	Moyen	Quatre espèces recensées, toutes communes en Charente-Maritime. Potentialités faibles à très faibles sur l'ensemble des sites.	Pas de mesure particulière
Orthoptères	4	0	0	0	Moyen	Diversité très faible en lien avec les dates d'inventaires sur une partie des parcelles (groupe à phénologie plus tardive). Potentialités faibles sur l'ensemble des sites, comme pour les rhopalocères.	Pas de mesure particulière
Autres	0	0	0	0	Non significatif	Aucune espèce recensée. Les zones d'étude ne présentent pas de potentialité particulière pour les espèces patrimoniales des autres groupes (faune saproxylophage...).	Pas de mesure particulière
Total:	201	1	4	13	Moyen (faune) à assez bon (flore/habitats)	Inventaires réalisés en début de saison sur une partie des sites (2, 4 et 5). Les potentialités restent cependant faibles à très faibles pour l'ensemble des groupes étudiés. Les enjeux sont plus significatifs sur le site n°4 (Chez Bernard), du fait de la présence de quelques centaines de pieds de Diplotaxis erucoides. Par ailleurs, un mur en pierres favorable au Lézard des murailles marque la délimitation de cette parcelle. En dehors de ces principaux points, quelques espèces d'oiseaux à la patrimonialité plus ou moins forte peuvent nicher sur les parcelles ou leurs proches abords.	

Lorsque l'évaluation environnementale du projet de PLU a établi une présomption d'incidence de ce dernier sur l'environnement, ont été proposées des mesures visant, dans un ordre chronologique :

- A **É**viter les effets engendrant l'incidence sur l'environnement (ex : suppression d'une zone à urbaniser pressentie pour l'accueil d'activités à la source d'une pollution identifiée, classement en zone N...) ;
- A **R**éduire les effets engendrant l'incidence si leur suppression est impossible (ex : réduction de la surface de zones à urbaniser, éloignement des zones à urbaniser, protection des haies...) ;
- A **C**ompenser les effets sur l'environnement afin de garantir la compatibilité du projet avec la préservation de l'environnement (ex : restauration de milieux naturels lorsqu'une zone à urbaniser prévoit l'artificialisation d'un habitat naturel, plantations nouvelles...).

Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction, et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Effet fonctionnel lié à un surcroît d'écoulement des eaux pluviales généré par l'imperméabilisation des sols	- E : lutter contre l'étalement urbain, miser sur le réinvestissement du bâti existant c'est à dire des logements vacants et des changements de destination - E : préserver les espaces naturels jouant un rôle de régulation des eaux pluviales en les classant en zone N « naturelle et forestière » comme la font de Jau - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées dans le bourg avec le classement en zone Naturelle du parc boisé de l'ancien château et le repérage des jardins s au sein de la zone Urbanisée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - R : protéger les haies qui drainent les eaux, via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme - E : réduire les surfaces de voirie imperméables - E : imposer dans le règlement le maintien d'un minimum d'espaces de pleine terre - E : orienter vers une gestion intégrée (à ciel ouvert) dans les futures opérations d'ensemble (Zone AU)
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Effet d'emprise sur certains milieux favorables à la biodiversité ou de gêne sur certaines espèces protégées	- E : classer en zone N tous les éléments de la trame verte et bleue locale s'agissant principalement des milieux humides associés à la Font de Jau, des surfaces de boisements qui ceinture la ville haute - E : protéger l'ensemble des espaces contribuant au développement de la biodiversité au sein du bourg comme les haies jouant le rôle d'écrin, les parcs et jardins, les mares, jouant le rôle de réservoirs, les arbres isolés jouant le rôle de niche écologique via l'inventaire au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme. Le PLU recense ainsi plus de 8 km de haies - E : Maintenir en zone Naturelle les falaises de la rue basse du château - E : protéger les arbres à cavité - E : préserver les zones humides de l'urbanisation en les classant en zone non constructible, A et N (secteurs pré-localisés) - C : imposer au travers des OAP et du règlement la réalisation d'espaces verts à vocation d'agrément, de « nature » en ville avec des essences adaptées au climat et substrat local (OAP thématique relative aux plantation) et prévoir des espaces de gestion hydraulique au sein de chaque opération d'aménagement afin de compenser l'artificialisation des sols (OAP thématique relative à la gestion des eaux) - E : Imposer de nouvelles plantations (OAP, règlement graphique) et de nouvelles plantations en vue de renforcer la trame bocagère

Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine urbain	- Effet structurel, incidence visuelle sur l'appréhension des paysages de la commune - Effet structurel sur la perception du bourg (cœur et entrée de bourg)	- E : mettre fin à l'étalement linéaire des constructions aux entrées du bourg via un zonage U qui ceinture les dernières constructions d'habitations et économiques - E : protéger les cônes de vue identitaires notamment ceux en direction de la ville haute avec ses repères, la villa (ancien château) et le clocher de l'église via le classement en secteur Ap des coteaux, et des abords dégagés des routes départementales - E : choisir des zones à urbaniser dans l'enveloppe urbaine en dehors des sites sensibles sur le plan paysager - R : protéger les haies via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme - R : par le biais du règlement et des OAP et du zonage assurer l'insertion paysagère des futures constructions et la cohérence des aménagements en recherchant une harmonie - R : limiter la taille des constructions en frange urbaine et dans les hameaux pour ne pas perturber les perspectives lointaines - R : constituer de nouvelles trames végétales en frange et à l'intérieur des sites de projet en vue de favoriser leur bonne intégration aux paysages de la commune - R : préserver les parcs et jardins à la périphérie des zones urbanisées (zone N entre les espaces résidentiels et la zone agricole et secteur Ne autour des équipements)
Ressources et énergies - Sol - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	- Effet induit d'artificialisation de surfaces agricoles - Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre - Effet induit sur le risque de pollutions des eaux	- R : réduire les surfaces potentiellement artificialisable au projet d'aménagements plus économes en espace = retrait du secteur 1AUyv, au profit d'une extension de bâtiments existants en Uyv. Le tout n'engendrerait une consommation d'espace agricole que de 500m² contre 4000m². - E : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en aval des projets d'aménagement par l'intermédiaire des dispositions du règlement du PLU et des OAP - R : favoriser l'aménagement d'un habitat économe en énergie par le biais du règlement et des OAP (densité, mitoyenneté...) - E : privilégier l'aménagement des secteurs raccordables immédiatement au réseau d'assainissement collectif - à priori 100% des futurs logements seront raccordables au réseau d'assainissement collectif, la STEP du bourg présentant encore une capacité résiduelle importante
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques - Pollutions et nuisances	- Effet induit sur le cadre de vie	- E : retirer les zones de développement résidentiel (U et AU) des terrains les plus impactés par les nuisances sonores issues des infrastructures de transports routières qui traversent le territoire (routes départementales) - E : Maintenir en zone Naturelle les falaises de la rue basse du château
Enjeux socio-économiques et urbains - Activités économiques - Fonctions urbaines - Transports, mobilité	- Effet sur les activités agricoles, se traduisant par la disparition de surfaces cultivées au profit de l'urbanisation - Effet induit sur l'accroissement des déplacements domicile-travail	- E : choisir des zones de développement au plus près des équipements et des services - E : promouvoir les déplacements doux à l'échelle du bourg (aire de proximité) via le maintien des chemins existants dans le bourg et au delà pour relier les autres bourgs comme celui de Saint-Eugène ou d'Arthenac - R : réduire l'étalement au profit d'un réinvestissement de l'enveloppe urbaine / modérer la consommation d'espace NAF à moins de 1.3ha pour le développement résidentiel en permettant le réinvestissement du bâti et la résorption de la vacance - R : améliorer et développer les circulations douces à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement et d'opération d'habitat groupé dans le cadre des OAP

Indicateurs retenus	Mode d'évaluation	Etat initial/Objectif	Période
Évaluation des objectifs du PADD sur le plan démographique et urbain			
Mesure de la consommation des sols par l'urbanisation	- Analyse croisées des données de la base nationale SITADEL et du registre des permis de construire de la municipalité, comparaison avec les objectifs initiaux du PLU - Analyse de l'évolution de la densité moyenne des constructions au regard des constructions réalisées	- Exigence de 55% des besoins en logements couverts grâce au réinvestissement du bâti existant et à l'intensification de l'enveloppe urbaine. Potentiel évalué à 41 logements (21 en zone U, 6 en secteur 2AUa, 11 log. vacants, 3 changements de destination) - Construction de 42 nouveaux logements dont 21 en zone U et 21 en zone AU - Objectif de modération de consommation d'ENAF d'ici 10 ans de moins de 1.7ha au total soit 0.17/par an et de moins de 1.3ha pour le développement résidentiel soit 0.13ha/an - Objectif de densité minimum de 15 logements/hectare dans les opérations d'ensemble	Annuelle 6 ans
Mesure de l'évolution du parc de logements	- Étude croisée des chiffres de l'INSEE et LOVAC visant à déterminer l'évolution du parc de logements sur la commune	- Projection de l'ordre de 56 nouveaux logements d'ici 10 ans (principalement des résidences principales) soit 5 logements par an. - Résorption de 11 logements vacants (INSEE 2022 = 56 log vacants, LOVAC 2024 = 22 log vacants) - Réduction du taux de logements vacants (INSEE 2022 = 12.6%) objectif de passer sous le seuil des 9%	Annuelle 6 ans
Mesure de l'évolution de la population depuis le diagnostic du PLU et du dynamisme économique	- Analyse des recensements de la population à partir des données de l'INSEE, analyse du vieillissement de la population	- Projection d'une croissance démographique positive avec un gain de l'ordre de 2.5 nouveaux habitants par an pour se rapprocher des 800 habitants d'ici 10 ans sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de +0.25%.	Annuelle
Efficacité du PLU au regard de la protection de la trame verte et bleue			
Qualité des milieux naturels, des surfaces forestières, des zones humides et des systèmes bocagers	- Évolution de l'occupation des sols comparée à l'état initial dressé par le PLU, à l'aide des photographies aériennes de l'IGN - Analyse de l'évolution des surfaces en boisements protégées par le PLU (article L113-1, article L151-23), suivi des demandes d'autorisation de coupe, abattage et/ou arrachage	- Se reporter à la carte d'occupation des sols à la parcelle figurant au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement, réaliser une nouvelle cartographie à l'aide d'un traitement géomatique afin de comparer les surfaces de chaque occupation - Bilan des arbres et des haies protégés	6 ans
Efficacité du PLU dans la protection du patrimoine paysager et architectural			
Suivi de l'évolution des éléments et sites inventoriés par le règlement au titre du Code de l'Urbanisme	- Analyse photographique des éléments de patrimoine protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme en vue de vérifier la bonne application du règlement - Évolution des espaces boisés classés selon l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme et des linéaires boisés et parcs protégés au titre de l'article L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme - Évolution des murs protégés selon l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme	- Exigence du maintien des éléments de patrimoine protégés sauf dans le cas de demandes de modification/démolition acceptées par la municipalité (se reporter au document réglementaire de protection du patrimoine) - Contrôle de l'interdiction stricte de tout défrichement des EBC au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme - Contrôle de l'état des parcs et jardins protégés - Contrôle de l'état des murs protégés	6 ans
Suivi des autorisations d'occuper le sol et leur respect des règles d'aspect extérieur	- Bilan des autorisations délivrées et critique des règles prescrites par le PLU à l'encontre des permis de construire et d'aménager	- Protection des constructions relevant de l'habitat traditionnel saintongeais, maîtrise de l'aspect extérieur des constructions pavillonnaires récentes	6 ans

Le Code de l'Urbanisme oblige le PLU à porter un intérêt aux plans ou programmes existant à des échelles territoriales de niveau géographique supérieur à la commune. Ces plans et programmes déterminent des orientations et des objectifs en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement que le PLU ne doit pas ignorer. Seuls seront traités dans ce sous-chapitre, les plans et programmes exerçant un effet significatif sur les dispositions du PLU en termes de compatibilité ou de prise en compte.

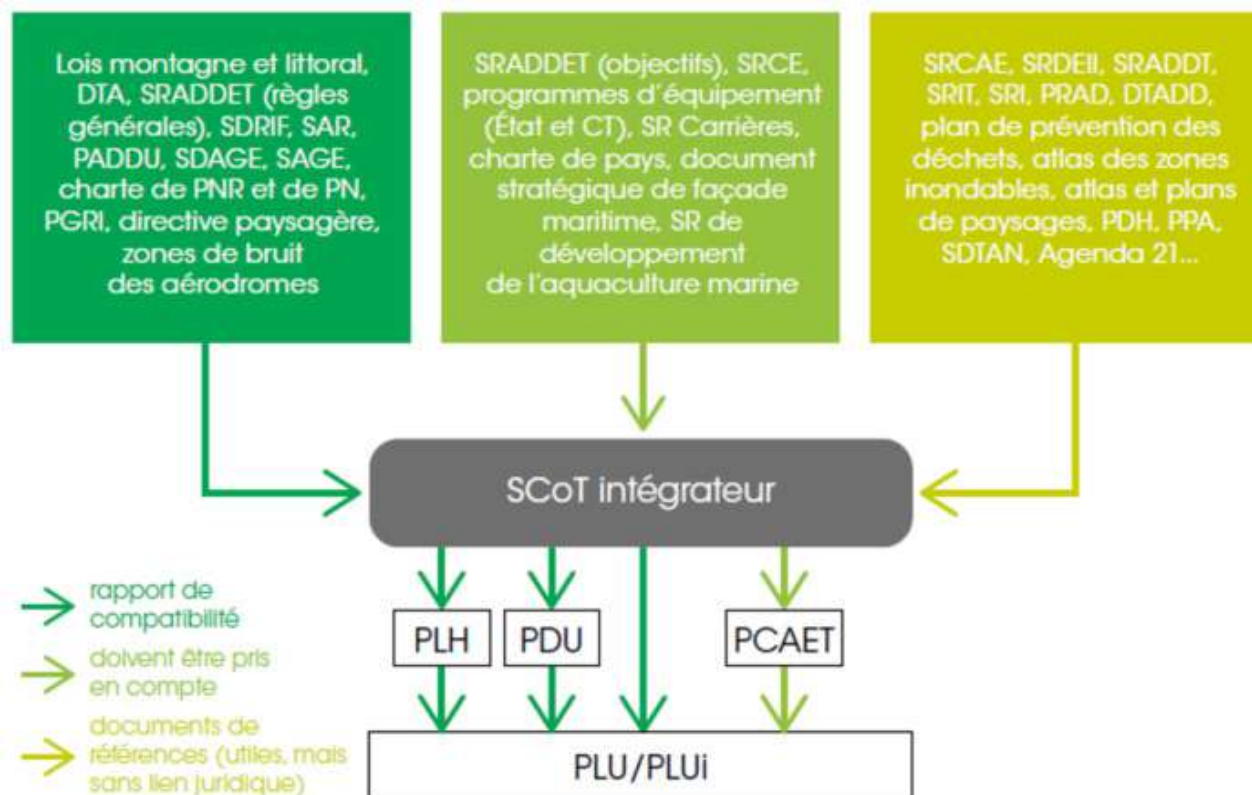
On rappellera que la commune d'ARCHIAC s'inscrit dans le territoire de la Communauté de Communes de Haute Saintonge. Sur ce territoire, un **Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 19 février 2020**. Il s'agit d'un SCoT intégrateur. Il intègre notamment les orientations du SRADDET Nouvelle Aquitaine.

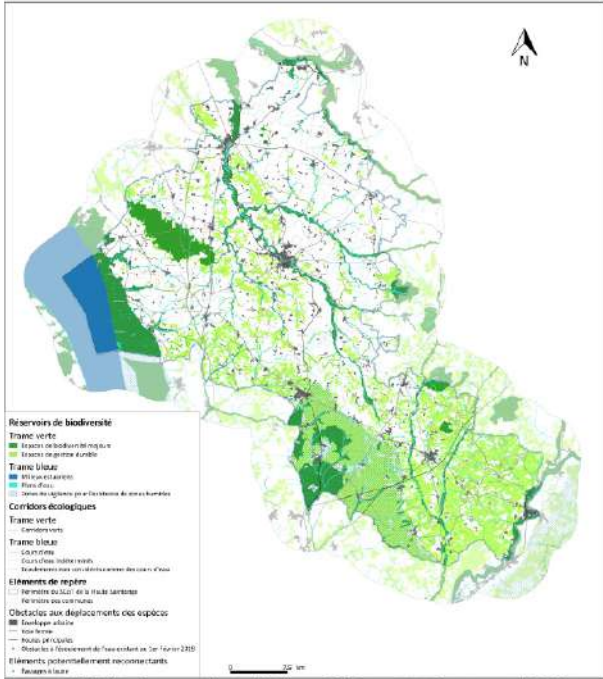
En effet, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de Nouvelle Aquitaine, a été adopté en séance du Conseil Régional 16 décembre 2019 et approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 14 octobre 2024.

Enfin, le territoire communal est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne dont la dernière version porte sur la période 2022-2027 et fera donc l'objet d'une analyse de compatibilité avec le présent plan.

A noter que la Communauté de Communes n'est pas à ce jour dotée d'un Programme Local de l'Habitat ni de plan de déplacement urbain... Elle en revanche dotée d'un Plan Climat Air Energie Territorial arrêté le 19 février 2020 et approuvé le 31 mars 2021. Ce document a été réalisé en parallèle avec le SCOT.

Schéma exposant l'articulation du PLU avec les plans et programmes

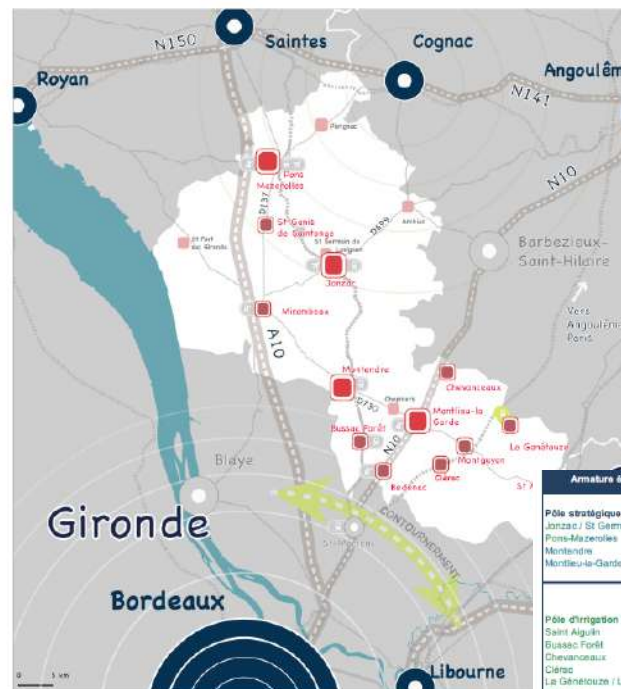


Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale 1.cadre environnemental : Valoriser la qualité du territoire par une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement. 1.1 Préserver et valoriser le cadre paysager. 1.2 Préserver la biodiversité tout en mobilisant de façon durable les ressources.	Document en vigueur SCOT de la Haute-Saintonge, approuvé le 19 février 2020 / Rapport : compatibilité avec le PLU. L'analyse porte sur les prescriptions ayant une incidence sur le PLU <u>Objectif 1.1.1 - Valoriser les paysages remarquables et variés</u> Protéger et mettre en scène les paysages emblématiques et identitaires de la Haute Saintonge/Maintenir et entretenir les points de vue remarquables <u>Objectif 1.1.2 - Favoriser une urbanisation cohérente avec la qualité des paysages</u> Définir des limites à l'urbanisation et développer des lisières agro-paysagères Éviter les développements urbains linéaires et préserver des coupures vertes, Favoriser l'insertion paysagère de l'urbanisation/Respecter la qualité urbaine des entrées de villes et villages <u>Objectif 1.1.3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti.</u> Préserver la qualité urbaine et architecturale des villes et villages de la Haute Saintonge Identifier et protéger le patrimoine vernaculaire <u>Objectif 1.1.4 - Sensibiliser et éduquer à l'environnement</u> Pérenniser les équipements en faveur de l'éducation à l'environnement <u>Objectif 1.2.1 - Préserver les continuités écologiques en définissant la Trame Verte et Bleue et les niveaux de sensibilité et protection appropriées</u> Décliner la composition de la trame verte et bleue du SCOT Protéger les espaces de biodiversité majeurs Concilier les usages au sein des espaces naturels de gestion durable Prendre en compte les éléments de connaissance les plus récents sur les réservoirs bleus, pour mieux les préserver Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques Valoriser les espaces de nature ordinaire et de nature en ville	Le classement en zone Agricole ou Naturelle de 87% du territoire et la concentration des zones de développement urbain à hauteur du bourg actuel, participera à préserver les paysages de la commune. Le territoire est ainsi désormais préservé du risque de dilution de l'urbanisation qui peut impacter lourdement l'équilibre des paysages actuels en banalisant les entrées de bourgs et de hameaux notamment. - Les perspectives emblématiques ne pourront donner lieu à de nouvelles constructions mêmes agricoles via une protection au travers un classement en secteur Ap (agricole protégé). Ce dernier concerne notamment les coteaux viticoles autour du bourg et les collines au nord offrant là aussi des perspectives lointaines notamment sur le bourg. - En outre la concentration des futures constructions dans l'enveloppe du bourg et du plus gros hameau de Saint-Pierre en rappelant que le projet mise sur du réinvestissement et que sur une projection de 40 nouvelles constructions, plus de 60% seront dans l'enveloppe urbaine ce qui participera à réduire les risques d'incidences sur les paysages, tout comme le choix de n'afficher qu'un secteur 1AUh en extension au sein duquel la frange urbaine sera traitée. En effet, les zones de développement urbain au contact de franges agricoles devront impérativement s'accompagner d'un traitement paysager imposé au plan de zonage par des espaces à planter et dans les orientations d'aménagement et de programmation. <u>Carte de la Trame Verte et Bleue:</u>  - En vue de préserver la qualité urbaine et architecturale le PLU classe le bourg ancien en secteur Ua imposant des implantations à l'alignement pour la continuité des rues. - Il reprend également les grands codes de l'architecture locale comme l'ordonnancement des ouvertures en façade sur rue, les hauteurs... pour l'habitat traditionnel à la fois dans le règlement et dans une OAP thématique. - Il instaure un droit de regard (permis de démolir) sur les îlots les plus patrimoniaux et tous les édifices remarquables de la commune (fermes, maison de maître...) via l'article L151-19 du code de l'urbanisme. - Le PLU est aussi l'occasion d'identifier les éléments de petit patrimoine en vue de les préserver en tant qu'héritage commun et surtout de sensibiliser à leur intérêt. - S'agissant des continuités écologiques, le territoire n'est pas concerné par une continuité structurante supra-communale. Le zonage profile alors une zone Naturelle dans une logique de continuité sur les franges arborées du bourg sur le parc de l'ancien château (sur les hauts) et sur la font de Jau. - Quant aux espaces de nature en ville, le PLU identifie l'arboterum (que la commune souhaité ré-animer) en secteur Ne au cœur du bourg et préserve également de grands parcs privés (agrémentant de belles propriétés) de toute tentative de division pour construire via leur repérage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale 1.3 Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et nuisances.	<u>Objectif 1.2.3. : Assurer la préservation et la valorisation des ressources en eau et des milieux aquatiques.</u> Gérer durablement la ressource en eau Protéger les zones de captage en eau potable et leurs périmètres associés Subordonner le développement urbain à la capacité de la ressource et des réseaux Poursuivre la reconquête d'une bonne qualité de l'eau	Il n'existe pas de captage d'eau sur la commune. Le PLU subordonne bien le développement résidentiel au raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif. Dès lors, tous les secteurs de la zone AU intègrent bien le zonage d'assainissement collectif et seront desservis par le réseau de collecte public des eaux usées. Pour rappel, les projections porte sur un gain de l'ordre de 25 habitants soit une dizaine de nouveaux foyers, qui pourront être raccordés à l'assainissement collectif. En maîtrisant davantage l'urbanisation le PLU participe à la reconquête de la qualité de l'eau
	<u>Objectif 1.3.1 - Intégrer la gestion des risques naturels en amont du développement</u> Prendre en compte la connaissance la plus récente des risques Aménager durablement les territoires par une meilleure prise en compte des risques d'inondation dans le but de réduire leur vulnérabilité Gérer les espaces forestiers pour réduire le risque de feux de forêt Prendre en compte les risques de mouvements de terrains	La commune n'est pas exposée au risque d'inondation. En revanche, il existe des cavités à hauteur du bourg ancien (rue basse du château) mais aucune cartographie précise n'existe. A défaut de plan de prévention des risques sur la commune, le PLU se doit de prendre en compte le risque. Ce secteur demeure donc en zone Naturelle (N). Il n'existe pas de massif forestier sur la commune. Le projet protège néanmoins les surfaces boisées sans y prévoir de potentiel développement résidentiel.
	<u>Objectif 1.3.2 - Prendre en compte les risques technologiques</u> Limiter l'exposition des populations aux risques industriels	Le risque industriel sur la commune pourrait être lié au transport de marchandises dangereuses sur les routes départementales et aux activités viti-vinicoles comme les distilleries ou tout autre installation classée pour la protection de l'environnement. La principale zone de développement résidentiel se situe en retrait des grands axes de circulation et les activités susceptibles de générer des risques demeurent en principe dans un secteur dédié (Uy) et à distance des zones de développement.
	<u>Objectif 1.3.4 - Limiter les nuisances</u> Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores	Là encore, sur le territoire, les principales nuisances sonores découlent du trafic routier.

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale 2. le cadre énergétique : Poursuivre les objectifs d'adaptation au changement climatique et les actions en faveur de la transition énergétique 2.1 Réduire la consommation énergétique tout en répondant aux besoins de la population et des activités. 2.2 Accompagner le développement de la filière énergétique et le développement des énergies renouvelables.	<u>Objectif 2.1. - Réduire la consommation énergétique</u> <u>Objectif 2.1.2 -Favoriser secteurs propices au développement ou au raccordement aux énergies renouvelables</u> Privilégier le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par un réseau d'énergie existant ou potentiel dans les documents d'urbanisme. Favoriser la performance énergétique des nouvelles constructions <u>Objectif 2.2.1 : Poursuivre le développement du potentiel énergétique.</u> Le photovoltaïque et dispositifs solaires : Le SCoT prévoit au minimum 500 ha pour le développement de fermes solaires photovoltaïques. Cibler dans leur document d'urbanisme les principaux espaces compatibles et favorables à l'accueil de fermes photovoltaïques. Valoriser les surfaces de toitures des bâtiments en encourageant l'installation de dispositifs de production d'électricité photovoltaïque. <u>Objectif 2.2.2 - Encourager une gestion intelligente de l'énergie</u> Penser l'organisation spatiale des activités en fonction des infrastructures de production et de transport d'énergie existantes ou à venir <u>Objectif 2.2.3 - Articuler le développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et de l'environnement</u> Encadrer le développement des équipements de production d'énergie	Il n'existe pas de réseau d'énergie renouvelable sur la commune qui envisage toutefois de créer un réseau de chauffage pour ses équipements dans le secteur Ue. Le PLU prend soin de ne pas entraver les projets visant à améliorer la performance énergétique de toutes les constructions. Pour les constructions nouvelles, il encourage les projets exemplaires et bioclimatiques. La posture visant à ne pas figer les règles d'implantation des futures constructions notamment ou encore à imposer une densité minimum dans les OAP va dans ce sens. Le PLU contient par ailleurs une OAP thématique sur les dispositifs d'énergies renouvelables pour les particuliers. La commune poursuit ses projets d'ombrières photovoltaïques mais il n'existe pas de projet de central au sol sur le territoire. Le projet n'affiche donc pas de réserve pour la production d'énergie renouvelable. S'agissant des autres types de production comme la biomasse, aucun projet n'a émergé sur le territoire communal. Le secteur Ap correspondant aux perspectives emblématiques de la commune interdit les projets de types centrale photovoltaïque au sol.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU																															
Schéma de Cohérence Territoriale	<u>Objectif 3.1.1 - S'appuyer sur les infrastructures de transport et numérique pour structurer le développement économique dans une armature lisible</u> Définir une armature économique lisible. Les pôles d'irrigation ont vocation à conforter leur rôle de relais économique. Ils se répartissent sur le territoire dans une logique d'équilibre territorial et de renforcement de l'emploi local en complémentarité des pôles stratégiques. Les collectivités prévoient les espaces nécessaires au renforcement des polarités économiques du territoire dans le respect de l'enveloppe maximale fixé au sein du SCoT soit 7ha pour déployer une offre de proximité répondant aux besoins locaux des artisans. Sont concernés au sein de l'espace de vie de Jonzac, Archiac et Jarnac-Champagne.	Au sein de l'armature économique communautaire, la commune est identifiée commune un pôle de proximité. Elle présente une zone d'activité communautaire, la zone du Tonneau (viabilisée et quasi comble) que la CDC n'envisage pas d'étendre. Cette dernière doit permettre de répondre aux besoins des artisans locaux en priorité même si à ce jour, il s'agit d'une zone mixte avec du commerce et des services. Le projet de PLU n'affiche pas de nouveau secteur spécifique pour l'accueil d'entreprises notamment artisanales. Il prend acte de l'existant et contient la ZA dans ses limites actuelles laquelle ne présente plus que deux lots disponibles à ce jour (un de 1900m² l'autre de 1200m²).																															
	<u>Objectif 3.1.2 - Développer une offre foncière et immobilière répondant aux parcours des entreprises et attentes des porteurs de projet</u> Programmation économique du SCoT: Déployer de nouvelles offres foncières et immobilières au sein des zones d'activités économiques, en offrant notamment de nouvelles disponibilités foncières et des perspectives d'évolution (le taux de remplissage actuel étant de 90%). Sur la base de l'armature économique et de la programmation économique présentées, les documents d'urbanisme locaux définissent plus précisément les localisations et conditions du développement de l'offre économique sur leur commune, à savoir notamment : - Les parcs à créer, étendre ou à développer ; - La programmation des zones affectées pour ces parcs ; - L'aménagement des voiries répondant aux enjeux de gestion des flux ; - Le cas échéant, un phasage de l'ouverture à l'urbanisation ; Conforter les entreprises isolées dans leurs besoins éventuels de développement et prendre en compte les besoins de ces entreprises existantes, notamment dans leur recherche d'optimisation de leurs process de production par exemple. Pour cela, le SCoT fixe une enveloppe de 45 hectares.	Quant aux entreprises isolées, la commune compte trois grandes entreprises dont une viti-vinicoles, une coopérative et une entreprise spécialisée dans la métallerie. Toutes les trois sont industrielles et implantées dans des hameaux. Le projet prend acte de ces activités via un classement en secteur Uy et Uyv permettant de les identifier clairement et de les encadrer. Seul le secteur Uyv correspondant à une distillerie présente une opportunité d'extension sur une surface de 0.5ha; Il s'agit du projet d'un nouveau chai de stockage. Les autres sites sont contenus.																															
	3. Le cadre économique : Renforcer l'attractivité économique pour un territoire entreprenant et innovant. 3.1 Diversifier et renforcer la lisibilité économique du territoire.	Extrait du DOO <table><thead><tr><th>Armature économique</th><th>Programmation économique</th><th>Enjeux et objectifs d'aménagement</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>Pôle stratégique Jonzac / St Germain de Lusignan Pons-Mazencolles Montendre Montdeu-la-Garde / Orignolles</td><td>50</td><td>Renforcer l'offre économique du territoire, en permettant l'évolution et la qualification des zones stratégiques dont les disponibilités foncières sont aujourd'hui faibles.</td><td>55</td></tr><tr><td></td><td>5</td><td>Renforcer l'activité économique autour de l'axe de Jonzac.</td><td></td></tr><tr><td>Pôle d'irrigation Saint-Aignan Bussac-Fort Chevauchoux Clérac Le Gèneroux / Le Foulloux Mendroux Montguyon (St Martin d'Aly) Saint-Genès de Saintonge</td><td>20</td><td>Soutenir à l'échelle des bassins de vie, l'entrepreneuriat et l'artisanat local en permettant l'adaptation et la qualification des zones existantes en complément du développement de l'immobilier d'entreprise (pépinières, hôtels, co-working...)</td><td>55</td></tr><tr><td></td><td>25</td><td>Offrir une nouvelle offre économique au Sud en créant un nouvel espace économique qui capitalise sur la proximité des échangeurs routiers du Jarcuel et de Pierre Brune, et optimise la voie de fret Clérac/St-Martin.</td><td></td></tr><tr><td></td><td>10</td><td>Pôle Mécanique - Pôle de la Gèneroux (et le Foulloux)</td><td></td></tr><tr><td>Pôle de proximité Archiac Chepriens Jarnac-Champagne Pérignac Saint-Fort-Sur-Gironde</td><td>7</td><td>Déployer une offre de proximité répondant aux besoins locaux des artisans.</td><td>7</td></tr><tr><td>Entreprises locales hors ZAE</td><td>45</td><td>Accompagner les entreprises dans leurs parcours de vie et permettre le développement des activités annexes à la filière agricole et viticole (chais, distillerie...)</td><td>45</td></tr></tbody></table>	Armature économique	Programmation économique	Enjeux et objectifs d'aménagement		Pôle stratégique Jonzac / St Germain de Lusignan Pons-Mazencolles Montendre Montdeu-la-Garde / Orignolles	50	Renforcer l'offre économique du territoire, en permettant l'évolution et la qualification des zones stratégiques dont les disponibilités foncières sont aujourd'hui faibles.	55		5	Renforcer l'activité économique autour de l'axe de Jonzac.		Pôle d'irrigation Saint-Aignan Bussac-Fort Chevauchoux Clérac Le Gèneroux / Le Foulloux Mendroux Montguyon (St Martin d'Aly) Saint-Genès de Saintonge	20	Soutenir à l'échelle des bassins de vie, l'entrepreneuriat et l'artisanat local en permettant l'adaptation et la qualification des zones existantes en complément du développement de l'immobilier d'entreprise (pépinières, hôtels, co-working...)	55		25	Offrir une nouvelle offre économique au Sud en créant un nouvel espace économique qui capitalise sur la proximité des échangeurs routiers du Jarcuel et de Pierre Brune, et optimise la voie de fret Clérac/St-Martin.			10	Pôle Mécanique - Pôle de la Gèneroux (et le Foulloux)		Pôle de proximité Archiac Chepriens Jarnac-Champagne Pérignac Saint-Fort-Sur-Gironde	7	Déployer une offre de proximité répondant aux besoins locaux des artisans.	7	Entreprises locales hors ZAE	45	Accompagner les entreprises dans leurs parcours de vie et permettre le développement des activités annexes à la filière agricole et viticole (chais, distillerie...)
Armature économique	Programmation économique	Enjeux et objectifs d'aménagement																															
Pôle stratégique Jonzac / St Germain de Lusignan Pons-Mazencolles Montendre Montdeu-la-Garde / Orignolles	50	Renforcer l'offre économique du territoire, en permettant l'évolution et la qualification des zones stratégiques dont les disponibilités foncières sont aujourd'hui faibles.	55																														
	5	Renforcer l'activité économique autour de l'axe de Jonzac.																															
Pôle d'irrigation Saint-Aignan Bussac-Fort Chevauchoux Clérac Le Gèneroux / Le Foulloux Mendroux Montguyon (St Martin d'Aly) Saint-Genès de Saintonge	20	Soutenir à l'échelle des bassins de vie, l'entrepreneuriat et l'artisanat local en permettant l'adaptation et la qualification des zones existantes en complément du développement de l'immobilier d'entreprise (pépinières, hôtels, co-working...)	55																														
	25	Offrir une nouvelle offre économique au Sud en créant un nouvel espace économique qui capitalise sur la proximité des échangeurs routiers du Jarcuel et de Pierre Brune, et optimise la voie de fret Clérac/St-Martin.																															
	10	Pôle Mécanique - Pôle de la Gèneroux (et le Foulloux)																															
Pôle de proximité Archiac Chepriens Jarnac-Champagne Pérignac Saint-Fort-Sur-Gironde	7	Déployer une offre de proximité répondant aux besoins locaux des artisans.	7																														
Entreprises locales hors ZAE	45	Accompagner les entreprises dans leurs parcours de vie et permettre le développement des activités annexes à la filière agricole et viticole (chais, distillerie...)	45																														



Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale 3.2 Amplifier l'offre thermique et diversifier les activités éco-touristiques. 3.3 Soutenir les filières économiques existantes et émergentes.	<u>Objectif 3.1.3 - Favoriser le développement des activités économiques dans le tissu urbain</u> Favoriser l'accueil d'activités artisanales dans le tissu urbain et faciliter le parcours des entreprises artisanales - Le tissu urbain constitue, sauf exception, la localisation préférentielle des activités économiques notamment tertiaires (santé, commerce, services..). - Pour cela les documents d'urbanisme locaux devront favoriser la mixité fonctionnelle dans leurs règlements afin de permettre la création d'activités non nuisantes dans le tissu urbain mixte. Pour cela, ils identifient les secteurs les plus appropriés à cette mixité. <u>Objectif 3.1.4. : Adapter et qualifier les zones économiques.</u> Affirmer des exigences environnementales, paysagères et architecturales fortes au sein des espaces économiques, afin de garantir l'attractivité et l'image du territoire	Le PLU au travers son secteur Ua consacre la mixité du bourg ancien tandis que les quartiers à dominante résidentielle périphériques ou les hameaux classés en Ub ne pourront pas accueillir d'activités commerciales ou artisanales. Dans le prolongement de ce secteur, au contact d'un restaurant (historique) la commune a souhaité permettre une opération mixte également en créant le secteur 2AUa voué à du résidentiel et potentiellement à des activités de services et de commerces. Il s'agit par ailleurs d'afficher au travers du PLU une hiérarchie et une complémentarité en le secteur Ua et le secteur Ux qui correspond à la zone d'activités.
	<u>Objectif 3.2.2 : Mettre en réseau les différents attracteurs touristiques</u> Prévoir dans les documents d'urbanisme les possibilités de valorisation ou d'aménagement améliorant la connexion entre les différents itinéraires, en organisant des boucles de découverte du territoire depuis les itinéraires existants notamment la voie verte, low vélo, le canal des deux mers à vélo, le long de l'estuaire de la Gironde...	Des efforts sont ainsi clairement attendus sur l'insertion des futures constructions, la gestion des eaux pour toutes les futures constructions mêmes économiques... ce qui se traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement écrit du PLU.
	<u>Objectif 3.2.3 : Consolider et diversifier l'offre d'hébergements</u> Développer et structurer l'offre d'équipements d'accueil touristique, notamment des hôtels, campings, hébergements insolites, gîtes.	La commune avec le soutien de la CDCHS entend continuer à promouvoir la maison de la Vigne de la CDC ainsi que les chemins de randonnées. Elle souhaite conforter également ces chemins en les affichant au plan de zonage.
	<u>Objectif 3.2.3 : Consolider et diversifier l'offre d'hébergements</u> Développer et structurer l'offre d'équipements d'accueil touristique, notamment des hôtels, campings, hébergements insolites, gîtes.	Le PLU prend en compte le camping qui est un plus pour la commune ainsi que le domaine de la Ménarderie via un secteur dédié Nt. Il s'agit de deux gros établissements touristiques sur le territoire.
	<u>Objectif 3.3.1 - Pérenniser la filière viticole et agricole</u> Préserver et valoriser les espaces agricoles par la maîtrise de la consommation foncière Favoriser le bon fonctionnement des exploitations agricoles Encourager le développement et la diversification agricole <u>Objectif 3.3.2. : Poursuivre la valorisation des ressources locales du sol et du sous-sol au service du développement économique.</u> Maintenir les activités d'extraction sur le territoire <u>Objectif 3.3.4 - Valoriser la filière bois</u> Développer la filière bois énergie dans une démarche de gestion globale de la forêt Faciliter la gestion et l'exploitation de la ressource en bois, issue des haies et des milieux forestiers, en excluant un recours systématique au classement en Espace Boisé Classé.	Au delà des terres agricoles, le PLU classe en zone agricole tout ce qui relève de l'outil agricole, tous les bâtiments, installations qui sont nécessaires à l'activité. Seul un site d'activité compte tenu de sa situation au cœur du tissu du bourg intègre le secteur U. Sur ce site, il convient d'évoquer que des chais ont déjà été transformés en salle de réception. Ils n'ont plus aucun lien avec l'activité agricole. Tous les bâtiments agricoles toujours utilisés ou potentiellement utilisables ont été identifiés dans le diagnostic et le projet prend soin de maintenir les exploitations agricoles en retrait des zones de développement résidentielles et de ne pas faire obstacle aux projets de développement ou de diversification. En outre, tous les projets de zone AU n'affectent aucun terrain déclaré à la PAC. Seul l'extension de la distillerie impacterait des vignes (celles du propriétaire). La commune ne présente pas de gisement à exploiter. Au regard de la configuration des espaces boisés en petits motifs, sur des espaces sensibles à la fois sur le plan paysager et environnemental (les coteaux et hauteurs) le projet de PLU a eu recours aux EBC.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale 4. Le cadre spatial : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire 4.1 Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles.	<u>Objectif 4.1.1 - Offrir des solutions de mobilité pour les habitants à toutes les échelles</u> Organiser les déplacements grâce à une armature de noeuds de mobilité : Les noeuds de mobilité locaux (à l'échelle des espaces de vie) Il s'agit de noeuds de mobilité offrant un potentiel d'intermodalité ou de multimodalité. Leurs situations en font des lieux de convergence des flux, offrant une opportunité de rabattement à l'échelle des espaces de vie, et le développement d'une offre alternative à la voiture individuelle carbonée. On retrouve ainsi : - les gares et haltes ferroviaires - les carrefours routiers disposant d'une offre de covoiturage, ou un potentiel de développement d'une telle offre. <u>Objectif 4.1.2. - Concevoir une politique de mobilité cohérente avec l'aménagement du territoire et la stratégie de déploiement des activités économiques et de l'emploi.</u> Renforcer l'interaction entre développement et transport Privilégier le développement de l'urbanisation dans les centralités, plus particulièrement dans les espaces urbains desservis par un arrêt ou une halte ferroviaire. Intensifier ses espaces urbains pour participer à l'amélioration de la qualité de l'air, à la réduction des déplacements contraints et à la maîtrise des dépenses énergétiques du territoire. Poursuivre le maillage d'équipements et de services Implanter prioritairement les équipements, services publics (enseignement, culture, loisirs...) et les activités économiques au sein de l'enveloppe urbaine (Cf. □ Objectif 3.1.3) ou dans les secteurs d'extension en continuité du tissu urbain, en fonction des besoins identifiés, des contraintes d'insertion urbaine, d'accessibilité et de stationnement. - Rechercher l'articulation entre le maillage de liaisons douces et l'implantation des équipements, notamment scolaires et sportifs. <u>Objectif 4.1.3 - Accompagner le développement de l'éco-mobilité</u> Encourager la mutualisation des déplacements et le développement de l'intermodalité. Encourager les mobilités douces et actives Capitaliser sur les mobilités touristiques	I Le projet consiste à favoriser le développement résidentiel de la centralité principale de la commune à savoir le bourg qui concentre tous les équipements et services et les arrêts de bus. Il mise sur l'intensification de ce dernier via des constructions en densification, des reconquêtes de logements vacants et de nouvelles opérations d'ensemble en vue parallèlement d'optimiser les flux, de faciliter l'accès aux services, aux équipements et aux autres modes de transports (co-voiturage, transport collectif). Les hameaux demeurent ainsi en zone Agricole au profit de leur valorisation. Il existe une aire de co-voiturage aux abords de la zone d'activité du Tonneau et les habitants utilisent également l'aire du champ de foire de manière naturelle. Le projet de PLU prend soin à rapprocher les habitants de ces noeuds en privilégiant les projets d'urbanisation future au plus près de ces espaces. Les élus ont souhaité afficher au plan de zonage des voies douces très anciennes qui ont parfois été privatisées et qui pourtant permettait de traverser le bourg ancien. Il s'agit de désimpermeabiliser le tissu pour assurer la fluidité des déplacements doux.

Plans/programmes

Orientations et objectifs s'imposant au PLU

Objectif 4.2.1 - S'appuyer sur l'armature urbaine multipolaire pour garantir un équilibre territorial

Permettre un développement équilibré du territoire.

Tableau des objectifs démographiques à l'échelle des espaces de vie:

Espace de vie	Estimation POP 2020	Objectif POP 2040	Evolution population 2020-2040	Evolution population 2020-2040 (/an)	Taux occupation des résidences principales
JONZAC	18 815	21 285	2 470	123	2,00
PONS	14 011	15 136	1 125	56	2,20
MONTENDRE	10 718	14 104	3 386	169	2,10
MIRAMBEAU -ST GENIS DE SAINTONGE	11 731	15 738	4 007	200	2,10
MONTGUYON -MONTIEU LA GARDE	11 780	15 480	3 700	185	2,25
SAINT AIGULIN	3 545	4 257	712	36	2,20
TOTAL	70 601	86 000	15 399	770	2,12

Ces espaces de vie sont le fruit d'une organisation multipolaire illustrant un fonctionnement interne (habitats, services, emplois, mobilités) du territoire, qui se décline selon l'armature urbaine suivante.

Schéma de Cohérence Territoriale

4. Le cadre spatial : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire

4.2 Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles

4.2 Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles

Objectif 4.2.2 – Redynamiser les centres et les centre-bourgs.

Favoriser la fréquentation par le renforcement des usages et la mixité fonctionnelle dans les centres et centre-bourgs

Armature urbaine du territoire du SCoT de la CdC de la Haute-Saintonge :



Archiac est identifiée comme une **centralité relais** au sein de l'espace de vie de Jonzac, un des espaces de vie les plus dynamiques.

Il existe deux centralités relais Archiac et Chevanceaux

Centralités relais : Les pôles relais comme les pôles d'équilibre ont vocation à irriguer le territoire et offrir les équipements et les services nécessaires aux espaces de vie. Ils ont néanmoins la particularité d'être à l'articulation entre des espaces de vie interne et externe.

Le projet communal vise à défendre et conforter le rôle de centralité relais de la commune au sein de l'armature urbaine de la CDCHS.

Assurer la vitalité du bourg d'Archiac est bien l'une des priorités du projet communal et se traduit par :

- la création d'un secteur Ua, mixte, tolérant l'habitat, le commerces et l'artisanat de proximité, les services, les équipements... sur le bourg historique
- le choix de concentrer les capacités d'accueil résidentiel à hauteur du bourg
- le sacre des pôles d'équipements structurants via un secteur Ue sur les établissements les plus importants comme le collège.

A rappeler que la commune s'est lancée dans le programme « Petite Ville de Demain » visant expressément à l'aider dans la poursuite de ses projets de revitalisation du bourg.

Plans/programmes

Orientations et objectifs s'imposant au PLU

Traduction au sein du PLU

Objectif 4.3.1 - Satisfaire l'ambition démographique du territoire par une production de logements cohérente.

Renforcer l'armature urbaine

Objectifs minimaux de logements à créer et/ou remobiliser à l'échelle des espaces de vie :

Espace de vie	Accueil population 2020-2040	Taux occupation des résidences principales	Besoin en résidences principales 2020-2040	Besoin résidences principales /an	Objectif logements supplémentaires (2020-2040)	Objectif logements /an
JONZAC	2 470	2,00	1 808	90	2 562	128
PONS	1 125	2,20	914	46	1 194	60
MONTENDRE	3 386	2,10	1 643	82	1 912	96
MIRAMBEAU - ST GENIS DE SAINTONGE	4 007	2,10	1 537	77	1 923	96
MONTGUYON - MONTLIEU LA GARDE	3 700	2,25	1 531	77	1 598	80
SAINT AIGUUN	712	2,20	309	15	310	16
TOTAL	15 399	2,12	7 741	387	9 499	475

Objectif 4.3.2 - Engager une politique volontariste de re-mobilisation du parc ancien et de rénovation urbaine

Réinvestir le parc de logements vacants est une priorité pour la qualité et le dynamisme urbain de la Haute-Saintonge. Pour cela, le SCot se fixe pour objectif de passer de 11 % de logements vacants à 9% d'ici 2040, soit la remise sur le marché d'au moins 250 log, les documents d'urbanisme locaux devront identifier le potentiel de résorption de la vacance...

Les documents d'urbanisme locaux chercheront à identifier les opportunités de valorisation et de reconversion du patrimoine rural et agricole, notamment les changements de destination des bâtiments agricoles.

Objectif 4.3.3 - Limiter la consommation d'espace

Privilégier une urbanisation dans l'enveloppe urbaine

Délimiter l'enveloppe urbaine plus finement dans les documents d'urbanisme locaux.

Déterminer dans les documents d'urbanisme locaux les capacités de mutation et les perspectives de densification au sein de l'enveloppe urbaine dans le temps à court, moyen et long termes, en fonction de la dureté foncière, l'état du marché, les perspectives paysagères, gestion des risques...

Objectifs minimaux de logements à créer et/ou remobiliser au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle des pôles :

ARMATURE URBAINE	objectif logements supplémentaires 2020- 2040	Besoins logements* /an	part au sein de l'enveloppe	Logements au sein de l'enveloppe	Part en extension	Logements hors l'enveloppe
CENTRALITE PRINCIPALE	809	40	65%	520	35%	280
CENTRALITES SECONDAIRES	428	21	65%	278	35%	150
CENTRALITE D'EQUILIBRE	1 074	49	65%	698	35%	376
CENTRALITE RELAIS	70	8	55%	39	45%	32
COMMUNES RELAIS	1 085	54	45%	488	55%	597
communes rurales	6 042	302	45%	2 719	55%	3 323
Total	9 499	475	50%	4 742	50%	4 757

* la notion de besoin en logement s'entend au regard du lien entre objectif de population et implication en logement nécessaires pour répondre à cet objectif. Toutefois il s'agit d'un indicateur qui dépend du niveau de desserrement à une échelle locale et de la capacité d'accueil de chaque commune. Il peut être adapté à l'échelle communale dès lors que les objectifs de consommation d'espace sont respectés.

Le projet communal ne remet pas en cause les chiffres du SCOT (nombre de personnes par ménage, projection démographique) et consiste au final à se donner les moyens de poursuivre un taux de croissance annuel de l'ordre de 0,35% et à produire environ 50 logements à l'échéance de 10 ans **soit à peine 2% du nombre minimum de logements projetés à l'échelle de l'espace de vie de Jonzac d'ici 2040.**

La révision du PLU a été l'occasion de conduire un inventaire précis des logements vacants. La commune comptabilisait 56 logements vacants selon l'INSEE (2021) ce qui représentait 12% de son parc. Or aujourd'hui après un travail de repérage sur le terrain à l'appui des connaissances des locaux, et des données LOVAC 2022 et 2024, la commune ne comptabiliserait plus qu'une dizaine de logements vacants structurels. Le potentiel final de résorption à l'échelle du PLU a été évalué à 11. La part des logements vacants au sein du parc serait donc déjà bien en dessous des 9% et devrait continuer à diminuer.

Dans le même sens, pour valoriser l'existant, le projet identifie des anciens bâtiments agricoles (3), qui pourront faire l'objet d'un changement de destination.

Au final, en comptabilisant les logements vacants réinvestis (10), les changements de destination (3) et les constructions dans l'enveloppe urbaine (19 en U et 6 en AU), **75% des logements projetés dans le PLU ne généreront pas de consommation d'espace. Cette proportion est bien au dessus des 55% du SCOT.**

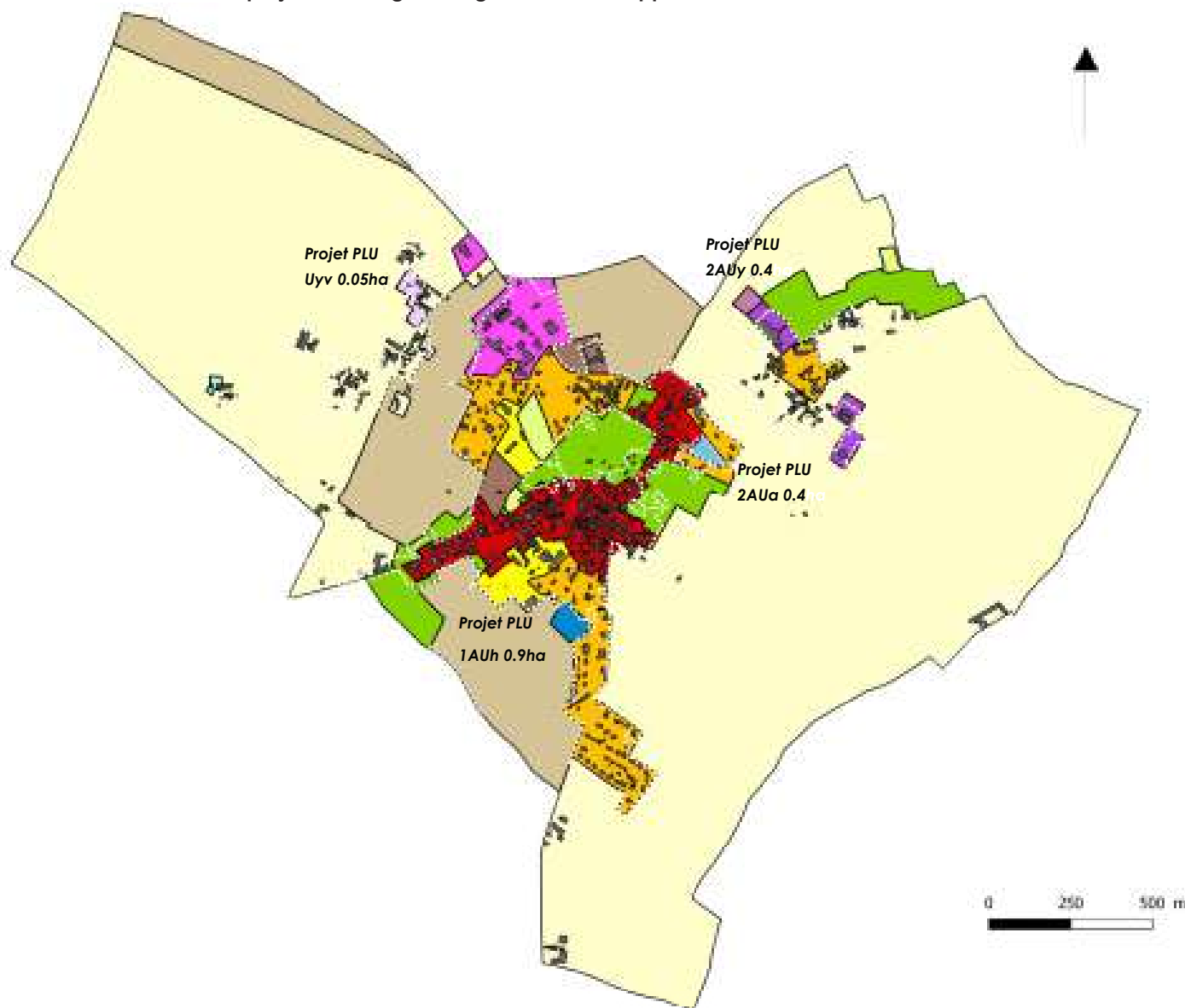
Rappel des projections du PLU

PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION - MUTATION	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Constructions nouvelles en densification	21 + 6
Mutation / Changement de destination	3
Résorption de la vacance	11
TOTAL	41

REPARTITION GLOBALE ENTRE DENSIFICATION ET EXTENSION		
TOTAL	DENSIFICATION-MUTATION	EXTENSION
54	41	13
100%	75%	25%

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU															
Schéma de Cohérence Territoriale 4.3 Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement.	Objectif 4.3.3 - Limiter la consommation d'espace Limiter la consommation d'espace et protéger les espaces agricoles Extrait du rapport de présentation : « 438 ha soit une moyenne de 22 ha /an pour le développement résidentiel (voies, réseaux divers et équipements inclus, hors grandes infrastructures) » 162 ha soit une moyenne de 8 ha /an pour le développement économique, correspondant aux extensions prévisionnelles des ZA existantes, et de la création d'un pôle au Sud du territoire » En outre, pour le développement résidentiel, le PADD se fixe pour objectif de «réduire par 2 le rythme de la consommation d'espace fixé par le SRADET» Evaluer les impacts de l'urbanisation sur l'espace et les activités agricoles	Le projet communal limite les extensions et donc la consommation d'espace agricoles, naturels, et forestiers au strict nécessaire soit 2.0ha (toutes destinations confondues). En découle une légère modération de la consommation d'espaces NAF comparés à la décennie précédente (2.1ha). Les secteurs AUh et AUa correspondent à d'anciens terrains agricoles pour partie enclavés. Les terrains mobilisés pour le développement économique sont quant à eux exploités en vigne et en prairie et déclarés à la PAC. Le PLU ne prévoit pas de développement dans les hameaux privilégiant le bourg qui est une réelle centralité offrant des équipements, des services et des commerces de proximité. Le projet consiste surtout à valoriser les hameaux en permettant des évolutions du bâti existant : extension, annexes.															
	Limiter le développement des hameaux. Développer prioritairement les centres bourgs et villages, afin de limiter les déplacements contraints. Hors STECAL, en zone A ou N, les bâtiments d'habitation existants pourront faire l'objet d'une extension limitée et définie dans les documents d'urbanisme locaux. Les annexes pourront être implantées pour ces constructions à condition qu'elles soient situées à proximité, dans un périmètre que les documents d'urbanisme détermineront en fonction du contexte d'implantation	Le SCOT fixe un taux de densité minimum à imposer dans les futures opérations d'aménagement résidentiel. Dès lors, il a été pris soin au travers les orientations d'aménagement et de programmation d'imposer un minimum de 15 log/ha (taux de densité brute) équivalent à la mobilisation de 666m² par nouveau logement (VRD inclus). Il s'agit là d'un effort conséquent sur la commune où jusqu'alors le taux de densité demeurait inférieur autour de 10 log/ha (même dans les opérations d'ensemble).															
	Optimiser les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation S'appuyer sur les objectifs chiffrés de densité (tableau ci-dessous)																
	<table><tr><th>Niveau d'armature urbaine</th><th>Densité (logement /ha)</th></tr><tr><td>Centralité principale</td><td>17</td></tr><tr><td>Centralité secondaire</td><td>17</td></tr><tr><td>Centralité d'équilibre</td><td>15</td></tr><tr><td>Centralité relais</td><td>15</td></tr><tr><td>Commune rurale relais</td><td>13</td></tr><tr><td>Commune rurale</td><td>10</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>11</td></tr></table>	Niveau d'armature urbaine	Densité (logement /ha)	Centralité principale	17	Centralité secondaire	17	Centralité d'équilibre	15	Centralité relais	15	Commune rurale relais	13	Commune rurale	10	TOTAL	11
Niveau d'armature urbaine	Densité (logement /ha)																
Centralité principale	17																
Centralité secondaire	17																
Centralité d'équilibre	15																
Centralité relais	15																
Commune rurale relais	13																
Commune rurale	10																
TOTAL	11																

Le projet de zonage au regard de l'enveloppe urbaine T0 du SCOT de 2020



Au regard de l'enveloppe urbaine du SCOT de 2020 force est de constater que le projet se montre très vertueux :

- consommation entre 2020 et 2025 : 0.7ha ont été consommés (0.3ha pour le développement économique et 0.4 pour le développement résidentiel)

- consommation potentiellement projetée dans le PLU de 2025 à 2035 : 1.3ha pour le développement résidentiel, 0.45ha pour le développement économique et 0.3 pour les équipements.

En outre, le projet mise sur une ouverture progressive des secteurs de la zone A Urbaniser. L'ouverture du secteur 2AUa sera conditionnée et devra être motivée au regard notamment des capacités de densification et surtout de la réalisation des aménagements sur le secteur 1AUh. Le projet cadre ainsi dans le temps

Attention, le SCOT de la CDCHS fixe un objectif de modération par deux de la consommation d'espace pour le développement résidentiel. Sachant qu'entre 2011 et 2020, selon les données OCS, seulement 0.27 ha avaient été consommés par de l'habitat, cet objectif ne sera pas atteint. Il convient toutefois d'insister d'une part, sur le rôle de la commune d'Archiac dans l'armature urbaine et d'autre part sur le fait que la consommation d'espace mérite d'être analysée à plus grande échelle (cf paragraphe ci-après).

Consommation d'espace ENAF liée au développement résidentiel à l'échelle de l'espace de vie de Jonzac

Suite à l'élaboration du SCOT, plusieurs communes se sont engagées simultanément dans la procédure de révision/élaboration de leur PLU. Dans ce cadre, une coordination territoriale s'est progressivement mise en place.

Bien que cette démarche commune n'aboutisse pas à la réalisation d'un PLU inter-communal mais bien à plusieurs PLU communaux, elle permet une approche harmonisée en lien avec les objectifs du SCOT.

Dans ce contexte, et au regard de l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espace agricole et naturel (ENAF) pour le développement résidentiel, il a été jugé pertinent de produire une note visant à anticiper la résultant du développement résidentiel à l'échelle des bassins de vie, dont celui de Jonzac. Cette analyse s'inscrit dans une logique de suivi de la consommation foncière et de respect des objectifs de sobriété imposés par les documents de rang supérieur.

Bien que les documents d'urbanisme ne soient pas encore tous arrêtés à ce jour, les projections de développement résidentiel élaborées depuis trois ans permettent déjà de formuler des prévisions suivantes. Le tableau présenté ci-dessous permet de :

- Présenter les objectifs démographiques des communes, tels qu'exprimés dans leurs PLU en cours d'élaboration ;
- Identifier le potentiel de production de logements (densification, changement de destination, réutilisation du bâti vacant, logements résultant des coups partis et extension urbaine) ;
- Quantifier les surfaces agricoles ou naturelles (ENAF) susceptibles d'être consommées dans le cadre du développement résidentiel de l'ensemble des communes.
- Intégrer les consommations d'espace observées entre 2020 et 2025, qui, bien qu'antérieures à l'approbation des nouveaux PLU, contribuent à l'évaluation globale de la consommation foncière, selon les périodes définies par le SCOT (2020 - 2040).

Il est essentiel de souligner que la période 2025-2035 correspond à la période réglementairement couverte par les futurs PLU. Par conséquent, le cadre réglementaire nous assure un plafond maximum de consommation foncière qui ne pourra être dépassé en aucun cas.

C'est pourquoi il semble pertinent de comparer la période 2010-2020 avec la période 2020-2035, en calculant la consommation ENAF moyenne par an. Cette comparai-

son permet d'évaluer si la trajectoire des communes respecte l'objectif de réduction de la consommation foncière à destination du développement résidentiel, à savoir une réduction de 50% comme l'impose le SCOT. Cette approche permettra de vérifier l'adéquation des projections des communes de l'espace de vie de Jonzac avec les objectifs de sobriété foncière et de développement durable définis à l'échelle inter-communale.

Enfin, il convient de préciser que les projections présentées dans le tableau suivant proviennent de procédures qui sont toujours en cours. Par conséquent, elles peuvent évoluer d'ici les arrêts des PLU.

C'est d'ailleurs le cas du projet de révision du PLU la commune de Jonzac, qui n'a pas encore été arrêté. Les prévisions de production de logements et de consommation foncière dans le projet font toujours l'objet d'échanges avec les élus. Compte tenu du poids de la commune au sein de l'espace de vie, les projections n'ont pour le moment pas été intégrées. Cependant, lorsqu'elles seront prises en compte, elles pourraient aboutir à un meilleur équilibre final.

Tableau de synthèse – Consommation foncière projetée et production de logements par commune (2020–2035)

	ESPACE DE VIE DE JONZAC	Objectifs démographiques 2025- 2035		Potentiel PA accordé entre 2020-2023	Projection de logements 2025-2035					Consommation foncière maximum (ENAF) 2020- 2035 - développement résidentiel						
		Nbre habitants en +	% de croissance		Résorption de la vacance	changement destination/mu tation	Densification	Extension	TOTAL	Conso foncière ENAF 2010-2020 (ha)	Conso moyenne/an 2010-2020 (ha)	Dév Résidentiel (ha)		Conso foncière ENAF 2020-2035 (ha)	Conso moyenne/an 2020-2035 (ha)	Réduction % conso moyenne /an trajectoire
	Communes											2020-2025	2025-2035			
Groupe 1	Allas-Champagne	15	0,54	0	3	1	17	0	21	0,75	0,08	1,05	0,30	1,35	0,09	0%
	Arthenac	20	0,51	0	4	0	8	10	22	2,36	0,24	0,00	1,20	1,20	0,08	-66%
	Brie sous Archiac	15	0,58	0	8	2	9	5	24	1,17	0,12	0,20	0,80	1,00	0,07	-43%
	Saint-Eugène	10	0,31	0	10	3	5	2	20	0,90	0,09	0,10	0,40	0,50	0,03	-63%
Groupe 2	Meux	25	0,53	0	4	3	14	7	28	3,74	0,37	0,31	0,86	1,17	0,08	-79%
	Saint-Maigrin	20	0,34	10	10	5	15	0	40	2,20	0,22	0,96	1,42	2,38	0,16	-28%
	Saint-Germain-de-Vibrac	10	0,48	0	2	7	9	3	21	0,37	0,04	0,31	0,30	0,61	0,04	10%
Groupe 3	Neuillac	15	0,44	0	2	0	13	10	25	0,84	0,08	0,08	0,74	0,82	0,05	-35%
	Saintes-Lheurine	30	0,51	7	10	1	18	0	36	2,70	0,27	2,35	0,70	3,05	0,20	-25%
	Neuilles	20	0,75	0	1	0	4	9	14	1,28	0,13	0,00	1,00	1,00	0,07	-48%
Groupe 4	Clam	20	0,40	0	2	4	15	14	35	3,75	0,38	1,50	1,35	2,85	0,19	-49%
	St-Germain-de-Lusignan	100	0,68	0	6	5	40	50	101	9,73	0,97	2,30	4,67	6,97	0,46	-52%
	St-Martial-de-Vitaterne	40	0,59	0	5	2	24	18	49	3,55	0,36	0,50	3,00	3,50	0,23	-34%
sans Jonzac	Ozillac	20	0,29	0	4	2	20	15	41	1,24	0,12	0,00	0,75	0,75	0,05	-60%
	Jarnac-Champagne	80	0,74	0	3	2	29	22	56	6,47	0,65	0,13	2,20	2,33	0,16	-76%
	Archiac	25	0,25	0	11	3	27	15	56	0,27	0,03	0,42	1,26	1,68	0,11	315%
	Clion	60	0,60	0	3	2	24	16	45	2,29	0,23	0,70	1,70	2,40	0,16	-30%
	Nieul-le-Virouil	15	0,23	0	6	2	10	12	30	1,68	0,17	1,30	1,20	2,50	0,17	-1%
	St-Georges-d'Antignac	22	0,44	0	3	1	16	5	25	1,10	0,11	0,50	0,64	1,14	0,08	-31%
	TOTAL	562	0,48	17	97	45	317	213	689	46,39	4,64	12,71	24,49	37,20	2,48	-47%

L'analyse des perspectives de développement résidentiel à l'échelle de l'espace de vie de Jonzac, fondée sur les projections exprimées dans les projets de PADD des communes, se rapproche des objectifs de réduction de la consommation d'espace agricole et naturel (ENAF) fixés par le SCOT. **L'effort de modération de la consommation moyenne annuelle sera au minimum de 47%.** En effet, les projections présentées ci-dessus sont issues de documents encore en cours d'élaboration et sont susceptibles d'être révisées à la baisse. On notera que la commune de Jonzac n'a pas été intégrée à cette analyse or, les surfaces envisagées pour le développement résidentiel devraient aboutir à un meilleur équilibre final à l'échelle de l'espace de vie.

Outre l'analyse de la consommation d'ENAF, **ces projections répondent à plusieurs objectifs définis par le SCOT, à savoir:**

- **aux perspectives de croissance démographique :** Au total, les projections des PLU de l'espace de vie de Jonzac ont été réalisées sur la base d'un **taux de croissance démographique annuel de +0.5%**. Il s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SCOT, qui envisage une augmentation de la population de l'ordre de +0.65% par an, pour ce même bassin de vie.

- **aux objectifs de logements à produire :** **Près de 70% d'entre-eux seront créés en intensification** (résorption de la vacance, changements de destination, densification), un taux bien supérieur aux exigences du SCOT qui est quant à lui fixé à 50%.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale 4.4 Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain.	<u>Objectif 4.4.1 Rechercher une complémentarité entre le grand commerce et le commerce de proximité.</u> Organiser un maillage commercial Identifier les localisations préférentielles pour le grand commerce...	Archiac est un pôle commercial de proximité et n'a pas pour ambition d'accueillir de grand commerce. Le projet ne prévoit pas l'ouverture d'une nouvelle zone commerciale



Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	Document en vigueur - SDAGE Adour-Garonne sur la période 2022-2027, approuvé le 10 mars 2022. Rapport : compatibilité avec le PLU Dispositions s'imposant au PLU <u>Orientation A - Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE</u> A36 - Améliorer l'approche de la gestion globale de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructure Les documents d'urbanisme veillent, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques. A37 - Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols et la gestion des eaux de pluie L'atteinte ou la non-dégradation du bon état écologique des masses d'eau nécessite de préserver les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent protéger les zones nécessaires à la gestion des crues, les zones nécessaires au bon fonctionnement et à la recharge des nappes en eau de qualité et en quantité suffisante, les zones humides et leurs bassins d'alimentation, les espaces de mobilité des rivières et du domaine public maritime ainsi que les espaces nécessaires aux cours d'eau pour jouer leur rôle de corridors biologiques. Pour mieux gérer les eaux de pluie, les collectivités et leurs groupements mettent en œuvre tant que possible des actions de maîtrise de l'imperméabilisation des sols pour favoriser leur infiltration et minimiser ainsi les ruissellements, et des débits de fuite en zone urbaine, et mettent en œuvre les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser la recharge des nappes phréatiques. Ils tiennent compte de ces techniques dans les documents d'urbanisme. A38 - Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'urbanisme Le principe de récupération des coûts implique que les projets d'aménagement intègrent les coûts qu'ils induisent du point de vue de la ressource en eau. Une approche économique de la prise en compte des objectifs du SDAGE est recommandée dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme au regard des perspectives de développement retenues.	Dispositions du PLU - Le PLU est compatible avec cette disposition du SDAGE en prévoyant une ouverture maîtrisée à l'urbanisation nouvelle progressive visant à construire 4 log/an dans les conditions suivantes : - Respect des prescriptions du règlement du PLU en faveur d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, sur le principe d'une résorption des eaux in situ, obligeant les aménageurs à réaliser l'ensemble des ouvrages nécessaires dans les zones U et AU. - L'obligation du raccordement, pour toute nouvelle construction, au réseau d'assainissement collectif desservant le bourg. - Le règlement du PLU incitera à la mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant leur infiltration in situ. Ce principe entraînera l'obligation pour les aménageurs de mettre en œuvre les moyens appropriés en proportion de l'opération. Le règlement est complété par une OAP thématique relative à la gestion des eaux pluviales, précisant les attentes de la collectivités auprès des aménageurs, complétées par des illustrations et d'une disposition réglementaire imposant pour chaque nouvelle construction le maintien d'un minimum d'espaces de pleine terre sur le terrain d'assiette de l'opération. - Le PLU a étudié, dans le cadre de son évaluation environnementale, les besoins induits en matière de protection de la ressource en eau : - Les besoins induits en matière d'assainissement des eaux usées n'auront pas pour conséquence d'entraîner l'extension des capacités de la station d'épuration du bourg. - En zone AU, les coûts induits en matière d'élimination des eaux de ruissellement pluvial seront à la charge de l'aménageur.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	A39 - Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement et de l'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire Les documents d'urbanisme intègrent dans leur rapport de présentation une analyse des solutions d'assainissement au regard de la capacité d'accueil et de développement de leur périmètre, afin d'assurer l'adéquation de ce développement avec les enjeux de la qualité des eaux et des milieux aquatiques. Ils intègrent également une analyse de la disponibilité locale et de l'adéquation entre ressource et besoins en eau potable.	- Le PLU a réalisé une évaluation des besoins engendrés par ses prévisions de croissance résidentielle (5 logements/an dont 10 en réinvestissement de logements vacants et 19 dans le cadre d'opérations d'ensemble en AU) : - Le réseau d'assainissement est réputé suffisant et performant. - En matière d'eau potable, la demande nouvelle a été évaluée à partir d'un ratio moyen de 95,6 mètres³/abonné (source Eau 17, RPQS 2018), soit pour 15 ménages supplémentaires, +1430 mètres³/an. Les ressources du territoire en eau potable sont abondantes et, d'après le syndicat Eau 17, couvriront largement les besoins du territoire à l'horizon des 10 prochaines années (cf étude prospective d'EAU 17).
	<u>Orientation D - Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques</u> D38 - Cartographier les milieux humides	
	Les inventaires de zones humides disponibles, notamment ceux des SAGE ou SRCE [remplacé par le SRADDET], doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme. Ils ne dispensent pas de réaliser des inventaires de zones humides plus précis dans le cadre des dossiers relevant de la loi sur l'eau, pour l'élaboration de projets ou de documents d'urbanisme.	- Tous les documents existants en la matière ont bien été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune.
	D40 - Instruire les demandes sur les zones humides Dans les zones humides visées à l'article L211-3 du Code de l'Environnement, les projets soumis à autorisation ou à déclaration ayant pour conséquence une atteinte à ces zones ne sont pas compatibles avec les objectifs du SDAGE. Les documents d'urbanisme doivent intégrer, dans le zonage et la réglementation des sols qui leur seront applicables, les objectifs de préservation des zones humides.	
	D48 - Mettre en œuvre les principes du ralentissement dynamique Pour contribuer au rétablissement de l'hydrologie naturelle, à la prévention des inondations et à la gestion des cours d'eau en période d'étiage, les documents d'urbanisme favorisent la reconquête de zones naturelles d'expansion de crues ou de zones inondables après les avoir répertoriées.	- Le PLU est compatible avec cette disposition dès lors que le cours d'eau et ses abords intégrant les milieux humides de la Font de Jau sont classés en zone Naturelle (N). A cela s'ajoute un repérage de l'ensemble du réseau de haies en vue de les protéger dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	
Plan Climat Air Energie Territorial <u>Axe 1 : Vers un territoire exemplaire qui pilote le PCAET</u> <u>Axe 2 : Vers un territoire sobre et qui développe ses énergies renouvelables</u> <u>Axe 3 : Vers un territoire qui développe un nouveau mode de mobilité</u>	Document en vigueur PCAET Communauté des communes de la Haute Saintonge approuvé le 31 mars 2021 Rapport : compatibilité avec le PLU	
	LES ACTIONS 2.01 Établir un diagnostic énergétique du patrimoine bâti dans les collectivités Objectifs : Réduire les consommations et les factures énergétiques Actions : Exemplarité de la collectivité Accompagner les particuliers dans la rénovation des logements 2.04 Favoriser l'autonomie des logements neufs et existants Objectifs : Limiter les consommations d'énergie, favoriser la mise en place d'EnR. Actions : Réalisation du guide des bonnes pratiques à inclure dans les PLU Nombre de PLU incluant des réglementations favorables à l'autonomie énergétique des bâtiments.	Dont acte Le projet de PLU participe à encourager les projets de rénovation dans la poursuite de l'OPAH. D'un point de vue comptable, au minimum 25% des futurs logements découleront d'opérations de réinvestissement du bâti existant. Le PLU s'inscrit dans la logique de simplifier les normes au profit de projets bioclimatique. Il ne fait pas obstacle non plus au recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables pour les particuliers... Le PLU est l'occasion au travers notamment ses OAP, orientations d'aménagement thématiques de rappeler l'importance d'accompagner les projets visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments ou à recourir aux énergies renouvelables.
	3.01 Poursuivre le déploiement des bornes de recharge électrique Objectifs : Équiper les différents bassins de vie pour favoriser les déplacements Apporter une réponse à l'enjeu de la mobilité en milieu rural	De même, le PLU alerte sur les besoins d'équiper les espaces communs de bornes de recharges électriques et dans le cadre des projets d'aménagements d'ensemble, le règlement invite les aménageurs à prévoir des dispositifs pour la recharge des véhicules électriques.
	3.02 Promouvoir les déplacements à vélo Objectifs : Développer / favoriser la pratique du vélo pour les déplacements	Le PLU contient une orientation d'aménagement sur les déplacements doux. Elle met l'accent sur l'importance de créer de nouvelles liaisons douces dans une logique de maillage dense au sein du bourg pour inciter aux déplacements doux sur les courtes distances notamment. Il s'agit bien de travailler dans l'aire de proximité.
	3.03 Promouvoir l'auto-stop organisé et sécurisé Objectifs : Faciliter, sécuriser et organiser l'autostop pour augmenter son usage, diminuer le nombre de véhicules sur les routes et apporter une nouvelle solution de mobilité	Le PLU prend acte du «rézo pouce» mis en place à l'échelle de la CDCHS.
	3.04 Développement de l'usage du covoiturage et des solutions d'auto-partage Objectifs : Limiter le nombre de voiture par le co-voiturage et le télétravail Apporter une réponse à l'enjeu de la mobilité en milieu rural	La commune dispose d'une aire de co-voiturage.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	
Plan Climat Air Energie Territorial <u>Axe 4 : Vers un territoire qui s'adapte au changement climatique</u>	4.01 Réaliser un diagnostic des potentiels d'adaptation du territoire Objectifs : Répertorier les grandes zones et types de productions (agriculture, pêche, industries, forêt). Connaître forces et faiblesses du territoire. Définir des plans d'action localisés 4.02 Végétaliser les espaces publics avec des essences locales et adaptées au futur climat Objectifs : Améliorer le confort d'été, s'adapter à la hausse des températures et éviter les îlots de chaleur Favoriser la biodiversité et les corridors écologiques 4.03 Économiser la ressource en eau Objectifs : Réduire les risques des aléas climatiques Économiser la ressource Préserver et améliorer le cycle de l'eau Indicateur / évaluation : Prise en compte dans les prescriptions et documents d'urbanisme (coefficient de biotope, obligation de gestion)	Le PLU impose de nouvelles plantations dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble et le maintien d'espace de pleine terre dans toutes les opérations (constructions neuves, annexes, extensions...). Il participe à la préservation des parcs et jardins au cœur de la zone urbanisée. Il insiste sur l'importance des plantations et préconise des essences locales et adaptées au substrat local (OAP thématique).
	4.04 Faire évoluer les pratiques agricoles pour limiter la consommation en eau 4.05 Sensibiliser et proposer des formations aux agriculteurs et aux jeunes agriculteurs sur les nouvelles pratiques culturales 4.06 Favoriser le stockage carbone dans les sols agricoles 4.07 Communiquer, sensibiliser le grand public sur le stockage carbone 4.08 Structurer une filière bois durable (filère bois d'oeuvre, bois industrie et bois énergie) Objectifs : Mettre en valeur le patrimoine forestier 4.09 Communiquer et former les artisans et les maîtres d'œuvre sur les éco-matériaux	L'obligation de maintenir des espaces de pleine terre dans chaque opération de construction découle de l'ambition de limiter l'imperméabilisation des sols et de gérer les eaux à la parcelle. Il s'agit en outre de respecter au mieux le cycle naturel de l'eau en traitant au plus près d'où l'eau tombe (OAP Thématique).

8. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

8.1.1 Le contexte de l'évaluation environnementale

En vertu de l'article L104-1 du code de l'urbanisme « font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par 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, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.»

Par ailleurs, l'article L 122-2 du code de l'environnement vient préciser les plans faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

8.1.2 Les compétences mobilisées

Les expertises de terrain relatives à l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'étude d'incidence ont été effectuées par l'agence UH et le bureau d'études les SNATS spécialisé en ingénierie environnementale. .

8.1.3 Elements de méthode

Le recueil de données bibliographiques

Cette étape a eu pour objet de rassembler les informations préalablement à la phase de terrain, afin de guider les investigations entreprises. Les dossiers concernant la zone d'étude et disponibles auprès des services de l'Etat et des collectivités ont été pris en compte (Porter-à-Connaissance, DOCOB Natura 2000...).

Concernant l'étude du milieu naturel, de la faune et de la flore, plusieurs sources bibliographiques locales, régionales et nationales ont été consultées, et notamment les fiches d'inventaire écologique de l'Institut National de Protection de la Nature (INPN) ou encore le SCOT de la Haute Saintonge et le SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine.

Les investigations de terrain

Les informations recueillies lors de l'étape documentaire ont permis de disposer d'une bonne connaissance des enjeux du territoire. Néanmoins, des prospections de terrain relatives aux habitats naturels, à la flore et à la faune ont été menées, d'une part pour actualiser les connaissances littéraires recueillies, et d'autre part pour préciser les enjeux des zones identifiées comme particulièrement sensibles d'un point de vue environnemental.

Des inventaires habitat/faune/flore complémentaires ont été conduits à hauteur de tous les sites à projet. Ils ont été réalisés en 2024 et 2025 par le bureau d'études les SNATS.

8.2.1 L'état initial de l'environnement

Le milieu physique

La commune de Archiac est localisée sur un bas-plateau dont les formations géologiques sont principalement de nature calcaire. Des formations alluvionnaires et sableuses sont également identifiées, localisées

Il s'agit essentiellement d'une formation de type « Champagnes ou aubues », c'est-à-dire des sols argileux calcaires, plus ou moins profonds, sur craie (A). Une partie ouest du territoire fait partie des terres des doucins et landes d'Acquaine

Le territoire se caractérise par un relief léger ponctuellement prononcé avec de nombreuses collines et quelques buttes isolées. Le bourg d'Archiac occupe les hauteurs et domine ainsi tout la plaine. Le fonctionnement même de la commune et son organisation urbaine est intimement lié au relief, le bourg se composant de deux ensembles, la ville «haute» et la ville «basse». Ce relief est source de contraintes en termes de constructibilité au droit du bourg ancien et synonymes d'enjeux à la fois pour la gestion des eaux pluviales dont les écoulements doivent être bien appréhendés et pour le paysage.

En matière d'hydrographie, Archiac appartient au bassin versant de la Charente. La Seugne et ses deux affluents le Trèfle en rive droite et la Maine en rive gauche. Le PLU doit s'assurer que les aménagements soient compatibles avec le réseau hydrographique local. Pour l'hydrogéologie, on retiendra que les dispositions du PLU n'interféreront pas significativement avec les enjeux relatifs à la protection et la remise en bon état des ressources aquifères.

Le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne. L'actuel SDAGE 2016-2021 montre un «bon potentiel écologique» cependant le document arrive bientôt à échéance

Le SDAGE vise à la préservation et la remise en bon état des masses d'eau définies dans le PLU. Celles-ci sont jugées comme «moyen» écologiquement tandis que son état chimique est jugé «bon». La pression d'origine agricole est forte. L'altération de la continuité écologique du cours d'eau est jugée importante.

L'état des masses d'eau superficielles présentent des pressions liées aux pesticides et aux rejets des stations d'épuration domestiques ou industrielles. Certaines masses d'eau présentent également une pression liée aux prélèvements pour l'irrigation (le Nobla, le Villier, et le Tâtre).

Le milieu naturel

Le territoire est dominé par une occupation de terres agricoles. De nombreuses plantations agricoles ont eu lieu, parfois aux dépens de la forêt. Cette dernière couvre aujourd'hui 77.8 % du territoire d'Archiac tandis que les surfaces artificialisées recouvrent 20.9ha.

Parmis la large occupation agricole, force est de constater que les surfaces de culture demeurent largement prioritaires et que la commune est viticole.

Le territoire ne possède qu'une faible superficie de forêts et de milieux naturels (1,3 %). Si les enjeux forestiers peuvent paraître moindres en raison de la faible étendue des surfaces concernées, le PLU se doit néanmoins de participer à la protection et à la valorisation de ces espaces.

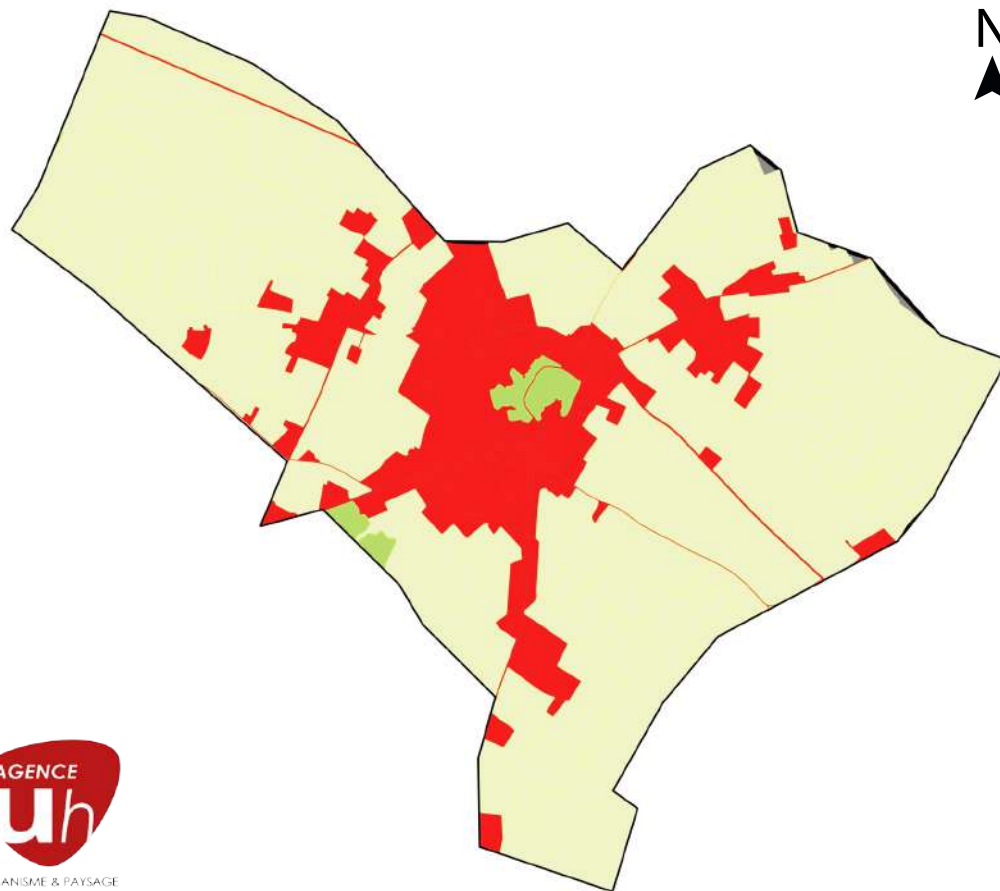
Le territoire de la commune d'Archiac ne fait l'objet d'aucun inventaire ni d'aucune protection environnementale.

Le site NATURA 2000 le plus proche est situé à plus de 3 kilomètres du bourg d'Archiac et 2.5 kilomètres des limites de la commune.

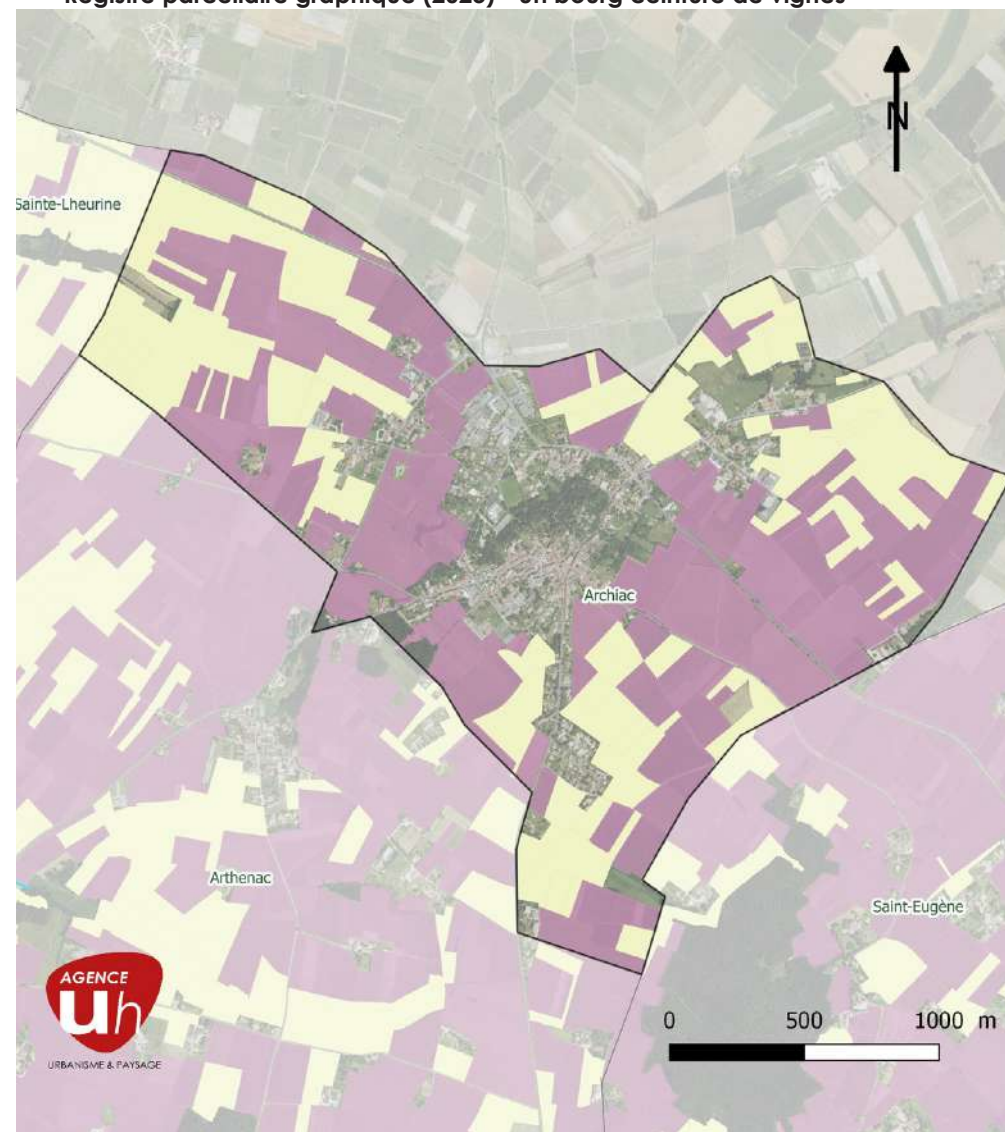
Occupation du sol selon l'OSC (source : OSC)

Type	Surface (ha)	%
Forêt et milieux semi naturel	5.91	1.3
Milieux Humide		
Terres agricoles	348.91	77.8
Surface artificialisée	93.57	20.9
TOTAL	448.4	100

Carte d'occupation des Sols (source : OCS 2020)



Registre parcellaire graphique (2023) - un bourg ceinturé de vignes



Analyse de la trame verte et bleue

L'identification de la trame verte et bleue s'est appuyée sur les éléments fournis par le SCoT de Haute-Saintonge, ainsi que sur l'occupation du sol du territoire. Il est relevé que le territoire présente des continuités vertes en pas japonais, ainsi qu'une continuité bleue au nord de la commune. Toutefois, certains éléments tels que la route départementale et le bourg d'Archiac, faisant obstacle à ces continuités, ont également été relevés.

Cette analyse a permis d'identifier des continuités écologiques représentées ci-contre sous forme de flèches, identifiant des relations fonctionnelles entre les sous-trames forestières et aquatiques, ainsi que les sous-trames des milieux ouverts (prairies naturelles, friches herbeuses...). L'enjeu du PLU sera de concourir à la préservation des réservoirs biologiques rares à l'échelle de la commune d'Archiac.

Les principaux secteurs d'intérêt se focalisent sur les fonds de jardins jusqu'au parc de l'ancien château, sur les hauts et sur les prairies le long de la Font de Jau, en direction de Saint-Palais du Né.

Enfin le bourg d'Archiac de par son étendue, sa compacité et sa situation constitue un espace de répulsion des continuités.

Éléments de contexte

 Emprise artificialisée

 Surface boisée

 Cours d'eau

Continuités écologiques

 Continuités vertes

 Continuités bleues

Réservoirs biologiques structurants à forte valeur patrimoniale qu'il convient de protéger prioritairement

 Vallons humides

Source de fragmentation ou répulsion

 Route départementale

 Bourg d'Archiac

Représentation de la trame verte et bleue (source : Agence Uh)



L'assainissement des eaux usées

La compétence

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, toutes les communes de la CDC de Haute Saintonge à l'exception de Jonzac, Saint-Léger, Saint Médars et Villexaviers ont adhéré au syndicat EAU 17 pour la compétence assainissement collectif et non collectif. EAU 17 est ainsi en charge de contrôler le bon fonctionnement et l'état réglementaire des dispositifs individuels selon les normes et réglementations en vigueur.

Le zonage d'assainissement collectif

Conformément aux obligations imposées par la loi aux collectivités territoriales en matière d'assainissement des eaux usées, **Archiac** dispose d'un zonage d'assainissement collectif réalisé dans les termes de l'article L.1224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Ce document a été réalisé par EAU17 et approuvé le 2 septembre 2010.

Seul le bourg d'Archiac est en zone d'assainissement collectif.

Le réseau d'assainissement collectif

La commune est dotée d'une station d'épuration de type boue activée, située sur la parcelle AD 243 à hauteur du Vivier. Elle ne dessert que la commune et plus précisément le bourg.

La station présente une capacité de 1500 équivalents/hab. Elle a été mise en service en 1978 mais a fait l'objet de travaux de modernisation courant 2020 (nouveau clarificateur). De 2019 à 2021, sa charge moyenne en pollution était de 678 équivalents/hab.

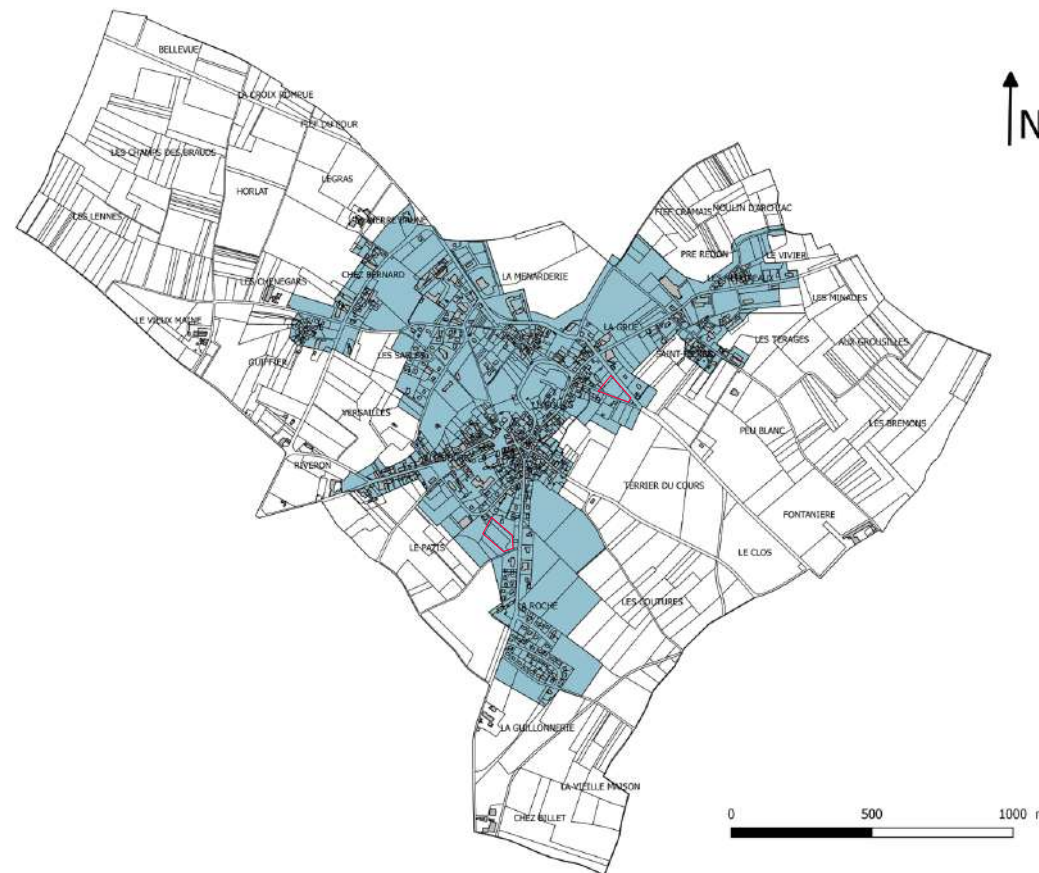
Toutes les constructions futures d'habitation sont dans le zonage d'assainissement et pourront être raccordées au réseau de collecte public.

L'eau potable

Il n'existe pas de captage d'eau potable sur la commune dont le territoire n'est d'ailleurs pas concerné par un périmètre de protection.

la CDCHS appartient au secteur d'approvisionnement des secteurs intérieurs, sur lequel l'équilibre besoins/ressources est assuré, en période estivale et hors période estivale (étude prospective d'EAU 17).

Zone AU au regard du Zonage d'assainissement collectif (source: EAU17)



Les valeurs du paysage et du patrimoine architecturale

Au regard des grands paysages, **la commune d'Archiac intègre la Champagne Charentaise.**

Le territoire d'Archiac incarne même le paysage typique de la haute saintonge viticole avec toutefois pour particularité son relief ponctuellement très prononcé et donc structurant en termes de paysage.

Dans le détail, la commune présente plus trois ambiances paysagères distinctes dont une très prépondérante

Lecture des paysages sur la commune d'Archiac

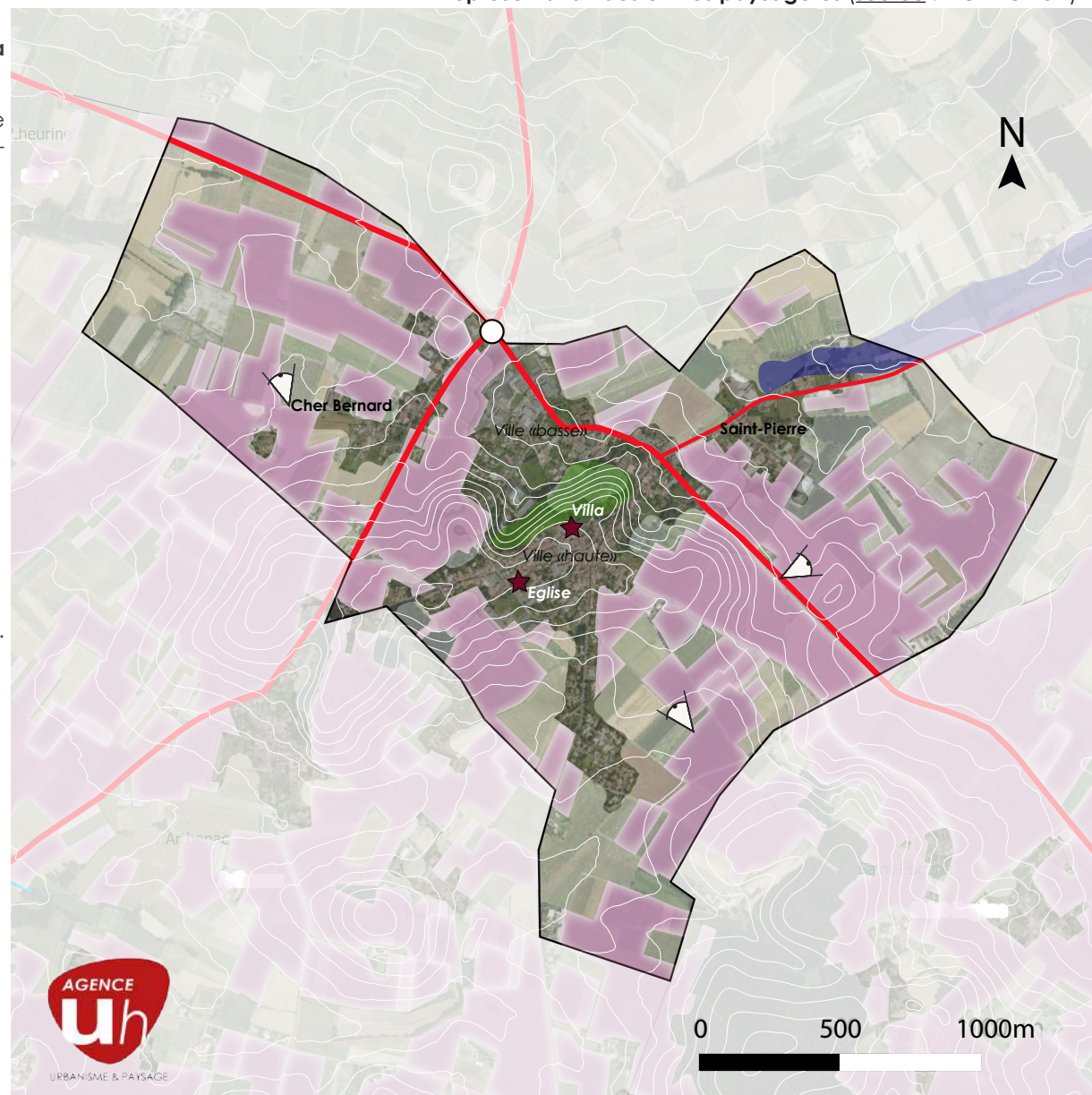
 Le paysage ouvert des coteaux viticoles

 Le paysage du bourg dans son écrin vert

 Le paysage semi fermé des prairies de la Font de Jau

 Principales voies de desserte (vitrine)

 Repère paysager (Clocher de l'église et villa Bernier «le château»)

Représentation des entités paysagères (source : AGENCE UH)

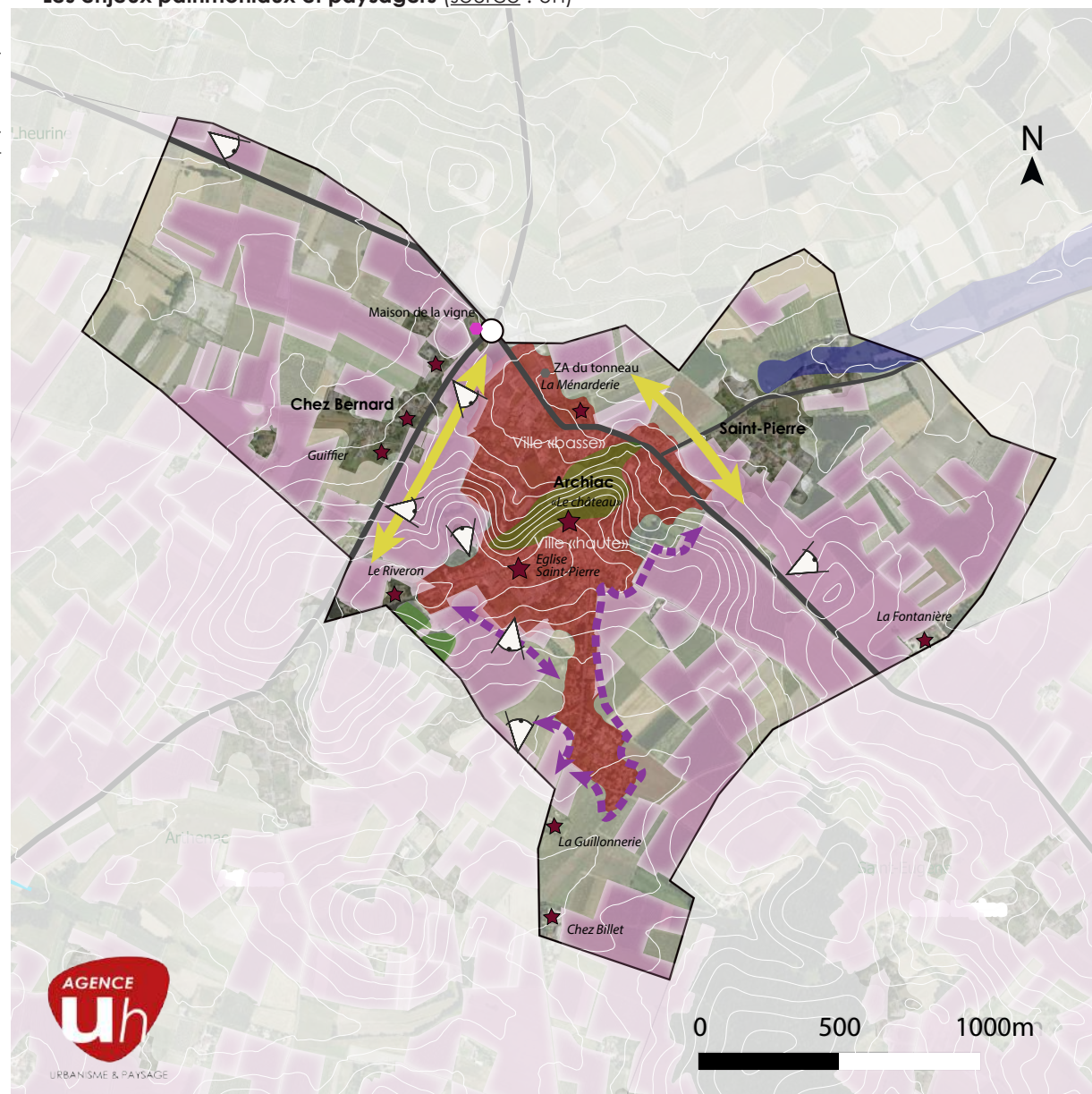
Les enjeux patrimoniaux et paysagers

Sur Achiac, aucun élément de patrimoine ne fait l'objet d'un classement ou d'une inscription au titre des monuments historiques.

Toutefois, Bien qu'elle ne soit pas classée, l'Eglise Saint-Pierre est un monument marquant du territoire. Également, le territoire est également riche de son petit patrimoine bâti : puits, timbres.

Le PLU a relevé des enjeux patrimoniaux. et paysager

Les enjeux patrimoniaux et paysagers (source : Uh)



8.2.2 Les dynamiques socio-économiques du territoire

La commune d'Archiac compte 771 habitants selon l'INSEE en 2021.

Évolution de la population

Depuis 1968, au global, la population diminue sur Archiac malgré certaines périodes de croissance observées comme entre 2014-2020. La commune aurait en effet gagné sur cette période 13 habitants soit 2 habitants par an. **Or force est de constater que l'équilibre démographique est fragile car entre 2010 et 2021, le bilan reste négatif avec une perte de 40 habitants.**

Le renouvellement de la population nécessite ainsi l'arrivée de nouveaux ménages et surtout de jeunes ménages pour contenir à terme les effets du vieillissement et assurer un renouvellement.

Répartition générationnelle

Sur la commune d'Archiac, **une forte augmentation des 60-74 ans est observable, cette tranche d'âge passant de 15.3% en 2009 à 21.5% en 2020.**

Parallèlement les moins de 44 ans, sont minoritaires et toutes les tranches d'âges tendent à être moins représentées dans la population communale.

En parallèle, au regard des données de l'INSEE, le nombre de personnes par ménage est passé de 3.48 en 1968 à 1.96 en 2021 et 1/3 des ménages de l'espace de vie n'est composé que d'une seule personne ce qui interpelle sur l'adaptation des logements puisque le parc se caractérise par la grande taille des logements. Il existe une problématique de sous-occupation des logements sur le territoire. La taille des habitations n'est plus adaptée aux ménages actuels.

Enfin Archiac profile les traits d'une commune rurale mais aussi d'une polarité locale. La part plus importante de personnes âgées par rapport à ses petites communes voisines est liée à la présence de services (maison de Santé, EPHAD) et commerces de proximité dans le bourg.

L'un des enjeux consiste donc à produire des logements adaptés aux besoins des personnes âgées donc de petits logements.

Emplois et déplacements

Selon l'INSEE, Archiac appartient à la zone d'emploi de Cognac, comprenant 192 communes. En 2020, elle compte 46 975 salariés (9 354 non salariés). Plusieurs pôles peuvent être identifiés dans cette zone d'emploi tels que Cognac, Jonzac et Barbezieux-Saint-Hilaire.

D'un point de vue géographique, Archiac se situe entre Cognac (à 20km) et Jonzac (14 km) et entre Pons (22 km) et Barbezieux-Saint-Hilaire (à 15 km) sur deux voies départementales de première catégorie. Avec son collège et ses équipements ainsi que sa ZA et ses commerces, il s'agit d'une commune attractive.

En 2020, l'indicateur de concentration d'emploi était de 154.8 points sur le territoire d'Archiac. Il révèle que celui-ci dispose de 15 emplois pour 10 actifs résidants, un ratio très positif qui fait d'Archiac une commune d'attraction.

Toutefois, en termes de desserte, les déplacements sont principalement effectués en voiture. La gare la plus proche est celle de Jonzac et la gare TGV celle d'Angoulême (à 40 minutes). Le territoire est desservi par la ligne 163 du réseau des cars régionaux avec seulement 2 passages par jour.

Les activités économiques

Tous les secteurs d'activité sont représentés sur la commune qui compte selon l'INSEE, 60 établissements.

La commune accueille une **zone d'activités pour partie communautaire** (ZA du Tonneau) comptabilisant une petite surface commerciale, une station essence, une banque, un contrôle technique...

Sont également présents sur le territoire des artisans du Bâtiment, de l'industrie (**un tonnelier, une distillerie...**) et des **commerces de proximité** (boulangeries, boucherie, coiffeur, tabac-presse...).

Elle profite de la présence d'une **maison médicale, d'une pharmacie et d'un EPHAD.**

Archiac présente aussi des activités liées au tourisme, comme le **camping**, la maison de la Vigne, des gîtes et chambres d'hôtes.

Enfin, la commune est un pôle scolaire avec **un collège** qui constitue une grande source d'emplois locale.

Activités agricoles

La cartographie ci-jointe met en évidence la prégnance des surfaces viticoles sur la commune.

Force est de constater que sur la commune, la vigne domine les autres cultures, à tel point que l'on peut parler de monoculture. Quelques autres cultures sont toutefois encore ponctuellement présentes telles que les surfaces de blé, de maïs, de prairie.

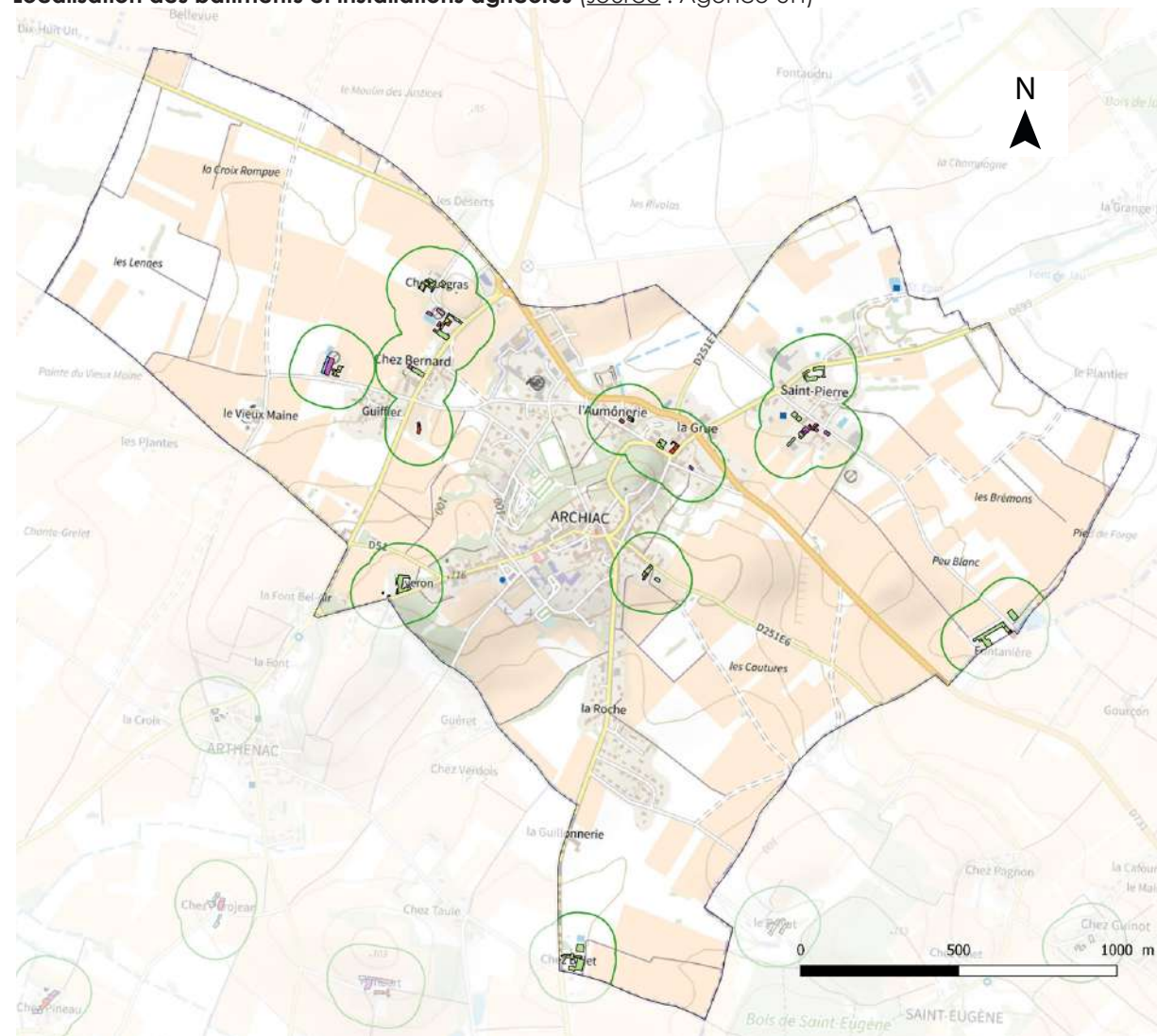
En 2024, la commune d'Archiac accueillait encore 12 exploitations agricoles

Jeunes plants de vigne sur Archiac (source : Agence Uh)



Les jeunes plants occupent des terrains voués à demeurer en zone Agricole dans le PLU.

Localisation des bâtiments et installations agricoles (source : Agence Uh)



Quelques précisions sur le plant de vigne : Une fois planté, il faut attendre au moins 3 ans pour la première récolte. La durée de vie d'un pied de vigne dépend du terroir, du cépage, de la conduite de la vigne, dans le cognaçais, elle est d' environ 30 ans.

Les évolutions du parc de logements

Depuis 1968, le parc de logements a progressé sur la commune d'Archiac.

Ainsi entre 2009 et 2021, on a pu observer sur la commune d'Archiac, **une hausse de l'ordre de 4 log/an** aboutissant à un total de **447 logements**.

Par ailleurs, en 2021, le parc de logements d'Archiac est composé de **83.5 % de résidences principales**, 3.8% de résidences secondaires, et 12.6% de logements vacants.

Il convient de souligner que les données de l'INSEE en la matière ne sont pas exactes. Le PLU a été l'occasion de travailler sur un nouvel inventaire avec les communes sur la base des données LOVAC de 2024 selon laquelle 22 logements vacants étaient comptabilisés sur la commune.

La mise à jour de la données avec les élus et techniciens de la commune à l'occasion de la révision a permis de mettre à jour la donnée.

Au final en 2025, la commune ne compte plus que 13 logements vacants dont 3 sont vacants depuis plus de 30 ans (années 1990) et ne présentent que peu de potentiel de résorption.

Force est de constater que la commune qui était engagée dans le programme petite ville de demain et qui présente un périmètre ORT, confirme avoir enregistré une baisse de ses logements vacants ces dernières années.

L'ancienneté du parc de logement est remarquable avec un tiers des résidences principales date d'avant 1919, témoignant de l'**ancienneté du parc de logements**. **Ce dernier se compose donc encore en grande partie de maisons traditionnelles qui se caractérisent par leur grandeur**. Notons également un pic de constructions entre 1971 et 1990 puisque cette part s'élève à plus de 25% du parc de logements.

La commune présente un parc de résidences principales encore très homogène où la maison individuelle de grande taille domine. Les dernières opérations (post-covid) parmi lesquelles des projets de rénovations ont été réalisés devraient participer à diversifier davantage le parc de la commune.

Repérage des logements vacants (mise à jour de la donnée LOVAC 2024 -commune, Agence UH 2024)



8.2.3 Fonctionnement urbain du territoire

L'urbanisation originelle sur la commune d'Archiac s'est développée notamment pour des raisons de défense, sur l'éperon rocheux au droit du château.

Archiac profite d'un bourg constitué qui se distingue clairement de par le nombre et la compacité de son bâti. Mais force est de constater qu'aujourd'hui son empreinte bâtie est éclatée à l'image des autres hameaux qui ont également fait l'objet de développements. Ce développement forme aujourd'hui une urbanisation diffuse qui est remise en cause par le législateur.

Les places publiques

Archiac présente deux places principales :

- la place de la mairie
- la place du champ de foire (square verdun)

Ces espaces publics qui demeurent des espaces de centralité, multifonctionnels (services, commerces, équipements) et notamment des espaces de rencontre, participent à la qualité et la fonctionnalité du bourg. Mais si le parvis de l'église offre un peu d'espace vert en cœur de bourg, le champ de foire et la place de la mairie présentent un caractère encore très minéral et routier.

Formes urbaines et patrimoine du bâti ancien

Le territoire se caractérise par un riche patrimoine architectural et urbain. Dans le bourg, il existe ainsi des bâtiments remarquables le long des principales voies historiques (rue de Riveron et rue d'Agrippa d'Aubigné) notamment autour de l'ancien Champ de Foire (cf. Chapitre relatif au patrimoine).

Le bourg est constitué d'un tissu à dominante urbaine, avec des rues marquées par la continuité du bâti (ou continuité par des murets) et des hauteurs.

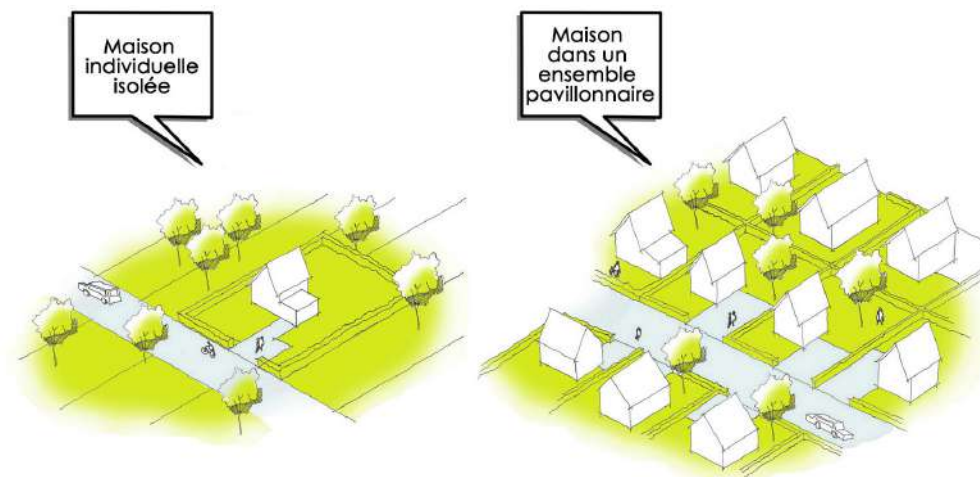
L'habitat contemporain

Archiac présente aussi de l'habitat plus contemporain correspondant à des constructions de la seconde moitié du XXe siècle, essentiellement de type pavillonnaire. Cet habitat s'est constitué soit sous forme d'opérations d'ensemble dites groupées (lotissement route de Saint-Maigrin) , soit au coup-par-coup dites individuelles.

Les constructions pavillonnaires adoptent généralement un volume simple, implanté le plus souvent au cœur de la parcelle, en retrait vis-à-vis des voies et emprises publiques, laissant place à de l'espace pour la voiture. Son aspect architectural repose sur les principes de la standardisation des modes de construction, généralement éloignés de l'habitat traditionnel rural du fait notamment des changements de matériaux.

Cet habitat se caractérise localement par de très faibles densités (de 5 à 10 logements/hectare) et il n'a pas participé à reconstituer de véritable quartiers ne proposant que des espaces communs résiduels ou des emprises exclusivement réservées à l'automobile...

Deux modèles pavillonnaires dominant à réinterroger !



Jean Houssemand, Anne Griffond-Boitier, Samy Youssoufi and Jean-Philippe Antoni, «Caractériser l'offre d'habitat par la demande résidentielle. Éléments pour un renouvellement conceptuel du couple logement/environnement»

Déplacements, mobilités et équipements

Déplacements et mobilités

La commune d'Archiac est traversée par les trois grandes voies départementales s'agissant des RD730, 731 et 699.

Archiac se situe à mi distance de Jonzac et de Barbezieux et à 20 kilomètres des villes de Pons et de Cognac. Cette situation au carrefour de grandes voies de desserte en fait un site central.

Dans son questionnaire communal, Archiac souligne la présence de deux carrefours dangereux sur son territoire. L'un est situé dans le bourg, l'autre au lieu-dit La Grue.

Sur Archiac, la voiture reste le moyen de transport domicile-travail le plus utilisé. L'INSEE précise en 2020 que 84.5% des déplacements des actifs jusqu'au lieu de travail s'effectuent en voiture, (Les autres modes de déplacement ne sont que très peu utilisés. D'ailleurs, aucun usager n'utilise le vélo pour se rendre au travail. Relevons que 7.2% des actifs rejoignent leur lieu de travail en marchant, soit une part supérieure à d'autres communes de l'espace de vie. Cette tendance peut s'expliquer par l'implantation de commerces et de services dans le bourg, sources d'emplois. Enfin, 7% des actifs déclarent n'utiliser aucun transport pour se rendre au travail. Il s'agit généralement des exploitants agricoles et des travailleurs indépendants.

Équipements

La commune présente un très bon niveau d'équipements faisant d'elle à l'échelle locale et notamment de l'espace de vie une commune dite « relai ».

Elle compte notamment dans le bourg : un collège, un groupe scolaire (maternelle et élémentaire), une salle polyvalente, une piscine, un stade.

Elle compte de nombreuses associations rayonnant sur son territoire et bien au-delà.

Capacités de mutation et de densification,

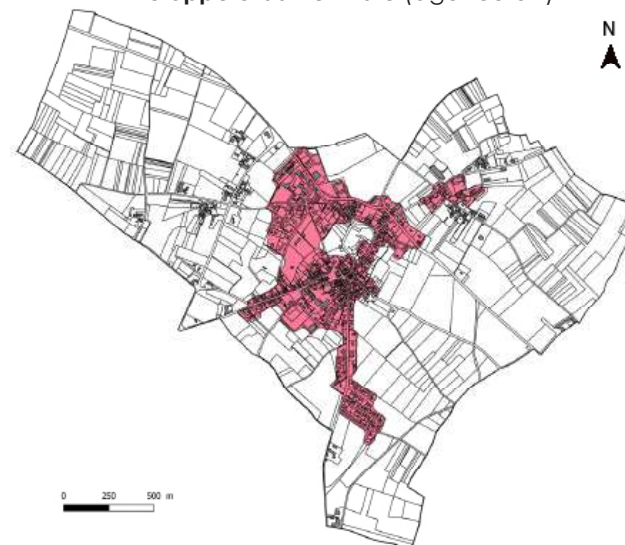
Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT détermine les orientations s'imposant au PLU en matière de densification urbaine et constitue donc l'un des pré-alables à l'analyse du présent sous-chapitre. Il demande de **produire 45% des futurs logements en densification et seulement 55% maximum en extension.**

Au regard des sensibilités environnementales et paysagères, plusieurs secteurs méritent d'être classés à vocation naturelle où l'urbanisation est limitée. Parmi eux, le secteur de la Font de Jau, route de Châteauneu, les prairies humides et les abords de la Ménarderie doivent être préservés de l'urbanisation. Quant aux espaces de bois du cœur de bourg (parc du château), ils doivent être sanctuarisés.

Par ailleurs d'autres enjeux sont susceptibles de s'opposer à la densification ou à l'extension de certaines parties actuellement urbanisées. Le relief et les côtes sont très sensibles sur le plan paysager et ponctuellement, notamment le long de la rue Basse du Château, se trouvent des falaises et des cavités, source de risques de mouvement de terrain, justifiant de ne pas y développer l'urbanisation. Enfin, les grandes voies départementales, RD 731 et 149, sont source de nuisances à minima sonores...

Ainsi, l'enveloppe urbaine au sein de laquelle le tissu pourra se densifier correspond donc à la tache urbaine du bourg, regroupant la ville haute et la ville basse et intégrant l'opération de lotissement de La Roche, route de Saint-Maigrin.

Enveloppe urbaine finale (agence UH)



Évolution de la construction et de la consommation des sols

Ces dix dernières années, le nombre d'autorisation d'urbanisme délivré pour la construction de nouveaux logements ne s'élève qu'à 20, équivalent à un rythme de l'ordre de 2 constructions/an. Il s'agit principalement d'opérations individuelles aboutissant à seulement un logement par construction nouvelle.

Toutes les réserves d'urbanisation que présentait le PLU précédent, étaient des surfaces agricoles dont toutes étaient ou ont été plantées en vigne à l'exception d'une zone AU dont le phasage n'a pas facilité l'ouverture du côté de l'atelier municipal.

La conjoncture économique du cognaçais a engendré une rarefaction des terrains constructibles et se traduit parfaitement au travers des chiffres de la construction.

Sur la commune, les habitations nouvelles ont été créées dans l'enveloppe urbaine (hormis celle à l'entrée du bourg à l'est, sur un coteau au relief trop contraignant pour cultiver) et au final, elles n'ont engendré que très peu de consommation d'espace agricole.

Les constructions économiques réalisées sont d'ailleurs en lien avec la viticulture s'agissant de chais ou encore de l'extension de la tonnellerie en face de la ZA communautaire.

Le développement résidentiel a engendré la consommation de 0.4ha à l'entrée Est du bourg tandis que le développement économique a consommé 0.3ha d'espaces agricoles dans le prolongement de la zone d'activités actuelle de l'entrée de bourg.

Thématiques	Constat et enjeux identifiés sur le territoire	Pistes d'orientations dans le PADD	Enjeu
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Sur Archiac, le relief est accentué et génère deux enjeux à prendre en compte dans le PLU: un enjeu paysager et un enjeu en matière de gestion des eaux pluviales (écoulement des eaux de pluie). - L'occupation des sols est marquée par la prédominance des terres agricoles sur les autres surfaces (77.8% de l'ensemble des surfaces). Force est de constater que l'artificialisation des sols sur le secteur s'opère principalement par consommation de surfaces agricoles. - En matière de risques, la commune est concernée par les aléas tempête, retrait et gonflement des argiles (sécheresse), et transport de matériaux dangereux, générant des enjeux en matière de constructibilité sur le territoire. - Deux risques sont à pointer plus précisément s'agissant du risque de ruissellement lié à la topographie de la commune et à la densité du tissu du coeur de bourg et le risque de pollution au contact des vignes qui jouxtent l'habitat. - La commune appartient au bassin versant de la Seugne et du Né, créant ainsi des enjeux paysagers et écologiques (gestion de la trame verte et bleue). Le cours d'eau «la Font de Jau», qui prend sa source au nord-ouest de la commune, génère ces mêmes enjeux.	- Protéger les surfaces agricoles et boisées en favorisant une gestion économe de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain (densification, réinvestissement...). - Définir et prioriser les zones d'urbanisation nouvelles au regard du fonctionnement physique du territoire et de ses risques et nuisances (inondation tempêtes, nuisances liées aux exploitations agricoles, au trafic routier...).	
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Selon les données de la DREAL Nouvelle-Aquitaine, quelques zones humides ont été prélocalisées sur la commune, correspondant au passage du cours d'eau. - La forêt ne couvre que 1.3% du territoire communal. Toutefois, avec les fonds de jardins arborés, ces boisements forment la trame verte du territoire. - Les surfaces artificialisées représentent 21% de la surface du territoire d'Archiac	- Développer le végétal dans le bourg - Maintenir la biodiversité en identifiant et préservant les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, surfaces boisées, espaces verts des bourgs). - Participer à la restauration des continuités écologiques.	
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- En plus du bourg, l'artificialisation est aussi éparpillée en quelques hameaux sur le territoire générant des enjeux en matière d'insertion urbaine, constructibilité et réduire la dilution de l'urbanisation - Le paysage de la commune est caractérisé par de grandes étendues à dominante agricole (majoritairement viticole), des surfaces épargnées de tout mitage offrant de grandes perspectives, qui pourront faire l'objet d'une préservation dans le PLU. Au sein de ces grandes fenêtres paysagères, les espaces végétalisés « tampon » entre les terrains de grande culture et les zones urbanisées résidentielles et économiques ont tout leur intérêt. - Depuis les limites communales avec Saint-Palais-du-Né, un ensemble de haies pluristratifiées accompagne la Font-de-Jau. Il s'agit d'un événement paysager nécessitant d'être protégé. - Si le bourg sur son promontoire est bien intégré grâce notamment à la couverture de boisements qui le ceinture et les hameaux restent discrets, «la ville basse» est plus exposée. Cette dernière est une vitrine qui a connu des développements urbains récents. Une attention à l'insertion paysagère des constructions nouvelles dans ce secteur devra être portée au sein du PLU. - La commune bénéficie d'un patrimoine non-protégé riche et varié: puits, moulins, portails... méritant d'être préservé.	- Mettre en valeur le patrimoine paysager rural, propre à la commune, en préservant de toute urbanisation les éléments naturels et patrimoniaux, bâtis ou non et les cônes de vue identitaires.	
Gestion des ressources naturelles et des énergies	- Le bourg d'Archiac est desservi par un réseau d'assainissement collectif, générant des enjeux en matière de gestion des eaux usées, de salubrité et par conséquent, de constructibilité. - L'urbanisation, les infrastructures routières et le relief peuvent générer des zones de coupure pour l'écoulement des eaux pluviales. Il s'agira d'un enjeu à prendre en considération dans l'ouverture des zones à l'urbanisation dans le PLU. - La RD 731, traversant la commune d'Archiac, fait l'objet d'un repérage par l'une des cartes stratégiques du bruit des infrastructures de transports terrestres du département de la Charente-Maritime définies et publiées par arrêté préfectoral. - Directives du SCOT oblige, le PLU devra définir des orientations en matière de transition énergétique, le territoire n'étant pas encore pourvu de dispositif d'énergie renouvelable.	- Veiller à limiter l'imperméabilisation des sols pour les futurs projets d'aménagement - Encourager les projets de désimperméabilisation des sols sur l'existant - Favoriser la transition énergétique du territoire en encourageant le développement d'un mix énergétique - Réduire la dépense des énergies fossiles et encourager l'utilisation des énergies renouvelables	

Évolution de la
démographie

- Selon l'INSEE en 2021, la commune d'Archiac affichait **771 habitants**. Force est de constater que depuis 1968, de global, la population diminue malgré certaines périodes de croissances observées comme dans les années 1990. Depuis 2015, la croissance est nulle. La commune doit faire l'objet d'un nouveau recensement en 2025. Les élus mentionnent que la population est en hausse ayant déjà dépassé les 800 habitants.
- Archiac fait partie des communes les plus peuplées et les mieux dotées en équipements sur l'espace de vie de Jonzac. Pour ces raisons, elle a été identifiée comme polarité relais par le SCOT. Historiquement, elle a d'ailleurs toujours joué un rôle majeur dans le fonctionnement du territoire en tant qu'ancien chef lieu de canton.
- Alors que le solde naturel se dégrade depuis 1982, le solde migratoire oscille passant de -0.1% à +1.5%. Sur la dernière période censitaire, celui-ci s'élève à +1.5% venant contrebalancer le solde naturel à -1.5%. **L'évolution de la population est fragile et l'accueil de ménages constitue toujours un levier essentiel pour le renouvellement de la population.**
- En 2021, **37.8% de la population a plus de 60 ans contre 32% en 2010**
- Le solde naturel négatif et la part imposante des plus de 60 ans découle pour partie de la présence d'un EPHAD d'une capacité d'accueil de 41 résidents sur la commune.
- Néanmoins la commune doit faire face à un phénomène généralisé de vieillissement comme le traduit la taille des ménages. Le nombre de personnes par ménage est passé de 3.48 en 1968 à **1.98 en 2021**. Ce phénomène associé au vieillissement de la population sur le territoire est donc à bien considérer car il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logement à adapter (localisation, taille et fonctionnalité) sans oublier un besoin croissant en services.

- Garantir le renouvellement générationnel via l'accueil de jeunes ménages. Il s'agit d'un objectif d'autant plus important que la commune doit faire face à un fort vieillissement de la population.
- Etablir des prévisions de croissance démographique raisonnée et en compatibilité avec le SCOT. Archiac est identifiée comme une commune relais dont le rôle au sein de l'armature urbaine est essentiel.
- Tendre vers une diversification de l'offre en logements

Évolution de
la population
active

- La commune est principalement habitée par des individus actifs, disposant d'un niveau d'emploi équivalent à celui de la CDCHS, bien qu'inférieur à celui de l'échelle départementale.
- **La concentration d'emploi est forte sur Archiac et n'a cessé d'augmenter depuis 2010 (154.6% avec 424 emplois)**. Celle-ci s'explique par le collège, l'EPHAD ainsi que la présence de belles entreprises en lien notamment avec la viticulture (distilleries, coopératives). En outre, la ZAE communautaire du Tonneau regroupe des services et des commerces (petite surface commerciale) et le bourg d'Archiac accueille également des commerces de proximité (boulangerie, coiffure, tabac...). Archiac incarne ainsi un pôle d'emplois local.
- Cela se traduit par une proportion d'actifs occupés mobiles moins grande que sur les autres communes rurales de l'espace de vie de Jonzac. Seulement 66.6% des actifs exercent leur emploi dans une autre commune (contre plus de 80% en moyenne).
- L'offre en transport collectif est toutefois limitée et la voiture demeure le moyen de transport prépondérant. La commune dispose d'une aire de co-voiturage en entrée de bourg

- Conforter le rôle de polarité du bourg d'Archiac
- Travailler avec la CDCHS au déploiement de nouvelles offres en transport en alternative à la voiture individuelle notamment pour les liaisons du quotidien avec les communes avoisinantes.
- Se donner les moyens de maintenir et d'accueillir de nouvelles entreprises. Archiac de par sa situation géographique de carrefour est très prisée économiquement.
- Comblar la zone d'activité communautaire du Tonneau (il ne reste que peu d'espace à combler) par l'accueil de nouvelles activités complémentaires avec celles du centre-bourg

Évolution des
activités éco-
nomiques

- Le bourg d'Archiac est animé par l'offre de commerces et de services : banque, assurance, garage, cabinet médical, salon de coiffure...
- La commune dispose de **deux ZAE, l'une privé, l'autre communautaire, situées de part et d'autre de la RD731 en entrée de bourg** et aux abords des routes départementales.
- Archiac compte aussi plusieurs activités économiques isolées : distillerie, coopérative agricole, entreprise de construction métallique...
- **Archiac accueille par ailleurs, la maison de la Vigne et des Saveurs** située au croisement de la RD731 et RD149 (rond point marquant l'entrée de bourg). Cette dernière attire de nombreux visiteurs et animent le territoire avec des manifestations. A ce jour, la commune déplore que ses visiteurs ne viennent pas découvrir le bourg d'Archiac
- Archiac avec sa piscine estivale et son camping est aussi une commune touristique
- Enfin **12 exploitations agricoles sont toujours implantées sur la commune avec une activité tournée principalement vers la viticulture.**

- Faire que le projet de PLU participe au maintien des commerces et services du centre bourg via l'accueil de nouveaux ménages dans le bourg.
- Renforcer la signalétique du circuit touristique en vue de capter les visiteurs de la maison de la vigne et des saveurs au profit du bourg.
- Soutenir l'activité agricole : Ne pas consommer de surface agricole, retirer les secteurs de développement résidentiel des sites d'exploitation, traiter les futurs franges urbaines au contact des terrains agricoles...
- Promouvoir les initiatives de diversification de l'activité agricole dès lors qu'il s'agit de mettre en valeur les ressources locales et dynamiser la commune

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Pistes d'Orientations pour le PADD	Enjeux
Évolution du parc de logements	- Entre 1968 et 2021, Archiac qui a perdu en habitants a observé une hausse de l'ordre de l'ordre de 181 logements. - Entre 2010 et 2021, la commune a gagné 40 logements soit 4 logements par an en moyenne. - En 2021, le parc de logements est constitué de 83.5 % de résidences principales, 3.8% de résidences secondaires, et 12.6% de logements vacants. - Selon l'INSEE, le nombre de logements vacants est évalué à 56 en 2021 soit 12.6% du parc. Il était estimé à 46 en 2010. Il s'agit d'une proportion élevée. - Selon la base de données LOVAC 2024, 22 logements vacants étaient inventoriés. - Le centre bourg a souffert de la disparition des commerces de proximité et souffre de la vétusté de certains bâtiments. Archiac a subi l'exode rural. - Mais la commune d'Archiac participe au programme « Petites villes de demain » visant à revitaliser le centre bourg. Deux périmètre ORT ont été définis à hauteur du bourg visant à aider les initiatives de rénovations... Cette démarche a participé à un mouvement de reconquête de logements et de résorption de la vacance dans le centre bourg. - Les logements vacants ont donc donné lieu à un inventaire plus détaillé en 2024. La commune a mis à jour la donnée LOVAC ne comptabilisant plus au final que 10 logements vacants présentant du potentiel pour le projet d'ici 10 ans. - la commune comprend plus de 87% de maisons individuelles, de grande taille (5 pièces en moyenne), un parc très peu adapté aux besoins de plus petits ménages. - A noter toutefois que le nombre d'appartements a récemment augmenté et devrait encore augmenter (suite aux projets de rénovations aidés dans le cadre de l'ORT) passant de 39 en 2015 à 57 en 2021. - Les résidences principales sont occupées à 32% par des locataires ce qui concerne 214 personnes. Cette proportion a bien progressé depuis 2010 (27%). - Plus de 31% des résidences principales ont été construites avant 1919 (s'agissant de grandes maisons traditionnelles principalement) - 12% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1970 et seraient donc plus exposée au risque de précarité énergétique que les autres.	- Conforter les capacités d'accueil résidentiel de la commune pour pérenniser son rôle de centralité relais au sein de l'armature urbaine. - Moderniser et continuer à diversifier l'offre en logements pour produire notamment plus de petits logements adaptés aux personnes âgées ou encore aux jeunes couples en début de parcours résidentiel et continuer d'accroître l'offre en logements locatifs. - Poursuivre les initiatives en faveur de la reconquête des logements vacants et la lutte contre les vitrines fermées du centre bourg (objectifs du programme petites villes de demain).	
Développement urbain et consommation d'espace	- Entre 2014 et 2024, le nombre d'autorisation d'urbanisme délivré pour la construction de nouveaux logements s'élève à 20 soit rythme de l'ordre de 2 constructions/an. - Ces 10 dernières années, seulement 2.1ha d'espaces agricoles ont été consommés. Aucune surface naturelle n'a fait l'objet de projet de construction. Plusieurs constructions se sont implantées au coeur de la zone urbaine (notamment au sein de la dernière opération de lotissement, sur des espaces qui n'avaient plus de vocation agricole ou naturelle). - Le taux de densité de ces constructions récentes ne s'élève qu'à 10 log/ha soit 1000m² par construction nouvelle. - Selon les données de l'OCS Régional, entre 2010 et 2020, 2.1ha d'ENAF auraient été artificialisés. - Depuis 2021, le développement résidentiel a consommé 0.4ha et le développement économique 0.3ha	- Poursuivre un rythme raisonné de la construction permettant à la commune de soutenir son statut de centralité à l'échelle de la CDCHS et de l'espace de vie de Jonzac. - Parvenir à davantage de densité au sein des futures opérations d'ensemble - S'inscrire dans la poursuite des orientations du SCoT et du législateur dans le sens d'une modération de la consommation d'espace mais attention il convient de prendre en compte la particularité de la commune d'Archiac où le développement urbain dans les années 2010 a été moindre au profit d'une viticulture en pleine expansion.	

Repérage des logements vacants (mise à jour de la donnée LOVAC 2024 -commune, Agence UH 2024)



Selon la base de données LOVAC de 2024, la commune comptabilisait 22 logements vacants de plus de 2 ans.

La mise à jour de la données avec les élus et techniciens de la commune à l'occasion de la révision a permis de mettre à jour la donnée.

Au final en 2025, la commune ne compte plus que 13 logements vacants dont 3 sont vacants depuis plus de 30 ans (années 1990) et ne présentent que peu de potentiel de résorption.

Force est de constater que la commune qui était engagée dans le programme petite ville de demain et qui présente un périmètre ORT, a enregistré une baisse de ses logements vacants ces dernières années.

Ce phénomène pourrait se poursuivre à l'avenir avec la mobilisation **des 10 logements restant**.

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Pistes d'orientations dans le PADD	Enjeux
Gestion des formes urbaines	- L'Archiac profite d'un bourg constitué qui se distingue clairement de par le nombre et la compacité de son bâti. Mais force est de constater qu'aujourd'hui son empreinte bâtie est éclatée. Les entrées de bourg ont vu s'implanter à leurs abords des pavillons, réalisés «au coup par coup» souvent dans une logique d'étalement linéaire et surtout des activités économiques - La commune d'Archiac se caractérise par «sa ville haute», c'est à dire la ligne de crête où le bourg s'est historiquement développé dans le prolongement du château, et par «une ville basse», qui est née avec le développement du lieu-dit l'Aumônerie, quartier ancien prenant place à l'entrée du château. - Les places publiques viennent structurer le bourg ancien d'Archiac (place de la mairie, place du champ de foire). S'agissant d'espaces multifonctionnels, de rencontre participant à la qualité et à la fonctionnalité du bourg, leur traitement est essentiel.	- Passer d'un urbanisme d'opportunité à un urbanisme raisonné - Parvenir à hiérarchiser le développement de l'urbanisation en vue d'économiser (économie d'espace, de réseaux, de déplacements...) - Privilégier le développement résidentiel du bourg pour préserver sa fonction et sa vitalité - Encourager le réinvestissement du bâti ancien dont la valeur patrimoniale et architecturale est avérée, - Réaliser un travail approfondi des logements vacants qui pourront être réinvestis d'ici les dix prochaines années (prise en compte de certaines contraintes) - Travailler sur la composition des futurs quartiers en y privilégiant les opérations groupées (plus simples à encadrer), - Faciliter le déploiement de nouvelles formes urbaines en alternative au modèle pavillonnaire dominant très consommateur d'espace, d'énergie et banalisant les paysages...	
Déplacements, équipements et centralités	- Le réseau viaire local est très dense, et le bourg est bien desservi. Il se situe à 15 km de Jonzac, 20 km de Pons et Cognac et 50 km d'Angoulême. Le réseau communal est également très dense laissant entrevoir des possibilités de liaisons entre les hameaux et le bourg et au delà avec les communes voisines comme Arthenac à 5 km (à pied ou à vélo). - L'espace de vie de Jonzac auquel appartient la commune présente une offre en transports intermédiaires et collectifs intéressante (gare à Jonzac, TAD...) à toutefois optimiser. - Au sein du bourg historique d'Archiac, peu d'aménagements sont mis en place pour favoriser les déplacements doux: exiguïté des trottoirs, absence de zone 30, de ralentisseurs, d'une piste cyclable. La liaison entre la «ville haute» et la «ville basse», est elle aussi particulièrement sensible en raison de l'intensité du trafic routier, de l'absence trottoirs, et du manque de visibilité. Finalement, seule la zone résidentielle de la Roche et la zone d'équipements de loisirs bénéficient d'une liaison douce pour rejoindre le bourg. Les hameaux de l'Aumônerie et de la Grue sont quant à eux, directement reliés à la zone d'activité via des aménagements piétons. - En matière d'équipements, la commune incarne une réelle centralité avec la présence d'infrastructures scolaires (école et collège), d'équipements de loisirs (maison du temps libre, stade de rugby, terrains de tennis, camping municipal avec piscine...) - Ces équipements se concentrent à la fois dans le bourg ancien de la commune mais également en dehors, entre «la ville haute» et «la ville basse», le long de la rue des voituriers.	- Faire de la situation géographique du bourg un atout - Prévoir une sécurisation des voies dans le bourg ancien - Travailler sur la création d'une liaison douce permettant de relier la ville haute et la ville basse - Soutenir l'amélioration de l'offre en transports locales en partenariat avec la CDCHS - Travailler sur la création de deux liaisons douces permettant de rejoindre le bourg d'Archiac à celui d'Arthenac, à la fois à pied et à vélo. - Assurer la pérennité des équipements et services de la commune en accueillant de nouveaux ménages notamment des jeunes avec enfants	
Analyse des capacités de densification	- Les capacités de densification qui doivent être mobilisées en priorité pour économiser de l'espace, comme le prévoit le législateur et le SCOT sont estimées à 27. - Les capacités de mutation sont aujourd'hui plus limitées de nombreux commerces aynat déjà été transformés en logements. - Pour rappel, l'objectif du SCOT consiste à produire 55% des futurs logements dans l'enveloppe urbaine.	- Mobiliser les capacités de densification pour réaliser 55 % des futurs logements et s'inscrire ainsi en compatibilité avec les objectifs du SCOT.	

8.4.1 Les projections démographiques

Le calcul du point d'équilibre

Comprendre et satisfaire les besoins en logements et y répondre territoire par territoire est une nécessité pour accompagner le développement urbain et répondre aux attentes des habitants.

L'évaluation des besoins en logements est une démarche questionnant l'ensemble des politiques publiques (habitat, aménagement, transports, économie et emploi, services et équipements...).

Elle permet, à un horizon lointain :

- D'approcher globalement, puis par type de territoire, le niveau de besoin en logement
- D'orienter quantitativement et qualitativement la production nouvelle pour réduire les dysfonctionnements constatés et intégrer les évolutions pressenties ;

La notion de « point mort » ou « point d'équilibre » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes)

Elle permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- Remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le **renouvellement du parc de logements** (R = Total construction neuve entre 2016 et 2022 - variation du nombre de logements (2022-2016))
- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement**. Si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants (D = Population en 2016/taille des ménages en 2022 - population en 2016/taille des ménages en 2016).
- Compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché** (RSVLV = Variation du nombre de résidences secondaires 2022-2016 + variation du nombre de logements vacants 2022-2016)

Données	2022	2016	
Variation logements	447	424	23
Population	762	770	-8
Taille des ménages	1,93	2,11	
Logements vacants variations	56	64	-8
Résidences secondaires	17	13	4
Chiffre de la construction			13

Le cumul de ces besoins endogènes est appelée « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

$$\text{Point Mort} = R + D + RSLV$$

Sur le territoire communal, le point mort est évalué à 20 logements au regard de la période 2016-2022 soit 3.3 logements par an.

1. Calcul du point mort (période 2016-2022)				
Renouvellement	Deserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements Vacants	Total	Production de logements annuelle
-10	34	-4	20	3,34

Il s'agit de la moyenne annuel de référence pour atteindre le point mort d'ici 2035.

Dès lors, pour la période 2022-2025, il sera retenu un besoin de logements à produire de l'ordre de 43 (3.3x13) logements pour parvenir au maintien de la population.

Le projet de croissance

L'ambition des élus au travers leur PLU consiste à relancer la croissance et donc à accueillir de nouveaux habitants. La commune n'enregistrant pas de croissance depuis la fin des années 1990, il n'est pas question de sauter des étapes et d'afficher un objectif de croissance disproportionné. Le projet mise dans un premier temps sur un taux de croissance intermédiaire de l'ordre de +0.25% sur les dix prochaines années, (intermédiaire entre 0% s'agissant du TCAM observé entre 2015-2021 et les objectifs SCOT pour l'espace de vie de Jonzac soit +0.6%).

Le projet doit ainsi permettre d'inverser la tendance à la perte de population et gagner 2.5 habitants par an.

Calcul des perspectives de développement démographique et incidences sur les surfaces à mobiliser

Commune d'ARCHIAC

1. Calcul du point mort sur la base de la période 2016-2022

	Renouvellement	Desserrement	Variation Résidences Secondaires et Logements Vacants	Point mort 2016-2022	Projection annuel	Projection 13 ans
Nombre de logements	-10	34	-4	20	3,34	43

2. Projection de croissance démographique

	Gain projeté	Pop. 2022	Pop. Projetée 2035	Période de référence	TCAM
Scénario de croissance ralentie *	5	771	776	13	0,05%
Scénario de relance**	25	771	796	13	0,25%
Scénario de croissance optimiste (SCOT)***	60	771	831	13	0,58%

Source : INSEE

3. Projection du nombre de logements à produire pour soutenir la croissance démographique

	Nbre d'habitants supp.		Nbre moyen de pers/ménage	Besoin d'ici 2035		
Scénario de desserrement des ménages	25		1,8	14		
Scénario de léger resserrement des ménages	25		2,0	13		
Scénario de resserrement des ménages	25		2,2	11		

4. Projection du nombre total de logements à produire pour soutenir le projet communal d'ici 2035

	Point d'équilibre	Objectif de croissance	Total			
	43	13	56			

5. Capacité d'intensification urbaine (réinvestissement et densification)

	Capacité de réinvestissement		Capacité de densification			
	Changement de destination + mutation	Résorption de la vacance *	En zone U	En zone AU	Total	Reste à produire en extension
	3	11	21	6	41	15

6. Projection des surfaces à mobiliser pour le projet communal au regard des logements à construire en extension de l'urbanisation

	Nbre de log. à construire	Taux de densité brute log/ha	Surf. Moy/Log (m²)	Surface consommée (ha)	
Scénario de densification forte	15	18	556	0,8	
Scénario de densification SCOT	15	15	667	1,0	
Scénario de densification faible	15	12	833	1,2	

*Projection effectuée sur la base d'une stagnation de la population

**Projection effectuée sur la base d'une relance (gain de l'ordre de 2,5 habitants par an)

***Projection effectuée sur la base du TCAM projeté par le SCOT pour l'espace de vie de Jonzac

8.4.2 Concilier croissance démographique et modération de consommation d'ENAF

Cette projection en termes de production ne se traduira pas exclusivement par de la construction neuve et de l'étalement urbain. En effet, dès le début de ses travaux, la commune a opté pour la densification et le réinvestissement en mobilisant le potentiel existant (cf étude des capacités de mutation et densification).

Ainsi, au travers son projet final, 22% des futurs logements découleront à minima du réinvestissement de bâtiments existants et 51% de constructions en densification (au sein de l'enveloppe urbaine). **Au total, plus de 73% des logements produits ne généreront donc pas d'étalement de l'urbanisation.**

En outre, du point de vue du développement résidentiel et de la consommation d'espace, le projet réduit les ouvertures à l'urbanisation avec seulement deux **secteurs à urbaniser sur des espaces NAF** soit 1.3ha (0.9ha pour le secteur 1AUh et 0.4 pour le secteur 2AUa)

Du point de vue du développement économique, le projet mise sur le comblement de la zone d'activités déjà aménagée et au sein de laquelle ne demeurent plus que deux lots et la prise en compte des activités existantes (camping, tonnellerie...).

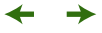
THÈMES	ORIENTATIONS	ACTIONS	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial	1.1. Sauvegarder les ressources naturelles et la biodiversité	1.1.1. Participer à la protection et à la remise en état des continuités écologiques • Proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter les habitats et espèces associés à la Font de Jau • Préserver de l'urbanisation les zones humides et contribuer à leur remise en état • Protéger les boisements • Inventorier et protéger les éléments naturels relais que sont les haies, les arbres isolés au sein de la plaine agricole.. • Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité » :	Zonage : - Classer en zone N, les prairies de la Font de Jau, le long de la route de Châteauneuf - Classer en zone N, toutes les surfaces de boisements, le parc de l'ancien Château et le bois en limite avec Arthenac ainsi que les coteaux Est composés de jardins arborés. - Recourir aux espaces boisés classés pour protéger ces bois - Protéger les haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - Protéger les parcs et jardins au cœur de la zone urbanisée via un classement en zone naturelle ou au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et imposer de nouvelles plantations dans les futurs projets en zone AU via des espaces à planter - Créer un secteur Ne pour l'arboretum Règlement : - Interdire le dessouchage des haies et arbres inventoriés sauf situation exceptionnelle - Imposer un minimum de surface de pleine terre et la plantation des espaces libres dans les futures opérations d'ensemble - Imposer le maintien du caractère végétale et non imperméabilisé des parcs et jardins inventoriés en y interdisant les nouvelles constructions d'habitation et en y encadrant les extensions et les annexes. Orientation d'Aménagement et de Programmation : - Valoriser les espaces verts au sein des futures opérations d'aménagement d'ensemble (OAP de secteur) - Logique de renforcer les continuités vertes - Guider les aménageurs et habitants sur le rôle et le choix des plantations (OAP thématique)
		1.1.2. Garantir une bonne gestion des eaux et lutter contre l'imperméabilisation des sols • Privilégier le développement résidentiel dans les zones desservies par l'assainissement collectif • Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols	Zonage : - Créer un secteur Ne au droit de la STEP - Choisir des secteurs de développement résidentiel (1AUh et 2AUa) immédiatement raccordables au réseau public d'assainissement - Classer en zone N les passages d'eau, fond humide jouant un rôle de régulation des eaux du bourg Règlement : - Imposer le raccordement au réseau d'assainissement collectif pour les futures constructions - Rappeler l'obligation de traitement des eaux à la parcelle - Exiger un minimum d'espaces non imperméables, en espaces de pleine terre à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération de construction. Orientation d'Aménagement et de Programmation : - Imposer une gestion des eaux pluviales de qualité tant sur le plan technique qu'urbain dans toutes les futures opérations (OAP thématique)

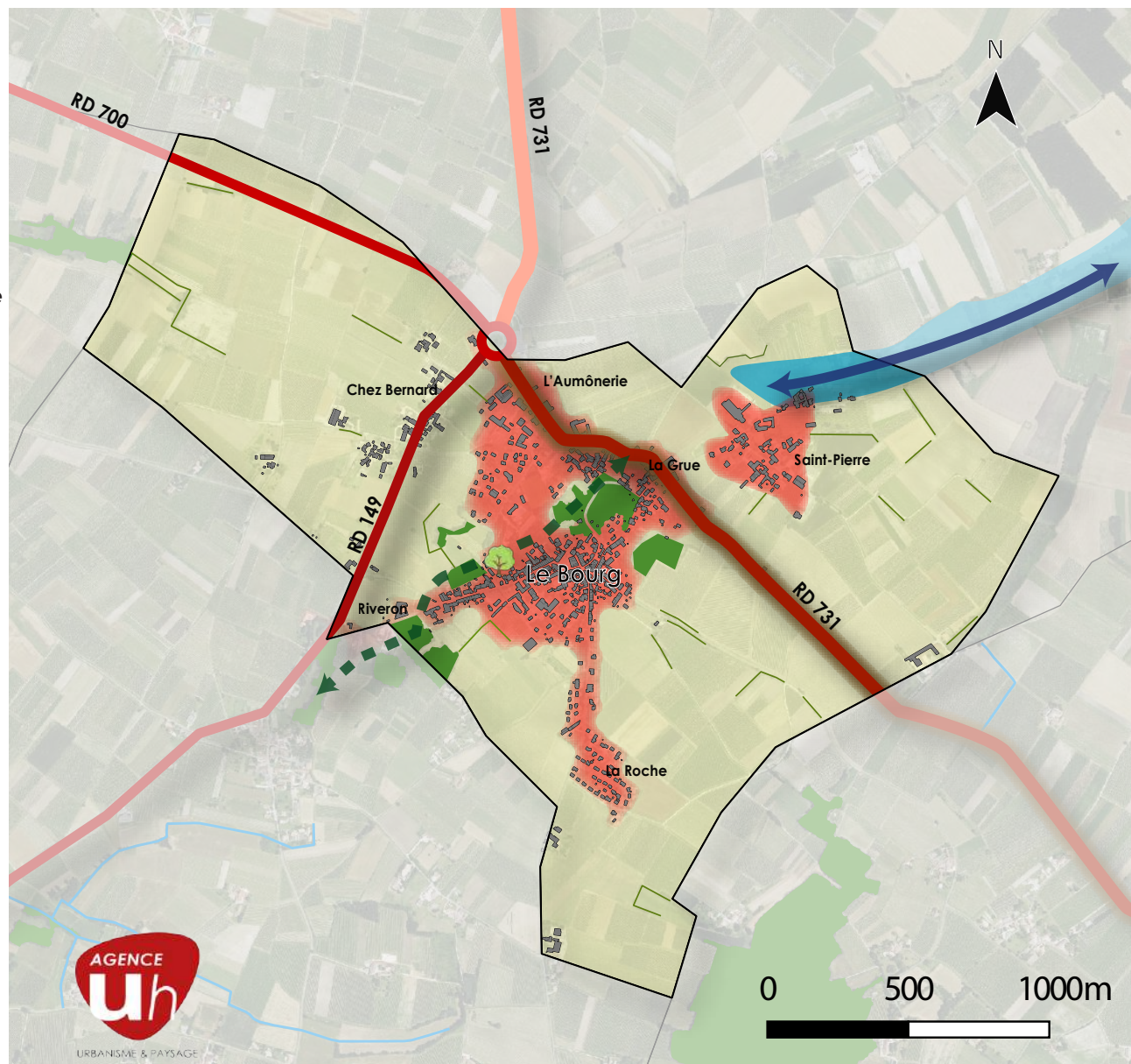
Le projet environnemental

Contexte

-  Empreinte bâtie
-  Grande voie de circulation
-  Enveloppe urbaine

Assurer la protection et remise en état de la trame verte et bleue

-  Trame bleue - milieu humide la Fond de Jau
-  Continuité en pas japonais - Jardin, parc, bosquets
-  Surface boisée
-  Milieux humides
-  Matrice agricole ponctuée de haies, d'arbres isolés.
-  Arboretum communal



THÈMES	ORIENTATIONS	ACTIONS	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial	1.2. Participer à la lutte contre le changement climatique	1.2.1 Économiser l'espace - Hiérarchiser l'enveloppe urbaine et mettre fin à l'urbanisation diffuse - Miser sur le réinvestissement du bâti existant - Faciliter la densification des parties actuellement urbanisées - Privilégier les opérations d'ensemble en extension et y imposer un taux de densité minimum - Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier	Zonage : - Contenir les limites de la zone U et ses secteurs, au droit des dernières constructions. Il s'agit de contenir le potentiel de construction en extension de l'urbanisation au profit du réinvestissement et de la densification. - Classer en zone A ou N en fonction de leur environnement les hameaux et écarts et repérer des bâtiments susceptible de changer de destination pour mettre fin à la dilution de l'urbanisation et au mitage. - Contenir les principales opérations de développement résidentiel à hauteur du bourg (zone AU) Règlement : - Faciliter la densification en levant toutes les dispositions réglementaires restrictives (limite d'emprise au sol, retraits obligatoires...) dans la zone U comme dans la zone AU - Autoriser dans la zone U les changements de destination - Autoriser dans la zone A et N les extensions et les annexes en vue de valoriser les constructions d'habitation existantes et éviter leur abandon Orientations d'aménagement et de programmation : - Imposer des objectifs de densité dans chaque opération d'ensemble dans le prolongement des exigences du SCOT soit 15log/ha (OAP de secteur et thématique)
		1.2.2. Relever le défi énergétique - Penser sobriété et efficacité énergétique : - Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les projets de constructions nouvelles d'habitation autant que pour les rénovations - Soutenir les projets de production d'énergies renouvelables locaux : - Promouvoir les alternatives aux véhicules thermiques	Zonage : - Choisir les zones de développement résidentiel U et AU au plus près des équipements et services (logique d'aire de proximité) en l'occurrence dans le bourg de Port d'Archiac (ville haute, centre hisoirique) Règlement : - Alléger les règles d'implantation pour permettre de mieux prendre en compte les apports solaires... - Ne pas interdire le recours aux équipements et dispositifs d'énergies renouvelables (capteurs solaires...) mais imposer qu'ils s'insèrent harmonieusement sans altérer la qualité du bâti ancien et des paysages - Autoriser expressément les créations bioclimatiques - Rappeler aux futurs aménageurs (dans le cadre d'opération d'ensemble) de prévoir l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques. Orientations d'aménagement et de programmation : - Imposer un aménagement (implantations des constructions, tracé de la voirie...) le plus optimum du point de vue des apports solaires (OAP thématique) - Inciter aux implantations en continuité pour un habitat plus économe du point de vue énergétique (OAP thématiques) - Conseiller sur l'implantation des dispositifs individuels exploitant les énergies renouvelables comme des panneaux solaires, éolienne... (OAP thématique) - Imposer la mise en place de nouvelles liaisons douces dans les futures opérations d'ensemble (OAP de secteur) et privilégier le recours aux modes doux plutôt que la voiture pour les courtes distances... (OAP thématique)

THÈMES	ORIENTATIONS	ACTIONS	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial	1.3. Intégrer le facteur risques et les nuisances	- Prendre en compte les risques naturels liés aux mouvements de terrain - Conserver les sites d'exploitation agricoles à distance des futures zones de développement résidentiel et traiter les franges urbaines - Limiter le développement résidentiel aux abords des établissements sources de nuisances ou encore des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Zonage : - Maintenir en zone N les falaises (cavités) de la rue basse du Château - Retirer les zones de développement résidentiel des secteurs exposés aux risques et nuisances (exploitation agricole, coopérative, métallerie, abords de la RD 149...) - Classer les exploitations agricoles en zone A - Maintenir en zone N des espaces «tampon» entre zone résidentielle et terrains cultivés
	1.4. Conserver l'identité rurale du territoire	1.4.1. Sauvegarder les paysages emblématiques - Protéger les surfaces boisées, la trame de haies ainsi que l'ensemble des éléments de patrimoine naturel jouant le rôle de repères paysagers dans la plaine viticole - Préserver l'ambiance bocagère de la Font de Jau - Maintenir les cônes de vue et perspectives identitaires - Assurer l'insertion des constructions à leur environnement - Prendre garde à l'étalement urbain et notamment au développement linéaire de l'urbanisation au risque de banaliser l'espace notamment les entrées de bourg - Promouvoir les chemins de randonnées (découverte, loisirs et sport)	Zonage : - Classer en secteur Ap les terrains agricoles les plus dégagés et les plus sensibles sur le plan paysager, vues sur la ville haute, et perspectives sur les coteaux viticoles depuis la ville haute. - Mobiliser les enclaves au cœur de l'enveloppe du bourg plutôt qu'aménager en extension. Il s'agissait de réinterroger les développements prévus dans l'ancien PLU aux abords du lotissement des Roches (extrémité sud du bourg). Ce dernier a participé à un étalement urbain très conséquent en entrée de bourg en perturbant la lisibilité. - Classer les hameaux et écarts en zone A ou N où toute nouvelle construction est interdite en vue d'orienter le développement résidentiel dans le bourg - Protéger les surfaces boisées via les espaces boisés classés - Protéger les haies ainsi que les parcs et jardins dans la zone urbaine, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - Planter les franges des futures opérations pour faciliter l'insertion paysagère des constructions - Protéger les éléments de patrimoine (de l'îlot le long de la rue de Riveron... à l'élément de petit patrimoine) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
		1.4.2 Conserver et valoriser le patrimoine bâti - Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation : - Protéger et promouvoir les constructions emblématiques et les éléments de petit patrimoine - Réaménager les espaces publics du cœur de bourg, la place du Champ de Foire et la place de la Mairie - Mettre en valeur et sécuriser les entrées de ville	Règlement : - Proscrire toute construction et installation en secteur Ap - Imposer les principes d'implantation dans le bourg ancien (alignement en secteur Ua...) pour préserver les qualités urbaines du bourg ancien - Respecter les caractéristiques du bâti remarquable repéré au plan de zonage via des dispositions «conservatoire» au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - Encadrer la hauteur des constructions, dans le respect de l'existant et du tissu traditionnel sur les parties résidentielles, et dans un souci d'insertion pour les autres secteurs notamment pour les bâtiments agricoles. - Encadrer l'aspect extérieur des constructions en vue de préserver l'harmonie des paysages - Encadrer les travaux sur les éléments de patrimoine repérés - Exiger de nouvelles plantations Orientation d'Aménagement et de Programmation : - Imposer des aménagements de qualité en travaillant sur la forme urbaine et sur les espaces verts (OAP thématiques) - Préconiser des mesures de «bon sens» lors de travaux sur le bâti traditionnel (OAP thématique) en vue d'en conserver les qualités architecturales - Sensibiliser à l'importance du bon traitement des clôtures (OAP thématique)

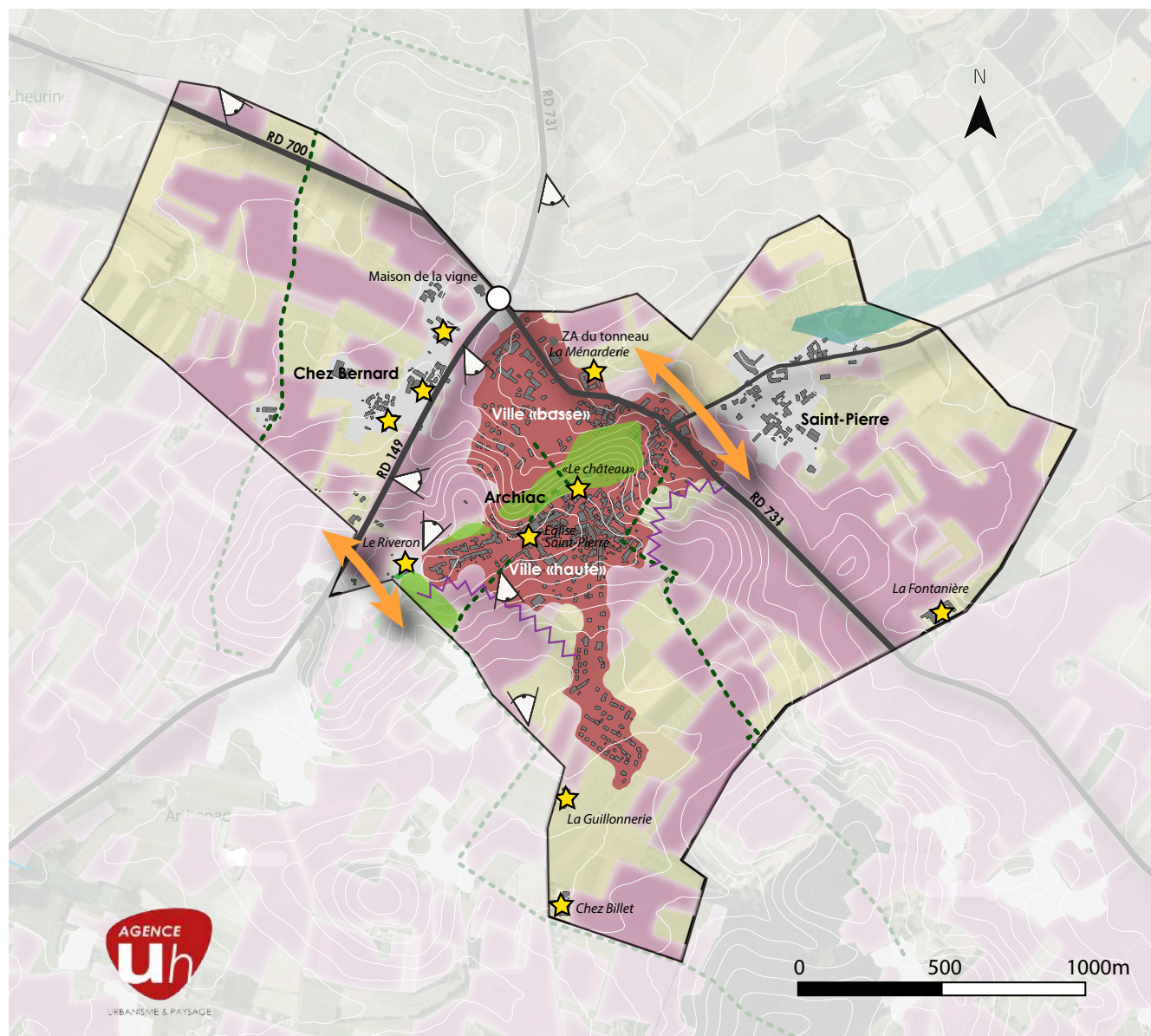
Le projet paysager

Contexte

-  Emprunte bâtie
-  Vigne
-  Espace agricole (autre culture)/ courbe de niveau

Orientations

-  Conserver les espaces boisés qui couvrent les hauteurs
-  Préserver l'ambiance bocagère au sortir de la commune en direction de Saint-Palais du Né
-  Assurer la gestion des franges urbaines du bourg au contact des espaces viticoles
-  Conserver les coupures d'urbanisation
-  Protéger les cônes de vue identitaires de toute urbanisation
-  Protéger et valoriser les éléments de patrimoine (bâti, petit patrimoine...)
-  Poursuivre la mise en valeur du bourg et éviter l'étalement linéaire
-  Promouvoir et étoffer le réseau de chemins de randonnée



THÈMES	ORIENTATIONS	ACTIONS	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
2. Animer le territoire et valoriser le cadre de vie : le défi humain	2.1 S'affirmer en tant que centralité «relais» dans l'armature urbaine du territoire de la CDCHS	- Défendre sa place de centralité « relais » en assurant le renouvellement des générations et en accueillant de nouveaux habitants - Relancer la croissance démographique et dépasser les 800 habitants à courte échéance - Produire environ 5 logements par an et diversifier l'offre pour répondre aux besoins de tous	Zonage : - Urbaniser en priorité le bourg, à proximité des services et des équipements - Privilégier les extensions sous forme d'opérations groupées via la zone AU pour optimiser l'espace - Retirer les anciennes zones AU qui s'étendaient en longueur notamment le long de la route de Saint-Maigrin Règlement : - Permettre la densification des parties actuellement urbanisées de la zone U en levant les éventuels obstacles (limite d'emprise, retraits...) Orientations d'aménagement et de programmation : - Imposer un travail sur la forme urbaine et la taille des lots (OAP de secteur + OAP thématique) - Éclairer sur les possibilités et l'intérêt de la densification de l'enveloppe (OAP thématique)
	2.2 Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie	2.2.1 Continuer à adapter et moderniser l'offre en équipements - Se donner les moyens de valoriser et développer l'offre en équipements - Assurer le bon fonctionnement du groupe scolaire - Soutenir la dynamique associative locale 2.2.2 Porter un projet favorable au maintien des commerces et services de proximité - Assurer la mixité du bourg historique et y maintenir des activités complémentaires avec celles de la ZA du Tonneau - Se donner les moyens de conserver l'offre de santé et les services pour l'enfance 2.2.3 Poursuivre les projets initiés dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » pour revitaliser le bourg - Valoriser et conforter le rôle de polarité commerciale de la place du Champ de Foire - Viser à rapprocher les zones de développement résidentiel des sites d'attraction (équipements, services, zone d'emploi) - Promouvoir les déplacements doux dans le bourg et les liaisons douces inter-communales - Mieux réguler et répartir le stationnement dans le centre bourg	Zonage : - Concentrer les zones U et AU dans le bourg au plus près des équipements - Consacrer les pôles d'équipements en secteur Ue pour en assurer le bon fonctionnement et si besoin l'extension - Prévoir des espaces pour créer de nouveaux stationnements via les emplacements réservés - Incrire au plan de zonage les chemins à protéger - Créer un secteur Ua, mixte sur tout le bourg ancien qui concentre les activités de services et de commerces Règlement : - Garantir la mixité du secteur Ua et consacrer le secteur Ub au résidentiel où les commerces de proximité ne seront pas autorisés. La commune porte plusieurs projets en secteur Ua visant à réinvestir de vieux bâtiments (exemple ancienne perception) pour des services (MAM) ou des associations. Orientations d'aménagement et de programmation : - Imposer dans les futures opérations une diversification de l'offre en logements ou une offre orientée pour l'accueil de familles - Imposer la création de liaisons douces dans les futures opérations (OAP secteur et thématique) - Imposer une réflexion sur le stationnement au sein des futurs quartiers (OAP thématique) - Exiger deux places de stationnement

THÈMES	ORIENTATIONS	ACTIONS	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
2. Animer le territoire et valoriser le cadre de vie : le défi humain	2.3 Affirmer le rôle de polarité économique de la commune	2.3.1 Garantir le maintien voire le développement des activités existantes - Soutenir la filière viti-vinicole - Finaliser l'aménagement de la ZA des Tonneaux - Intégrer les grandes entreprises isolées - Développer le potentiel touristique de la commune	Zonage : - Créer un secteur Uy pour tenir compte des distilleries professionnelles à distinguer des activités agricoles de la zone A - Créer un secteur Uy sur les entreprises artisanales et industrielles isolées, - Créer un secteur 2AU pour tenir compte des projets d'extension (délocalisation) de l'entreprise route de Châteauneuf - Créer un secteur spécifique Nt pour tenir compte des activités liées au tourisme comme le camping et le logis - Afficher au plan de zonage les sentiers de randonnées en vue de les pérenniser Règlement : - Tolérer les changements de destination pour des activités d'hébergement touristique ou restauration dans le secteur Nt1 - Encadrer les destinations pour distinguer la zone commerciale d'entrée de bourg des autres sites d'activités industrielles. A noter, les grandes entreprises artisanales du bâtiment relèvent de la destination «industrie» au regard du code de l'urbanisme - Encadrer les constructions et l'accueil du public en secteur Ne (sites naturels attractifs de la commune)
		2.3.2 Soutenir l'activité agricole - Assurer la pérennité des exploitations agricoles - Lutter contre l'artificialisation des surfaces agricoles de l'urbanisation notamment dans la plaine. - Traiter les franges urbaines au contact des espaces de vigne - Soutenir les projets de diversification	Zonage : - Contenir les zones U et AU pour réduire la consommation de terres agricoles - Classer en zone A ou N les terres exploitées et les bois - Classer en zone A toutes les exploitations agricoles - Classer en zone A tout ou partie les hameaux comprenant encore des exploitations agricoles - Repérer les anciens bâtiments susceptibles de changer de destination pour prendre en compte les projets de gîte des agriculteurs Règlement : - Proscrire les clôtures en dure au contact des terrains agricoles au profit de clôtures végétales Orientation d'Aménagement et de Programmation : - Imposer de nouvelles plantations aux abords des franges agricoles(OAP thématique)

Équipements, déplacements, économie

 Renforcer le bourg ancien en priorité à la fois en termes de capacité d'accueil résidentiel et économique (commerces et services) pour assurer sa vitalité

 Privilégier la densification du tissu résidentiel périphérique à l'étalement

 Faciliter le réinvestissement et la valorisation du bâti existant

 Conforter les pôles d'équipements (sportifs et scolaires)

 Assurer le maintien voire l'accueil de nouvelles entreprises potentiellement peu compatibles avec le résidentiel à l'entrée de bourg (ZA du Tonneau comprise)

 Prendre en compte les activités industrielles liées à la viticulture (distillerie et tonnellerie)

 Intégrer les activités artisanales et industrielles isolées

 Soutenir l'activité agricole et ses projets de diversification

 Modérer la consommation des surfaces agricoles

Soutenir tout ce qui participe au rayonnement touristique :

 - Maison de la Vigne

 - Camping

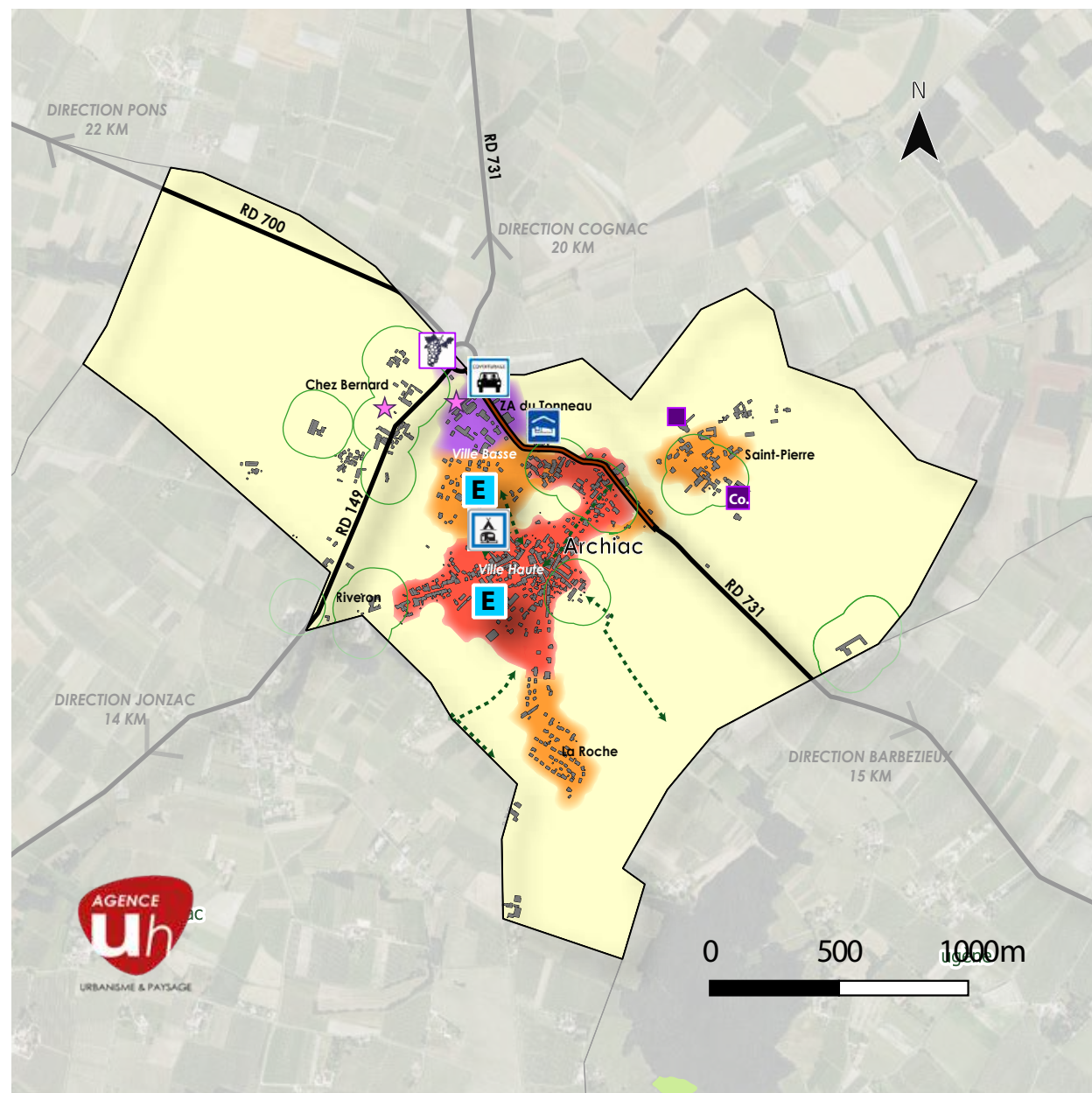
 - Le domaine de la Ménarderie

 Améliorer les liaisons douces et l'accessibilité

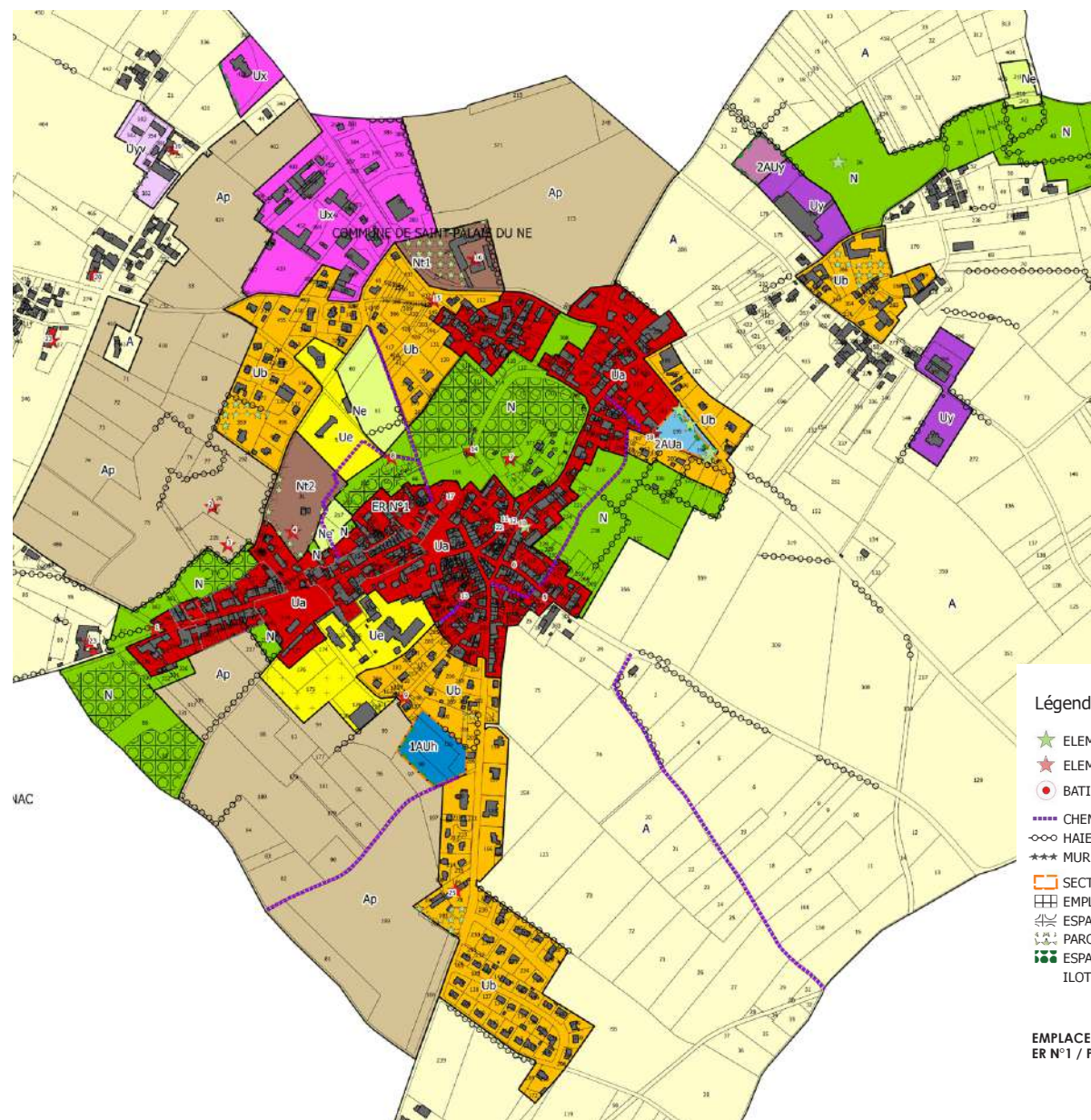
 Mieux réguler le stationnement

 Promouvoir le co-voiturage sur la ville haute

 Garantir la sécurité de la traverse depuis la RD731 (exigence commune avec le Département)



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



Légende

- ★ ELEMENT DE PATRIMOINE NATUREL PROTEGE (ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)
- ★ ELEMENT DE PATRIMOINE BATI PROTEGE (ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)
- BATIMENT INVENTORIE POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN LOGEMENT (ARTICLE L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME)
- CHEMIN A CREER OU CONSERVER (ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME)
- HAIE OU ALIGNEMENT D'ARBRES A PROTEGER (ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)
- *** MUR PROTEGE (ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)
- SECTEUR A ORIENTATION D'AMENAGEMENT (ARTICLE R151-6 DU CODE DE L'URBANISME)
- EMPLACEMENT RESERVE (ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)
- ESPACE BOISE CLASSE (ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME)
- PARC ET JARDIN A PROTEGER (ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)
- ESPACE LIBRE OU A PLANTER (ARTICLE L151-43 DU CODE DE L'URBANISME)
- ILOT PATRIMONIAL A PROTEGER (ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

EMPLACEMENT RESERVE
ER N°1 / PARCELLE AH 55 / STATIONNEMENT - ESPACE VERT / DESTINATION DE LA COMMUNE

EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORIENTATIONS DE SECTEURS

Route de Saint-Maigrin

Il s'agit d'un secteur prioritaire au regard de sa situation géographique au contact du bourg ancien, proche des équipements (collège, école, salle de sport) et de services (maison médicale) et de sa desserte optimale.

Il ne présente pas de contraintes majeures s'agissant d'un ancien terrain agricole.

Son aménagement nécessitera néanmoins de traiter la future frange urbaine avec attention et devra permettre d'augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg.

Les orientations sont les suivantes :

- Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements
- Assurer la gestion intégrée des eaux pluviales
- Traiter la frange agricole
- Végétaliser l'opération
- Garantir de la mixité en travaillant sur la composition urbaine : le projet devrait présenter une densité minimum de 13 log/ha.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Schéma



Légende

Contexte :

- Voie principale
- Voie secondaire
- Chemin
- Haie bocagère
- Arbre

Desserte :

- Accès groupé
- Voie de desserte interne
- Accès piéton et/ou cycle
- Cheminement doux
- Aire de stationnement

Paysage :

- Espace vert
- Haie bocagère
- Arbre
- Jardin (espace non aedificandi)
- Clôture végétale
- Ouverture paysagère

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)			
Zone AUh	Surface (ha)	Taux de densité Brute Minimum projeté	Nombre moyen de logements
Secteur 1AUh	0.87	15 log/ha	13

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORIENTATIONS DE SECTEURS

Rue du Terrier

Ce terrain correspond à une enclave en entrée de bourg nord-est. Le long de la route de Barbezieux, il s'inscrit au cœur d'une zone résidentielle et à côté d'un restaurant.

Il ne présente pas de sensibilité environnementale, en revanche, il est d'une part sensible sur le plan paysager et présente des contraintes de desserte (le long de la RD).

Il convient donc de bien encadrer les possibilités d'aménagement en vue à la fois d'assurer la fonctionnalité et sécurité du site et son insertion paysagère (vitrine).

Le projet consiste en outre à y permettre du développement résidentiel (priorité) accompagné éventuellement d'activités de commerces de détail ou services compatibles avec l'habitat dans la recherche de mixité.

Les orientations sont les suivantes :

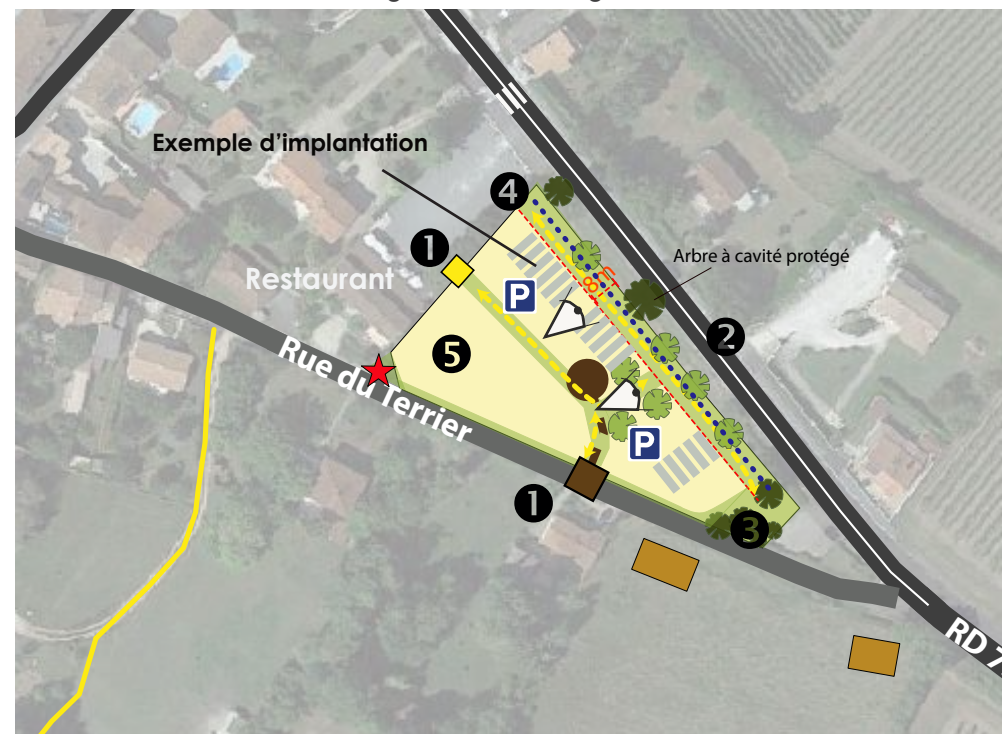
- **Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements** : les accès sont contraints et ne peuvent se réaliser que depuis la rue du Terrier
- **Traiter la frange urbaine coté RD 731** : Il s'agit d'une entrée de bourg dont l'aménagement doit participer à valoriser la commune
- **Conserver les arbres en présence**
- **Assurer la gestion intégrée des eaux pluviales**
- **Garantir de la mixité dans une opération urbaine réfléchie** : Sans un aménagement d'ensemble cohérent, au regard des contraintes notamment en termes d'accès le site ne présente que peu de potentiel. En outre, la commune a besoin de petits logements, son projet consisterait donc à orienter les aménageurs pour une opération de logements avec de petits logements voire de la mixité habitat + activité en rez de chaussée...

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

Zone AU	Surface (ha)	Taux de densité Brute Minimum projeté	Nombre de logements minimum
Secteur 2AUa	0.39	15 log/ha	6

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Schéma



Légende

Contexte :

- Voie principale
- Voie secondaire
- Chemin
- Haie bocagère
- Arbre

Desserte :

- Accès groupé
- Voie de desserte interne
- Accès piéton et/ou cycle
- Cheminement doux
- Aire de stationnement

Paysage :

- Espace vert
- Haie bocagère
- Arbre
- Jardin (espace non aedificandi)
- Clôture végétale
- Ouverture paysagère

TABLEAU DES SURFACES DU PLU		NOUVEAU PLU		ANCIEN PLU de 2009	
Destination des zones/secteurs		Ha	%	ha	%
Ua	Secteur de la zone urbanisée mixte du bourg, centralité de la commune	18.03	3.63	77.67	17.32
Ub	Secteur de la zone urbanisée à dominante résidentielle	20.81	5.01		
Ue	Secteur de la zone urbanisée dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics	4.90	1.09		
Ux	Secteur de la zone urbanisée dédié aux activités économiques mixtes (commerces, artisans, industries...)	7.29	1.62	6.94	1.55
Uy	Secteur de la zone urbanisée dédié aux activités économiques à dominante industrielle	2.41	0.54		
Uyv	Sous-secteur de la zone urbanisée dédié aux activités économiques industrielles de la filière vitivinicole	1.27	0.30		
TOTAL	ZONE U	54.71	12.19	84.61	18.87
1AUh	Secteur de la zone à urbaniser dédié au développement résidentiel à court terme	0.88	0.19	16.1	3.6
2AUa	Secteur de la zone à urbaniser dédié à une opération mixte ou résidentiel à moyen terme	0.51	0.11	0	
2AUy	Secteur de la zone à urbaniser dédié au développement économique à moyen terme	0.42		4.1	0.9
TOTAL	ZONE AU	1.81	0.30	20.21	4.51
A	Zone agricole	309.16	68.85	315.19	70.28
Ap	Secteur de la zone agricole protégé (cône de vue remarquables ou emblématiques)	57.20	12.72	19.73	4.40
TOTAL	ZONE A	366.36	81.57	334.92	74.68
N	Zone naturelle (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques locales)	21.20	4.72	8.72	1.94
Ne	Secteur de la zone naturelle dédié aux équipements collectifs ou à des services publics	1.99	0.44		
Nt	Secteur de la zone Naturelle dédié aux activités de loisirs et de tourisme (camping - ménarderie)	3.00	0.67		
TOTAL	ZONE N	26.19	5.83	8.72	1.94
TOTAL	(attention décalage de surface au regard des différences de logiciels (aujourd'hui SIG)	449.05	100	448.45	100

Le PLU révisé affiche une modération de la zone U de l'ordre de 30ha par rapport au PLU précédent. Il ceinture davantage les constructions de l'enveloppe urbaine densifiable et hiérarchise le développement urbain en conservant en zone A les écarts et hameaux à dominante agricole comme Chez Bernard, Le Guiffier...

Le PLU retranscrit par ailleurs les efforts en termes d'économie d'espace et de densification en contenant la zone AU à 1.81 ha contre 20.2ha dans le précédent PLU. Il s'inscrit parfaitement dans la poursuite des nouveaux objectifs du législateur visant à réinvestir ou encore densifier avant de s'étaler.

En outre, cette réduction des surfaces des zones U et AU profite principalement à la zone A. Cette dernière progresse de 32 ha et recouvre au final près de 82% du territoire communal.

La zone N augmente également de l'ordre de 18ha.

Un projet qui privilégie la densification et le réinvestissement

D'une part, le projet de la commune vise à privilégier l'intensification en travaillant dans l'enveloppe urbaine. Cette dernière est définie sur la base du bâti (cadastre 2024) via une traitement SIG (érosion-dilatation) qui permet d'appréhender l'empreinte du bâti et ses abords immédiats. Cette enveloppe a ensuite fait l'objet d'une analyse au regard notamment des contraintes en présence (exploitations...) permettant de la hiérarchiser. Au final, sur le territoire d'Archiac, le potentiel de densification se focalise sur le bourg et sur le coeur du hameau de Saint-Pierre. Ce potentiel est plus ou moins fort en fonction du contexte. Le travail a été opéré à la parcelle (extrait du repérage ci-joint).

En outre, le projet vise à mobiliser une emprise de 0.4ha aujourd'hui enclavée dans l'enveloppe urbaine (secteur 12Ua, voir page suivante).

Cela signifie que du point de vue résidentiel, le projet comptabilise ainsi un potentiel de 25 constructions en densification (des projets qui n'engendreront aucun étalement de l'enveloppe urbaine).

D'autre part, à cela s'ajoutent les projets de réinvestissement à savoir, la résorption d'une dizaine de logements vacants et 3 changements de destination.

Au final, 41 des 56 logements projetés (soit 73%) n'engendreront aucune extension de l'enveloppe.

Bilan des capacités de production de logements en densification et en extension

POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOG. EN DENSIFICATION	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Constructions nouvelles en densification	21
Mutation / Changement de destination	3
Capacité de densification en zone AU (2AUa)	6
Résorption de la vacance	11
TOTAL	41

POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOG. EN EXTENSION	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Reste à produire en extension	15

Enveloppe urbaine finale pré-définissant la zone U



Extrait de l'analyse des capacités de densification à la parcelle



Extrait du règlement graphique

- Secteur Ua
- Secteur Ub
- Secteur Ue
- Secteur Uy
- Secteur 1AUh
- Secteur 2AUa
- Zone N
- Zone A

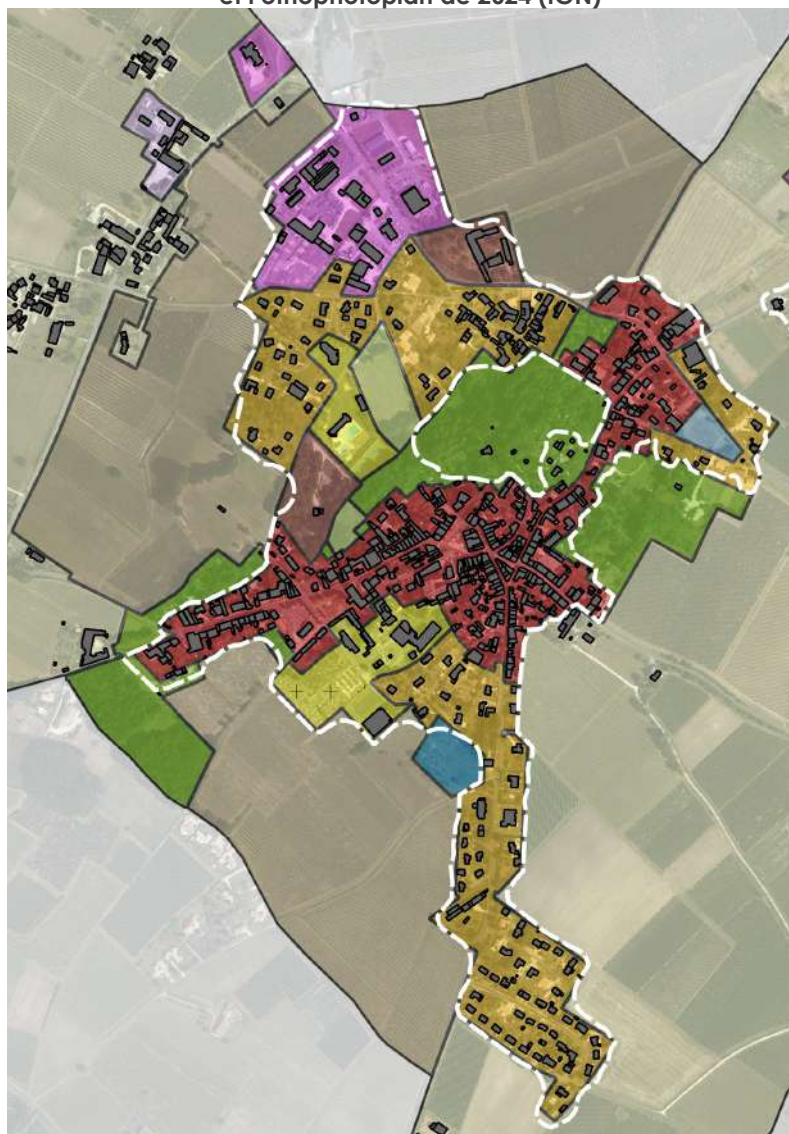
Analyse densification/ extension

Au regard de l'enveloppe urbaine de 2024 définie dans le cadre de l'étude de densification, force est de constater que seul le secteur 1AUh s'inscrit en extension.

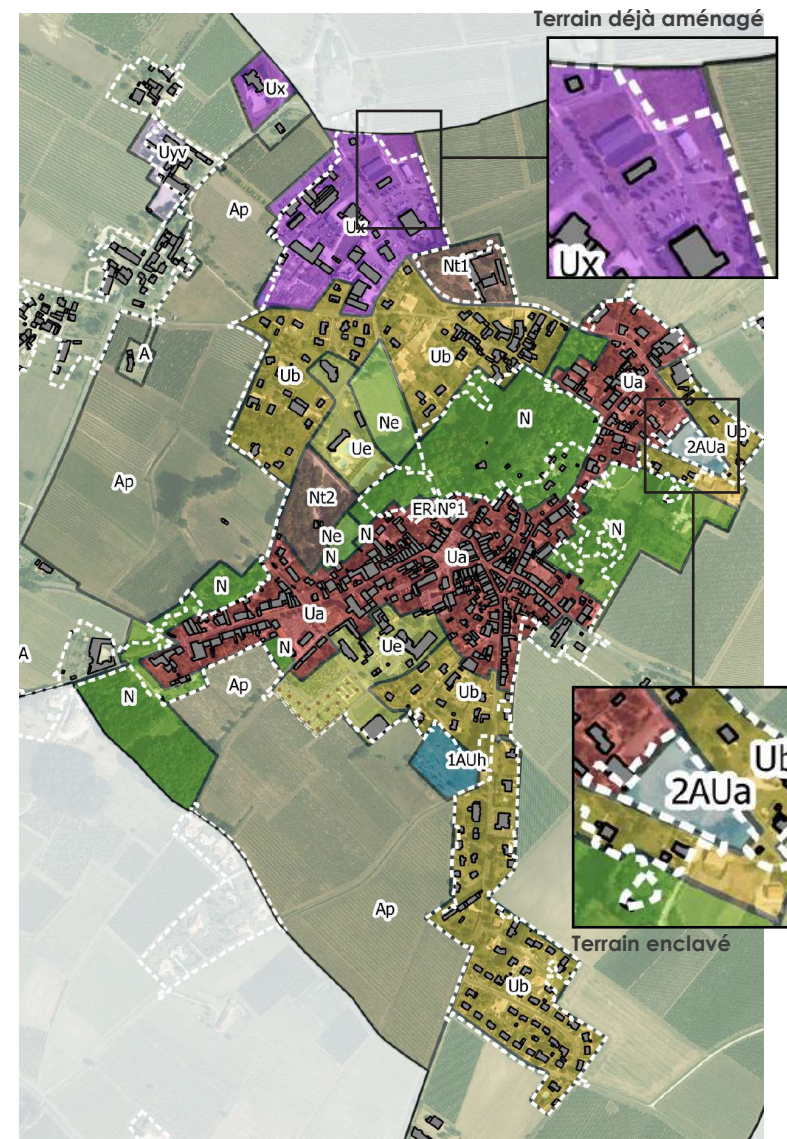
Au regard de l'enveloppe urbaine du SCOT de 2020, le secteur 2AUa est exclu formant une enclave dans l'enveloppe.

Il existe ainsi quelques incohérences à l'image du terrain dans la ZA qui est également exclu dans l'enveloppe urbaine alors qu'il intégré à la ZA qui a été aménagée ou encore l'insertion dans l'enveloppe de cabanons de jardins étendant cette dernière...

S'agissant du secteur AUa, sa situation d'enclave au coeur de maison individuelles (dont certaines récentes), le long de la traverse de bourg conduit à l'intégrer à l'enveloppe de manière justifiée.

Le projet de zonage au regard de l'enveloppe urbaine 2024 (Uh)
et l'orthophotoplan de 2024 (IGN)

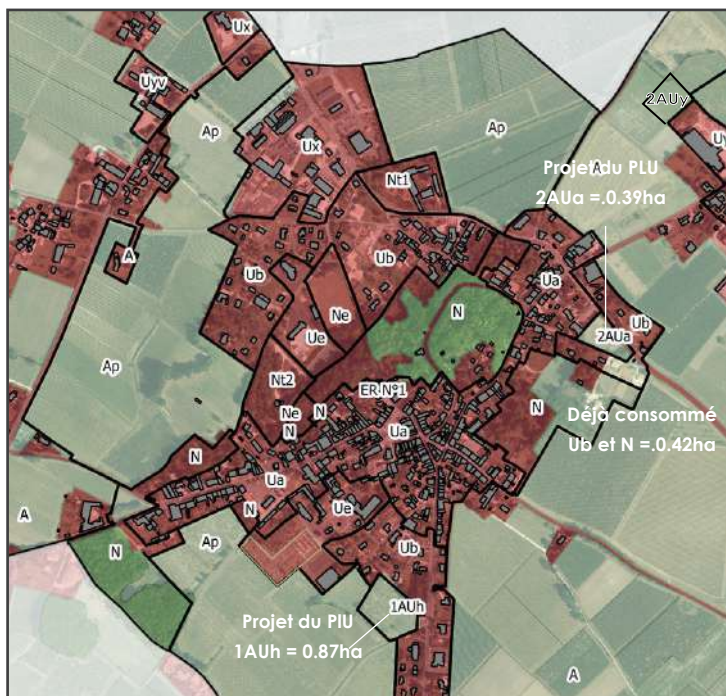
Le projet de zonage au regard de l'enveloppe urbaine SCOT - 2020



Un projet économe au global compte tenu de la place de la commune dans l'armature urbaine

Pour rappel, **selon les données du SCOT entre 2011 et 2020, la consommation d'ENAF s'élevait sur 2.27 ha**

Depuis 2021, le développement résidentiel a consommé 0.42 ha et le développement économique 0.32ha. Or au regard de l'occupation des sols (carte ci-dessous), d'ici 2031, les secteurs à projet classés en zone U et 1AU retenus par la collectivité pourraient potentiellement engendrer la consommation d'un total de 1.62 ha d'espaces agricoles ou naturels soit 0.87 ha pour le développement résidentiel (1AUh), 0.31ha pour les équipements (Ue) et 0.05ha pour l'extension d'une distillerie (Uyv).



Dans le détail, le projet de PLU contient la consommation d'ENAF d'ici 2035 à 2.04ha pour une consommation moyenne de 2000m² par an toutes destinations confondues (habitat, équipement et économie).

Le projet parvient bien à **modérer la consommation d'ENAF comparé à la consommation observée ces 10 dernières années passant de 2.1ha à 2.0ha.**

Si l'effort est modeste, il convient toutefois d'insister que le projet prend soin de maîtriser les ouvertures à l'urbanisation dans le temps en instaurant deux secteurs 2AU pour une surface 0.81ha.

S'agissant du développement résidentiel, l'objectif de modération de consommation d'espace du SCOT (respecter un rythme de 50% de modération sur la période 2020-2040) ne sera pas atteint puisque la consommation d'ENAF sur la période 2011-2020 ne s'élève pas à plus de 2700m².

Il ne serait pas cohérent d'appliquer strictement les ratios de la loi et du SCoT sur la commune d'Archiac. L'objectif de modération mérite d'être analysé à plus grande échelle. Il sera donc proposé d'étudier la consommation à l'échelle du Bassin de vie de Jonzac au regard des projets de PLU en cours (cf développement sur la compatibilité du projet avec le SCOT de Haute-Saintonge). Force est de constater qu'au global, les projets de PLU «cumulés» s'orientent bien vers l'effort de modération escompté.

En outre, il convient d'insister sur :

- le contexte très particulier de la commune d'Archiac où aucun projet résidentiel en extension n'a émergé entre 2010 et 2020 (conjoncture économique de la vigne très spécifique + rétention foncière très forte sur le secteur) ;

- le choix vertueux des terrains mobilisés dans le PLU privilégiant la densification à l'étalement à l'image du secteur 2AUa qui est une enclave au sein de l'enveloppe urbaine mais qui consomme de l'espace ;

- les efforts concédés par les acteurs économiques pour une optimisation des sols et des projets plus économes en espace (secteur Uyv revu à la baisse) ;

- le rôle de centralité «relais» attribuée à la commune d'Archiac dans le SCoT. Au regard de son niveau d'équipements (collège, piscine, dojo...), de son offre en commerces et services (cabinet médical, pharmacie...) et de son tissu économique (ZA communautaire, maison de la vigne, camping), la commune a vocation à présenter des capacités d'accueil plus importantes que les communes rurales alentours.

Récapitulatif consommation d'espace

CONSOMMATION D'ENAF POTENTIELLEMENT ISSUE DU PROJET DE PLU				
SECTEUR		LOCALISATION	SURFACE (ha)	TYPE
1AUh	Résidentiel	Entrée sud de bourg	0.87	AGRICOLE
2AUa	Résidentiel	Rue Barbezieux	0.39	AGRICOLE
Uyv	économique	Chez Bernard	0.05	AGRICOLE
2AUy	économique	Saint-Pierre	0.42	AGRICOLE
Ue*	équipement	Bourg	0.31	AGRICOLE
TOTAL			2.04	AGRICOLE

* la parcelle concernée par le zonage Ue est considérée comme artificialisée dans l'OCS 2020. Il s'agit toutefois d'une parcelle de vigne.

PROJECTION DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODERATION SUR LES 10 DERNIERES ANNEES

Consommation d'espace 2014-2024	Surface de référence (inventaire d'Agence UH/COMMUNE) = 2.1ha
Consommation d'espaces projetée 2025-2035 dans le PLU	1.62 ha soit 23% de réduction LE PLU AFFICHE BIEN UN EFFORT DE MODERATION

PROJECTION DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS DU SCOT POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Consommation d'espace	Surface de référence (OCS) 2011-2020 = 0.27ha soit 270m ² /an		
Période SCOT	2021-2030	2031-2040	CONSO GLOBALE ET RYTHME ANNUEL
Objectifs	135 m ² /an	135m ² /an	Total 270m ²
Projet de PLU	2025-2030	2031-2035	CONSO GLOBALE ET RYTHME ANNUEL
Consommation	8700 m ²	3900m ²	Total 1.26ha soit 1260m ² /an

Consommation d'espace ENAF liée au développement résidentiel à l'échelle de l'espace de vie de Jonzac

Suite à l'élaboration du SCOT, plusieurs communes se sont engagées simultanément dans la procédure de révision/élaboration de leur PLU. Dans ce cadre, une coordination territoriale s'est progressivement mise en place.

Bien que cette démarche commune n'aboutisse pas à la réalisation d'un PLU inter-communal mais bien à plusieurs PLU communaux, elle permet une approche harmonisée en lien avec les objectifs du SCOT.

Dans ce contexte, et au regard de l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espace agricole et naturel (ENAF) pour le développement résidentiel, il a été jugé pertinent de produire une note visant à anticiper la résultant du développement résidentiel à l'échelle des bassins de vie, dont celui de Jonzac. Cette analyse s'inscrit dans une logique de suivi de la consommation foncière et de respect des objectifs de sobriété imposés par les documents de rang supérieur.

Bien que les documents d'urbanisme ne soient pas encore tous arrêtés à ce jour, les projections de développement résidentiel élaborées depuis trois ans permettent déjà de formuler des prévisions suivantes. Le tableau présenté ci-dessous permet de :

- Présenter les objectifs démographiques des communes, tels qu'exprimés dans leurs PLU en cours d'élaboration ;
- Identifier le potentiel de production de logements (densification, changement de destination, réutilisation du bâti vacant, logements résultant des coups partis et extension urbaine) ;
- Quantifier les surfaces agricoles ou naturelles (ENAF) susceptibles d'être consommées dans le cadre du développement résidentiel de l'ensemble des communes.
- Intégrer les consommations d'espace observées entre 2020 et 2025, qui, bien qu'antérieures à l'approbation des nouveaux PLU, contribuent à l'évaluation globale de la consommation foncière, selon les périodes définies par le SCOT (2020 - 2040).

Il est essentiel de souligner que la période 2025-2035 correspond à la période réglementairement couverte par les futurs PLU. Par conséquent, le cadre réglementaire nous assure un plafond maximum de consommation foncière qui ne pourra être dépassé en aucun cas.

C'est pourquoi il semble pertinent de comparer la période 2010-2020 avec la période 2020-2035, en calculant la consommation ENAF moyenne par an. Cette comparai-

son permet d'évaluer si la trajectoire des communes respecte l'objectif de réduction de la consommation foncière à destination du développement résidentiel, à savoir une réduction de 50% comme l'impose le SCOT. Cette approche permettra de vérifier l'adéquation des projections des communes de l'espace de vie de Jonzac avec les objectifs de sobriété foncière et de développement durable définis à l'échelle inter-communale.

Enfin, il convient de préciser que les projections présentées dans le tableau suivant proviennent de procédures qui sont toujours en cours. Par conséquent, elles peuvent évoluer d'ici les arrêts des PLU.

C'est d'ailleurs le cas du projet de révision du PLU la commune de Jonzac, qui n'a pas encore été arrêté. Les prévisions de production de logements et de consommation foncière dans le projet font toujours l'objet d'échanges avec les élus. Compte tenu du poids de la commune au sein de l'espace de vie, les projections n'ont pour le moment pas été intégrées. Cependant, lorsqu'elles seront prises en compte, elles pourraient aboutir à un meilleur équilibre final.

Tableau de synthèse – Consommation foncière projetée et production de logements par commune (2020–2035)

	ESPACE DE VIE DE JONZAC	Objectifs démographiques 2025- 2035		Projection de logements 2025-2035						Consommation foncière maximum (ENAF) 2020- 2035 - développement résidentiel						
		Nbre habitants en +	% de croissance	Potentiel PA accordé entre 2020-2023	Résorption de la vacance	changement destination/mu- tation	Densification	Extension	TOTAL	Conso foncière ENAF 2010-2020 (ha)	Conso moyenne/an 2010-2020 (ha)	Dév Résidentiel (ha)		Conso foncière ENAF 2020-2035 (ha)	Conso moyenne/an 2020-2035 (ha)	Réduction % conso moyenne /an trajectoire
	Communes											2020-2025	2025-2035			
Groupe 1	Allas-Champagne	15	0,54	0	3	1	17	0	21	0,75	0,08	1,05	0,30	1,35	0,09	0%
	Arthenac	20	0,51	0	4	0	8	10	22	2,36	0,24	0,00	1,20	1,20	0,08	-66%
	Brie sous Archiac	15	0,58	0	8	2	9	5	24	1,17	0,12	0,20	0,80	1,00	0,07	-43%
	Saint-Eugène	10	0,31	0	10	3	5	2	20	0,90	0,09	0,10	0,40	0,50	0,03	-63%
Groupe 2	Meux	25	0,53	0	4	3	14	7	28	3,74	0,37	0,31	0,86	1,17	0,08	-79%
	Saint-Maigrin	20	0,34	10	10	5	15	0	40	2,20	0,22	0,96	1,42	2,38	0,16	-28%
	Saint-Germain-de-Vibrac	10	0,48	0	2	7	9	3	21	0,37	0,04	0,31	0,30	0,61	0,04	10%
Groupe 3	Neuillac	15	0,44	0	2	0	13	10	25	0,84	0,08	0,08	0,74	0,82	0,05	-35%
	Saintes-Lheurine	30	0,51	7	10	1	18	0	36	2,70	0,27	2,35	0,70	3,05	0,20	-25%
	Neuilles	20	0,75	0	1	0	4	9	14	1,28	0,13	0,00	1,00	1,00	0,07	-48%
Groupe 4	Clam	20	0,40	0	2	4	15	14	35	3,75	0,38	1,50	1,35	2,85	0,19	-49%
	St-Germain-de-Lusignan	100	0,68	0	6	5	40	50	101	9,73	0,97	2,30	4,67	6,97	0,46	-52%
	St-Martial-de-Vitaterne	40	0,59	0	5	2	24	18	49	3,55	0,36	0,50	3,00	3,50	0,23	-34%
sans Jonzac	Ozillac	20	0,29	0	4	2	20	15	41	1,24	0,12	0,00	0,75	0,75	0,05	-60%
	Jarnac-Champagne	80	0,74	0	3	2	29	22	56	6,47	0,65	0,13	2,20	2,33	0,16	-76%
	Archiac	25	0,25	0	11	3	27	15	56	0,27	0,03	0,42	1,26	1,68	0,11	315%
	Clion	60	0,60	0	3	2	24	16	45	2,29	0,23	0,70	1,70	2,40	0,16	-30%
	Nieul-le-Virouil	15	0,23	0	6	2	10	12	30	1,68	0,17	1,30	1,20	2,50	0,17	-1%
	St-Georges-d'Antignac	22	0,44	0	3	1	16	5	25	1,10	0,11	0,50	0,64	1,14	0,08	-31%
	TOTAL	562	0,48	17	97	45	317	213	689	46,39	4,64	12,71	24,49	37,20	2,48	-47%

L'analyse des perspectives de développement résidentiel à l'échelle de l'espace de vie de Jonzac, fondée sur les projections exprimées dans les projets de PADD des communes, se rapproche des objectifs de réduction de la consommation d'espace agricole et naturel (ENAF) fixés par le SCOT. **L'effort de modération de la consommation moyenne annuelle sera au minimum de 47%.** En effet, les projections présentées ci-dessus sont issues de documents encore en cours d'élaboration et sont susceptibles d'être révisées à la baisse. On notera que la commune de Jonzac n'a pas été intégrée à cette analyse or, les surfaces envisagées pour le développement résidentiel devraient aboutir à un meilleur équilibre final à l'échelle de l'espace de vie.

Outre l'analyse de la consommation d'ENAF, **ces projections répondent à plusieurs objectifs définis par le SCOT, à savoir:**

- **aux perspectives de croissance démographique :** Au total, les projections des PLU de l'espace de vie de Jonzac ont été réalisées sur la base d'un **taux de croissance démographique annuel de +0.5%**. Il s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SCOT, qui envisage une augmentation de la population de l'ordre de +0.65% par an, pour ce même bassin de vie.

- **aux objectifs de logements à produire :** **Près de 70% d'entre-eux seront créés en intensification** (résorption de la vacance, changements de destination, densification), un taux bien supérieur aux exigences du SCOT qui est quant à lui fixé à 50%.

8.7 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU

THÈMES	OBJECTIFS	QUELLES ÉTUDES RÉALISÉES ?	QUI EST INTERVENU ?	QUELLES MESURES ADOPTÉES AU SEIN DU PLU ?
Trame verte et bleue	Considérer la trame verte et bleue comme un élément structurant du projet	Etude du Schéma Régional des Continuités Ecologiques Etude de la trame verte et bleue du SCOT Etudes de terrain + orthophotoplan	Urbaniste (AGENCE UH) Environnementaliste (les SNATS)	Protection stricte des continuités (Np/N) + encadrement de l'évolution des constructions isolées dans la zone N et A pour les tiers (extensions et annexes encadrées pour lutter contre le mitage) Aucun effet d'emprise sur les sites à enjeux Disparition du risque d'incidences indirectes du fait du choix des secteurs de développement (AU) dans le bourg et des mesures prises au travers des OAP (principes de plantations ou de retrait...) et du règlement écrit (principe de raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle, coefficient d'espace pleine terre...).
Milieu naturel Biodiversité	Préservation des surfaces forestières, des zones humides et des milieux agricoles	Évolution de l'occupation des sols comparée à l'état initial dressé par le PLU, à l'aide des photographies aériennes de l'IGN Analyse de l'évolution des surfaces en boisements protégées par le PLU, suivi des demandes d'autorisation de coupe, abattage et/ou arrachage	Urbaniste (AGENCE UH) Paysagiste (AGENCE UH) Environnementaliste (les SNATS)	Classements du vallon de Fond de Jau en zone N. Protection des boqueteaux et haies via les inventaires L151-23 du code de l'urbanisme et les Espaces Boisés Classés. Le projet a permis de recenser les haies sur les hauts qui ne bénéficient d'aucune protection particulière. Maintien des passages et zone de rétention des eaux du bourg : Préservation en zone N du passage d'eau à l'ouest du cœur de bourg Préservation des jardins et des parcs au sein des espaces urbanisés et en frange urbaine en vue de maintenir des surfaces végétales, perméables... via l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme Priorité à l'épuration naturelle au travers de dispositions réglementaires adaptées avec l'exigence de surface non-imperméabilisées à l'échelle de l'unité foncière de chaque opération dans le règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP thématique). Inventaire naturaliste conduisant à lever toutes les éventuelles présomptions d'incidence sur les milieux naturels, la faune et la flore à hauteur des projets de zone AU. Obligation de nouvelles plantations en frange (densification du réseau de haies) Réglementation des clôtures pour le passage de la petite faune
Risques Nuisances	Prise en compte des risques et des nuisances	Identification et spatialisation de l'ensemble des risques et nuisances sur le territoire Falaises (élément de connaissance pas de document réglementaire)	Municipalité Urbaniste (AGENCE UH)	Par précaution, retrait des secteurs de développement urbain (U ou AU) des falaises Mise en place d'espace naturel tampon entre espace agricole et urbanisé (classement en zone N de grand fond de parcelle au contact des espaces agricoles dans la plaine ou de zones de jardins et parcs à protéger) + espace à planter au sein des futures zones AU.
Déchets	Assurer une bonne gestion des déchets		Urbaniste (AGENCE UH)	Prise en compte des enjeux de circulation des véhicules de collecte de déchets pour faciliter la desserte dans les futures opérations. Pas de projet de déchetterie sur le territoire

THÈMES	OBJECTIFS	QUELLES ÉTUDES RÉALI-SÉES ?	QUI EST IN-TERVENU ?	QUELLES MESURES ADOPTÉES AU SEIN DU PLU ?
Paysage	Préservation des valeurs architecturales et paysagères du territoire	Étude paysagère visant à caractériser les paysages à définir leurs sensibilités et enjeux Étude prospective visant à anticiper les incidences visuelles des futurs aménagements	Urbaniste (AGENCE UH) Paysagiste (AGENCE UH)	Entretien du paysage semi fermé du vallon de la Fond de Jau Préservation de la trame boisée en particulier sur les hauteurs (zone N + EBC). Priorité à la densification notamment dans l'enveloppe urbaine actuelle du bourg et au réinvestissement du bâti existant (+ de 70% des futurs logements escomptés) et mobilisation de terrains enclavés plutôt qu'un nouvel étalement (secteur 2AUa) Fin de l'étalement linéaire de l'urbanisation aux entrées de bourg et de hameaux (hiérarchisation de l'enveloppe urbaine + zone U ceinturant les constructions) Reconstitution d'un filtre végétale au nord du bourg (projet d'arboretum) Limitation de la hauteur des futures constructions mêmes agricoles + obligation de plantations Formulations d'orientations d'aménagement et de programmation visant à garantir la qualité visuelle des futurs aménagements au sein des zones constructibles (implantation, volumétrie). Inventaire des éléments de patrimoine (naturel, architectural et urbain) qui forgent l'identité de la commune avec définition d'îlots patrimoniaux dans le bourg dont l'architecture est remarquable.
Energies	Promotion des énergies renouvelables et réduction des Gaz à Effet de Serre (GES)	Étude des cadres légaux en vigueur et leurs traductions réglementaires possibles Diagnostic des déplacements et réflexion sur l'intégration des déplacements « doux » (piétons, cyclistes)	Urbaniste (AGENCE UH)	Intégration des principes de l'habitat « bioclimatique » au sein du document d'urbanisme, et notamment au travers des OAP ou au travers d'un règlement qui lève tout obstacle à la poursuite de ce type de programme. Absence de mesures réglementaires susceptibles d'entraver les économies d'énergie ou l'emploi de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Préconisation sur le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable dans une orientation thématique. Intégration des déplacements « doux » (piétons et cyclistes) au sein de chaque opération future (OAP) + privilégier l'aménagement de terrains proches des équipements facilitant les déplacements doux (choix des zones de développement résidentiel dans le bourg et volonté de relancer le projet de requalification de la traverse de bourg)
Consommation d'espaces	Modération de la consommation d'espaces	Étude rétrospective de la consommation des sols Analyse des capacités de densification Élaboration d'un scénario compatible avec les enjeux du SCoT	Urbaniste (AGENCE UH)	Étude de densification et du potentiel de résorption de la vacance établie à la parcelle conduisant à libérer un potentiel de 20 logements. Maîtrise de l'urbanisation avec une ouverture progressive des secteurs AU. Modération de la consommation puisque d'ici 2035-2036 le PLU contiendra la consommation d'ENAF à 1.6ha seulement (résidentiel, équipement et économie compris). Limitation des surfaces mobilisées qui se traduit par une réduction des zones AU par 10, par rapport au précédent document d'urbanisme . (passage de 20.2 ha dans l'ancien PLU à 1.2ha dans le présent document) ,

Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation du PLU

Lorsque l'évaluation environnementale du projet de PLU a établi une présomption d'incidence de ce dernier sur l'environnement, ont été proposées des mesures visant, dans un ordre chronologique :

- A **É**viter les effets engendrant l'incidence sur l'environnement (ex : suppression d'une zone à urbaniser pressentie pour l'accueil d'activités à la source d'une pollution identifiée, classement en zone N...);
- A **R**éduire les effets engendrant l'incidence si leur suppression est impossible (ex : réduction de la surface de zones à urbaniser, éloignement des zones à urbaniser, protection des haies...);
- A **C**ompenser les effets sur l'environnement afin de garantir la compatibilité du projet avec la préservation de l'environnement (ex : restauration de milieux naturels lorsqu'une zone à urbaniser prévoit l'artificialisation d'un habitat naturel, plantations nouvelles...).

Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction, et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Effet fonctionnel lié à un surcroît d'écoulement des eaux pluviales généré par l'imperméabilisation des sols	- E : lutter contre l'étalement urbain, miser sur le réinvestissement du bâti existant c'est à dire des logements vacants et des changements de destination - E : préserver les espaces naturels jouant un rôle de régulation des eaux pluviales en les classant en zone N « naturelle et forestière » comme la font de Jau - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées dans le bourg avec le classement en zone Naturelle du parc boisé de l'ancien château et le repérage des jardins s au sein de la zone Urbanisée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - R : protéger les haies qui drainent les eaux, via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme - E : réduire les surfaces de voirie imperméables - E : imposer dans le règlement le maintien d'un minimum d'espaces de pleine terre - E : orienter vers une gestion intégrée (à ciel ouvert) dans les futures opérations d'ensemble (Zone AU)
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Effet d'emprise sur certains milieux favorables à la biodiversité ou de gêne sur certaines espèces protégées	- E : classer en zone N tous les éléments de la trame verte et bleue locale s'agissant principalement des milieux humides associés à la Font de Jau, des surfaces de boisements qui ceinture la ville haute - E : protéger l'ensemble des espaces contribuant au développement de la biodiversité au sein du bourg comme les haies jouant le rôle d'écrin, les parcs et jardins, les mares, jouant le rôle de réservoirs, les arbres isolés jouant le rôle de niche écologique via l'inventaire au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme. Le PLU recense ainsi plus de 8 km de haies - E : Maintenir en zone Naturelle les falaises de la rue basse du château - E : protéger les arbres à cavité - E : préserver les zones humides de l'urbanisation en les classant en zone non constructible, A et N (secteurs pré-localisés et inventaire en cours sur le bassin du Né) + trame zone humide et prescriptions dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - C : imposer au travers des OAP et du règlement la réalisation d'espaces verts à vocation d'agrément, de « nature » en ville avec des essences adaptées au climat et substrat local (OAP thématique relative aux plantation) et prévoir des espaces de gestion hydraulique au sein de chaque opération d'aménagement afin de compenser l'artificialisation des sols (OAP thématique relative à la gestion des eaux) - E : Imposer de nouvelles plantations (OAP, règlement graphique) et de nouvelles plantations en vue de renforcer la trame bocagère

Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine urbain	- Effet structurel, incidence visuelle sur l'appréhension des paysages de la commune - Effet structurel sur la perception du bourg (cœur et entrée de bourg)	- E : mettre fin à l'étalement linéaire des constructions aux entrées du bourg via un zonage U qui ceinture les dernières constructions d'habitations et économiques - E : protéger les cônes de vue identitaires notamment ceux en direction de la ville haute avec ses repères, la villa (ancien château) et le clocher de l'église via le classement en secteur Ap des coteaux, et des abords dégagés des routes départementales - E : choisir des zones à urbaniser dans l'enveloppe urbaine en dehors des sites sensibles sur le plan paysager - R : protéger les haies via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme - R : par le biais du règlement et des OAP et du zonage assurer l'insertion paysagère des futures constructions et la cohérence des aménagements en recherchant une harmonie - R : limiter la taille des constructions en frange urbaine et dans les hameaux pour ne pas perturber les perspectives lointaines - R : constituer de nouvelles trames végétales en frange et à l'intérieur des sites de projet en vue de favoriser leur bonne intégration aux paysages de la commune - R : préserver les parcs et jardins à la périphérie des zones urbanisées (zone N entre les espaces résidentiels et la zone agricole et secteur Ne autour des équipements)
Ressources et énergies - Sol - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	- Effet induit d'artificialisation de surfaces agricoles - Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre - Effet induit sur le risque de pollutions des eaux	- R : réduire les surfaces potentiellement artificialisable au projet d'aménagements plus économes en espace = retrait du secteur 1AUyv, au profit d'une extension de bâtiments existants en Uyv. Le tout n'engendrerait une consommation d'espace agricole que de 500m² contre 4000m². - E : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en aval des projets d'aménagement par l'intermédiaire des dispositions du règlement du PLU et des OAP - R : favoriser l'aménagement d'un habitat économe en énergie par le biais du règlement et des OAP (densité, mitoyenneté...) - E : privilégier l'aménagement des secteurs raccordables immédiatement au réseau d'assainissement collectif - à priori 100% des futurs logements seront raccordables au réseau d'assainissement collectif, la STEP du bourg présentant encore une capacité résiduelle importante
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques - Pollutions et nuisances	- Effet induit sur le cadre de vie	- E : retirer les zones de développement résidentiel (U et AU) des terrains les plus impactés par les nuisances sonores issues des infrastructures de transports routières qui traversent le territoire (routes départementales) - E : Maintenir en zone Naturelle les falaises de la rue basse du château
Enjeux socio-économiques et urbains - Activités économiques - Fonctions urbaines - Transports, mobilité	- Effet sur les activités agricoles, se traduisant par la disparition de surfaces cultivées au profit de l'urbanisation - Effet induit sur l'accroissement des déplacements domicile-travail	- E : choisir des zones de développement au plus près des équipements et des services - E : promouvoir les déplacements doux à l'échelle du bourg (aire de proximité) via le maintien des chemins existants dans le bourg et au delà pour relier les autres bourgs comme celui de Saint-Eugène ou d'Arthenac - R : réduire l'étalement au profit d'un réinvestissement de l'enveloppe urbaine / modérer la consommation d'espace NAF à moins de 1.3ha pour le développement résidentiel en permettant le réinvestissement du bâti et la résorption de la vacance - R : améliorer et développer les circulations douces à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement et d'opération d'habitat groupé dans le cadre des OAP

L'évaluation menée à l'occasion du PLU permet de conclure que le projet communal ne porte pas atteinte de manière significative aux habitats et espèces d'intérêt communautaire en potentiel interaction avec lui (vallée du Né à distance de plus de 2 kilomètres). Plus largement, le projet n'a pas d'incidence significative sur l'environnement. Les inventaires naturalistes conduits par le bureau d'études les SNATS pendant la procédure de révision dans le cadre de l'évaluation ont bien permis d'évaluer la sensibilité du bourg où se concentrent les projets d'urbanisation. Or l'aménagement des sites retenus ne présente pas de risque d'incidence significative dès lors qu'ils ne s'inscrivent pas dans un environnement protégé, ne présentent pas d'habitat ni d'espèce d'intérêt patrimonial supérieur et que le PLU vient protéger la biodiversité locale à savoir les boqueteaux, bosquets, parcs et les haies en présence ainsi que le milieu «bocagen» de la Fond de Jau qu'il épargne de tout effet de grignotage notamment.

Le projet au regard des surfaces urbanisées se montre beaucoup plus vertueux que l'ancien PLU divisant par 10 les surfaces ouvertes à l'urbanisation (zone AU) et réduisant les zones U pour lutter contre l'étalement de l'urbanisation.

Il convient de souligner que le précédent PLU était très lâche avec de larges réserves. Or le présent projet a donné lieu à une véritable hiérarchisation urbaine et a bien intégré les objectifs de réduction de consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation. En effet, le projet a pris en compte les capacités de densification ainsi que la résorption de la vacance et les changement de destinations qui couvrent plus de 70% des besoins en logement de la commune.

Il mise sur l'optimisation des espaces déjà artificialisés pour l'habitat tout comme pour l'économie. En effet, la commune présente des entreprises auxquelles il a également été demandé des efforts en termes d'optimisation de l'espace.

Le PLU réduira donc son effet d'emprise et d'artificialisation des sols au regard du précédent document d'urbanisme en vigueur sur la commune. Le PLU porte aussi plus d'attention à la lutte contre l'imperméabilisation des sols, réduisant les zones d'étalement certes et imposant dans tous les projets de futures constructions de conserver des espaces de pleine terre.

Par ailleurs, les objectifs d'urbanisation poursuivis par le PLU s'inscrivent dans le cadre de prévisions de développement démographique adaptées au territoire, en appui sur les orientations du SCoT de la Haute-Saintonge, en rappelant qu'au sein de l'armature urbaine Archiac n'est pas une commune rurale comme les autres mais bien un pôle relais dont le dynamisme et la vitalité sont essentiels à l'espace de vie de Jonzac.

Les initiatives de la municipalité avec le programme «petites villes de demain», la taxe sur les logements vacants... démontrent que les élus ont pris conscience des enjeux en présence et empruntent une voie vertueuse tentant de concilier les objectifs du législateur et le maintien de la vitalité de leur commune.