

Commune de

ARCHIAC

Plan Local d'Urbanisme

**Révision allégée n°1 du PLU en application de l'article
L. 153-34 du Code de l'Urbanisme ;
extension du secteur Ux en entrée Nord-Ouest de l'agglomération
(Tonnellerie Allary – Route de Cognac)**

RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier approuvé le 7 mars 2023

	Prescription	Projet arrêté	Projet approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Elaboration par révision du POS	Le 03.12.2002	Le 11.01.2005	Le 13.09.2005
Modification n°1	Le 05.05.2009		
Modification n°2	Le 07.05.2013		Le 01.10.2013
Révision allégée n°1	Le 13 04 2022	Le 05.10.2022	Le 07.03.2023

Vu pour être annexé à la décision municipale.

En date de ce jour : le 7 mars 2023

Le Maire : Maurice GONZALEZ

Mairie d'ARCHIAC

Place de la mairie
17520 ARCHIAC
05 46 49 10 82
accueil@archiac.fr



Bureau d'étude :

BE PERNET
16, rue Louis Aragon
17000 LA ROCHELLE
05 46 45 43 44

Révision allégée n°1 du PLU en application de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme portant sur l'extension du secteur Ux du PLU en entrée Nord-Ouest de l'agglomération (Tonnellerie Allary – Route de Cognac)

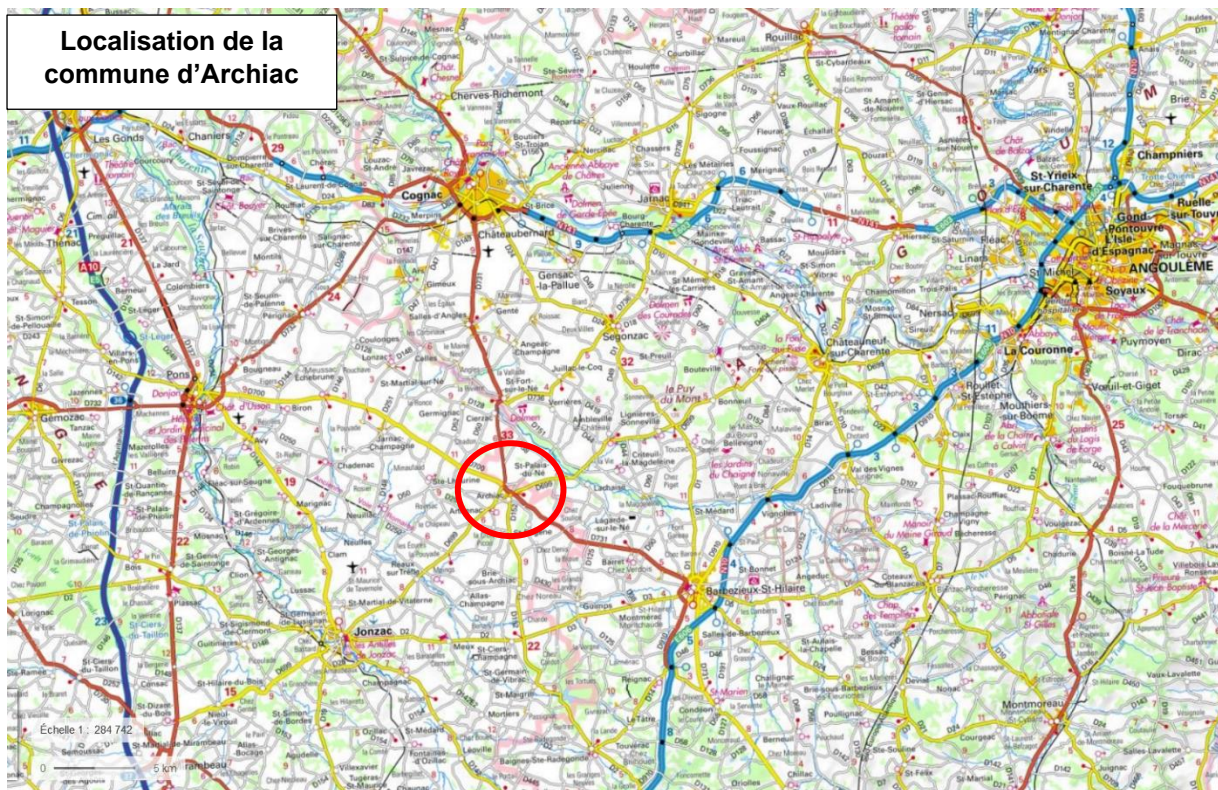
Sommaire :

1. Objet de la révision allégée et localisation du secteur concerné	p. 3
2. Cadre juridique ; compatibilité avec le PADD du PLU et le SCOT de la Haute Saintonge, procédure au « cas par cas »	p. 4
2.1. Compatibilité avec la procédure de révision dite « allégée » au sens de de l'article L.153-34 du CU	p. 4
2.2. Compatibilité avec les orientations du PADD du PLU	p. 5
2.3. Compatibilité avec le SCOT de Communauté de Communes de la Haute Saintonge	p. 6
2.4. La procédure d'évaluation environnementale dite au « cas par cas »	p. 8
3. Etat initial de l'environnement, justification et évaluation environnementale du projet d'extension de la zone Ux	p. 11
4. Adaptation du règlement graphique du PLU sur le secteur Ux et bilan des surfaces	p. 14
5. Adaptation du règlement écrit du PLU concernant les articles Ux7 et Ux13	p. 16
5.1. Modification de l'article 7 de la zone Ux concernant Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p. 16
5.2. Modification de l'article 13 de la zone Ux concernant les haies à planter en limite de secteur figurant sur le plan de zonage	p. 16
5.3. Rappel de l'article 10 de la zone Ux concernant la hauteur maximale des constructions	p. 17
6. Synthèse et conclusion sur les incidences environnementales potentielles	p. 18

1. Objet de la révision allégée et localisation du secteur concerné

La commune d'Archiac est située en partie Sud de la Charente-Maritime en limite du Département de la Charente. La commune est située en **plein cœur du vignoble de Cognac dans le terroir viticole de la Petite Champagne**.

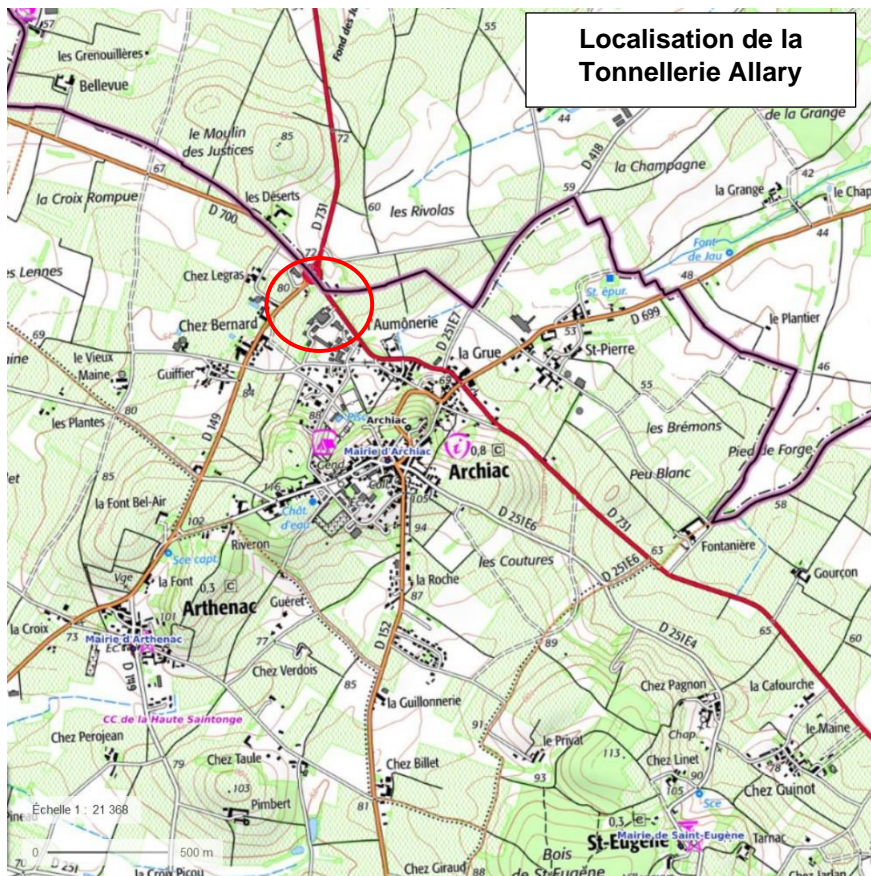
Son activité est principalement ciblée sur l'activité viticole et ses dérivés (production d'eau de vie de Cognac, entreprises agricoles).



La commune abrite notamment la **Tonnellerie artisanale Allary** fondée en 1953. Située en entrée Nord-Ouest de l'agglomération du bourg d'Archiac en bordure de la RD 731 (route de Cognac). L'activité a besoin d'étendre son site de stockage et de séchage.

Le site d'activité existant est classé en **zone Ux du PLU actuel** (zone Ux « zones d'activités équipées »).

Une révision « allégée » n°1 en application de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme est donc engagée par la commune afin de permettre une extension mesurée de la zone Ux sur un secteur inconstructible Ap (secteur Ap « secteur de protection du paysage »).



2. Cadre juridique ; compatibilité avec le PADD du PLU et le SCOT de la Haute Saintonge, procédure au « cas par cas »

2.1. Compatibilité avec la procédure de révision dite « allégée » au sens de de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme

La procédure de révision dite « allégée » est menée en application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme puisque la procédure « **a uniquement pour objet de réduire une zone agricole** » qui reste compatible avec les orientations du PADD.

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

2.2. Compatibilité avec les orientations du PADD du PLU

- **La présente révision allégée répond à l'objectif 4 du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLU concernant le maintien et le développement des activités situées sur la commune, et notamment celles liées au secteur agricole.**

Extrait du PADD du PLU d'Archiac :

Objectif 4 : Développer l'activité économique de la commune par le maintien et le développement de l'activité commerciale, artisanale, agricole et touristique.

Commerces et services de proximité

- Permettre l'émergence des projets privés apportant un dynamisme au centre bourg, et notamment ceux s'inscrivant dans la complémentarité de la maison de la vigne et du terroir (restaurant, hébergement...).
- Favoriser le réinvestissement des anciens commerces vacants du centre bourg.

Zones artisanales et commerciales

- Permettre le maintien et l'évolution des activités en place sur la commune (zone d'activité, silo, coopérative, distilleries / zones Ux).

- Permettre l'aménagement d'une petite zone d'activité (zone Ux) à proximité du hameau de St Pierre permettant la délocalisation et l'extension d'une entreprise de la commune, tout en favorisant l'intégration des bâtiments d'activités et en limitant les nuisances pour le voisinage (par un encadrement réglementaire). Permettre un développement à moyen terme de ce secteur d'activité par la délimitation d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activité économique (zone AUx) située en continuité de la zone Ux.

- Envisager à moyen ou long terme la délimitation d'une zone d'activité à usage commercial et artisanal en bordure de la RD 731 en face de l'actuelle zone d'activité de la commune (secteur 1 AUx de réserve foncière).

Activité agricole

- Assurer la préservation des terres viticoles.
- Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles dans les secteurs ne portant atteinte ni aux zones résidentielles existantes, ni aux sites remarquables et aux espaces naturels.

Activité touristique rurale

- Permettre le développement du tourisme rural en favorisant les projets d'accueil, d'hébergement, et de restauration de type chambres et tables d'hôtes, gîtes, activités de loisirs...

- Délimiter un secteur à vocation d'accueil touristique sur le site de l'ancien château d'Archiac en encadrant les règles de construction afin d'assurer une bonne intégration au site.

La protection des secteurs Ap a comme objectif de préserver les vues sur le promontoire du bourg, des grands domaines viticoles et de « contrôler » les abords de la Maison de Vigne. Cette inconstructibilité a notamment comme objectif d'éviter des constructions de bâtiments agricoles isolés qui pourraient miter ces espaces, et appauvrir leur qualité paysagère.

La présente extension ne porte pas atteinte à la qualité paysagère des secteurs Ap, dans le sens où cette extension est de surface modérée, et est réellement contiguë à la zone actuelle sans engendrer d'excroissance créant un mitage de l'urbanisation. La plantation d'une frange paysagère est prévue afin de mieux intégrer la zone d'activités.

➤ **Le projet d'extension de la zone Ux ne porte atteinte à l'objectif n°5 du PADD du PLU.**

Extrait du PADD du PLU d'Archiac :

Objectif 5 : Préserver le patrimoine architectural, bâti, paysager et naturel de la commune

□ *Patrimoine architectural*

- Préserver le bâti ancien et respecter la typologie de l'architecture saintongaise dans les opérations d'extension et de transformation.
- Pour les constructions neuves, promouvoir le respect des grands principes architecturaux de la typologie saintongaise (toiture, enduits, forme générale...) et veiller à la discrétion des abords (clôtures, portails).

□ *Patrimoine bâti remarquable*

Préserver les éléments du patrimoine bâti remarquable et leurs abords (domaines viticoles, maisons de maître...) et mettre en valeur le petit patrimoine rural (puits, ancien moulin, vestiges du château).

□ *Patrimoine naturel*

Préserver les espaces naturels de la commune : vallée de St Pierre et boisements.

Préserver les alignements d'arbres remarquables (en bordure des voies départementales, exceptés ceux posant des problèmes de sécurité), et les arbres d'ornement remarquables.

□ *Patrimoine paysager*

Préserver les sites et points de vue paysagers remarquables de la commune (vue sur le bourg depuis la D 149, vues sur les grands domaines...).

2.3. Compatibilité avec le SCOT de Communauté de Communes de la Haute Saintonge

Le SCOT de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge a été approuvé le **19 février 2020**.

Le **Document d'Orientations et d'Objectifs** expose dans son **objectif 3.1.2** les objectifs de développement d'une « offre foncière et immobilière répondant aux parcours des entreprises et aux attentes des porteurs de projet » (page 46).

Il est notamment indiqué « 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 ;** »

L'agglomération d'Archiac est inscrite par le SCOT en **pôle de proximité**. Une **enveloppe de 7 ha** est attribuée au confortement des projets économiques répondant aux besoins locaux.

➤ **L'extension de la zone Ux sur 3318 m² entre dans cette enveloppe.**

Extraits du DOO du
SCOT page 46 et
suivantes

↘ **Objectif 3.1.2. : Développer une offre foncière et immobilière répondant aux parcours des entreprises et aux attentes des porteurs de projet.**

Afin de répondre aux besoins des entreprises et acteurs du monde économique, la Haute-Saintonge dont les disponibilités foncières sont faibles, développe une offre foncière et immobilière, tout en recherchant une optimisation du foncier économique, en privilégiant notamment la densification et la requalification des espaces économiques existants.

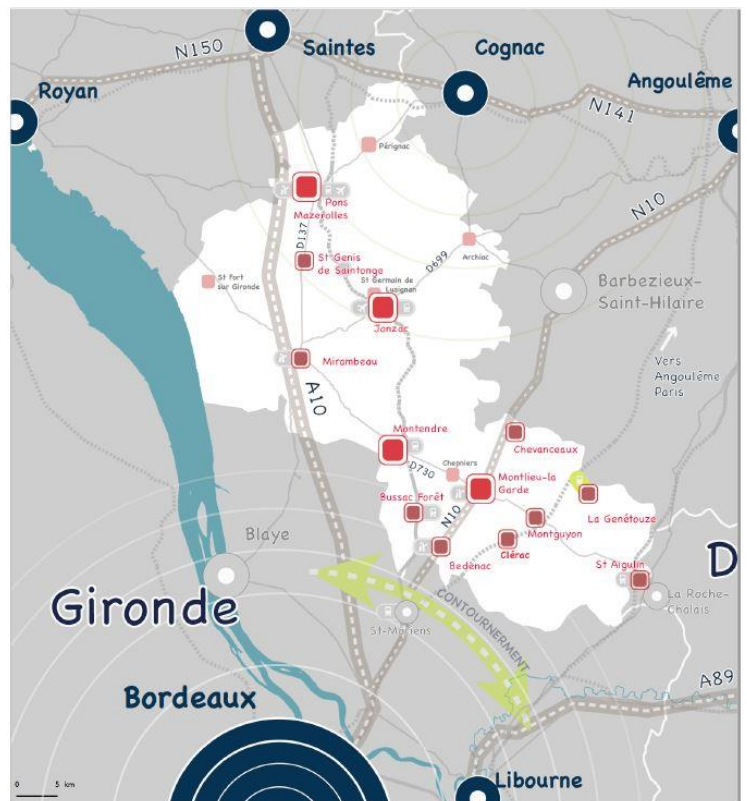
Extraits du DOO du SCOT page 46 et suivantes

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 ;

Renforcer l'armature économique pour une irrigation économique du territoire :

- Pôle stratégique
 - Pôle d'irrigation
 - Pôle de proximité
- A10 Maillage routier
TGV Maillage ferroviaire
Projets :
 - Contournement de la métropole
 - Gare du Neuvicq



Armature économique	Programmation économique	Enjeux et objectifs d'aménagement	
Pôle stratégique Jonzac / St Germain de Lusignan Pons-Mazerolles Montendre Montlieu-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'aérodrome de Jonzac	
Pôle d'irrigation Saint Aigulin Bussac Forêt Chevanceaux Clérac La Génétouze / Le Fouilloux Mirambeau Montguyon /St Martin d'Ary Saint Genis 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'entreprises (pépinières, hôtels, coworking...)	55
	25	Offrir une nouvelle offre économique au Sud en créant un nouvel espace économique qui capitalise sur la proximité des échangeurs routiers du Jarcullet et de Pierre Brune, et optimise la voie de fret Clérac/St Martiens	
	10	Pôle Mécanique - Pôle de la Génétouze (et le Fouilloux)	
Pôle de proximité Archiac Chepniers Jamac 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
Environ 162 ha de besoins fonciers identifiés en extension du tissu urbain actuel			162

2.4. La procédure d'évaluation environnementale dite au « cas par cas »

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est régie par les articles L.104-1 à L.104-5 et R.104-1 et 2 et R.104-8 et 9 du Code de l'Urbanisme.

Cette démarche vise à permettre la prise en compte simultanée des enjeux de développement durable et de gouvernance à travers un double objectif : aider à la définition d'un meilleur plan au regard de l'environnement d'une part, améliorer la transparence du processus décisionnel d'autre part.

La commune d'ARCHIAC n'est pas directement concernée par un site Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont relativement éloignés de la commune et du site d'extension.

La commune n'a pas de projet de développement spécifique susceptible de porter atteinte à l'environnement.

La révision allégée ne change pas (de fait) les orientations du PADD.

- **Conformément au décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 reporté à l'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme, la révision allégée doit faire l'objet d'un examen au « cas par cas » afin de définir s'il est nécessaire de réaliser une étude d'évaluation environnementale.**

Article R104-11

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

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

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

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

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

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

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

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

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

Localisation du site par rapport aux Zones Natura 2000 les proches :

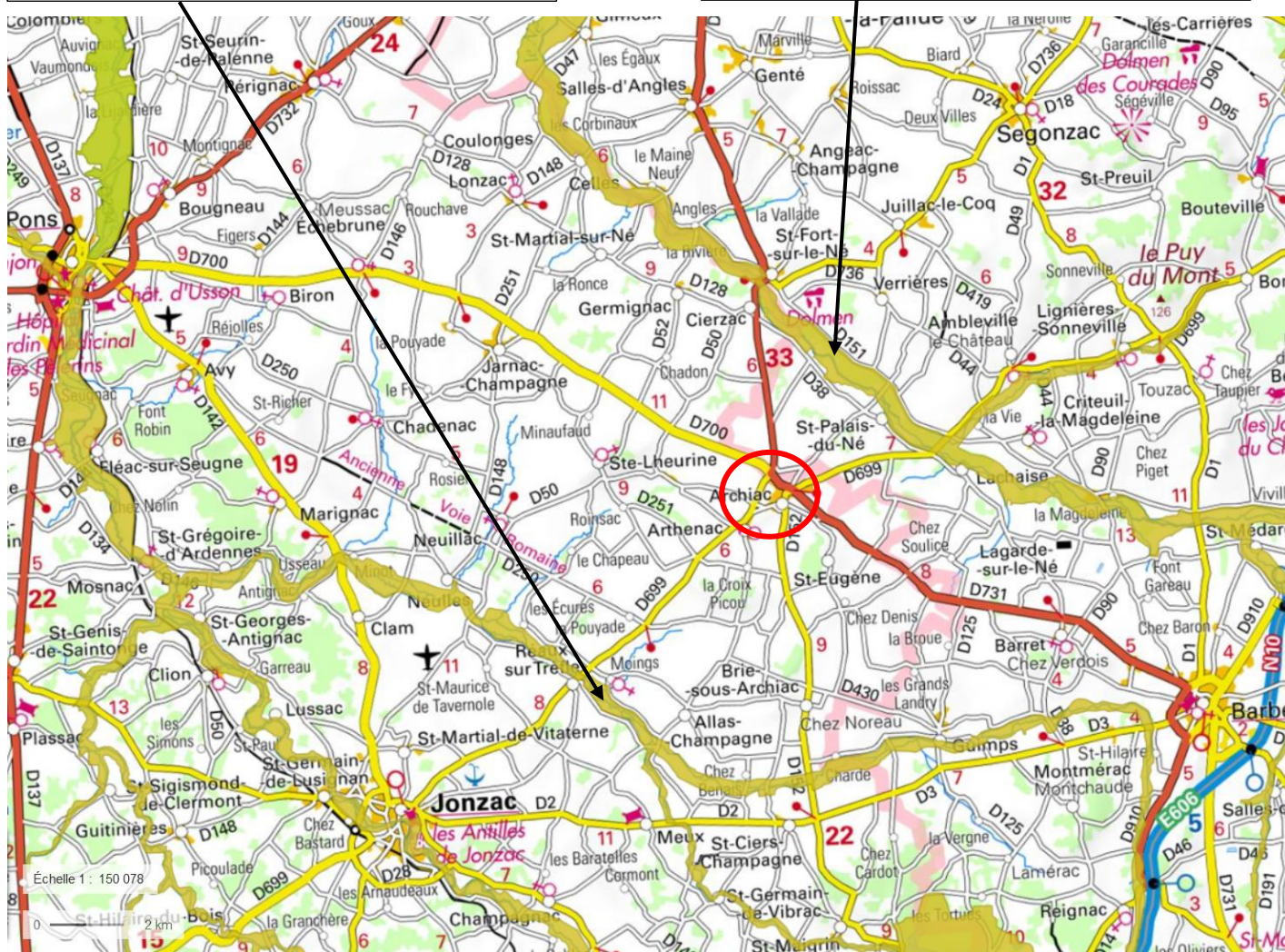
Le site de la zone d'activité est situé à :

- 3,6 km au Sud-Ouest du Site Natura 2000 ; FR5400417 - Vallée du Né et ses principaux affluents
 - 7,3 km au Nord-Est du Site Natura 2000 ; FR 5402008 - Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents.
- **Le site n'est pas directement connecté à un site Natura 2000. Il n'est pas connecté à un espace naturel lui-même connecté à ces Sites Natura 2000.**

Type	Numéro	Intitulé	Superficie (ha)	Date de l'arrêté portant désignation du site	Document d'objectifs
ZSC	FR 5400417	Vallée du Né et ses principaux affluents	4 630 ha	22/08/2006	
ZSC	FR 5402008	Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents	4 342 ha	27/05/2009	Validé Novembre 2013

Site Natura 2000 ; FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents » situé à 7,3 km de la zone Ux

Site Natura 2000 ; FR5400417 « Vallée du Né et ses principaux affluents » situé à 3,6 km de la zone Ux



Description du site Natura 2000 ; FR5400417 - Vallée du Né et ses principaux affluents

Vaste ensemble alluvial s'étirant sur plus de 50 kilomètres et comprenant le réseau formé par la vallée du Né lui-même, ainsi que plusieurs petits affluents secondaires.

Vulnérabilité : Altération de la qualité des eaux, changement d'affectation des prairies naturelles humides, extension de la céréaliculture, diminution de débit critique pendant la période estivale.

Dans son cours inférieur, rivière mésotrophe à nombreux bras, bordée d'une végétation ligneuse bien développée et variée (ripisylve, forêts alluviales, dont aulnaies-frênaies, peupleraies...) dans un paysage bocager à impact humain relativement faible ; prairies naturelles humides de grande richesse biologique. Dans son cours moyen, le Né traverse un paysage d'openfield, principalement voué à l'agriculture intensive.

Présence traditionnelle du Vison d'Europe depuis plus de 50 ans. Récemment, plusieurs captures accidentelles dans les pièges à ragondins.

Description du site Natura 2000 ; FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »

Vaste complexe alluvial du bassin amont de la rivière Seugne, incluant le chevelu de ses principaux affluents comme le Médoc, le Trèfle, le Tâtre, la Rochette, la Maine et le Tort, ainsi que l'étang d'Allas.

L'intérêt majeur du site réside dans la présence d'une population de Vison d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale. Il s'agit pour l'essentiel de cours d'eau mésotrophes associant des milieux variés : cours d'eau lent à nombreux méandres et ramifications isolant des îlots boisés ; rivière à courant rapide et eaux bien oxygénés ; boisements hygrophiles linéaires ou en bosquet ; peuplements riverains de grands héliophytes ; prairies méso-hygrophiles inondables ; cultures.

L'étang d'Allas est un des plus grands lacs artificiels de Charente-Maritime. Il se situe en tête de bassin de la Maine, dans un vallon boisé remarquable et peu altéré. Plusieurs espèces et habitats d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes) fréquentent la zone. C'est par exemple le cas de la loutre, du Grand Rhinolophe, de deux espèces de poissons (Lamproie de Planer, Chabot) ainsi que 4 espèces d'insectes particulièrement menacés à l'échelle européenne (Fadet des laïches, Lucane cerf-volant, Agrion de mercure, Cordulie à corps fin).

Autres caractéristiques du site :

Vaste complexe alluvial du bassin amont de la rivière Seugne, incluant le chevelu de ses principaux affluents.

Qualité et importance :

Rivières mésotrophes à nombreux bras, délimitant des îles peu accessibles à l'homme, bordées de forêts alluviales bien développées, à structure hétérogène, où l'impact humain est négligeable. Un des plus importants sites pour **le Vison d'Europe** dans la région : présence continue depuis plus de cinquante ans, une vingtaine de mentions au cours de ces deux dernières années.

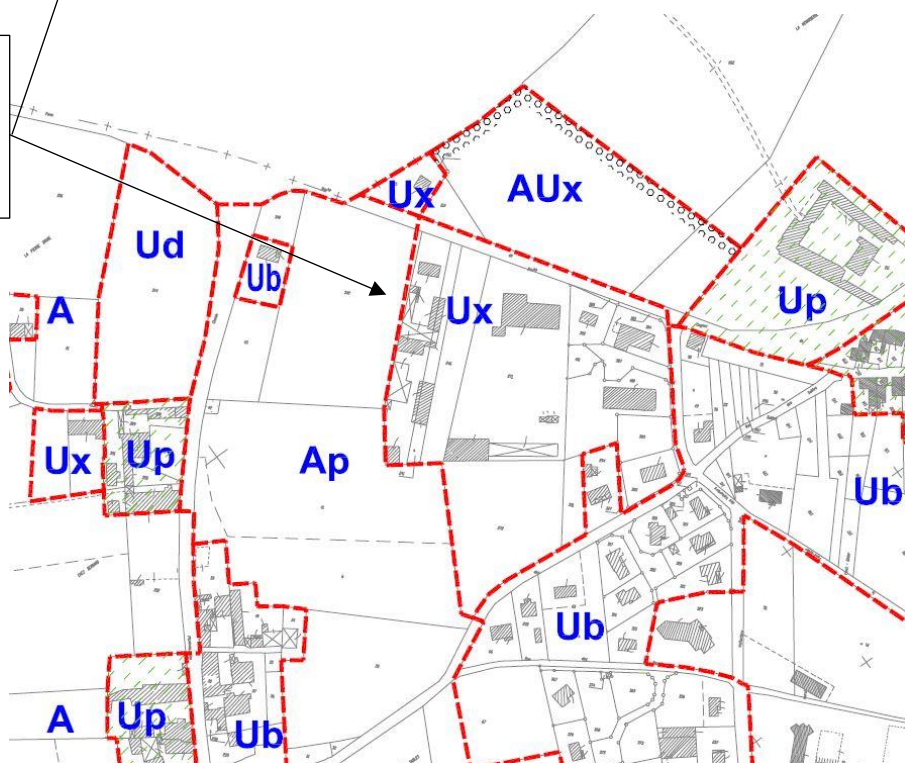
Vulnérabilité :

Intensification agricole, transformation des prairies naturelles humides, transformation des prairies naturelles en peupleraies, arasement de la végétation rivulaire, diminution critique du débit en période estivale.

3. Etat initial de l'environnement, justification et évaluation environnementale du projet d'extension de la zone Ux



Extension de la zone Ux sur une surface de 3318 m² sur les parcelles AB 403 et 406 sur une zone Ap du PLU.



La tonnellerie Allary et son projet d'extension :

La tonnellerie artisanale Allary a été fondée en 1953 et reste une entreprise familiale.

Dans les années 60, la tonnellerie travaillait essentiellement pour la région cognaçaise en fournissant les producteurs de Cognac en fûts et tonneaux.

Depuis le début des années 90, elle a mis en place une stratégie de diversification en développant des barriques, des foudres et des cuves tronconiques destinées à l'élaboration du vin.

La tonnellerie Allary emploie une trentaine de personnes et exporte dans plus de 30 pays sur 5 continents.

Elle utilise uniquement du chêne de première qualité provenant essentiellement des forêts françaises gérées par l'ONF.

L'entreprise connaît une activité en croissance, notamment liée au marché porteur de l'eau de vie de Cognac.

La forte inflation qui s'exerce actuellement sur le bois représente cependant une forte contrainte économique.

Le site d'activité comprend des bureaux, des ateliers de confection et d'importantes surfaces en plein air de stockage et de séchage des merrains (lattes de bois servant à la confection des tonneaux) qui sont stockés par lots sur des palettes pendant plusieurs mois.

Le site de l'entreprise est actuellement très dense et entièrement rempli, ce qui nécessite d'étendre les espaces de stockage des merrains.

L'entreprise a pu faire l'acquisition de deux parcelles attenantes au site (AB 403 et 406) afin d'étendre ses surfaces de stockage.

- Dans un premier temps, il est prévu un empiérement du site en vue du stockage des palettes de merrains.
- Compte tenu de la valeur croissante des matières stockées sur le site, l'entreprise a la nécessité de le sécuriser notamment par l'édification d'une clôture grillagée.
- Une haie bocagère sera plantée en bordure du grillage afin de permettre une meilleure intégration du site.
- D'ici 1 à 2 ans il sera envisagé l'extension des ateliers situés en limite du site actuel.

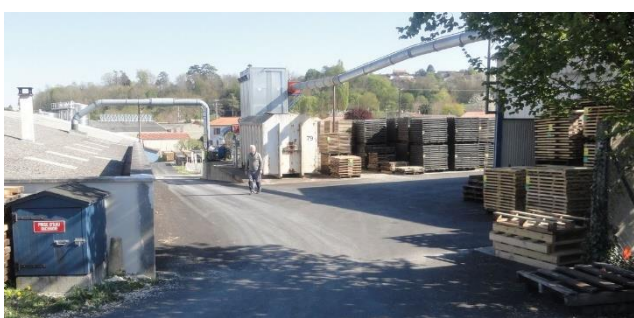
Les circulations seront internes au site actuel et pourront également être desservies depuis un accès direct sur la RD 731 (accès existant à la parcelle située en partie agglomérée).

L'entreprise se confortera aux prescriptions du Département pour l'éventuelle desserte directe de la parcelle 403.

Etat initial de l'environnement :

Le site actuel :

Le site se compose de bureau, de salles de réunion, d'ateliers de fabrication et d'importantes surfaces de séchage et stockage des merrains. Le site est actuellement très dense et contraint (voir photos ci-dessous).



Le site d'extension et son intégration au paysage :

Le site d'extension correspond à une petite bande en jachère située entre l'entreprise et une parcelle en vigne. **Aucune plantation d'arbre n'y est présente, ni aucune trace de zone humide.**

Les terrains sont quasiment plats et se situent en contre bas des parcelles en vigne en légère pente. Cet effet de pente permet une meilleure intégration du site depuis l'entrée de bourg Nord (depuis le rond-point).

Les ateliers sont de hauteur limitée et forment un front bâti assez dense en limite du site.

- **La plantation d'une haie bocagère, même basse, permettra d'atténuer cet effet de front bâti.**
- **La plantation de la haie permettra également de tamponner le ruissellement des eaux de pluie en provenance de la parcelle en vigne, en cas de forts abats d'eau.**



Vue d'ensemble sur les bureaux et la parcelle 403 depuis la zone d'activités située en face de l'entreprise.



Vue d'ensemble sur la partie Nord du site depuis la RD 711. La maison intégrée au site d'activité comprend de grands conifères et une haie qui permettent d'intégrer les ateliers.



Vue d'ensemble sur le site d'extension depuis la RD 711.

Le terrain, relativement étroit (23 m), s'inscrit dans la continuité du site existant sans créer d'excroissance portant impact au paysage.



La vigne, en légère pente, permet d'intégrer le site d'activité situé en contre-bas. La vue sur le promontoire du bourg ne sera pas affectée compte tenu de la hauteur limitée des ateliers (projets d'extension d'ici 1 ou 2 ans).

L'activité agricole sur les parcelles 403 et 406 :

Les deux parcelles représentent une surface limitée de 3318 m² qui correspond à une jachère agricole, difficile à exploiter compte tenu de sa localisation et de sa configuration.

Les acquisitions par la Tonnellerie Allary sont en cours auprès de l'exploitant agricole (SCEA Bodard), viticulteur sur la commune d'Archiac qui compte une centaine d'hectares de vignes.

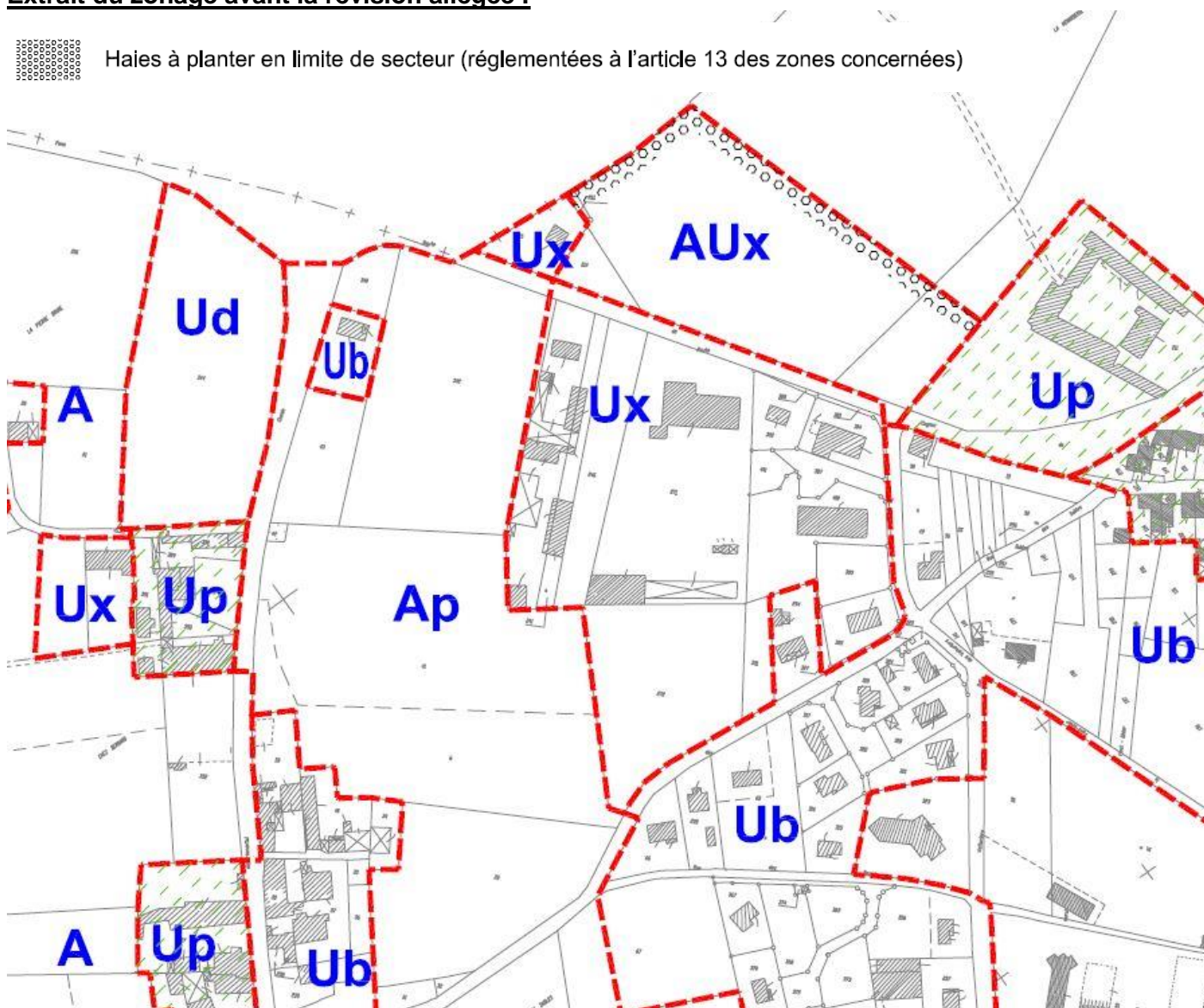
- La réduction de cette petite emprise de jachère ne porte donc pas atteinte à la pérennité de l'exploitation agricole anciennement propriétaire.

4. Adaptation du règlement graphique du PLU sur le secteur Ux et bilan des surfaces

La zone Ux de Chez Bernard Route de Cognac a une surface initiale de 4,46 ha.

La zone Ux a comme intitulé « zones d'activités équipées ».

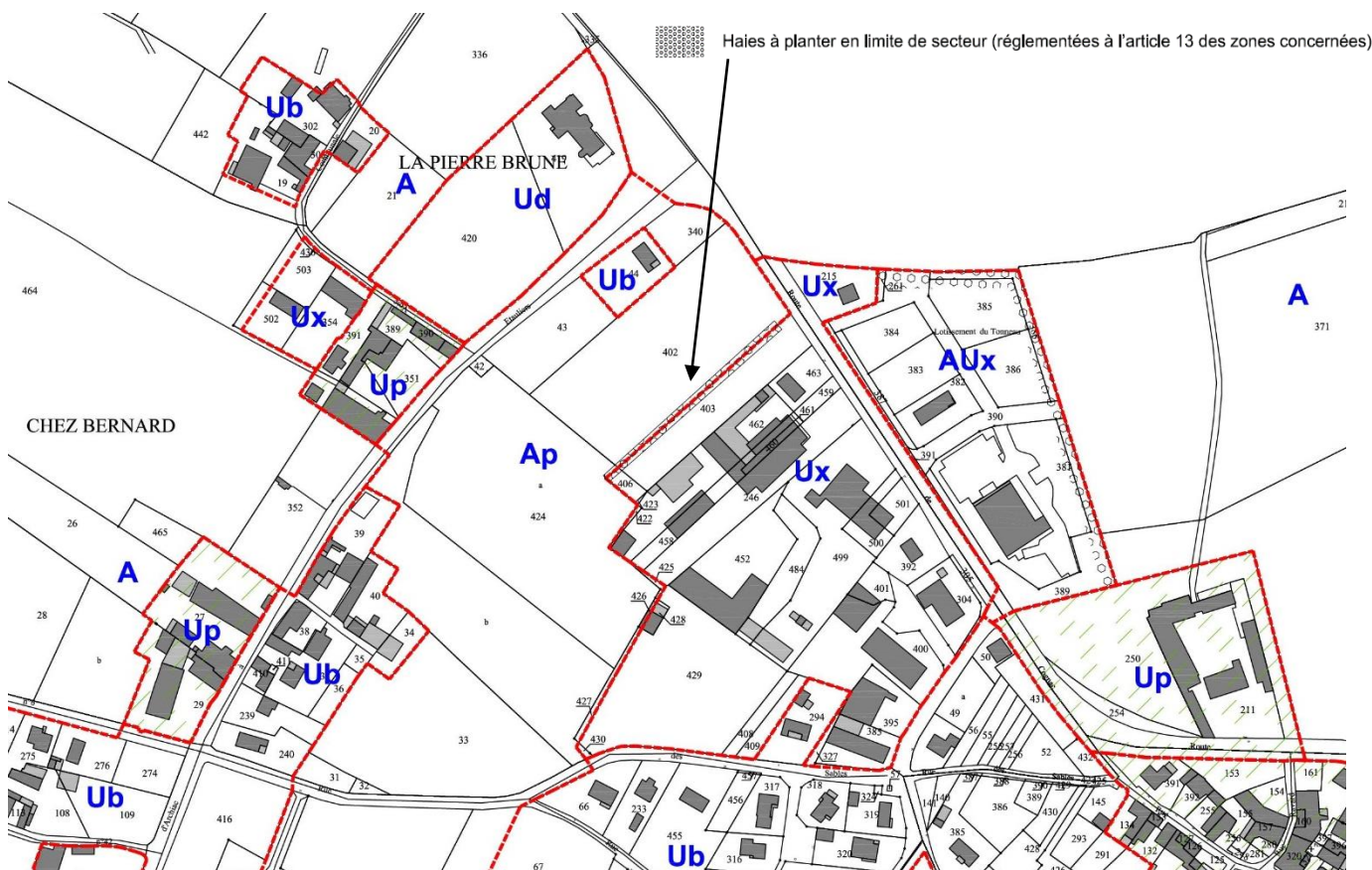
Extrait du zonage avant la révision allégée :



Extrait du zonage après révision allégée du PLU (voir extrait de zonage au 1/2000ème) :

L'extension de la zone Ux porte sur une surface de 3318 m² située sur les parcelles AB 404 et 406 au Nord de la zone Ux.

- La zone Ux de Chez Bernard Route de Cognac après révision a une surface de 4,79 ha.
- Le zonage mentionne une « haie à planter en limite de secteur » sur la limite Nord de la zone Ux donnant sur le secteur Ap / voir application à l'article 13 du règlement de la zone Ux (extrait ci-après).



Zonage modifié et photo aérienne :



5. Adaptation du règlement écrit du PLU concernant les articles Ux7 et Ux13

5.1. Modification de l'article 7 de la zone Ux concernant Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement initial du PLU prévoit une distance minimale de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives.

- **La révision allégée du PLU assouplit cette distance à 3 m afin de tenir compte de l'étroitesse de la parcelle et de faciliter sa constructibilité. Un retrait de 3 m permettra la plantation de la haie.**
- **Cette règle s'appliquera à l'ensemble des zones Ux.**

Rédaction avant modification :

Article Ux 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de **5 mètres**.

- Dans le cas de silo de stockage de céréales soumis à déclaration au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, la distance d'isolement par rapport aux limites de propriété est au moins égale à une fois la hauteur du silo sans pouvoir être inférieure à 10 mètres pour les silos plats et à 25 mètres pour les autres types de stockage et leurs tours d'élévation.

Rédaction après modification :

En jaune : modification du règlement

Article Ux 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de **3 mètres**.

- Dans le cas de silo de stockage de céréales soumis à déclaration au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, la distance d'isolement par rapport aux limites de propriété est au moins égale à une fois la hauteur du silo sans pouvoir être inférieure à 10 mètres pour les silos plats et à 25 mètres pour les autres types de stockage et leurs tours d'élévation.

5.2. Modification de l'article 13 de la zone Ux concernant les haies à planter en limite de secteur figurant sur le plan de zonage

Afin de tenir compte de l'étroitesse de la parcelle, la révision allégée du PLU prévoit un assouplissement de l'article 13 du règlement de la zone Ux.

- **Le règlement précise, dans sa nouvelle rédaction, que la haie mentionnée sur le plan de zonage n'est pas imposée au droit des parties bâties implantées en limite séparative.**
- **La construction pourra donc s'implanter en limite séparative ou en retrait avec obligation de plantation de la haie.**
- **Les parties non bâties devront être plantées.**

Rédaction avant modification :

Article Ux 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 13 :

- La plantation de haies est fortement recommandée en limite de terrains afin d'intégrer les bâtiments d'activités, notamment dans les secteurs ouverts ou ruraux.

- Ces haies sont imposées lorsqu'elles figurent au plan de zonage (haies à planter en limite de secteur). Elles seront formées d'essences locales et / ou diversifiées. Le thuya, le cyprès et le lauriers cerise sont interdits.

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.

- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Espaces libres / plantations / voir essences recommandées en annexe 13 :

- Les espaces libres doivent, sauf incompatibilité technique ou pour cause de sécurité, comporter un minimum de plantations sous forme d'arbres isolés ou bouquets d'arbres (essences forestières locales : chênes, châtaigniers, pins, érables, frênes, charmes, noisetiers, sureaux...).
- *Le maintien et le développement des surfaces engazonnées sont recommandés en vue notamment d'améliorer la rétention des eaux de ruissellement.*

Rédaction après modification :

En jaune : modification du règlement

Article Ux 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 13 :

- *La plantation de haies est fortement recommandée en limite de terrains afin d'intégrer les bâtiments d'activités, notamment dans les secteurs ouverts ou ruraux.*
- Ces haies sont imposées lorsqu'elles figurent au plan de zonage (haies à planter en limite de secteur). Elles seront formées d'essences locales et / ou diversifiées. Le thuya, le cyprès et le lauriers cerise sont interdits. **Ces haies ne sont pas imposées au droit des parties bâties implantées en limite séparative.**
- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Espaces libres / plantations / voir essences recommandées en annexe 13 :

- Les espaces libres doivent, sauf incompatibilité technique ou pour cause de sécurité, comporter un minimum de plantations sous forme d'arbres isolés ou bouquets d'arbres (essences forestières locales : chênes, châtaigniers, pins, érables, frênes, charmes, noisetiers, sureaux...).
- *Le maintien et le développement des surfaces engazonnées sont recommandés en vue notamment d'améliorer la rétention des eaux de ruissellement.*

5.3. Rappel de l'article 10 de la zone Ux concernant la hauteur maximale des constructions

Le règlement du PLU limite la hauteur des bâtiments à 8 mètres au faîtage ce qui permet de limiter l'impact visuel des potentielles constructions dans le secteur étendu.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.

En milieu naturel, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.

Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

- La hauteur des constructions neuves ne pourra excéder 8 mètres de haut au faîtage, excepté pour les appendices techniques (silos...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.
- Des hauteurs plus hautes pourront être acceptées si les motifs invoqués sont d'ordre technique en fonction de l'activité envisagée.

6. Synthèse et conclusion sur les incidences environnementales potentielles

- Le projet d'extension de la zone Ux Route de Cognac en entrée d'agglomération porte sur une surface limitée de 3318 m² située sur les parcelles AB 404 et 406 au Nord de la zone Ux sur un secteur Ap du PLU.
- Le terrain ne présente pas d'intérêt écologique ou paysager spécifique. Aucune plantation ni zone humide n'y est recensée.
- Le projet d'extension porte sur un empiérement des terrains en vue d'y stocker des palettes de merrains. Une clôture grillagée et une haie bocagère seront implantées aux pourtours du site d'extension afin d'en assurer la sécurité et l'insertion paysagère.
- Les terrains bénéficient d'une intégration naturelle au paysage car ils se situent en contre bas d'une parcelle en vigne en légère pente.
- Le projet d'extension ne portera pas atteinte au paysage (extension mesurée sans excroissance, intégration par la pente, plantation d'une haie, hauteur réduite des bâtiments existants).
- La gestion pluviale du site d'extension sera gérée par l'entreprise sur son site d'activité.
- L'entreprise est aux normes en matière de défense incendie.
- L'entreprise est raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- La desserte des terrains depuis la RD 731 se fera en accord avec les services gestionnaires du Département en cas d'accès routier.
- Le projet d'extension de la Tonnellerie ne porte pas atteinte à l'environnement ; il se situe à l'intérieur de la partie urbanisée de l'agglomération du bourg et n'est pas connecté à un espace naturel, lui-même en lien avec un espace de sensibilité écologique.
- Le projet est éloigné des plus proches zones Natura 2000 et se situe à :
 - 3,6 km au Sud-Ouest du Site Natura 2000 ; FR5400417 - Vallée du Né et ses principaux affluents
 - 7,3 km au Nord-Est du Site Natura 2000 ; FR 5402008 - Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents.
- Le projet ne porte pas atteinte à ces zones Natura 2000.

Commune d'ARCHIAC

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

DOSSIER DE MODIFICATION PORTANT SUR L'ARTICLE 10 DE LA ZONE AU

Dossier d'approbation du 1^{er} octobre 2013

	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 07.03.1984	Le 02.10.1984	Le 06.03.1985	Le 24.09.1985
Modification n°1				Le 10.06.1988
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration par révision du POS	Le 03.12.2002	Le 11.01.2005		Le 13.09.2005
Modification n°1	Le 05.05.2009			
Modification n°2	Le 07.05.2013			Le 01.10.2013

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 1^{er} octobre 2013

Madame Le Maire : Carole BLANCHARD

Etude réalisée par :

B. E. P E R N E T S.A.R.L.
Architecture - Eco-conception - Urbanisme
16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
Tél. : 05 46 45 43 44 - Fax. : 05 46 45 43 54
b.e.pernet@wanadoo.fr - Site : www.cabinet-pernet.fr

Introduction et exposé des motifs

La modification n°2 du PLU d'Archiac a comme vocation de permettre **la création d'un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes) sur le site de la Rue du Terrier située en partie Nord-Est du bourg d'Archiac (secteur du Terrier du Cours).**

Ce projet répond à la nécessité de la part du porteur de projet (Groupe Santé Gestion) de regrouper sur un seul site deux établissements déjà existants dans le bourg d'Archiac que sont la Résidence du parc (30 lits) et les Orchidées (11 lits). Il s'agit d'un engagement auprès des administrations de tutelles ARS (Agence Régionale de Santé) et du Conseil Général dans le cadre du renouvellement de la convention tripartite de ces institutions.

Après état des lieux des deux établissements existants et compte tenu des impératifs de normes techniques et de sécurité incendie, il est apparu que la solution la plus judicieuse était **de construire un ensemble immobilier neuf respectant ces normes**. La réhabilitation des deux établissements n'a pas été jugée réalisable.

Après recherche d'un site d'implantation sur la commune et en fonction des disponibilités foncières, le choix s'est porté **sur le secteur AUh situé dans le secteur du Terrier du Cours en entrée Nord-Est du bourg**. Ce terrain, situé en entrée de bourg et caractérisé par une pente relativement prononcée a été classée à l'origine du PLU en secteur AUh intitulé « **Secteur de constructions basses** » en vue de limiter les hauteurs des constructions neuves à 4 mètres à l'égout du toit afin d'atténuer l'impact visuel d'une opération d'urbanisation. L'implantation d'un équipement d'intérêt général n'avait pas été spécifiquement envisagé initialement d'où l'institution de cette prescription réglementaire. **Le projet d'EHPAD envisage la construction de 40 lits à 42 lits extensibles à 60 lits.**

Le règlement des zones AU précise à son article 10 que les bâtiments ou installations publics ou d'intérêt collectif ne sont pas sujets à une règle de hauteur. **Cependant, il est apparu important d'apporter deux précisions objets de la modification n°2 :**

- **la première précise qu'un EHPAD, même privé (et habilité à gérer des fonds publics), constitue bien une installation d'intérêt collectif.**
- **la deuxième apporte des prescriptions en stipulant que la hauteur des constructions devra s'adapter au mieux au relief naturel du terrain en cherchant à limiter les impacts dans le paysage et à minimiser les mouvements de terrains.**

La modification n° 2 porte donc uniquement sur l'adaptation de l'article 10 (règles de hauteur) de la zone AU afin d'apporter des précisions au chapitre concernant les « Bâtiments ou installations publics ou d'intérêt collectif ».

Cette adaptation du règlement est permise par une procédure de modification selon les dispositions des articles L. 123-13-1 et L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme.

1. Cadre législatif

En jaune : éléments concernés par la présente modification.

Article L. 123-13-1

Modifié par [Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3](#)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de [l'article L. 123-13](#), le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), **la commune envisage de modifier le règlement** ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de [l'article L. 121-4](#) avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de [l'article L. 123-13-3](#), avant la mise à disposition du public du projet.

Article L123-13-2

Créé par [Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3](#)

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de [l'article L. 123-1-11](#) ainsi qu'aux [articles L. 127-1](#), [L. 128-1](#) et [L. 128-2](#), lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de [l'article L. 121-4](#) sont joints au dossier d'enquête.

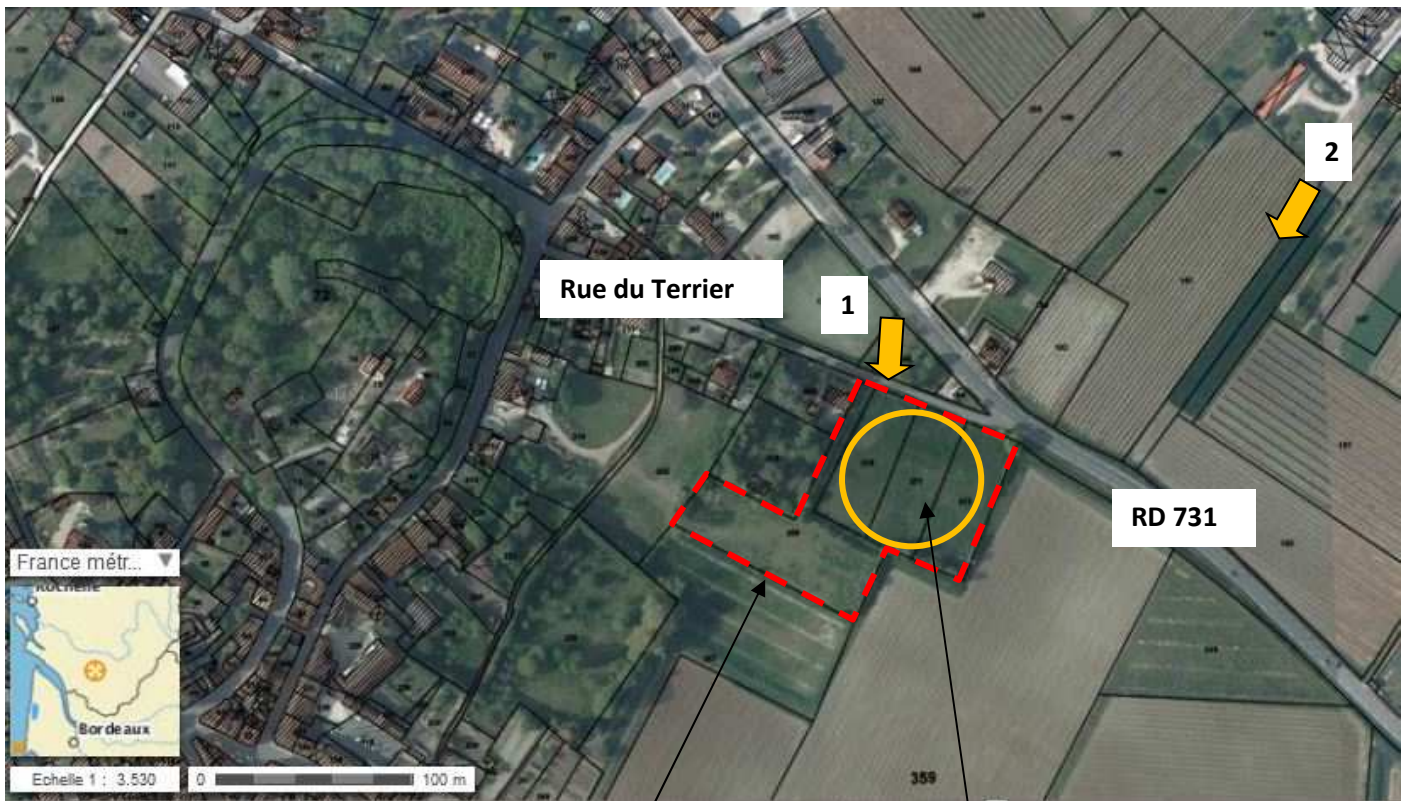
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

2. Localisation du projet

Localisation du projet dans le bourg d'Archiac :



Localisation du projet et prises de vues :



Pointillés rouge : secteur
AUh reconverti en zone AU

Projet d'EHPAD

Vue aérienne rapprochée :



Prises de vue du terrain :

Vue 1 : vue éloignée depuis les collines environnantes situées au Nord du Site.

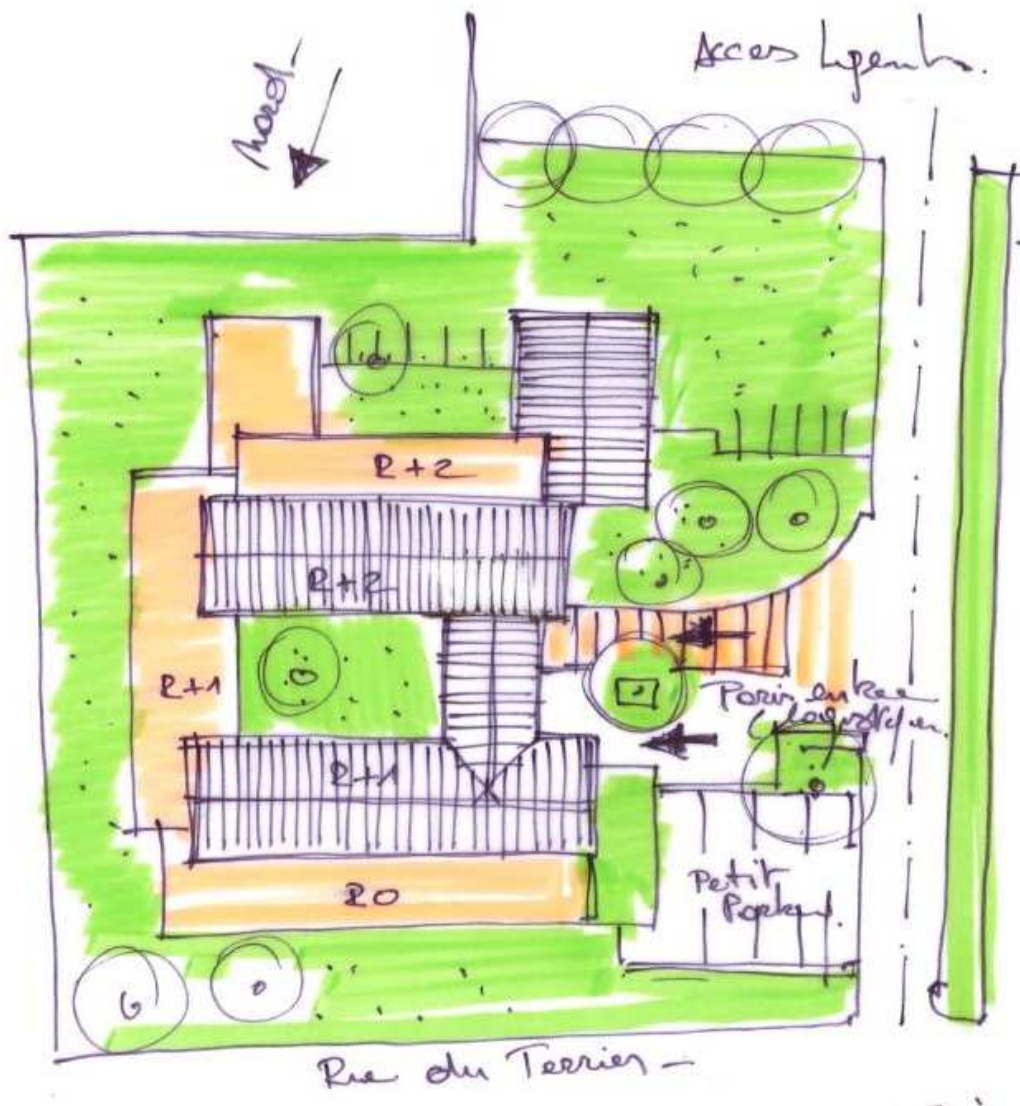
Le terrain est en pente orientée au Nord (pente d'environ 16%, soit un dénivelé de 15 m sur une profondeur de 80 m environ). Il est bordé de quelques haies éparses qui sont protégées par le PLU.



Vue 2 : vue rapprochée depuis la rue du Terrier.

3. Détail du projet

Esquisse du projet en plan :



L'EHPAD sera accessible par la rue du Terrier.

Il se composera de bâtiments en R+1 et R+2 articulés autour d'un jardin intérieur et implantés en gradin dans la pente du terrain parallèlement à elle afin de s'adapter au mieux à la topographie (voir coupe ci-après).

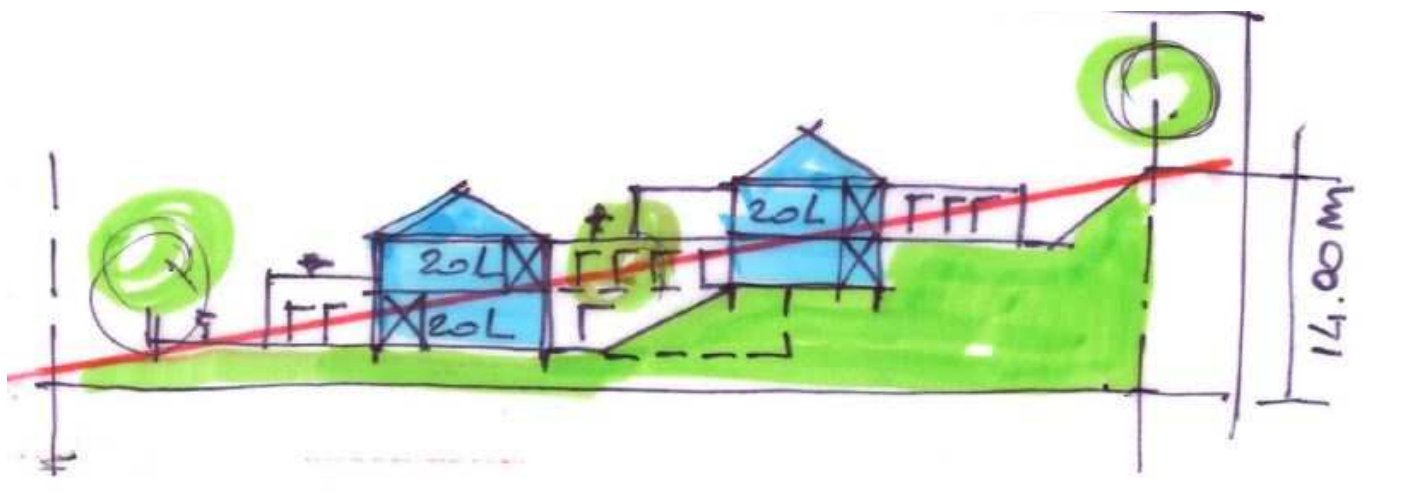
Programme capacitaire :

40 lits à 42 lits extensibles à 60 lits.

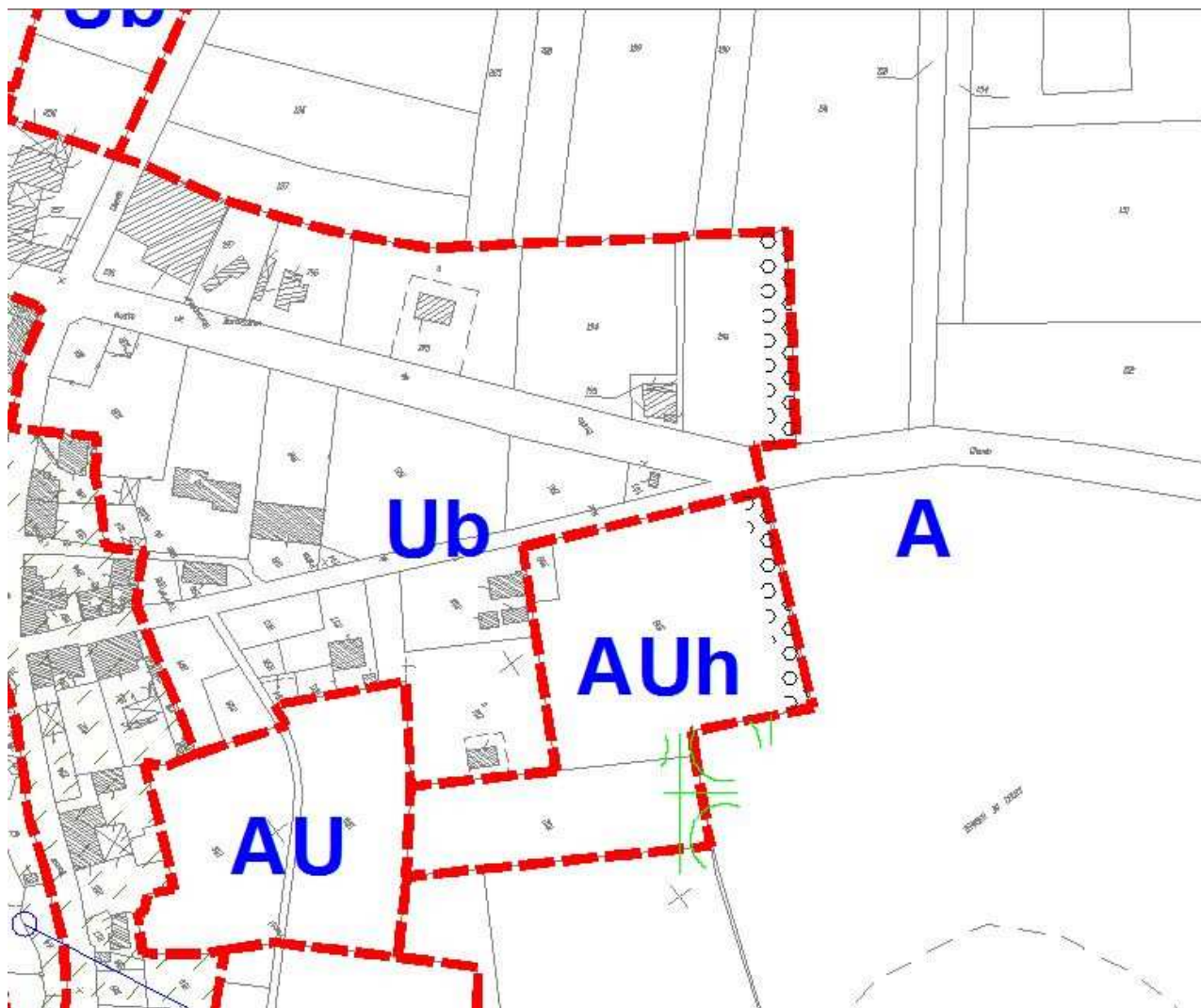
Surface de plancher : +/- 2300 m² extensibles à 3300m².

+/- 10 logements (T2) sur la partie Sud (haute du terrain).

Esquisse du projet en coupe :



Extrait du règlement graphique (zonage)



4. Modification de l'article 10 de la zone AU

La modification n°2 porte sur l'adaptation du chapitre se référant aux « Bâtiments ou installations publics ou d'intérêt collectif » : La mention « dont EHPAD » est ajoutée dans le titre du chapitre afin de bien préciser qu'un tel établissement, même privé (et habilité à gérer des fonds publics), constitue bien une installation d'intérêt collectif.

La règle de base est conservée (« sans objet ») ce qui ne soumet pas les constructions d'intérêt général à une règle de hauteur mais la modification n°2 du PLU apporte une précision pour le secteur AUh uniquement en précisant « à l'exception du secteur AUh où la hauteur des constructions devra s'adapter au mieux au relief naturel du terrain en cherchant à limiter les impacts dans le paysage et à minimiser les mouvements de terrains. ». Cette phrase permet de prendre en compte le caractère pentu du terrain et d'éviter au mieux les mouvements de terrains et les constructions proéminentes qui pourraient porter atteinte au paysage sur cette entrée de bourg. Un effort d'intégration paysagère est souhaité en vue de limiter les impacts des constructions sur ce terrain.

Rédaction initiale de l'article AU 10 :

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.

En milieu naturel, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.

Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

Construction neuve à usage d'habitation ou d'activité :

La hauteur des constructions neuves ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit, excepté dans le secteur AUh où la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Bâtiments ou installations publics ou d'intérêt collectif :

Sans objet

Bâtiments annexes, clôtures :

- La hauteur des garages ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage.
- Les petits appendices techniques des bâtiments d'activités existants ou autorisés peuvent avoir une hauteur supérieure à 6 mètres (cheminées, silos...).
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir les articles 11 et 13.

Rédaction modifiée de l'article AU 10 :

Eléments modifiés ou ajoutés surlignés en jaune.

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.

En milieu naturel, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.

Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

Construction neuve à usage d'habitation ou d'activité :

La hauteur des constructions neuves ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit, excepté dans le secteur AUh où la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Bâtiments ou installations publics ou d'intérêt collectif (dont EHPAD) :

Sans objet, à l'exception du secteur AUh où la hauteur des constructions devra s'adapter au mieux au relief naturel du terrain en cherchant à limiter les impacts dans le paysage et à minimiser les mouvements de terrains.

Bâtiments annexes, clôtures :

- La hauteur des garages ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage.
- Les petits appendices techniques des bâtiments d'activités existants ou autorisés peuvent avoir une hauteur supérieure à 6 mètres (cheminées, silos...).
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir les articles 11 et 13.

Commune d'Archiac
Plan Local d'Urbanisme
 Révision n°1

Pièce n°1



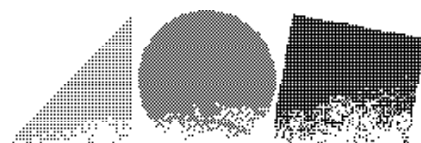
Pièce n° 1

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la décision municipale
 En date de ce jour : Le 13 septembre 2005

Le Maire : F. Robin

	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 07.03.1984	Le 02.10.1984	Le 06.03.1985	Le 24.09.1985
Modification n°1				Le 10.06.1988
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Révision n°1	Le 03.12.2002	Le 11.01.2005		Le 13.09.2005



Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme PERNET
 16, rue Louis Aragon _ 17000 LA ROCHELLE
 Tel : 05 46 45 43 44 Fax: 05 46 45 43 54

Les objectifs de la révision du P.L.U (ex-P.O.S)

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de la commune d'Archiac a été prescrite le 7 mars 1984 et approuvé le 24 septembre 1985. Par délibération du Conseil Municipal du **3 décembre 2002**, la commune a décidé la révision de son P.O.S., document d'urbanisme qui, selon les nouvelles modalités de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.) du 13 décembre 2000, devient le **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**. La loi Urbanisme et Habitat (loi U.H) du 2 juillet 2003 apporte une plus grande souplesse quand aux modalités de son élaboration.

La révision du P.L.U. d'Archiac a comme but principal de s'adapter aux évolutions qu'ont connues la commune et son environnement proche. Elle doit également permettre de prendre en compte les nouvelles orientations que la commune entend se fixer pour son développement à savoir :

- l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, afin de permettre l'accroissement et le renouvellement de la population ainsi que le maintien des équipements publics,
- l'implantation de la future maison de la vigne et du terroir, qui constitue un projet prépondérant pour la commune et son canton,
- l'accueil ou la délocalisation d'activités économiques sur la commune,
- l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics et la préservation des paysages et du patrimoine.

La révision du P.L.U. est également l'occasion de définir clairement les objectifs et projets d'aménagement de la commune à travers l'élaboration de son **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**.

La révision du P.L.U. d'Archiac passe par la constitution d'un **diagnostic communal**, état des lieux de l'environnement naturel, agricole et urbain ainsi que de celui des données socio-économiques qui caractérisent la commune (démographie, activité...). De ce diagnostic ressortent des problématiques et **enjeux** qui ont été discutés avec les élus et la population locale afin de déterminer le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** qui fixe le projet communal pour les années à venir. Cette étape a donné lieu à un débat au sein du conseil municipal.

Les différents objectifs retenus par la commune sont détaillés dans les **orientations d'aménagement**. Ces dernières, facultatives, permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, dont l'esprit devra être respecté lors de la réalisation des opérations projetées.

Les documents opposables du P.L.U. que sont le **Plan de Zonage** (cartographie des différentes zones et de leurs affectations) et le **règlement** (qui fixe les modalités d'occupation du sol en fonction de chaque zone) sont compatibles avec ces orientations d'aménagement.

La loi S.R.U a redéfini les différentes zones du P.L.U et en distingue quatre :

- les **zones urbaines** (dites **zones U**) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et équipés,
- les **zones à urbaniser** (dites **zones AU**) correspondent aux secteurs au caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leurs conditions d'urbanisation pourront être précisées.
- les **zones agricoles** (dites **zones A**) correspondent aux terres agricoles à forte valeur agronomique importantes à préserver.
- les **zones naturelles et forestières** (dites **zones N**) correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Sommaire général

Première partie

Etat initial de l'environnement naturel, agricole et urbain

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

p. 3

Deuxième partie

Caractéristiques socio-économiques

p. 30

Troisième partie

Choix d'aménagement et de réglementation retenus

p. 51

Quatrième partie

Compatibilité du P.L.U avec les grandes lois d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement

p. 68

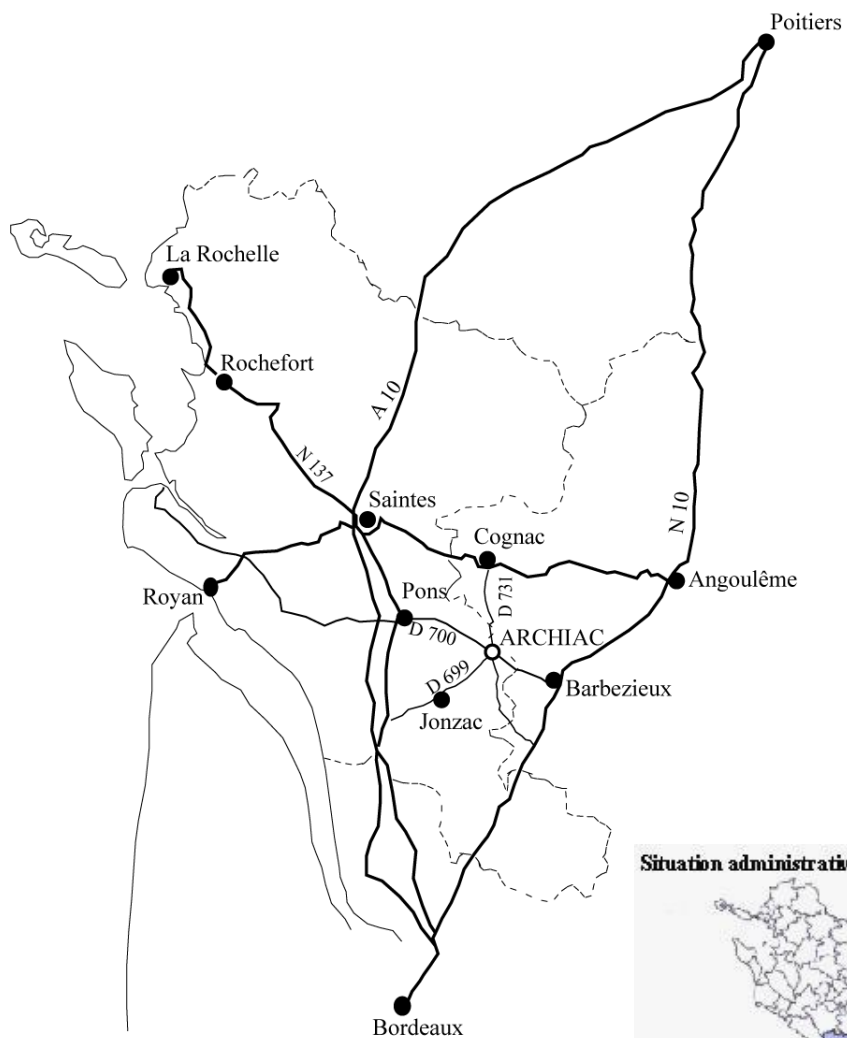
Première partie

Etat initial de l'environnement naturel, agraire et urbain

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

1. Localisation et situation	p. 4
1.1 Localisation et situation administrative et urbaine	p. 4
1.2. Situation physique, agronomique, patrimoniale et paysagère	p. 5
2. Situation physique et environnementale	p. 6
2.1. Topographie et hydrographie	p. 6
2.2. Géologie / Pédologie	p. 7
2.3. Risques naturels	p. 7
2.4. Sécurité routière : zone d'accumulation d'accidents sur la RD 731	p. 7
2.5. Données environnementales	p. 7
3. Analyse des espaces bâtis et naturels : approche urbaine et paysagère	p. 8
3.1. Partie agglomérée	p. 9
3.1.1. Centre bourg	p. 9
3.1.2. Extensions récentes	p. 12
<i>Carte sur l'organisation des espaces bâtis</i>	p. 16
3.2. Ceinture des domaines viticoles et des hameaux	p. 17
3.3. Plaine viticole	p. 18
4. Patrimoine et architecture	p. 19
<i>Carte des enjeux patrimoniaux et paysagers</i>	p. 20
4.1. Maisons de bourg et maisons de maître	p. 21
4.2. Domaines viticoles	p. 23
4.3. Patrimoine remarquable du centre bourg	p. 25
4.4. Petit patrimoine rural	p. 27
4.5. Compositions végétales remarquables	p. 28
4.6. Patrimoine archéologique	p. 29

Situation par rapport aux principales villes et aux axes de communication



Source : carte Michelin n°989, ed. 2000

Situation administrative et intercommunale



1. Localisation et situation

1.1. Localisation et situation administrative et urbaine

Situation administrative et intercommunale

La commune d'Archiac est située au sud du département de la Charente-Maritime en limite du département de la Charente. Elle appartient à l'arrondissement de Jonzac et est chef-lieu du canton.

La commune fait partie de la Communauté de Communes de Haute Saintonge qui regroupe 123 communes, dont le siège est à Jonzac.

Archiac appartient à la subdivision de la D.D.E. de Jonzac.

Situation géographique urbaine

La commune d'Archiac est située à 121 km de la Préfecture de La Rochelle et à 43 km de Saintes.

Elle se situe dans un rayon de 50 km autour d'une agglomération de plus de 10 000 habitants (Cognac) et de trois villes de plus de 4 000 habitants (Jonzac et Pons et Barbezieux).

Situation par rapport aux axes de communication

La commune d'Archiac est traversée par les départementales 699 et 731, qui relie Pons à Barbezieux. Elle est prolongée par la D 700 qui permet de relier l'arrière-pays (Dordogne, Périgord) à la côte atlantique (Royan) et qui génère un trafic de 8 000 à 10 000 véhicules par jour.

Le projet de création d'une quatre-voies entre Saintes et Angoulême détournera une partie de ce trafic.

Un réseau de voies secondaires est formé par les départementales 152 et 251.

Communes limitrophes :

- Arthenac
- Saint-Eugène
- Sainte Lheurine
- Saint Palais du Né (Charente)

1.2. Situation physique, agronomique, patrimoniale et paysagère

Situation physique

La commune d'Archiac a un territoire de très petite taille de 448 ha seulement. Elle est située sur une vaste plaine calcaire formée de « côtes » ou « cuestas », couches légèrement redressées tranchées par l'érosion dont les revers abritent des terres viticoles. Les roches plus résistantes ont donné lieu à des « buttes » comme celle du bourg d'Archiac qui offre de nombreux panoramas sur le paysage environnant.

Situation patrimoniale

D'un point de vue de son patrimoine bâti, Archiac appartient à la Saintonge-Romane comme en témoigne le style de ses habitations.

Les grands domaines viticoles caractérisent le patrimoine communal et celui de la Saintonge viticole.

Situation agronomique

La commune d'Archiac appartient à un vaste ensemble appelé « champagne charentaise », plaine calcaire où se mêlent polyculture, bois et vigne avec une dominante viticole associée à la production du cognac.

Archiac est la capitale de « La Petite Champagne », 2^{ème} cru du Cognac. Cette appellation est attribuée au Cognac dont l'assemblage est composé uniquement d'eaux-de-vie provenant de la Grande Champagne (pour un minimum de 50 %) et de la Petite Champagne.

Situation paysagère

D'un point de vue paysager, la commune appartient à une entité paysagère définie par l'Inventaire des Paysages de Poitou-Charentes (C.R.E.N.) qui est celle de la « Champagne charentaise ».

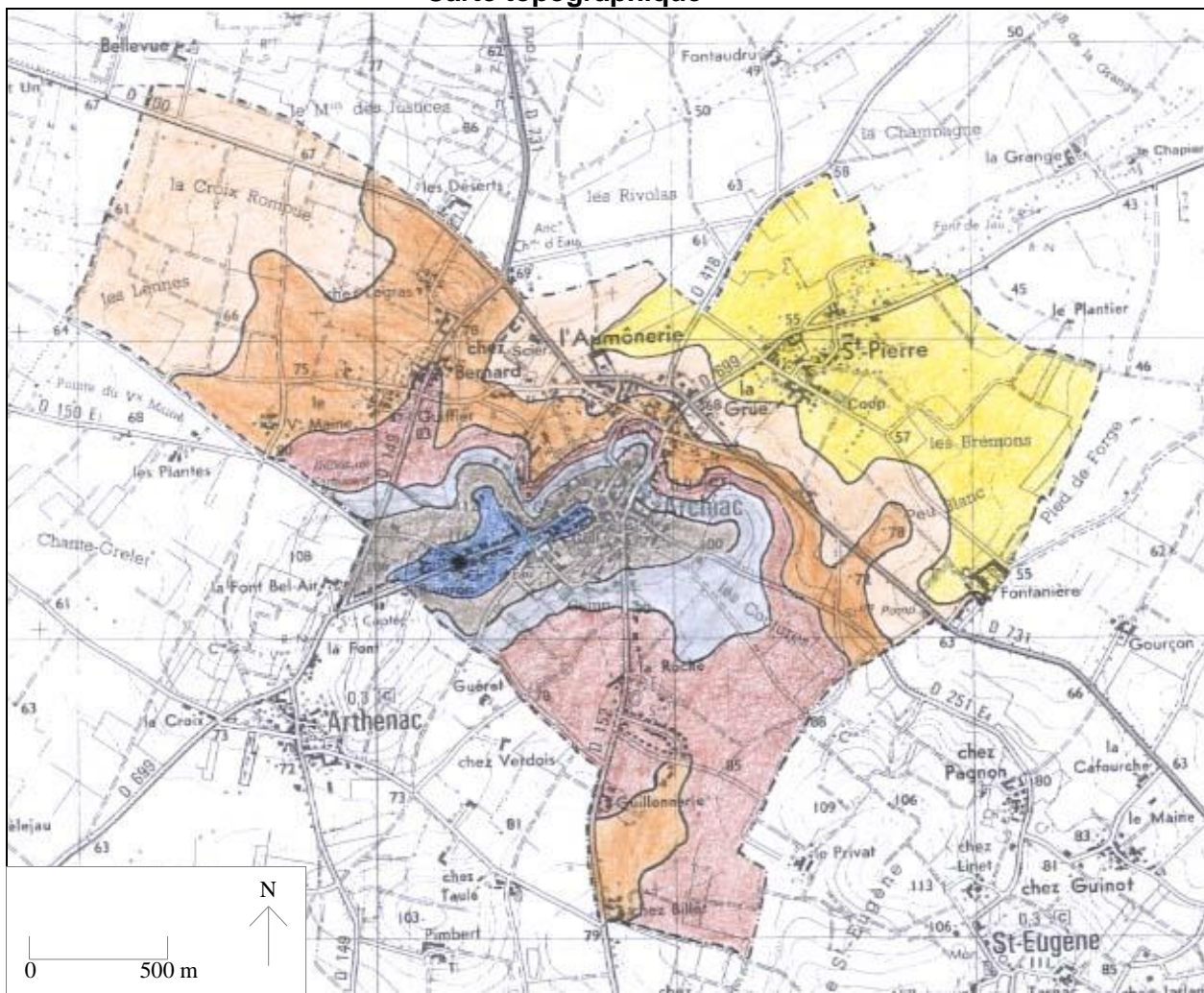
Extrait de l'Inventaire des Paysages de Poitou-Charentes (C.R.E.N.)

« La Champagne charentaise se démarque par une présence de la vigne suffisamment prégnante pour devenir l'élément dominant du paysage ».

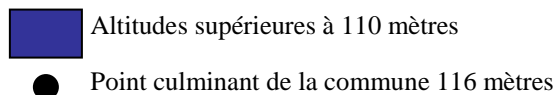
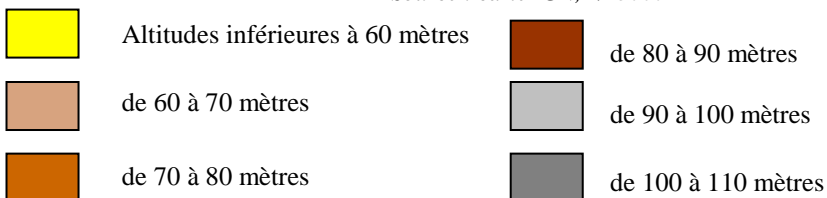
« Le relief est suffisamment ample pour occasionner dans le parcours de belles vues panoramiques ou des percées lointaines entre bosquets et collines ».

« La vigne, perçue tantôt comme petit bloc plein, tantôt à travers une succession de tranches végétales, agit comme amplificateur du relief et de la perspective. Sa matière peignée s'imprime avec force dans le paysage ».

Carte topographique



Source : carte IGN, 1/25000



2. Situation physique et environnementale

2.1. Topographie et hydrographie

Une commune dominée par un promontoire

La butte d'Archiac domine une plaine dont l'altitude est comprise entre 55 et 70 mètres. Le promontoire d'orientation nord-est / sud-ouest où s'est implanté le bourg culmine à 116 mètres.

Le versant sud descend en pente régulière peu abrupte, à la différence du versant nord plus escarpé qui donne parfois naissance à de petites falaises.

Un réseau hydraulique quasi inexistant

Aucune rivière ne se trouve sur la commune. Cependant, deux sources d'eau sont localisées respectivement dans le bourg, à l'emplacement du lavoir, et à proximité de la station d'épuration. Cette dernière forme une petite vallée humide qui rejoint la rivière du Né, située à 3,5 km.

La présence de nombreux puits en centre bourg, laisse présager l'existence d'un réseau hydrographique souterrain important.

2.2. Géologie / pédologie

Le territoire communal présente des formations variées, d'orientation nord-est / sud-ouest :

- des calcaires crayo-marneux blanchâtres en alternance dures et tendres puis des calcaires piqués de glauconie, appartenant au Campanien 2;
- des calcaires crayo-marneux tendres, blanchâtres, du Campanien 1;
- des galets, sables kaoliniques et argiles, vert pâle, datant du Lutécien.

Les calcaires crétacés sont à l'origine des sols de champagne occupés en grande partie par la vigne et les cultures céréalières. Les terres viticoles sont surtout faites de formations crayeuses campaniennes, parfois de bancs plus résistants où des couronnements de roches indurées ont été mis en exergue.

Suivant la localisation, les données varient : en remontant vers le bourg, les couches calcaires se révèlent moins favorables à la vigne, les argiles humides affleurent.

2.3. Les risques naturels et industriels

Des risques de mouvements de terrain liés aux affleurements de la Rue Basse du Château

La commune d'Archiac est confrontée à des risques de mouvements de terrain et d'éboulements dus à la fragilité de la roche, à la formation de grottes et à la présence de cavités souterraines (anciennes carrières reconverties en caves peu ou pas entretenues / photo n°1). Les éboulements sont occasionnels et se produisent notamment au niveau de la Rue Basse du Château. Les flancs de la falaise ont été consolidés (photo n°2).

Selon le dossier départemental des risques majeurs, la commune est exposée aux deux risques suivants (risques non localisés) :

Risques liés aux transports de matières dangereuses : la RD 699 est concernée par le transport de soufre et d'ammonitrates, et la RD 700 par le transport des acides phosphoriques.

Risques technologiques majeurs : la commune d'Archiac est exposée aux risques liés à l'utilisation de l'alcool éthylique et compte de nombreuses installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation viticole (stockage, distillerie) / Voir localisation à la page38).

Photo n°1 : Grottes situées rue Basse du Château



Photo n°2 : Exemple de consolidation rue Basse du Château



La commune a fait l'objet d'un état de catastrophe naturel par arrêté ministériel du 29 décembre 1999 pour les intempéries survenues du 25 décembre au 29 décembre 1999.

2.4. Sécurité routière : zone d'accumulation d'accidents sur la RD 731

Sur les axes routiers principaux de la commune d'Archiac circulent (en trafic moyen journalier annuel : TMJA) :

- RD 700 ouest : environ 2900 véhicules / jour
- RD 699 Sud-ouest : environ 1900 véhicules / jour
- RD 731 Sud-est : environ 6000 véhicules / jour

L'analyse de l'accidentologie sur la période 1997 - 2001 conduite sur les routes nationales et départementales de 1^{ère} catégorie indique que le secteur d'Archiac est concerné **par une zone d'accumulation d'accidents sur la RD 731 au droit d'Archiac.**

2.5. Données environnementales

Une absence d'espaces naturels protégés

Le territoire communal ne présente pas d'espace naturel identifié en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) ou zone NATURA 2000.

Une station d'épuration qui pose des problèmes de pollution

Archiac dispose d'une station d'épuration située au lieu dit Le Vivier. Cet équipement traite ses eaux usées par des bassins plantés de roseaux (lits à macrophytes) récemment aménagés en léger contre haut de la vallée. Les bassins de décantations, quand à eux, sont situés dans la vallée humide et présentent des fuites qui polluent la nappe superficielle (qui elle-même rejoint le Né).

Attention à l'utilisation de pesticides

L'activité viticole est une grande consommatrice de pesticides qui ont des effets néfastes sur l'environnement (pollution des nappes phréatiques) mais également sur la santé humaine notamment lorsqu'ils sont répandus à proximité d'habitations.

3. Analyse des espaces bâtis et naturels : approche urbaine et paysagère

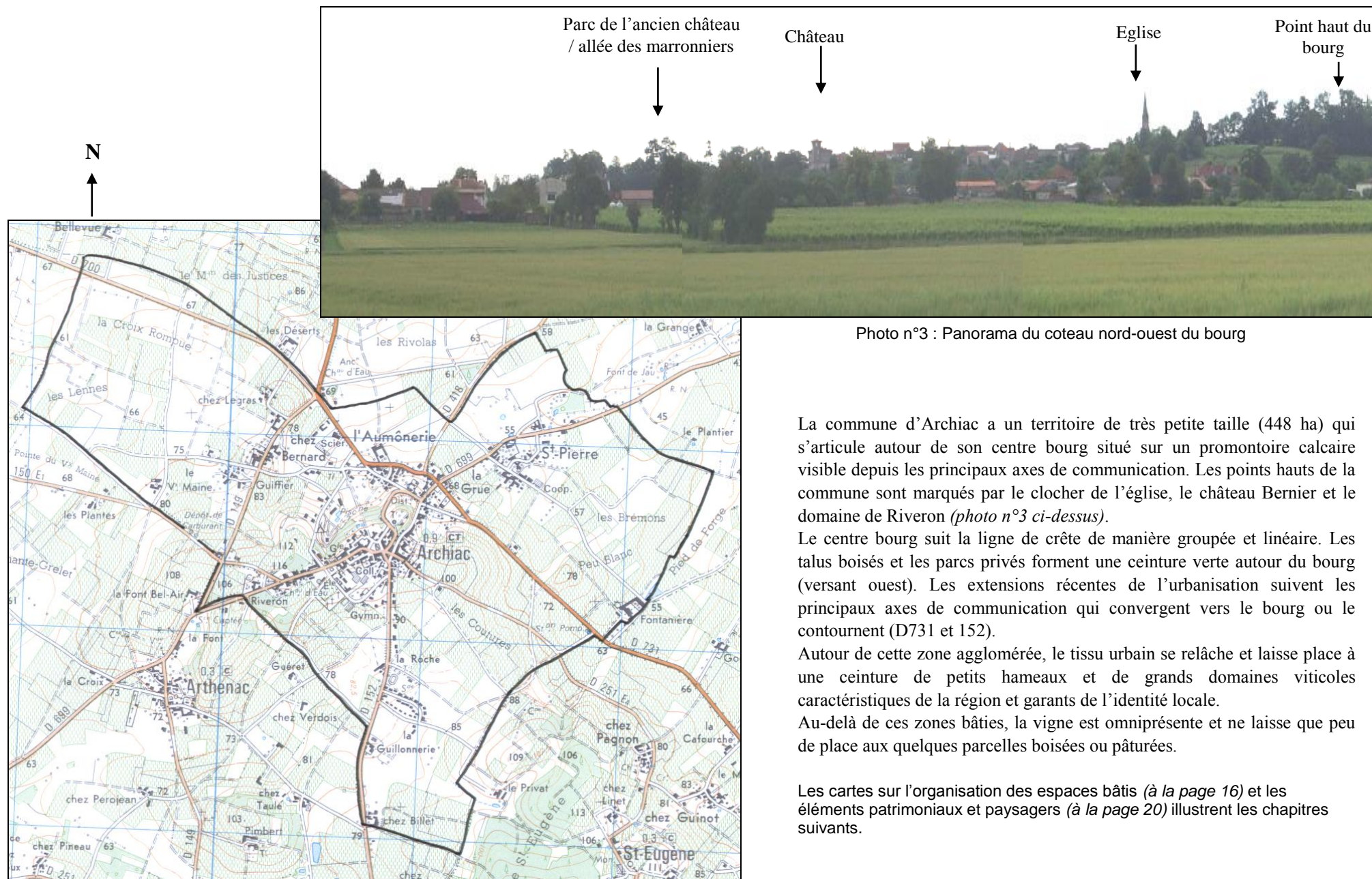


Photo n°3 : Panorama du coteau nord-ouest du bourg

La commune d'Archiac a un territoire de très petite taille (448 ha) qui s'articule autour de son centre bourg situé sur un promontoire calcaire visible depuis les principaux axes de communication. Les points hauts de la commune sont marqués par le clocher de l'église, le château Bernier et le domaine de Riveron (*photo n°3 ci-dessus*).

Le centre bourg suit la ligne de crête de manière groupée et linéaire. Les talus boisés et les parcs privés forment une ceinture verte autour du bourg (versant ouest). Les extensions récentes de l'urbanisation suivent les principaux axes de communication qui convergent vers le bourg ou le contournent (D731 et 152).

Autour de cette zone agglomérée, le tissu urbain se relâche et laisse place à une ceinture de petits hameaux et de grands domaines viticoles caractéristiques de la région et garants de l'identité locale.

Au-delà de ces zones bâties, la vigne est omniprésente et ne laisse que peu de place aux quelques parcelles boisées ou pâturées.

Les cartes sur l'organisation des espaces bâtis (*à la page 16*) et les éléments patrimoniaux et paysagers (*à la page 20*) illustrent les chapitres suivants.

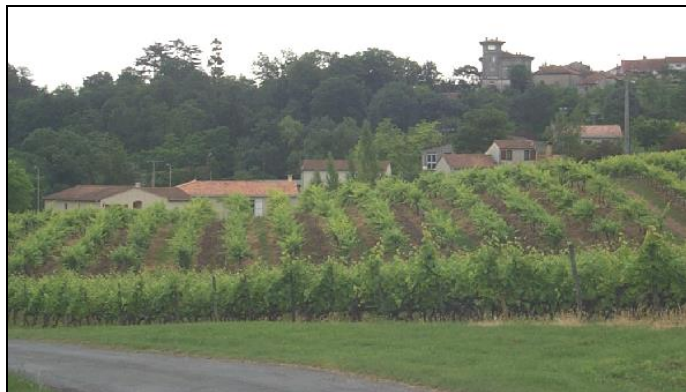


Photo n°4 : Allées, parcs et talus boisés forment une véritable ceinture verte permettant une mise en scène des franges ouest du bourg et de son entrée historique.



Photo n°5 : Un carrefour orchestré par un bâti de qualité et une structure commerciale dynamique.



3.1. La partie agglomérée

3.1.1. Le centre bourg

Une entrée de bourg orchestrée par l'Allée des Marronniers et le château Bernier

Plusieurs axes de découverte s'offrent aux visiteurs de passage qui souhaitent découvrir le centre bourg d'Archiac. Tous sont en ascension, puisque le bourg s'est implanté au sommet d'une ligne de crête qui domine la plaine viticole. Un des axes privilégiés de découverte du bourg est l'allée des Marronniers, dont l'alignement d'arbres e marronniers souligne la route qui serpente jusqu'au bourg. Quelques percées permettent d'apprécier le paysage environnant. Patrimoines atypiques de la commune, le château Bernier et la tour, vestige anachronique de l'ancien château d'Archiac, et leurs parcs respectifs s'inscrivent dans la continuité de l'allée et marquent ainsi l'entrée historique du bourg.

Les talus boisés qui soulignent le front bâti du centre bourg ainsi que le camping paysager qui se situe plus en contre bas prolongent les espaces boisés précédemment évoqués formant une véritable ceinture verte le long des franges ouest du bourg. La préservation de l'ensemble de ces espaces boisés est primordiale. Certains talus viticoles participent également à la mise en valeur du site soulignant les aléas du relief (*voir carte des enjeux paysagers page 20*).

Un tissu urbain très dense qui souligne un réseau complexe de rues

Quittée cette entrée très végétale, le règne minéral reprend le dessus pour laisser place à un centre bourg très dense caractéristique des villagesbourgs groupés sur un promontoire. La partie la plus dense du centre bourg correspond au point de jonction des différents axes qui le traversent, formant ainsi un réseau complexe de rues qui peuvent perdre le visiteur au premier abord.

Les carrefours successifs et le relief encore pentu peuvent d'ailleurs poser des problèmes de sécurité, d'autant plus que le secteur regroupe précisément la majorité des commerces du bourg. Les façades forment un front bâti continu aux volumes simples présentant des détails architecturaux nombreux (corniches, linteaux, bandeaux) qui témoignent de la richesse passée du bourg viticole.



Photo n°6 : La place de la Mairie : un espace public et un bâti de qualité.



Photo n°7 : Seul le dynamisme de quelques commerces structurants manque à cette place centrale récemment aménagée.

Le carrefour (*photo n°5 à la page précédente*) qui précède la place de la Mairie dessert cinq voies et est sujet à un important trafic. Deux façades identiques se répondent et mettent en scène le croisement. Le registre très routier de la voirie ne permet pas de mettre en valeur cette forme architecturale et urbaine. Un réaménagement de ce carrefour ne serait-il pas l'occasion de canaliser la circulation et de mettre en valeur ce petit pôle commercial au bâti de qualité ?

La place de la Mairie : un espace public de qualité en manque de dynamisme

En quittant cette partie très dense, le tissu urbain s'aère enfin, le relief s'aplanit, et s'ouvre sur la place de la Mairie. Cet espace public, qui regroupe la mairie et quelques commerces, a été récemment requalifié. Son aménagement simple, et qui laisse la place au végétal (pins) permet d'apprécier de belles demeures (pharmacie) et de beaux ensembles (succession de maisons à étage en surcroît et petites ouvertures).

De nombreuses devantures commerciales vacantes (*photo n°7*) donnent le sentiment d'un centre bourg peu dynamique et délaissé. La mairie reste elle aussi très discrète. Le café est actuellement fermé.

L'animation d'une terrasse de café ou d'un restaurant destiné à une clientèle touristique permettrait de redonner vie à ce décor. La place et les opportunités foncières ne manquent pas. La densité du bâti et l'absence de jardins n'attirent pas les particuliers et ne favorisent pas la réhabilitation du patrimoine vacant (pas d'espace privatif libre). Le logement locatif semble être la seule alternative.

Un pôle scolaire incéré au coeur du centre bourg

Situé le long de la voie secondaire qui mène au Champ de Foire, le pôle scolaire s'insère au cœur du tissu urbain. L'école municipale, implantée le long de la voie, est un bâtiment scolaire typique de la fin du XIX^{ème} siècle. Le collège, situé plus en retrait, est un bâtiment contemporain récemment restauré, visible de loin par le jeu du relief. Le cimetière ferme la partie agglomérée du bourg et forme une transition de qualité avec le secteur viticole.

La place du Champ de Foire, un vaste espace libre bientôt sans autre affectation que celui de parking

Quittée la place de la Mairie, la forme urbaine prend des allures de village rue autour des rues Agrippa d'Aubigné et Riveron qui affichent un riche patrimoine du XIX^{ème} formé de magnifiques demeures bourgeoises (ancienne perception, gendarmerie, notaire, médecin / photos n°26 page 21 et 37, 38 page 26) mais également de l'église (fin XIX^{ème}) et du monument aux morts.

La place du Champ de Foire (photo n°8 page suivante), à l'origine vaste terre-plein libre planté et théâtre d'une importante activité commerçante (photo n°9), abrite aujourd'hui un « patrimoine » du milieu du XX^{ème} siècle composé de la poste et du château d'eau. Son grand terre-plein en bitume a une fonction principale de stationnement (école, collège, poste).



Photo n°8: La place du Champ de Foire aujourd'hui



Photo n°9 : La place du Champ de Foire autrefois : un vaste terre-plein enherbé et planté, espace public caractéristique dans des communes alentours.

Un pôle de loisirs de qualité qui forme une transition entre le bourg et les zones d'urbanisation récentes

Stade, piscine, camping municipal et salle des fêtes forment un véritable pôle de loisirs au pied du promontoire. Leur caractère naturel et boisé participe à former un ensemble de qualité qui marque une transition entre le bourg et les zones urbanisées situées plus à l'ouest.

Enjeux

- Préserver la « ceinture verte » qui souligne l'entrée nord et les franges ouest du bourg ainsi que les talus viticoles qui participent à la mise en valeur du site.
- **Requalifier le carrefour entre la rue Catherine d'Archiac et la rue des Halles afin de canaliser la circulation et de mettre en valeur le patrimoine architectural et les commerces.**
- **Dynamiser la place de la Mairie par l'accueil de nouveaux commerces et notamment d'établissements de type « bar » et restaurant voués à une clientèle locale et touristique.**
- **Inciter la réhabilitation des logements vacants. L'attribution aux logements de centre bourg de jardins « familiaux » situés à proximité du bourg ne peut-elle pas constituer une valeur ajoutée à ces logements ?**



3.1.2. Les extensions récentes

Une entrée d'agglomération orchestrée par un rond-point original prochainement secondé d'une Maison de la Vigne et du Terroir



Photo n°10 : Un rond-point qui annonce l'identité viticole de la commune et de son terroir.

Le rond-point d'Archiac (*photo n°10*), qui marque à la fois la frontière entre les départements de la Charente et de la Charente-Maritime ainsi que le carrefour entre deux grands axes nord/sud et est/ouest affiche fièrement l'identité viticole d'Archiac, capitale de la Petite Champagne. Cette entrée d'agglomération originale devrait être prochainement secondée d'une Maison de la Vigne et du Terroir, projet porté conjointement par les deux départements.

La D 731, une traversée agglomérée qui pose des problèmes de sécurité



Photo n°11 : Le carrefour entre la D 699 et la D 731.
La D 731 : Un axe qui pose des problèmes de sécurité et dont le registre routier s'impose au détriment du patrimoine bâti.

Passée cette entrée d'agglomération, la D 731 contourne le nord du promontoire et dessert une occupation du sol diversifiée. C'est la zone d'activités qui ouvre l'agglomération d'abrite suivie d'une succession de maisons bourgeoises et de grands domaines, entremêlés de quelques maisons neuves, localisées principalement à la sortie du bourg.

L'important trafic routier généré par l'axe pose des problèmes de sécurité. Malgré la succession d'îlots bâtis et la forme sinusoïdale de la voie, les vitesses de circulation sont souvent excessives. Le carrefour avec la D 699 (*photo n°11*), axe également fréquenté est relativement dangereux compte tenu d'un manque de visibilité et de l'étroitesse de la voie. Le caractère très routier de la D 731 prédomine sur les espaces bâtis. Les bordures de la route sont pauvres et ne contribuent pas à la mise en valeur des éléments bâtis (domaine, maisons bourgeoises).

Problèmes de sécurité (carrefour, largeur de la voie, vitesses de circulation) et prédominance du registre routier ne peuvent-ils pas être endigués par un réaménagement simple des accotements de la voie et par un marquage du carrefour ? Plantation d'alignements d'arbres (rappelant les alignements existants), utilisation d'un revêtement différent pour le carrefour, mise en perspective des points de vue et des éléments du patrimoine bâti sont autant de pistes de réflexion.



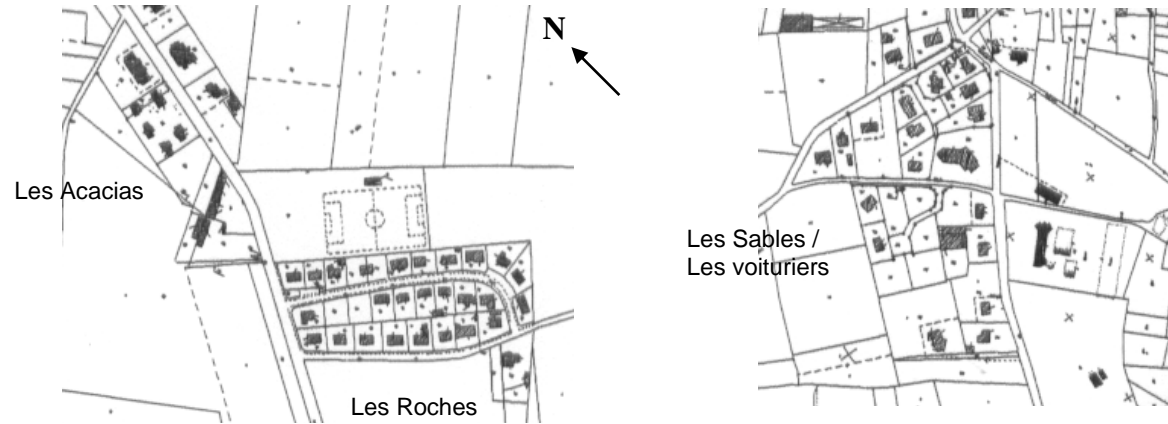
Photo n°12 : Le lotissement de La Roche ; un mode d'urbanisation conventionnel typique des années 80 entièrement dissocié de la forme urbaine traditionnelle.



Photo n°13 : Le lotissement récent des Acacias : un mode d'urbanisation plus contemporain et plus « doux » qui, malgré un effort d'intégration, rompt avec le bâti traditionnel environnant.



Photo n°14 : Le réaménagement programmé de la D 152 ne doit pas s'appuyer sur les motifs végétaux présents sur la commune, comme l'allée de frênes qui borde la voie D 699 ?



La D 152 : un axe d'urbanisation contemporain qui présente une forme urbaine dissociée de l'habitat traditionnel

Seconde frange urbaine structurante, la D 152 abrite la majeure partie des extensions contemporaines de l'agglomération. Le lotissement de La Roche (*photo n°12*), avec un peu moins d'une trentaine de lots forme un quartier isolé et dense éloigné du centre bourg. Son mode d'urbanisation est « conventionnel » (maison au milieu de la parcelle, murets de clôture, trottoir, caniveaux) et en décalage avec l'habitat traditionnel.

Les espaces interstitiels entre le lotissement et le bourg ont progressivement été comblés, notamment par l'aménagement de deux opérations d'ensemble qui ont permis la construction de 5 et 3 maisons individuelles locatives (H.L.M.). Les deux îlots sont structurés en raquette desservant les habitations. Le traitement des espaces publics est plus adéquat doux que pour le lotissement de La Roche : aux traditionnels trottoirs se substituent des accotements gravillonnés, les clôtures en grillage donnent une meilleure transparence, quelques arbres ont été plantés et les réseaux sont enterrés.

Cependant, la forme urbaine rompt avec celle de l'habitat traditionnel (implantation à l'alignement, parcellaire longitudinal) entraînant parfois une coexistence atypique qui dénature les abords des bâtiments anciens (*photo n°13*). La continuité du bâti est donc à rechercher, tant par la localisation des zones à bâtir que dans l'implantation du bâti et le traitement des abords et espaces publics (clôtures, voirie).

Un bel alignement de frênes borde la voie jusqu'au centre bourg (*photo n°14*). Cette dernière doit faire l'objet d'un enfouissement de réseaux et donc d'une requalification de ces accotements. Les motifs végétaux présents sur la commune (alignements de frênes et de marronniers) ne peuvent-ils pas s'insérer dans cette réflexion ?



Photo 15 : Une allée de frênes qui met en valeur l'entrée par la D 699



Photo 16 : De la vigne au bourg : une entrée simple et franche par la D 251













Des entrées de ville secondaires et coupures d'urbanisation de qualité

Outre l'axe d'urbanisation linéaire et excentré de la D 152, les zones d'urbanisation récentes s'insèrent relativement bien dans le tissu bâti, notamment dans la partie ouest de l'agglomération. Les habitations, de manière générale, ont le mérite de rester discrètes. Certaines entrées de bourg secondaires, telles celles de Riveron, La Grue et l'entrée par la D 251 sont franches et de qualité. Des alignements d'arbres soulignent majestueusement ces entrées ou coupures telles celles de Riveron (photo n°15) et de La Grue (photo n°44 page 29).

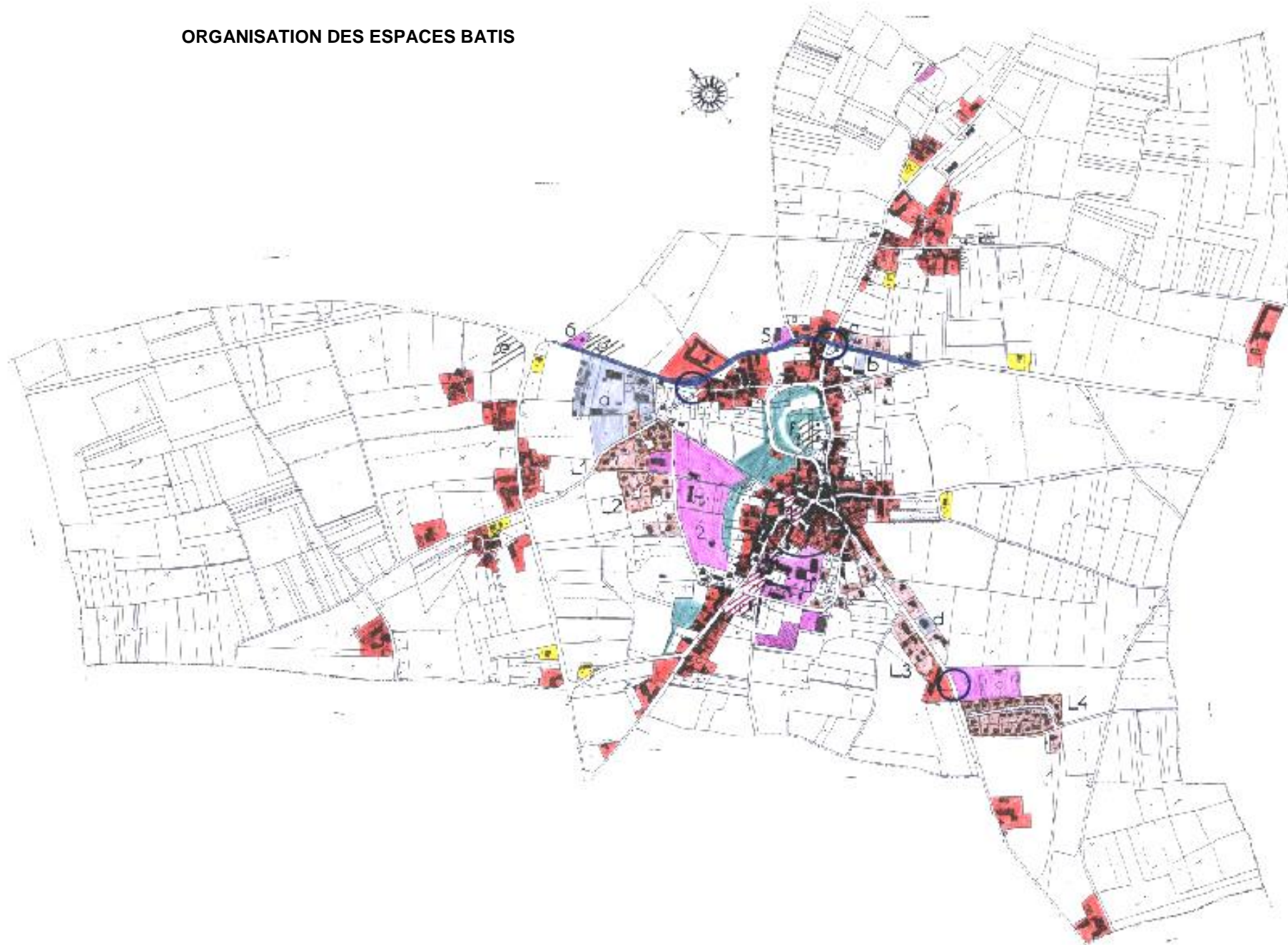
Enjeux

- Permettre l'aménagement de la Maison de la Vigne et du Terroir et réfléchir à une intégration cohérente et de qualité.
- Prévoir à long terme un réaménagement de la traversée agglomérée de la D 731 afin d'endiguer les problèmes de sécurité et de mettre en valeur le patrimoine environnant.
- Réfléchir au réaménagement de la D 152 dans sa partie agglomérée, en utilisant si possible les motifs végétaux et paysagers déjà présents sur la commune.

CARTE DE L'ORGANISATION DES ESPACES BATIS

	Bâti ancien (du centre bourg, des hameaux et des fermes isolées)
	Faubourg / Quartier dense
	Lotissement
	L1 « Les Sables »
	L2 « Les Voituriers »
	L3 « Les Acacias »
	L4 « La Roche »
	Maison neuve isolée
	Bâtiment ou équipement public
	1 Mairie
	2 Camping / Piscine
	3 Pôle scolaire (écoles, collège, gymnase, garderie et centre de loisirs)
	4 S.I.V.O.M., Office de Tourisme, A.D.M.R., Point Information Jeunesse
	5 Caserne des pompiers
	6 Ancienne gare
	7 Station d'épuration
	Place / Espace public
	Activité économique
	a Zone d'activités
	b Hôtel / Restaurant
	c Station essence
	d Pôle médical
	Pôle de commerce
	Projet touristique
	e et e' Implantations potentielles de la Maison de la Vigne et du Terroir
	f Projet de gîte rural
	Ceinture verte
	Axe passant
	Carrefour dangereux

ORGANISATION DES ESPACES BATIS



3.2. Ceinture des domaines viticoles et des hameaux

Une densité de hameaux et de grands domaines aux abords de l'agglomération

Aux marges de la partie réellement agglomérée, le tissu urbain se dessert et laisse place à une succession de petits hameaux (Chez Bernard, Saint-Pierre) et de grands domaines (Riveron, Chez Bernard, La Ménardière, Fontanière, Chez Billet ...) qui marquent fièrement le paysage et forment une transition avec les terres viticoles situées sur la plaine.

Les domaines viticoles : un patrimoine remarquable à préserver, garant de l'identité communale

Les domaines viticoles constituent des éléments patrimoniaux remarquables qu'il convient de préserver et de mettre en valeur, notamment en évitant l'urbanisation de leurs abords. Les principaux domaines sont répertoriés et décrits au chapitre suivant (8.3) et cartographiés à la page 20.

Le hameau de Saint-Pierre (*photo n°17, 18 et 19*) forme une entité rurale indépendante séparée de l'agglomération par une coupure d'urbanisation et un bel alignement de frênes (*voir photo 45*). Maisons rurales et grandes propriétés viticoles s'y entremêlent. Quelques prairies pâturées (bovins) bordent les habitations diversifiant ainsi le paysage viticole. Quelques arbres d'ornement (*photos n°18*) agrémentent le hameau et mettent en valeur les éléments bâtis.

Des extensions ou adaptations du patrimoine bâti peu respectueuses

La coexistence du bâti ancien et des activités contemporaines ne fait pas toujours bon ménage. Ainsi on observe des extensions ou adaptations de bâtiments anciens peu respectueuses qui contribuent à les dénaturer et à les dévaloriser. Ce patrimoine se fait pourtant de plus en plus rare et attire une clientèle étrangère bien connue (anglaise notamment). Les photos n°s 18 et 19 témoignent de deux extensions qui dévaluent des bâtisses aujourd'hui vacantes, qui représentent pourtant une véritable richesse.



Photo n°17 : St Pierre : un caractère rural et pâturé qui diversifie le paysage viticole.



Photos n°18 et 19 : Certaines adaptations ou extensions dénaturent et dévaluent un patrimoine bâti devenu rare et convoité.



Photo n°19

Enjeux

- Préserver les grands domaines viticoles en évitant l'urbanisation de leurs abords et en respectant leurs caractéristiques architecturales.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti en évitant sa dénaturation et sa dévaluation par des restaurations ou extensions irrespectueuses.
- Maintenir les coupures d'urbanisation de qualité.
- Planter des arbres d'ornement et les alignements et réutiliser cette typologie dans les aménagements publics et privés.

3.3. La plaine viticole



Photo n°20 : Les talus boisés situés aux marges de la commune animent un paysage prédominé par la vigne.



Photo n°21 : Arasement d'une butte naturelle aux abords de la D 731.



Photo n°22 : Peupliers, saules et frênes indiquent la vallée humide située au nord de Saint-Pierre.

Un paysage prédominé par l'exploitation viticole

Quittées les zones bâties, la vigne domine le territoire de manière quasi-uniforme et représente la vocation économique de la commune. La culture céréalière existe de manière ponctuelle. Un imposant silo à grain situé en marge du hameau de Saint-Pierre témoigne de cette activité.

Seuls quelques rares bosquets viennent animer le paysage. La commune compte peu d'espaces boisés localisés en général à proximité des habitations. Les bois sont pourtant présents dans le paysage environnant, permettant de souligner les ondulations du relief, mais ne se situent pas sur le territoire communal (photo n°20).

Des buttes naturelles menacées

Certaines pratiques agricoles sont peu respectueuses de la configuration naturelle du relief, et l'on observe de manière très localisée l'arasement de buttes naturelles (photo n°21). Ces pratiques sont bien évidemment à abolir.

Une petite vallée humide et boisée à préserver

La petite vallée humide qui borde le hameau de St Pierre constitue un des rares espaces boisés et enherbés de la commune. La végétation, formée principalement de grands peupliers et de frênes, évoque la présence de l'eau même si aucun ruisseau n'y est visible (photo n°22).

Enjeux

- Préserver l'activité viticole.
- Endiguer l'arasement des buttes naturelles.
- renforcer les rares boisements de la commune.
- Préserver la vallée humide et son caractère boisé.

4. Architecture et patrimoine

La commune d'Archiac détient un patrimoine bâti très riche dont la préservation est nécessaire. Si la préservation des grands domaines viticoles est une évidence, celle des bâtiments anciens plus modestes (granges, maisons rurales) doit le devenir compte tenu de leur rareté et de la convoitise qu'ils suscitent.







Par préservation, il convient de considérer les éléments bâtis dans leur ensemble, leurs détails ou caractéristiques architecturales, le petit patrimoine (fours, pigeonniers, puits) et les végétaux (arbres d'ornement, alignements, massifs, haies) qui leur sont associés ainsi que leurs abords (point de vue, intégration).

Pour plus d'informations :









- « Le guide de la maison saintongeaise ; Restaurer, Aménager, Entretien ». Disponible en mairie.
- « Haute Saintonge, son patrimoine et ses jardins » Communauté de Communes de Haute Saintonge. Disponible à l'Office de Tourisme Cantonal.
- Conseils architecturaux sur le site du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine : www.culture.gouv.fr/sdap17
- Conseils et rendez-vous (permanences locales) auprès du C.A.U.E. 17, tél : 05 46 31 71 90

ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

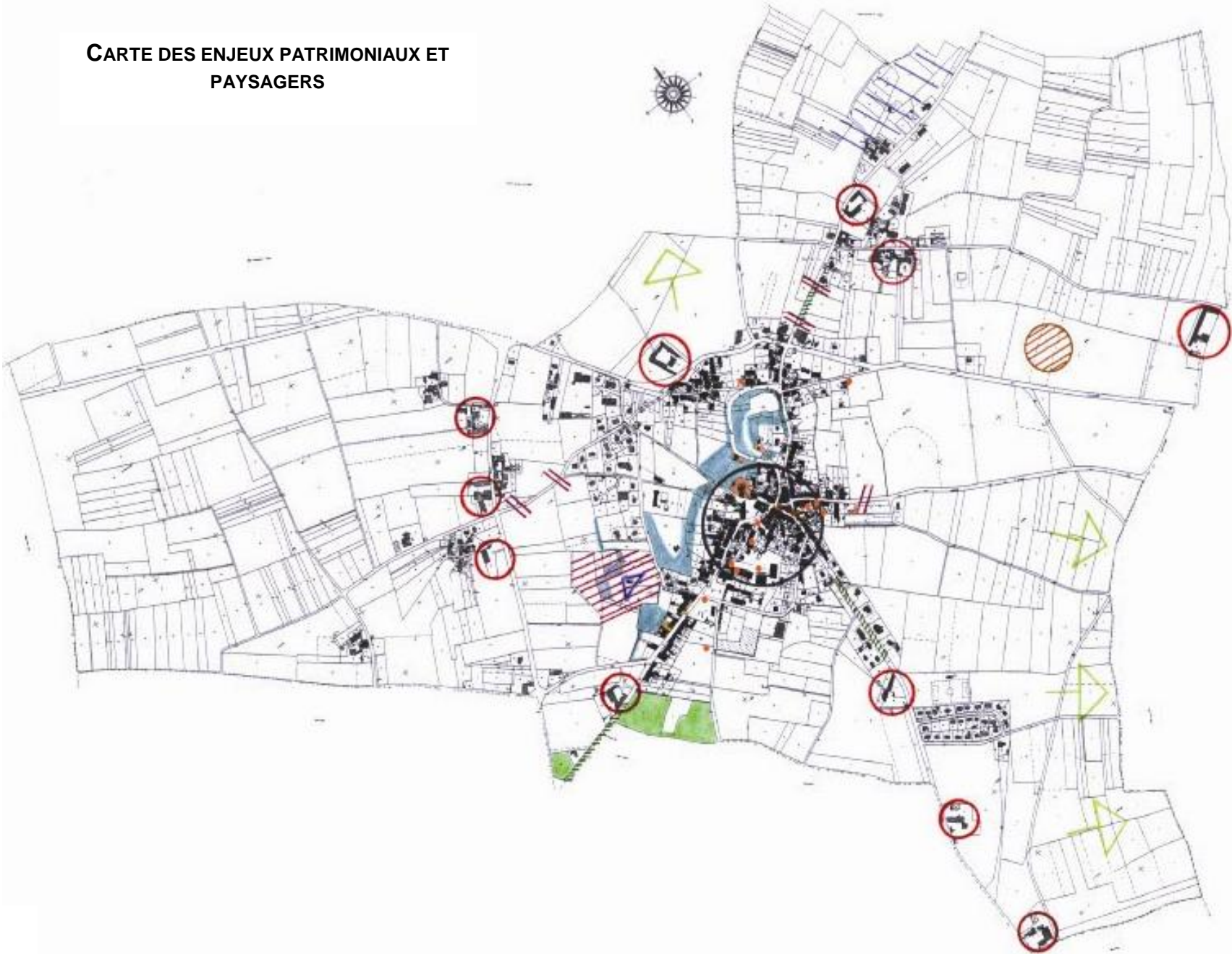
1 Patrimoine bâti à préserver

-  Grands domaines / Belles demeures
-  Belles demeures du centre bourg du XIX^{ème} siècle
-  Patrimoine atypique du début du XX^{ème} siècle
-  Centre bourg (détails des façades, porches, portail...)
-  Moulin à vent
-  Puits

2 Compositions végétales et naturelles à préserver

-  Ceinture verte (Allée des Marronniers, parc, talus boisé)
-  Alignements remarquables en bordure de voies
-  Boisements
-  Vallée
-  Coteau viticole à préserver
-  Butte naturelle en voie d'arasement
-  Vues sur des massifs boisés (hors limites communales)
-  Coupures d'urbanisation à préserver

**CARTE DES ENJEUX PATRIMONIAUX ET
PAYSAGERS**



4.1. Les maisons de bourg et maisons de maître



Photo n°23 : Rue des Halles



Photo n° 24 : rue Catherine d'Archiac



Photo n°26 : Demeures bourgeoises
rue de Riveron

Les maisons de bourg

Les maisons de bourg d'Archiac (*photos n°23 et 24*) datant pour la plupart du début du XIX^{ème} siècle sont jointives et implantées à l'alignement formant des fronts bâtis très denses (*voir extrait cadastral ci-contre*). Leurs volumes sont simples sur deux ou trois niveaux (plus rarement) et de taille relativement petite. Les façades sont en pierres de taille ou en moellon recouvert d'un enduit à la chaux. Les encadrements des fenêtres et des angles de façades sont en pierres de taille apparentes. Les ouvertures sont nombreuses et s'agencent harmonieusement dans la façade. Elles sont toujours plus hautes que larges, exceptées les petites ouvertures des combles à surcroît, très communes dans le centre bourg, qui elles sont de forme carrée. Un bandeau sépare généralement chaque niveau et la toiture est précédée d'une corniche plus ou moins affinée. Certaines façades présentent des détails architecturaux plus raffinés qui témoignent de la richesse de leur ancien propriétaire, telles des ouvertures plein cintre (*photo n°23*). Les toitures à deux ou trois pans ont une faible pente (entre 25 et 30 %) et sont couvertes de tuiles « tiges de bottes ».



D'anciennes devantures commerciales occupent parfois les rez-de-chaussée (*photo n°24*) présentant de belles menuiseries, malheureusement peu conservées.

Les maisons de maîtres

Les demeures bourgeoises de la fin du XIX^{ème} siècle (*photo n°26*) présentent des caractéristiques similaires à la différence de leur volume plus imposant et de leur façade entièrement en pierres de taille. De belles lucarnes viennent parfois couronner la façade (*ancienne perception / photo n°37 page 26*).

Ces imposantes demeures, essentiellement situées rue de Riveron, sont implantées en retrait de la voie publique (*photo n°26*), faisant apparaître une cour accessible par un beau portail métallique bordé d'un muret en pierres de taille surmonté d'une grille.

Le végétal prend alors une place à part entière participant à l'harmonie de l'ensemble. Rosiers, vignes grimpantes, glycines agrémentent murs et façades (*photo n°25*).



Photo n°25 : Portail agrémenté
d'une plante grimpante rue
Basse du Château

La restauration du bâti ancien est un exercice difficile, pas toujours respectueux de la typologie du bâti. Cette restauration de maison de maître (*photo n°27*), typique dans les années 60, en est un exemple fréquent : l'enduit, trop rigide, dénature la bâtisse et ne permet plus de faire apparaître les encadrements en pierres de taille. L'ancienne dépendance, transformée en garage, a perdu toute identité. Le mur de clôture et le portail en renforcement contribuent à dénaturer l'ensemble. Aucune place n'est laissée au végétal.

La photo n°28 montre l'exemple d'une restauration réussie qui respecte les recommandations prescrites ci-dessous.



Photo n°27 : Rue de l'Abreuvoir



Photo n°28 : Vue de la rue des Sables

Recommandations

- Respecter la typologie de l'architecture locale et les matériaux traditionnels dans les opérations de réhabilitation.
- Conserver à l'identique les détails architecturaux remarquables.
- Enduire les murs en moellon d'enduits traditionnels à base de chaux et de sable, sans surépaisseur.
Raccorder les encadrements exactement au niveau des pierres de taille.
- Utiliser des couleurs dans les tons gris, bleu, vert, lit de vin pour les menuiseries (portes, volets, encadrements). Proscrire les lasures « ton bois ».
- Traiter les murs en moellon existant avec le même respect que la façade. Proscrire tous autres matériaux que la pierre, le métal et le bois pour les murs de clôture.
- Favoriser la mise en valeur du bâti par le végétal : pour les clôtures (haies champêtres), les abords (gazons, fleurs, massifs) et les bâtiments (trilles, glycines, rosiers, plantes grimpantes). Proscrire les essences exotiques et opaques, surtout lorsqu'elles sont utilisées en haies mono-spécifiques (« béton vert »).
- Proscrire le traitement des espaces libres avec du désherbant chimique afin de favoriser l'émergence du « fleurissement vernaculaire » ; essences champêtres locales qui se ressèment d'années en années et qui ne demandent quasiment aucun entretien (roses trémières, valérianes...).

4.2. Les domaines viticoles



Photo n°29 : Ferme localisée au hameau Guiffier



Photo n°30 : La Ménarderie



Photo n°31 : Le logis de Riveron

Les fermes à cour carrée

Les grands domaines viticoles correspondent le plus souvent à d'imposantes fermes à cour fermée et de forme carrée (*voir extrait photo aérienne ci-contre*). Leur typologie résulte de la croissance économique liée à l'exploitation viticole et notamment au commerce du Cognac entre le XVIII^{ème} et la fin du XIX^{ème} siècle.

Ils se composent d'une maison de maître située en fond de cour qui domine l'ensemble de part un imposant volume et une architecture plus élaborée : couverture à quatre pans, décor de façade et compositions soignées. Divers bâtiments d'exploitation (distillerie, chais, ballet...) et murs de clos prolongent l'habitation principale formant une cour carrée, elle même souvent séparée en deux parties, l'une réservée au jardin, l'autre à la ferme.

Côté domaine public, les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies. Les chais sont facilement identifiables par leurs tuiles noircies par un champignon qui se nourrit de l'évaporation de l'eau de vie (appelée « la part des anges »). La cour est accessible par un portail ou un porche monumental (*photo n°30*). Un pigeonnier formé d'une tour carrée ou ronde agrémenté souvent le mur d'enceinte (*photo 31 et 42*). Des allées et arbres d'ornement (*photos n°29 et 31*) sont souvent associés au bâti et permettent sa mise en valeur. Tilleuls, marronniers, chênes en sont les principales essences. Rosiers, vignes sur teille, glycines s'associent souvent aux murs et façades pour former des ensembles harmonieux et complémentaires.

Les fermes allongées

Seconde variante des grands domaines viticoles, la ferme allongée, qui se constitue d'une maison de maître prolongée des bâtiments d'exploitation (*voir extrait vue aérienne ci-contre*). Portails, pigeonniers et murs d'enceinte agrémentent également ces magnifiques ensemble.

Sur la commune d'Archiac, on dénombre, hors centre bourg, un peu plus d'une dizaine de domaines viticoles, à cour carrée ou non. Ces derniers sont cartographiés à la page 20.



Éléments à préserver (voir carte page 20)

- * Domaine à cour carrée à St Pierre.
- * Ferme viticole à St Pierre.
- * Domaine à cour carrée de Fontanière.
- * Domaine de La Ménarderie (photo n°30) / Imposante demeure du XVIII^{ème} siècle, restaurée au XIX^{ème} siècle. Elle présente de belles colonnes, un chai, un pigeonnier et un grand portail.
- * Domaine à cour carrée au nord de Chez Bernard.
- * Deux fermes accolées Chez Bernard.
- * Ferme de Guiffier (photo n°29).
- * Logis de Riveron XVII^{ème} siècle (photo n°31) / Il comprend un pavillon, un pigeonnier, un vivier et une garenne. A l'intérieur il subsiste une cheminée Louis XIII.
- * Ferme allongée à La Roche.
- * Ferme viticole de la Guillonnerie.

La restauration de ce patrimoine imposant, lié pour la plupart à une activité viticole, pose le problème d'un entretien onéreux et d'une adaptation difficile aux modes d'exploitation contemporain. Ainsi, on observe sur la commune de nombreux exemples de restaurations ou d'adaptations utilisant des parpaings non enduits, comme en témoigne la photo n°32 où un mur d'enceinte en moellon a été « restauré ».

La photo n°19 montre la construction d'un bâtiment agricole en parpaing accolé à une petite maison de maître inoccupée, qui perd ainsi toute valeur.



Photo n°32 : La Ménarderie

Recommandations

- Préserver les spécificités architecturales des domaines viticoles et conserver à l'identique les détails architecturaux.
- Adapter les bâtiments anciens aux fonctions modernes (activité, habitat) tout en respectant les volumétries existantes et les matériaux utilisés.
- Ne pas fractionner un ensemble architectural harmonieux en cas de division foncière ou d'aménagement d'un nouveau logement. La cour doit rester un espace commun.
- Conserver les éléments du petit patrimoine (pigeonniers, puits, porches...) et assurer leur sauvegarde.
- Étendre les plantations et essences végétales locales et traditionnellement utilisées (arbres d'ornement, allées, rosiers, vignes sur treilles, glycines).

4.3. Patrimoine remarquable du centre bourg



Photo n°34 : Portail d'un ancien domaine viticole rue Basse du Château



Photo n°35 : Vue sur l'église St-Pierre, et sur le château d'eau



Photo n°36 : Abreuvoir-lavoir

Le bourg d'Archiac concentre une multitude d'éléments bâtis remarquables :

Maison du XVI^{ème} siècle au 2, place de la Mairie

Cette maison du XVI^{ème} siècle (à gauche sur la photo n°6 page 10) comprend une toiture à hauts pignons supportée par une charpente qui rappelle une coque de vaisseau renversée. Elle abrite aujourd'hui la pharmacie.

Une inscription en pierre du XVI^{ème} siècle

Au 13 rue des Halles, une inscription est gravée sur une pierre (photo n°33 ci-contre), elle-même encadrée dans la façade de la maison. Elle date du XVI^{ème} siècle et évoque une expédition protestante contre le château d'Archiac.



Photo n°33 : Inscription rue des Halles

Des anciens domaines viticoles situés en centre bourg

Deux anciens domaines viticoles sont présents dans le centre bourg. L'un situé rue Basse du Château présente un magnifique porche à double porte (piétonnière et charretière) avec pilastres cannelés d'origine dorique, surmonté d'une succession de bandeaux et corniches (photo n°33).

L'autre situé rue Catherine d'Archiac se compose de divers bâtiments d'exploitation aujourd'hui en partie reconvertis en salle publique de loisirs. Un porche simple permet d'accéder à la cour intérieure et aux anciens chais.

L'Eglise Saint-Pierre

L'église actuelle est en réalité une ancienne chapelle du XVII^{ème} siècle (photo n°35). A la fin du XIX^{ème}, la construction d'un clocher néo-gothique fut entreprise à une dizaine de mètres de la face sud. Une horloge à quatre cadrans fut peu après ajoutée, grâce à une souscription.

Le cimetière

Le cimetière, situé derrière la place du Champ de Foire, abrite de belles tombes et est entouré d'un mur d'enceinte en moellons de pays.

La fontaine

Connu par les habitants sous le nom de « Fontaine », cet abreuvoir-lavoir (photo n°36) est alimenté par une source qui s'écoule au pied de la butte où s'est établi le bourg d'Archiac. Au XIX^{ème} siècle, un lavoir destiné à la population du bourg a été aménagé près de l'abreuvoir et la source protégée par un petit édifice bâti en pierre.



Photo n°37 : Maison bourgeoise rue de Riveron



Photo n°38 : Place de la Mairie



Photo n°39 : Allée des Marronniers

Les maisons bourgeoises rue de Riveron

Trois belles demeures bourgeoises du XIX^{ème} situées rue de Riveron aux numéros 8, 12 et 16 (*photos n°26 page 21 et n°37 ci-contre*) se démarquent par leur imposant volume et la qualité de leur clôture (portail, grille métallique) ou détails architecturaux (lucarnes, encadrements, bandeaux). Elles correspondent réciproquement aux maisons du médecin, du notaire et à l'ancienne perception, aujourd'hui en recherche de reconversion. A noter également le bâtiment de la gendarmerie situé rue Agrippa d'Aubigné, dans le prolongement de la rue de Riveron.

Un patrimoine atypique : le château Bernier et la tour de l'ancien château

Le Château Bernier (*photo n°38*)

L'originalité, la situation et les dimensions ont conduit les habitants du bourg à l'appeler « le Château ». Inspirés de la Renaissance italienne, les éléments d'ornementation du château sont novateurs pour l'époque. Entourée d'un parc à l'anglaise, la demeure a été achevée en 1914.

La tour située à l'emplacement de l'ancien château d'Archiac (*photo n°39*)

La petite tour constitue un vestige reconstitué au XIX^{ème} siècle de l'ancien château d'Archiac qui fut démoli au moment de la Révolution française. Elle est entourée d'un parc qui abrite encore de beaux arbres ;

RECOMMANDATIONS

- Préserver les spécificités architecturales des éléments du patrimoine bâti du centre bourg.
- Conserver à l'identique les détails architecturaux remarquables.
- Mettre en valeur le patrimoine public.

4.4. Petit patrimoine rural



Photo n°40 :



Photo n°41

La commune d'Archiac contient également un petit patrimoine rural à préserver et à mettre en valeur. Les éléments visibles depuis l'espace public se composent principalement de puits, de porches, de portails et de pigeonniers.

Les éléments remarquables de la commune ont été recensés dans un « Inventaire du petit patrimoine rural », réalisé par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et consultable en Mairie.

Moulin à vent

Seul un moulin à vent (*photo n°40*) est encore visible sur la commune. Il marque un des point culminant du bourg au lieu dit « Versailles ».

De nombreux puits sont présents dans le bourg

Jadis, toutes les maisons rurales possédaient un puits, seul moyen pour s'approvisionner en eau potable. Tantôt rattaché à une exploitation, tantôt commun à plusieurs habitations et dès lors placé sur un dégagement de la voie publique (*photo n°41*) comme de nombreux puits situés dans le bourg d'Archiac en témoignent. On dénombre approximativement une quinzaine de puits sur la commune (*voir carte page 20*).

Le pigeonnier, un signe extérieur de richesse lié aux grands domaines viticoles

Le pigeonnier, qui porte plusieurs noms (colombier, pigeonnier ou encore fuie), était construit de façon isolée près des logis ou intégré aux dépendances des grandes fermes. La forme peut-être ronde ou carrée (*photo n°42 ci-contre*). Presque tous les grands domaines situés sur la commune en possèdent un.



Photo n°42 : Magnifique pigeonnier d'un des grands domaines de St-Pierre

Le portail, un élément de fierté

A partir de 1850, la construction de portails ou de porches se généralise (*photos n°43*). Auparavant, seuls les vieux logis du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles en possédaient un. Aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles, le portail reste fermé, à l'abri des regards extérieurs. Au XX^{ème} siècle, il reste ouvert et par la richesse et la variété des décorations, représente un atout majeur dans le paysage saintongeais.

La commune compte de très nombreux porches, liés pour la plupart aux domaines viticoles. Ils sont souvent doublés d'une petite porte pour les piétons.



Photos n°43 : Une multitude et une diversité de porches agrémentent fièrement les espaces bâtis de la commune

RECOMMANDATIONS

- Préserver les spécificités architecturales du petit patrimoine rural.
- Conserver à l'identique les détails architecturaux remarquables.
- Mettre en valeur le patrimoine public, et notamment les éléments situés sur des espaces publics, tels les puits, très nombreux dans le centre bourg.



4.5. Compositions végétales remarquables

Les végétaux appartiennent au patrimoine et à l'identité de la commune. Certaines compositions végétales ou arbres isolés peuvent être identifiés comme des éléments du patrimoine communal dont la préservation est d'autant plus nécessaire que la commune est peu boisée.

Certaines formations ont un intérêt de part la noblesse de leur composition, l'âge des arbres et leurs essences (allée des Marronniers, arbres d'ornement des parcs, alignements de grands frênes). D'autres ont un intérêt simplement paysager en contribuant par exemple à former la « ceinture verte » (voir extrait vue aérienne ci-contre) qui souligne une partie du talus et du bourg (talus boisé, camping).

Les formations végétales agrémentent espaces privés et publics et peuvent contribuer à faire le lien ou au contraire à identifier clairement ces deux domaines.

Les formations végétales associées au domaine privé sont à composer avec les éléments bâtis dans un but d'harmonie, de complémentarité et de mise en valeur (allées, arbres d'ornement, fleurissement vernaculaire, treilles et formations grimpantes). Le végétal a un rôle très important en matière d'intégration du bâti contemporain. Les essences locales et adaptées au climat et aux sols sont à utiliser en priorité.

Les formations végétales qui appartiennent au domaine public ont également un rôle d'agrément et de mise en valeur des espaces publics. Les formations présentes sur la commune peuvent servir de thème aux futures opérations d'aménagements publics. La plupart de ces boisements a jusqu'ici été préservée par le P.O.S comme en tant qu'Espaces Boisés Classés. Cette protection interdit tout autre mode d'occupation.

Parmi les formations remarquables à préserver sont identifiés :

- ☛ **L'allée des Marronniers.**
- ☛ **La ceinture verte formée par les parcs privés, le talus boisé et le camping paysager.**
- ☛ **Les arbres d'ornement situés sur le domaine public (hameaux).**
- ☛ **Les alignements de grands arbres qui bordent les principaux axes de communication, tels celui qui sépare le hameau de Saint-Pierre à la zone agglomérée d'Archiac et celui qui précède le logis de Riveron sur la D 699. Les frênes qui bordent la Route de Saint-Maigrin ont un rôle en matière d'intégration du bâti contemporain.**



Photo n°43 : Arbre d'ornement à Saint-Pierre



Photo n°44 : Alignement le long de la D 699 en direction de Saint-Pierre

RECOMMANDATIONS

- Renforcer les formations végétales remarquables ainsi que le caractère boisé des parcelles qui forment la « ceinture verte ».
- Préserver la végétation appartenant au registre du parc pour les jardins des grandes propriétés (château Bernier, parc de l'ancien château).
- Utiliser les formations et essences existantes dans les opérations d'aménagements publics (voiries, espaces publics).

4.6. Patrimoine archéologique

Aucun site n'est défini au plan de zonage en tant que secteur archéologique à préserver. Cependant, les découvertes fortuites restent possibles sur le territoire communal. Des vestiges de l'ancienne paroisse de Saint-Pierre (XII^{ème} siècle) ont été retrouvés et certains secteurs sont donc susceptibles d'être le lieu de nouvelles découvertes.

La déclaration de toute découverte est obligatoire auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.), Service régional de l'archéologie (tél : 05 49 36 30 35).

Une nouvelle procédure administrative concernant l'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001)

Par décret du 16 janvier 2002, le Préfet de Région peut prescrire les mesures nécessaires à la détection, la conservation, ou la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique (diagnostic archéologique, modification du projet, fouille...). Ces mesures seront applicables dans les zones et selon des seuils d'emprise définis par arrêté préfectoral (au plus tard le 31 juillet 2003) et concerneront les permis de construire, les permis de démolir et les travaux soumis à autorisation d'installation et travaux divers.

Sont cependant concernées par la loi les opérations suivantes quelque soit le secteur géographique ou le seuil d'emprise au sol :

- Les **autorisations de lotir** (R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), qui doivent toutes faire l'objet d'une instruction au titre de l'archéologie préventive.

- Les créations de Z.A.C (Zones d'Aménagement Concerté / L. 311-1 du Code de l'Urbanisme), qui sont soumises au régime de saisine systématique du Préfet de Région.
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement.

Pour les opérations qui ne sont pas concernées par les zones ou les seuils définis par le Préfet, ce dernier conserve la possibilité de demander au maire de lui communiquer le dossier s'il estime que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Application du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)

En attendant, la parution de l'arrêté, le Règlement National d'Urbanisme s'applique. L'article R.111-3-2, du code de l'urbanisme, précise que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

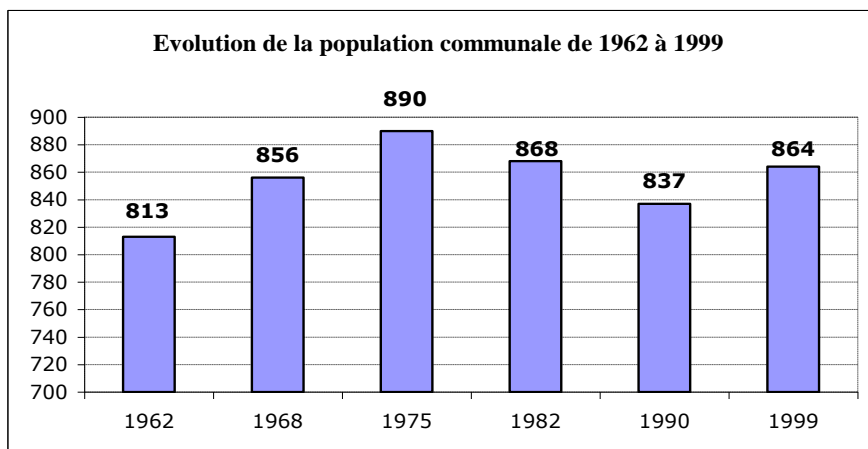
Deuxième partie

Caractéristiques socio-économiques

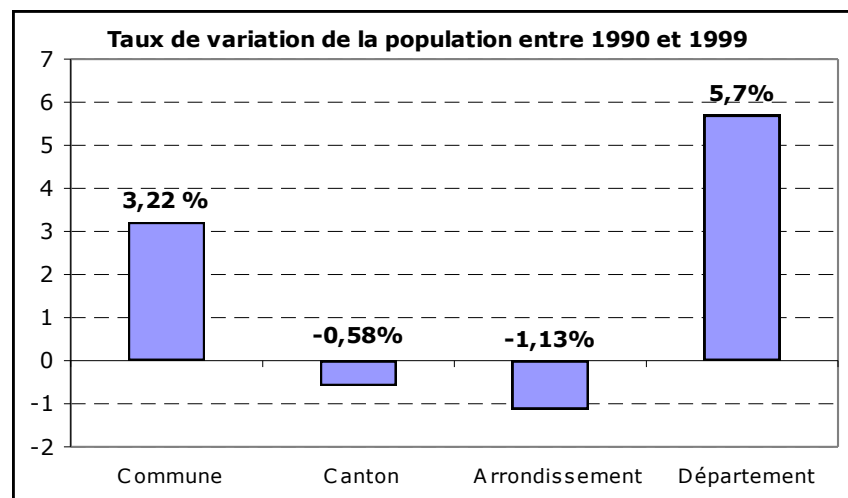
1. Etude Démographique	p. 30
1.1. Population	p. 30
1.2. Répartition par âges	p. 31
1.3. Ménages	p. 32
1.4. Population active	p. 33
2. Activité économique	p. 34
2.1. Secteur tertiaire	p. 34
2.2. Secteur artisanal et industriel	p. 35
2.3. Secteur agricole	p. 36
3. Equipements et services publics	p. 38
4. Le parc de Logements	p. 40
4.1. Parc de logement	p. 40
4.2. Caractéristiques des logements	p. 41
4.3. Statut d'occupation des logements	p. 42
5. Etude des permis de construire des dix dernières années	p. 48
5.1. Rythme et répartition des permis de construire	p. 48
5.2. Etude des constructions neuves et réhabilitation a usage d'habitation	p. 4
5.3. S.H.O.N. et superficie consommées par les constructions neuves	p. 47
6. offre foncière et évaluation des superficies a consacrer à l'urbanisation	p. 48
6.1. Terrains constructibles disponibles définis au P.O.S.	p. 48
6.2. Situation foncière	p. 49
6.3. Prévisions du développement de l'urbanisation dans les dix prochaines années	p. 50

1. Etude démographique

1.1. Population



	VARIATION DE LA POPULATION		
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	99	75	83
Décès	78	84	94
Solde naturel	21	-9	-11
Solde migratoire	-43	-22	38
Variation de la population	-22	-31	27



Une population relativement stable depuis la fin des années 60 avec un pic de croissance observé en 1975

La commune d'Archiac compte 864 habitants dont 452 femmes et 412 hommes (recensement de l'I.N.S.E.E. de 1999). La population a augmenté de 27 habitants entre 1990 et 1999 ce qui correspond à un taux de croissance significatif de 3,2 % au regard de l'évolution démographique de la commune. Cette croissance rompt avec la baisse de population qu'Archiac a connu depuis 1975. Les années 60 ont connu une importante croissance atteignant un « pic » de 890 habitants en 1975.

Une augmentation de la population depuis 1990 due à un solde migratoire nettement positif

Depuis 1975 le solde naturel (naissances – décès) régresse indiquant une augmentation des décès par rapport aux naissances correspondant à une tendance démographique générale. Si la commune connaissait des soldes migratoires (entrées – sorties) négatifs dans les dernières décennies (entre 1975 et 1990), la tendance s'est inversée depuis le début des années 90 affichant un nombre d'entrées de nouveaux résidents nettement supérieur à celui des départs (solde migratoire de 38 personnes).

Un taux de croissance de la population communale nettement supérieure à celle du canton et de l'arrondissement

Le taux de croissance de la commune (+ 3,2 %) est nettement supérieur aux taux enregistrés à l'échelle du canton (-0,58 %) et de l'arrondissement (-1,13 %) qui sont même négatifs. Cependant le fort taux de croissance du département 5,7 % indique une nette tendance générale à l'accroissement de population. Si les communes proches du littoral sont les plus attractives, le phénomène gagne progressivement les communes plus à l'intérieur des terres.

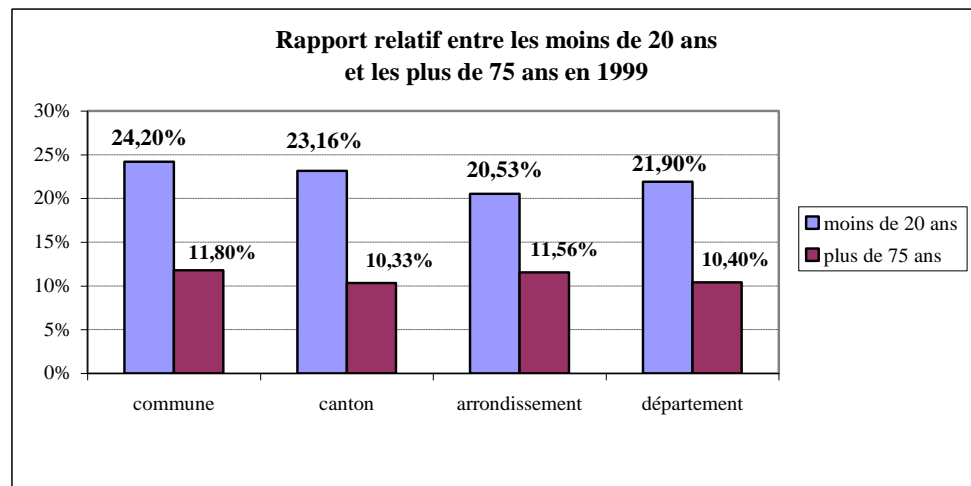
Une forte densité de population due à la petite taille de la commune

La commune d'Archiac a une densité de 192,9 habitants par km², soit un ratio nettement supérieur à celui du canton (32,9 hab/km²) et du département (81,2 hab/km²). Cette densité s'explique par la petite taille de la commune en grande partie occupée par des espaces bâtis.

1.2. Répartition par âges

REPARTITION PAR AGE DE LA POPULATION EN 1990 ET 1999						
Tranches d'âges	de 0 à 19 ans	de 20 à 39 ans	de 40 à 59 ans	de 60 à 74 ans	plus de 75 ans	TOTAL
Effectifs 1999	209	205	210	138	102	864
% 1999	24,2 %	23,7 %	24,3 %	16 %	11,8 %	100 %
Effectifs 1990	220	205	192	144	76	837
% 1990	26,3 %	24,5 %	23 %	17,2 %	9 %	100 %

Source : I.N.S.E.E., recensement de la population 1990 et 1999



Source : I.N.S.E.E., recensement de la population de 1999

	INDICE DE JEUNESSE EN 1990 ET 1999		
	Commune	Canton	Département
Population des moins de 20 ans	209	1 424	122 222
Population des plus de 60 ans	240	1 655	153 965
Indice de jeunesse* 1999	0,87	0,86	0,79
Indice de jeunesse 1990	1	0,96	0,95
Tendance entre les deux derniers	Vieillessement	Vieillessement	Vieillessement

* Population des moins de vingt ans / population des plus de soixante ans. Les valeurs inférieures à 1 témoignent d'une proportion plus importante de personnes âgées par rapport aux jeunes et inversement pour les valeurs supérieures à 1.

Une répartition démographique par âges équilibrée qui témoigne d'une population proportionnellement plus jeune que celle du département

La répartition par âges de la commune est approximativement la même que celle du canton ou du département. On note cependant, une proportion de jeunes de moins de 20 ans supérieure à celle du département (et inversement, un taux de personnes de plus de 75 ans inférieur), ce qui témoigne d'une population relativement jeune.

Un vieillissement de la population observé à toutes les échelles territoriales

Malgré une population légèrement plus jeune au regard des autres indicateurs géographiques (canton, département), la population communale connaît une tendance au vieillissement. Cette évolution démographique est d'ailleurs observée à l'échelle du canton comme à celle du département.

C'est ce qu'indique notamment l'indice de jeunesse qui compare les populations de plus de 60 ans à celle des moins de 20 ans, le ratio d'une population équilibrée devant s'approcher de 1.

Si ce ratio était équilibré en 1990 (indice de 1), l'indice actuel de 0,87 témoigne d'un vieillissement de la population.

1.3. Ménages

TAILLE DES MENAGES EN 1990 ET 1999							
Nombre de personnes par ménage	1	2	3	4	5	6 et plus	TOTAL
Nb de ménages 1999	88	110	64	51	13	9	335
% 1999	26,3 %	32,8 %	19,1 %	15,2 %	3,9 %	2,7 %	100 %
Nb de ménages 1990	54	111	54	54	25	9	307
% 1990	17,6 %	36,2 %	17,6 %	17,6 %	8,1 %	2,9 %	100 %

Ménages composés d'un homme seul	36
Ménages composée d'une femme seule	52
Ménages composés de personnes seules de plus de 75 ans	32
Ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 80 ans	28

Source : I.N.S.E.E., recensement de la population 1999 et 1990

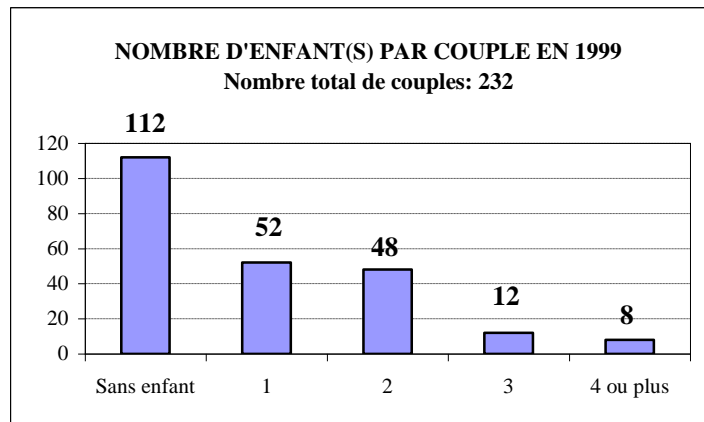
Une augmentation du nombre des ménages composés d'une personne vivant seule

La commune d'Archiac compte 335 ménages en 1999, soit une augmentation de 28 ménages depuis le dernier recensement.

Alors que les ménages composés de 5 personnes connaissent une nette diminution, ceux d'une personne augmentent et les ménages intermédiaires se stabilisent.

Parmi les 88 ménages composés d'une personne seule, 36 sont des hommes et 52 des femmes.

Près du tiers de ces personnes sont âgées de plus de 75 ans.



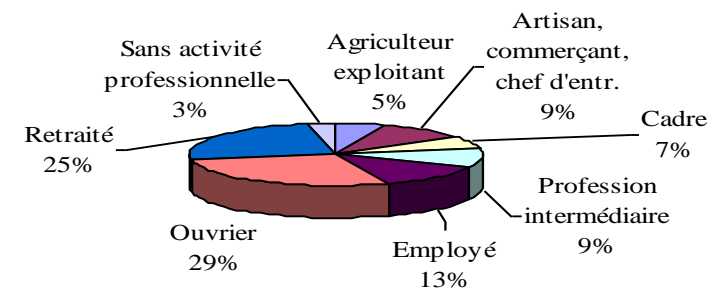
Une proportion importante de couples sans enfant

La commune d'Archiac compte 232 couples dont près de la moitié n'a pas d'enfant.

Un quart d'entre eux a un enfant et 20 couples ont 3 enfants ou plus.

24 familles monoparentales ont été recensées en 1999. Pour celles-ci la personne de référence est toujours une femme.

Répartition des ménages en fonction de la C.S.P du chef de famille en 1999



Source : I.N.S.E.E., recensement de la population 1999

Des chefs de famille en majorité ouvriers ou retraités

29 % des chefs de famille sont ouvriers et 25 % retraités.

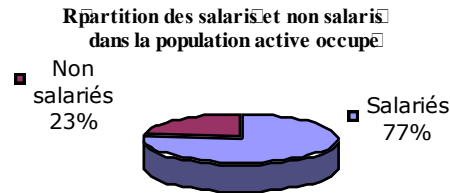
Ces deux catégories comptabilisent 54 % des ménages.

Seuls 5 % sont agriculteurs exploitants.

	POPULATION ACTIVE EN 1999					
	Evolution 1990 / 1999			Taux d'activité à différentes échelles		
	Recensement 1990	Recensement 1999	Tendance 1990 / 1999	Taux commune (/ pop totale)	Taux canton	Taux département
Population active totale	343	380	hausse	44 %	44,7%	42,3 %
Population active occupée	303	328	hausse	86,3 %	89,7 %	84,8 %
Chômeurs	40	52	hausse	13,7 %	10,3 %	15,2 %

Un taux de chômage en augmentation qui se rapproche de celui du département

Sur les 864 habitants de la commune, 380 personnes sont actives, soit 44 % de la population. Au dernier recensement, 52 personnes cherchaient un emploi, et 328 travaillaient soit 86,3 % de la population active (dont 138 femmes et 162 hommes). Ce taux d'activité est supérieur à celui du département et légèrement inférieurs à celui du canton. Le taux de chômage, égal à 13,7 %, dépasse celui du canton et tend à se rapprocher de celui du département (15,2 %). 12 chômeurs de plus ont été comptabilisés entre 1990 et 1999, représentés essentiellement par des femmes.



Lieu de travail	LIEU DE TRAVAIL DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPEE			
	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du même département	Hors du département	TOTAL
Nombre d'actifs	168	89	71	328
Pourcentage	51,2 %	27,1 %	21,7 %	100 %

1.4. Population active

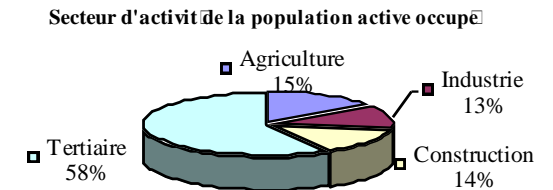


Une forte proportion d'actifs salariés travaille dans le secteur tertiaire

77 % de la population active ont un emploi salarié. Plus de la moitié des actifs occupés (58 %) travaille dans le secteur tertiaire. Les secteurs de l'agriculture, de la construction et de l'industrie ont des proportions quasi équivalentes avec respectivement 15 %, 14 % et 13 %.

La moitié des actifs travaille sur la commune

51,2 % des actifs travaillent sur la commune, soit 168 personnes. Plus d'un quart se déplace dans une autre commune du département et en particulier sur Cognac, Saintes, Jonzac, Pons et Barbezieux. 21,7 % travaillent en dehors du département.



2. Activité économique

2.1. Secteur tertiaire

SECTEUR PUBLIC

Principaux emplois administratifs et publics

Mairie, école, collège, poste, gendarmerie, D.D.E., Office de tourisme, A.D.M.R., S.I.V.O.M.

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

- 1 superette
- 1 boucher charcutier traiteur
- 1 boulangerie
- 1 épicerie, bureau de tabac
- 1 hôtel / restaurant
- 2 salons de coiffure
- 1 fleuriste
- 1 pressing
- 1 pharmacie
- 1 vendeur de meubles (cuisines et bains)
- 1 magasin d'électroménager
- 1 magasin d'informatique
- 1 école de conduite
- 2 assurances
- 2 banques
- 1 pompe funèbre
- 1 presse, article de pêche
- 1 station service
- 2 garages

Profession libérale spécialisée

- 1 notaire

SECTEUR MEDICAL

Un cabinet médical existe depuis 30 ans sur la commune. Il regroupe :

- 3 docteurs
- 3 infirmières
- 1 dentiste
- 1 kinésithérapeute
- 1 société d'ambulance
- 2 maisons de retraite

Un pôle de commerces et de services de proximité bien représenté mais en perte de vitesse

La commune d'Archiac compte une trentaine de commerces et services de proximité. La plupart de ces commerces sont localisés en centre bourg, rues Agrippa d'Aubigné et Catherine d'Archiac ainsi que dans la zone d'activités.

La fermeture de l'unique bar, situé place de la Mairie, prive la commune d'un lieu de convivialité. La mairie envisage donc de le restaurer afin de garantir sa réouverture.

Des locaux commerciaux vacants marquent le paysage du centre bourg : de nombreuses devantures de magasins restent fermées. Une reprise ou une réaffectation de ces commerces serait bien sur bénéfique pour la commune.

Un secteur médical et d'aide aux personnes âgées dynamique lié à la présence de nombreuses maisons de retraite ou résidences

Archiac, en tant que chef-lieu de canton, regroupe un certain nombre de professionnels de la santé dont 3 médecins, 3 infirmières et 1 dentiste regroupés dans un centre médical situé rue de St Maigrin.

Deux maisons de retraites sont présentes sur la commune dont la Résidence du Parc qui fait partie de l'un des cinq premiers employeurs du canton avec 14 salariés.

L'association Aide à Domicile en Milieu Rural (A.D.M.R.) propose également une aide pour les personnes âgées.

Une offre d'établissements de restauration et d'hébergement touristique à développer

Les capacités d'hébergement et de restauration touristiques sont quasi inexistantes sur la commune. Archiac compte un hôtel/restaurant : « La Petite Champagne » qui n'attire pas de clientèle touristique. Un restaurant haut de gamme est situé à proximité, sur la commune de Cierzac. Un établissement de restauration ciblée sur une clientèle touristique aurait tout à fait sa place à Archiac.

Un projet de création de gîtes ruraux est en réflexion dans le parc de l'ancien château. Il émane d'une famille anglaise qui envisage de s'installer sur la commune.

SECTEUR TOURISTIQUE

Hébergement et restauration

- 1 camping municipal 2 étoiles en difficulté

Pas d'équipement touristique structurant.

Pas de gîte, table d'hôtes.

Projets

- Création de 2 ou 3 gîtes ruraux dans l'enceinte du parc / projet privé.

- Réalisation d'une « Maison du Terroir » à l'entrée de la commune sur la départementale 731.

2.2. SECTEUR ARTISANAL ET INDUSTRIEL

ENTREPRISES ARTISANALES DU BATIMENT

- 1 menuiserie / charpenterie
- 1 plâtrier / carreleur
- 1 maître chauffagiste
- 2 peintres
- 3 maçons
- 4 électriciens / plombiers
- 1 entreprise de travaux publics
- 1 couvreur

ENTREPRISES DIVERS

- 1 ferronnerie / serrurerie
- 1 ébénisterie
- 1 centre d'exploitation de la DDE

ZONES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES DEFINIES AU P.O.S.

- Zone d'activités (zone UI en bordure de la D 731) : 6 entreprises, dont la ferronnerie. Prolongement de la zone UI de l'autre côté de la D 731 où se trouvent des terres agricoles. Pas de maîtrise foncière communale.
- Projet de délocalisation de la ferronnerie.

La Maison de la vigne et du terroir : un équipement structurant qui ne doit pas s'apparenter à une aire d'autoroute

La construction d'une Maison de la Vigne et du Terroir est à l'étude. Sa localisation en bordure du rond-point devrait permettre de drainer une clientèle touristique. L'enjeu pour la commune consistera alors à relayer cet équipement de services de restauration ou de vente complémentaires, et d'inciter les visiteurs à entrer dans le centre bourg. Un tel projet doit avoir un rayonnement sur le bourg d'Archiac et son canton. Sa situation en bordure de voie ne doit pas l'apparenter à une aire d'autoroute visitable uniquement en voiture et coupée du milieu environnant. La route, surtout si elle est passante, constitue par elle-même une barrière qui risque de séparer un peu plus l'équipement du centre bourg. Sa localisation et ses conditions d'accès doivent être pensés afin d'éviter un plus grand isolement. Une réflexion sur des liaisons pédestres de découverte serait intéressante à mener conjointement.

Un secteur artisanal lié au bâtiment relativement bien représenté

Toutes les activités relatives au bâtiment sont présentes sur le territoire.

Sur la commune, le secteur artisanal et industriel est porteur d'emplois. Un des peintres, notamment, compte une vingtaine de salariés et une des entreprises de maçonnerie en compte 7.

Une zone d'activités dense et comblée

La zone d'activités est située à l'une des entrées de la commune sur la départementale 731 qui connaît une importante circulation. La présence de la zone d'activités engendre une augmentation du trafic originel.

La superficie de la zone d'activités est de 7 800 m². La totalité de la surface est occupée. La ferronnerie, qui nécessite une place importante notamment pour stationner ses propres véhicules, envisage une délocalisation sur la commune.

Une extension de la zone d'activités est définie au P.O.S de l'autre côté de la départementale. Une réflexion d'ensemble doit être menée afin de planifier le développement des activités.

Enjeux

- Permettre l'émergence des projets touristiques publics et privés permettant notamment une complémentarité avec la maison de la vigne et du terroir.
- Réfléchir à des conditions d'accès et de liaisons pédestres destinées à combler l'isolement de la future maison de pays.
- Dynamiser le commerce de proximité par l'accueil de nouvelles activités et de nouveaux habitants.
- Planifier le développement des zones d'activités de la commune et permettre la délocalisation de la ferronnerie.

2.3. SECTEUR AGRICOLE

<p>ENTREPRISES INDUSTRIELLES LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 silo depuis 1985 - 1 distillerie - 1 élevage de porcs (25 à 30 bêtes) au lieu-dit La Grue <i>(voir carte de localisation des activités agricoles page suivante)</i> - Vins Thalassa - Pineau Bodart - Pineau Lambert - Tonnellerie Allary <p>NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION : 15</p> <p>ACTIVITES DOMINANTES</p> <ul style="list-style-type: none"> - viticulture - céréale <p>SURFACE AGRICOLE UTILISEE COMMUNALE *:339 ha, soit 70,6 % de la superficie totale communale</p>
--

* : Superficies des terres agricoles localisées sur la commune où que soit situé le siège d'exploitation

	Exploitations			Superficie* (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	28	21	18	516	537	682
Terres labourables dont céréales	26 24	19 19	16 15	257 208	306 185	347 246
Orge et escourgeon	23	17	14	103	83	130
Vignes	26	20	17	220	199	301

* Superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la surface totale de la commune.

Source : recensement agricole 2000 / D.D.A.F.

Une exploitation viticole dominante

La vigne représente une culture traditionnelle à forte valeur ajoutée liée à la production du Cognac, (terres de Petite Champagne). La commune compte 15 exploitants viticoles. La vigne a une surface agricole utilisée par les exploitants de 301 hectares (Recensement agricole 2000) représentant 44 % de la S.A.U totale (utilisée par les exploitants). Cependant, si l'on prend en compte la S.A.U communale, la proportion de terres viticoles est nettement supérieure.

Son exploitation est liée à la production de Cognac pour 95 % des agriculteurs. Les 5% restants produisent du pineau et des vins de pays.

A cette activité de production, s'ajoute des activités complémentaires comme la Tonnellerie Allary qui constitue l'un des cinq premiers employeurs du canton avec un effectif salarié de 19 personnes.

Un nombre d'exploitants en diminution pour une augmentation des surfaces par exploitant

Le nombre d'exploitants agricoles est en nette diminution (26 exploitants recensés en 1979 contre 17 en 2000) pendant que les surfaces agricoles tendent à augmenter. Les exploitants qui partent en retraite ont du mal à trouver reprenneur. Les terres sont alors rattachées à d'autres exploitants, augmentant ainsi la surface moyenne par exploitant (37,8 ha en moyenne en 2000 contre 25,5 en 1988). Dans un tel contexte, il est important de prévoir un changement d'affectation possible pour les bâtiments agricoles désaffectés.

Une très faible activité liée à l'élevage

Un élevage de porcs hors sol (25 à 30 bêtes) est situé au lieu-dit La Grue à proximité du carrefour. Les animaux, élevés dans une porcherie confinée, ne semblent pas représenter une nuisance pour le voisinage, cependant les proches abords ne devront pas faire l'objet de nouvelles implantations d'habitations.

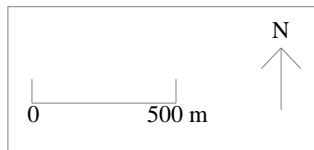
Quelques vaches pâturent également les prairies de St-Pierre.

Règlement sanitaire départemental





Les constructions à usage d'habitation non agricole sont interdites dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments d'élevage lorsque ces derniers abritent moins de 40 bovins. Ce périmètre est augmenté à 100 mètres pour les bâtiments abritant plus de 40 bovins.

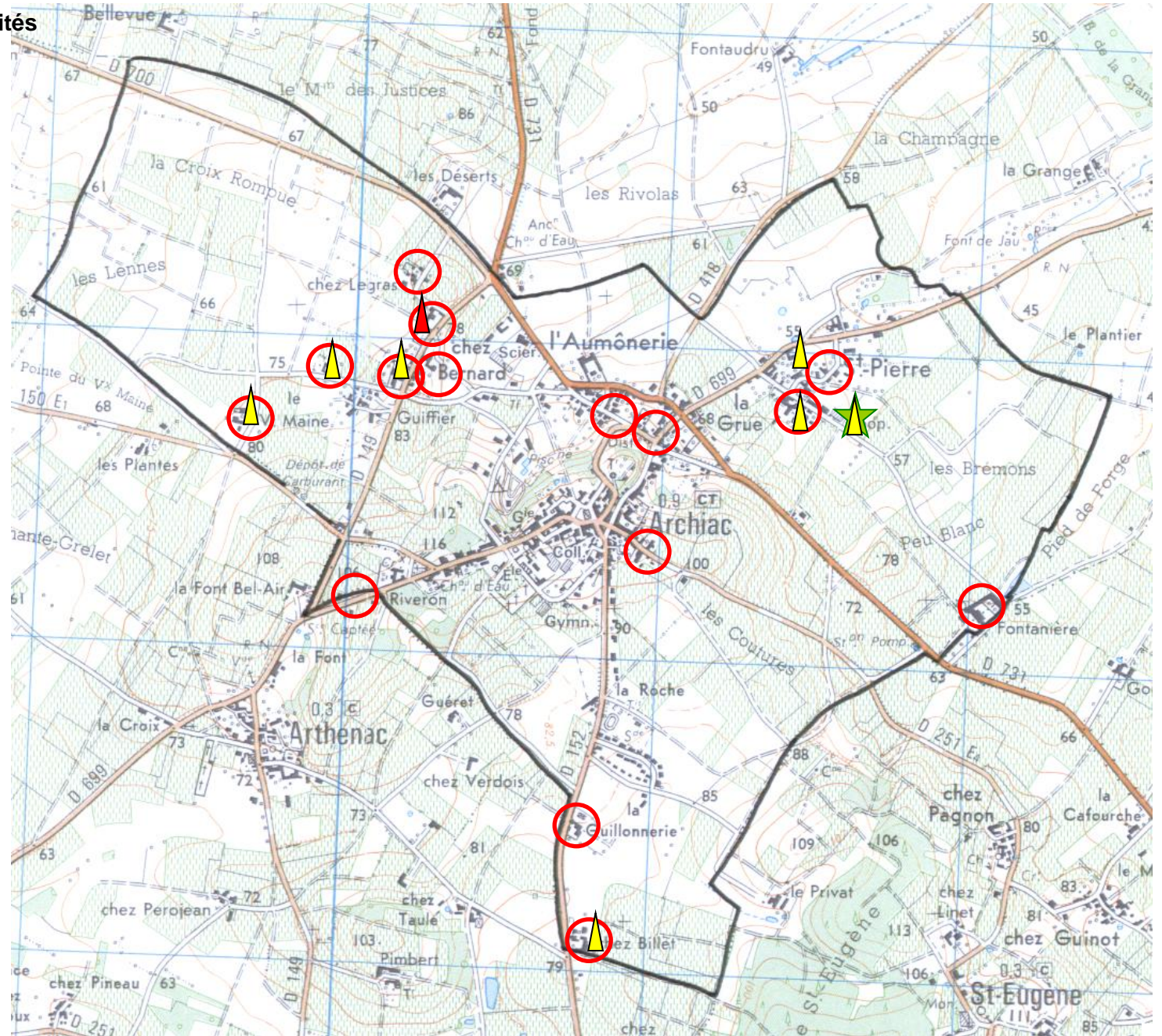
<p>Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'activité agricole. - Permettre le changement d'affectation des bâtiments agricoles inutilisés.
--

Localisation des activités agricoles



Légende

-  Exploitation agricole
-  Silo (ICPE / autorisation)
-  Installation classée soumise au régime de déclaration
-  Installation classée soumise au régime d'autorisation



SERVICES ET EQUIPEMENTS GERES PAR LA COMMUNE

Centre administratif

- Mairie

Equipements sportifs et de loisirs

- camping
- 2 stades (terrains de tennis, de basket, de foot)
- gymnase
- piscine
- judo-club
- club de gymnastique
- école de danse
- circuits VTT et pédestres au départ de la commune
- Maison du Temps Libre (salle des fêtes)
- Circuit VTT et de petite randonnée (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée)

Equipements scolaires

- Ecoles élémentaire et primaire
- Collège
- Centre de Loisirs Sans Hébergement (C.L.S.H)
- Garderie périscolaire associée au C.L.S.H.

Festivals / fetes locales

- Site en Scène : 1^{ère} édition en 2003
- Fête locale de la St Pierre, le dernier dimanche de juin

SERVICES CANTONAUX

- Office de tourisme (association subventionnée par la Communauté de Communes)
- Point Information Jeunesse
- Aide à Domicile en Milieu Rural (A.D.M.R.), 28 employés
- S.I.V.O.M.
- Centre d'exploitation de la D.D.E.

SERVICES PUBLICS INDEPENDANTS

- 1 poste
- 1 gendarmerie
- 1 caserne des pompiers
- 1 centre d'exploitation technique de la DDE

3. Les équipements et services publics

Un bon niveau d'équipements sportifs et de loisirs

La commune d'Archiac dispose d'équipements sportifs et de loisirs variés et de qualité : terrain de foot, tennis, basket, piscine, salle de gymnastique et de judo, salle des fêtes récente. Ces équipements sont concentrés à proximité du camping formant un véritable pôle de loisirs. Le gymnase, quant à lui, est situé à proximité du collège.

Le camping 2 étoiles, fort de 44 emplacements, est localisé en contre bas du centre bourg. Malgré une bonne situation, un cadre agréable et un équipement de qualité (sanitaires neufs, piscine et terrains de tennis à proximité), il connaît des difficultés de fonctionnement.

La commune disposait d'un ancien cinéma situé dans une ruelle difficile d'accès. La commune s'interroge quand à sa réaffectation.

Un circuit VTT et un circuit de petite randonnée ont été définis par le Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée.

Un bon niveau d'équipements scolaires

La commune d'Archiac dispose de deux équipements scolaires situés en continuité l'un de l'autre :

- l'école communale avec 2 classes de maternelle et 4 de primaire ainsi que sa garderie,
- le collège avec un effectif stable d'environ 300 élèves.

Evolution des effectifs de l'école communale

	1998 / 1999	1999 / 2000	2000 / 2001	2001 / 2002	2002 / 2003
Maternelle	47	37	30	39	42
Primaire	96	92	83	81	70

Alors que les effectifs de primaire diminuent depuis 1998, ceux de maternelle augmentent depuis 2001 (baby-boom de l'an 2000 / 2001). Cette évolution va engendrer la fermeture d'une classe de primaire pour l'année 2003 / 2004.

Paradoxalement, l'accroissement du nombre d'élèves en classes de maternelle va lui aussi poser problème. Les enseignants risquent de refuser des enfants, car ne souhaitant pas dépasser 30 élèves par classe.

GESTION DES RESEAUX DE LA COMMUNE ET DES ORDURES MENAGERES

Assainissement

Réseau collectif d'assainissement géré par le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime
Station d'épuration située au lieu dit Le Vivier

Réseau d'eau potable

Adduction publique (distributeur R.E.S.E. dont le siège social est à Nantes).
Gestion par le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime
Présence d'un château d'eau sur la commune.

Réseau d'électricité

L'enfouissement des réseaux est fait dans le centre bourg et il est en projet Route de Saint-Maigrin.

Ordures ménagères

Communauté de Communes de Haute Saintonge
Ramassages : 2 fois par semaine, le lundi et jeudi
Containers : 3 lieux différents, ramassés lorsqu'ils sont pleins

PROJETS PUBLICS

- Création d'une Maison de la Vigne et du Terroir
- Réaffectation (ou vente) de l'ancien cinéma.
- Etanchéification de la station d'épuration.
- Enfouissement des réseaux

Un regroupement des services cantonaux

Plusieurs services cantonaux sont regroupés rue Agrippa d'Aubigné :

- l'Office de Tourisme qui fonctionne en association et compte un salarié à l'année chargé du développement touristique du canton.
- l'A.D.M.R.,
- le Point Information Jeunesse,
- le S.I.V.O.M. qui gère la piscine, le gymnase et les activités extrascolaires.

Un réseau collectif d'assainissement qui couvre la quasi-totalité des habitations

La commune d'Archiac dispose d'un réseau collectif d'assainissement qui dessert l'ensemble du bourg et les principaux hameaux.

Seules quelques habitations situées en limite communale ne sont pas reliées au réseau d'assainissement collectif.

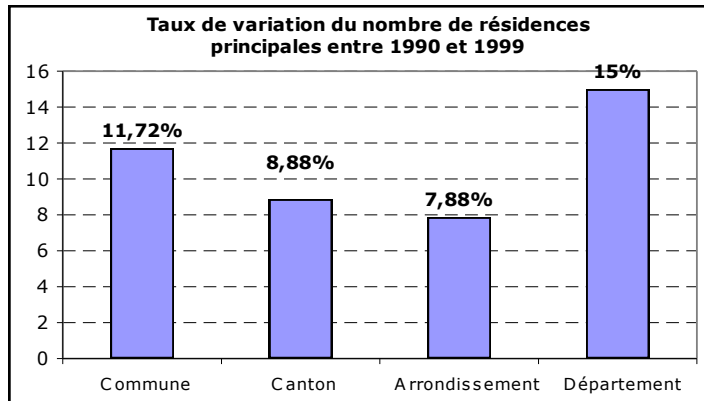
Les problèmes d'étanchéité liés à la station d'épuration ont déjà été évoqué (voir page 5)

Enjeux

- Accroître la population afin de maintenir et de développer les équipements et services de la commune.
- Mettre aux normes la station d'épuration.
- Prévoir la reconversion des bâtiments publics vacants (ancien cinéma).
- Permettre l'émergence des projets publics.

	PARC DE LOGEMENTS EN 1999			
	Commune	% Commune	% Canton	% Département
Nombre total de logements	379	100 %	100 %	100 %
Résidences principales	343	90,5 %	89,5 %	71,8 %
Résidences secondaires	8	2,1 %	3,4 %	22,2 %
Logements vacants	28	7,4 %	7,1 %	6 %

Source : I.N.S.E.E., recensement de la population 1999



	Evolution du parc de logements entre 1990 et 1999		
	1990	1999	Evolution
Nombre total de logements	350	379	+ 29
Résidences principales	307	343	+ 36
Résidences secondaires	10	8	- 2
Logements vacants	33	28	- 5

4. Le parc de logements

4.1. Evolution du parc de logements

Un parc de logements composé de 379 habitations

La commune d'Archiac comprend 379 logements repartis en 343 résidences principales, soit 90,5 % du parc total, et 8 résidences secondaires (soit 2,1 %). Le pourcentage de résidences principales est légèrement supérieur à celui du canton et nettement supérieur à celui du département (qui est de 71,8 %). Les résidences secondaires sont en faible nombre, ce qui montre que la commune a une faible vocation de villégiature.

Une évolution communale du nombre de résidences principales supérieure à celle du canton et de l'arrondissement

Le parc de logements de la commune s'est agrandi de 36 résidences principales entre les deux recensements. Cette évolution représente un taux de croissance de 8,29 %, valeur nettement supérieure à celle du canton et de l'arrondissement. Cela s'explique en partie par la construction ou l'aménagement de nombreux logements locatifs. Ce taux reste cependant bien inférieur à celui du département (14,99 %).

Une prédominance de logements vacants situés en centre bourg

Le pourcentage de logements vacants dans la commune est semblable à celui du canton et légèrement supérieur à celui du département. L'essentiel de ces logements est localisé en centre bourg, et situé au-dessus de commerces eux-mêmes vacants. Une diminution de 5 logements vacants est observable entre 1990 et 1999.

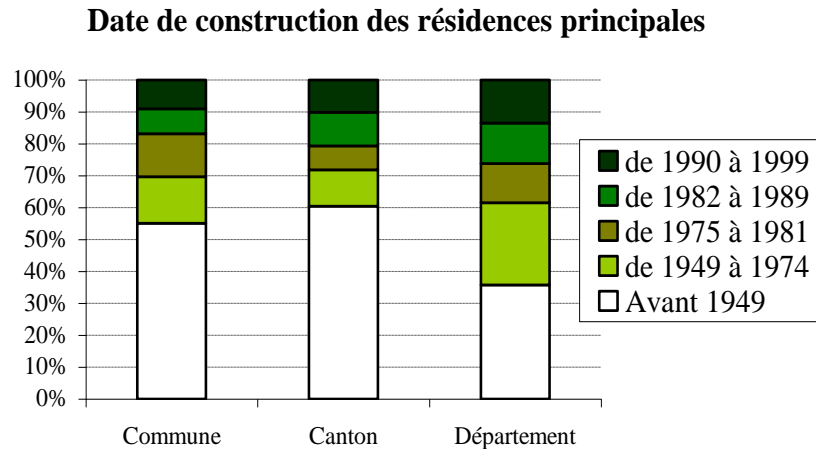
4.2. Caractéristique des logements

TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES						
Nombre de pièces	1	2	3	4	5 ou plus	TOTAL
Nombre de logements	1	24	43	100	175	343
Pourcentage	0,29 %	7 %	12,54 %	29,15 %	51,02 %	100 %

Source : I.N.S.E.E., recensement de la population de 1999

Des logements de grande taille

Plus des trois quarts des résidences principales possèdent 4 pièces ou plus, soit 80,17 % du parc de logements. Seul un logement n'a qu'une seule pièce.



Source : I.N.S.E.E., recensement de la population 1999

ANCIENNETE DES LOGEMENTS						
Année de construction	Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	de 1990 à 1999	TOTAL
Nombre de logements	209	55	51	30	34	379
Pourcentage	55,15 %	14,51 %	13,46 %	7,91 %	8,97 %	100 %

Un parc de logement ancien

Le parc de logement de la commune est ancien puisque plus de la moitié (55,15 %) des logements date d'avant 1949. Cette proportion est proche de celle du canton et nettement supérieure à celle du département. La construction de logements tend à diminuer jusqu'aux années 90, pour commencer une nouvelle progression comme le montre le recensement de 1999. Cette évolution est semblable pour le canton et le département.

Près d'un tiers des résidences principales n'ont pas de chauffage central

6 constructions n'ont ni baignoire ni douche, ils ne sont donc pas des « logements décents ». 106 résidences principales ne possèdent pas de chauffage central et sont donc équipées de convecteurs électriques et/ou de chauffages d'appoint de type poêle au fioul ou à gaz, ou cheminée.

CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES	
Résidence principale sans WC intérieur	8
Résidence principale sans douche ni baignoire	6
Résidence principale sans chauffage central individuel ou collectif	106

Source : I.N.S.E.E., recensement de la population 1999

4.3. Le statut d'occupation des logements

	STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES			
	Commune	% Commune	% Canton	% Département
Propriétaires	213	62,1 %	71 %	63,2 %
Locataires	99	28,9 %	16,9 %	31,5 %
Logés gratuitement	31	9 %	12,1 %	5,3 %
TOTAL	343	100 %	100 %	100 %

Source : I.N.S.E.E., recensement de la population de 1999

Logements communaux : **10** répartis de la façon suivante :

- Résidence Boredelais-Bouyé : 5 logements
- Résidence Brossard-Demortier : 3 logements
- 1 logement de fonction inoccupé au-dessus de la poste
- 1 studio

Logements sociaux publics : **8** H.L.M.

(1 lotissement de 3 maisons et 1 de 5 maisons)

Logements sociaux privés : **7** (O.P.A.H.)

Projet de création de logements locatifs publics : **3** (H.L.M / Habitat 17)

Un taux de logements locatifs proche de celui du département

La commune compte 99 logements locatifs, ce qui représente un pourcentage non négligeable de 28,9 % du parc de résidences principales.

31 personnes étaient logées gratuitement lors du recensement de 1999.

62,1 % des logements sont habités par des propriétaires occupants.

Une vocation affirmée pour le logement locatif public

La commune d'Archiac compte 10 logements communaux, répartis essentiellement dans deux résidences situées en centre bourg, 8 logements sociaux publics H.L.M et 7 logements sociaux privés.

Les 8 logements H.L.M ont été construits par Habitat 17 (Office Public Départemental des H.L.M), en deux phases : 5 maisons il y a 5 à 6 ans et 3 maisons plus récemment (il y a 2 ans).

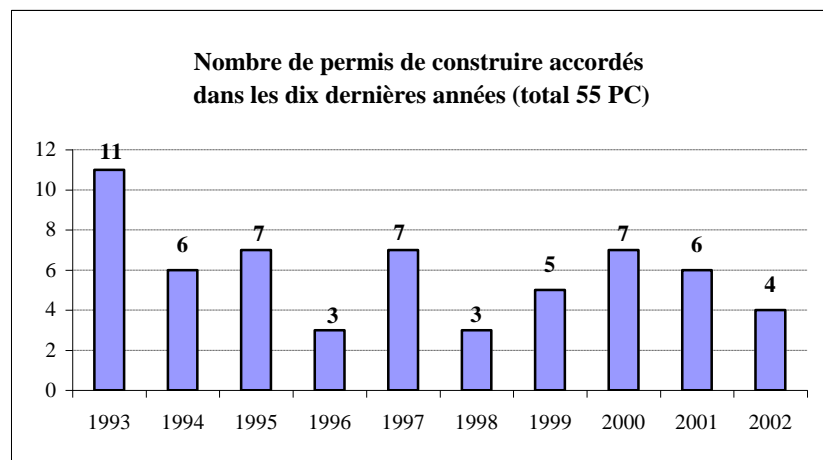
Les logements sociaux privés situés dans un immeuble rue Basse du Château ont été réalisés par un particulier et subventionnés dans le cadre de l' O.P.A.H. mis en place par la Communauté de Communes.

Un projet de création de 3 nouveaux logements sur le lotissement communal « Les Voituriers » est en cours. Des logements à loyer modéré vont être construits par Habitat 17.

Enjeux

- Poursuivre l'effort entrepris par la commune en matière de construction de logements locatifs publics.
- Favoriser l'implantation de logements publics.
- Réhabiliter le parc de logements vacants notamment par l'aménagement de logements locatifs.

5. Etude des permis de construire des dix dernières années



Source : étude des permis de construire

5.1. Rythme et répartition des permis de construire

Une moyenne de 5,5 permis de construire accordés par an, tous types de permis confondus

De 1993 à 2002, la commune d'Archiac a enregistré 55 permis de construire positifs, ce qui représente une moyenne de 5,5 permis par an.

Le nombre de permis accordés chaque année varie entre 3 et 10. Depuis l'année 2002, le nombre de permis de construire accordés diminue progressivement.

REPARTITION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE 1993 A 2002							
USAGE	HABITATION ET ANNEXE A L'HABITATION						
TYPE DE DEMANDE	Constructions individuelles privées	Constructions individuelles publiques	Réhabilitations / Aménagements privés	Réhabilitations / Aménagements publics	Extension d'habitation	Annexe à l'habitation	TOTAL
TOTAL	7	2(dont 8 maisons HLM)	4	1	4	8	26
%*	12,7%	3,6 %	7,3%	1,8 %	7,3%	14,5%	47,2%
MOYENNE ANNUELLE	0,7	0,2	0,4	0,1	0,4	0,8	2,6

USAGE	ACTIVITE ECONOMIQUE ET OPERATION PUBLIQUE			
TYPE DE DEMANDE	Constructions, modifications de bâtiments à usage agricole	Locaux artisanaux, industriels ou commerciaux, bureaux	Opérations sur des bâtiments publics ou communaux	TOTAL
TOTAL	8	13	8	29
%*	14,6%	23,6%	14,6%	52,8%
MOYENNE ANNUELLE	0,8	1,3	0,8	2,9

* Par rapport au nombre total de permis de construire accordés de 1993 à 2002, soit 55 permis de construire

Source : étude des permis de construire de 1993 à 2002

Une proportion très faible de constructions de maisons individuelles privées

Sur les 55 permis de construire recensés dans les dix dernières années, seuls 7 concernent la construction de maisons individuelles privées, soit une moyenne annuelle très faible de 0,7. Seuls 2 permis ont été accordés pour des opérations de construction individuelle publique, toutefois elles comptabilisent 8 maisons H.L.M ce qui est supérieur à la construction privée en nombre de logements. La plupart des P.C correspond à la construction d'une annexe à l'habitation (garage, abri de jardin), soit 14,5 % des permis tous types confondus.

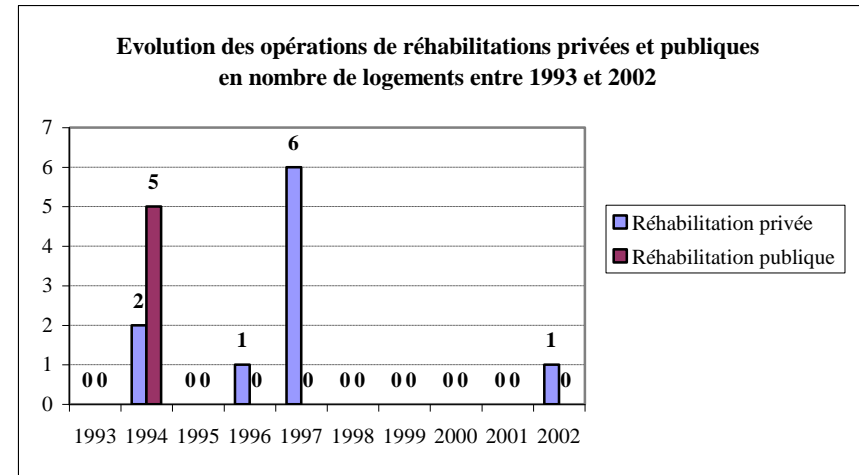
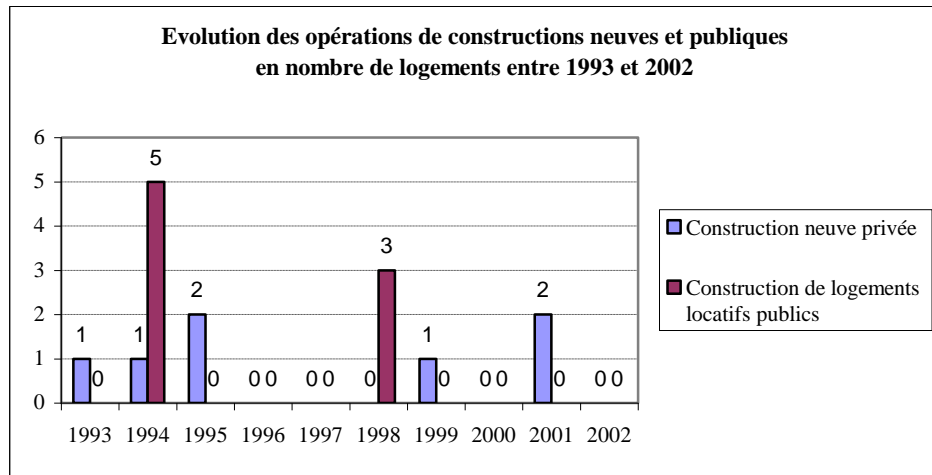
Une importante proportion de permis de construire liés à des activités industrielles, commerciales ou artisanales

13 permis de construire ont été accordés pour des constructions ou aménagements de locaux industriels, commerciaux ou artisanaux, soit 23,6 % des P.C accordés ce qui témoigne du dynamisme économique de la commune.

Suivent les opérations sur des bâtiments publics ou communaux avec 14,6 % des P.C. accordés. 3 de ces 8 opérations concernent la réhabilitation ou l'extension des différents établissements scolaires.

Les P.C. à des fins agricoles représentent 14,5 % du nombre total de P.C. accordés en 10 ans, soit une moyenne annuelle de 0,8.

5.2. Etude des constructions neuves et rehabilitations à usage d'habitation



Source : étude des permis de construire de 1993 à 2002

Un nombre de constructions neuves publiques supérieur à celui du privé

L'observation des permis de construire accordés en fonction du nombre de logements créés montre que la construction neuve privée est minoritaire par rapport à la construction publique. Les deux opérations de constructions de logements publics à usage locatif comptabilisent la création de 8 maisons individuelles, dont 5 ont été réalisées en 1994 et 3 en 1998 (lotissements les Acacias). Ces deux opérations ont été initiées par l'Office Public Départemental H.L.M (Habitat 17). De 1996 à 1998 aucune construction neuve privée ou publique n'a été enregistrée.

Un marché de la réhabilitation de logements très dynamique de 1994 à 1997

En considérant les 5 P.C accordés pour des opérations de réhabilitation en fonction du nombre de logements créés, on s'aperçoit que la période de 1994 à 1997 a connu l'aménagement de 14 logements. Parmi eux, une opération de réhabilitation publique communale a permis la création de 5 appartements en 1994 dans la résidence Bordelais-Bouyé rue Agrippa d'Aubigné. Après cette période, seul un logement a été aménagé en 2002.

Cette étude montre la volonté de la commune à accueillir de nouveaux résidents en proposant une offre de logements locatifs publics. Cette initiative sera prolongée, notamment avec la création de maisons individuelles au lotissement « Les Voituriers ».

En termes de création de logements, la réhabilitation privée à usage d'habitation est supérieure à la construction privée et comptabilise 10 logements.

Les avantages à inciter à l'accession à la propriété et au logement locatif dans le parc de logements anciens sont nombreux :

- Revitalisation du centre bourg (proximité des commerces et services),
- Moindre coût par rapport à la construction neuve et possibilité d'échelonner les travaux,
- Possibilités d'obtenir des subventions (Atelier Habitat),
- Insertion dans l'environnement.

Ce créneau est pertinent sur la commune d'Archiac, où la part des logements anciens (avant 1949) représente plus de 55 % du parc et où le taux de logements vacants atteint 7,4 %.

Une part importante de constructions neuves à usage d'habitation est localisée dans la zone UA du bourg d'Archiac

Près d'un tiers (30 %) des permis de construire accordés pour des habitations individuelles concerne la zone UA du centre bourg.

Trois secteurs apparaissent ensuite avec chacun 20 % des permis accordés :

- les zones d'extension proches du bourg et plus particulièrement le lotissement « Les Acacias », zone UB du P.O.S,
- les zones d'urbanisation future avec la construction de 2 maisons individuelles au lotissement « Les Voituriers », zone NA du P.O.S
- les hameaux, notamment Chez Bernard et à Saint-Pierre, zone UB du P.O.S.

Seule une construction est recensée en zone NB (dite d'habitat rural de faible densité).

Localisation des constructions d'habitations individuelles et des opérations groupées entre 1993 et 2002		
LIEU	Total P.C.	%
Bourg d'Archiac (zone UA)	3	30 %
Zones d'extension proches du bourg « Les Acacias » (zone UB)	2	20 %
Zones d'urbanisation future : « Les Voituriers » (zone NA)	2	20 %
Hameaux : Chez Bernard, St-Pierre (zone UB)	2	20 %
Hameau isolé : Les Heugreaux (zone NB)	1	10 %
TOTAL	10	100 %

Source : Etude du zonage du P.O.S.

Plus de la moitié des pétitionnaires des P.C d'habitations neuves est originaire de la commune d'Archiac

55 % des pétitionnaires proviennent de la commune, soit plus de la moitié.

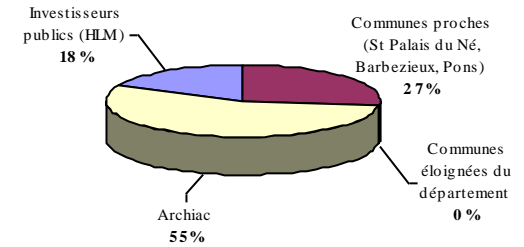
27 % viennent de communes proches et du département limitrophe, la Charente.

Avec 2 opérations, l'O.P.D.H.L.M représente 18%.

Aucun pétitionnaire éloigné de la commune ou étranger n'est comptabilisé dans l'étude des permis de construire sur les 10 dernières années. Ceci ne témoigne pas du mouvement général de migration vers les communes rurales situées proches du littoral.

Ce phénomène se traduit aussi par la venue d'étrangers et notamment d'Anglais, qui recherchent principalement des vieilles demeures à restaurer. Un projet d'implantation de gîtes ruraux par des Anglais est à l'étude sur la commune.

Lieu d'origine des pétitionnaires (construction neuve à usage d'habitation)



5.3. S.H.O.N. et superficie consommées par les constructions neuves

Surface Hors Œuvre Nette des constructions d'habitations individuelles privées (zones UA, NA, UB et NB)			
S.H.O.N. minimale	S.H.O.N. maximale	TOTAL S.H.O.N	Moyenne par logement construit
104 m ²	314,53 m ²	1 460,80 m ²	146 m ²

Les constructions de maisons neuves privées consomment en moyenne 146 m² de S.H.O.N.

La moyenne de la Surface Hors Œuvre Nette consommée par une construction neuve privée s'élève à environ 146 m², soit une taille relativement importante (supérieure à la moyenne générale qui est d'environ 100 m²). Ce chiffre est accentué par l'importante superficie de quelques habitations et si l'on considère les P.C. des 5 dernières années, la S.H.O.N. moyenne obtenue est de 114 m².

La S.H.O.N. triple entre la valeur minimale (104 m²) et la valeur maximale (314 m²) enregistrée sur la commune. Pour les constructions publiques, la S.H.O.N est plus faible et tourne autour de 80 m² par habitation (T3 et T4).

Surface consommée par les terrains des constructions d'habitations individuelles* dans les dix dernières années			
Surface minimale	Surface maximale	Total des surfaces consommées	Surface moyenne par logement construit
600 m ²	15 900 m ²	33 724 m ²	2 248,27 m ²

La superficie moyenne des terrains des constructions neuves est de 2 200 m² sur les dix dernières années contre 1 000 m² en considérant uniquement les cinq dernières années

La superficie moyenne des terrains des constructions neuves s'élève à environ 2200 m², soit une surface très importante qui peut être compréhensible en milieu rural où les terrains sont peu chers. Si l'on considère uniquement les P.C des 5 dernières années, la superficie moyenne s'abaisse à environ 1000 m² ce qui correspond plus à la situation actuelle.

La valeur minimale de surface consommée enregistrée s'élève à environ 600 m² et correspond aux maisons individuelles H.L.M situées en zone UB du P.O.S. La valeur maximale de 15 900 m² correspond à une habitation implantée à Saint-Pierre.

*7 maisons individuelles, 8 maisons H.L.M.

Source : étude des permis de construire de 1993 à 2002

BILAN DES ZONES CONSTRUCTIBLES DISPONIBLES DEFINIES AU P.L.U. EN VIGUEUR SITUEES EN PERIPHERIE DU CENTRE BOURG	
Zone UA (bourg)	Environ 1 ha disponible dont une majorité en bordure de la D 731
Zone UB « Chez Bernard »	Environ 1 800 m ² disponibles.
Zone UB « La Ménarderie »	Environ 6 000 m ² disponibles (bande linéaire le long de la D 731, axe très passant, pas de division parcellaire).
Zone UB « Saint-Pierre »	Environ 1,55 ha disponibles (Terrains de part et d'autre de la D 699, proximité d'un élevage de porcs).
Zone UB « entrée D 251 »	Environ 6 300 m ² disponibles (zone en bordure de la D 251).
Zone UB « La Roche »	Terrain de foot (environ 8 000 m ²)
Total surfaces en zone UB	3,7 ha environ.
Zone NB (de faible densité) « Les Marronniers »	Environ 1,9 ha disponible.
Zone NB « Les Heugreaux »	Environ 5100 m ² disponibles.
Total surfaces en zone NB	2,4 ha environ.
Zone NA (urbanisation future) « Les Voituriers »	Zone ouverte à l'urbanisation (lotissement + projet HLM) Environ 3 900 m ² disponibles en continuité du lotissement
Zone NA « Terrier du cours »	Zone non ouverte à l'urbanisation. Environ 2,8 ha disponibles dont plus de la moitié (environ 1,6 ha) est inconstructible du fait de la topographie qui présente une forte pente.
Zone NA « La Guillonnerie »	Zone non ouverte à l'urbanisation. Environ 8 500 m ² disponibles (bande linéaire le long du lotissement « La Roche », pas de division parcellaire).
Total surfaces en zone NA	2,4 ha environ.
TOTAL DES SURFACES	Les zones UA, UB, NB et NA totalisent 9,5 ha

6. Offre foncière et évaluation des superficies à consacrer à l'urbanisation

6.1. Terrains constructibles définis au P.O.S.

De faibles possibilités de construire en zone UA

Environ 1 ha de terrains constructibles sont disponibles en zone UA.

Ces terrains correspondent à des espaces interstitiels dans le bâti existant qui peuvent correspondre à des jardins privés aux conditions d'accès parfois difficiles. La question de la préservation de certains jardins devra se poser dans la révision du document d'urbanisme.

Quelques terrains restes libres en bordure de la D 731, leurs conditions d'urbanisation pouvant poser des problèmes de sécurité. L'important trafic n'en fait pas des terrains attractifs.

Des zones UB le long des axes de communication qui contribuent à une « urbanisation en étoile »

Les zones UB encore libres totalisent une superficie de 3,7 hectares, soit 38,9 % de la surface globale disponible. Situées en continuité des zones UA le long des axes de communication, elles contribuent à former une urbanisation dite « en étoile », au détriment d'une forme urbaine plus groupée. Elles contribuent également à relier les zones bâties entre elles (hameau de St-Pierre avec la partie agglomérée), ce qui peut avoir à long terme des incidences néfastes en terme de qualité paysagère et de lisibilité des espaces bâtis (bourg, hameaux et grands domaines étant reliés indistinctement). Leur situation en bordure de voie est fortement consommatrice d'espaces (rendant difficile d'accès les terrains situés à l'arrière), et pose des problèmes de sécurité par la multiplication des accès sur des voies passantes.

Une zone NB bien située à combler en priorité

Le P.O.S d'Archiac a défini deux zones NB. Celle située à l'arrière du stade bénéficie d'une bonne situation (proximité des équipements, cadre agréable, pas de problème de sécurité) et permet de densifier une zone déjà bâtie. Elle constitue donc un axe d'urbanisation prioritaire. La zone n'est pas desservie par les réseaux et n'a pas de voie d'accès interne.



Des zones d'urbanisation future à redéfinir (NA)

Environ 2,4 hectares restent disponibles en zone NA.

Peu de zones ont été ouvertes à l'urbanisation. Seule la zone NA des Sables a permis l'aménagement d'un petit lotissement communal. Les derniers lots ne trouvant pas preneur, c'est l'O.P.D.H.L.M qui construit de nouveaux logements locatifs.

La zone NA de la Roche constitue une possibilité d'extension future du lotissement. Sa forme très linéaire et sa situation en entrée de zone agglomérée en fait-elle un espace attractif et pertinent d'un point de vue urbain ? Un espace vert ou jardiné ne constituerait-il pas meilleure transition ? L'ancien stade semble être un axe de développement plus propice et qui ne pose pas de problème en matière de maîtrise du foncier.

La zone NA située l'est du bourg a le mérite de vouloir combler des espaces interstitiels et de regrouper la zone agglomérée. Cependant, la grande majorité des terrains est rendue inconstructible de part une importante pente. Seule la partie basse peut-être urbanisée mais se situe à proximité de la D 731 dont les nuisances ont déjà été évoquées.

Une superficie totale de disponible de 9,5 ha environ.

La commune dispose d'environ 9,5 ha de terrains disponibles situés en zone urbanisable ou à urbaniser

Enjeux

Redéfinir les zones urbaines et à urbaniser dans un souci d'économie des espaces et de préservation du cadre de vie :

- Préserver les coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux.
- Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies de communication et notamment aux abords des voies passantes.
- Eviter le gaspillage de l'espace en favorisant l'urbanisation des espaces interstitiels.
- Attention aux conditions d'urbanisation des zones situées en entrée d'agglomération.
- Favoriser les transitions entre les espaces bâtis et agricoles (espaces jardinés, vergers...).

6.2. Situation foncière

Un engouement général pour les communes rurales situées proche du littoral et offrant un cadre de vie de qualité

La commune d'Archiac qui ne compte que 864 habitants est concernée par une évolution qui certes la dépasse, mais qui la touche directement, malgré sa petite taille, au même titre que les autres territoires. De profonds changements dans les modes de vie s'opèrent au niveau national, européen et même mondial :

- Au niveau national, l'engouement des populations pour la campagne ne cesse de croître et notamment envers les communes littorales. En effet, plus de 50 % de la population française vit à moins de 50 km de la mer. Phénomène beaucoup plus récent et inattendu, la tendance démographique de la région parisienne s'inverse, au profit du sud et du grand ouest français. La notion de temps de déplacement pour les trajets domicile/travail prime devant la distance à effectuer. L'amélioration des voies de communication (mise à deux fois deux voies, déviations) contribue donc à étendre les lieux de résidences par rapports aux pôles de travail.

- Au niveau européen, la France en général, et notamment les régions littorales offrant un cadre de vie de qualité, restent très attractives pour les populations du nord de l'Europe en mal d'espace, de soleil et de terroir (vin). La restauration par des anglais d'une vieille bâtisse en résidence secondaire est un indicateur pertinent témoignant de l'attractivité d'une commune pour les populations étrangère. Lorsqu'ils investissent pour y résider et éventuellement créer des activités (comme c'est le cas sur Archiac), c'est que le territoire l'est encore plus. Trois agences immobilières ciblées sur une clientèle étrangère sont maintenant ouvertes à Jonzac. Le développement des lignes aériennes secondaires par des compagnies très concurrentielles facilite également l'accès aux territoires visés par les anglais (aéroports de Bergerac et de La Rochelle).

- En élargissant encore la réflexion, on peut même resituer la commune dans le « système monde ». La crise boursière que connaissent les pays occidentaux due à l'instabilité politique mondiale (11 septembre, guerre en Irak...) entraîne depuis peu un retour à l'investissement dans la pierre. Cette tendance devrait favoriser le développement du logement locatif en réhabilitation et construction neuve.

Archiac, située à 70 km de la mer et sur un axe important qui relie l'arrière-pays (Dordogne et Périgord) à la côte atlantique (Royan, la côte sauvage) devrait bénéficier de cette situation à plus ou moins long terme. Les étrangers, en tout cas, ne s'y trompent pas.

Une maîtrise foncière à anticiper

La situation foncière d'Archiac ne témoigne pas encore d'un engouement marqué malgré des signes précurseurs déjà évoqués. Le rythme de la construction neuve est très faible et la dynamique du marché du logement dépend pour l'instant des investisseurs publics (H.L.M). Les nombreux logements vacants du centre bourg témoignent plus d'une perte de vitesse démographique et économique que d'un réel engouement. Le prix du mètre carré viabilisé est de 10 € et reste donc accessible.

Toutefois, compte tenu des tendances à venir, l'enjeu principal n'est-il pas d'anticiper et de préparer cette lente mutation ? La qualité du cadre de vie, la préservation du patrimoine bâti, une offre attrayante de services et commerces de proximité sont donc les atouts de demain.

Maîtrise foncière, planification de l'urbanisation, investissements publics ou privés, mise en avant de l'identité de la commune, préservation du patrimoine naturel et bâti, accueil de nouveaux habitants, restauration des logements vacants, sont donc des axes de travail à intégrer au projet de développement de la commune. La révision du P.L.U est une bonne occasion pour aborder ces problématiques.

De faibles réserves foncières communales

La commune dispose de très peu de réserves foncières destinées à de nouvelles opérations d'ensemble. L'ancien stade, situé en continuité du lotissement des Roches, constitue une réserve intéressante.

Un droit de préemption qui doit être étendu

Sur la totalité des zones préemptées en 1985, la moitié est aujourd'hui construite (opérations groupées des Acacias, lotissement des Voituriers).

Le droit de préemption urbain, en tant que principal outil de réserve foncière, devrait être étendu à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune.

Des servitudes urbaines définies par le P.L.U peuvent également être instituées afin de réserver des terrains pour la construction de logements locatifs.

6.3. Prévision du développement de l'urbanisation dans les dix prochaines années

Critères favorables au développement de l'urbanisation	Critères défavorables	Critères objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Solde migratoire positif. - Faible coût des terrains viabilisés 10 €/m². - Nombreuses demandes en logements locatifs qui peuvent favoriser des investissements privés ou publics. - Axe de transit entre le Périgord, la Dordogne et la côte atlantique. - Commerces et services de proximité bien représentés. - Un secteur médical développé. - Bon niveau d'équipements scolaires. - Equipements sportifs et de loisirs variés. - Cadre de vie agréable. - Un regain d'investissement dans la pierre dû à la crise boursière. - Territoire attractif pour les populations étrangères d'Europe du nord (anglais) 	<ul style="list-style-type: none"> - Petite taille du territoire communal. - Possibilités d'extension des zones constructibles limitées (à moins d'empiéter sur les espaces naturels et agricoles). - Nuisances dues aux axes de circulations. - Perte de vitesse du centre bourg. 	<ul style="list-style-type: none"> - La surface moyenne consommée par une construction neuve, dans les cinq dernières années, s'élève à 1000 m². - On considère qu'il faut multiplier par trois les prévisions de développement de l'urbanisation afin de tenir compte de la rétention des propriétaires fonciers et d'offrir un large choix de terrains à urbaniser.

Synthèse :

A court terme, les perspectives d'urbanisation sont relativement modérées compte tenu du rythme très faible de constructions neuves et du peu de demandes. En revanche, le logement locatif reste très porteur et il est nécessaire que la commune poursuive ses efforts en matière de restauration du patrimoine vacant (notamment en centre bourg) et de construction de nouveaux logements. Le dynamisme économique et social de la commune en sont pour l'instant dépendants.

A plus long terme, les perspectives de développement urbain sont plus favorables compte tenu des changements de mode de vie et de l'engouement généralisé pour les territoires ruraux préservés situés à proximité du littoral.

C'est cette double perspective qu'il faut mettre en œuvre et anticiper à travers la révision du P.L.U

Evaluation des surfaces constructibles à prévoir dans les dix prochaines années (zones urbaines et à urbaniser du P.L.U.)

Afin d'évaluer les surfaces à consacrer aux zones constructibles, on peut reporter, dans les dix prochaines années, les surfaces consommées par les constructions neuves à usage d'habitation, ces cinq dernières années.

A celles-ci, on peut multiplier un coefficient de 3 afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière et de laisser un choix suffisant de terrains (certaines parcelles ont des contraintes techniques ou ne bénéficient pas d'une bonne situation).

Enfin, pour tenir compte du phénomène croissant de l'exode urbain, on peut multiplier le résultat précédent par un coefficient de 1,5..

Surface de base = 6 constructions neuves à usage d'habitation (dans les 5 dernières années) x 1 000 m² (moyenne des surfaces consommées) x 2 (pour reporter la prévision sur 10 ans) = 1,2 ha

Prise en compte du coefficient de rétention = 1,2 ha x 3 = 3,6 ha

Prise en compte du mouvement migratoire vers les communes rurales proches du littoral = 3,6 ha x 1,5 = 5,4 ha

La commune doit donc prévoir une surface de zones urbanisables (zones U) et à urbaniser (zone AU) d'environ 5,4 ha. Ce calcul s'appuie sur une moyenne de surface représentative de la réalité de 1 000 m² par construction.

Bilan entre les surfaces des zones UA, UB, NB et NA définies dans l'actuel P.O.S et les surfaces à prévoir

Les surfaces constructibles (zones UA, UB, NB et NA) encore disponibles dans l'actuel document d'urbanisme (9,5 hectares) correspondent quasiment au double des surfaces à prévoir (5,4 hectares).

La réflexion à mener dans la révision du P.L.U. devra porter, non pas sur une simple extension des zones constructibles et d'urbanisation future actuellement définies, mais sur une nouvelle délimitation et affectation des zones U et AU afin de répondre aux enjeux et projets de commune.