

Commune de Archiac

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1)

Pièce n°2

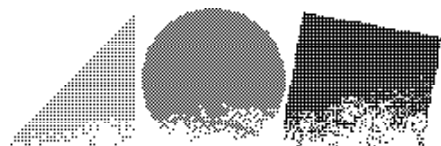
Projet d'Aménagement et developpement Durable

	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

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : Le 13 septembre 2005

Le Maire : F. Robin



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

Sommaire

Première partie

Cadre législatif

p. 2.

Deuxième partie

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune d'Archiac

p. 3

Première partie

Cadre législatif

Article L123-1 du Code de l'Urbanisme, alinéa 2

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003)

Ils (*les P.L.U*) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Article R123-3 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 III Journal Officiel du 13 juin 2004)

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a comme fonction exclusive de présenter **le projet communal pour les années à venir**. Ce dernier va faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et a été présenté lors d'une réunion publique.

Le P.A.D.D n'est pas opposable aux tiers pour l'exécution de travaux ou opérations de constructions. Cependant les documents opposables du P.L.U (règlement et plan de zonage) sont élaborés en cohérence avec lui, afin de répondre aux objectifs qu'il énonce.

Il se traduit également, pour certains secteurs de la commune, par des orientations d'aménagements qui sont présentées dans le dossier du même nom (pièce n°4 / 3^{ème} partie).

Les orientations générales énoncées sont justifiées dans le rapport de présentation.

L'articulation avec les différents documents du P.L.U y est également présentée.

Deuxième partie

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune d'Archiac

Le P.A.D.D de la commune d'Archiac détermine cinq grands objectifs qui se déclinent eux-même par différentes orientations générales.

Objectif 1 : Développer une offre suffisante et variée de logements et de terrains à bâtir afin d'accueillir de nouveaux habitants et de maintenir les commerces et équipements de la commune. Réaliser des réserves foncières à cet effet.

**Offre de terrains viabilisés*

- Permettre la viabilisation de nouveaux terrains afin de favoriser les accessions à la propriété et les projets privés ou publics en matière de logement locatif.
- Etendre le lotissement communal des Roches sur l'ancien stade.

Principales zones urbaines (U) et à Urbaniser (AU) délimitées dans le plan de zonage :

- Délimitation d'une grande zone AU au lieu dit les Roches au nord du lotissement communal (secteur AUo). Favoriser les liaisons piétonnes avec le centre bourg.
- Délimitation d'une grande zones AU de réserve foncière à long terme au lieu dit Les Roches au nord de la précédente zone (secteur 1AUo).

Ces deux grandes zones constituent la principale réserve de terrains urbanisables de la commune et permettent de relier le quartier de La Roche au centre bourg.

- Délimitation d'une zone AU dans le secteur du Patis (secteurs AUa et AUb) permettant de combler une dent creuse et de permettre éventuellement l'implantation future d'équipements publics.
- Délimitation d'une zone AU au lieu dit Terrier du cours.
- Extension des possibilités de construire en continuité du hameau de St Pierre.

** Logements locatifs publics*

Poursuivre l'effort en matière de constructions de logements locatifs publics.

**Logements vacants situés en centre bourg*

Favoriser la réhabilitation des logements vacants situés dans le bourg.

Proposer éventuellement la location de petits jardins privatifs (situés à proximité du bourg) afin de compenser le manque de jardin en centre bourg.

** Réserves foncières*

Réaliser si possible des réserves foncières sur les terrains urbanisables bénéficiant d'une bonne situation (proximité du bourg, cadre agréable...) afin de favoriser les investissements publics (logements locatifs, lotissements, équipements).

Reconduire le Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU.

** Reconversion des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural*

Permettre le changement de destination en logement des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural afin de favoriser le maintien de ce patrimoine bâti.

Objectif 2 : Permettre le développement urbain de la commune tout en respectant certains principes en termes d'économie et de planification des espaces, et en ayant une démarche qualitative sur les conditions d'urbanisation :
(voir les orientations d'aménagement)

** A l'échelle de la commune*

Eviter le gaspillage des espaces urbanisables à court et long terme (zones U et AU) et planifier globalement les conditions d'urbanisation des principaux secteurs (schémas d'aménagement, recommandations).

Favoriser une certaine densification des principales zones U et AU situées à proximité du bourg (zones U et AU situées entre le bourg et la Roche notamment).

** A l'échelle du quartier*

Favoriser un urbanisme de qualité s'appuyant sur une meilleure continuité et intégration des nouveaux quartiers et sur la mise en valeur des espaces publics. Favoriser les liaisons entre les quartiers ainsi que les sentiers piétonniers de liaison entre les quartiers résidentiels et le bourg.

** A l'échelle de la parcelle*

Favoriser la discrétion et l'intégration des constructions neuves (en évitant si possible la banalisation des constructions et de leurs abords).

Objectif 3 : Permettre l'émergence d'un projet touristique communautaire : aménagement d'une maison de la vigne et du terroir à proximité du rond-point. Prévoir des liaisons et des mesures d'accompagnement avec le bourg.

Permettre le maintien et l'évolution des autres équipements publics et collectifs de la commune.

- Soigner les abords de la maison de la vigne, notamment en conservant les parcelles viticoles alentour.
- Sécuriser les conditions d'accès et faciliter les accès dans les différents sens de circulation.
- Favoriser les liaisons piétonnes avec le bourg afin de créer des liaisons entre les deux pôles.

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.

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 saintongeaise dans les opérations d'extension et de transformation.
- Pour les constructions neuves, promouvoir le respect des grands principes architecturaux de la typologie saintongeaise (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...).