

COMMUNE DE
DOMPIERRE-SUR-CHARENTE
(CHARENTE-MARITIME)

REVISION DU P.L.U.

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 31/03/2003	Le 16/11/2006	Le 15/03/2008	Le 04/05/2009
Révision	Le	Le	Le	Le
Modification	Le	Le	Le	Le

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour

Le Maire

Etudié par :

F. DOUTREUWE
Architecte – Urbaniste
10, rue Pont des Monards
17100 SAINTES

L. BARRAUD
Géomètre - Expert
1, rue Bichat
17100 SAINTES

SOMMAIRE

I.	<i>Rappel du diagnostic et orientations de développement</i>	<i>4</i>
A.	Les enjeux de la commune	4
B.	Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement	5
II.	<i>Orienter le développement démographique et urbain</i>	<i>6</i>
A.	Un Objectif de 600 habitants	6
B.	Affirmer le rôle du bourg.....	6
C.	Circulation	6
D.	Conforter les villages.....	7
E.	Les projets en équipements d'intérêt collectif.....	7
III.	<i>Favoriser un équilibre social de la commune.....</i>	<i>8</i>
IV.	<i>Soutenir le maintien et l'accueil d'activités</i>	<i>9</i>
A.	Soutenir les commerces, les services et activités de proximité.....	9
B.	Favoriser l'accueil d'entreprises	9
C.	Prendre en compte l'activité agricole.....	9
D.	Prendre en compte l'activité touristique.....	10
V.	<i>Préserver la qualité des milieux et des paysages</i>	<i>11</i>
A.	Protéger les zones humides et les abords des cours d'eau	11
B.	Protéger les haies et les boisements.....	11
C.	Protéger les espaces de qualité	11
VI.	<i>Préserver le patrimoine</i>	<i>12</i>
A.	Protéger le patrimoine architectural.....	12

I. Rappel du diagnostic et orientations de développement

A. Les enjeux de la commune

Thèmes	Atouts	Contraintes	Enjeux
Localisation	Situé entre plusieurs pôles attractifs (Saintes, Cognac) et bien desservi par le réseau routier.		- Préserver la qualité du cadre de vie - Maîtriser un développement urbain modéré et raisonné
Activité économique	Possibilité d'emplacements à proximité de la future RCEA	- Pas de zone artisanale - Projet à prendre en relation avec la CDC du Pays Buriaud	- Création d'un pôle d'activités - Séparer habitat et activités non compatibles
Activités touristiques	- Environnement très riche - Secteur déjà très vivant - Grands sites touristiques proches	- Ne pas nuire à l'activité agricole - Peu de possibilité d'hébergement	- Développer un tourisme vert - Faciliter et diversifier les accès et le stationnement - Mise en réseau de la Charente et du Paléosite
Agriculture	Riche et vivante, répartie sur le territoire	Aménager les conditions de voisinage avec les zones urbaines	- Préserver l'activité agricole - Encourager sa diversification
Commerces Services	Commerces de base existants	- Manque tout l'aspect médical - Attraction des villes voisines	Maintenir et développer les commerces et services de proximité
Environnement	- Grande qualité des milieux reconnue - Vallée de la Charente - Des boisements (10% de la commune)	- Zones fragiles - Inconstructibilité de certains secteurs	- Valorisation des sites majeurs - Préservation des zones naturelles
Population	Depuis longtemps, augmentation limitée et progressive du nombre d'habitants	Vieillessement	- Tendre vers un meilleur équilibre démographique - Continuer à maîtriser les apports migratoires - Continuer à favoriser la mixité sociale
Habitat	- Demande soutenue en logements locatifs et en terrains à bâtir - Bourg vivant	- Peu de terrains disponibles - POS ancien et devenu inadapté	- Proposer des secteurs d'urbanisation - Prévoir un phasage d'ouverture de ces secteurs
Patrimoine bâti	- Secteurs bâtis anciens remarquables par leur densité et homogénéité. - Nombreux éléments du petit patrimoine.	- Quelques uns ne sont plus utilisés. - Manque d'entretien de certains éléments du petit patrimoine	Repérer, préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune.

B. Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Face à ces enjeux, la politique de la commune obéit aux objectifs suivants :

- **Orienter le développement urbain :**

En renforçant l'attractivité de la commune par le développement de l'agglomération,

En organisant par des schémas de développement l'urbanisation future,

En valorisant le cadre de vie,

- **Favoriser un équilibre social de la commune :**

En créant une offre diversifiée de possibilités d'installation sur la commune.

- **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités :**

En renforçant la protection des espaces agricoles,

En créant une zone artisanale.

- **Préserver l'environnement et le patrimoine architectural et paysager :**

En protégeant les cours d'eau, les espaces boisés...

En valorisant les paysages,

En sensibilisant à la protection des éléments du patrimoine naturel et bâti de qualité.

Ce projet est celui du développement de la commune. Il s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à long terme : il ménage ainsi le caractère durable du développement.

II. Orienter le développement démographique et urbain

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et du fonctionnement de ses équipements, services et commerces.

Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont aussi déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité de la commune.

A. Un Objectif de 600 habitants

La commune qui compte aujourd'hui environ 440 habitants et qui est en train de réaliser deux lotissements, un de 8 lots et l'autre de 14 lots, s'est fixée un objectif démographique de 600 habitants au maximum à long terme et de **500 à 550 habitants d'ici 10 ans**. Dompierre accueillera 60 à 110 habitants d'ici 2015, soit une hausse de 15 à 25 % de la population.

Cette évolution correspond au désir de répondre à la demande de plus en plus forte tout en restant en adéquation avec la capacité d'accueil des équipements (notamment la nouvelle station d'épuration) et en préservant le cadre de vie et le caractère rural de la commune.

Ces perspectives d'évolution de la population génèreront un besoin compris entre 25 et 45 logements soit **6 à 12 hectares** de terrains constructibles. De manière à prendre en compte le contexte économique actuel, l'ouverture à l'urbanisation des terrains sera programmée dans le temps.

B. Affirmer le rôle du bourg

Les secteurs d'urbanisation future se situent principalement **en continuité de la zone urbaine du bourg et du bas bourg** : au nord, pour les équipements, au nord-est pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat.

D'autre part, la zone urbaine peut encore recevoir quelques constructions.

Des liaisons piétonnes seront développées entre ces futures zones urbaines et entre celles-ci et le centre-bourg qui concentre les services et équipements.

C. Circulation

Plusieurs niveaux de circulation existent sur Dompierre :

- 1) La RCEA accentue la coupure que marque déjà la RN 141. Elle peut être l'opportunité d'accueillir une zone artisanale en relation avec la CDC du Pays Buriaud.
- 2) La RD 24, route touristique de bord de Charente dessert les principaux accès au bourg, au bas bourg et aux principaux hameaux.

Ces accès relient la Charente et ses promeneurs fluviaux et pédestres aux villages et aux commerces, ainsi qu'aux chemins de randonnée, notamment vers le Paléosite. Ce sont ces accès qui seront améliorés et diversifiés, notamment la relation bas bourg / Charente, et Orlac / Paléosite.

3) En période de crue de la Charente, il est prévu d'améliorer l'accès difficile aux villages d'Orlac et de Grand Village en leur proposant une voie de désenclavement à Orlac et un parking à Grand Village.

D. Conforter les villages

- **Orlac**, ancien bourg, constitue un vrai noyau bâti qui a connu dernièrement des extensions pavillonnaires. Le parti pris est de permettre le développement de ce village vers le plateau, sur un site qui ne présente pas de contraintes naturelles ou agricoles et situé entre Chaniers et le bourg de Dompierre-sur-Charente.
- **Le Pérat de chez Rivard**, constitue la continuité du bourg, de l'autre côté de la vallée du Pont Inutile. Cette proximité avec le bourg, la présence des réseaux et les faibles contraintes environnementales, paysagères et agricoles ont poussé les élus à conforter ce hameau.
- D'autres villages feront l'objet d'extensions limitées pour combler les dents creuses ou en continuité d'une urbanisation récente. Ce sont :
 - **Beauvais**
 - **Le Pontreau**
 - **Grand Village.**

E. Les projets en équipements d'intérêt collectif

- Le rôle central du bourg s'affirmera avec la **réalisation au nord d'un important équipement** : salle polyvalente, cantine scolaire, parking.
Avec la Mairie, l'aire de jeux, la bibliothèque, c'est le cœur du bourg qui se développe.
- La **future maison de la Charente** se situera non loin de l'église. Ce projet intercommunal est en cours d'étude.
- La **création et la mise en réseau des sentiers pédestres** dans un cadre élargi aux communes voisines est en cours avec des aménagements qui viendront en conforter l'intérêt. Exemple : aménagement du port d'Orlac.
 - de bord de Charente, de Saintes à Cognac
 - de la Charente à Orlac vers le Paléosite de Saint-Césaire.

III. Favoriser un équilibre social de la commune

Une offre en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son « parcours résidentiel » sur une même commune. Avec des logements locatifs offerts en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut escompter retenir des ménages qui auront pris leurs repères de vie dans la région. Dompierre-sur-Charente a déjà 23 logements locatifs, dont 12 logements sociaux de la SEMIS et 2 communaux et s'orientera désormais plus spécifiquement vers l'accession à la propriété.

La commune souhaite favoriser la mixité sociale :

- En proposant des lotissements en accession avec des lots de taille variée.
- En favorisant l'implantation de logements locatifs.
- En favorisant la rénovation des bâtiments.
- En favorisant le changement de destination des quelques bâtiments actuellement non destinés à l'habitat, abandonnés par l'agriculture.

IV. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

A. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité

Les services et les commerces de proximité, à travers leur fréquentation, sont indispensables pour affirmer et pérenniser la vie de la commune, notamment lorsqu'ils sont situés dans le centre du bourg.

Il s'agit de maintenir, voire accueillir, des activités de proximité répondant au souci d'offrir les services de base indispensables à la population actuelle et à de nouveaux habitants, ainsi qu'aux nombreux touristes de passage.

La commune dispose de certains commerces de proximité mais il manque des commerces et des services plus spécialisés dans le domaine de la santé notamment.

La politique de dynamisation commerciale suppose le développement d'un partenariat étroit entre la collectivité et les acteurs économiques pour trouver des solutions pragmatiques :

- favoriser l'apport de services complémentaires,
- permettre la reprise de bâtiments dans le bourg pour installer des commerces de proximité, bar-tabac, lieu de rencontre...
- favoriser l'implantation d'artisans d'art...

B. Favoriser l'accueil d'entreprises

L'intégration d'une zone d'activités sur la commune répond à plusieurs objectifs :

- participer à la vie locale en offrant des emplois et des services de proximité à la population,
- créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place.

Cependant, la création d'une zone d'activités intercommunale sur une commune voisine, rend moins prioritaire cet objectif.

C. Prendre en compte l'activité agricole

L'activité agricole est relativement prospère à Dompierre-sur-Charente, que ce soit la viticulture ou l'élevage, mais elle est soumise à une pression foncière qui s'accroît. Le maintien de conditions d'exploitations viables passe par la **prise en compte des sièges et des bâtiments agricoles existants** (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la **préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.**

Les sièges d'exploitation, les logements de fonction et les bâtiments d'activité seront préservés dans une zone spécifiquement agricole.

La stabulation qui s'est installée au nord du bourg en limitera le développement de ce côté puisqu'elle est affectée d'un périmètre d'inconstructibilité de 100 m de rayon.

D. Prendre en compte l'activité touristique

L'activité touristique prendra de plus en plus d'importance à Dompierre-sur-Charente, avec l'atout que représentent **La Charente**, et la proximité immédiate d'un important équipement touristique, **le Paléosite**.

- Les **sentiers de randonnée** seront développés dans un cadre intercommunal : bords de Charente, liaison Charente / Paléosite.
- Des **aménagements complémentaires**, visant à favoriser le tourisme fluvial, pédestre et patrimonial sont en projet :
 - **restauration des anciens ports**, notamment celui d'Orlac
 - **coin pique-nique et parking** sous le bas bourg pour diversifier les haltes et les points d'accès au bourg
 - projet de **maison du fleuve Charente**.
- La commune souhaite favoriser l'implantation d'**artisans d'art** sur son territoire.
- L'**hébergement touristique** (gîtes, hôtel...) sera à développer.

V. Préserver la qualité des milieux et des paysages

Le projet d'aménagement et de développement durable aura pour but de préserver, dans la mesure du possible, les traces du patrimoine naturel de la commune à travers les mesures réglementaires disponibles (boisements classés, zone N protégée), tout en permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation.

Dompierre bénéficie de milieux et paysages remarquables. Il va de son intérêt même de les protéger et de prendre les mesures conservatrices nécessaires.

A. Protéger les zones humides et les abords des cours d'eau

Aucune urbanisation, aucun aménagement, dans ces zones, à l'exception des aménagements légers, sur des sites bien délimités destinés aux usagers et visiteurs des bords de Charente : aire de pique-nique, aménagements du camping, pontons à bateaux aux haltes fluviales.

B. Protéger les haies et les boisements

- Les **espaces boisés classés** au précédent POS sont préservés.
- Les **autres boisements et haies** seront préservés. Suite au remembrement de 1974 des parcelles destinées à la replantation de haies ont été attribuées à la commune. Celle-ci se propose de les planter effectivement.
- 16 ha de peupliers ont été replantés en bord de Charente après la tempête de 1999, dans un esprit de conservation des zones boisées.
- Les **arbres remarquables** seront signalés pour être protégés (chêne vert de Fontsèche)

C. Protéger les espaces de qualité

- En intégrant **la ZNIEFF** et le tracé du projet de **zone Natura 2000** dans une **zone naturelle protégée**
- En interdisant l'implantation d'installation classée dans des zones naturelles fragiles
- Certains milieux particulièrement intéressants des points de vue écologiques et paysagers seront identifiés comme **éléments remarquables du paysage** au titre du 7° de l'article L 123-1 :
 - o **vallées de la Charente, du Coran, des Sauzaies, du Pont Inutile,**
 - o **anciens fronts de carrière** à La Roche et entre Orlac et Dompierre.

VI. Préserver le patrimoine

Certains ensembles bâtis anciens, remarquables par leur homogénéité, méritent d'être préservés et mis en valeur en tant qu'ensembles architecturaux intéressants.

Le patrimoine architectural traditionnel de la commune présente une valeur certaine d'architecture vernaculaire qu'il faut préserver.

A. Protéger le patrimoine architectural

- En instaurant le **permis de démolir** sur le bâti traditionnel et sur le petit patrimoine (fours, moulins, murs...) repéré au titre du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme.
- En créant des **secteurs spécifiques pour les ensembles bâtis anciens**, comme le centre bourg : où le règlement incitera à la conservation des caractéristiques principales de ce bâti traditionnel : tissu dense, rues et ruelles étroites, alignement des toits parallèlement aux courbes de niveaux, matériaux...
- En autorisant le **changement de destination des bâtiments** sous réserve de respecter le bâti originel.
- En préservant la **coupure d'urbanisation** entre le bourg et le bas bourg.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LEGENDE

Aménagement et développement urbain

Affirmer le rôle du bourg et conforter les villages

-  secteur urbain du bourg à conforter
-  extension urbaine limitée de certains hameaux
-  extension urbaine récente
-  principales extensions urbaines prévues
-  zones d'équipements collectifs à développer

Les axes structurants du territoire

-  route nationale
-  route départementale

Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

Prise en compte de l'activité agricole

-  préservation des espaces agricoles

Prise en compte des sièges d'exploitation

-  Exploitation viticole
-  Distillerie
-  Exploitation viticole et céréalière
-  Exploitation céréalière
-  Elevage
-  Périmètre de protection
-  Exploitation horticole

Prise en compte de l'activité touristique

-  Zone de loisirs et touristiques à développer
-  Le PALEOSITE (site touristique)

Favoriser l'accueil d'entreprises

-  création d'une zone d'activités

Préserver la qualité des milieux et des paysages

-  Fleuve : La Charente
-  Vallée de la Charente
-  Vallées transversales
-  Espaces boisés
-  Espaces boisés classés
-  Haies
-  Front calcaire
-  Ligne de crête
-  Panorama et points de vue
-  Coupure d'urbanisation

Protection du patrimoine bâti

-  Patrimoine de qualité
-  Lavoir, fontaine ou puits
-  Arbre remarquable
-  hameaux ayant une qualité architecturale à préserver
(Les Combes, la Maisonnnette, le Pérat st Marie, le Chail)

