

Département de La Charente Maritime
Commune de :
VOISSAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

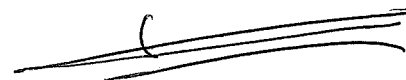
ÉLABORATION

Pièce n° 2 :
Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

P.O.S.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration	Le 5.06.2002	Le 15.12.2003	Le 15.11.2004

**Dossier
d'approbation**

Vu pour être annexé à la
délibération du :
Le Maire,



Sommaire

I. RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT.....	2
II. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE	4
A. Un objectif de 170 habitants en 2015.....	4
B. Prendre en compte la vacance des logements du bourg et de Fondouce.....	5
C. Prévoir les secteurs d'extension du bourg et de Fondouce.....	5
III. FAVORISER UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE	6
A. Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir	6
B. Développer l'offre en logements locatifs.....	6
IV. SOUTENIR LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS	7
A. Soutenir les services et activités de proximité	7
B. Favoriser l'accueil d'entreprises artisanales	7
C. Préserver l'activité agricole.....	7
V. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DU PAYSAGE	8
VI. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE.....	9
VII. PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF	10

I. RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT

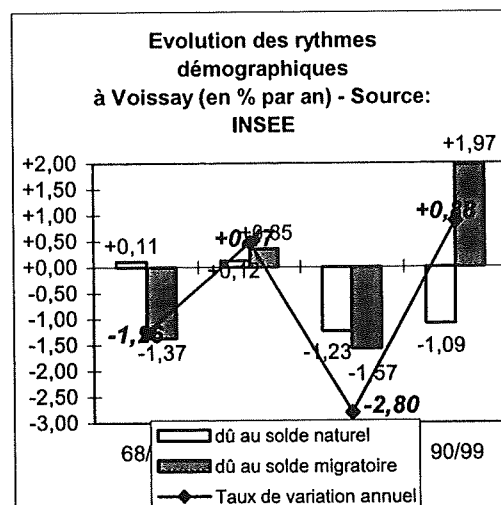
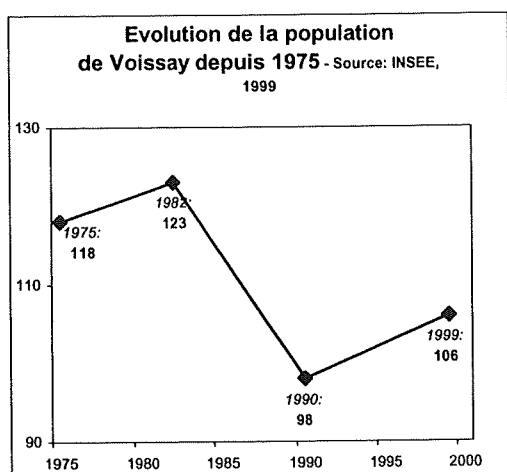
Le territoire

506 ha

- ↳ Un secteur agricole homogène ponctué par la présence des agglomérations du bourg et de Fondouce qui constituent des zones de patrimoine de très grande qualité et bordé au Nord par la vallée inondable de La Boutonne.
- ↳ Attention aux projets de rénovation qui peuvent modifier de façon importante la cohésion d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti. Attention également aux extensions urbaines récentes qui ne reprennent pas le vocabulaire ancien (clôtures, implantation...)
- ↳ 6 exploitations agricoles dont deux dans le centre bourg

Quelques chiffres, quelques repères

- ↳ Une fluctuation de la population depuis 1975
- ↳ Une évolution liée à une fluctuation des soldes naturels et migratoires



- ↳ Un vieillissement de la population engagée : augmentation des ménages de 1 ou 2 personnes, diminution des familles, augmentation générale des + de 40 ans. Les plus de 60 ans représentent 40 % de la population (28% dans le département).
- ↳ Mêmes fluctuations de la population active, une réduction du travail féminin
- ↳ un taux de chômage inférieur à celui du département

↳ Le parc de logements :

- 81% de résidences principales
- 6.1% de résidences secondaires
- 13% de logements vacants (la réhabilitation a fait baisser ce taux entre 1990 et 1999)
- le parc de locatifs ne représente que 14.5% du parc, ce qui est insuffisant pour permettre une rotation satisfaisante de la population

II. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN DE LA COMMUNE

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.

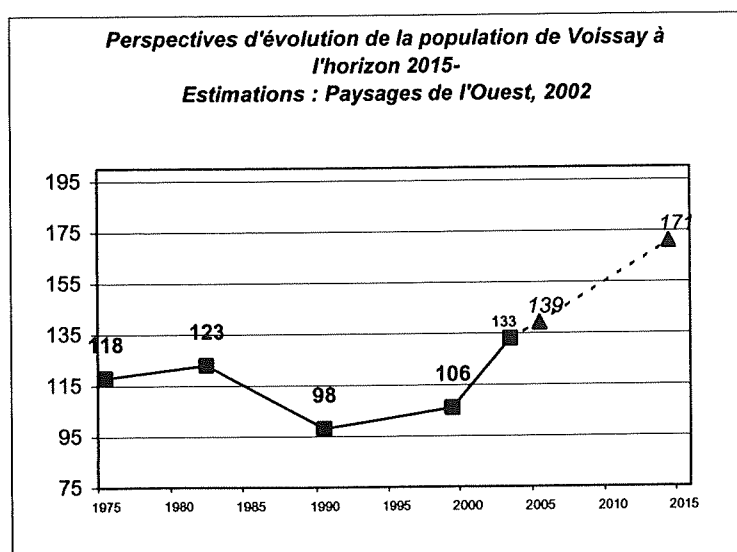
A. Un objectif de 170 habitants en 2015

La commune de Voissay souhaite un développement maîtrisé de sa population.

Avec une croissance régulière, l'évolution de la population permettra de maintenir ou de faire évoluer raisonnablement les équipements et services existants. La commune se donne comme objectifs :

- ✧ favoriser l'apport d'une population plus diversifiée et éviter les fluctuations rapides tel que cela a pu être constaté dans le passé
- ✧ favoriser l'implantation de jeunes ménages de manière à pérenniser les équipements
- ✧ maintenir les jeunes de la commune qui souhaitent quitter le domicile parental

Les perspectives d'évolution de la population à horizon 2010 génèreront un besoin d'environ 41 logements soit à raison de 8 à 10 logements /ha des besoins de l'ordre 4 ha. Compte tenu de la rétention foncière il serait raisonnable de prévoir environ 8 à 10 ha de zones constructibles.



B . Prendre en compte la vacance des logements du bourg et de Fondouce

La commune dispose d'un bâti ancien important de qualité qui révèle la présence de plusieurs logements vacants tant dans le bourg qu'à Fondouce. En 1999 le taux de logements vacants était de 13%, plusieurs projets actuellement en cours de réalisation ont permis la reprise de 5 logements. Ces actions amorcent ainsi la revitalisation du bourg et de Fondouce. La municipalité souhaite poursuivre cette démarche en :

- ↳ favorisant une reprise des logements vacants
- ↳ offrant certaines possibilités de changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles de qualité situés à l'intérieur des agglomérations à condition de ne pas nuire aux exploitations agricoles en activité .

C . Prévoir les secteurs d'extension du bourg et de Fondouce

La commune est caractérisée par la présence de deux agglomérations anciennes : le bourg et Fondouce. La municipalité souhaite maintenir les capacités d'évolution de ces deux entités :

- ↳ en prévoyant une extension du bourg au Sud sous forme d'opérations d'ensemble
- ↳ en prévoyant des extensions de l'agglomération au nord préservant les qualités urbaines et architecturales de la structure ancienne.
- ↳ en prévoyant une extension à l'ouest de Fondouce ne remettant pas en cause la perception qualitative sur le village.

III. FAVORISER UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE

Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune. La commune mène une politique visant à :

A. Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir

En ce qui concerne l'accession à la propriété les opérations devront prévoir :

- ↳ la mise à disposition de parcelles de terrain de tailles variées petites ou moyennes.

B. Développer l'offre en logements locatifs

Des logements locatifs offerts en tant que phase de transition avant accession à la propriété peuvent permettre à la commune de retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région. Afin d'accompagner et favoriser ce phénomène la municipalité souhaite une offre diversifiée adaptée aux différentes classes de population (actuelles et futures) résidant sur la commune. Les moyens retenus sont :

- ↳ Favoriser une opération de logements locatifs
- ↳ Promouvoir les mesures prises dans le cadre de l'OPAH prévue à partir de 2004.

IV. SOUTENIR LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS

A. Soutenir les services et activités de proximité

La commune de Voissay ne dispose pas de services ou de commerces de proximité, afin de maintenir malgré tout une certaine qualité d'accueil et de desserte la commune souhaite :

- ↳ Favoriser le maintien des commerces itinérants

B. Favoriser l'accueil d'entreprises artisanales

La commune ne dispose d'aucune activité artisanale sur son territoire, cependant afin de répondre aux besoins potentiels d'installation d'artisans locaux la commune souhaite :

- ↳ Réserver un terrain destiné à l'aménagement d'une petite zone artisanale

C. Préserver l'activité agricole

La préservation de conditions satisfaisantes de maintien et d'évolution des structures existantes passe par :

- ↳ la prise en compte de la législation relative au principe de réciprocité aux abords des exploitations agricoles existantes pour la définition des secteurs d'extension.
- ↳ l'attente de la cessation de l'activité agricole d'élevage située en centre bourg pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest de l'agglomération.

V. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DU PAYSAGE

La commune de Voissay est caractérisée par la présence de la Vallée de La Boutonne qui délimite le territoire communal au Nord. Les volontés communales sont :

- ↳ Le respect des zones inondables de la vallée de la Boutonne et de son affluent Le Vivier
- ↳ La préservation des boisements significatifs et des haies majeures dans la vallée humide
- ↳ La mise en valeur d'un chemin piéton le long de la vallée de la Boutonne

VI. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

La commune de Voissay possède un patrimoine architectural et urbain de qualité tant dans le bourg que sur le secteur de Fondouce. Ces deux agglomérations présentent une cohérence de bâti que certaines interventions même légères mais multipliées au cours des actions de rénovations peuvent compromettre. La commune souhaite préserver ce patrimoine en :

- ↳ Prévoyant une réglementation permettant de maintenir les qualités architecturales et urbaines du bâti existant.
- ↳ Prévoyant des principes d'urbanisation (implantation, clôtures ...) en cohérence avec les dispositifs traditionnels dans les zones d'urbanisation future. Une attention particulière sera portée sur les secteurs Nord du bourg où les constructions futures permettront de constituer une liaison bâtie à l'intérieur des « vides » de la trame urbaine ancienne.
- ↳ En préservant les éléments architecturaux recensés (architectural ou petit patrimoine)

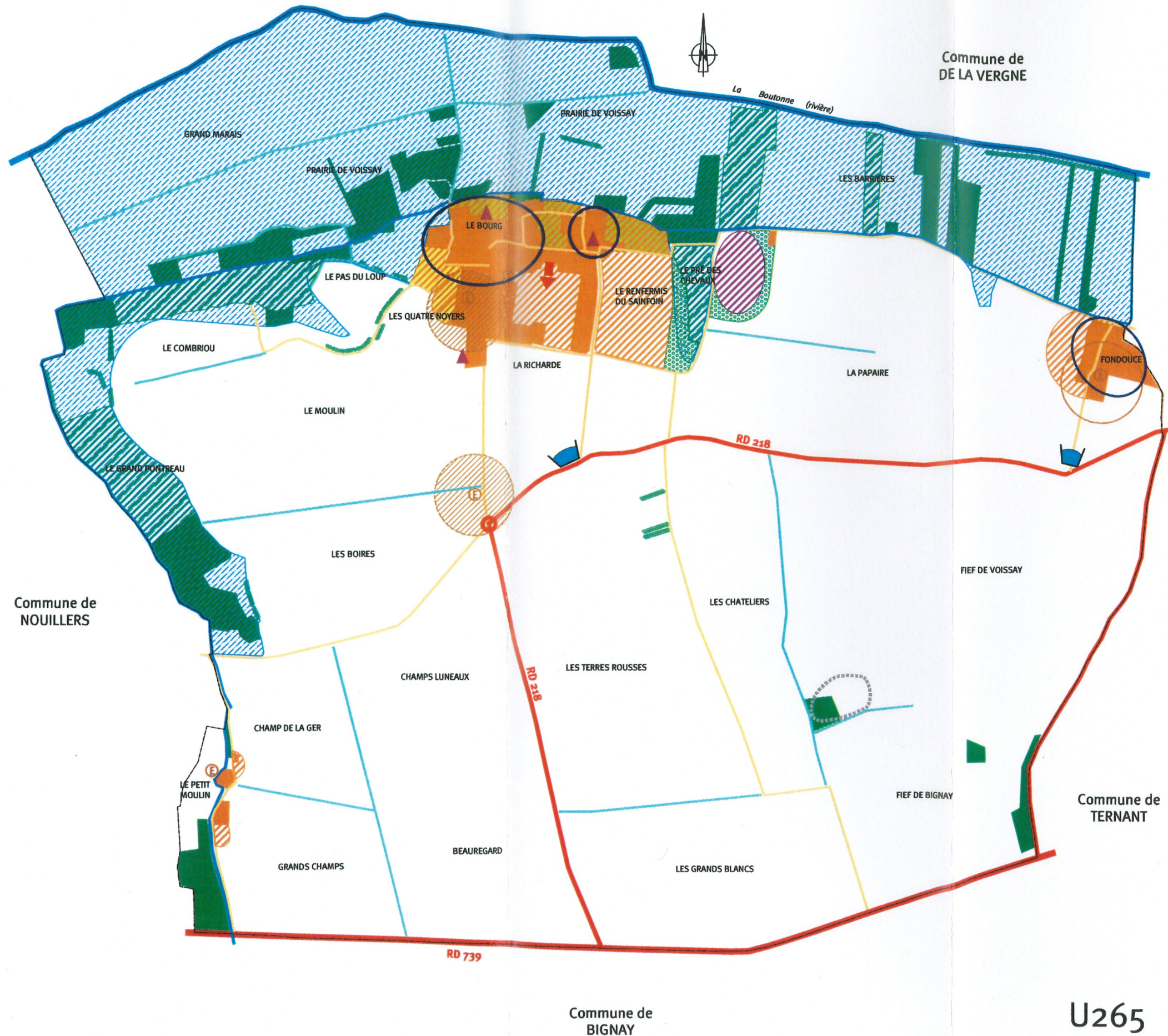
VII. PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future, la municipalité prévoit la création ou l'adaptation d'équipements publics.

- ↳ Aménagement d'un espace de jeux dans le bourg : la commune souhaite que l'opération d'aménagement des zones constructibles Est du bourg intègre la création d'un espace de jeux
- ↳ Sécurisation des accès routiers : la commune souhaite mener une démarche globale d'aménagement des « points noirs » de son réseau routier tant sur les routes communales que départementales (exemple : carrefour du cimetière).
- ↳ Réhabilitation de l'ancienne décharge

Commune de
TORXÉ

Commune de
DE LA VERGNE



LEGENDE

- Voies primaires
- Voies secondaires
- Chemins

Maitriser le développement démographique et urbain de la commune

- Urbanisation existante
- Zone d'urbanisation future
- Zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dès que l'exploitation agricole aura perdu son statut d'installation classée
- Accès à maintenir

Soutenir le maintien et le développement des activités

Préserver l'activité agricole

- Bâtiment d'exploitation agricole
- Périmètre de protection autour des bâtiments d'élevage (100m)
- Périmètre de protection autour des bâtiments agricoles

Favoriser l'accueil d'entreprise artisanale

- Zone d'activités futures

Protection et mise en valeur des espaces naturels et du paysage

- Ruisseau - rivière
- Zone inondable
- Espace boisé (relevé d'après photo aérienne juillet 1999)
- Haies
- Création d'un espace tampon d'intégration
- Point de vue

Protection et mise en valeur du patrimoine

- Élément architectural à préserver
- Ensemble urbain de qualité
- Liaison bâtie à constituer et affirmation de la structure urbaine
- Site archéologique

Prise en compte des projets publics et d'intérêt collectif

- Aménagement des espaces publics et sécurisation routière
- Réhabilitation de l'ancienne décharge