

Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme PERNET
2, rue de la Désirée – 17 000 LA ROCHELLE
Tél : 05 46 45 43 44 Fax : 05 46 45 43 54



PROJET

REVISION DU P.L.U. (EX P.O.S.) D'ARCHIAC

MAITRE D'OUVRAGE

Commune d'Archiac
17 520 ARCHIAC



**Phase 1 : Diagnostic communal
et définition des enjeux**

Août 2003 / Document de travail

Emilie Charlet
Magistère Aménagement 3^{ème} année
Stage individuel mai-août 2003



Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme PERNET
2, rue de la Désirée – 17 000 LA ROCHELLE
Tél : 05 46 45 43 44 Fax : 05 46 45 43 54



PROJET

REVISION DU P.L.U. (EX P.O.S.) D'ARCHIAC

MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune d'Archiac
17 520 ARCHIAC



Phase 1 : Diagnostic communal et définition des enjeux

Août 2003 / Document de travail

TUTEUR

Monsieur José Serrano

Emilie Charlet

Magistère Aménagement 3^{ème} année

Stage individuel mai-août 2003

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.L.U. (EX-P.O.S.) | 1 |
| I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET RURAL | |
| Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale | 2 |
| 1. LOCALISATION ET SITUATION | 3 |
| 2. SITUATION PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTALE | 5 |
| 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS ET NATURELS : APPROCHE PAYSAGERE | 9 |
| 4. PATRIMOINE ET ARCHITECTURE | 21 |
| II. CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES | 33 |
| 1 ETUDE DEMOGRAPHIQUE | 34 |
| 2. ACTIVITE ECONOMIQUE | 38 |
| 3. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS | 43 |
| 4. PARC DE LOGEMENTS | 46 |
| 5. ETUDE DES PERMIS DE CONSTRUIRE DES DIX DERNIERES ANNEES | 45 |
| 6. OFFRE FONCIERE ET EVALUATION DES SUPERFICIES A CONSACRER A L'URBANISATION | 53 |
| III. ENJEUX ET OBJECTIFS | 58 |
| TABLE DES ILLUSTRATIONS | 63 |
| BIBLIOGRAPHIE | 65 |
| RESUME | 67 |
| FICHE BIBLIOGRAPHIQUE | 68 |

LES OBJECTIFS DE LA REVISION 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 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 pour permettre l'accroissement et le renouvellement de la population,
- l'adaptation du document pour rendre possible le développement de la zone d'activités,
- l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics et la préservation des paysages.

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.)**, qui doit respecter les grands principes de la loi S.R.U. (renouvellement urbain, développement durable), mais également ceux des grandes lois qui régissent l'occupation du sol français, et qui touchent plus particulièrement le milieu rural (loi paysage, loi S.R.U., ...).

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 tout comme des données socio-économiques qui caractérisent la commune (démographie, activité...). De ce diagnostic ressortent des problématiques et enjeux qui seront discutés avec les élus et la population locale afin de déterminer des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ainsi que des orientations plus particulières, caractérisant par exemple des espaces ou projets publics, qui seront retranscrit à travers le P.A.D.D. et 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.

La loi S.R.U. redéfinit également les différentes zones du plan de zonage et en distingue quatre :

- les **zones urbaines** (dites **zones U**) correspondant à des zones urbanisées et équipées,
- les **zones à urbaniser** (dites **zones AU**) correspondant aux secteurs, au caractère naturel et non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation,
- les **zones agricoles** (dites **zones A**), secteur stricte n'acceptant pas d'autre affectation,
- les **zones naturelles et forestières** (dites **zones N**).

I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET RURAL

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

| | |
|--|-----------|
| 1. LOCALISATION ET SITUATION | 3 |
| 1.1 Localisation et situation administrative et urbaine | 3 |
| 1.2. Situation physique, agronomique, patrimoniale et paysagère | 4 |
| 2. SITUATION PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTALE | 5 |
| 2.1. Topographie et hydrographie | 5 |
| 2.2. Géologie / Pédologie | 6 |
| 2.3. Risques naturels | 7 |
| 2.4. Données environnementales | 8 |
| 3. ANALYSE DES ESPACES BATIS ET NATURELS : APPROCHE PAYSAGERE | 9 |
| 3.1. Partie agglomérée | 11 |
| 3.1.1. Centre bourg | 11 |
| 3.1.2. Extensions récentes | 14 |
| 3.2. Ceinture des domaines viticoles et des hameaux | 19 |
| 3.3. Plaine viticole | 20 |
| 4. PATRIMOINE ET ARCHITECTURE | 21 |
| 4.1. Maisons de bourg et maisons de maître | 23 |
| 4.2. Domaines viticoles | 25 |
| 4.3. Patrimoine remarquable du centre bourg | 27 |
| 4.4. Petit patrimoine rural | 29 |
| 4.5. Compositions végétales remarquables | 30 |
| 4.6. Patrimoine archéologique | 32 |

Situation par rapport aux principales villes et aux axes de communication



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 et en limite du département de la Charente. Elle appartient à l'arrondissement de Jonzac et est chef lieu du canton d'Archiac.

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 rejoindre Royan et la côte, et qui génère un trafic de 8 000 à 10 000 véhicules par jour. En effet, cet axe majeur relie l'arrière-pays (Dordogne, Périgord) à la côte atlantique.

Le projet de création d'une quatre voies entre Saintes et Angoulême, permettra de désengorger la circulation dans Archiac. Un réseau de voies secondaires est formé par les départementales 152 et 251.

1.2. SITUATION PHYSIQUE, AGRONOMIQUE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE

Situation physique

La commune d'Archiac a un territoire de très petite taille, de 4,48 km² seulement. Elle est située sur une vaste plaine calcaire qui s'étend au nord et à l'ouest, dominée par une colline située au centre du territoire communal. Le bourg s'est implanté sur ce promontoire, offrant 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 composés d'une ferme allongée ou d'une ferme carrée caractérisent le patrimoine communal et saintongeais.

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 ».

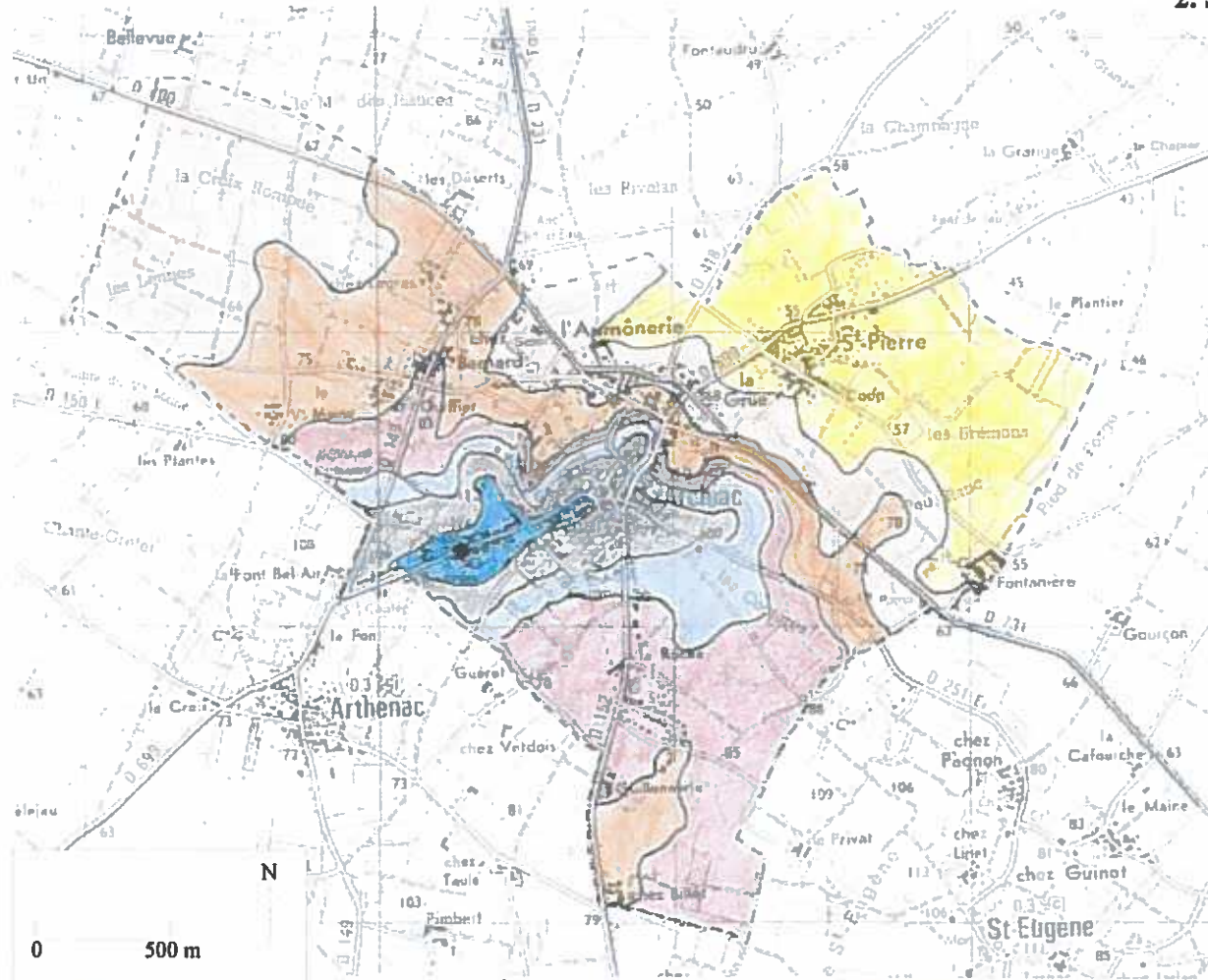
Extrait de l'Inventaire des Paysages de Poitou-Charentes (C.R.E.N.)

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

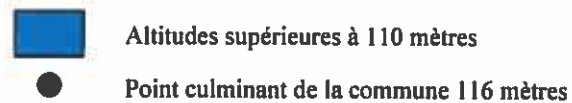
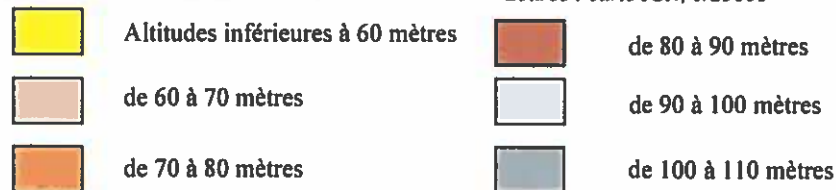
« Le relief est suffisamment ample pour occasionner dans le parcours de belles vues panoramiques ou des percées lointaines entre bosquets et collines ».

« 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 de topographie



Source : carte IGN, 1/25000



2. SITUATION PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

2.1. TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

Une commune dominée par un promontoire

Au nord et à l'ouest du territoire communal s'étend une plaine, à une altitude comprise entre 55 et 70 mètres. Cette plaine est dominée par un promontoire, d'orientation nord-est / sud-ouest, où s'est implanté le bourg qui culmine à 116 mètres.

Les versants est et ouest descendent en une pente régulière, pas trop abrupte, à la différence du versant nord qui a une pente très forte. Sur une distance d'environ 200 m, l'altitude varie de 65 à 110 mètres, formant par endroit des 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 se jette dans Le Né, rivière située à 3,5 km d'Archiac. Toutefois, aucune source n'est apparente sur le territoire communal. La présence de nombreux puits en centre bourg, laisse présager l'existence d'un réseau hydrographique souterrain.

2.2. GEOLOGIE / PEDOLOGIE

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, offrant de vastes panoramas sur les environs.

Suivant la localisation, les données varient, en particulier le support géologique ou celui du relief. En remontant vers le bourg, les couches calcaires se révèlent moins favorables à la vigne, les argiles humides affleurent. Les bois deviennent plus denses et le paysage devient moins ouvert. Cela se produit sur les hauteurs d'Archiac où s'est implanté le bourg.

2.3. RISQUES NATURELS MAJEURS

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

La commune d'Archiac est confrontée à des mouvements de terrain, qui sont dus à des cavités souterraines et à la présence de tunnels, ainsi qu'à des éboulements. Ces derniers sont, jusqu'alors, occasionnels et se produisent notamment au niveau de la Rue Basse du Château. Les grottes ont déjà été consolidées à plusieurs reprises.

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol, qui est en fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisées par l'action de l'eau et de l'homme.

En plaine, un mouvement de terrain se traduit par un affaissement plus ou moins brutal de cavités souterraines naturelles ou artificielles (mines, carrières), par des phénomènes de gonflement ou de retrait liés aux changements d'humidité de sols argileux, par un tassement des sols compressibles (vase, tourbe, argile...) ou par surexploitation.

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

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

Ce risque est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses. Il est impossible de prévoir le lieu où l'accident peut se produire. Les mesures de prévention sont du ressort du transporteur par le respect de la réglementation particulière de ce type de transport.

Risques technologiques majeurs : la commune d'Archiac est exposée aux risques liés à l'utilisation de l'alcool éthylique.



Photo n°1 : Grottes situées rue Basse du Château



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

Enjeu

- Prendre en compte les risques naturels.

2.4. DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Une station d'épuration polluante

Archiac dispose d'une station d'épuration située au lieu dit Le Vivier. Cet équipement utilise une technique récente qui consiste à traiter les eaux usées et les boues dans des bassins de décantation plantés de roseaux. Ces lits de macrophytes, offrent une nouvelle alternative pour le traitement des déchets, qui à l'avantage de ne présenter aucune pollution visuelle, ni sonore et à un moindre coût.

Il semble que l'installation de ce nouvel aménagement ne soit toujours pas conforme. En effet, le sol n'est pas correctement étanchéifié. Les bassins de décantation, fuient et les pollutions atteignent la source d'eau localisée à cet endroit. Le Né, situé en aval du cours d'eau est donc sujet à des pollutions. Les puits et forages d'irrigation sont eux aussi contaminés, par la même occasion.

Aucune partie du territoire n'est protégée par des mesures environnementales particulières

Le territoire communal ne présente pas d'espace naturel retenu au titre d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.), ou d'un secteur NATURA 2000.

Attention à l'utilisation abondante des pesticides

Archiac est classée comme présentant des produits phytosanitaires dans l'eau, sans aucune restriction quand à son utilisation.

Les pesticides se retrouvent partout même dans les milieux dans lesquels ils n'ont jamais été utilisés. Les trois quarts des eaux souterraines des régions agricoles de l'Europe contiennent maintenant des pesticides à des doses supérieures aux maxima admissibles.

SEPROMAS-Infos n° 73, mars 2003

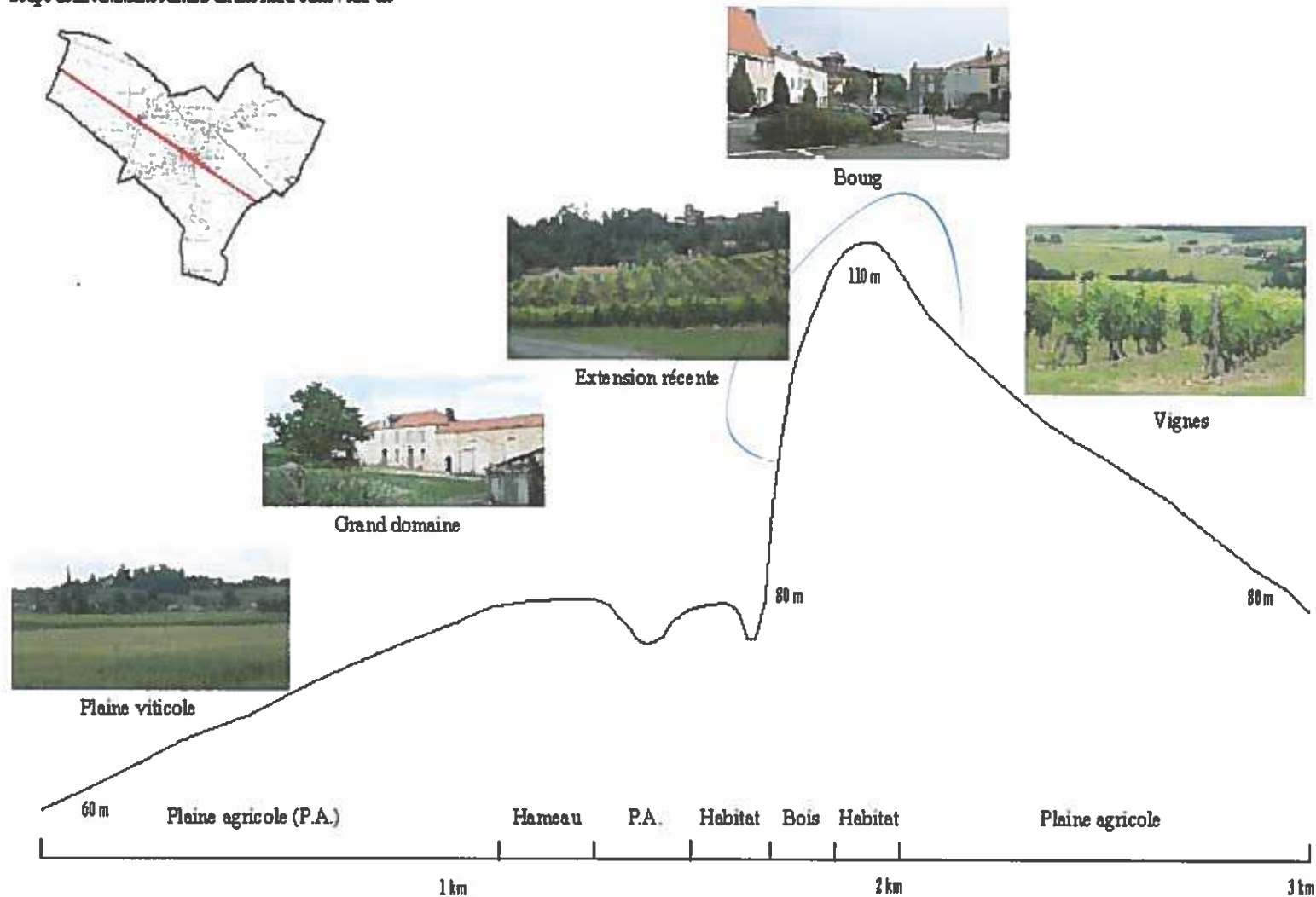
Enjeu

- Mettre aux normes la station d'épuration.

3. ANALYSE DES ESPACES BATIS ET NATURELS : APPROCHE PAYSAGERE

Le paysage est caractérisé par l'omniprésence de la vigne d'où émergent quelques fermes isolées ou quelques hameaux, autour d'un promontoire où s'est implanté le bourg d'Archiac.

Coupe de la commune suivant un axe nord-ouest / sud-est



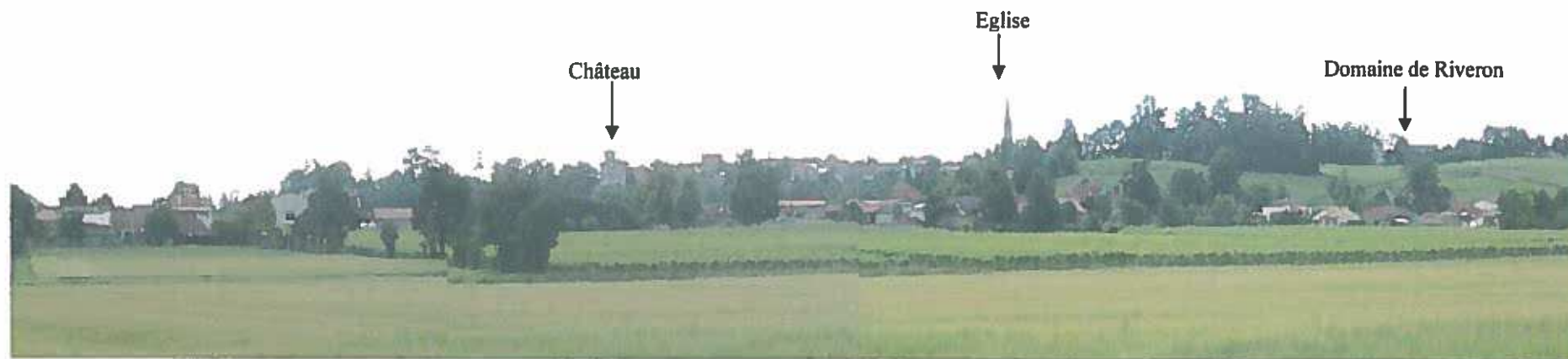


Photo n°3 : Panorama sur le flanc ouest de la commune

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 I52).

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 sur tout le territoire communal et ne laisse que peu de place aux quelques parcelles boisées ou pâturées.

Les cartes sur l'organisation des espaces bâtis (à la page 18) et les éléments patrimoniaux et paysagers (à la page 22) illustrent les chapitres suivants.

3.1. PARTIE AGGLOMERE

3.1.1. Centre bourg



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.

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 arbore une situation privilégiée au sommet d'une ligne de crête qui domine toute la plaine viticole.

Un des axes privilégiés de découverte du bourg est l'allée des Marronniers, dont les grands arbres du même nom soulignent 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 bien entendu nécessaire. Certains talus viticoles participent également à la mise en valeur du site et doivent être préservés tels quels (*voir carte des enjeux paysagers page 22*).

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 bourgs 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.



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. Les devantures commerciales vides en sont les stigmates.



Photo n°8 : La place du Champ de Foire aujourd'hui : un vaste parking en manque d'affectation.

Le carrefour (*photo n°5 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. La mairie reste elle aussi très discrète. 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 ne favorise pas la réhabilitation du patrimoine vacant (pas d'espace privatif libre). Le logement locatif semble être la seule alternative.

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°24 page 23 et 36 page 28*) mais également de l'église (fin XIX^{ème}) et du monument aux morts.

La place du Champ de Foire (*photo n°8*), à l'origine vaste terre-plein libre planté et théâtre d'une importante activité commerciale (*photo n°9 page suivante*), 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. Les rares affectations auxquelles la place est liée sont aujourd'hui en voie de disparaître puisque le marché est délocalisé sur la place de la Mairie (ce qui contribue au dynamisme du centre bourg) et que la poste va bientôt fermer. Quelles seront donc les fonctions de ce vaste espace libre demain ? Quelle reconversion est envisageable pour la poste ?



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

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 coeur 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.

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 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 ?
- **Réfléchir à une reconversion à long terme de la place du Champ de Foire.** Cette dernière ne peut-elle pas permettre de compenser la forte densité urbaine et le manque d'espaces verts du bourg ?
- **Réfléchir à une reconversion des bâtiments de la poste.**

3.1.2. 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 dont l'emplacement n'est pas encore fixé.

La D731, une traversée agglomérée qui pose des problèmes de sécurité

Passée cette entrée d'agglomération, la D 731 contourne le nord du promontoire qui abrite le bourg et présente une occupation du sol dense et diversifiée. C'est la zone d'activités qui ouvre l'agglomération d'Archiac, 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, et les bordures de la route ne contribuent pas à la mise en valeur de ces éléments (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°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.



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-il 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).

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 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.

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

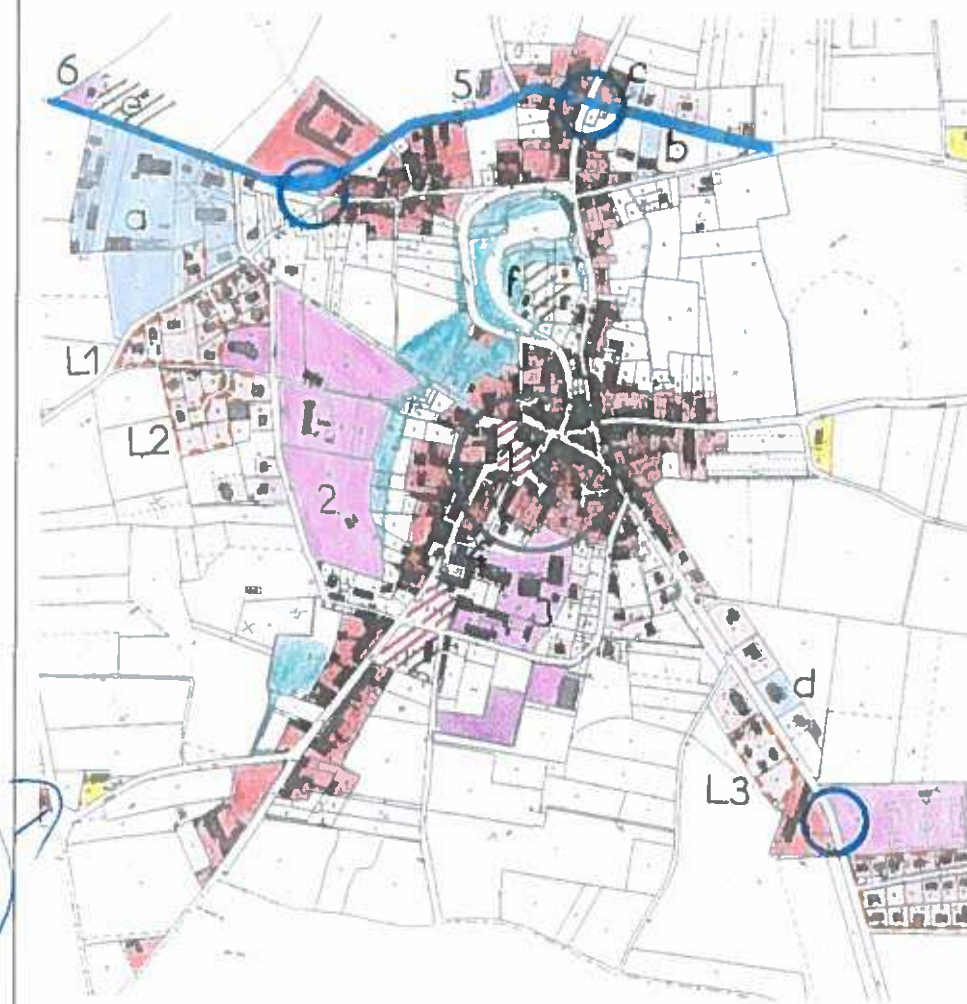
Outre l'axe d'urbanisation linéaire et excentré de la D 152, les zones d'urbanisation récentes s'insèrent relativement bien dans le tissu bâti, notamment dans la partie ouest de l'agglomération. Les habitations, de manière générale, ont le mérite de rester discrètes. Certaines entrées de bourg secondaires,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

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

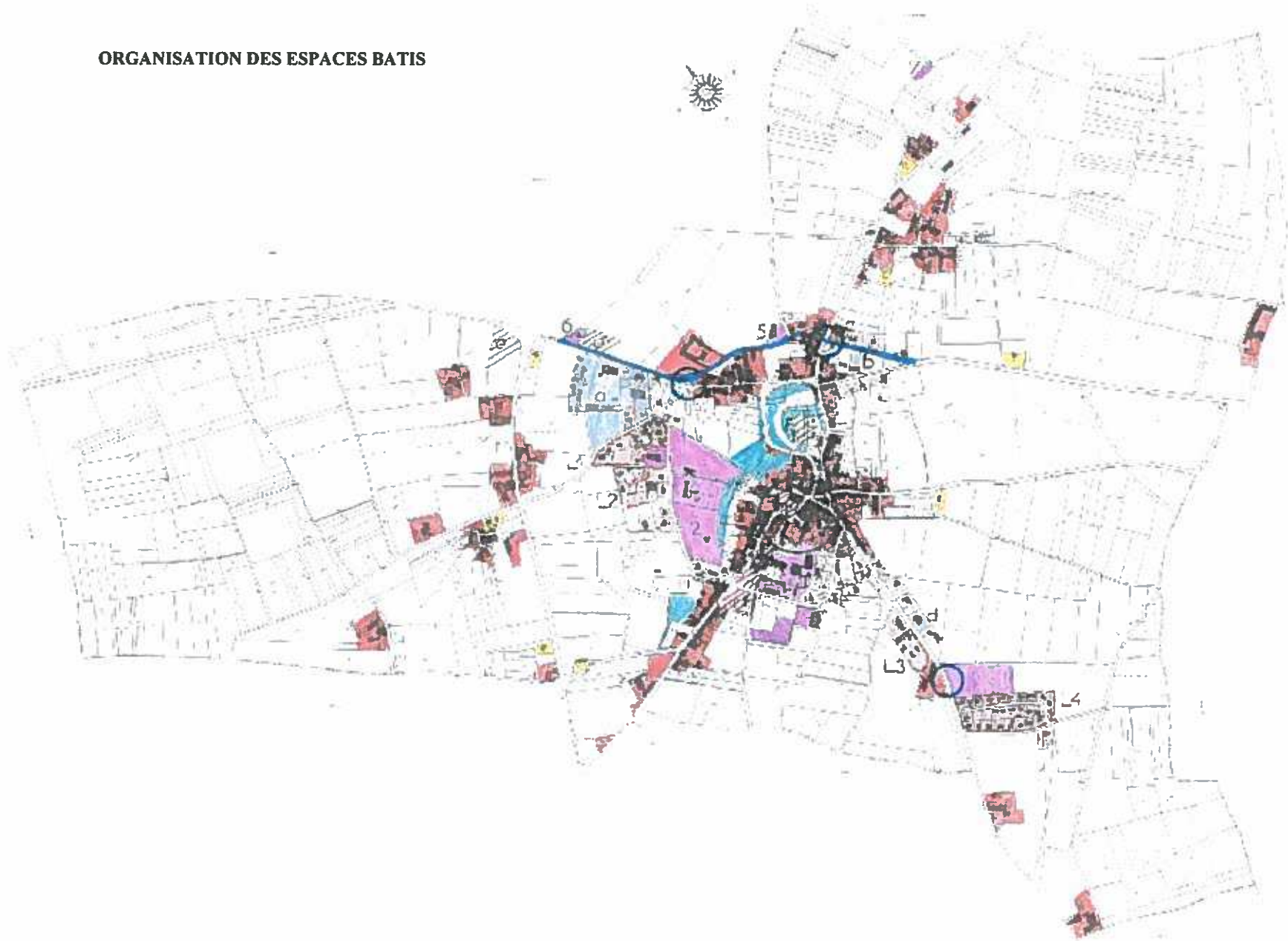




Photo n°16 : Le hameau de Saint-Pierre : une cellule rurale indépendante bordée de prairies.



Photos n°17 et 18 : Deux exemples d'extensions contemporaines (à Saint-Pierre) qui dénaturent et dévaluent un patrimoine bâti devenu rare et convoité.



Photo n°18

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 d'urbaniser leurs abords. Les principaux domaines sont répertoriés et décrits au chapitre suivant (8.3) et cartographiés à la page 22.

Des extensions ou adaptation du patrimoine bâti peu respectueuses

Le hameau de Saint-Pierre (photo n°16) forme une entité rurale indépendante séparée de l'agglomération par une coupure d'urbanisation et un bel alignement de frênes (voir carte page 22). Maisons rurales et grandes propriétés viticoles s'y entremêlent. Quelques prairies pâturées bordent les habitations.

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 du patrimoine bâti qui contribuent à dénaturer et dévaloriser ce dernier. Ce patrimoine se fait pourtant de plus en plus rare et attire une clientèle étrangère bien connue (anglaise notamment). Les photos n°17 et 18 témoignent de deux extensions qui dévaluent des bâtisses aujourd'hui vacantes qui représentent pourtant une véritable richesse. Outre un caractère pâturé, le hameau de Saint-Pierre est agrémenté d'un certain nombre d'arbres d'ornement (photos n°17) ou d'alignement qui participent à la mise en valeur du site.

Enjeux

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

3.3. PLAINE VITICOLE



Photo n°19 : Les talus boisés situés aux marges de la commune animent un paysage dominé par la vigne.



Photo n°20 : Arasement d'une butte naturelle aux abords de la D 731.



Photo n°21 : Peupliers, saules et frênes indiquent la vallée située au nord de Saint-Pierre.

Un paysage prédominé par l'exploitation viticole

Quittées les zones bâties, l'exploitation viticole prédomine le territoire de manière quasi-uniforme et témoigne de la vocation économique de la commune. La culture céréalière est également présente 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°19).

Des buttes naturelles menacées

Certaines pratiques agricoles sont peu respectueuses du milieu récepteur et l'on observe sur la commune l'arasement de buttes naturelles (photo n°20).

Une vallée sujette à des pollutions d'origines domestique et agricole

La petite vallée qui accueille la station d'épuration constitue un des rares espaces boisés et enherbés de la commune. La végétation, formée principalement de grands peupliers et de frênes, évoque bien la présence de l'eau, mais aucun ruisseau n'y est visible (photo n°21).

La source qui s'y situe est sujette aux pollutions de la station d'épuration dont le bassin de décantation fuit. Cette pollution vient en aval accentuer celle que connaît habituellement la rivière du Né par les nombreux traitements chimiques liés à la viticulture.

Enjeux

- **Préserver l'activité viticole.**
- **Endiguer l'arasement des buttes naturelles.**
- **Préserver les rares boisements de la commune.**
- **Préserver la vallée et son caractère boisé et endiguer les problèmes de pollution liés à la station d'épuration.**

4. ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

La commune d'Archiac détient un patrimoine bâti et une typologie architecturale qui doivent être préservés.

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

Pour plus d'informations :

- « Le guide de la maison saintongeaise ; Restaurer, Aménager, Entretenir ». 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} sièclePatrimoine 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

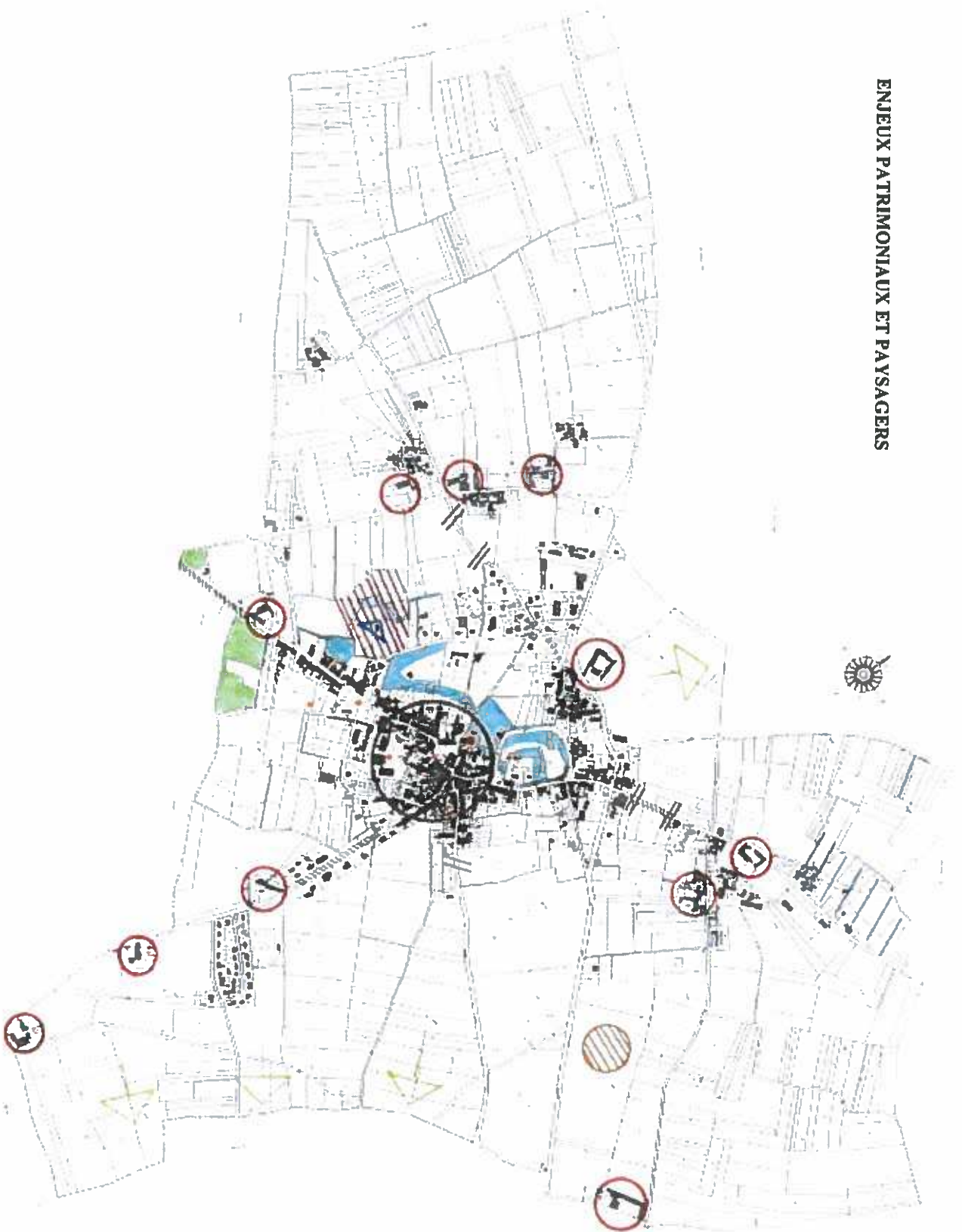


Vues sur des massifs boisés (hors limites communales)



Coupures d'urbanisation à préserver

ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS



4. I. MAISONS DE BOURG ET MAISONS DE MAÎTRE



Photo n°22 : Rue des Halles



Photo n°23 : rue Catherine d'Archiac



Photo n°25 : Rue de Riveron

Les maisons de bourg

Les maisons de bourg d'Archiac (photos n°22 et 23) 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, excepté 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 en arc (photo n°22). Les toitures à deux ou trois pans ont une faible pente (entre 25 et 30 %) et sont couvertes de tuiles « canal ».



D'anciennes devantures commerciales occupent parfois les rez-de-chaussée (photo n°23) présentant de belles menuiseries, malheureusement peu conservées.

Les maisons de maîtres

Les demeures bourgeoises de la fin du XIX^{ème} siècle (photo n°24) 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°35 page 28).

Ces imposantes demeures, essentiellement situées rue de Riveron, sont implantées en retrait de la voie publique (photo n°25), 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 donc une place à part entière. Rosiers, vignes grimpantes, glycines agrémentent murs et façades.



Photo n°24 : 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°26), 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°27 montre l'exemple d'une restauration réussie qui respecte les recommandations prescrites ci-dessous.



Photo n°26 : Rue de l'Abreuvoir



Photo n°27 : 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 et de manière à raccorder exactement au niveau des pierres de taille.
- Utiliser des couleurs vives 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.
- Proscrire le traitement des espaces libres avec du désherbant chimique afin de favoriser l'émergence du « fleurissement vernaculaire » : essences champêtres locales qui se ressement d'années en années et qui ne demandent quasiment aucun entretien (roses trémières, valérianes...).



Photo n°28 : Ferme localisée au hameau Guiffier



Photo n°29 : La Ménarderie



Photo n°30 : 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 carte 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 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 à cause de 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. Un pigeonnier formé d'une tour carrée ou ronde agrémente souvent le mur d'enceinte. Des allées et arbres d'ornement (*photos n°28 et 30*) 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 (*photo n°30*) 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 22.



Éléments à préserver (voir carte page 22)

- ✦ **Domaine à cour carrée à St Pierre.**
- ✦ **Ferme viticole à St Pierre.**
- ✦ **Domaine à cour carrée de Fontanière.**
- ✦ **Domaine de La Ménarderie (photo n°29) / 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 Gulffier (photo n°28).**
- ✦ **Logis de Rilveron XVII^{ème} siècle (photo n°30) / 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 Gullionnerie.**

De nombreux exemples sont observables sur la commune comme en témoigne la photo n°31 où un mur d'enceinte en moellon a été « restauré » par des parpaings non enduits.

La photo n°18 (page 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°31 : 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.
- Conserver 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

Le bourg d'Archiac concentre une multitude d'éléments divers du patrimoine bâti.

Une 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 12*) 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°32 ci-contre*), elle-même encastrée dans la façade de la maison. Elle date du XVI^{ème} siècle et évoque une expédition protestante contre le château d'Archiac.

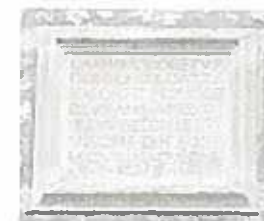


Photo n°32 : Rue des Halles

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°34*). 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.

On aperçoit le clocher de l'église du cimetière qui est situé en retrait de la partie agglomérée derrière la place du Champ de Foire. Il est entouré d'un muret en pierre et abrite de belles tombes.

La fontaine

Connu par les habitants sous le nom de « Fontaine », cet abreuvoir-lavoir (*photo n°35*) 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 bâti en pierre.



Photo n°33 : Rue Basse du Château



Photo n°34 : Rue des Recollets



Photo n°35 : Abreuvoir-lavoir



Photo n°36 : Rue de Riveron



Photo n°37 : Place de la Mairie



Photo n°38 : 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°25 page 23 et n°36 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°37)

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°38)

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.

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°39 :
Lieu dit Versailles



Photo n°40
Puits en centre bourg



Photo n°41 : Ferme localisée à Saint-Pierre



Photo n°42 : Différents porches situés en centre bourg et dans les hameaux

La commune d'Archiac recèle également un petit patrimoine rural à préserver et à mettre en valeur. Il se compose 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. Seul un moulin à vent (photo n°39) est encore visible sur la commune. Il se situe sur un coteau viticole 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°40), comme dans le bourg d'Archiac. On dénombre approximativement une quinzaine de puits (voir carte page 22).

Les pigeonniers, édifices liés aux grands domaines viticoles

Cet édifice qui porte plusieurs noms (colombier, pigeonnier ou encore fuie) est construit de façon isolée près des logis ou des châteaux, soit intégré aux dépendances des grandes fermes. La forme peut-être ronde (voir photo n°29 page 25) ou carrée (photo n°41 ci-contre).

Le portail, un élément de fierté

A partir de 1850, la construction de portails ou de porches se généralise (photo n°42). Auparavant, seuls les vieux logis du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles en possédaient un, dorénavant même les plus humbles propriétaires tiennent à avoir leur portail. 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 le plus souvent aux domaines viticoles. Ils sont souvent doublés d'une petite porte pour les piétons.

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 VEGETALES REMARQUABLES

Les végétaux appartiennent au patrimoine et à l'identité de la commune et certaines compositions végétales ou arbres isolés peuvent être identifiés comme des éléments du patrimoine communal dont la préservation est nécessaire.

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 » 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 (*voir extrait vue aérienne ci-contre*).

Le végétal associé au domaine privé est à considérer avec les éléments bâtis dans un but d'harmonie, de complémentarité et de mise en valeur du bâti de qualité (allées, arbres d'ornement, fleurissement vernaculaire, treilles et formations grimpantes / *photos n° 43 et 44 page suivante*). Le végétal a un rôle très important en matière d'intégration du bâti neuf. 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 ont jusqu'ici été préservés par le P.O.S. au titre de l'article L.130-1 sur les Espaces Boisés Classés, qui interdit tout autre mode d'occupation.



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



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

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 frênes 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.**

RECOMMANDATIONS

- **Préserver 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 ARCHEOLOGIQUE

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 d'un ancien cimetière et d'une église ont été trouvés à Saint-Pierre et l'ensemble du parc est susceptible 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

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 et déclaration de travaux pour tous travaux affectant le sol), les permis de démolir, les travaux soumis à autorisation d'installation et travaux divers.

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.

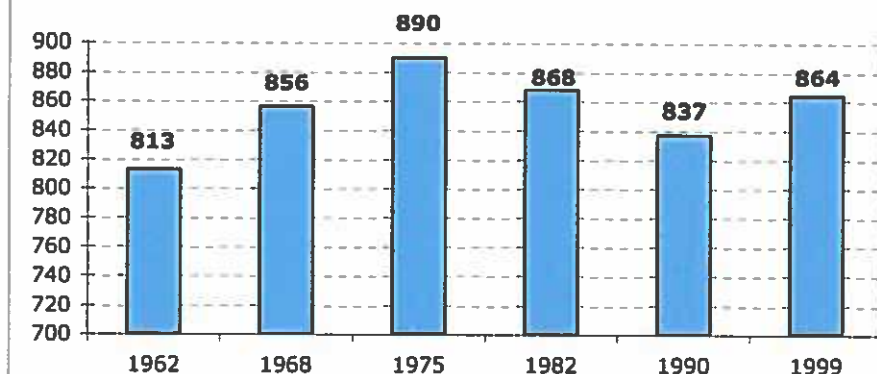
Application du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)

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.

II. CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

| | |
|---|-----------|
| 1 ETUDE DEMOGRAPHIQUE | 34 |
| 1.1. Population | 34 |
| 1.2. Répartition par âges | 35 |
| 1.3. Ménages | 36 |
| 1.4. Population active | 37 |
| 2. ACTIVITE ECONOMIQUE | 38 |
| 2.1. Secteur tertiaire | 38 |
| 2.2. Secteur artisanal et industriel | 40 |
| 2.3. Secteur agricole | 41 |
| 3. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS | 43 |
| 4. LE PARC DE LOGEMENTS | 46 |
| 4.1. Parc de logement | 46 |
| 4.2. Statut d'occupation des logements | 47 |
| 4.3. Caractéristiques des logements | 48 |
| 5. ETUDE DES PERMIS DE CONSTRUIRE DES DIX DERNIERES ANNEES | 49 |
| 5.1. Rythme et répartition des permis de construire | 49 |
| 5.2. Etude des constructions neuves et réhabilitation a usage d'habitation | 50 |
| 5.3. S.H.O.N. et superficie consommées par les constructions neuves | 52 |
| 6. OFFRE FONCIERE ET EVALUATION DES SUPERFICIES A CONSACRER A L'URBANISATION | 53 |
| 6.1. Terrains constructibles disponibles définis au P.O.S. | 53 |
| 6.2. Situation foncière | 55 |
| 6.3. Prévisions du développement de l'urbanisation dans les dix prochaines années | 56 |

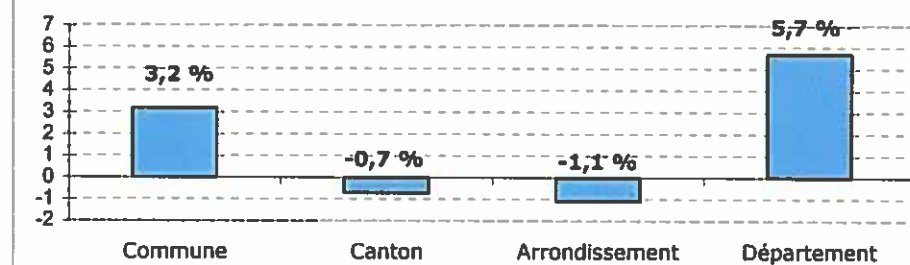
Evolution de la population communale de 1962 à 1999



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 |

Taux de variation de la population entre 1990 et 1999



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

1. ETUDE DEMOGRAPHIQUE

1.1. POPULATION

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 la première croissance de population (augmentation de 3,2 %) depuis 1975.

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

Depuis 1975 le solde naturel (naissances – décès) régresse, alors que le solde migratoire (entrées – sorties) augmente. Cette tendance s'est accentuée entre 1990 et 1999 où le solde naturel reste négatif et le solde migratoire devient positif. Ce changement correspond à une période où la commune a accueilli 38 nouveaux résidents, alors que le solde migratoire était négatif lors des précédentes périodes.

Le taux de variation de la population communale entre 1990 et 1999 est de 3,2 %, soit un taux relativement important qui reste cependant inférieur à celui du département. A l'inverse, pour le canton et l'arrondissement, ce taux est négatif, ce qui signifie qu'ils perdent de la population.

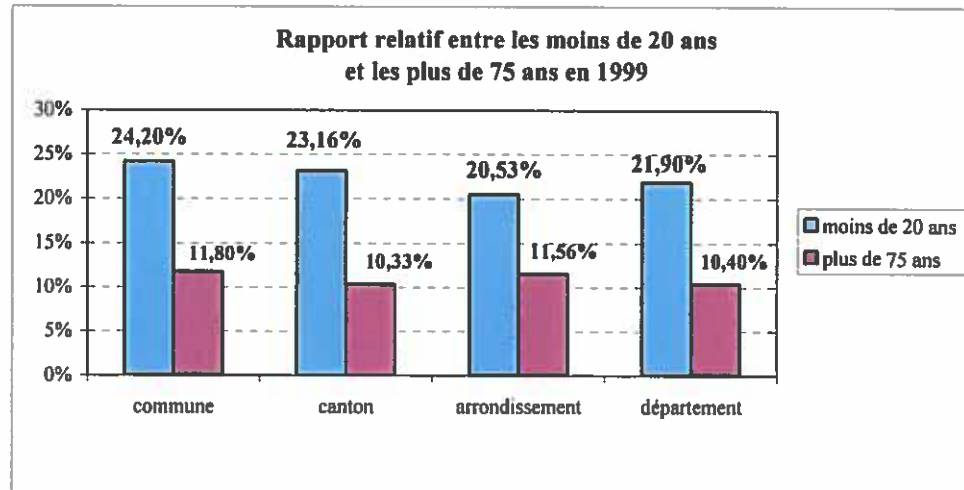
Une forte densité de population

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). Ce chiffre s'explique par la taille de la commune, qui occupe un territoire restreint, d'une superficie de 4,48 km².

1.2. REPARTITION PAR AGES

| 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



| 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 recensements | Vieillissement | Vieillissement | Vieillissement |

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

* 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 de la population par âge équilibrée

La répartition de la population par tranches d'âges de 0 à 59 ans est équilibrée. Elles représentent chacune 24 % de la population.

Dans la commune d'Archiac, les jeunes de moins de 20 ans représentent une proportion non négligeable, soit 24,2 %. Ce pourcentage est supérieur à celui du canton (23,2 %) et du département (21,9 %). Cependant ce taux a diminué depuis 1990 (26,3 %) témoignant d'un vieillissement de la population.

La part des plus de 75 ans représente 11,8 % de la population, ce qui représente une nette augmentation depuis 1990 (9 %). Le taux de 1999 est supérieur à ceux observés à d'autres échelles. La présence de nombreuses maisons de retraite en est la cause.

Un vieillissement de la population sur l'ensemble des territoires, de la commune au département

La population communale des plus de 60 ans a augmenté de 20 personnes entre 1990 et 1999. Elle est passée d'un indice de jeunesse équilibré égal à 1 en 1990 à 0,87 en 1999.

Cet indice témoigne de l'évolution de la population, qui connaît un vieillissement notable aussi bien au niveau du canton que du département.

1.3. MENAGES

| 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 % |

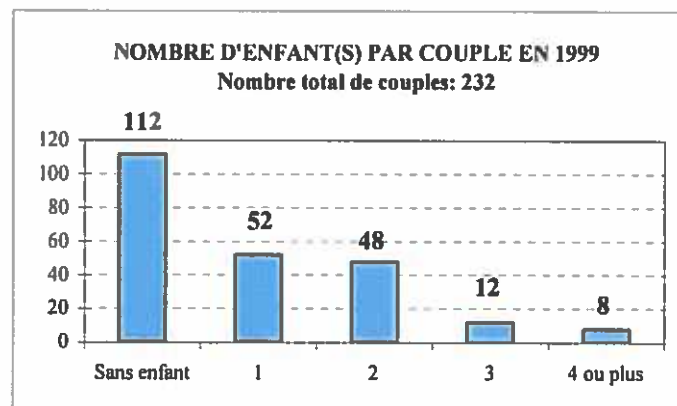
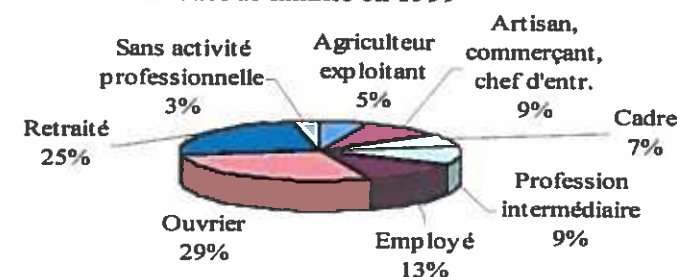
| | |
|--|----|
| Ménages composés d'un homme seul | 36 |
| Ménages composée d'une femme seule | 52 |
| Ménages composés de personnes seules de plus de 75 ans | 32 |
| Ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 80 ans | 28 |

Une augmentation du nombre de ménages représentés par des personnes vivant seules

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

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.

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

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.

Des chefs de famille en majorité ouvriers ou retraités

Toutes les catégories socio-professionnelles sont représentées sur la commune. 29 % des chefs de famille sont ouvriers et 25 % sont des retraités. Ces deux catégories comptabilisent 54 % des ménages.

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

1.4. POPULATION ACTIVE

Taux d'emplois masculin et féminin par rapport à la population active occupée



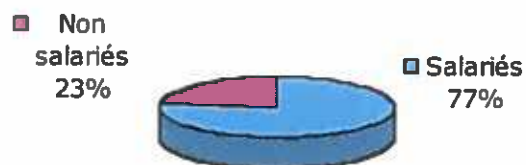
Source : I.N.S.E.E., recensements de 1990 et 1999

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

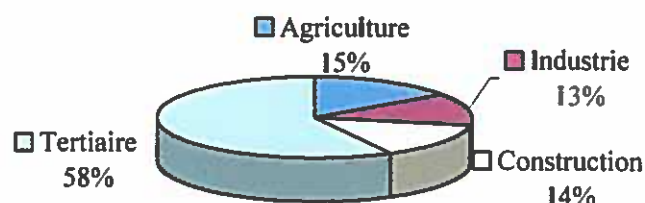
Sur les 864 habitants de la commune, 343 personnes sont actives, soit 44 % de la population. Au dernier recensement, 52 personnes cherchaient un emploi et 328 travaillaient, soit 86,3 % de la population active. Ce pourcentage représente 138 femmes et 162 hommes. Ces taux d'activité sont supérieurs à ceux du département et légèrement inférieurs à ceux 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.

Répartition des salariés et non salariés dans la population active occupée



Secteur d'activité de la population active occupée



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, Jonzac, Pons et Barbezieux. 21,7 % travaillent en dehors du département.

| 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 % |

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

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

2. ACTIVITE ECONOMIQUE

Une activité de commerces et de services de proximité bien représentée

La commune d'Archiac compte une trentaine de commerces et services de proximité qui offre une certaine qualité de vie à ses habitants. La plupart de ces commerces sont localisés en centre bourg, rues Agrippa d'Aubigné et Catherine d'Archiac.

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 pouvoir l'ouvrir à nouveau.

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

Un secteur médical très présent dont la zone de chalandise s'étend au niveau cantonal

Archiac compte un nombre conséquent de professionnels de la santé : 3 docteurs, 3 infirmières et 1 dentiste. La Résidence du Parc, qui accueille des personnes âgées, fait partie de l'un des cinq premiers employeurs du canton avec 14 salariés.

Outre la présence de 2 maisons de retraite, l'association Aide à Domicile en Milieu Rural (A.D.M.R.) propose une aide pour les personnes âgées.

Archiac, un chef lieu de canton dynamique

Le rôle de chef lieu de canton est bien exercé par Archiac qui est un pôle attractif pour les communes rurales environnantes, notamment par les services et les équipements publics dont il dispose. L'attractivité de ses commerces s'étend sur un rayon qui varie de 2 km à plus de 8 km.

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.

Un secteur touristique à développer

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

Un projet de création de gîtes ruraux est en réflexion dans le parc du château. Une famille anglaise envisage de s'installer sur la commune, qu'elle apprécie fortement, afin de proposer un nouveau type d'hébergement sur la commune.

La réalisation d'un équipement structurant est aussi à l'étude. Il s'agit d'une Maison de la Vigne et du Terroir envisagée en partenariat avec le département de la Charente. Suivant son implantation, l'ancienne gare sera intégrée au projet et transformée en musée.

La commune d'Archiac présente un potentiel touristique qu'il serait intéressant de développer.

Enjeux

- **Permettre l'émergence des projets touristiques publics et privés.**
- **Dynamiser le commerce de proximité par l'accueil de nouveaux commerces et notamment par des établissements destinés à une clientèle touristique.**

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 DIVERSES

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

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

- la 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.

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, travaille avec une vingtaine de personnes et une des entreprises de maçonnerie fonctionne avec 7 employés, ce qui n'est pas négligeable.

Une zone d'activités dense

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

La superficie de la zone d'activités représente 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.

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.

Enjeu

- **Planifier le développement de la zone d'activités et permettre la délocalisation de la ferronnerie**

2.3 SECTEUR AGRICOLE**ENTREPRISES INDUSTRIELLES LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE**

- 1 silo depuis 1985
- 1 distillerie
- 1 élevage de porcs (25 à 30 bêtes) au lieu-dit La Grue

(voir carte de localisation des activités agricoles page suivante)

Application du Règlement Sanitaire Départemental

- Vins Thalassa
- Pineau Bodart
- Pineau Lambert
- Tonnellerie Allary

NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION : 15

ACTIVITES DOMINANTES

- viticulture
- céréale

SURFACE AGRICOLE UTILISEE COMMUNALE * : 339 ha, soit 70,6 % de la superficie totale communale

* : 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 | 19 | 16 | 257 | 306 | 347 |
| | 24 | 19 | 15 | 208 | 185 | 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 et à forte valeur ajoutée (Petite Champagne). La commune compte 15 exploitants et la vigne couvre environ 301 hectares (*Recensement agricole 2000*), soit 88,8 % de la surface agricole utilisée. Son exploitation est liée à la production de Cognac pour 95 % des agriculteurs. Les 5% restant sont répartis entre la fabrication du pineau et des vins de pays.

La Tonnellerie Allary est l'un des cinq premiers employeurs du canton avec un effectif salarié de 19 personnes.

Un nombre d'exploitants en diminution

Bien que le secteur viticole prédomine, son nombre d'exploitants et ses superficies agricoles utilisées (vignes, orge, terres labourables) sont en diminution sur la commune. 2 ou 3 sièges vont disparaître dans l'immédiat et les repreneurs se font rares. Dans un tel contexte il est important de prévoir un changement d'affectation possible pour les bâtiments occupés par les agriculteurs.

Une très faible activité liée à l'élevage

Seule une exploitation liée à l'élevage est recensée sur la commune. Localisée au lieu-dit La Grue, elle concerne un élevage de porcs, avec 25 à 30 bêtes. Apparemment elle n'engendre aucune nuisance mais il est préférable de faire attention aux abords de l'activité.

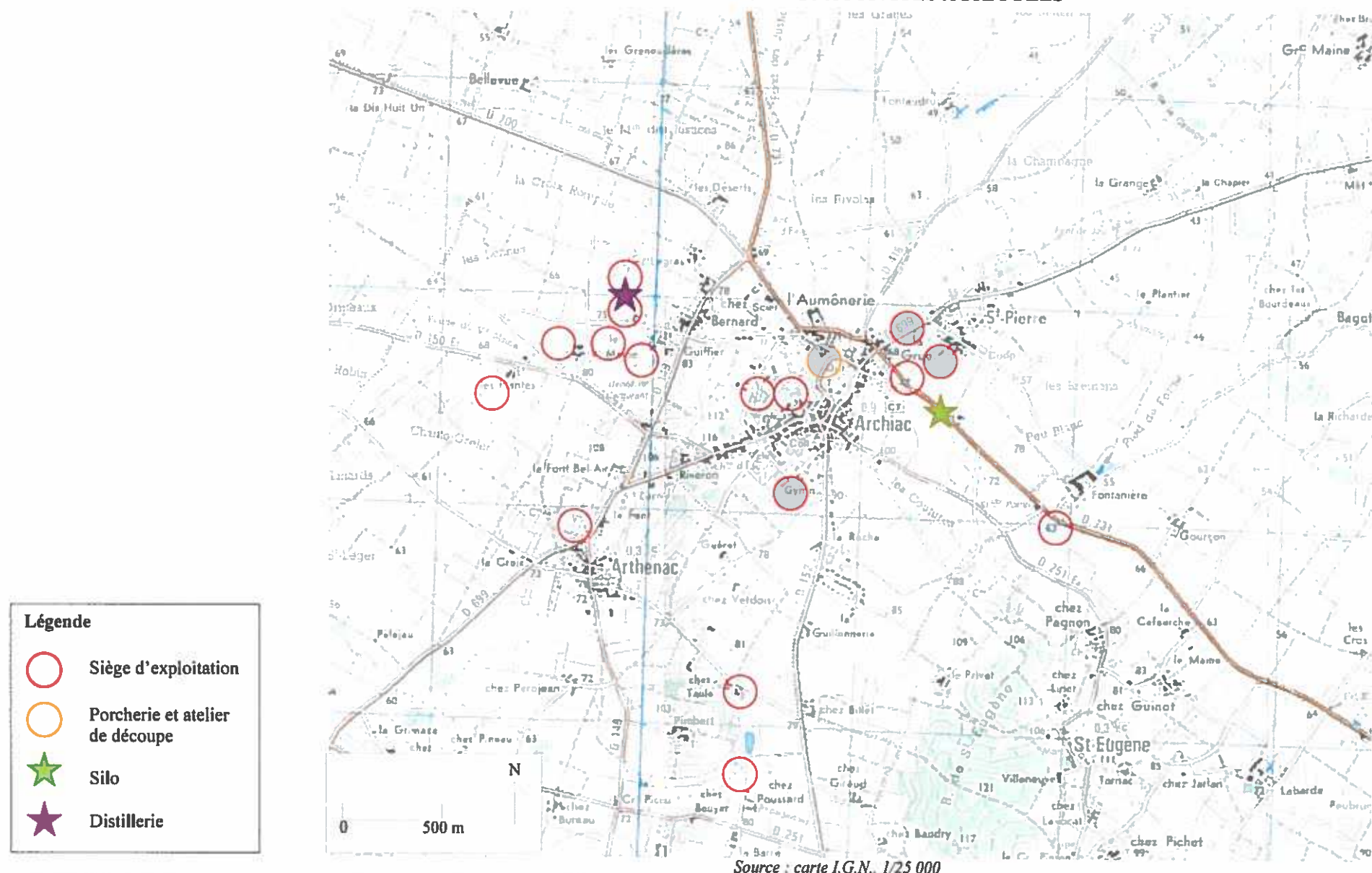
Règlement sanitaire départemental

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.

Enjeux

- **Préserver l'activité agricole.**
- **Permettre le changement d'affectation des bâtiments agricoles inutilisés.**

LOCALISATION DES ACTIVITES AGRICOLES



SERVICES ET EQUIPEMENTS GERES PAR LA COMMUNECentre administratif

- la Mairie

Equipements sportifs et de loisirs

- camping
- 2 stades (terrains de tennis, de basket, de foot)
 - gymnase
- piscine
 - judoclub
 - club de gymnastique
- école de danse
- circuits VTT et pédestres au départ de la commune
 - Maison du Temps Libre (salle des fêtes)

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

- Site en Scène : 20 août 2003, 1^{ère} édition
- Fête locale de la St Pierre, le dernier dimanche de juin
- Tour de France : 25 juillet 2003
- Fête du Vélo (peut-être)

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 (bientôt fermée)
- 1 gendarmerie
- 1 caserne des pompiers

3. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICSUn 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. Ces équipements sont concentrés à proximité du camping, pour la plupart des installations. 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 et un équipement de qualité (sanitaires neufs, piscine et terrains de tennis à proximité), le camping connaît des difficultés de fonctionnement.

La commune disposait d'un cinéma, difficile d'accès, qui à l'heure actuelle est en vente.

Un bon niveau d'équipements scolaires

La commune d'Archiac dispose de deux pôles scolaires situés à proximité 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. Cette évolution va engendrer la fermeture d'une classe de primaire pour l'année 2003 / 2004.

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

Une année ponctuée par la Fête locale

La Fête locale se déroule tous les ans, le dernier dimanche de juin. L'été 2003 sera particulièrement animé sur la commune d'Archiac. Cette année est marquée par le déroulement de multiples événements, dont Sites en Scène, le 20 août. Après s'être déroulé dans d'autres communes du canton, ce festival aura lieu pour la première fois à Archiac.

Un regroupement des services cantonaux

Un bâtiment situé rue Agrippa d'Aubigné, regroupe plusieurs services cantonaux :

- l'Office de Tourisme, qui fonctionne en association et est subventionné par la Communauté de Communes,
- 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.

La disparition d'un service public

La poste va fermer ses portes. Sa fermeture va ainsi libérer le premier étage du bâtiment et un logement de fonction. Une nouvelle affectation devra être trouvée pour ce local situé à l'étage.



Photo n° 45 : L'imposant bâtiment de la poste se dresse sur la place du Champ de Foire.

PROJETS PUBLICS

- Création d'une Maison de la Vigne et du Terroir
- Fermeture de la poste

Peu de projets publics en prévision

La commune d'Archiac a peu de projets publics en prévision, mais un d'entre eux est de grande envergure.

Une réflexion a été engagée sur la création d'une Maison de la Vigne et du Terroir. L'implantation de cet équipement structurant est prévue à l'entrée de la commune au niveau de la D 700. Il se ferait en partenariat avec le département de la Charente.

La construction de cette structure sur le territoire communal est un enjeu principal pour la commune. Elle devrait permettre d'attirer et éventuellement de retenir les visiteurs pour un séjour sur la commune.

La fermeture de la poste, indépendante du bon vouloir de la mairie, va libérer le premier étage du bâtiment. Situé sur la Place du Champ de Foire, cet imposant bâtiment marque le paysage.

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

Le site d'Archiac est alimenté par l'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

S.D.E.R.

L'enfouissement des réseaux est fait dans le centre bourg et il est en cours 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

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.

Une station d'épuration qui engendre des problèmes de pollution de l'eau

Archiac dispose d'une station d'épuration située au lieu dit Le Vivier. Cet équipement se trouve au-dessus d'une source d'eau, qui se jette dans Le Né.

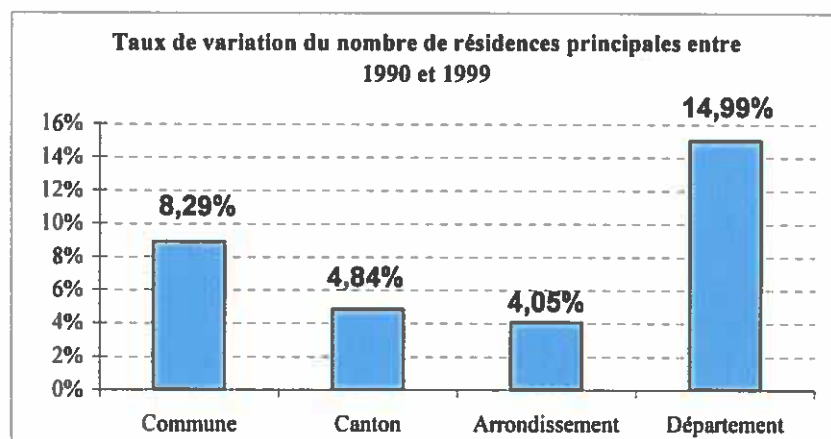
Après un nouvel aménagement, il semble que son installation présente toujours quelques lacunes. Le sol n'est pas correctement étanchéifié et les pollutions atteignent la source d'eau localisée à cet endroit. Les puits et forages d'irrigation sont donc eux aussi contaminés.

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.**
- **Permettre l'émergence de 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



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 |

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

4. 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 de la façon suivante : 343 résidences principales, soit 90,5 % et 8 résidences secondaires, soit 2,1 % de l'ensemble du parc.

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 et présente une perte de 2 résidences secondaires, entre les deux recensements.

Cette évolution représente un taux de variation de 8,29 %. Elle correspond au double de celle du canton et de l'arrondissement. Ceci s'explique par l'importance des logements publics et H.L.M. Ce taux reste cependant nettement 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.

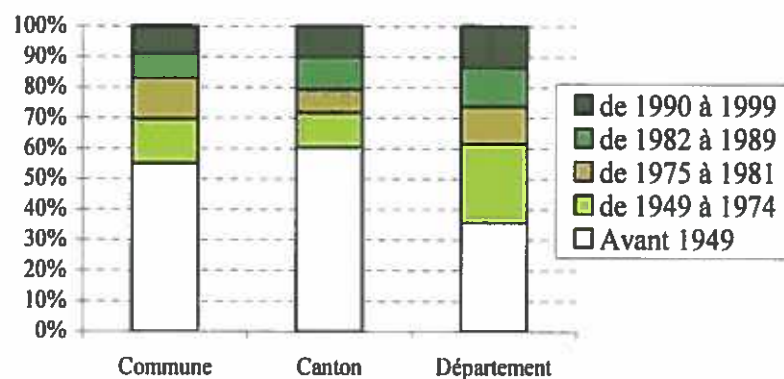
4.2. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

| Nombre de pièces | TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES | | | | | TOTAL |
|---------------------|-----------------------------------|-----|---------|---------|-----------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 ou plus | |
| 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 %. Seul un logement n'a qu'une seule pièce.

Date de construction des résidences principales

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

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

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

Un parc de logement ancien

Le parc de logement de la commune est ancien puisque plus de la moitié (55,15 %) des logements datent 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. 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 lot de 3 maisons et 1 lot de 5 maisons)

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

Projet de création de logements locatifs publics : **4** (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 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 4 nouveaux logements sur le lotissement communal « Les Voituriers » est en cours. Des logements à loyer modéré vont être construits par Habitat 17.

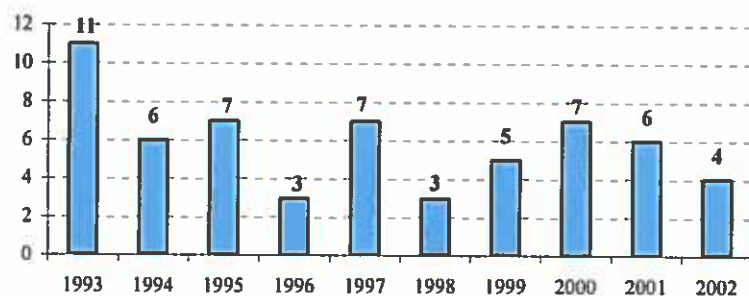
Enjeux

- 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 DERNIERES ANNEES

5.1. RYTHME ET REPARTITION DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Nombre de permis de construire accordés
dans les dix dernières années (total 55 PC)



Source : étude 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

Un nombre de constructions de maisons individuelles privées faible, qui représente une moyenne annuelle de 0,7

Sur les 55 permis de construire recensés dans les dix dernières années, seuls 7 concernent la construction de maisons individuelles, soit une moyenne annuelle très faible de 0,7. 2 permis ont été accordés pour la construction individuelle publique, toutefois elles comptabilisent 8 maisons H.L.M.

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.

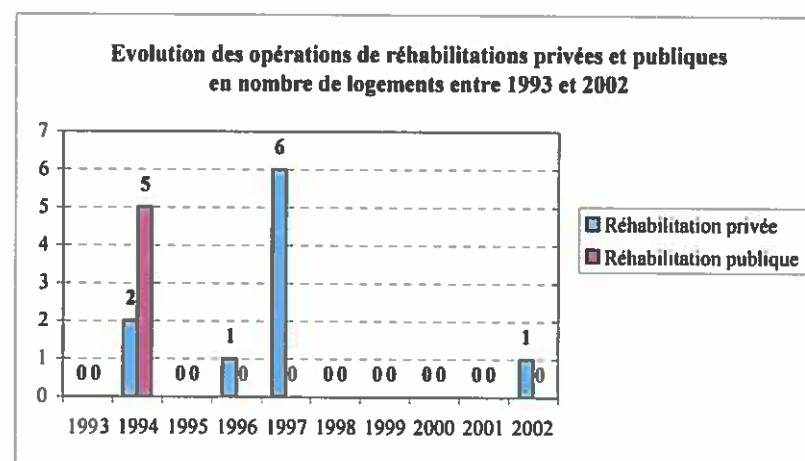
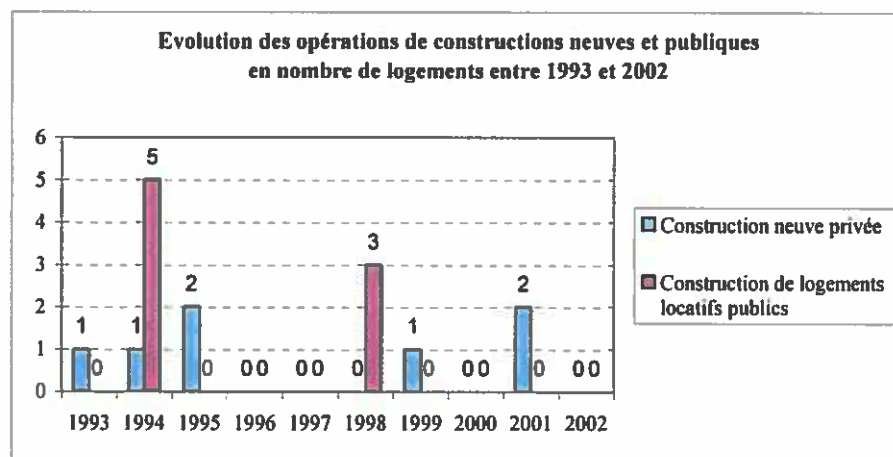
Une importante proportion de permis de construire liés à des activités industrielles, commerciales ou artisanales

13 permis de construire ont été accordés pour des constructions ou aménagements de locaux industriels, commerciaux ou artisanaux, soit 23,6 % des P.C. Ce chiffre 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 A USAGE D'HABITATION



Source : étude des permis de construire de 1993 à 2002

Une part importante d'opérations publiques de logements à usage locatif

L'observation des permis de construire accordés en fonction du nombre de logements créés, montre que la construction neuve privée est minoritaire. 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, au lotissement les Acacias. Ces deux opérations ont été initiées par l'Office public départemental des H.L.M. de la Charente-Maritime appelé aujourd'hui Habitat 17. De 1996 à 1998 aucune construction neuve privée ou publique n'a été enregistrée.

Les opérations de réhabilitations privées comptabilisent 10 logements, contre 5 pour la réhabilitation publique

Concernant les permis de construire accordés pour des opérations de réhabilitation à usage d'habitation, 5 P.C. ont été totalisées en dix ans. Toutefois, parmi eux, une opération privée a permis la création de 2 logements en 1994 et une autre de 6 logements en 1997. Une opération de réhabilitation publique communale a permis la création de 5 appartements en 1994 dans la résidence Bordelais-Bouyé rue Agrippa d'Aubigné.

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 ».

Ainsi, en termes de création de logements, la réhabilitation privée à usage d'habitation est supérieure à la construction d'habitations neuves privées et comptabilise 10 logements.

Les avantages à inciter à l'accession à la propriété et au logement locatif dans l'ancien 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 Archiac, où la part des logements anciens (avant 1949) représente plus de 55 % 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.

Un dernier secteur apparaît avec l'implantation d'une construction en zone naturelle (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 sont originaires de la commune d'Archiac

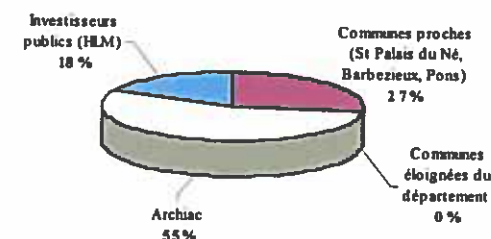
55 % des pétitionnaires proviennent de la commune, soit plus de la moitié.

27 % viennent de communes proches et du département limitrophe, la Charente. Avec 2 opérations, l'Office Public Départemental H.L.M. (Habitat 17) 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 CONSOMMEES 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), qu'elle atteint sur la commune. Pour les constructions individuelles publiques, la S.H.O.N. est plus faible et tourne autour de 80 m² par habitation ce qui correspond à la taille des 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. Même si cette donnée peut sembler compréhensible en milieu rural, où les terrains sont peu chers, si l'on considère les P.C. sur les 5 dernières années, la superficie moyenne est d'environ 1000 m², ce qui correspond plus à la réalité.

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

6. OFFRE FONCIERE ET EVALUATION DES SUPERFICIE A CONSACRER A L'URBANISATION

| BILAN DES ZONES CONSTRUCTIBLES DISPONIBLES DEFINIES AU P.L.U. EN VIGUEUR SITUEES EN PERIPHERIE DU CENTRE BOURG | |
|---|--|
| Zone UA (bourg) | Environ 1,6 ha disponible éparpillé en différents sites (dont 1 500 m ² en limite de la zone d'activités). |
| Zone UB « Chez Bernard » | Environ 6 000 m ² disponibles. |
| Zone UB « La Ménarderie » | Environ 8 000 m ² disponibles (bande linéaire le long de la D 731, axe très passant, pas de division parcellaire). |
| Zone UB « Saint-Pierre » | Environ 2,3 ha disponibles (zone qui borde la D 699, une partie (5 000 m ²) est à proximité d'un élevage de porcs donc périmètre de 50 m à respecter). |
| Zone UB « entrée D 251 » | Environ 8 100 m ² disponibles (zone en bordure de la D 251). |
| Zone UB « La Roche » | Environ 1,4 ha dont 1300 m ² correspondent à 2 lots du lotissement « La Roche ». |
| Total surfaces en zone UB | 5,4 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. Environ 1 ha disponible, dont 5 300 m ² , soit 5 lots viabilisés prévus en lotissement H.L.M. |
| 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 7 200 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 11,8 ha |

6.1. TERRAINS CONSTRUCTIBLES DEFINIS AU P.O.S.

1,6 hectare de disponible en zone UA, dans la partie agglomérée

1,6 ha de terrains constructibles est disponible en zone UA. Ces terrains correspondent à des espaces interstitiels dans le bâti existant. Une superficie d'environ 1 500 m² est délimitée à la fois par la D 731, et par la zone d'activités séparée par la route. L'importance des nuisances freinera certainement les acquéreurs potentiels.

De vastes zones UB linéaires qui contribuent à l'urbanisation en étoile

Les zones UB non construites totalisent une superficie de 5,4 hectares, soit 43,5 % de la surface globale disponible. Elles forment en quelque sorte une ceinture autour de la partie la plus dense du bourg d'Archiac. Elles suivent en général les voies de communication existantes et comblent ainsi les espaces interstitiels entre les hameaux et la partie agglomérée.

Les limites entre les hameaux, les fermes, les espaces agricoles et naturels ne sont plus perceptibles et la lisibilité des espaces devient alors difficile.

Cette tendance est observable au hameau de Saint-Pierre où la zone UB, proposée en zone constructible, rompt la coupure d'urbanisation actuelle.

A ce problème s'ajoute celui de la circulation qui reste très contraignante à Archiac et concerne la majorité des parcelles délimitées en zones UB.

Une superficie de zone NB égale à 20 % de la surface constructible disponible

La surface disponible en zone NB est estimée à 2,4 hectares environ, soit une superficie importante. Les zones NB sont qualifiées de zone d'habitat rural de faible densité.

Des zones NA d'urbanisation future à redéfinir

L'ensemble des zones NA représente 2,4 hectares du territoire communal, soit 20 % de la surface globale constructible. Seule la zone localisée au lotissement « Les Voituriers » a été ouverte à l'urbanisation.

Cette emprise au sol relativement importante n'est pas toujours définie de façon pertinente et des parcelles se trouvent inconstructibles du fait de leur implantation (topographie, accès inexistant).

Un total de surfaces disponibles de zones UA, UB, NB et NA de 12,4 ha, dont une importante proportion difficilement urbanisable

Le total des surfaces constructibles disponibles, définies au P.O.S. représente environ 12,4 hectares. Cette donnée représente une superficie importante qui reste théorique. En effet, certains des terrains délimités au P.O.S. en zones constructibles sont en réalité inconstructibles ou du moins difficiles à vendre, et cela pour de multiples raisons.

Tout d'abord, les nuisances et risques dus à l'importance de la circulation sur les axes principaux et secondaires (D 731 et 699). La proximité de certaines parcelles (définies en UA) avec la zone d'activités renforce ce préjudice.

Le problème lié à la topographie intervient aussi fréquemment sur le territoire d'Archiac et limite les constructions sur de nombreuses parcelles trop escarpées (Terrier du Cours).

L'urbanisation linéaire, encore peu marquée sur la commune d'Archiac, est fortement consommatrice d'espace et contribue à un mitage du territoire qui dégrade la qualité des paysages.

A ce problème s'ajoute celui de la sécurité routière avec une vitesse excessive sur les axes linéaires.

La prise de conscience de l'environnement est primordiale pour le devenir des communes rurales où la qualité de vie est un atout à préserver.

Enjeux

- **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.**
- **Préserver la qualité du cadre de vie.**

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 s'opèrent et l'engouement des populations pour la campagne ne cesse de croître. La qualité de vie offerte et celle des espaces naturels sont deux des principaux atouts à mettre en avant et à préserver.

Archiac, située sur un axe majeur 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 eux aussi très attachés à la campagne et ses vieilles bâtisses, font leur apparition sur ces territoires encore « préservés ».

Une situation à anticiper

La situation foncière d'Archiac n'a pas encore atteint ces prévisions. Le prix du mètre carré viabilisé est de 10 € et il reste accessible à la population.

Au vu de l'analyse, l'engouement pour les communes rurales ne se fait pas encore ressentir sur la commune d'Archiac. Toutefois, compte tenu des chiffres et de l'attraction pour ce type de commune, l'impact est à envisager et à préparer.

Maîtrise foncière et investissements publics ou privés sont les meilleurs garants afin de satisfaire une demande croissante de manière cohérente

L'accueil de nouveaux résidents et la satisfaction d'une demande de terrains à bâtir sont fortement dépendants des conditions d'urbanisation des terrains (facilités d'acquisition et de construction des terrains), beaucoup plus que d'une offre très large de terrains définis comme constructibles mais dont les conditions d'urbanisation ne sont pas maîtrisées.

6.2. SITUATION FONCIERE

Maîtrise foncière et investissements publics ou privés (viabilisation de voies de desserte, lotissements ...) sont donc les meilleurs garants afin d'accueillir de nouvelles constructions et donc de nouveaux résidents.

Ils permettent également une meilleure planification de l'urbanisation ainsi qu'une économie des terrains constructibles dans un contexte où ces derniers vont se faire de plus en plus rares.

De faibles réserves foncières communales

La commune dispose de très peu de réserves foncières destinées à de nouvelles opérations d'ensemble. On distingue :

- une réserve de 1,3 ha située en zone UB à l'emplacement de l'ancien terrain de foot, qui peut être partiellement urbanisé,
- une réserve au lotissement « Les Voituriers » où des constructions H.L.M. sont prévues.

Un droit de préemption qui doit être étendu

Sur la totalité des zones préemptées en 1985, la moitié est aujourd'hui construite. En plus de deux réserves communales, 7 200 m² en zone NA le long du lotissement « La Roche » sont encore disponibles, ce qui représente une superficie restreinte.

Le droit de préemption urbain devrait être étendu à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune.

Le droit de préemption urbain est le principal outil de la maîtrise foncière. Il permet de préserver des terrains en vue d'opérations d'aménagement d'ensemble.

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

6.3. PREVISION DU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS LES DIX PROCHAINES ANNEES

| 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. | <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. - Omniprésence de la vigne. | <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 :

Les perspectives d'urbanisation sont favorables à long terme compte tenu de l'engouement pour les territoires ruraux préservés situés à proximité du littoral. La commune offre un cadre de vie agréable. Les services et commerces de proximité ainsi que les équipements peuvent attirer des populations nouvelles. L'omniprésence de la vigne sur le territoire apporte un cachet à la commune.

Mais paradoxalement, l'étendue de la vigne restreint les possibilités d'extension du bourg. D'autres facteurs que sont la topographie et un trafic routier important, représentent aussi une contrainte réelle pour le développement de l'urbanisation.

La planification à long terme et l'optimisation des conditions d'urbanisation passe par une économie des espaces constructibles et par la création de voies de desserte permettant le désenclavement de certains terrains.

L'urbanisation linéaire est fortement consommatrice d'espace et contribue à un mitage du territoire qui dégrade la qualité des paysages et qui pose des problèmes de sécurité.

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, il faut 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. Cette attraction pour les territoires ruraux préservés reste encore minime dans beaucoup de petites communes relativement éloignées d'un pôle urbain. Toutefois, ce phénomène récent est important à prévoir.

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 (11,8 hectares) correspondent à plus du 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 diminution des zones constructibles et d'urbanisation future actuellement définies, mais sur une nouvelle délimitation des zones (changement d'affectation, modification du zonage, etc.) et leurs conditions d'urbanisation (désenclavement, intégration au paysage, etc.). Cela tout en favorisant une meilleure lisibilité des espaces bâtis de la commune (éviter le mitage) et en prenant en compte les nuisances des activités économiques et de la circulation.

III. ENJEUX ET OBJECTIFS

Des parties I et II, ressortent quatre principaux enjeux explicités par différents objectifs. Ces enjeux généraux repris dans les tableaux suivants correspondent à la transcription du projet de territoire de la commune pour son développement futur. Ces principes fondamentaux déterminent la ligne d'actions à suivre et pourront être repris dans le P.A.D.D. en tant qu'orientations générales. Ils sont définis de la façon suivante :

1. Permettre le développement d'une offre cohérente de logements et de terrains à bâtir afin d'accueillir de nouveaux habitants et dynamiser la commune.
2. Favoriser un cadre de vie et des conditions d'urbanisation de qualité afin de satisfaire les habitants et attirer de nouvelles populations.
3. Préserver et faire perdurer le patrimoine bâti et naturel de la commune.
4. Favoriser le développement économique, agricole et touristique de la commune.

Il en ressort une thématique transversale qui est celle de la qualité du cadre de vie. Cette notion est primordiale que ce soit pour les habitants actuels ou pour attirer de nouveaux résidents sur la commune. Ces grands enjeux permettent la définition de différents objectifs qui seront pris en compte par le P.L.U. dans le cadre du P.A.D.D. (orientations particulières) ainsi que dans les documents opposables que sont le plan de zonage et le règlement (qui comprend 14 articles).

| PROJET DE TERRITOIRE | | PRISE EN COMPTE PAR LES DOCUMENTS OPPOSABLES DU P.L.U. REGLEMENT (14 ARTICLES) / PLAN DE ZONAGE |
|----------------------|--|---|
| ENJEU GENERAL | 1. Permettre le développement d'une offre cohérente de logements et de terrains à bâtir afin d'accueillir de nouveaux habitants et dynamiser la commune. | |
| OBJECTIFS | ☞ Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation permettant une offre cohérente de terrains à bâtir tout en évitant le gaspillage des espaces. | ☞ Délimitation précise des zones U et AU. |
| | ☞ Poursuivre l'effort en matière de création de logements locatifs. | ☞ Délimitation éventuelle d'emplacements réservés et de servitudes d'urbanisme (article L. 123-2 b du Code de l'urbanisme). |
| | ☞ Restaurer le bâti vacant et favoriser l'aménagement de logements locatifs dans le centre bourg. Des mesures incitatives, telles la mise à disposition de jardins à caractère privatif, peuvent permettre d'attirer de nouveaux habitants. | ☞ Identifier des terrains voués à des jardins à caractère privatif. |
| | ☞ Se munir d'un outil de maîtrise foncière. | ☞ Appliquer le droit de préemption urbain à l'ensemble des zones U et AU. |

| PROJET DE TERRITOIRE | | PRISE EN COMPTE PAR LES DOCUMENTS OPPOSABLES DU P.L.U. REGLEMENT (14 ARTICLES) / PLAN DE ZONAGE |
|----------------------|--|---|
| ENJEU GENERAL | 2. Favoriser un cadre de vie et des conditions d'urbanisation de qualité afin de satisfaire les habitants et attirer de nouvelles populations. | |
| OBJECTIFS | <p>☞ Favoriser une urbanisation cohérente s'inscrivant dans la continuité du bâti et s'intégrant à l'environnement local.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eviter l'urbanisation linéaire. - Préserver les coupures d'urbanisation de qualité. - Respecter la typologie du bâti, du parcellaire et de la forme urbaine dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions neuves. - Intégrer les constructions neuves par le végétal. - Eviter l'urbanisation dans les secteurs à risques (éboulements). <p>Réfléchir à des schémas d'aménagement d'ensemble dans le cadre des orientations particulières du P.A.D.D et élaborer des recommandations d'aménagement communes à toutes les zones.</p> | <p>☞ Délimitation précise des zones U et AU.</p> <p>☞ Schémas d'aménagement annexés au règlement.</p> <p>☞ Délimitation d'emplacements réservés (article L. 123-1 8° du Code de l'urbanisme).</p> <p>☞ Prescriptions réglementaires concernant les règles d'implantations (article 6, 7 et 8 du règlement), de hauteur (article 10 du règlement), l'aspect extérieur des constructions et des clôtures (article 11 du règlement) et la gestion des espaces libres (article 13 du règlement).</p> <p>☞ Prescriptions réglementaires concernant la densité du bâti (C.O.S., article 14 du règlement).</p> |
| | <p>☞ Valoriser les espaces publics et les entrées de bourg.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les entrées de bourg de qualité. - Requalifier le carrefour entre la rue C. d'Archiac et la rue des Halles afin de canaliser la circulation et mettre en valeur le patrimoine architectural et les commerces. - Réfléchir à une reconversion de la Place du Champ de Foire pour permettre de compenser la forte densité urbaine et le manque d'espaces verts du bourg. - Endiguer les problèmes de sécurité sur la D 731 par un aménagement paysager de qualité. - Réfléchir à l'aménagement de la D 152 dans sa partie agglomérée en utilisant si possible les motifs végétaux et paysagers déjà présents sur la commune. <p>Orientations d'aménagement du P.A.D.D.</p> | <p>☞ Délimitation précise des zones U et AU.</p> <p>☞ Délimitation éventuelle d'emplacements réservés aux ouvrages et voies publics (article L. 123-1 8° du Code de l'urbanisme).</p> <p>☞ Indiquer au plan de zonage la localisation et les caractéristiques des voies publiques et des espaces verts à créer (article L.123-2 c du Code de l'urbanisme).</p> <p>☞ Identifier des terrains cultivés à préserver en zone urbaine (article L.123-1 9° du Code de l'urbanisme).</p> |

| PROJET DE TERRITOIRE | | PRISE EN COMPTE PAR LES DOCUMENTS OPPOSABLES DU P.L.U. REGLEMENT (14 ARTICLES) / PLAN DE ZONAGE |
|----------------------|--|---|
| ENJEU GENERAL | 3. Préserver et faire perdurer le patrimoine bâti et naturel de la commune. | |
| OBJECTIFS | <ul style="list-style-type: none"> ☞ Identifier et préserver le patrimoine bâti. <ul style="list-style-type: none"> - Respecter la typologie du patrimoine bâti dans les opérations de restauration et d'agrandissement. - Préserver le patrimoine bâti remarquable (grands domaines, maisons bourgeoise, patrimoine du centre bourg et petit patrimoine). - Eviter l'urbanisation sur les sites archéologiques potentiels. | <ul style="list-style-type: none"> ☞ Identification des éléments à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme (permis de démolir, prescriptions réglementaires particulières). ☞ Délimitation précise des zones U et AU. ☞ Prescriptions réglementaires concernant l'aspect extérieur des constructions (article 13 du règlement). |
| | <ul style="list-style-type: none"> ☞ Identifier et préserver les éléments du patrimoine naturel. <ul style="list-style-type: none"> - Allée des Marronniers, parcs, ceinture verte, bois et bosquets, arbre d'ornement, alignements remarquables, buttes naturelles. | <ul style="list-style-type: none"> ☞ Délimitation d'une zone naturelle (N). ☞ Préservation des éléments paysagers au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme et définition des mesures de gestion adaptées (article 13 du règlement). ☞ Protection stricte de certains éléments au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme (Espaces Boisés Classés). ☞ Identifier des terrains cultivés à préserver en zone urbaine (article L.123-1 9° du Code de l'urbanisme). |

| PROJET DE TERRITOIRE | | MESURES PRISES EN COMPTE PAR LE P.L.U. REGLEMENT (14 ARTICLES) / PLAN DE ZONAGE |
|----------------------|---|---|
| ENJEU GENERAL | 4. Favoriser le développement économique, agricole et touristique de la commune. | |
| OBJECTIFS | <ul style="list-style-type: none"> ☞ Développer les commerces de proximité en réhabilitant les commerces vacants. ☞ Accueillir de nouveaux commerces pour dynamiser la Place de la Mairie et notamment ceux destinés à une clientèle touristique (bar et restaurant haut de gamme). ☞ Permettre l'émergence des projets publics et privés. <ul style="list-style-type: none"> - Création de la Maison de la Vigne et du Terroir. - Réalisation d'un gîte rural. | <ul style="list-style-type: none"> ☞ Délimitation éventuelle d'emplacements réservés. ☞ Identification éventuelle de secteurs particuliers au plan de zonage (gestion de l'occupation du sol aux articles 1 et 2 du règlement). ☞ L'obtention du droit de préemption urbain permettra si besoin est l'acquisition de bâtisses et/ou de terrains destinés à l'implantation d'une activité commerciale de proximité. |
| | ☞ Préserver l'activité viticole. | ☞ Délimitation des zones agricoles. |
| | ☞ Prévoir un emplacement pour la délocalisation de la ferronnerie. | ☞ Délimitation d'une zone à vocation d'activité. |

TABLE DES ILLUSTRATIONS

PHOTOGRAPHIES

Les risques naturels majeurs

Photos n^{os} 1 et 2 7

Analyse des espaces bâtis et naturels : approche paysagère

La partie agglomérée

Photo n^o3 10

Photos n^{os} 4 et 5 11

Photos n^{os} 6, 7 et 8 12

Photo n^o9 13

Photos n^{os} 10 et 11 14

Photos n^{os} 12, 13 et 14 15

Photo n^o15 16

La ceinture des domaines viticoles et des hameaux

Photos n^{os} 16, 17 et 18 19

La plaine viticole

Photos n^{os} 19, 20 et 21 20

Architecture et patrimoine

Les maisons de bourg et maisons de maître

Photos n^{os} 22, 23, 24 et 25 23

Photos n^{os} 26 et 27 24

Les domaines viticoles

Photos n^{os} 28, 29 et 30 25

Photo n^o31 26

Patrimoine remarquable du centre bourg

Photos n^{os} 32, 33, 34 et 35 27

Photos n^{os} 36, 37 et 38 28

Petit patrimoine rural

Photos n^{os} 39, 40, 41 et 42 29

Compositions végétales remarquables

Photos n^{os} 43 et 44 31

Equipements et services publics

Photo n^o45 44

CARTES ET SCHEMAS

- Situation par rapport aux principales villes
et aux axes de communications 3

- Situation administrative et intercommunale 3

- Carte de topographie 5

- Coupe de la commune suivant un axe
nord-ouest / sud-ouest 9

- Organisation des espaces bâtis 17

- Enjeux patrimoniaux et paysagers 22

- Compositions végétales remarquables 30

- Localisation des activités agricoles 42

TABLEAUX ET GRAPHIQUES

| | | | |
|---|----|--|----|
| - Evolution de la population communale de 1962 à 1999 | 34 | - Nombre de permis de construire accordés dans les dix dernières années | 49 |
| - Variation de la population | 34 | - Répartition des demandes de permis de construire de 1993 à 2002 | 49 |
| - Taux de variation de la population entre 1990 et 1999 | 34 | - Evolution des opérations de constructions neuves et publiques en nombre de logements entre 1993 et 2002 | 50 |
| - Répartition par âges de la population en 1990 et 1999 | 35 | - Evolution des opérations de réhabilitations privées et publiques en nombre de logements entre 1993 et 2002 | 50 |
| - Rapport relatif entre les moins de 20 ans et les plus de 75 ans en 1999 | 35 | - Localisation des constructions d'habitations individuelles et des opérations groupées entre 1993 et 2002 | 51 |
| - Indice de jeunesse en 1990 et 1999 | 35 | - Lieu d'origine des pétitionnaires | 52 |
| - Taille des ménages en 1990 et 1999 | 36 | - Surface hors œuvre nette des constructions d'habitations individuelles privées | 52 |
| - Nombre d'enfant(s) par couple | 36 | - Surface consommée par les terrains des constructions d'habitations individuelles dans les dix dernières années | 52 |
| - Répartition des ménages en fonction de la C.S.P. du chef de famille en 1999 | 36 | - Bilan des zones constructibles disponibles définies au P.L.U. en vigueur situées en périphérie du centre bourg | 53 |
| - Population active en 1999 | 37 | | |
| - Taux d'emplois masculin et féminin par rapport à la population active occupée | 37 | | |
| - Lieu de travail de la population active occupée | 37 | | |
| - Exploitations et superficies | 41 | | |
| - Evolution des effectifs de l'école communale | 43 | | |
| - Parc de logements en 1999 | 46 | | |
| - Taux de variation du nombre de résidences principales entre 1990 et 1999 | 46 | | |
| - Evolution du parc de logements entre 1990 et 1999 | 46 | | |
| - Taille des résidences principales | 47 | | |
| - Date de constructions des résidences principales | 47 | | |
| - Ancienneté des logements | 47 | | |
| - Confort des résidences principales | 47 | | |
| - Statut d'occupation des résidences principales | 48 | | |

BIBLIOGRAPHIE

- ✓ AGRESTE, *Recensement agricole 2000 – Fiche comparative 1979 – 1988 – 2000*, 1 p.
- ✓ Association des Maires de France, *Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, Note de synthèse sur l'essentiel de la loi relatif à l'urbanisme, le logement et les transports*, février 2001, non paginé
- ✓ Association des Maires de France, *Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, Dispositions diverses en matière d'urbanisme*, février 2001, 40 p.
- ✓ Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme Pernet, *Abrogation du P.L.U. (ex P.O.S.) et élaboration de la carte communale de Marignac, Phase 1 : Diagnostic communal et définition des enjeux*, décembre 2002, 42 p.
- ✓ Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme Pernet, *Abrogation du P.L.U. (ex P.O.S.) et élaboration de la carte communale de Marignac, Phase 2 : Projet de territoire et incidences sur l'environnement*, mars 2003, 64 p.
- ✓ Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme Pernet, *Révision du P.L.U. (ex P.O.S.) de Mosnac, Phase 1 : Diagnostic communal et définition des enjeux*, novembre 2002, 43 p.
- ✓ Chambre de Commerce et d'Industrie de Rochefort et de Saintonge, *Données du canton de Archiac*, octobre 2001, 4 p.
- ✓ *Code de l'Urbanisme*, Dalloz, édition 2002
- ✓ Communauté de Communes de Haute Saintonge, *Haute Saintonge, Son patrimoine et ses jardins*, non daté, non paginé
- ✓ Communauté de Communes de Haute Saintonge et département de la Charente-Maritime, *Archiac et son canton*, non daté, 24 p.
- ✓ Commune d'Archiac, *Plan d'Occupation des Sols*, modification du 10 juin 1988
- ✓ D.D.E. Charente-Maritime, *Loi S.R.U., n° 2000-1208 du 13 décembre 2000*, 8 p.
- ✓ J.-L. Flohic, *Le Patrimoine des Communes de la Charente-Maritime*, Tome I, août 2002, collection Le Patrimoine des Communes de France, éditions FLOHIC, Paris, 576 p.

- ✓ Institut national de la Statistique et des Etudes Economique (I.N.S.E.E.), *Recensement de la population mars 1999*, 4 p.
- ✓ Journal Officiel de la République Française, *Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, Urbanisme et Habitat*, 3 juillet 2003, non paginé
- ✓ Ministère de la Culture et de la Communication, *L'habitat en Poitou-Charentes, vocabulaire et datation*, 2002, collection Les Carnets de l'inventaire, Oudin imprimeur, 42 p.
- ✓ J.-L. Neveu (sous la direction de), *Ecologie des pays charentais*, 1999, Le Croît Vif, Paris, 267 p.
- ✓ La Saintonge Romane, Syndicat de Pays, *Le Guide de la maison saintongeaise, Restaurer Aménager Entretienir*, non daté, 35 p.
- ✓ www.observatoire-environnement.org

RESUME

Archiac est une petite commune rurale située au sud du département de la Charente-Maritime, en limite de la Charente. Avec 864 habitants et une superficie restreinte de 4,48 km², sa densité est de 192,9 habitants par km². Ce chiffre important s'explique aussi par la topographie et l'utilisation des sols.

La commune est située sur une vaste plaine calcaire, dominée par un promontoire où s'est implanté le bourg. Il culmine à 116 mètres, offrant de nombreux panorama sur le domaine viticole.

La commune d'Archiac est traversée par la départementale 731, prolongée par la D. 700, qui génère un trafic important. Permettant de rejoindre Royan et la côte, elle constitue un axe majeur qui relie l'arrière-pays (Dordogne, Périgord) à la côte atlantique.

Afin de s'adapter aux évolutions de la commune et de son environnement proche, Archiac a décidé la révision de son Plan d'Occupation des Sols L'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les orientations que la commune s'est fixée :

- l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones,
- le développement de la zone d'activités,
- l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics et la préservation des paysages.

Toutefois, le développement de l'urbanisation et la réalisation de certains projets sont confrontés à des problèmes inhérents au territoire. Ainsi, l'évolution d'Archiac est limitée par des contraintes topographiques, l'omniprésence de la vigne, la taille du territoire communal et par des nuisances dues aux axes de circulation.

Face à ces obstacles, une optimisation du territoire est indispensable afin de pouvoir développer la commune dans des conditions favorables et de répondre aux principaux enjeux qui ressortent du diagnostic.

Ces principes fondamentaux déterminent la ligne d'action à suivre et pourront être repris dans le projet d'aménagement et de développement durable.

FICHE BIBLIOGRAPHIQUE des TRAVAUX des ETUDIANTS du CESA

NOM : Charlet

PRENOM : Emilie

ANNEE UNIVERSITAIRE : 2002-2003

PROMOTION : Mag 3

TITRE du TRAVAIL, du RAPPORT : - Révision du P.L.U. (ex P.O.S.) d'Archiac

SOUS-TITRE : Phase 1 : Diagnostic communal et définition des enjeux

LIEU(X) GEOGRAPHIQUE(S) :

PAYS : France

REGION : Poitou-Charentes

DEPARTEMENT : Charente-Maritime (17)

COMMUNAUTE DE COMMUNES : Haute Saintonge

COMMUNE : Archiac

MOTS-CLES DU RAPPORT : P.L.U., commune rurale, diagnostic, enjeux

TYPE de DOCUMENT : MAGISTERE 3 : Rapport de stage individuel

NOMBRE de VOLUME : 3

NOMBRE de PAGE/VOLUME : 68

ANNEXES DANS LE RAPPORT, NOMBRE D'ANNEXES : 0

NOMBRE DE PAGES D'ANNEXES : 0

ANNEXES, CARTE(S) et DOCUMENT(S) HORS TEXTE (à part) : 0

NOMBRE : 0

DISQUETTE : 0

CD ROM : 0

VIDEO : 0

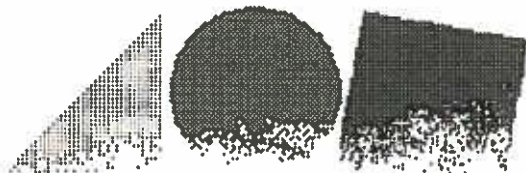
ORGANISME D'ACCUEIL : Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme PERNET

MAITRE DE STAGE : Renaud PERNET

TUTEUR : José SERRANO

MEMBRE(S) du JURY : José SERRANO

D. Boulet



Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme R. PERNET
2, rue de la Désirée _ 17000 LA ROCHELLE
Tel : 05 46 45 43 44 Fax: 05 46 45 43 54



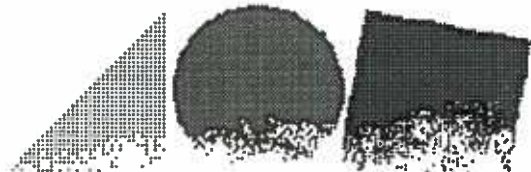
Commune de Vandré Carte Communale



Phase 1 : Diagnostic communal et définition des enjeux

Août 2003 / Document de travail

Emilie Charlet
Magistère Aménagement 3ème année
Stage Individuel mai-août 2003



Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme R. PERNET
2, rue de la Désirée _ 17000 LA ROCHELLE
Tel : 05 46 45 43 44 Fax: 05 46 45 43 54



Commune de Vandré **Carte Communale**



Phase 1 : Diagnostic communal et définition des enjeux

Août 2003 / Document de travail

Tuteur : Monsieur José SERRANO

Emilie Charlet
Magistère Aménagement 3ème année
Stage Individuel mai-août 2003

Une élaboration de Carte Communale qui s'inscrit dans une réflexion d'aménagement

Par délibération du conseil Municipal du 24 mai 2002, la commune de Vandré a décidé l'élaboration d'une Carte Communale, nouveau document d'urbanisme adapté aux communes rurales, créé par la loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains** (dite loi S.R.U.) du 13 décembre 2000.

Jusqu'à présent, seule l'application du **Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)** réglementait l'occupation du sol de la commune. Compte tenu d'une double volonté de maîtrise du développement urbain et de protection des espaces naturels, la commune a souhaité se doter d'un document de planification opposable.

La Carte Communale, document plus souple que le P.L.U. (dont l'orientation est plus urbaine), définit, après un diagnostic du territoire communal, les **zones constructibles** et les **zones inconstructibles** (où seuls l'adaptation, la réfection et l'agrandissement des constructions sont autorisés, tout comme les constructions liées à l'activité agricole ainsi que les équipements publics). Elles peuvent également préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités.

La Carte Communale n'a pas de règlement propre et reste soumise au R.N.U. pour toutes les règles de salubrité, de desserte et d'implantation. Cependant la nouvelle loi **Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003 vient renforcer son cadre législatif en lui offrant la possibilité de se munir du **Droit de Prémption**, outil nécessaire de réserve foncière et de maîtrise des projets publics. De nouvelles dispositions permettent également de **préserver des éléments paysagers** identifiés par délibération du Conseil Municipal.

Suite aux enjeux définis par le **Carnet de référence** (document d'analyse et de synthèse réalisé à l'initiative du Pays d'Aunis en partenariat avec différents partenaires) la commune a souhaité se lancer dans une réflexion d'aménagement de centre bourg à travers l'élaboration d'un **Plan de référence**, document de planification des projets d'aménagement publics dans une perspective d'une dizaine d'années.

Le projet de territoire de la Carte Communale résulte donc de la réflexion d'aménagement menée préalablement au sein du Plan de référence. Ces deux études sont donc complémentaires.

Sommaire

| | |
|--|--------------|
| Localisation et situation administrative et urbaine | p. 3 |
| Première partie : | |
| Analyse thématique des espaces de la commune | p. 4 |
| 1. Paysages d'Aunis ; une approche de Vandré | p. 5 |
| 2. Le relief : un élément déterminant dans le découpage et l'affectation des espaces | p. 6 |
| 3. Le village et le plateau | p. 7 |
| 4. L'eau et les vallées : un espace de loisirs | p. 9 |
| 5. Routes chemins | p. 13 |
| Deuxième partie : | |
| L'espace du village | p. 14 |
| 1. La forme du village | p. 15 |
| 2. La perception des espaces | p. 18 |
| 3. Jardins de Vandré : de la parcelle au pied de mur | p. 20 |
| 4. Vandré et l'histoire : le passé, le sous-sol, la mémoire | p. 21 |
| 5. Le foncier : parcelles et bâtiments communaux | p. 22 |
| Troisième partie : | |
| Etude socio-économique et urbaine | p. 23 |
| 1. Etude démographique | p. 24 |
| 2. Activité économique | p. 28 |
| 3. Equipements et services publics | p. 31 |
| 4. Le parc de logements | p. 33 |
| 5. Etude des permis de construire des dix dernières années | p. 35 |
| 6. Situation foncière | p. 39 |
| 7. Prévision du développement de l'urbanisation dans les dix prochaines années | p. 40 |
| Quatrième partie : | |
| Cadre législatif et réglementaire | p. 41 |
| 1. Code de l'Urbanisme et Règlement National d'Urbanisme | p. 42 |
| 2. Les grandes lois | p. 43 |
| 3. Les servitudes d'utilité publique | p. 43 |
| Synthèse des enjeux et objectifs de la Carte Communale | p. 44 |
| Bibliographie | p. 45 |

Localisation et situation administrative et urbaine

Situation administrative et Intercommunale

La commune de Vandré est située au nord du département de la Charente-Maritime. Elle appartient à l'arrondissement de Rochefort et au canton de Surgères. Elle fait partie du Syndicat Mixte du Pays d'Aunis (51 communes et 5 cantons) et de la Communauté de Communes de Surgères (12 communes).

Situation géographique et urbaine

La commune de Vandré est située dans l'aire d'influence du triangle formé par les villes de La Rochelle (80 055 hab.), Rochefort (27 544 hab.) et Surgères (6 413 hab.). Elle est localisée dans un rayon de 40 km autour de ces trois agglomérations.

Situation par rapport aux axes de communication

La commune est traversée par la route départementale n° 114 qui relie Surgères à Tonnay-Boutonne et par la D 107 qui relie Vandré à la D 939 et qui se prolonge jusqu'à Aulnay.

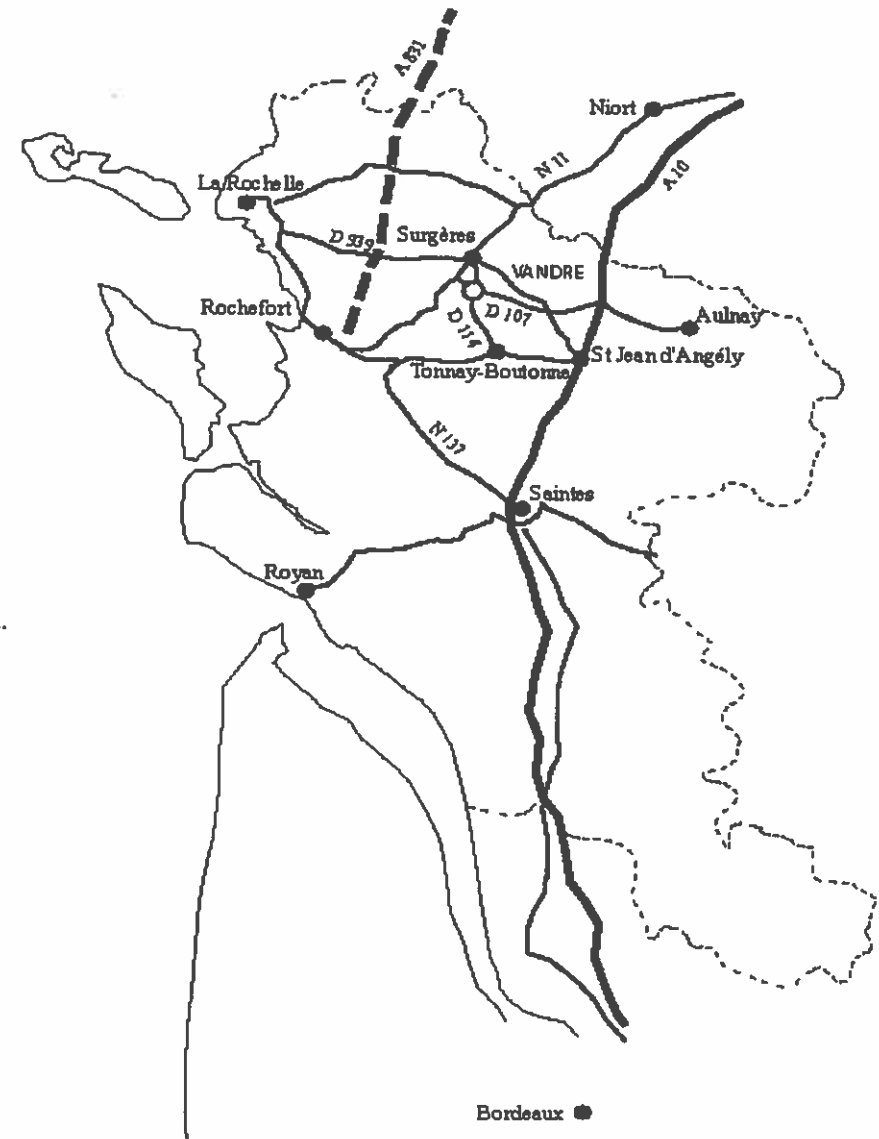
Le trafic le plus important se situe principalement sur l'axe de la D 114 entre Surgères et Vandré avec 1 330 véhicules par jour et entre Vandré et Tonnay-Boutonne avec 900 véhicules par jour.

Projets routiers : - Autoroute A 831 (Fontenay-Le-Comte / Rochefort).

- Deux déviations sur la D 939 : déviation de Puydrouard et déviation de Croix-Chapeau.



Situation par rapport aux principales villes et aux axes de communication



Première partie

Les espaces de la commune : une analyse thématique



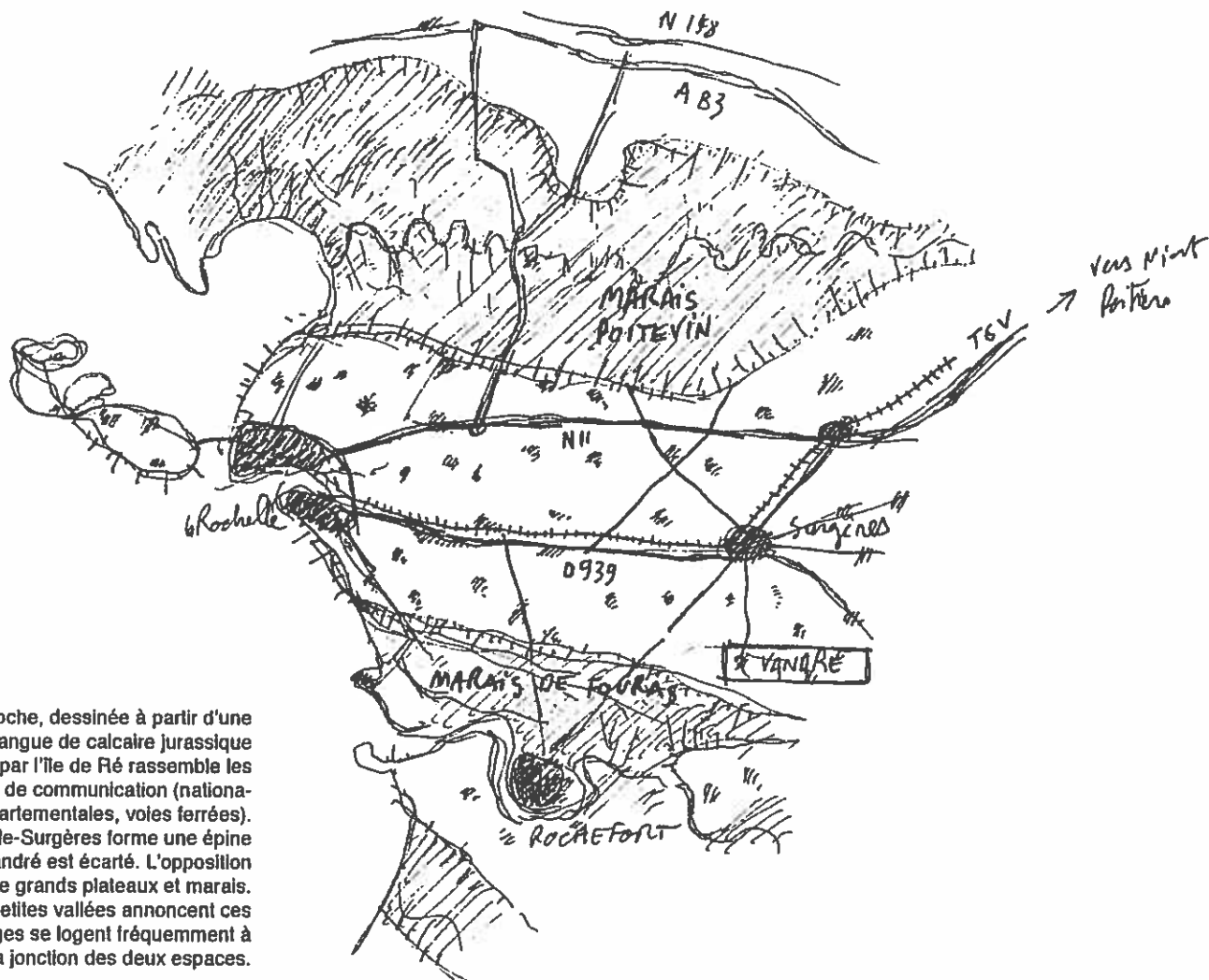
Cette première partie du diagnostic propose un survol des espaces de la commune de façon à déterminer les principaux éléments qui relient le village de Vandré à son territoire et à énoncer des enjeux qui dépassent le cadre fonctionnel du village : quel paysage autour de Vandré, et pour qui ? Comment approche-t-on de Vandré ? Comment se développe le village et où ?

1. Paysages d'Aunis

Une approche de Vandré

Long plateau calcaire s'abaissant lentement vers la mer, découpé et façonné par celle-ci à ses différentes incursions mais faiblement vallonné, l'Aunis, au cours d'une traversée rapide, offre aujourd'hui le spectacle parfois morne de grandes cultures intensives. Se superposant aux grandes parcelles, les indices ou les reliques de structures de polycultures se perçoivent comme des fragments de paysages plus anciens, qui avaient formé, en l'absence de relief prononcé, un maillage de petits espaces. Des haies enserrant des parcelles dédiées à l'élevage, des bois, des vignes, des arbres fruitiers : cette trame s'estompe, et les reliques de ces paysages n'en prennent que plus de valeur. Un village, ou un hameau gardent autour d'eux des jardins, quelques rangées de vignes, des arbres, une marre, des murs. Mais sur de grandes étendues plates inoccupées, les parcelles ont été rassemblées. Les grands axes routiers et ferroviaires profitent de cette continuité de relief, et épargnent de petites vallées, des fonds plus humides, où subsiste une diversité que seul le détour permet de saisir. Il y a une corélation entre la vitesse de circulation et la facilité de culture que permettent les grandes plaines calcaires : la lecture du territoire, pour qui ne ferait que passer, s'en trouve fauss e. Pour une perception plus fine, et plus juste, le détour s'impose.

Une carte d'approche, dessinée à partir d'une carte routière. La langue de calcaire jurassique qui se prolonge par l' le de R  rassemble les villages et les axes de communication (nationales, grandes départementales, voies ferrées). L'axe La Rochelle-Surgères forme une épine dorsale dont Vandré est écarté. L'opposition paraît nette entre grands plateaux et marais. Pourtant, de petites vallées annoncent ces marais, et les villages se logent fréquemment à la jonction des deux espaces.



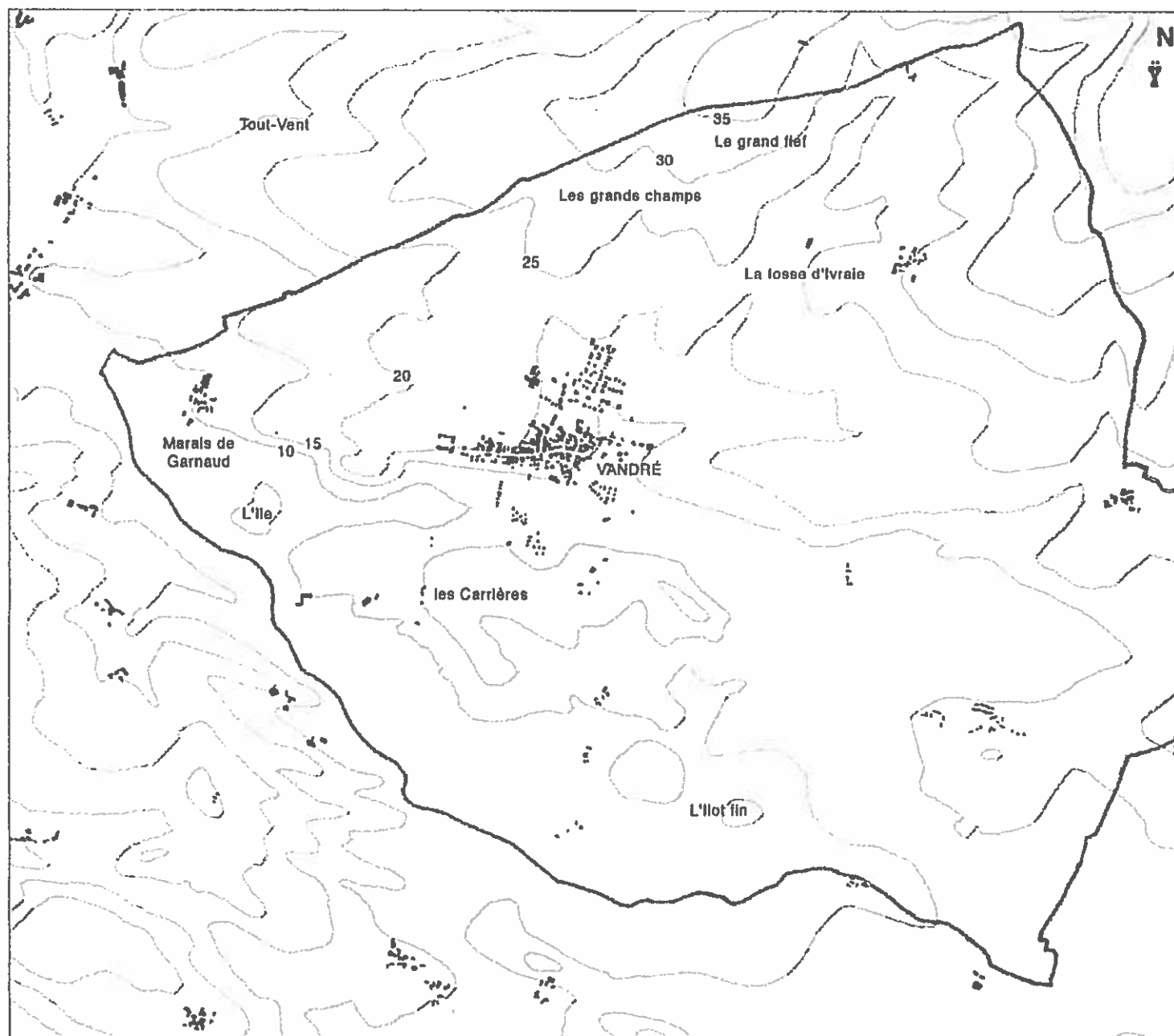
L'approche par le plateau ; le village se situe en fait au terme de la traversée du plateau calcaire. Au loin, Vandré se signale par son  glise et la blanchisserie, qui apparaissent parfois encadrées entre deux fragments de haies.



2. Le relief

Un élément déterminant dans le découpage et l'affectation des espaces

Le relief est peut-être la donnée première, incontournable, à partir de laquelle établir une lecture cohérente des espaces. La carte ci-contre met en relation l'habitat (les villages, les hameaux) et les niveaux du terrain. Le village de Vandré se situe sur une chute du plateau, au seuil d'un espace de vallées et de petites émergences dont la toponymie rend compte de façon littérale (« l'île », « l'îlot fin »). L'altitude est comprise entre 36 mètres, au point le plus haut (au nord-est) et 6 mètres (au Marais de Garnaud). Le village est nettement construit sur un axe est-ouest, la rue principale figurant la côte 20, seules des constructions récentes (le village de vacances) s'implantant en-dessous de la côte 15. Il faut noter que le plateau est moins occupé que les rebords, qui s'ouvrent sur les vallées.



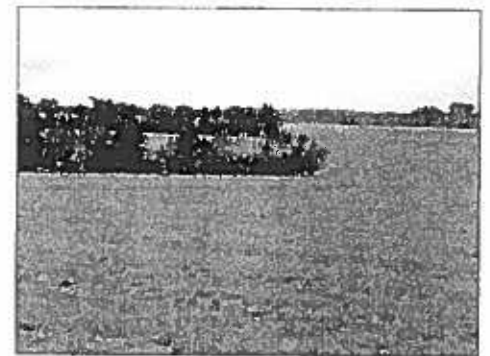
3. Le village et le plateau



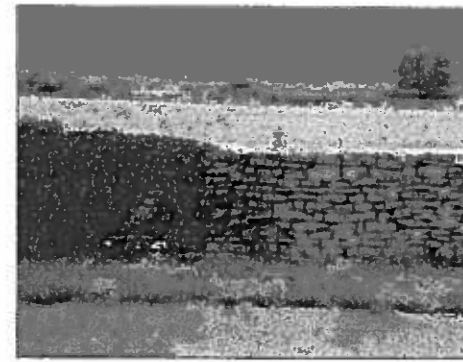
En arrivant par le nord, le village se découvre à la chute d'un vaste plateau cultivé. Le paysage porte alors les marques de pratiques anciennes que les grandes cultures de céréales et d'oléagineux ont remplacé dans les dernières décennies. Des bosquets, des fragments de haies, quelques arbres isolés ou des murs ponctuent cette traversée, sans véritablement constituer une armature solide au territoire. Ils se présentent plutôt à l'observateur comme des fragments issus d'un système de culture plus ancien, ou la vigne avait une grande importance. Une démarche patrimoniale engagée par la commune permettra sûrement à terme de redonner du sens à certains objets comme la **petite cabane de vigne**, la dernière sur la commune, que l'on aperçoit en venant de Saint-Germain-de-Marencennes.



Les haies constituent également un vestige de paysages anciens, mais leur importance n'apparaît pas que sur un plan patrimonial : en plus de leur valeur paysagère, leur valeur agronomique et écologique a été mise en évidence (protection contre le vent, rétention des eaux pluviales) et de jeunes haies découpent à nouveau certains espaces, amorçant une dynamique dont les effets seront visibles dans quelques années. Ces haies sont principalement composées de frênes, d'érables champêtres (également d'érables de Montpellier), de jeunes ormes, de cornouillers, etc. Encadrant des routes, accompagnant des fossés, divisant des champs, elles témoignent également des affectations nouvelles des territoires ruraux : en tant que lieux d'accueil et de résidence d'une population dont le travail n'est pas directement lié à l'agriculture mais dont la demande et les exigences, à l'inverse, influent qualitativement sur les modes de gestion du paysage.

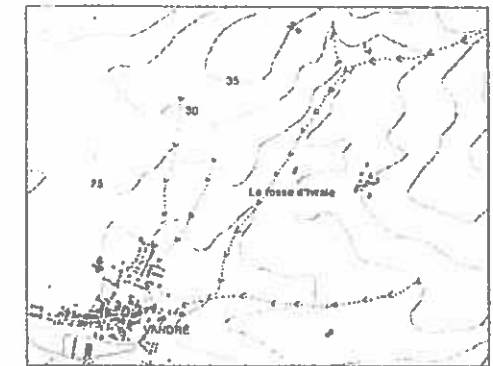
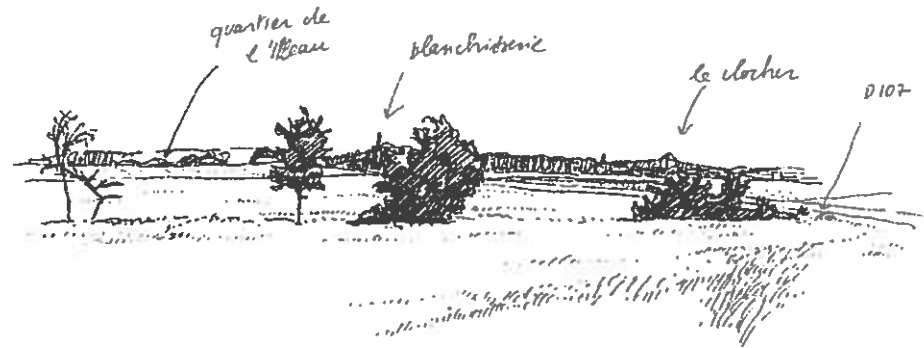


Autour du Château de Vandré, de longs murs encadrent des parcelles de culture. Ils émanent d'une tradition aristocratique de marquage d'un domaine, mais les éléments arborés qui accompagnent souvent ces éléments construits manquent. Dans cette tradition, alignements, arbres marqueurs (comme les grands conifères), parcs, structurent symboliquement et techniquement le territoire, autant qu'ils l'agrémentent. Il pourrait y avoir là une piste de réflexion afin de marquer l'entrée du village.



L'approche vers le château de Vandré par la D117 et les murs d'enclos des parcelles attenantes.

Le village se signale comme un amas de constructions duquel émerge un élément de sens important : le clocher de l'église. Un autre élément entre en concurrence avec lui : les bâtiments de la blanchisserie. Comme on le verra plus loin, les étendues plates au-dessus du noyau ancien du village en ont accueilli les extensions les plus récentes : un bâtiment industriel (la blanchisserie, ancienne teinturerie), le cimetière, les lotissements du quartier de l'Illeau. S'il offre la possibilité géomorphologique au village de s'étendre, l'espace du plateau reste fragile, puisque chaque élément se signale à des kilomètres à la ronde. Un autre élément oblige également à la réflexion : la convergence de talwegs secs vers la partie nord-est du village, représentant un important bassin versant, l'urbanisation à l'aval présentant le risque de retenir l'eau issue de fortes précipitations.



Convergence de talwegs au nord-est du village.

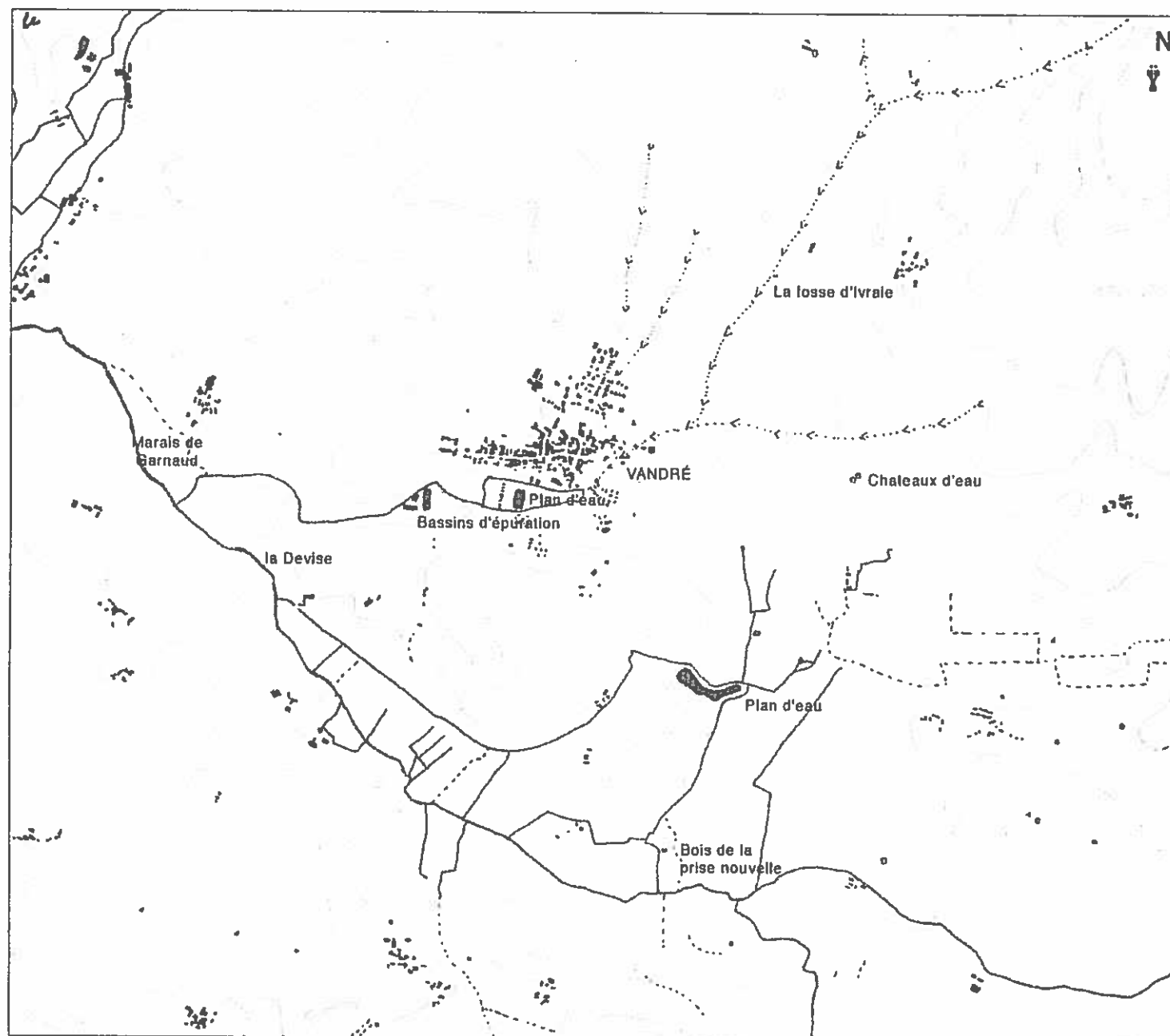


Le plateau constitue donc le lieu d'approche et le lieu d'extension du bourg. Ces deux aspects doivent pouvoir se conjuguer, en termes de :

- lisibilité des espaces (accès au village)
- coexistence de lieux d'habitation et d'une activité industrielle (nuisances, aspect visuel)
- risques de rétention à l'aval de l'eau du versant dans les zones urbanisées : nécessité de coordonner un équipement technique comme un bassin de rétention avec un espace de loisir en lien avec les nouveaux quartiers d'habitation.

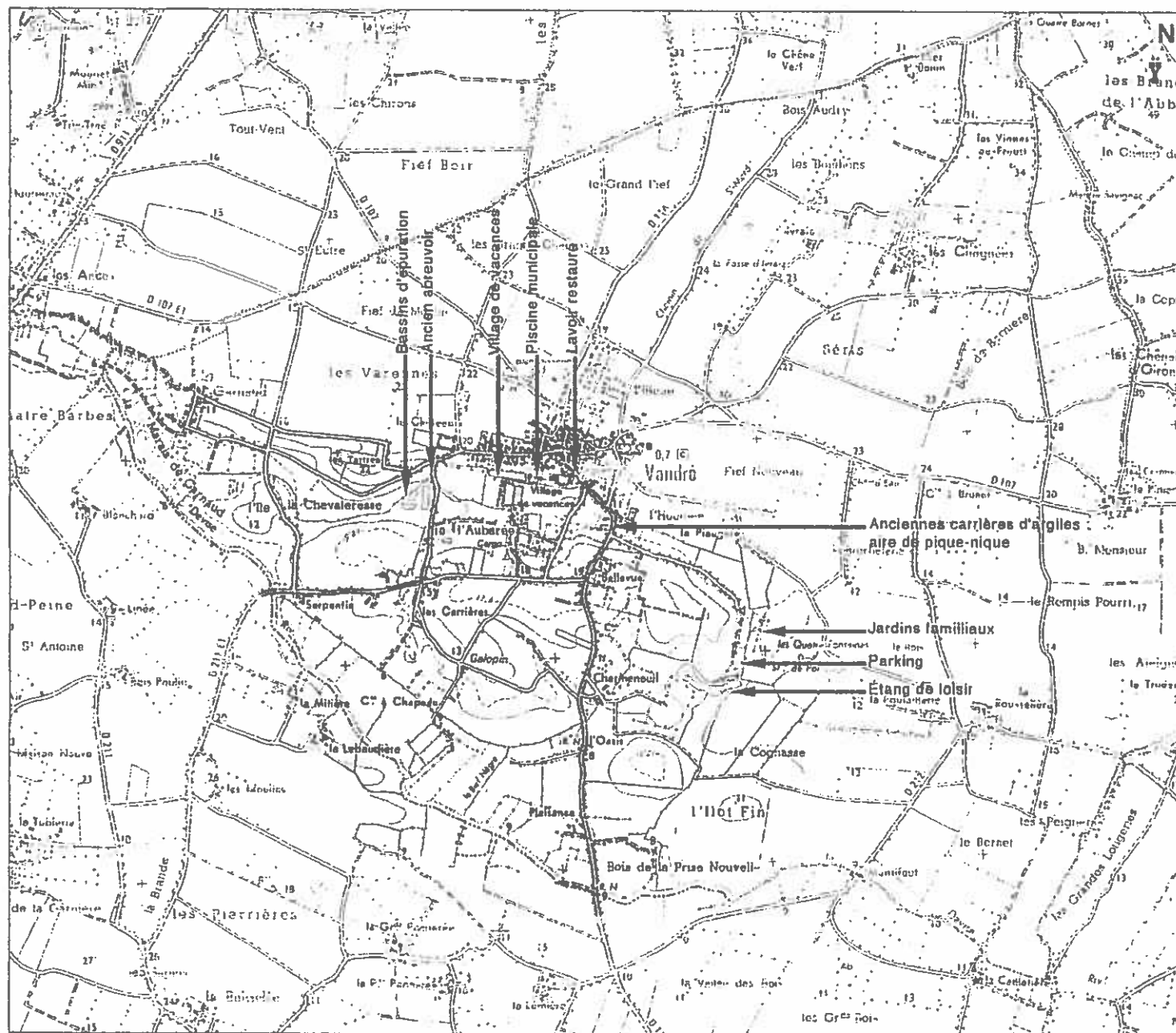
4. L'eau et les vallées : un espace de loisirs

Vue sur une carte, la rue principale du village de Vandré marque d'une façon nette la rupture du plateau vers un système de vallées entourant de petites bosses, que la toponymie désigne explicitement comme « îles ». Mais ce trait demeure une réalité de carte, le relief n'étant pas assez prononcé pour que cette perception, sur le terrain, puisse s'opérer, notamment depuis la rue principale du village. Cette implantation en rupture de pente se retrouve assez fréquemment dans la région, les villages profitant ainsi de deux espaces à vocation agricole différente : un plateau lié aux cultures et des fonds plus humides dédiés à l'élevage et au maraîchage. Si cette différence se perçoit encore, il est notable que dans ces vallées, le découpage bocager correspondant au système de gestion de l'eau par fossés et rigoles se soit peu à peu dissipé. Cela correspond à l'irruption de la culture du maïs qui exige à la fois des surfaces plus importantes que pour des prairies, mais également de l'eau.



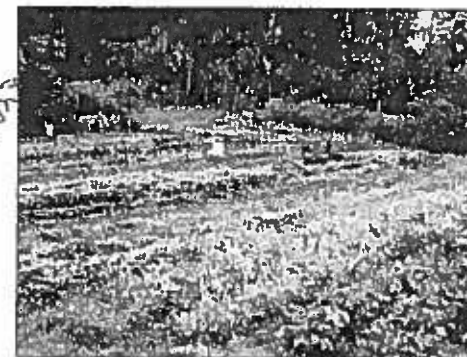
Relief, habitat et réseau hydrographique :
Le village surplombe un vallon aboutissant vers
la Devise, et découpant un système d'îlots
parfois exploités comme carrières ou permettant
à un hameau de se développer hors d'eau.

Si l'affectation agricole de ces vallées a changé, la présence de l'eau a également permis de conduire une politique d'aménagement liée aux loisirs et aux vacances. Le village disposant depuis 1943 d'une piscine, un village de vacances a été implanté autour d'un étang, sous le village. Lui sont contigus des terrains de sport et un camping. Plus tard, deux éléments se sont greffés en amont et en aval de cette zone de loisirs : un étang de pêche et des bassins d'épuration. Une ancienne carrière d'argile (on fabriquait des tuiles à Vandré) a été aménagée en aire de pique-nique, des jardins familiaux ont été créés près de l'étang de pêche, une parcelle accueille également des arbres plantés à chaque naissance dans la commune : c'est le Bois des familles. L'ensemble constitue donc un tout cohérent dont la vocation se différencie fortement des pratiques agricoles, impliquant nécessairement un regard et des attentes nouvelles : diversité des espaces, foisonnement de la végétation, qualité des chemins et des paysages.

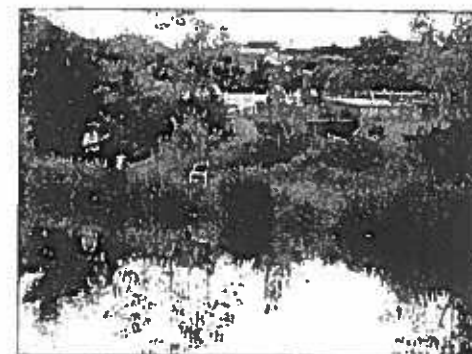
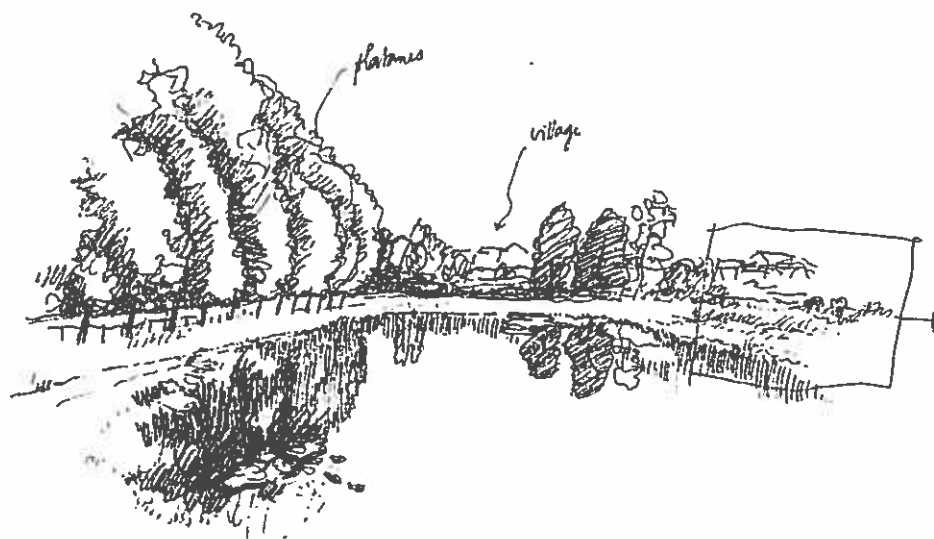


Plan de situation des espaces de loisir.

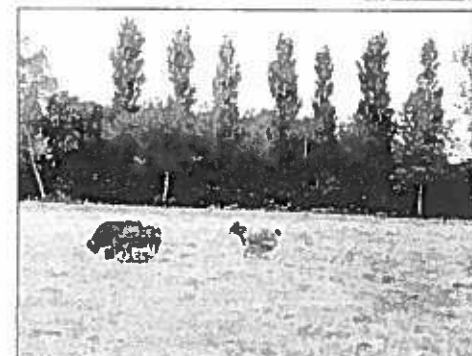
L'arc figuré en vert montre la cohérence géographique d'une zone de loisirs faisant face au village.
L'articulation de ces deux espaces constitue donc un enjeu d'aménagement et de développement.

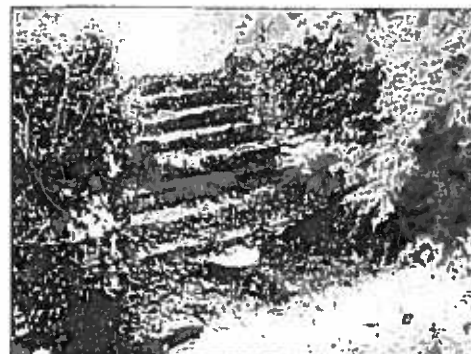
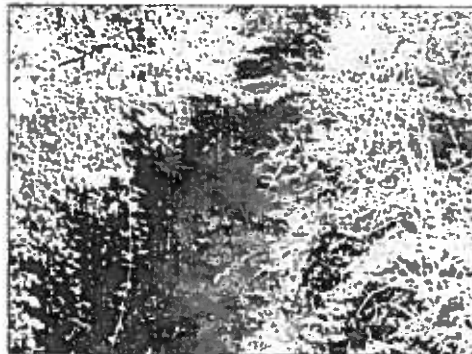


L'espace de la vallée est avant tout un espace agricole, dont l'affectation et l'orientation ont peu à peu changé. En se dirigeant vers l'étang de la Grève, trois éléments structurent le paysage : la culture du maïs, les jardins familiaux, et également le peuplier, qui apprécie les sols riches et profonds des vallées. La hauteur des maïs, à la fin de l'été, rend difficile la lecture des espaces. Les peupliers forment des rideaux qui cloisonnent les espaces et signalent de loin les vallées : mais il peut également contribuer à fermer le paysage.

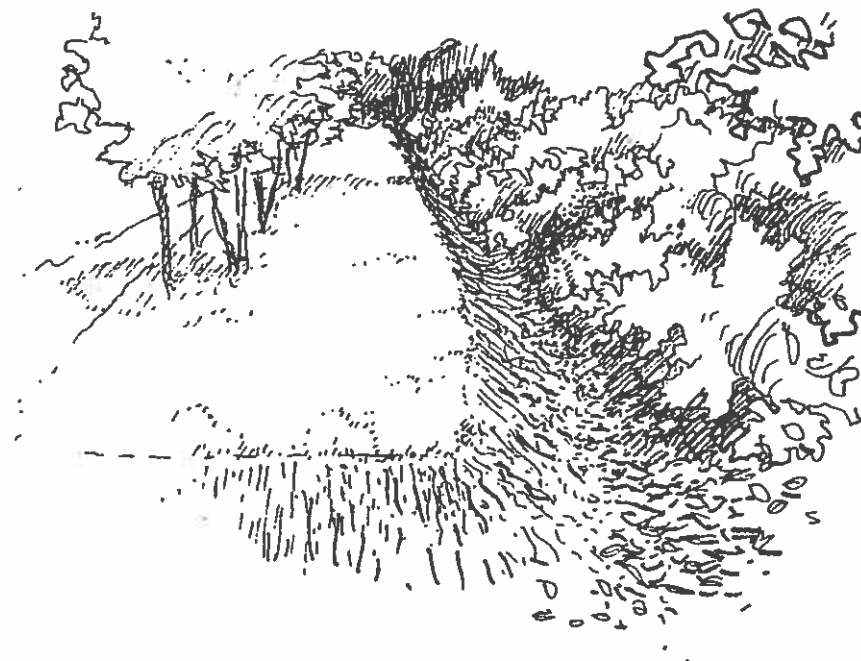


Le village de vacances est organisé autour d'un étang qu'encadre sur un côté une rangée de platanes. La piscine et le village sont visibles, et un élément important est le chemin qui permet de relier l'ensemble, en longeant le ruisseau qui alimente l'étang. En longeant ce chemin, on découvre l'arrière des maisons de Vandré et les jardins. Le village se découvre alors autrement, d'une façon moins sévère que par ses rues. Des pâtures sont également visibles : de multiples plans se confrontent donc autour de ce lieu.





Avec la nécessité de gérer l'eau, de multiples usages occasionnent des aménagements qui ont aujourd'hui valeur de patrimoine. Fossés et rigoles structurent le territoire, et sont généralement marqués par une végétation de milieux humides, foisonnante et diverse. Autour de l'accès au cours d'eau ou de l'abreuvoir peut se profiler un projet de réappropriation puis de mise en scène de ces éléments.



Les arbres isolés, comme certains fruitiers ou les noyers, ont acquis une valeur symbolique qui les ont maintenus comme des éléments de sens qui s'accordent aux différents regards portés sur le paysage ; leur présence permet de modifier la perception d'espaces voués, dans des logiques strictement économiques, à être exploités de la manière la plus rentable.

Un double enjeu se dessine donc en termes de choix futurs d'aménagement :

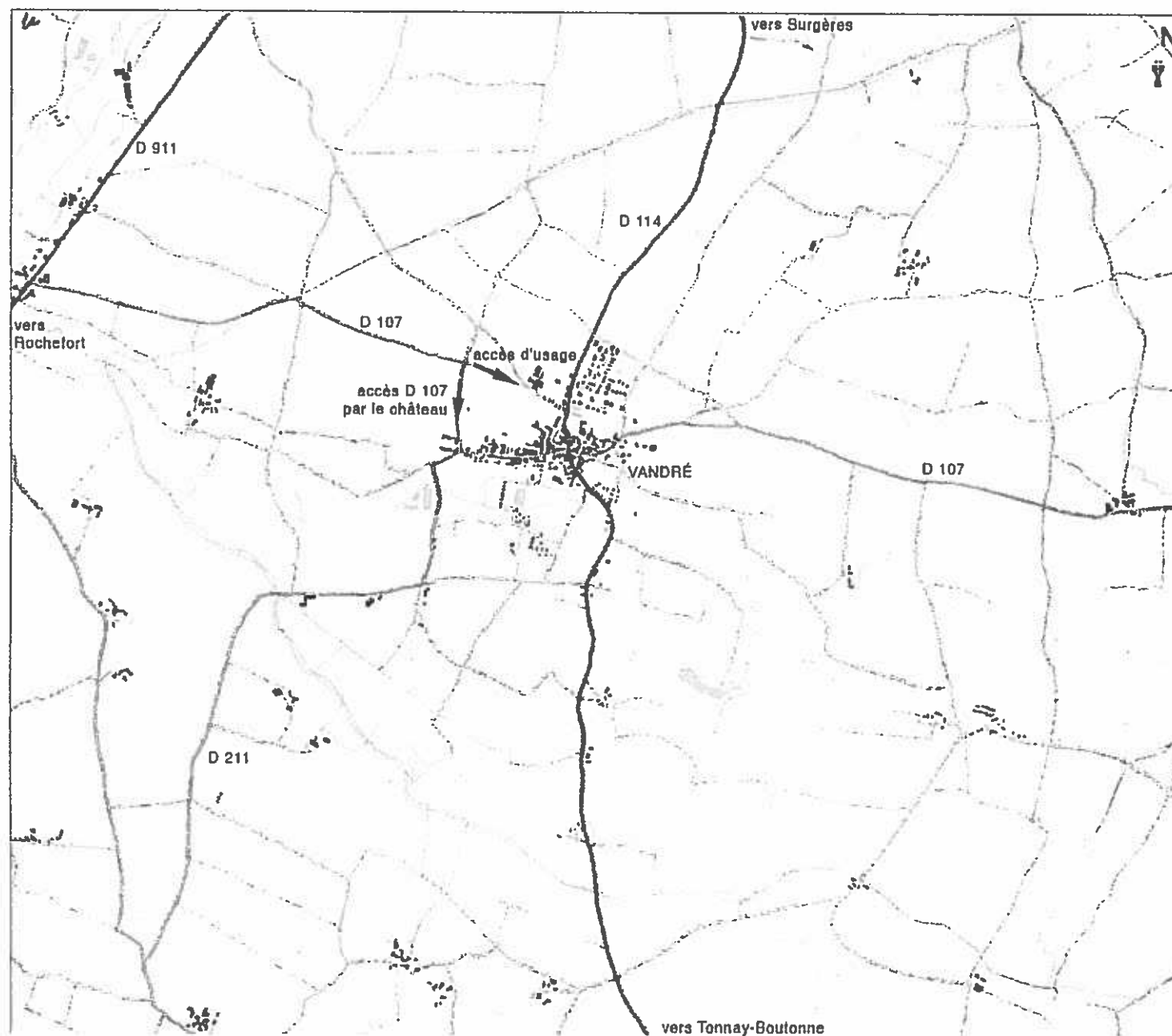
1. Faire coexister un paysage agricole et un espace de loisirs
2. Travailler sur des liens entre ces espaces de loisirs et les espaces publics du bourg, de façon à établir une relation d'usage entre :
 - lieux de fréquentation temporaire (de séjours, de promenades)
 - lieux de fréquentation touristique et culturelle (l'église, le musée)
 - lieux de fréquentation quotidienne et commerciale

5. Routes, chemins

Le village s'est développé le long de deux axes principaux. L'axe ouest-est correspond à l'arrivée de la D 107 devant le château. Un défaut de perception et un usage font que cette entrée est délaissée au profit de la route conduisant à la blanchisserie et au quartier de l'Illeau. Un travail sur la signalétique et la mise en scène des abords du château pourrait peut-être permettre de mieux orienter le flux vers la rue principale de Vandré et de permettre une meilleure lecture des espaces.

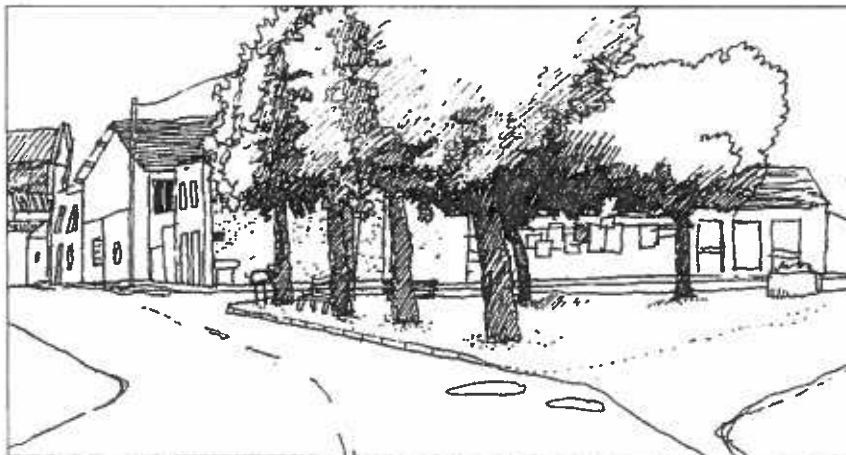
Le deuxième enjeu concerne le croisement, à l'angle de la place de la République, entre la D 114 (l'axe nord-sud) et la D 107. Des éléments, qui concernent la sécurité, doivent être abordés en même temps que le travail sur l'espace de la place elle-même, ou sur les rues.

Dans les chapitres précédents, il a été signalé l'importance des liaisons entre le village et les espaces de loisirs. Ces liaisons seront étudiées à l'échelle du village dans la suite de l'étude, mais il est possible de rappeler, à l'échelle de la commune, l'intérêt d'un maillage complet par les chemins et d'une bonne connexion de ces chemins entre eux, de façon à ce que l'usage garantisse leur pérennité.



Deuxième partie

L'espace du village



La première partie a permis de situer le village de Vandré dans son contexte géographique et paysager et de définir un certain nombre d'enjeux d'aménagement. La deuxième partie de l'étude est centrée sur le village lui-même, et aborde des problèmes liés à la perception et à la fonctionnalité des espaces. Deux thèmes de travail et d'intervention seront abordés, autour des jardins et de l'histoire du village.

1. La forme du village

Le village est organisé autour d'un axe ouest-est très marqué, qui s'est expliqué en analysant le relief. Deux éléments, légèrement isolés de cet axe « polarisent » en quelque sorte l'espace : le Château, à l'ouest, devant lequel s'ouvre la rue principale du village. L'église, enclavée entre des bâtiments, apparaît comme la pièce isolée d'un puzzle dont les autres éléments manquent. Un château féodal, dont il ne reste aujourd'hui plus rien, lui faisait face.

Autour de ce noyau villageois compact se sont greffés des quartiers construits après la Deuxième guerre mondiale : au sud le village de vacances est édifié à partir de 1961, par tranches successives, autour d'un étang creusé par un régiment du génie Américain. Avec le stade, puis d'autres équipements, la vallée devient un espace dédié aux loisirs. Le village s'étend au sud-est et au nord, le long de la D 114, puis au nord-est, avec la création et l'extension du lotissement de l'Illeau. L'urbanisation récente, assez maîtrisée, est considérée comme un atout pour Vandré : elle ne s'est pas faite au détriment des espaces de loisirs et du paysage. Une extension du lotissement étant prévue, apparaissent tout de même deux problèmes :

1. La proximité des habitations avec la blanchisserie, dont les besoins en espace sont accrus.
2. L'extension du village soulève le problème de la gestion des eaux ruisselant du plateau, l'est de Vandré se situant, comme on l'a vu dans la première partie, à la convergence de plusieurs talwegs.



L'élément central du village est donc la place de la République, au carrefour des deux départementales : mais aucun élément fonctionnel, symbolique, administratif ou commerçant ne marque ce lieu. La mairie, par exemple, en est écartée. Dans une approche rapide de Vandré, cette absence de centre se ressent : des habitudes culturelles associent généralement le centre d'un village et une ou plusieurs fonctions précises. À Vandré, ce centre est « géométrique » et les lieux publics et les équipements sont dispersés tout autour, sans relation spatiale ou visuelle directe. Un usage quotidien et une connaissance des lieux compensent évidemment cette apparente dispersion. Mais il est nécessaire d'en évaluer les conséquences, en termes d'attractivité du village, de lisibilité des espaces, ou d'atmosphère : comme on le verra par la suite, Vandré donne l'impression d'un village qui retiendrait, ou qui dissimulerait certaines de ses qualités et de ses caractéristiques, qu'elles soient liées à l'histoire, au patrimoine, au paysage ou à ses activités.

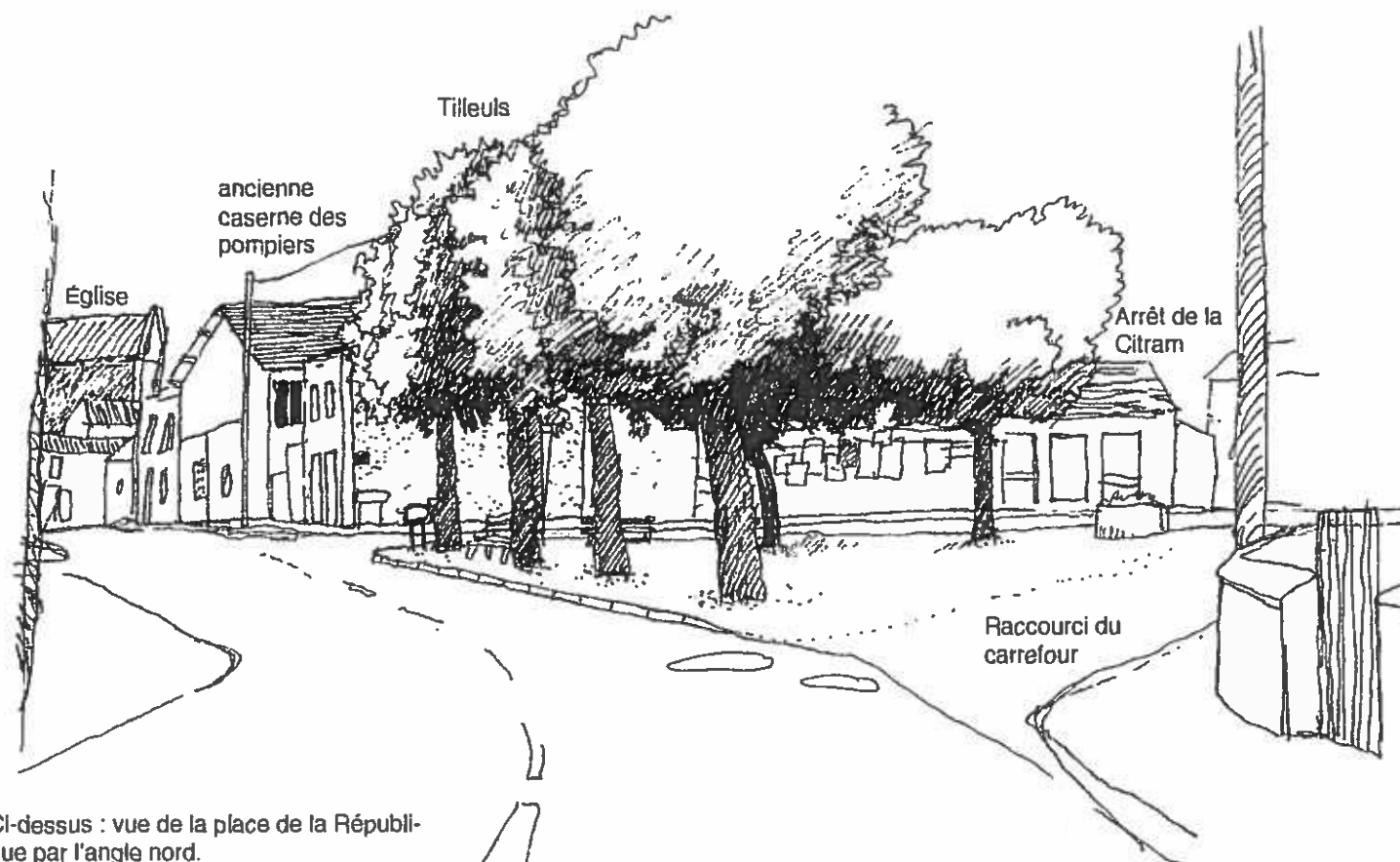
Plusieurs aspects peuvent être pris en compte dans un travail d'aménagement : En plus d'un aspect qualitatif, la lisibilité et l'accessibilité des espaces (signalétique, traitement du sol) auront une influence sur la sécurité : au niveau de la rue Percheron (mairie, école, salle des fêtes) comme au niveau du croisement des deux départementales.

Carte des équipements et des lieux publics. La mairie, le musée, le lieu occupé par les associations et la salle des fêtes forment un bloc assez compact mais qui ne s'organise pas autour d'un espace public. La place, au contraire, ne rassemble et ne répartit aucun commerce, le café du village se situant un peu plus haut, vers le cimetière, et l'église plus bas, isolée par des bâtiments.





Les espaces se distribuent de part et d'autre de la rue Percheron (1) de façon discrète. La mairie, qui occupe un bâtiment du XVIII^e siècle est peu visible derrière une double rangée de tilleuls (1). La rue de la Boulangerie (1) donne accès au musée et à la boulangerie du village, qu'une enseigne permet de déceler à cent-cinquante mètres de la rue Percheron, tandis que l'entrée du bâtiment des associations et du musée se fait par un porche. Au bout de la rue, la place de la République se signale par des tilleuls (1), qui marquent l'angle du carrefour. L'église est visible depuis la place, ainsi que l'ancienne caserne de pompiers. Le carrefour est court-circuité par les voitures le long du grand côté du triangle que forme la place. L'arrêt de la Citram, le mur aux affiches, les poteaux et les bancs évoquent un espace constitué depuis plusieurs décennies, dont l'usage tarde à être trouvé. Plus précisément, on peut dire que l'usage lié à la bascule s'est perdu.



Ci-dessus : vue de la place de la République par l'angle nord.

Ci-contre : vue par l'angle sud-est

2. La perception des espaces

On l'a vu, en se plaçant entre deux entités paysagères distinctes (le plateau ouvert et une vallée aux espaces plus densément boisés), le village entretient un rapport particulier à ces deux espaces. Des éléments importants et inégaux en termes de sens se signalent depuis les environs (l'église et la blanchisserie) et réciproquement l'espace du plateau est perceptible dès les abords du village. Peu d'éléments arrêtent alors le regard.

Les choses sont différentes en ce qui concerne la perception de la vallée, dont la signification, par l'usage qui en est fait, paraît importante. D'une part, le relief est peu marqué et les éléments construits masquent la rupture de pente qui s'opère à l'entrée du village. De l'autre, les rues distribuent des maisons et des parcelles privées qui, elles, peuvent donner sur la vallée. Mais l'espace public, rarement, s'ouvre sur l'espace de la vallée, un peu à l'image de l'église, enclavée entre des murs. Depuis la rue percheron et la rue Eléonore d'Obreuse, des ouvertures entre les maisons permettent d'apercevoir, à l'arrière plan d'une cour ou d'un jardin, les maisons du village de vacances, des champs ou les masses de peupliers de la vallée (Voir page suivante). Mais un élément de sens important, l'eau, ne se perçoit qu'en contournant, lorsque cela est possible, ces maisons et ces jardins. D'où également l'importance du lavoir, qui se trouve sur le domaine public.

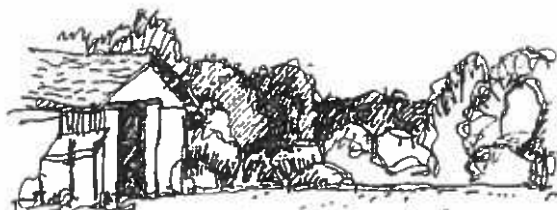
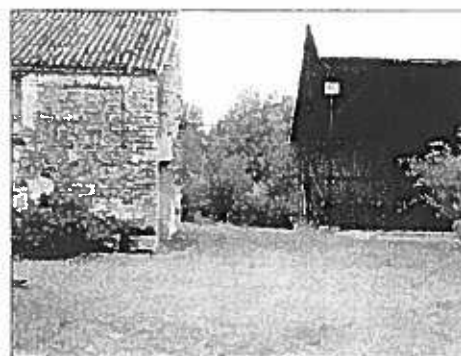
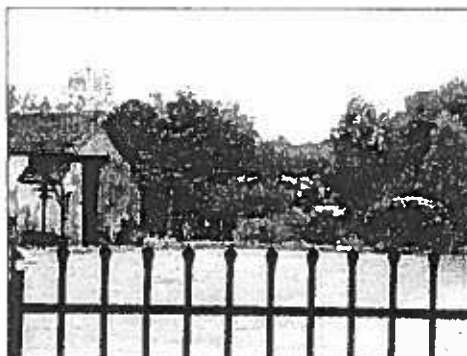
Des caractéristiques du village peuvent donc se révéler au travers de la mise en œuvre de relations visuelles ou piétonnes nouvelles avec l'espace de la vallée.



Des aperçus sur la vallée depuis le village



La rue d'Obreuse et la rue Percheron. Les constructions ne sont pas toutes contigües et des échappées visuelles entre les maisons sont possibles, perpendiculairement à la rue.



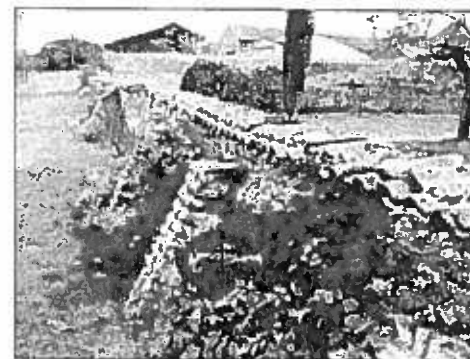
Trois aperçus sur la vallée, depuis la rue d'Obreuse et la rue Percheron. Des cours, des jardins, des vergers, des serres occupent la partie en pente, transition entre les espaces fonctionnels du village et les espaces de loisirs de la vallée.

3. Jardins de Vandré : de la parcelle au pled de mur

C'est donc en passant de l'autre côté des maisons ou en empruntant de petites rues, que se découvre un aspect du village compl  tement diff  rent de celui qu'il présente depuis les rues principales : ce sont ses jardins, ses vergers, des espaces privés dont la somme présente un aspect à la fois varié et cohérent. On a vu que les ressources culturelles, patrimoniales ou paysagères de Vandré ne se laissent pas approcher facilement pour un visiteur trop pressé. Les jardins s'ajoutent à cette ressource.

Les jardins opposent à la disparition des structures paysagères du plateau la diversité des plantes cultivées et de pratiques perpétuant des gestes de taille, de sélection des espèces, des savoir-faire de construction, etc. Ce sont dans les jardins que l'on retrouvera des objets à la limite de l'obsolescence, mais dont la « patine » sera porteuse d'évocations : outils, pompes... En bref, les jardins perpétuent la marque du « rural », qui, au-delà du sentiment du privé, fixe des caractéristiques de terroirs et de territoire. Mais cette dimension est-elle essentiellement du domaine de la propriété privée ? Certaines pratiques, mais également des formes de laisser-aller, prolongent l'espace du jardin dans l'espace public. D'ailleurs les plantes ne con-

Rapport de présentation de la Carte Communale de Vandré

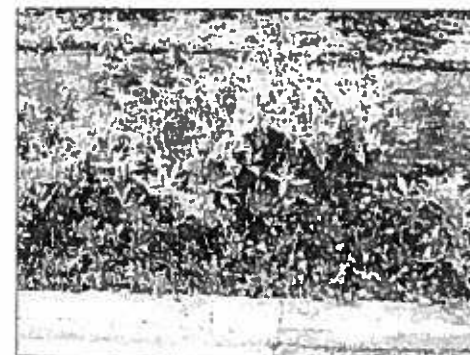
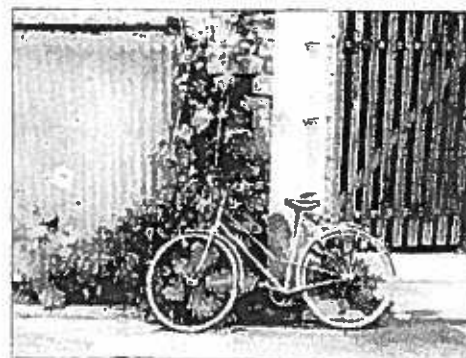
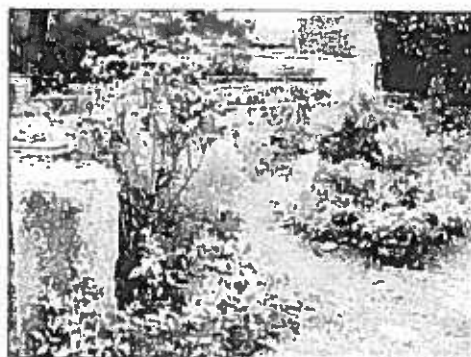


Ci-dessus : jardins et vergers visibles depuis le chemin reliant le village de vacances au bourg.

naissent pas ces distinctions : elles voyagent, colonisant les espaces libres, des interstices soustraits à la vigilance, qui est parfois maniaque, et parfois aveugle à des compositions involontaires. La question d'une certaine permissivité à l'égard du végétal est une question de regard : que seraient les villages de l'  le de R   sans les roses trémières peuplant leurs ruelles ? Ce sont les peintres qui

peu à peu imposèrent des traits auxquels on ne prêtait pas forcément attention comme des signes identifiant un territoire. Cette question peut donc également englober celle du « fleurissement » : un mode de gestion et d'entretien de certains espaces peut faire office de fleurissement, en perpétuant des caractères singuliers plutôt qu'en ayant recours à des catalogues standardisés.

Ci-dessous :
   l'arrière de la rue de la Boulangerie :
des trottoirs « jardin  s ».



4. Vandré et l'histoire : le passé, le sous-sol, la mémoire

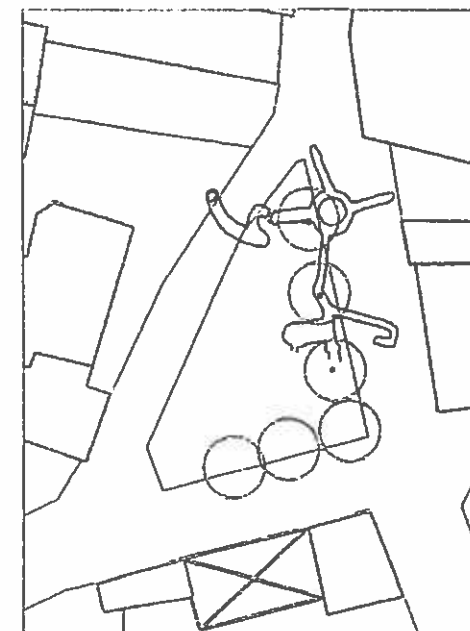
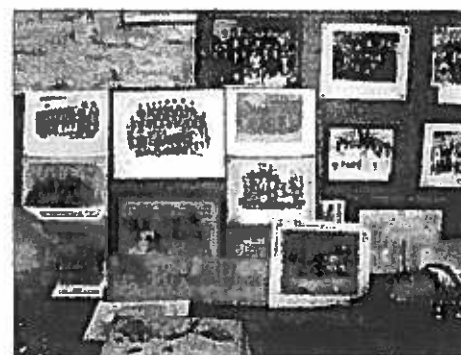
Le paysage, le relief, l'habitat, peuvent témoigner du passé et de la succession des époques, si l'on sait en déchiffrer certains éléments. Mais parfois, des strates entières sont effacées et manquent. À une certaine époque, une façon d'affirmer un progrès sera d'effacer les marques du passé. D'autres époques considèrent comme un progrès, ou du moins comme une nécessité, de perpétuer ces traces. Mais souvent, les éléments du passé demeurent invisibles : enterrés, sédimentés et mis à jour lors de fouilles, ou délibérément sous-terrains : c'est le cas à Vandré des galeries multiséculaires creusées afin de pouvoir échapper à une invasion, ou de soustraire une partie d'une récolte à un pillage.

D'autres objets du passé nécessitent d'être conservés, restaurés et mis en scène par le biais du musée, afin de délivrer leur message : témoigner de pratiques anciennes disparues, mesurer des transformations et des évolutions techniques, etc. Transmettre ces marques, c'est donner des clés pour comprendre notre époque, et si possible anticiper sur les prochaines. C'est aussi répondre au besoin contemporain de s'identifier à un lieu, à un groupe social, à une histoire. Les travaux menés par la municipalité et les associations témoignent de cette préoccupation : un musée accueille les objets du passé (outils, objets du quotidien, vêtements...), les photographies anciennes, etc.

L'église est un objet de patrimoine majeur, mais des éléments liés à des pratiques quotidiennes et non religieuses acquièrent également ce statut, comme le lavoir.

Au travers de cette énumération non exhaustive, se dessine un enjeu d'aménagement : comment, dans un même espace (le village), peuvent coexister des vestiges invisibles (les sous-terrains), un musée (un intérieur à visiter durant certaines périodes), un monument protégé et enclavé (l'église), un patrimoine vivant (des jardins) ? Cette question est liée à des objectifs de développement, notamment sur le plan touristique. Mais dans un autre sens, la relation au passé constitue une question qui affecte le quotidien : savoir où l'on vit, après qui, sur quelles bases. Ces questions rejoignent la question de l'identité d'un territoire, d'un pays, etc.

Le passé peut donc être considéré comme une ressource ; mais au-delà, il peut également être interrogé au moment où s'esquisse une réflexion sur le cadre de vie actuel.



Ci-dessus :
essai de positionnement du plan des
galeries sous-terraines sur le plan de la
Place de la République

Ci-contre :
Le musée de Vandré : le lieu de la
mémoire collective du village.

5. Le foncier : parcelles et bâtiments communaux

Deux ensembles se dessinent nettement à l'intérieur du bourg :

Autour de la mairie, un ensemble de terrains traverse la largeur du village, depuis l'espace de la vallée jusqu'aux premières parcelles cultivées du plateau. L'école coupe en deux ce couloir, qui reste cohérent depuis la façade de la mairie jusqu'à la piscine.

De part et d'autre de la place de la République, trois secteurs font ou ont fait l'objet d'acquisitions :

- face au bar, un bâtiment en ruine dont la destruction permettrait l'installation d'un petit parking.
- Autour de la place, de la maison d'angle à l'ancienne caserne des pompiers : une évaluation architecturale du bâti s'impose pour déterminer des usages futurs, qui influenceront également le dessin de la place.
- Face à l'église, l'entremêlement de parcelles publiques et privées rend délicate une intervention cohérente, tandis que le secteur constitue un enjeu fort en terme d'urbanisme : si l'église restera enclavée, le traitement des espaces tout autour rééquilibrera sa place dans le village. De sa relative proximité avec le ruisseau et les espaces de loisir se dessine un enjeu qui concernerait des acquisitions futures, dans le but de rassembler dans un ensemble cohérent le village et la partie aménagée de la vallée.



Troisième partie

Etude socio-économique et urbaine

Cette synthèse des grands indicateurs socio-économiques qui s'appuie essentiellement sur une analyse statistique permet de resituer Vandré dans un contexte plus large et d'appréhender les grandes tendances démographiques de demain.

Une analyse des permis de construire des dix dernières années permet également de cerner les pratiques urbaines locales et de prévoir, en fonction de la situation foncière de la commune et de ses projets de développement quelles superficies doivent être consacrées à l'urbanisation.

1. Etude démographique

1.1. Population

Une population qui a diminué entre les deux derniers recensements de 1990 et 1999

La commune de Vandré compte 725 habitants dont 358 femmes et 367 hommes (recensement de l'I.N.S.E.E. de 1999).

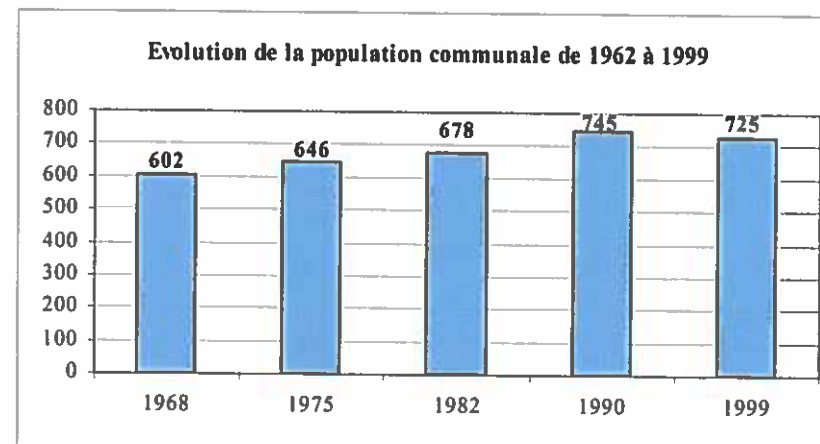
Pour la première fois depuis 1968, la population diminue et a perdu 20 habitants entre 1990 et 1999 représentant un taux de variation négatif de - 2,70 %. Cette tendance va à l'encontre de celle observée dans le reste du territoire qui connaît sur l'ensemble un taux de variation positif. Celui du canton est de 1,4 et il atteint 10,3 % sur le Pays d'Aunis.

Une diminution de la population due à un solde migratoire négatif

La régression démographique enregistrée sur la commune de Vandré s'explique par un solde migratoire (entrées – sorties) négatif de - 39 entre 1990 et 1999. Si la commune témoigne à travers ce constat d'une image faiblement attractive, elle bénéficie en contrepartie d'un solde naturel élevé (+19). Celui-ci est le reflet d'un nombre de naissances croissant depuis 1975.

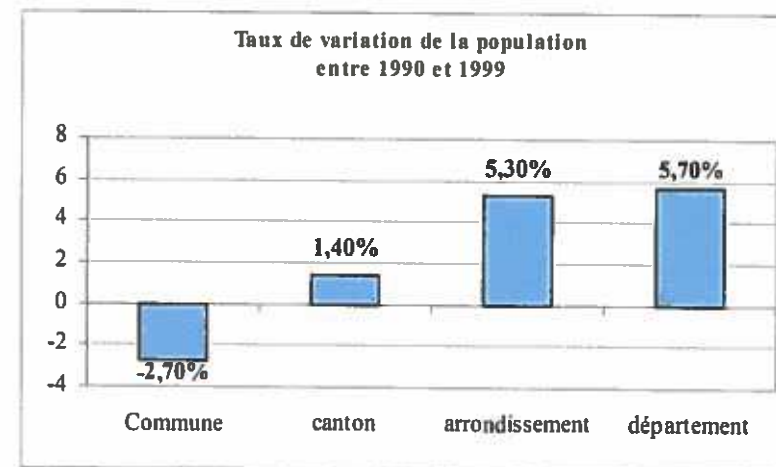
Une densité de population faible

La commune de Vandré a une densité de 49,5 habitants par km², soit un ratio légèrement inférieur à celui du canton (58,6 hab./ km²). Ce chiffre double au niveau de l'arrondissement (105,6 hab./ km²) avec la présence de Rochefort.



| | VARIATION DE LA POPULATION | | |
|----------------------------|----------------------------|-----------|-----------|
| | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
| Naissances | 49 | 73 | 78 |
| Décès | 44 | 46 | 59 |
| Solde naturel | 5 | 27 | 19 |
| Solde migratoire | 27 | 40 | - 39 |
| Variation de la population | 32 | 67 | - 20 |

Source : I.N.S.E.E., RGP 1999



Source : I.N.S.E.E., RGP 1999

1.2. Répartition par ages

Une population relativement jeune qui connaît une tendance au vieillissement

La commune de Vandré a une population relativement jeune avec 25,8 % des personnes qui ont moins de 20 ans et 23,6 % de 20 à 39 ans. Le pourcentage de la population des moins de 20 ans est supérieur à celui du canton, de l'arrondissement et du département.

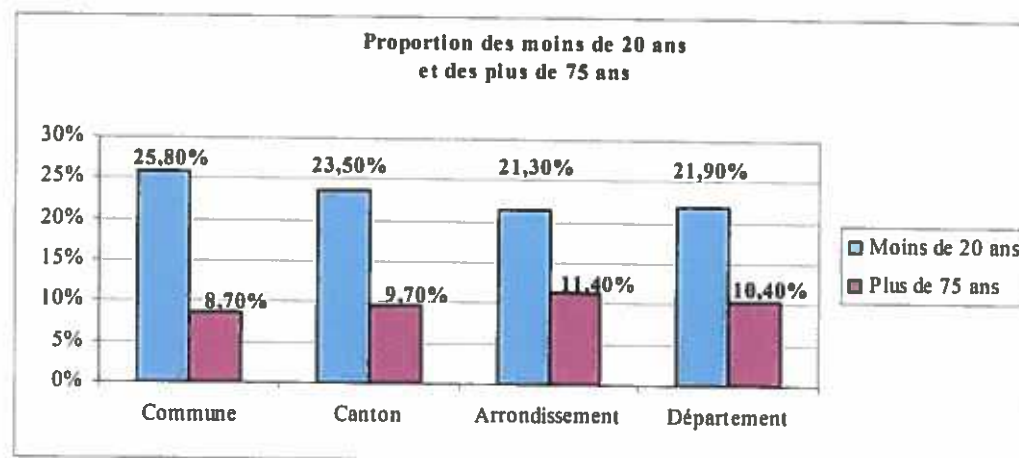
Comparée à d'autres échelles, la part des plus de 75 ans est la plus faible au niveau communal avec 8,7 % de la population, contre 9,7 % pour le canton et 11,4 % pour le département.

Malgré la présence d'une population jeune, le dernier recensement de 1999 montre un vieillissement de l'ensemble des effectifs.

Le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans témoigne d'une population équilibrée et relativement jeune avec un ratio positif proche de 1 (indice de 1,1). On observe toutefois un vieillissement de la population entre 1990 et 1999, alors que la tendance s'inverse au regard des valeurs cantonales.

| 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 | 187 | 171 | 198 | 106 | 63 | 725 |
| % 1999 | 25,8 % | 23,6 % | 27,3 % | 14,6 % | 8,7 % | 100 % |
| Effectifs 1990 | 222 | 214 | 130 | 118 | 61 | 745 |
| % 1990 | 29,8 % | 28,7 % | 17,5 % | 15,8 % | 8,2 % | 100 % |

Source : I.N.S.E.E., RGP 1999



Source : I.N.S.E.E., RGP 1999

| INDICE DE JEUNESSE*EN 1990 ET 1999 | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|
| | Commune | Canton | Département |
| Population des moins de 20 ans | 187 | 3194 | 122 222 |
| Population des plus de 60 ans | 169 | 3676 | 153 965 |
| Indice de jeunesse 1999 | 1,1 | 0,9 | 0,79 |
| Indice de jeunesse 1990 | 1,2 | 0,7 | 0,95 |
| Tendance entre les deux derniers recensements | Vieillissement | Rajeunissement | Vieillissement |

* Population des moins de 20 ans / population des plus de 60 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.

Source : I.N.S.E.E., RGP 1999

1.3. Ménages

Une nette augmentation des ménages composés d'une ou deux personnes

La commune de Vandré compte 270 ménages d'après le recensement de 1999, soit une augmentation de 16 ménages depuis 1990. Alors que ceux composés de plus de 5 personnes diminuent nettement, les ménages formés d'une et de deux personnes augmentent.

Parmi les 60 ménages composés d'une seule personne, 36 sont des hommes et 24 des femmes. Plus d'un quart de ces personnes sont âgées de plus de 75 ans.

| | |
|--|----|
| Ménages composés d'un homme seul | 36 |
| Ménages composés d'une femme seule | 24 |
| Ménages composés d'une personne seule de plus de 75 ans | 16 |
| Ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 80 ans | 8 |

Source : I.N.S.E.E., RGP 1999

Une proportion importante de couples sans enfant

La commune de Vandré compte 180 couples dont plus de la moitié (55 %) n'a pas d'enfant.

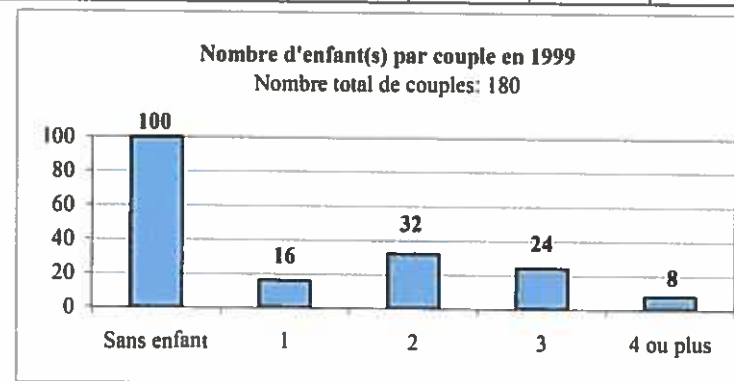
Les familles avec deux ou trois enfants (56) sont plus nombreuses que celles avec un enfant (16). Pour ces 16 familles monoparentales qui ont été recensées en 1999, la personne de référence est toujours une femme.

Une part importante de chefs de famille retraités

Toutes les catégories socio-professionnelles sont représentées sur la commune, avec toutefois 38 % des chefs de famille qui sont retraités. 29 % sont ouvriers et 12 % occupent une profession intermédiaire.

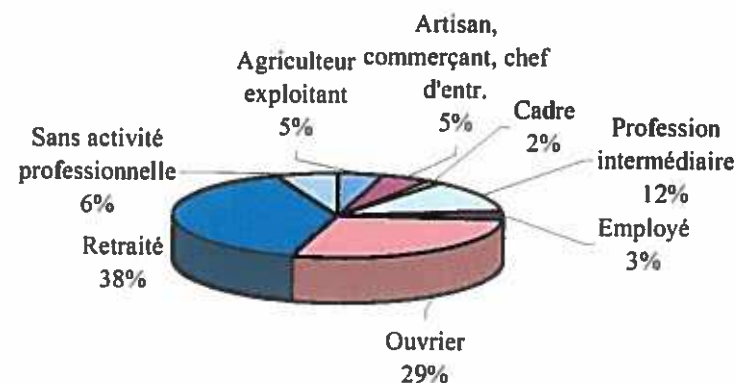
Bien que la commune compte un nombre important de sièges d'exploitation, la part des chefs de familles agriculteurs, exploitants n'est que de 5 %.

| TAILLE DES MENAGES EN 1990 ET 1999 | | | | | | | |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|-------|
| Nombre de personnes par ménage | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 et plus | TOTAL |
| Nb. de ménages en 1999 | 60 | 98 | 47 | 40 | 20 | 5 | 270 |
| % 1999 | 22,2 % | 36,3 % | 17,4 % | 14,8 % | 7,4 % | 1,9 % | 100 % |
| Nb. de ménages en 1990 | 49 | 83 | 45 | 38 | 27 | 12 | 254 |
| % 1990 | 19,3 % | 32,7 % | 17,7 % | 15 % | 10,6 % | 4,7 % | 100 % |



Source : I.N.S.E.E., RGP 1999

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



Source : I.N.S.E.E., RGP 1999

1.4. Population active

Un taux de chômage en augmentation mais qui reste inférieur à celui du canton et du département

Sur les 725 habitants de la commune, 288 personnes sont actives, soit 39,7 % de la population, ce qui représente un taux inférieur à celui du canton et du département.

Au dernier recensement, 40 personnes cherchaient un emploi et 248 travaillaient, soit 86,1 % de la population active (et parmi eux 83 femmes et 165 hommes). Il est légèrement supérieur au pourcentage de la population active occupée du canton et du département.

Malgré une augmentation du taux de chômage égal à 13,9 %, il reste inférieur à celui du canton et du département (15,2 %). La majorité des personnes sans emploi sont des femmes.

Taux d'emplois masculin et féminin par rapport à la population active occupée



Source : I.N.S.E.E., RGP 1999

Une forte proportion d'actifs salariés travaille dans le tertiaire

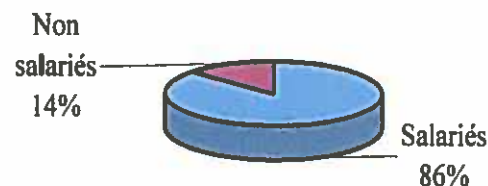
86 % de la population active occupée ont un emploi salarié. 44 % de ces actifs travaillent dans le secteur tertiaire.

Les secteurs de l'industrie et de la construction suivent avec réciproquement 29 % et 22 % de la population active occupée. L'agriculture est très peu représentée avec seulement 5 %.

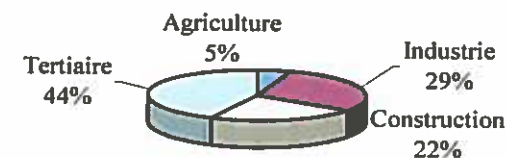
| POPULATION ACTIVE EN 1999 | | | | | | |
|---------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|--|-------------|------------------|
| | Evolution 1990 / 1999 | | | Taux d'activité à différentes échelles | | |
| | Recensement 1990 | Recensement 1999 | Tendance 1990 / 1999 | Taux commune | Taux canton | Taux département |
| Population active totale | 266 | 288 | hausse | 39,7 % (pop. totale) | 41,2 % | 42,3 % |
| Population active occupée | 231 | 248 | hausse | 86,1 % (pop. active) | 85,3 % | 84,8 % |
| Chômeurs | 35 | 40 | hausse | 13,9 % (pop. active) | 14,7 % | 15,2 % |

Source : I.N.S.E.E., RGP 1999

Répartition des salariés et non salariés dans la population active occupée



Secteurs d'activités de la population active occupée



| LIEU DE TRAVAIL DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPEE EN 1999 | | | | |
|---|------------------------------|--|---------------------|-------|
| Lieu de travail | Dans la commune de résidence | Dans une autre commune du même département | Hors du département | TOTAL |
| Nombre d'actifs | 78 | 157 | 13 | 248 |
| Pourcentage | 31,5 % | 63,3 % | 5,2 % | 100 % |

Source : I.N.S.E.E., RGP 1999

63,3 % des actifs travaillent dans une autre commune du même département

157 actifs travaillent dans le département mais sur une autre commune, soit 63,3 % de la population active occupée. Seulement 78 personnes restent dans la commune de résidence, soit 31,5 %.

5,2 % des actifs occupés se déplacent hors du département.

2. Activité économique

2.1. Le secteur tertiaire

SECTEUR PUBLIC

Principaux emplois administratifs et publics :

Mairie, école, poste

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

- Boulangerie
- Boucherie charcuterie
- Bar, café, restauration rapide, tabac
- Salon de coiffure

SECTEUR MEDICAL

- Orthophoniste

SECTEUR TOURISTIQUE

- Village vacances de 32 bungalows
- 3 gîtes de France et 1 chambre d'hôte
- 4 meublés de tourisme

Label station verte

Des services et commerces de proximité dont l'implantation ne permet pas de renforcer le centre bourg

Compte tenu de la proximité de Surgères, la commune de Vandré dispose de peu de services et commerces de proximité. On compte deux commerces alimentaires (la boucherie / charcuterie et la boulangerie), un bar / presse et un salon de coiffure. Le secteur médical est peu représenté (on recense seulement un orthophoniste).

Ces commerces sont localisés en centre bourg, mais il n'existe pas de véritable pôle de commerces. Ces derniers sont peu visibles, parfois difficilement accessibles (boulangerie) et n'occupent malheureusement pas les espaces centraux de la commune. Le Plan de Référence propose l'implantation potentielle de commerces ou services sur la Place de la République.

La répartition des services de proximité correspond à celle observée au niveau du canton avec 22 % de commerces alimentaires et 77 % de non alimentaire (étude réalisée par le Pays d'Aunis en août 2000). Le chef-lieu de canton exerce une attractivité particulière et l'offre en services de proximité n'est pas répartie de façon homogène sur le territoire.

Des tournées alimentaires sont organisées sur l'ensemble du territoire du Pays d'Aunis et ainsi la commune bénéficie de services ambulants en boulangerie/pâtisserie, boucherie/charcuterie, fruits et légumes et en poissonnerie/coquillages. Ces tournées sont très appréciées, compte tenu de la faible motorisation des ménages de la commune (Etude de la mobilité en Pays d'Aunis).

Toutefois, les habitants de Vandré peuvent trouver à Surgères les services manquant sur la commune, du fait de la proximité et de la facilité d'accès.

Un secteur touristique porteur, représenté par le village vacances

La commune de Vandré s'est équipée d'un village vacances de 32 bungalows dont la gérance vient d'être reprise par un investisseur étranger. Cet équipement draine une importante population touristique qui permet en saison d'optimiser les services de loisirs (piscine) et commerces de la commune. Elle représente également une clientèle potentielle pour de nouveaux commerces tels un restaurant ou un multiservices (vente de produits du terroir, location de vélos ...).

Outre cet équipement structurant la commune dispose de trois gîtes de France, une chambre d'hôte et quatre meublés de tourisme.

La commune possède également le label Station Verte qui est garant d'un cadre de qualité.

Un secteur artisanal et industriel porteur d'emplois

Le secteur artisanal et industriel est porteur d'emploi sur la commune.

La blanchisserie A.N.E.T.T., implantée à proximité du quartier de l'Illeau, est génératrice d'emplois avec 70 salariés. L'entreprise est en cours d'extension et envisage éventuellement d'accueillir un atelier de traitement de linge individuel employant une main d'œuvre en réinsertion. Elle occupe donc une superficie importante et génère des nuisances olfactives et auditives pour le voisinage. Malgré un effort d'intégration et de réduction de ces nuisances, le renforcement de l'urbanisation aux abords de la blanchisserie n'est pas souhaitable.

Trois artisans du bâtiment sont recensés sur la commune dont une importante serrurerie qui emploie une dizaine de personnes. Cette activité, implantée au cœur d'une zone résidentielle génère des nuisances sonores pour le voisinage.

La possibilité d'une délocalisation sur le territoire communal doit donc être envisagée au sein de la carte communale.

2.2. Le secteur artisanal et industriel

ENTREPRISES DIVERSES

- Blanchisserie (70 emplois)

ENTREPRISES ARTISANALES DU BATIMENT

- Maçon
- Serrurier, mécanique, couverture (10 emplois)

Un secteur agricole dynamique et diversifié

La commune de Vandré s'étend sur une surface de 1456 hectares. La surface agricole utilisée (S.A.U.) est d'environ 1290 hectares, soit 88,6 % du territoire communal.

Comme le montre le graphique ci-contre le nombre d'agriculteurs est en baisse depuis 1979 et stagne depuis 1988.

Au recensement de 1998, Vandré comptait encore 13 agriculteurs, pour un total de 12 exploitations dont les principales activités sont les céréales et l'élevage. Trois exploitants ont une production diversifiée tel un éleveur d'orylags en agriculture biologique ainsi qu'un rosieriste et un maraîcher biologique implantés au lieu dit Plaisance.

(voir localisation des bâtiments d'exploitation à la page suivante)

Un mode d'exploitation intensif qui compromet la lisibilité du paysage

La majorité des terres agricoles a été remembrée composant de très grandes parcelles et un paysage ouvert et dénué d'arbres. Les zones humides n'ont malheureusement pas été épargnées ne permettant plus une distinction entre les différents milieux. D'un point de vue environnemental, le caractère productiviste de l'agriculture pratiquée pose le problème de la pollution des sols et de l'eau par les intrants chimiques (pesticides, engrais chimiques).

Un effort a cependant été fait par la commune en matière de plantations de haies bocagères aux abords des hameaux afin de former des transitions entre les habitations et les terres agricoles.

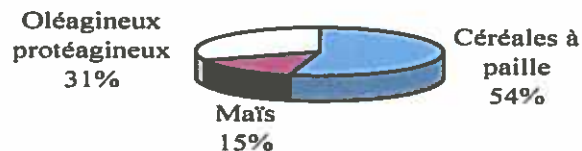
Des bâtiments d'exploitation dont la localisation contraint les possibilités de développement de l'urbanisation

Parmi les bâtiments d'exploitation présents sur le territoire communal, nombre d'entre eux, et notamment des stabulations, sont situés au sein des hameaux limitant ainsi leur urbanisation et leur extension (règlement sanitaire départemental). Cette situation se retrouve également dans le bourg où à proximité où l'implantation de six bâtiments d'exploitation restreint les possibilités de son développement.

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.

Occupation spatiale des surfaces en grandes cultures sur la commune



2.3. Le secteur agricole

NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION : 12

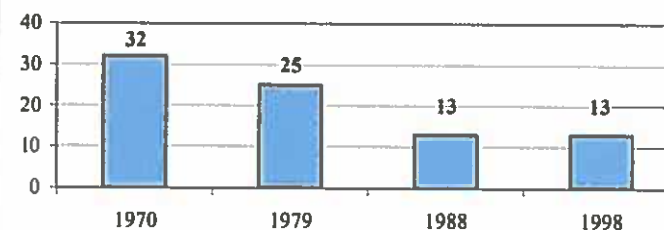
- dont 6 céréaliers
- 2 céréaliers + lait
- 1 céréalier + viande
- 1 céréalier + orylags (agriculture biologique)
- 1 producteur de fleurs (rosieriste)
- 1 maraîcher biologique

ACTIVITES DOMINANTES

- céréale
- élevage (bovins)

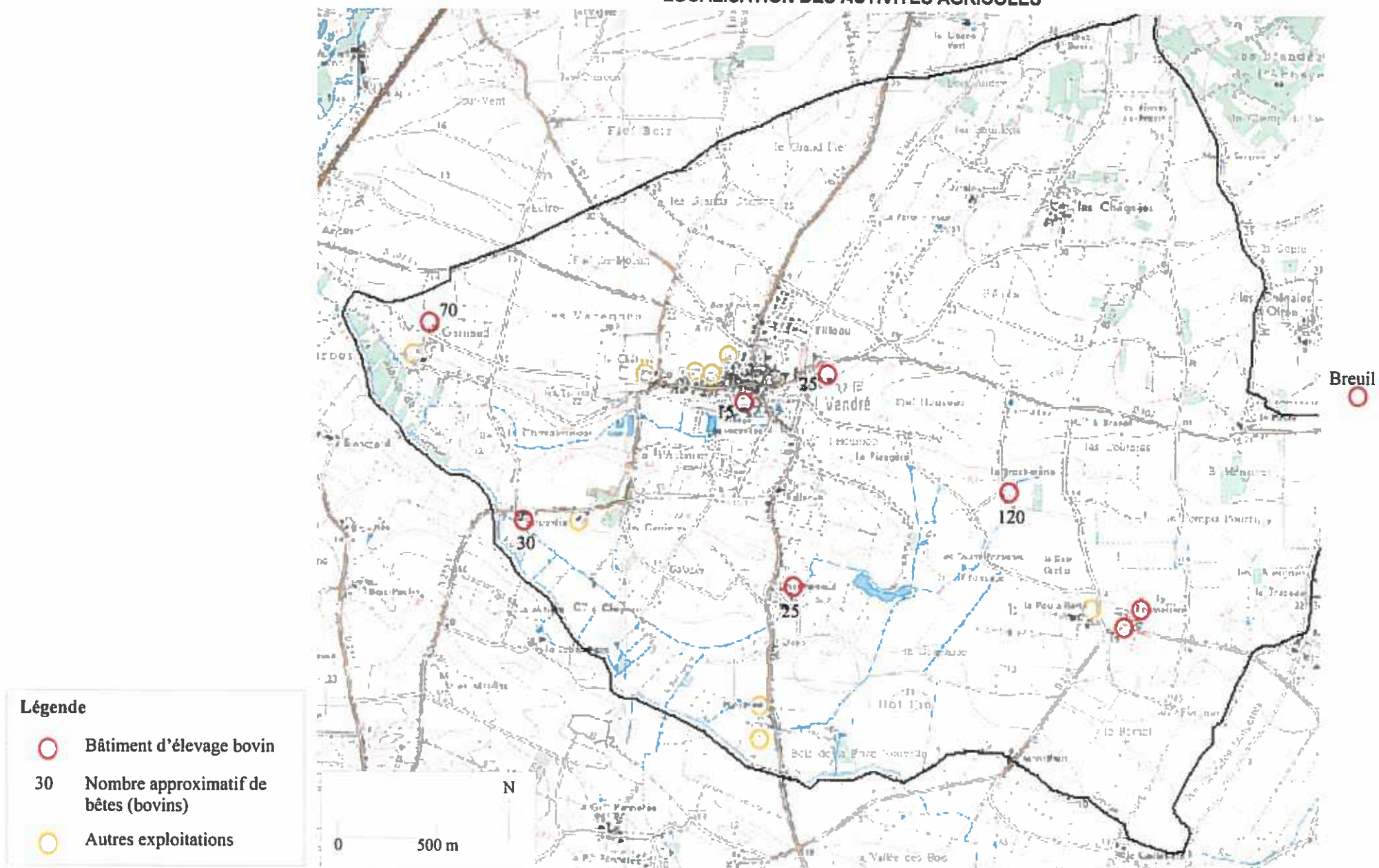
SURFACE AGRICOLE UTILISEE COMMUNALE : 1290 ha

Evolution du nombre d'agriculteurs à temps complet



Source : Chambre d'agriculture de Charente-Maritime

LOCALISATION DES ACTIVITES AGRICOLES



3. Les équipements et services publics

Des équipements de loisirs variés et originaux qui participent à la qualité du cadre de vie

La commune de Vandré dispose d'un bon niveau d'équipements de loisir, en partie liée au centre de vacances. Sa piscine, récemment restaurée, est un équipement de loisir structurant qui permet aux populations communales et vacancières de se rencontrer. Elle fait géographiquement le lien entre le centre bourg et le Village vacances. Son histoire (construction en 1943 malgré l'interdiction de l'occupant) en fait également la fierté de la commune.

Outre des équipements sportifs (terrain de foot), la commune offre à ses habitants et vacanciers un panel original d'espaces verts qui participent à la qualité du cadre de vie et compensent la prédominance de l'agriculture intensive : étang de pêche de la Grève, jardins familiaux, circuits de promenade, aire de pique-nique des Fosses en font partie. Le Bois des familles, une des originalités de Vandré, permet la plantation d'un nouvel arbre à chaque naissance d'un enfant et contribue ainsi à une meilleure intégration des nouveaux résidents.

Un tissu associatif très dynamique relayé par Internet

De nombreuses associations participent au dynamisme de la commune telles l'Etoile Amicale populaire Vandréenne, le Club des Aînés, le Foyer Rural qui organisent tout au long de l'année des activités proposées aux petits et grands et qui permettent de réunir toute la population. Le site internet de la commune (www.vandre17.com) réalisé par un habitant permet de tenir informé la population des différentes manifestations.

Une commune qui met en valeur et fait vivre son patrimoine

Outre son église classée aux Monuments Historiques qui fait l'objet de visites régulières, Vandré possède un patrimoine bâti et un « petit patrimoine » que la commune ne manque pas de mettre en valeur et d'animer à travers diverses manifestations. La fête du pain permet d'ouvrir au public le four à pain situé à proximité de l'église. Le lavoir, tout comme différentes enceintes publiques (cour du musée, pelouse bordant l'église) servent régulièrement de sites d'animation théâtrale. Le musée, enfin, permet de conserver les traces du passé de la commune et de retracer son histoire.

La commune n'entend pas en rester là et souhaite un jour procéder à des fouilles sur le site de l'ancien château du bas Vandré (devant l'église). Une mise en valeur de ces éventuels vestiges pourrait être envisagée à long terme. La bâtisse en ruine qui fait face à l'église est un site d'implantation privilégié qui pourrait également permettre une ouverture de cet espace enclavé.

Un mât d'information du Pays d'Aunis sur l'histoire et le patrimoine a récemment été installé sur le parking de l'église. Il permet d'inscrire Vandré comme entrée de Pays.

SERVICES ET EQUIPEMENTS GERES PAR LA COMMUNE

Centre administratif

- Mairie
- Agence postale

Equipements sportifs et de loisirs

- Village vacances
- Camping
- Piscine
- Terrain de foot
- Musée
- Etang de pêche de la Grève
- Circuits de promenade
- Jardins familiaux
- Aire de pique-nique des Fosses
- Bois des familles

Patrimoine communal

- Eglise St Vivien du XII^{ème} siècle / classée monument historique le 19 janvier 1911.

Autel et statuette du Christ en Croix inscrits au M.H.

- Lavoir
- Ancien abreuvoir

Manifestations locales et associations

- Fête du pain
- Festival « Théâtre au champ »
- Nombreuses associations (E.A.V.P., foyer rural, bourse aux fleurs...)
- Foyer des anciens

Equipements scolaires

- 1 classe de maternelle et 2 de primaire

Des effectifs scolaires en légère augmentation

Vandré dispose d'une classe de maternelle et deux de primaires qui ont un effectif total d'environ 68 élèves. Comme le montre le tableau ci-dessous le nombre d'enfants est en légère augmentation sur ces trois dernières années. Une association des parents d'élèves propose des manifestations variées s'adressant à tous les publics (concours de belote, de pétanque, boum ...). Une animatrice a été employée pour s'occuper de l'aide aux devoirs et travailler au centre aéré.

| | 2000 / 2001 | 2001 / 2002 | 2002 / 2003 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Elèves scolarisés en classes de maternelle et primaire | 67 | 68 | 70 |

Un assainissement collectif qui couvre l'ensemble du bourg

La commune de Vandré dispose d'un réseau collectif d'assainissement qui dessert l'ensemble du bourg et ses extensions proches. Une station de lagunage située au lieu dit « La Chevaleresse » traite les eaux usées de la commune et permet au passage de redonner une lisibilité au paysage de zone humide.

Un problème de rétention des eaux pluviales qui touche la partie est du bourg

La partie est du bourg est confrontée à un important problème de rétention des eaux pluviales. La convergence de deux talwegs et le manque de rétention d'eau en amont entraînent des inondations fréquentes des secteurs de l'Illeau et de la Linquette. Cet handicap contraint la commune à rendre inconstructibles de nombreuses parcelles. Une prévention des risques d'inondation en amont semble en être la solution la plus adaptée (plantation de haies doublées de fossés, aménagement de retenues d'eau par des petites digues). L'augmentation de la capacité des réseaux a quand à elle montré ses limites en accentuant les vitesses d'écoulement.

Une commune expérimentale pour la collecte des déchets organiques

La commune de Vandré sert de site expérimental pour le tri et la collecte des déchets organique organisé par le S.M.I.C.T.O.M.

| GESTION DES RESEAUX DE LA COMMUNE ET DES ORDURES MENAGERES |
|--|
| <u>Assainissement</u> |
| Réseau collectif d'assainissement |
| Lagunage |
| <u>Pluvial</u> |
| Problème de rétention des eaux pluviales dans la partie est du bourg |
| <u>Déchets</u> |
| Tri et collecte des déchets organiques |

4. Le parc de logements

Un parc de logements constitué de 345 logements

La commune de Vandré comprend 345 logements répartis de la façon suivante : 272 résidences principales, soit 78,8 % et 56 résidences secondaires, soit 16,2 % de l'ensemble du parc.

Le nombre de logements vacants s'élève à 17, soit 5 % du parc de logements ce qui reste inférieur aux pourcentages du canton et du département.

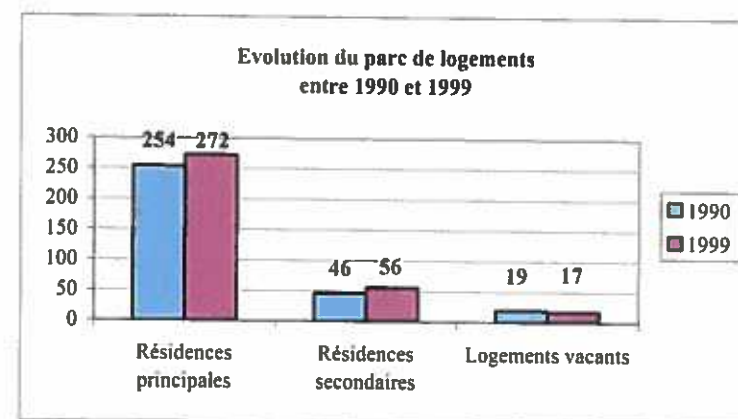
Un parc de logements en augmentation malgré une diminution de la population

Bien que la population de Vandré régresse, le parc de logements a augmenté de 26 habitations entre 1990 et 1999, ce qui représente 7,54 % du parc, soit une progression supérieure de deux points à celle du canton. Ce développement est dû à l'extension du parc des résidences principales, mais également à l'essor des résidences secondaires.

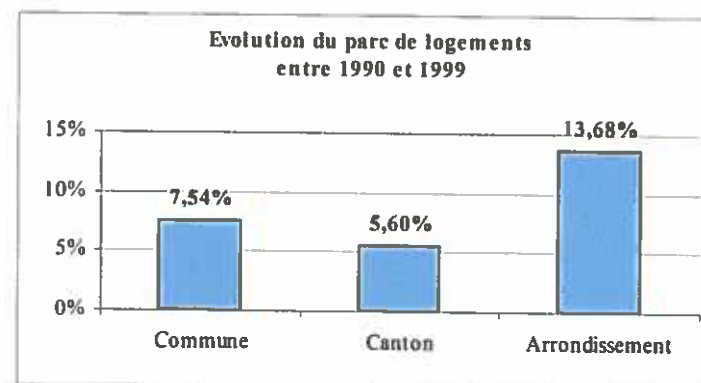
Vandré occupe une place privilégiée au regard de son canton pour qui les résidences secondaires occupent 6 % du parc contre 16,2 % pour la commune (Carnet de Référence de Vandré). De ce fait, Vandré affirme sa vocation touristique.

| | PARC DE LOGEMENTS EN 1999 | | | |
|---------------------------|---------------------------|-----------|----------|---------------|
| | Commune | % Commune | % Canton | % Département |
| Nombre total de logements | 345 | 100 % | 100 % | 100 % |
| Résidences principales | 272 | 78,8 % | 88,7 % | 71,8 % |
| Résidences secondaires | 56 | 16,2 % | 5,8 % | 22,2 % |
| Logements vacants | 17 | 5 % | 5,5 % | 6 % |

Source : I.N.S.E.E., RGP 1999



Source : I.N.S.E.E., RGP 1999



Une volonté communale de développer le logement locatif

La commune de Vandré compte 53 logements locatifs, ce qui représente un pourcentage de 19,5 %. Ce marché est peu fourni mais depuis 1990 la commune réalise de petits programmes qui ne dépassent pas cinq logements (P.L.H.).

Le pourcentage de logements locatifs est inférieur à celui du canton et du département mais il n'est pas tout à fait représentatif de la réalité puisque la commune a pris comme habitude de revendre les logements locatifs qu'elle a construits (accession à la propriété). Elle souhaite maintenant développer des opérations mixtes (logements locatifs publics / constructions privées) notamment dans le quartier de l'Illeau où un vaste terrain reste encore libre. Le droit de préemption devrait en faciliter l'acquisition.

Des projets privés en construction de logements locatifs semblent émerger sur la commune. Les particuliers, face à la crise économique boursière et à une demande croissante de ce type de logements, réinvestissent dans la pierre.

Une population importante de « gens du voyage » en cours de sédentarisation

Population non négligeable de Vandré qui n'apparaît pas dans les statistiques, les gens du voyage représentent une population non négligeable (*chiffre non communiqué*). La commune souhaite favoriser l'intégration de ces populations en voie de sédentarisation, notamment en leur permettant de construire des habitations lorsque les terrains sont situés en continuité de zones bâties (Les Châgnées).

Objectifs du Programme local de l'Habitat :

- Engager des actions visant à élargir la capacité d'accueil des gens du voyage et à favoriser l'insertion par le logement pour les familles sédentarisées.

Objectifs définis dans le Carnet de Référence :

- Encourager le logement locatif pour favoriser le renouvellement des populations.

| STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES | | | | |
|--|---------|-----------|----------|---------------|
| | Commune | % Commune | % Canton | % Département |
| Propriétaires | 204 | 75 % | 69,3 % | 63,2 % |
| Locataires | 53 | 19,5 % | 25,9 % | 31,5 % |
| Logés gratuitement | 15 | 5,5 % | 4,8 % | 5,3 % |
| Total | 272 | 100 % | 100 % | 100 % |

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

Nombre de logements sociaux publics (H.L.M.) : 8

Nombre de logements sociaux privés (O.P.A.H., C.A.L.) : 3

Nombre de logements communaux : 0 (vendus)

5. Etude des permis de construire des dix dernières années

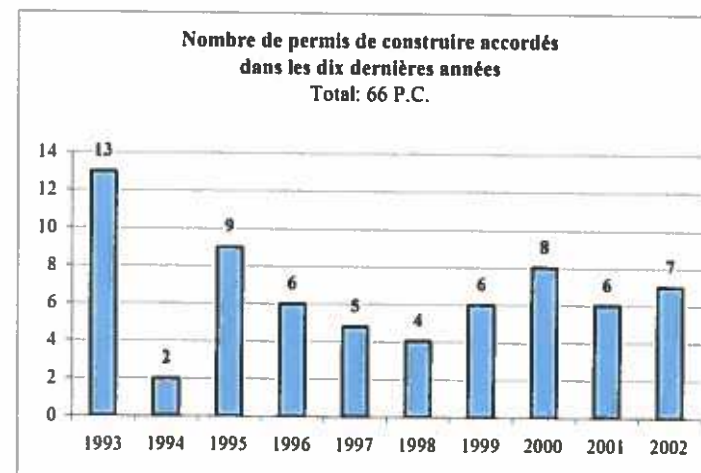
5.1. Rythme et répartition des permis de construire

Une moyenne de 6,6 permis de construire accordés par an, tous types de permis confondus

De 1993 à 2002, la commune de Vandré a enregistré 66 permis de construire positifs, ce qui représente une moyenne de 6,6 permis par an.

Le nombre de permis accordés chaque année varie entre cinq et neuf depuis 1995.

1993 et 1994 sont deux années atypiques avec respectivement 13 et 2 permis accordés.



| REPARTITION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE 1993 A 2002 | | | | | |
|---|--|--|---|---|--------|
| USAGE | HABITATION ET ANNEXE A L'HABITATION | | | | |
| Type de demande | Constructions individuelles | Réhabilitations / Aménagements | Extensions et modifications d'habitation | Annexes à l'habitation (garage, abri de jardin) | TOTAL |
| Total | 14 | 6 | 15 | 19 | 54 |
| %* | 21,2 % | 9,1 % | 22,7 % | 28,8 % | 81,8 % |
| Moyenne annuelle | 1,4 | 0,6 | 1,5 | 1,9 | 5,4 |
| ACTIVITÉ ECONOMIQUE ET EQUIPEMENTS PUBLICS | | | | | |
| Type de demande | Constructions, modifications de bâtiments à usage agricole | Locaux industriels liés à la blanchisserie | Opérations sur des bâtiments communaux (ou associatifs) | TOTAL | |
| Total | 5 | 3 | 4 | 12 | |
| %* | 7,6% | 4,5% | 6,1% | 18,2% | |
| Moyenne annuelle | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 1,2 | |

* Par rapport au nombre total de permis de construire accordés entre 1993 et 2002, soit 66 permis de construire

Source : étude des permis de construire de 1993 à 2002

La construction neuve individuelle occupe une place relativement importante avec 21,2 % des permis accordés

81,8 % des permis accordés concernent un usage d'habitation. Sur cet ensemble, qui représente 54 PC, 14 correspondent à la construction d'une maison individuelle soit 21,2 % des permis tous types confondus. La construction d'une annexe à l'habitation (garage, abri de jardin) occupe une place importante avec un total de 19 permis, soit 25 % des permis accordés, suivi par l'extension ou la modification d'habitation avec 22,7 %.

Une proportion non négligeable de permis de construire liés aux activités économiques et aux opérations publiques

18,2 % des permis accordés concernent des activités économiques et opérations publiques, soit un total de 12 permis.

Les constructions et modifications de bâtiments à usage agricole comptabilisent cinq permis témoignant du dynamisme de l'activité agricole. Les opérations sur des bâtiments communaux concernent quatre permis.

Trois permis sont attribués à la création de locaux industriels liés à la blanchisserie.

5.2. Etude des constructions neuves et réhabilitations a usage d'habitation

Un rythme de constructions neuves individuelles privées qui s'accélère depuis 1999

L'observation des permis de construire en fonction du nombre de logements créés témoigne d'une prédominance de la construction neuve privée avec 14 P.C accordés pour des maisons individuelles privées, ce qui représente une moyenne annuelle de 1,4.

Le rythme s'accélère depuis 1999 avec une moyenne de 2,75 permis par an, soit le double de la moyenne sur les dix dernières années.

Aucune construction neuve n'a été enregistrée en 1994 et 1995.

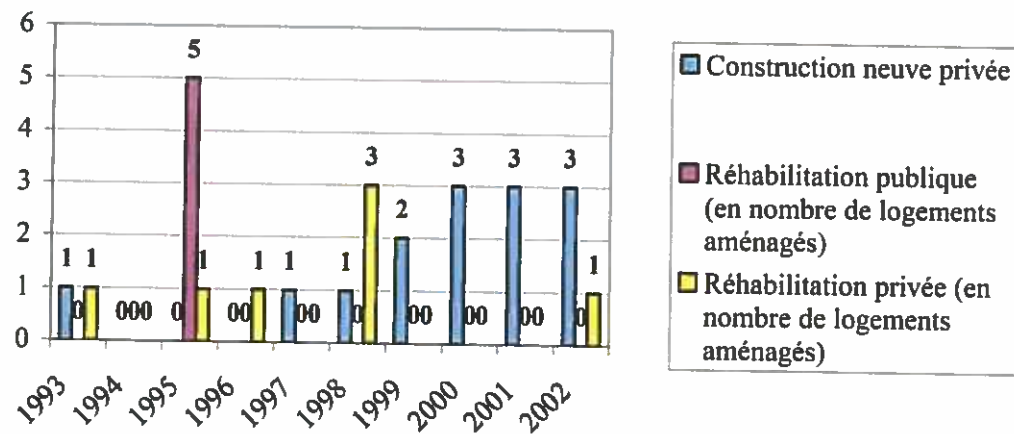
La réhabilitation occupe une place importante en nombre de logements aménagés

12 logements ont été aménagés dans des bâtiments existant depuis 1993 dont la plupart a été réalisé par des privés (7).

Parmi ces opérations de réhabilitation, une correspond à la transformation d'une grange en trois logements (1998).

En 1995 une opération publique portée par l'O.P.D.H.L.M. de Charente-Maritime a permis la réhabilitation complète d'une maison d'habitation et de ses bâtiments agricoles en cinq appartements.

Evolution du nombre de constructions neuves à usage d'habitation et de réhabilitations de logements entre 1993 et 2002



Source : étude des permis de construire de 1993 à 2002

Objectifs définis dans le Carnet de Référence :

- Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti.

Les avantages de la réhabilitation / Programme local de l'Habitat :

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

Une concentration des constructions neuves qui témoigne d'une volonté de conforter le bourg et d'éviter le mitage de l'urbanisation

L'étude de la localisation des constructions d'habitations neuves des dix dernières années témoigne d'une bonne maîtrise géographique de l'urbanisation puisqu'une importante majorité des PC accordés correspondent à des terrains situés dans ou aux abords du bourg, témoignant ainsi d'une volonté de maîtrise de l'urbanisation.

Cette dernière a été permise et anticipée par l'aménagement successif de lotissements communaux (Le Vautour, l'Illeau) qui ont permis une réelle planification de l'urbanisation (même si le bâti et la forme urbaine ne s'inscrivent pas forcément dans la continuité du centre-bourg) et une économie des surfaces disponibles proches du bourg.

Une telle planification sous simple application du Règlement National d'urbanisme (RNU) témoigne d'une réelle volonté de maîtrise de l'urbanisation.

Seules quatre constructions sont implantées dans les hameaux isolés de La Rousselière, du Pinier, de Plaisance et des Chénaies, situés à l'est de la commune.

La moitié des pétitionnaires est originaire de Vandré

50 % des pétitionnaires provient de la commune de Vandré. 36 % vient de communes proches telles que Saint-Germain-de-Marencennes, Nouhé et Aigrefeuille d'Aunis.

Un pétitionnaire est originaire de Nanterre. Seul un pétitionnaire vient de La Rochelle ce qui témoigne de la faible influence de l'agglomération rochelaise. Cependant, les deux déviations de la D 939 devraient permettre un gain de temps entre Vandré et La Rochelle qui va « rapprocher » la commune de l'agglomération soumise à une importante pression foncière.

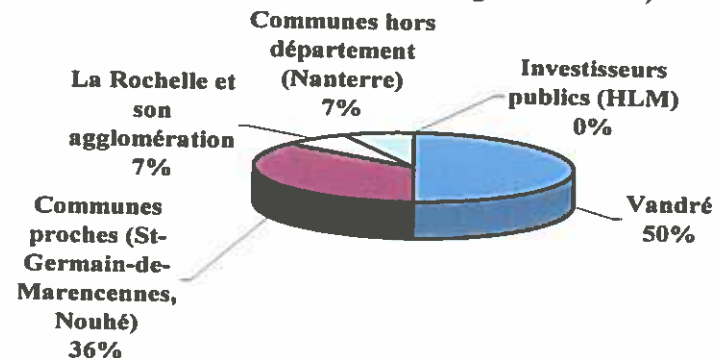
Aucun pétitionnaire étranger n'apparaît dans cette étude alors que la population anglaise notamment est bien présente sur la commune.

Les investisseurs publics et semi-publics ne sont pas représentés dans le domaine de la construction neuve.

| Localisation des constructions d'habitations individuelles et des opérations groupées entre 1993 et 2002 | | |
|--|------------|--------------|
| LIEU | TOTAL P.C. | % |
| Bourg de Vandré | 4 | 26,7 % |
| Zones d'extension proches du bourg (l'Hommée, Fief de Beaupeux) | 2 | 13,3 % |
| Lotissements (« l'Illeau », « Le Vautour ») | 5 | 33,3 % |
| Hameaux isolés (Le Pinier, La Rousselière, Plaisance, Les Chénaies) | 4 | 26,7 % |
| TOTAL | 15 | 100 % |

Source : étude des permis de construire de 1993 à 2002

LIEU D'ORIGINE DES PETITIONNAIRES (construction neuve à usage d'habitation)



Source : étude des permis de construire de 1993 à 2002

Objectifs du Programme local de l'Habitat :

- Favoriser la réalisation de lotissements communaux par le biais d'opérateurs publics.

Objectifs définis dans le Carnet de Référence :

- Gérer le développement de l'urbanisation :
 - en densifiant le bourg (au nord notamment)
 - en développant le hameau de Bellevue (sud du bourg)

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

Les constructions de maisons neuves consomment en moyenne 116 m² de S.H.O.N.

La moyenne de la Surface Hors Œuvre Nette consommée par une construction neuve s'élève à environ 116 m², soit une taille légèrement supérieure à la moyenne généralement observée qui est de 100 m². La S.H.O.N. est doublée entre la valeur minimale (68 m²) et la valeur maximale, qui atteint 143 m² sur la commune.

La surface moyenne des terrains des constructions neuves est de 1 550 m²

La superficie moyenne des terrains des constructions neuves est d'environ 1 550 m², soit une surface relativement importante. L'étude des permis sur les 5 dernières années indique une surface moyenne des terrains en augmentation, soit environ 1 650 m². Cette tendance à l'accroissement est rare compte tenu de l'augmentation des prix du foncier et de la prédominance des terres agricoles.

La valeur minimale de 743 m² correspond à une habitation située dans le hameau de La Rousselière et la maximale à un terrain localisé aux Chênaies.

Les projets fonciers de la commune à court terme

- Comblir le dernier terrain libre du quartier de l'Illeau par une opération mixte portée par la commune (acquisition foncière) et des bailleurs sociaux (accession à la propriété, logements locatifs...).
- Viabilisation d'un lotissement de 5 lots au nord de la Blanchisserie (acquisition foncière de la commune).

| Surface Hors Œuvre Nette des constructions d'habitations individuelles* | | | |
|---|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|
| S.H.O.N. minimale | S.H.O.N. maximale | TOTAL S.H.O.N. | Moyenne par logement construit |
| 68,4 m ² | 143,81 m ² | 1 513,15 m ² | 116,4 m ² |

* Valeurs renseignées

Source : étude des permis de construire de 1993 à 2002

| 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 |
| 743 m ² | 3 091 m ² | 24 692 m ² | 1 543,25 m ² |

Source : étude des permis de construire de 1993 à 2002

6. Situation foncière

6.1. Vandré en France, en Europe et dans le monde

Vandré, une commune du grand ouest français, située à 25 km de la mer

Au delà d'une analyse fine du marché foncier local, il est nécessaire de resituer la commune dans un contexte beaucoup plus global à une échelle européenne et nationale. La commune est située à un peu plus de 20 kilomètres de la mer dans un territoire (La France) qui bénéficie, contrairement à ses voisins européens, de beaucoup d'espace et qui est très apprécié pour sa qualité de vie. Au niveau national, un phénomène général d'accroissement des zones littorales est observé depuis déjà de nombreuses années. Phénomène beaucoup plus récent et inattendu, la tendance démographique de la région parisienne s'inverse, au profit du sud et du grand ouest français.

Ces simples tendances et cette simple localisation font de la commune de Vandré un territoire attractif à long terme à une échelle européenne (anglais, hollandais) et nationale (héliotropisme, décroissance de la région parisienne).

Une instabilité boursière qui entraîne le retour à l'investissement dans la pierre

En élargissant encore la réflexion, on peut même resituer Vandré 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 à peu près un an un retour à l'investissement dans la pierre. Cette tendance devrait favoriser le développement du logement locatif en réhabilitation et construction neuve.

6.2. Vandré, une commune du Pays d'Aunis rattrapée à moyen terme par la pression rochelaise

Une augmentation des prix du foncier et un territoire qui va se « rapprocher » de l'agglomération rochelaise

Au regard du P.L.H, la commune de Vandré entre dans le marché polarisé de Surgères et connaît un marché foncier « atone ». Le chef-lieu de canton conditionne le développement de la plupart des communes qui lui sont périphériques. La pression foncière commence d'ailleurs à se faire sentir. Bien qu'encore accessible à une majeure partie de la population, le prix du foncier augmente progressivement.

Les frontières entre les différentes zones d'influences ne sont pas infranchissables et la tension sur un marché donné crée aussitôt des phénomènes de report sur un secteur proche géographiquement ou présentant des avantages en termes d'équipements. Ainsi, la pression foncière de l'agglomération rochelaise remonte progressivement vers Surgères. Des communes proches comme le Thou et Ardillères en connaissent déjà les effets et

comptent anticiper le phénomène par une meilleure planification de l'urbanisation. De plus, les deux déviations de la D 939 vont contribuer à rapprocher Vandré de La Rochelle en terme de temps. Signalons également le passage de l'autoroute, dernier tronçon à quatre voies de l'arc atlantique qui relie le nord de l'Europe au sud.

Vandré, une exception qui confirme la règle : une bonne maîtrise du foncier sous R.N.U

Comme il a déjà été évoqué plus haut, la commune de Vandré a su maîtriser son urbanisation bien que ne possédant aucun document d'urbanisme de planification et ce grâce à une volonté politique et à des programmes successifs d'aménagements d'ensemble.

Un projet de Carte Communale voué en priorité à la préservation des espaces naturels

La commune de Vandré souhaite se développer mais pas à n'importe quelle condition et dans une limite raisonnable. L'objectif premier de l'élaboration de la Carte Communale est de préserver les espaces naturels épargnés par l'agriculture intensive. Vandré tient à garder son caractère rural de commune agréable à vivre. Elle a d'ailleurs refusé de nombreux certificats d'urbanisme afin de ne pas empiéter sur les territoires encore préservés.

Le droit de préemption, un outil essentiel au service de la planification urbaine

La planification à long terme et l'optimisation des conditions d'urbanisation passe par une économie et une gestion des espaces constructibles. L'institution de la carte communale permettra de délimiter les zones constructibles et celles inconstructibles. Elle sera un outil réglementaire pour interdire la construction de certains sites et ainsi de continuer à préserver la commune.

La loi Urbanisme et Habitat, adoptée le 2 juillet 2003, porte sur diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction. L'article 41 permet aux communes dotées d'une carte Communale de se munir du droit de préemption.

« Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée ».

Objectifs du Programme Local de l'Habitat :

- Définir clairement la politique de développement foncier.

7. Prévisions de développement de l'urbanisation dans les dix prochaines années

Afin d'évaluer les tendances futures en matière d'urbanisation ainsi que les surfaces à y affecter, plusieurs critères peuvent être pris en compte :

| Critères favorables au développement de l'urbanisation | Critères défavorables | Critères objectifs |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Un solde migratoire positif. - Une population relativement jeune. - Une forte demande en logements locatifs. - Des équipements touristiques bien développés. - Des équipements publics originaux et divers qui améliorent le cadre de vie. - Un réaménagement du centre bourg (enfouissement des réseaux, aménagement de la Place de La République...). - Une liaison facile avec Surgères grâce à la D 114. - La proximité de Surgères et de sa gare T.G.V. - La proximité de la D 911, qui facilite les déplacements vers Rochefort, sans en avoir les nuisances. - La proximité des bassins d'emploi de Surgères et de Rochefort. - Une commune bientôt sous influence directe de La Rochelle avec la prochaine déviation. - Un regain d'investissement dans la pierre dû à la crise boursière. - Un contexte de développement favorable au niveau national et européen. | <ul style="list-style-type: none"> - Une population qui régresse. - Des contraintes hydrauliques. - Des nuisances de voisinage dues à la blanchisserie. - Une prédominance des terres agricoles et situation contraignante de bâtiments d'exploitation. | <ul style="list-style-type: none"> - La surface moyenne consommée par une construction neuve est de 1550 m². - Une légère augmentation des prix du foncier. |

Synthèse

Les perspectives d'urbanisation sont favorables à long terme compte tenu des nombreux indicateurs déjà cités.

Toutefois, certaines contraintes pèsent en matière d'urbanisation, comme les problèmes hydrauliques et la présence de nombreuses exploitations qui limitent sensiblement les périmètres constructibles.

Cependant, la volonté de la commune étant de préserver au maximum son territoire, elle ne souhaite pas s'étendre indéfiniment.

Evaluation des surfaces constructibles à prévoir dans les dix prochaines années

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.

A celles-ci, on peut ajouter 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).

Surface de base = 14 constructions neuves à usage d'habitation x 1500 m²
(moyenne des surfaces consommées) = 2,1 ha

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

La commune doit donc prévoir une surface de terrains constructibles d'environ 6,3 ha.

Ce chiffre reste indicatif et il doit être adapté suivant les orientations que la commune compte suivre.

Quatrième partie

Cadre législatif et réglementaire

Cette partie permet de présenter le cadre réglementaire et législatif qui conditionne l'urbanisation de la commune au regard de la réglementation propre au territoire français (grandes lois), à la commune (servitudes), au Code de l'urbanisme et à la Carte Communale.

Cette partie présente également les nouveaux outils réglementaires introduits par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

1. Code de l'Urbanisme et Règlement National d'Urbanisme

Les seuls documents opposables au tiers de la Carte Communale sont le plan de zonage (qui délimite les zones constructibles et inconstructibles) et le plan des servitudes (éventuellement annexé). Les principes législatifs et réglementaires qui définissent la Carte Communale, son champ d'application et les conditions de son élaboration sont définis aux articles L. 124-1 à L. 124-4 et R. 124-1 à R. 124-8 du Code de l'Urbanisme.

La Carte Communale ne dispose pas d'un règlement propre, et c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique pour instruire les demandes d'occupation et d'utilisation du sol (articles L. 110 à L. 111-11 et R. 111-1 à R. 111-26-2 du Code de l'Urbanisme).

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui vient modifier la loi S.R.U du 2 décembre 2000 introduit à l'article 41 la possibilité pour les communes dotées d'une Carte Communale d'instituer un **Droit de Préemption**.

Rappel des grands principes de la Carte Communale...

Article R. 124-3 : « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la Carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. »

et du Règlement National d'Urbanisme.

Article R. 111-2 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

Article R. 111-3-2 : « 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 vestige archéologique ».

Article R. 111-4 : « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Article R. 111-13 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ».

Article R.111-14 2 : « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-21 : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

La possibilité d'instituer un Droit de Préemption pour les communes dotées d'une Carte Communale (loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003)

L'article 41 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 insère, après le premier alinéa de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, un alinéa ainsi rédigé : « *Les conseils municipaux des communes dotées d'une Carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée* ».

La participation pour voirie et réseaux

Article L. 332-11-1 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme : « *Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.* » (modalités de financements énoncés aux alinéas 2 et 3).

Des mesures de protection du patrimoine bâti et paysager introduites par la loi Urbanisme et Habitat

L'article 57 de la loi U.H introduit la possibilité de soumettre des périmètres préalablement définis par délibération du Conseil Municipal au **permis de démolir**.
L'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé : « *dans les communes qui ne sont pas dotées d'un P.L.U ou d'un P.O.S approuvé, dans des périmètres délimités par délibération du Conseil Municipal* ».

L'article 59 de la loi U.H permet de soumettre à autorisation spéciale (au titre des installations et travaux divers / article L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme) des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable (PC, DT...) ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.

L'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé : « *Il en est de même dans les communes non dotées d'un P.L.U, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du Conseil Municipal, prise après enquête publique* ».

L'élaboration d'une Carte Communale est donc l'occasion idéale de définir de tels secteurs et les soumettre à enquête publique conjointe.

2. Les grandes lois

- La loi sur les monuments historiques du 31 décembre 1913
- La loi d'orientation pour la ville n° 91-662 du 13 juillet 1991
- La loi sur l'eau n° 92.3 du 3 janvier 1992
- La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages n°93-24 du 8 janvier 1993
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 2 février 1995
- La loi d'orientation agricole n°99.574 du 9 juillet 1999
- La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Loi sur l'eau n°92.3 du 3 janvier 1992 :

L'article 2 de la loi précise que « les dispositions de la loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau. Cette gestion équilibrée vise (notamment) à assurer :

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.
- La protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales.
- Le développement et la protection de la ressource en eau.
- La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences : 1. de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population., 2. de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations. 3. de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la protection d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »

3. Les servitudes d'utilité publique

La servitude AC 1, sur la protection des abords des monuments historiques classés ou inscrits, institue un **périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église de Vandré** à l'intérieur desquels ; tous travaux non soumis à autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme et ayant pour effet de modifier l'aspect d'un immeuble (bâti ou non, espace public ou privé) dans le périmètre d'un abord de monument historique (art13 ter de la loi du 31 décembre 1913) doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale du préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).

Synthèse des enjeux et objectifs devant être pris en compte par la Carte Communale

| Enjeux | Objectifs | Outils |
|---|---|--|
| 1. Préserver le patrimoine paysager, naturel et bâti de la commune | 1.1 Préserver les espaces naturels de la commune. 1.2 Préserver les abords du patrimoine bâti remarquable (église, château, belles fermes...) 1.3 Identifier les éléments paysagers et patrimoniaux non protégés afin de les soumettre à autorisation spéciale (installations et travaux divers / permis de démolir) | ➤ Délimitation précise des zones inconstructibles (zones B). ➤ Articles 57 et 59 de la loi Urbanisme et Habitat. Soumettre les éléments identifiés à la même enquête publique que celle de la Carte Communale. |
| 2. Exclure l'urbanisation des secteurs présentant un risque de sécurité et de salubrité | 2.1 Exclure les terrains inondables des zones constructibles et notamment le quartier de la Linquette. 2.2. Eviter l'urbanisation des terrains situés en bordure des voies passantes et présentant un risque de sécurité (mauvaise visibilité, vitesses excessives). | ➤ Délimitation précise des zones inconstructibles (zones B). |
| 3. Permettre le développement d'une offre cohérente de logements et de terrains à bâtir. | <p><i>Condition et axes d'urbanisation</i></p> 3.1 Conforter le bourg et le hameau de Bellevue. 3.2 Eviter l'urbanisation aux abords de la Blanchisserie et des bâtiments agricoles en exploitation. 3.3 Eviter le gaspillage des terrains constructibles par une maîtrise du foncier publique ou privée et par l'aménagement de zones cohérentes (aménagements de voies de desserte, désenclavement des terrains...) <p><i>Logement / Offre de terrains</i></p> 3.4 Proposer une offre suffisante de terrains constructibles afin de développer la commune et maintenir ses équipements et commerces dans une limite raisonnable et adaptée à sa taille. 3.5. Aider à l'intégration des populations nomades en voie de sédentarisation en leur permettant de construire des habitations sur les terrains situés en continuité de zones bâties. 3.6. Se munir du droit de préemption afin de favoriser l'émergence des projets d'aménagement et notamment ceux voués à la création de logements locatifs publics (l'Illeau). | ➤ Délimitation précise des zones constructibles (zones A). ➤ Orientations d'aménagement pour les principales zones constructibles (rapport de présentation). ➤ Droit de Préemption (article 41 de la loi Urbanisme et Habitat). ➤ Participation pour voirie et réseaux (article L. 332-11-1 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme). |
| 4. Maintenir et développer les activités économiques de la commune. | 4.1 Permettre le maintien (délocalisation) et le développement des entreprises artisanales et industrielles sur la commune. Permettre l'extension de la blanchisserie 4.2. Préserver l'activité agricole et permettre l'extension des activités existantes dans les zones où il n'y a pas d'enjeu majeur en matière d'urbanisation. 4.3. Permettre le développement du Village vacances. | ➤ Délimitation de zones d'activités (A1) pour les activités artisanales et industrielles incompatibles avec l'habitat. ➤ Délimitation d'une zone d'activité (A2) autour du village vacances spécifique à son activité. |

Bibliographie

- ✓ AGRESTE, *Recensement agricole 2000 – Fiche comparative 1979 – 1988 – 2000*, 1 p.
- ✓ Association des Maires de France, *Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, Note de synthèse sur l'essentiel de la loi relatif à l'urbanisme, le logement et les transports*, février 2001, non paginé
- ✓ Association des Maires de France, *Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, Dispositions diverses en matière d'urbanisme*, février 2001, 40 p.
- ✓ BKM, *Etude d'un atlas et d'un plan paysage pour le Pays d'Aunis*, octobre 1999, 49 p.
- ✓ Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme Pernet, *Abrogation du P.L.U. (ex P.O.S.) et élaboration de la carte communale de Marignac, Phase 1 : Diagnostic communal et définition des enjeux*, décembre 2002, 42 p.
- ✓ Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme Pernet, *Abrogation du P.L.U. (ex P.O.S.) et élaboration de la carte communale de Marignac, Phase 2 : Projet de territoire et incidences sur l'environnement*, mars 2003, 64 p.
- ✓ Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme Pernet, *Révision du P.L.U. (ex P.O.S.) de Mosnac, Phase 1 : Diagnostic communal et définition des enjeux*, novembre 2002, 43 p.
- ✓ *Code de l'Urbanisme*, Dalloz, édition 2002
- ✓ D.D.E. Charente-Maritime, *Loi S.R.U., n° 2000-1208 du 13 décembre 2000*, 8 p.
- ✓ ITER, *Etude de la mobilité en Pays d'Aunis, Principes et actions d'amélioration de la mobilité en Pays d'Aunis*, juillet 2002, 33 p.
- ✓ J.-L. Flohic, *Le Patrimoine des Communes de la Charente-Maritime*, Tome 1, août 2002, collection Le Patrimoine des Communes de France, éditions Flohic, Paris, 576 p.
- ✓ Institut national de la Statistique et des Etudes Economique (I.N.S.E.E.), *Recensement de la population mars 1999*, 4 p.
- ✓ Journal Officiel de la République Française, *Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, Urbanisme et Habitat*, 3 juillet 2003, non paginé
- ✓ Ministère de la Culture et de la Communication, *L'habitat en Poitou-Charentes, vocabulaire et datation*, 2002, collection Les Carnets de l'inventaire, Oudin imprimeur, 42 p.
- ✓ J.-L. Neveu (sous la direction de), *Ecologie des pays charentais*, 1999, Le Croît Vif, Paris, 267 p.

- ✓ Pays d'Aunis Charente-Maritime, *Contrat de Territoire 2001 / 2003, Diagnostic, Synthèse et Enjeux*, décembre 2001, 67 p.
- ✓ Urbanis, *Syndicat Mixte du Pays d'Aunis, Programme Local de l'Habitat, Orientations préalables au programme d'actions*, octobre 2000, 16 p.
- ✓ Urbanis, *Syndicat Mixte du Pays d'Aunis, Programme Local de l'Habitat, Programme d'actions*, septembre 2001, 20 p.
- ✓ Urbanis, *Syndicat Mixte du Pays d'Aunis, Programme Local de l'Habitat, Diagnostic*, mai 2000, 87 p.
- ✓ www.observatoire-environnement.org

FICHE BIBLIOGRAPHIQUE des TRAVAUX des ETUDIANTS du CESA

NOM : Charlet

ANNEE UNIVERSITAIRE : 2002-2003

TITRE du TRAVAIL, du RAPPORT : Commune de Vandré

Carte Communale

SOUS-TITRE : Phase 1 : Diagnostic communal et définition des enjeux

LIEU(X) GEOGRAPHIQUE(S) :

PAYS : France

REGION : Poitou-Charentes

COMMUNAUTE DE COMMUNES : Surgères

PRENOM : Emilie

PROMOTION : Mag 3

DEPARTEMENT : Charente-Maritime (17)

COMMUNE : Vandré

MOTS-CLES DU RAPPORT : P.L.U., commune rurale, diagnostic, enjeux, urbanisation, préserver, patrimoine

TYPE de DOCUMENT : MAGISTERE 3 : Rapport de stage individuel

NOMBRE de VOLUME : 3

ANNEXES DANS LE RAPPORT, NOMBRE D'ANNEXES : 0

ANNEXES, CARTE(S) et DOCUMENT(S) HORS TEXTE (à part) : 0

DISQUETTE : 0

CD ROM : 0

NOMBRE de PAGE/VOLUME : 47

NOMBRE DE PAGES D'ANNEXES : 0

NOMBRE : 0

VIDEO : 0

ORGANISME D'ACCUEIL : Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme PERNET

TUTEUR : José SERRANO

MAITRE DE STAGE : Renaud PERNET

MEMBRE(S) du JURY : José SERRANO