

Commune de PERIGNAC

Plan Local d'Urbanisme

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



	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 11.07.1984	Le 26.05.1988	Le 06.01.1989	Le 21.07.1989
Modification n°1				Le 13.03.1991
Modification n°2				Le 01.03.1995
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 15.02.2005	Le 11.09.2007		Le 02.06.2008

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 2 juin 2008

Le Maire : Christian DUGUE

Etude réalisée par :

B. E. P E R N E T S.A.R.L.
Architecture - Urbanisme - Economie
16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
Tél: 05 46 45 43 44 - Tél. urba. : 05 46 50 43 13
Fax: 05 46 45 43 54 - email : b.e.pernet@wanadoo.fr

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

Cadre législatif

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

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

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003)

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

Article R123-3 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

Il se traduit également, pour certains secteurs de la commune, par des orientations d'aménagements qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs.

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

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

Introduction

La commune de Pérignac, petite ville de 1000 habitants, située à mi-distance entre Pons et Cognac, répond à présent à des enjeux multiples :

- celui d'accueillir de nouveaux habitants afin de conforter les équipements publics (école notamment, équipements sportifs et culturels, réseaux) et de maintenir le tissu économique local (commerces et services et proximité) relativement bien représenté dans le bourg. Ce développement urbain se veut maîtrisé et doit favoriser une offre de logements variée permettant une meilleure mixité sociale et un renouvellement des populations.
- celui de favoriser un cadre de vie attractif en préservant des espaces d'agrément (vallées et espaces verts au cœur du bourg, sentiers piétonniers) et en confortant les équipements et services publics.
- celui de préserver l'activité agricole et notamment une exploitation viticole prédominante, la commune ayant les plus grandes surfaces de Petite Champagne du vignoble de Cognac.
- celui de développer l'activité économique artisanale et industrielle afin de répondre à des demandes d'implantation d'entreprises liées ou non au secteur agricole et afin de bénéficier de la situation stratégique de la commune (situation entre Pons et Cognac, proximité de l'autoroute A10, étude de contournement du bourg).
- celui de concilier ce développement urbain et économique avec la préservation des espaces naturels et du patrimoine bâti très riche de la commune.

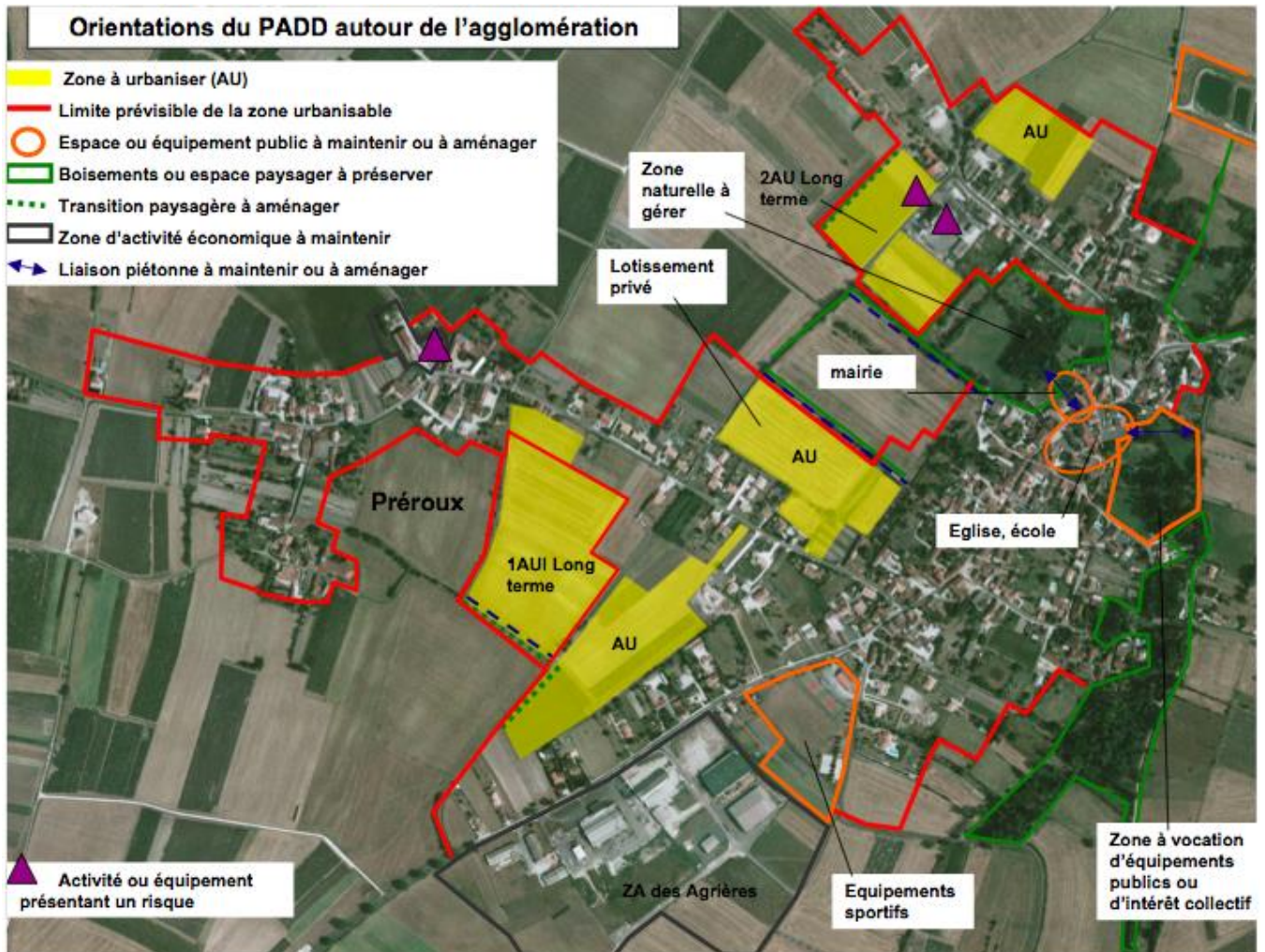
Le PLU a donc comme objectif de répondre à ces enjeux en conciliant notamment développement urbain et économique avec la préservation de l'activité agricole et celle des espaces naturels. Le PADD présente, dans les grandes lignes, la politique d'aménagement et de développement de la commune qui découle de ces objectifs.

Les orientations générales du PADD sont retranscrites sous forme d'orientation ou prescriptions réglementaires opposables aux opérations de construction et d'aménagement.

Afin de décrire la politique d'aménagement de la commune, quatre grandes orientations sont présentées dans ce PADD :

- 1. Accueillir de nouveaux habitants en favorisant un développement maîtrisé de l'urbanisation et une offre variée de logements.**
- 2. Permettre le confortement des équipements publics et préserver le cadre de vie.**
- 3. Maintenir et développer les activités économiques de la commune**
- 4. Préserver et gérer le patrimoine bâti, paysager et naturel de la commune**

1. Accueillir de nouveaux habitants en favorisant un développement maîtrisé de l'urbanisation et une offre variée de logements



* Conforter en priorité les secteurs agglomérés situés en continuité de l'agglomération de Pérignac

Le développement urbain de la commune passe prioritairement par la confortation du secteur aggloméré de Pérignac afin d'optimiser les équipements publics existants (école, mairie, équipements sportifs, réseaux), de conforter les services et commerces de proximité du bourg et de limiter la diffusion de secteurs constructibles dans les zones agricoles et isolées. Cette confortation de l'agglomération permet en outre de favoriser les déplacements piétons entre les secteurs résidentiels et les équipements publics.

* Assurer une planification d'ensemble des secteurs urbanisables de l'agglomération de Pérignac, à court, moyen et long terme

Développement urbain à court et moyen terme :

- Un lotissement privé d'une trentaine de lots est en cours de viabilisation (tranche 1 sur 3) au lieu dit Le Maine au nord de l'agglomération. Ce lotissement privé devrait permettre de répondre de manière significative aux demandes de constructions individuelles à court et moyen terme.
- Le PLU permet la confortation à court et moyen terme des secteurs partiellement urbanisés de la commune afin de combler des secteurs de densité moyenne ou des « dents creuses » situés :
 - o En partie nord-ouest du bourg, dans les secteurs situés entre Pérignac et Prérout, et au-delà dans le secteur des Grands Champs.
 - o En partie sud-est du bourg (reconversion d'une ancienne zone NA du POS).
 - o En partie nord du bourg dans les secteurs de La Moulinnette, l'Aumonier, Les Chainiaux.

Développement urbain à moyen et long terme :

Le développement futur de l'agglomération de Pérignac sera réalisé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (zones AU à urbaniser) situées en continuité des parties agglomérées du bourg :

- Délimitation d'une zone AU dans le secteur de La Croix Blanche et La Cosse en partie ouest du bourg par comblement de terrains situés en continuité de l'agglomération entre la Route de Cognac et la route de Prérout (zones AU à court ou moyen terme et zone 1AU d'urbanisation à long terme). Un réseau de chemins existants ou à conforter permettra la desserte de ce secteur. Des plantations à réaliser assureront une intégration paysagère ainsi qu'une transition avec les terres agricoles.
- Délimitation d'une zone 2AU d'urbanisation à long terme dans le secteur de La Moulinette en partie nord-est de l'agglomération. Le secteur sera ouvert à l'urbanisation en fonction de l'évolution de la coopérative agricole. Le secteur doit être de densité moyenne, compte tenu de la proximité d'un poste de décompression de gaz.

Le PLU permet un bon équilibre entre des terrains ouverts directement à l'urbanisation (maintien des zones urbaines du POS qui comptent de nombreuses surfaces libres) et des terrains qui seront urbanisés sous formes d'opérations d'ensemble, planifiées et relativement denses (zones AU permettant l'aménagement de lotissements ou opérations groupées).

*** Conforter de manière mesurée les villages de Peugrignoux, Goux, Sainte Foix et Virlet / Les Tonnelles sans nuire à l'activité agricole**

La commune de Pérignac a la particularité de se composer de villages secondaires de tailles relativement importantes qui constituent de véritables entités autonomes.

Ces villages comptent une activité agricole prédominante qui ne permet pas de conforter de manière significative les villages, exceptés dans certains secteurs situés en discontinuité d'exploitations agricoles.

La commune envisage d'aménager un réseau collectif d'assainissement (étude en cours) pour les hameaux de Goux et Sainte Foix qui permet une confortation ponctuelle des villages :

- Peugrignoux : confortations ponctuelles du secteur de Peugrignoux Nord.
- Goux : confortation de la partie sud-ouest du bourg de Goux.
- Ste Foix : comblement de « dents creuses » du village et identification d'une zone d'aménagement d'ensemble en partie sud-ouest du village (zone AU). Ce secteur fait l'objet de prescriptions paysagères visant à en assurer une meilleure intégration et à préconiser une zone tampon avec les parcelles agricoles adjacentes.
- Virlet / Les Tonnelles : confortation de la partie nord-est de Virlet, comblement des secteurs situés entre Virlet et Les Tonnelles..

Afin de tenter de concilier les vocations agricoles et résidentielles de ces villages, le PLU identifie par un indice particulier les zones urbaines (constructibles) situées dans les secteurs ayant une forte concentration d'exploitations agricoles (zones Ue).

Cette classification permettra :

- d'attirer l'attention des services instructeurs (DDE) afin de consulter préalablement les services compétents en matière d'agriculture (DDAF, Chambre d'Agriculture),
- d'alerter les pétitionnaires ayant un projet de construction, d'aménagement ou d'achat de terrain en vue de créer une habitation sur les nuisances éventuelles qui peuvent être posées par la proximité d'exploitations agricoles (odeur, risque, circulation des tracteurs). Il s'agit également de les inciter fortement à bien s'assurer de la faisabilité de leur projet en déposant un certificat d'urbanisme détaillé faisant appel à la consultation préalable des services instructeurs compétents (DDAF, Chambre d'Agriculture).

*** Favoriser une offre variée de logement répondant à un objectif de mixité sociale**

- Afin de favoriser une meilleure mixité sociale dans les nouveaux quartiers, le PLU fixe comme objectif de varier la taille des lots en accession dans les orientations d'aménagement des zones à urbaniser (les petites parcelles favorisant l'accession à la propriété des ménages ayant des revenus modérés).

- La commune envisage la reconversion de la mairie actuelle en logements locatifs publics, après délocalisation dans l'ancien presbytère.

- Dans la zone 1AU située au lieu di La Cosse, un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux est imposé sur l'ensemble des secteurs concernés. Cet objectif est à atteindre à la fois :

- o Pour toute opération de 10 logements et plus,
- o et de manière globale en considérant l'ensemble du secteur concerné. En cas d'urbanisation par petites tranches, ces dernières devront anticiper le bilan global de logement du secteur.

Par logement locatif social, on entend des logements locatifs financés par des prêts PLS (Prêt Locatif Social), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ainsi que les logements pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et les résidences sociales.

*** Reconduire le Droit de Prémption urbain afin de favoriser une politique de réserve foncière**

La commune souhaite reconduire son Droit de Prémption Urbain afin de faciliter les projets d'équipements publics dans les zones U et AU.

2. Permettre le confortement des équipements publics et préserver le cadre de vie

*** Conforter le secteur d'équipements publics situé autour de la mairie et l'école**

Le bourg de Pérignac bénéficie d'un regroupement géographique de plusieurs équipements publics constitués par la mairie, l'école, la bibliothèque et l'église.

Afin de conforter ce secteur et d'améliorer le cadre de vie du bourg, la commune envisage plusieurs évolutions et projets publics d'intérêt général :

- La délocalisation de la mairie dans l'ancien presbytère (le bâtiment actuel sera reconverti en logements locatifs).
- L'entretien et ouverture au public de l'espace naturel boisé situé en partie nord de la mairie qui permettra :
 - o un meilleur entretien de l'espace vert et notamment des boisements et des ruisseaux,
 - o la préservation d'un site d'agrément qui peut être ouvert au public (espace vert, accès),
 - o la maîtrise publique de la gestion du pluvial, problématique dans ce secteur (exutoire unique du bassin versant correspondant à des secteurs humides et inconstructibles de fait),
 - o la préservation du lavoir.

Ce projet nécessite de procéder à quelques acquisitions foncières (emplacements réservés sur le plan de zonage) aux abords de la mairie et des ruisseaux.

- L'éventuelle extension de l'école qui pourra être nécessaire en cas de regroupement des RPI voisins. Une maîtrise foncière des terrains situés en continuité de l'école est souhaitable et anticipée par le PLU (emplacement réservé sur le plan de zonage).
- La délimitation d'une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif située entre le ruisseau du Gua et les équipements publics existants. Cette zone permettra :
 - o une mise en valeur et une ouverture au public des espaces naturels situés aux abords du ruisseau dont l'aménagement d'un sentier piétonnier (emplacement réservé),
 - o et la constitution d'une réserve foncière permettant l'éventuelle implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La classification de ce secteur en zone AUd permet l'application du droit de préemption urbain en cas de vente de terrains.

Le PLU permet également de conforter le site d'équipements sportifs de La Grande Croix en permettant une petite extension.

*** Préserver le réseau de sentiers piétonniers existants**

Le bourg de Pérignac dispose d'un réseau de chemins et petites voies de grande qualité paysagère dans les secteurs du Maine et aux abords du ruisseau du Gua que la commune souhaite naturellement préserver (lieux de promenade, desserte piétonne des secteurs nord de l'agglomération).

Certains chemins ruraux ou circuits de randonnée VTT permettent en outre une liaison cyclable entre les hameaux de Goux, Peugnoux et Ste Foix jusqu'au bourg de Pérignac.

*** Préserver les espaces naturels et d'intérêt paysager dans le secteur du Maine et de la vallée du Gua**

La commune souhaite préserver les espaces d'intérêt paysager situés dans le secteur du Maine (sentiers, haies boisement) et aux abords du ruisseau du Gua (boisements, vergers, sentiers, prairies humides) qui constituent des sites d'agrément de la commune.

*** Favoriser les transitions végétales entre les secteurs bâtis et agricoles**

Afin d'assurer une meilleure intégration des nouveaux quartiers et de favoriser des transitions entre secteurs bâtis et agricoles, des haies ou bandes boisées sont préconisées en limite des secteurs urbanisables qui donnent sur un espace agricole ou naturel ouvert. Les essences utilisées seront locales et diversifiées.

*** Eviter la banalisation des constructions neuves et favoriser une meilleure intégration paysagère**

Sans être trop contraignant et restrictif, le PLU tente de gérer les opérations de construction neuve en agissant de manière prioritaire sur les éléments ayant un impact visible (exemple ; réglementation des couleurs d'enduit, de la hauteur, du traitement des abords des constructions et la clôture...).

*** Instituer un régime déclaratif pour les clôtures non agricoles sur l'ensemble du territoire communal**

Afin de garantir une meilleure gestion des constructions de clôtures non agricoles, la commune a décidé d'instituer un régime déclaratif applicable aux clôtures non agricoles sur l'ensemble du territoire communal.

*** Modifier le schéma communal d'assainissement afin d'envisager l'aménagement d'un réseau collectif d'assainissement pour les villages de Goux et Sainte Foix**

Le schéma communal d'assainissement est réactualisé conjointement au PLU d'actualisation afin d'étudier l'opportunité d'aménager un réseau collectif pour les villages de Goux et Sainte Foix.

Ce réseau collectif paraît essentiel compte tenu de la forte densité de ces villages qui rend problématique (voir impossible) les implantations d'installations autonomes.

*** Anticiper le projet de voie de contournement du bourg de Pérignac en cours d'étude**

Le PLU doit anticiper le projet en cours d'étude de voie de contournement du bourg en limitant les extensions de zones constructibles dans les secteurs visés et notamment en partie sud de l'agglomération entre la vallée du Gua et le hameau de La Pouyade.

3. Maintenir et développer les activités économiques de la commune

*** Favoriser le maintien et le développement du tissu commercial de l'agglomération**

Le bourg de Pérignac dispose d'un tissu commercial dynamique qu'il est souhaitable de préserver et de conforter.

La réglementation des zones à vocation résidentielle permettra d'autoriser les implantations nouvelles d'activités économiques compatibles avec la vocation d'habitat des sites.

*** Maintenir la zone d'activité des Agrières**

Le PLU entend maintenir et conforter de manière très limitée la zone d'activité des Agrières en vue d'adapter la délimitation de la zone au parcellaire foncier existant (sans pour autant contraindre le futur projet de voie de contournement qui devrait contourner la zone). Les implantations nouvelles d'activités industrielles incompatibles avec la proximité de secteurs résidentiels seront interdites par le PLU.

*** Permettre l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités artisanale et industrielle en bordure de la RD 732 en partie nord de la commune**

La commune envisage de délimiter une zone d'activité future à vocation artisanale et industrielle en partie nord de la commune en bordure de la RD 732 au lieu dit Les Peunoirs ;

Cette zone d'une douzaine d'hectares permettrait de répondre à des demandes d'implantations d'industriels liés aux bassins économiques de Cognac et de Pons et à la proximité de l'échangeur de l'A10.

Cette zone permettra en outre la délocalisation éventuelle d'entreprises posant des problèmes de compatibilité avec la proximité de secteurs résidentiels.

Les acteurs économiques locaux ont été consultés sur ce projet (CCI, CdC de la Région de Pons, commune voisine, Conseil Général...).

La CdC de la Région de Pons approuve ce projet de création de zone industrielle. Il est cependant prématuré pour la collectivité d'indiquer si une zone d'activités communautaire est envisageable (révision des statuts en cours).

*** Préserver l'activité agricole**

Une forte prédominance agricole

L'activité agricole représente un secteur économique prépondérant sur la commune, cette dernière disposant d'importantes surfaces viticoles de Petite Champagne ainsi qu'un nombre important d'exploitants (une cinquantaine) dont de grandes exploitations.

Certains secteurs disposent d'une forte concentration d'exploitations agricoles, la plupart viticoles (La Pouyade, Ste Foix, Goux, Peugrignoux). A l'heure de la révision du PLU, on dénombre seulement une exploitation d'élevage située à Goux.

La protection de l'activité agricole par le PLU

Le PLU entend naturellement préserver les terres et exploitations agricoles et favoriser des installations nouvelles :

- **Les terres agricoles** de la commune sont préservées et classées **en zone agricole stricte (A)**, à l'exception des secteurs qui sont ouverts à l'urbanisation (et classés en zone U ou AU).

Les zones A permettent l'implantation de nouvelles exploitations.

Les zones de protection des espaces naturels permettent également le maintien de l'activité agricole (sans autoriser pour autant de nouvelles constructions).

- **Les bâtiments et les habitations agricoles** font l'objet de différents classements en fonction de leur localisation (en partie dense de l'agglomération de Pérignac ou dans les villages), de la vocation des sols prédéfinis par l'ancien POS et en fonction de l'intérêt architectural et patrimonial du bâti :

SECTEUR DENSE DE L'AGGLOMERATION DE PERIGNAC

Les bâtiments agricoles situés dans les parties denses de l'agglomération de Pérignac ne font pas l'objet d'une classification précise, compte tenu de **la prédominance de la vocation résidentielle du bourg**.

Le maintien et la confortation des exploitations existantes sont autorisés dans les zones U. Les nouvelles implantations de sièges d'exploitation y sont interdites.

VILLAGES ISOLES (Goux, Ste Foix, Peugrignoux, La Pouyade, Virlet)

- Les bâtiments des exploitations agricoles pérennes qui sont situés en frange bâtie sont classés en zone agricole (A).

- Les bâtiments des exploitations agricoles pérennes qui sont situés en frange bâtie **et qui ont une valeur patrimoniale et architecturale** sont identifiés (secteurs Ad) afin d'autoriser les **changements de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole** (application de l'article L.123-3 1° du Code de l'Urbanisme).

- Les bâtiments agricoles incérés au coeur des villages **anciennement classés en zone constructible par le POS** sont classés en zone Ue (secteur constructible à forte activité agricole). Ces secteurs comptent une forte imbrication entre habitations et exploitations agricoles.

- Les bâtiments agricoles incérés au coeur **du village de La Pouyade** sont classés en zone Nhe (secteur de maintien de l'habitat à forte activité agricole) compte tenu de la forte prédominance agricole et **de l'ancienne classification du village en zone agricole** (ancienne zone NC du POS à la différence des autres villages anciennement classés en zone U ou NB)

Les projets d'implantation d'habitations neuves ou d'extension d'exploitations agricoles devront **respecter les règles de réciprocité en vigueur dans le Règlement Sanitaire Départemental** afin de préserver les exploitations agricoles tout comme les résidents.

Les zones bâties faisant l'objet d'une importante concentration d'exploitations agricoles sont identifiées par le PLU par un indice spécifique (Ue et Nhe) qui permet d'attirer l'attention des services instructeurs tout comme celui des pétitionnaires ayant un projet d'aménagement ou de construction d'habitation (voir objectif 1).

Sont concernés les secteurs de Peugrignoux, Goux, Sainte Foix, La Pouyade et le bourg de Pérignac.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

- Le village de Goux compte un chais d'alcool classé « Installation Classée pour la Protection de l'Environnement » (régime d'autorisation).

- Le PLU permet également l'identification (en zone Ux) et le maintien de la distillerie de l'Antennes classée « Installation Classée pour la Protection de l'Environnement » (régime d'autorisation) dans le village de Peugrignoux. La société envisage des extensions qui pourront donner lieu à une « étude de danger » qui pourra préciser un secteur de protection inconstructible.

- Le PLU identifie un secteur d'activité mixte situé au nord de Prérout comprenant une menuiserie et un chais de stockage d'alcool classé « Installation Classée pour la Protection de l'Environnement » (régime d'autorisation).

4. Préserver et gérer le patrimoine bâti et naturel de la commune

Patrimoine bâti et architectural

*** Préserver et gérer le patrimoine bâti de la commune**

La commune souhaite préserver la grande qualité de son patrimoine bâti et architectural.

Le PLU y contribue à travers l'élaboration de règles spécifiques permettant la gestion de ce patrimoine ancien, ainsi que par l'identification d'un secteur correspondant au centre ancien de Pérignac (nécessitant des règles spécifiques d'implantation).

La commune bénéficie des effets de la servitude de protection de l'église classée Monument Historique, qui permet un meilleur contrôle des opérations de construction et de restauration du bâti dans le centre bourg.

Le PLU identifie certains ensembles bâtis remarquables afin d'en assurer une protection et une gestion spécifique au titre de la loi Paysage.

*** Instituer le Permis de Démolir sur l'ensemble du territoire communal**

Afin de garantir une meilleure préservation du patrimoine historique, la commune institue le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Patrimoine naturel / Boisements

*** Préserver les boisements de la commune**

La commune souhaite assurer la protection des massifs et éléments boisés linéaires ou isolés (haies, arbres isolés remarquables) par des mesures réglementaires appropriées (Espaces Boisés Classés).

*** Préserver les vallées humides et les espaces d'intérêt écologiques de la commune**

La commune entend préserver les quelques vallées humides de son territoire et notamment :

- La vallée du Gua (boisements, prairies, berges) et ses petites vallées secondaires (Font de Liron...).

Cet objectif doit cependant rester compatible avec le projet de voie de contournement de la RD 732. Les mesures compensatoires de cet équipement devront notamment permettre de valoriser l'environnement paysager du site en favorisant les plantations de haies, bosquets ou motifs paysagers locaux.

- Le secteur bocager et humide situé en partie nord-ouest de la commune (dont la zone inondable) en partie classée en zone Natura 2000 (- Directive Habitat « Moyenne vallée de la Charente » / Site n°70)

*** Identifier et maîtriser le risque inondation**

La commune compte un secteur inondable en partie Nord de son territoire communal qui correspond à la zone inondable du lit de la Charente (zone réévaluée dans le cadre des études de PPRi de la vallée de la Charente). La zone inondable a très peu d'incidence sur la commune et ne concerne aucune zone habitée. Sa proximité avec la future zone d'activité économique nécessite une gestion attentive des risques industriels et du ruissellement pluvial.