

Commune de
PESSINES

Révision du
P.O.S en
Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U.

1

RAPPORT DE PRESENTATION

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010
Enquête publique du 23 mai au 25 juin 2011

**Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération
du Conseil municipal du 07 Novembre 2011**



ECP Urbanisme
Christine Guérif urbaniste

SOMMAIRE

Sommaire	1
Table des illustrations.....	4
Etat initial de l'environnement -.....	6
Milieu humain	6
<i>.I. Données de cadrage.....</i>	<i>6</i>
.I.a. Situation générale.....	6
.I.b. Un bref rappel historique	7
<i>.II. Des indicateurs démographiques qui témoignent d'une forte croissance..</i>	<i>8</i>
.II.a. Une population dont la croissance s'accélère depuis 1999	8
.II.b. Une population dont la jeunesse est entretenue par l'installation permanente de nouveaux ménages	10
.II.c. Une prédominance des ménages de 2 personnes	12
<i>.III. Une commune résidentielle dans l'aire urbaine de Saintes.....</i>	<i>14</i>
.III.a. Une progression du parc résidentiel principal.....	14
.III.b. Un rythme de construction rapide	14
.III.c. Un marché immobilier tendu	16
.III.d. Un parc dominé par les propriétaires occupants	16
<i>.IV. Une commune résidentielle pour les actifs de Saintes.....</i>	<i>18</i>
.IV.a. Une commune où le taux de chômage est faible et en diminution.....	18
.IV.b. Une population d'employés et d'ouvriers	19
.IV.c. Un tissu économique limité dont le développement est inhibé par la proximité de Saintes	21
.IV.d. Une agriculture en mutation	23
<i>.V. Une gamme d'équipements modeste adaptée à la taille démographique de la commune.....</i>	<i>25</i>
<i>.VI. Les services urbains – réseaux</i>	<i>27</i>
.VI.a. L'assainissement.....	27
.VI.b. La desserte par le réseau d'eau potable	29
.VI.c. La collecte des ordures ménagères.....	29
.VI.d. Pessines : une commune impliquée dans diverses structures intercommunales.....	30
<i>.VII. Infrastructures, transports et déplacements.....</i>	<i>32</i>
.VII.a. L'organisation des infrastructures.....	32
.VII.b. Les dispositions liées aux infrastructures de transport	32
.VII.c. Transports en commun et déplacements doux	33
.VII.d. Sécurité routière	34

Etat initial de l'environnement –	35
Milieu physique.....	35
<i>.I. L'occupation des sols.....</i>	<i>35</i>
<i>.II. L'eau.....</i>	<i>36</i>
.II.a. Le Schéma Directeur d'Aménagement du Bassin Adour Garonne	36
.II.b. La protection des captages d'eau potable	36
<i>.III. Le patrimoine naturel</i>	<i>38</i>
.III.a. Le patrimoine écologique : La ZNIEFF de type I n°615 « L'Arnoult ».....	38
.III.b. Le patrimoine végétal	38
<i>.IV. Approche paysagère du territoire communal</i>	<i>40</i>
.IV.a. Le contexte paysager	40
.IV.b. Les éléments de géographie qui concourent à la typologie du paysage....	41
.IV.c. Des paysages ruraux riches et variés conditionnés par la topographie	43
.IV.d. Paysage urbain	47
.IV.e. Les éléments marquants du paysage communal	53
<i>.V. Les risques liés à l'environnement.....</i>	<i>60</i>
.V.a. Le risque inondation	60
.V.b. Le risque de remontée des nappes phréatiques.....	62
.V.c. Le risque lié au sous-sol.....	62
.V.d. Le risque mouvement de terrains.....	64
.V.e. Le risque cavité	64
<i>.VI. Les servitudes d'utilité publique.....</i>	<i>65</i>
Exposé et justification du PLU.....	67
<i>.I. Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable</i>	<i>67</i>
.I.a. Le contexte réglementaire.....	67
.I.b. Exposé et justifications du PADD.....	68
<i>.II. Justifications des orientations d'aménagement</i>	<i>74</i>
.II.a. Justification des orientations d'aménagement des zones AU	74
.II.b. Justification des orientations d'aménagement en zone urbaine.....	75
<i>.III. Exposé et justification du zonage et du règlement</i>	<i>75</i>
.III.a. Principes généraux.....	76
.III.b. Justification du zonage	77
.III.c. Exposé et justification du règlement	87
.III.d. Exposé et justification des emplacements réservés.....	95
.III.e. Exposé et justification des Espaces Boisés Classés et des éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.....	96
.III.f. Exposé et justification des bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.....	102

.III.g.	Exposé et justification des trames liées aux risques.....	102
.IV.	<i>L'instauration de mesures destinées à accompagner l'application du PLU</i>	102
.IV.a.	Le Droit de Préemption Urbain.....	103
.IV.b.	Le Permis de Démolir et la déclaration préalable à l'édification de clôtures	103
.IV.c.	La protection des sites archéologiques.....	103
	Incidences des orientations du PLU sur l'environnement et prise en compte du souci de sa préservation et de sa mise en valeur.....	105
.I.	<i>Rappel méthodologique</i>	<i>105</i>
.I.a.	L122-4 du Code de l'Environnement	105
.I.b.	Article L122-7 du Code de l'Environnement	106
.II.	<i>Les milieux naturels et physiques</i>	<i>106</i>
.II.a.	Impacts sur la topographie, la pédologie et la géologie	106
.II.b.	Impacts sur l'hydrologie.....	106
.II.c.	Impacts sur les espaces naturels, les espaces boisés, la faune et la flore	107
.III.	<i>La Qualité environnementale.....</i>	<i>107</i>
.III.a.	Impacts sur la qualité de l'air	107
.III.b.	Collecte et tri des déchets	108
.III.c.	Assainissement.....	108
.III.d.	Prise en compte des risques et nuisances.....	108
.IV.	<i>Le milieu humain</i>	<i>109</i>
.IV.a.	Impacts sur l'économie et l'emploi	109
.IV.b.	Impacts sur l'habitat	109
.IV.c.	Impacts sur les équipements	109
.V.	<i>Le cadre de vie.....</i>	<i>110</i>
.V.a.	Impacts sur les circulations et déplacements	110
.V.b.	Impacts sur la sécurité	110
.V.c.	Impacts sur la qualité des paysages	110
.VI.	<i>Conclusion</i>	<i>111</i>
	Tableau de superficie des zones du PLU.....	112

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Carte de localisation de la commune dans le Pays de Saintonge Romane et dans la communauté de Communes du Pays Santon.....	6
Courbe d'évolution de la population de 1821 à 2005	9
Evolution des différents soldes de population de 1962 à 1999.....	9
La part des différentes tranches d'âge dans la population	11
Effectif de population par classe d'âge.....	11
Evolution des classes d'âge entre 1990 et 2005.....	11
La taille des ménages.....	12
Répartition des logements par catégorie	14
Les logements neufs commencés de 1990 à 2005.....	15
Carte des lotissements en cours d'aménagement	15
Statut d'occupation des résidences principales.....	17
Evolution de la population active de 1982 à 2005	18
Evolution du nombre de chômeurs de 1982 à 1999.....	18
Evolution des actifs stables de 1982 à 1999	19
Répartition de la population par Catégorie Socio-Professionnelle.....	20
Carte des activités économiques et des installations classées	21
Carte de l'artisanat par secteurs d'activités à l'échelle du Pays de Saintonge romane.....	22
Carte de répartition des commerces de proximité (hors Saintes) à l'échelle du Pays de Saintonge romane.....	22
Nombre et taille des exploitations	23
Carte des activités agricoles	24
Carte des équipements et des propriétés communales	26
Carte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif	27
Carte du projet de zonage et de réseau d'assainissement collectif	28
Carte de desserte du car scolaire – Circuits du matin, circuits du soir	33
Carte du circuit communautaire des Chênes	34
Carte des déplacements et des points noirs de circulation.....	34
Carte de l'occupation des sols.....	36
Carte des périmètres de protection du captage de Château d'Eau et La Roche Commune de La Clisse.....	36
Réglementation applicable au périmètre de protection éloigné du puits de La Roche et du Château d'Eau	37
Carte des périmètres de protection du captage de Lucérat – Commune de Saintes.....	37
Extrait de la carte de la ZNIEFF n°615	38
Carte du patrimoine naturel, végétal et bâti	38
Carte des paysages du Poitou Charentes	40
Carte du relief et de l'hydrologie.....	42
Carte des composantes paysagères	46
Carte de l'implantation du bâti.....	48
Carte du patrimoine naturel, végétal et bâti	55
Carte du patrimoine archéologique	56
Carte des éléments marquant du paysage	59
Extrait de l'atlas des zones inondables des cours d'eau secondaires en Charente Maritime	61

Carte des zones inondables, zones humides et zones de passages d'eau	
62	
Carte des espaces concernés par le risque « remontée de nappes phréatiques »	62
Carte des mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux	63
Carte des cavités et sites d'anciennes carrières.....	64
Carte de localisation de l'ncienne cavité souterraine	64
Carte des éléments protégés au titre de l'article L123-1 7°	102

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – MILIEU HUMAIN

.I. Données de cadrage

.I.a. Situation générale

Pessines est située dans la partie Centre-Ouest de la Charente Maritime en Saintonge agricole et vinicole, à 5km à l'ouest de Saintes.

Elle est limitrophe de 8 communes :

- Au Nord : Nieul les Saintes et Saint Georges de Coteaux
- A l'Est : Saintes
- Au Sud : Chermignac et Rétaud
- A l'Ouest : Varzay et La Clisse

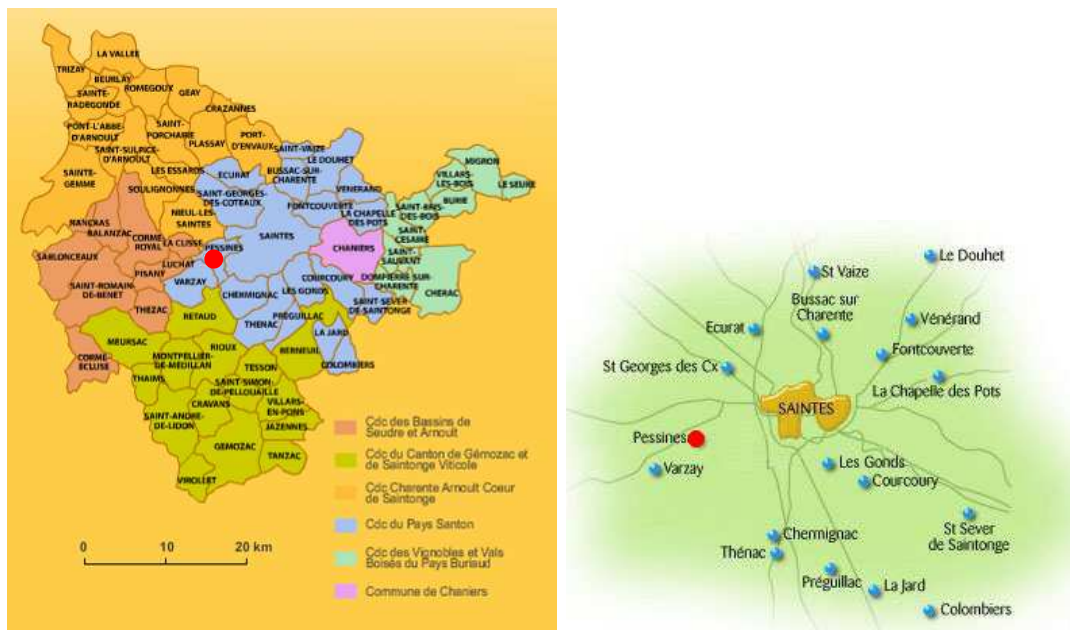
Son territoire couvre une superficie de 905ha.

La commune fait partie de l'arrondissement de Saintes qui regroupe 9 cantons : Burie, Cozes, Gémozac, Pons, Saint Porchaire, Saintes Nord, Saintes Ouest, Saintes Est et Saujon.

Pessines est située dans le canton de Saintes ouest qui comporte 9 communes : Chermignac, Ecurat, Nieul les Saintes, Pessines, Préguyllac, Saintes ouest, Saint Georges des Coteaux, Thénac et Varzay.

La commune fait également partie de la Communauté de Communes du Pays Santon et du Syndicat de Pays de la Saintonge Romane en charge du Schéma de COhérence Territoriale.

Carte de localisation de la commune dans le Pays de Saintonge Romane et dans la communauté de Communes du Pays Santon



Source : extrait des sites internet : Pays de Saintonge romane et CC du Pays Santon

.I.b. Un bref rappel historique

L'origine de Pessines est très ancienne, les archives de la commune remontent à 1742, mais les vues aériennes permettent de déduire que des sites de l'époque gallo-romaine existent, et plusieurs propriétés auraient été construites sur certains de ces sites.

L'église de Pessines dédiée à Saint Gilles date du 11^{ème} siècle. Elle a été détruite au 13^{ème} siècle et reconstruite au 19^{ème}. Une restauration a eu lieu au 20^{ème} siècle.

En 1303, une bulle du pape Boniface VIII confirme les privilèges de Saint Vivien. La cloche de l'église a pour parrain le seigneur Montravail, Jean Pitard, procureur du roi au présidial de Saintes.

Un chêne millénaire existe dans la cour de la ferme de Montravail. Dans son mémoire « les annales de l'agriculture de La Rochelle », édité en 1843, d'Orbigny lui attribue une circonférence de 14.10m au ras du sol et un âge de 1900 ans, qui remonterait par conséquent au temps de l'indépendance gauloise.

Toutefois dans la revue de « la société des archives historiques de la Saintonge et de l'Aunis », tome XXVII de 1927, une étude plus poussée attribue au chêne de Montravail un âge de 950 ans, c'est-à-dire la moitié de l'estimation d'Orbigny. Ce chêne existe encore de nos jours et accuse donc un âge de 1000 ans ou plus, soit l'un des plus vieux de France. L'intérieur du tronc était creux de forme circulaire et permettait l'accès de 12 personnes.

Une croix de mission située au croisement de deux chemins servait de délimitation aux diverses juridictions féodales, suite à la révolution de 1793, les administrateurs de la commune avaient abattu cette croix avec deux bœufs tirant sur un câble devant la garde nationale assemblée. Cette croix a été réparée sur le vœu du Conseil Municipal de la commune, la bénédiction a eu lieu le 1^{er} Septembre, jour de la fête de la Saint Gilles. (extrait du bulletin religieux 1878-1879).

Une légende « les chats de Pessines » est directement liée au chêne de Montravail, elle est rapportée dans l'ouvrage « légendes et contes d'Aunis et Saintonge » de Robert Colle. Selon la légende, le chêne millénaire était le lieu de rendez vous des chats de Pessines qui s'y réunissaient les nuits de sabbat et s'y faisaient les griffes, d'où la rugosité de l'écorce. Dans le creux du tronc, ils se partageaient les bons morceaux qu'ils avaient volés à leurs patrons.

.II. Des indicateurs démographiques qui témoignent d'une forte croissance

.II.a. Une population dont la croissance s'accélère depuis 1999

Sur la période 1821-1962, la population de la commune connaît une chute continue. Elle est due à un exode rural permanent qui entraîne les habitants des campagnes vers les villes offrant des emplois et des possibilités de logement.

Les habitants quittent Pessines pour se rendre principalement vers Saintes et Cognac. Se ressentent également les phénomènes démographiques découlant de la première guerre mondiale pour les recensements suivants celui de 1911.

Le seuil démographique (depuis 1821) est atteint avec 186 habitants en 1962.

A partir de cette date, la population reprend une croissance ininterrompue.

C'est au début des années 60' que la commune entre dans une phase de croissance démographique continue et soutenue. Cette croissance perdure depuis avec des rythmes variables.

La croissance démographique atteint son rythme maximal entre 1975 et 1990 où elle est proche de 20 habitants par an. Après avoir connu un ralentissement entre 1990 et 1999, (environ 9hab/an), elle reprend un rythme proche de celui des années 1970-1980 (18.3hab/an), ce qui correspond à une progression de 17%.

De 1962 à ce jour, la croissance est due à la combinaison d'un solde naturel et migratoire, tous les deux positifs. La population se renouvelle à la fois grâce aux naissances plus nombreuses que les décès et aux nouveaux arrivants s'installant, plus nombreux que les personnes quittant la commune.

Le renouvellement de la population dépend cependant plus des personnes qui s'installent que du solde naturel positif. L'excédent de naissances sur les décès, résulte des installations de jeunes ménages qui se produisent dans les années précédant.

Au fur et à mesure où les possibilités d'installation sur la ville centre se restreignent et que se généralise la motorisation des ménages, les actifs s'installent sur les communes limitrophes, dont Pessines. Etant donné sa proximité de Saintes, Pessines est touchée précocement par la périurbanisation.

Le ralentissement de la croissance dans les années 1990 est dû à une combinaison de facteurs économiques moins favorables et à un manque de disponibilité foncière sur la commune.

Les possibilités d'installation sur la commune sont devenues plus sélectives, d'autre part la commune ressent le contrecoup des installations massives observées dans les décennies précédentes. Une partie des jeunes atteignant l'âge adulte quitte la cellule familiale et la commune.

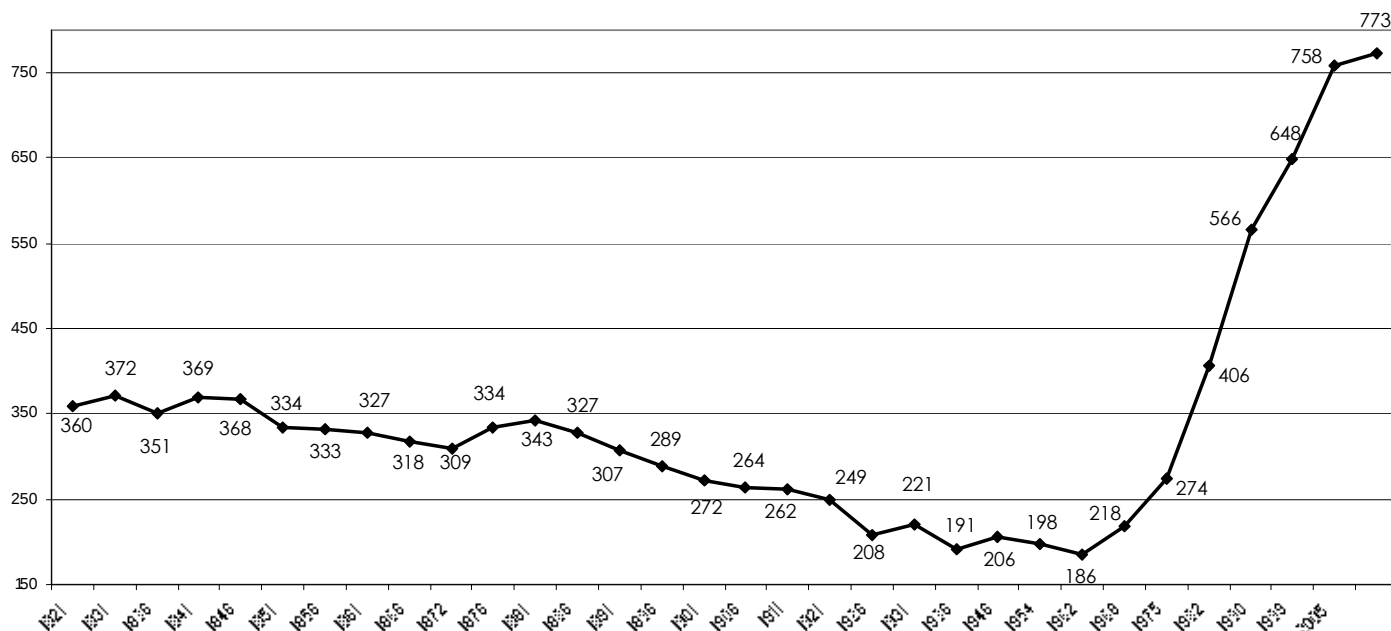
Le dernier recensement INSEE de 2005 évalue la population communale à 758 habitants, soit une croissance annuelle depuis 1999 de 17%, correspondant à une croissance de 18.3hab/an. Les estimations communales portent la population à 773 habitants en 2007. Depuis 1990, la population a presque doublé et sa croissance a été de 19.3% entre 1999 et 2007.

La reprise d'une croissance forte depuis 1999 peut s'expliquer en partie par la révision du POS en 1997 qui a défini des zones d'urbanisation nouvelles et a conduit certains propriétaires à mettre sur le marché des terrains à bâtir. De plus l'abandon du projet de tracé de route (CEA) qui menaçait de couper la commune a réamorcé l'attrait des ménages pour Pessines. La pression est redevenue forte depuis qu'un autre tracé a été choisi.

La commune reflète bien la tendance du Pays de Saintonge romane, c'est-à-dire une population qui croît surtout par apport migratoire.

Par rapport au canton de Saintes Ouest, pour la période 1968-1999, la commune a triplé sa population, alors que le canton ne l'a que doublé (x1,8). En 1999, Pessines représente 9% de la population cantonale et 13.5% de la croissance de cette dernière.

Courbe d'évolution de la population de 1821 à 2005

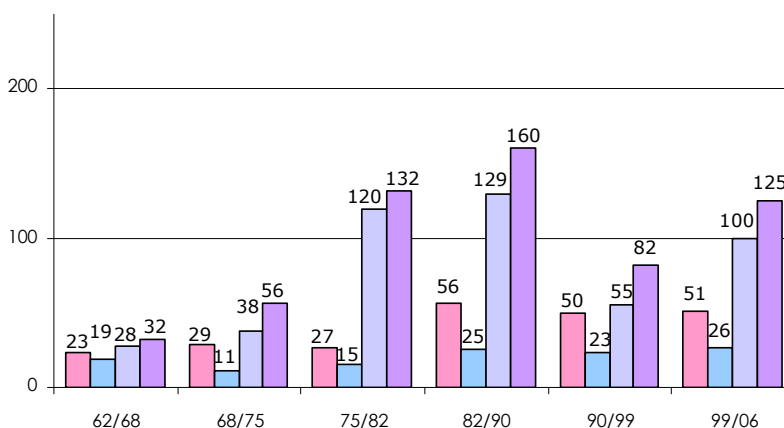


Source : INSEE et estimation communale

Evolution des différents soldes de population de 1962 à 1999

	62/68	68/75	75/82	82/90	90/99	99/06
Naissances	23	29	27	56	50	51
Décès	19	11	15	25	23	26
Solde naturel	4	18	12	31	27	25
Solde migratoire	28	38	120	129	55	100
Variation de population	32	56	132	160	82	125

■ Naissances ■ Décès ■ Solde migratoire ■ Variation de population



Source : INSEE RGP : 75, 82, 90, 99 et estimation communale

.II.b. Une population dont la jeunesse est entretenue par l'installation permanente de nouveaux ménages

Les plus nombreux sont les 40-59 ans qui représentent en 1999 30% de la population alors qu'ils en représentaient 17.5% en 1982.

Les 0-19 ans ont connu une forte progression liée à l'implantation de ménages avec enfants sur le territoire communal. L'arrivée constante de population entretient le renouvellement de la classe des 0-19 ans qui augmente à la fois par la venue de ménages avec enfant et par la naissance de nouveaux enfants issus des ménages jeunes qui s'implantent, comme en témoigne l'état civil. Les 0-19 ans représentent 28.2% de la population en 1999. Leur part semble en léger recul depuis 1990. Ce recul se confirme au recensement de 2005. Le nombre de 0-19 ans continue de progresser mais leur part diminue devant la progression encore plus forte de la classe d'âge des 40-59 ans.

En 1999, Pessines conserve une part de 0-19 ans supérieure à celle du Pays de Saintonge romane (23%), de la Charente Maritime (21.9%) et de la région Poitou Charente (22.5%)

Le nombre de jeunes actifs (20-39 ans) a tendance à reculer depuis 1990, ce qui témoigne du ralentissement des installations observé sur la période 1990-99 et de la difficulté pour cette catégorie à s'installer sur la commune. Face à l'augmentation de la pression résidentielle sur la commune, les ménages les plus jeunes en début de parcours résidentiels ont de moins en moins de possibilités de s'implanter. De plus une partie des jeunes de cette tranche d'âge, issus des familles qui s'étaient massivement implantées dans les décennies précédentes, doivent quitter la commune au moment de trouver un emploi.

La classe d'âge la plus représentée et qui connaît la plus forte progression est celle des 40-59 ans. Depuis 1982, leur nombre est en progression. En 1999, leur part atteint les 30% de la population. En 2005, leur poids s'est encore affirmé puisqu'ils représentent plus de 35% de la population. Leur accroissement fort s'explique à la fois par le vieillissement naturel de la population qui s'était installée en grand nombre dans les décennies précédentes et par l'arrivée sur le territoire de ménages de cet âge. Les installations devenant de plus en plus sélectives, ce sont ces ménages qui arrivent le plus facilement à s'implanter.

Pour les habitants âgés de 60 ans et plus, la progression est moindre. La part des ménages de 60-75 ans progresse légèrement, celle des 75 ans et plus diminue. Depuis 1999, le recul de la part des 60 ans et plus se confirme.

La part des ménages de 60 ans et plus est inférieure à celle observée à l'échelle du Pays de Saintonge romane (26%), de la Charente Maritime (27.6%), du Poitou Charente (25.9%).

L'indice de jeunesse¹ de la commune est de 1.83.

La population en 1999 est donc jeune en comparaison de l'ensemble du Pays de Saintonge romane (0.89), du département (0.79), de la région (0.87).

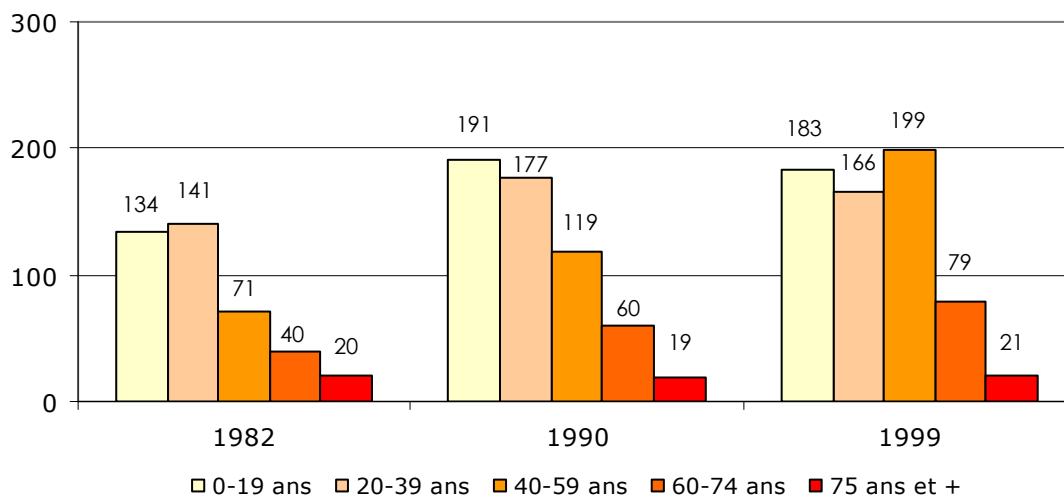
La forte progression des classes d'âge de 40-59 ans laisse présager un vieillissement de la population lointain qui peut être enrayé si des possibilités d'installation sont données aux ménages jeunes, les seuls à même de renouveler la population de façon durable

¹ Rapport entre le nombre des moins de 20 ans et le nombre des 60 ans et plus. Au delà de 1, la population peut être considérée comme jeune.

La part des différentes tranches d'âge dans la population

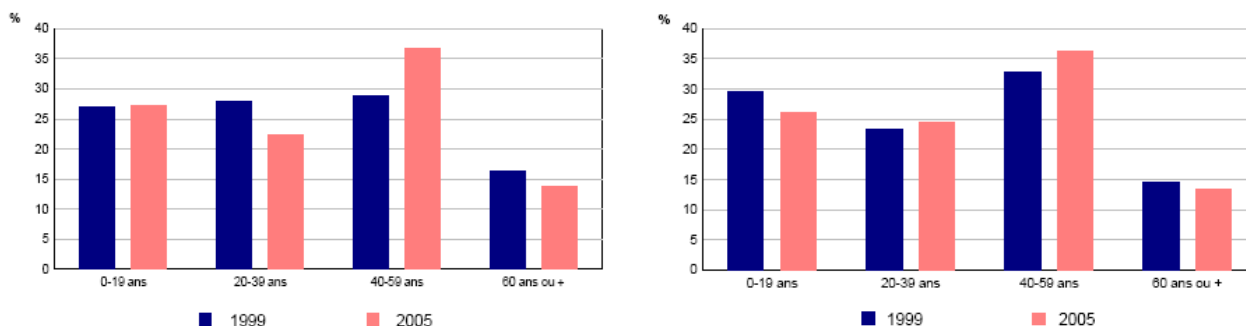
	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	Total
1982	33,0%	34,7%	17,5%	9,9%	4,9%	100,0%
1990	33,7%	31,3%	21,0%	10,6%	3,4%	100,0%
1999	28,2%	25,6%	30,7%	12,2%	3,2%	100,0%

Effectif de population par classe d'âge



Source : INSEE RGP : 82, 90, 99

Evolution des classes d'âge entre 1990 et 2005



Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2005 – RP99 – Exploitations principales

.II.c. Une prédominance des ménages de 2 personnes

Globalement le nombre de ménages augmente plus rapidement que le nombre d'habitants, ce qui se traduit par la réduction de la taille moyenne des ménages.

Le recensement de 2005 comptabilise 293 ménages et l'estimation communale de 2007 en compte 273.

Dès 1982, les ménages les plus nombreux sont ceux de 2 personnes, mais leur part ne cesse de progresser. Ils atteignent (31.1%) des ménages en 1999. Il s'agit de petits ménages jeunes sans enfants, mais surtout de ménages plus ou moins âgés dont les enfants ont quitté le domicile familial. Leur croissance traduit les installations massives de jeunes ménages pendant les années 70 et 80. A noter la présence d'une vingtaine de familles monoparentales (femme seule avec un enfant).

Les ménages d'une seule personne ont également augmenté. Il s'agit le plus souvent de personnes âgées seules

Par rapport à 1982, les ménages de 3 personnes et 4 personnes sont restés stables en part et ont augmenté en nombre. Ces chiffres s'expliquent par le profil des ménages implantés sur la commune qui en fonction de leur âge (20-39 ans et 40-59 ans) ont pour la plupart des enfants. Les foyers de 3 personnes sont majoritairement des ménages jeunes avec un enfant né récemment, et des ménages plus grands dont un seul enfant n'a pas encore décohabité. Les ménages de 4 personnes sont le plus souvent des ménages un peu plus âgés et constitués avec 2 enfants.

Les autres catégories de ménages (5 ou 6 personnes) sont en recul, conformément à la tendance nationale.

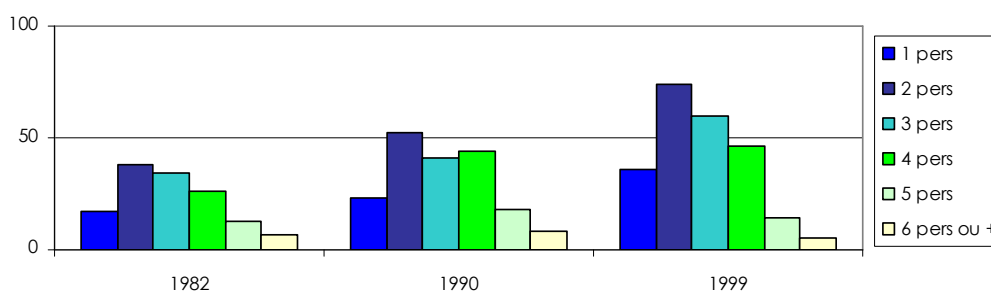
Le nombre de ménages sans enfant est proche de celui des ménages avec enfants. Le profil des ménages qui se sont récemment installés sur la commune sont principalement des couples de quadragénaires avec enfants.

L'installation de ménages de 40 ans et plus (dont certains n'ont plus d'enfants à charge), ainsi que les décohabitations des jeunes adultes, permet d'envisager une diminution du nombre de ménages sans jeunes enfants, ce qui pourrait se révéler inquiétant pour la vitalité à venir de la commune : fréquentation des équipements, maintien de la population...

La taille moyenne des ménages est de 2.75 personnes par logement en 1999. D'après l'enquête annuelle de recensement de 2005 de l'INSEE, elle serait passée à 2.6 et à 2.47 en 2007. La tendance au desserrement des ménages se poursuit.

La taille des ménages

	Total		1 pers		2 pers		3 pers		4 pers		5 pers		6 pers ou +	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
1982	135	100%	17	12,6%	38	28,1%	34	25,2%	26	19,3%	13	10%	7	5%
1990	186	100%	23	12,4%	52	28,0%	41	22,0%	44	23,7%	18	10%	8	4%
1999	235	100%	36	15,3%	74	31,5%	60	25,5%	46	19,6%	14	6%	5	2%



Source : INSEE RGP : 82, 90, 99

Synthèse :

La commune a connu des irrégularités dans sa croissance démographique. Après une croissance importante dans les années 70 et 80, la progression de la population ralentit entre 90 et 99 et reprend un rythme élevé depuis.

Le poids des personnes âgées de 40 ans et plus et des ménages sans enfant augmente. Peu de jeunes ménages avec enfants arrivent à s'implanter et les jeunes adultes issus de la commune sont le plus souvent obligés de la quitter.

Enjeux :

Le maintien et la gestion de l'attractivité de la commune

La préservation des équilibres démographiques à long terme pour éviter une baisse de la population

La diversité des ménages à accueillir sur la commune et la possibilités de garder sur place une partie des jeunes adultes originaires de Pessines

.III. Une commune résidentielle dans l'aire urbaine de Saintes

.III.a. Une progression du parc résidentiel principal

Depuis 1975, le parc de logement global a progressé de 215 unités. D'après les statistiques, il apparaît que la part des résidences principales a fortement augmenté.

Le reste du parc se répartit entre les résidences secondaires (6.3%), dont le nombre est quasiment stable depuis 1982 et les logements vacants (1.9%) dont la part a fortement reculé. La part des résidences secondaires et des logements vacants reste limitée.

Malgré la position de la commune proche par rapport au littoral, le nombre de résidences secondaires reste modéré.

Le nombre de logements vacants est résiduel. Devant la pression foncière qui s'est faite sentir en raison d'une pénurie de terrains à bâtir dans les années 90, la plus grande partie des logements vacants a été reprise, réhabilitée et réoccupée en résidence principale.

Entre 1990 et 2005, le parc de résidences principales augmente de 58 logements, ce qui traduit l'augmentation du nombre de ménages.

Cette pression résidentielle sur la commune s'exerce pour des raisons de localisation de celle-ci par rapport à la ville centre. En effet Pessines ne se trouve qu'à quelques minutes de Saintes et du côté ouest de l'agglomération, qui plus est en contact direct avec la zone des coteaux (cinéma, commerces...)

Répartition des logements par catégorie

	1975		1982		1990		1999		2005	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total logements	104	100%	158	100%	214	100%	270	100%	319	100%
Résidences principales	80	76,9%	135	85,4%	186	86,9%	235	87,0%	293	91,8%
Résidences secondaire	13	12,5%	17	10,8%	15	7,0%	17	6,3%	20	6,3%
Logements vacants	11	10,6%	6	3,8%	13	6,1%	18	6,7%	6	1,9%

Source : INSEE RGP : 75, 82, 90, 99 et enquête annuelle 2005

Le potentiel en logements vacants à exploiter est quasiment nul. La reprise éventuelle de quelques-uns de ces logements aura un rôle négligeable dans l'implantation des futurs ménages.

Le potentiel de résidences secondaires semble difficilement mobilisable étant donné que certaines d'entre elles sont destinées à accueillir des populations qui ont quitté la commune le temps de leur vie active et qui réoccuperont ces logements à l'heure de la retraite. Ce phénomène reste limité.

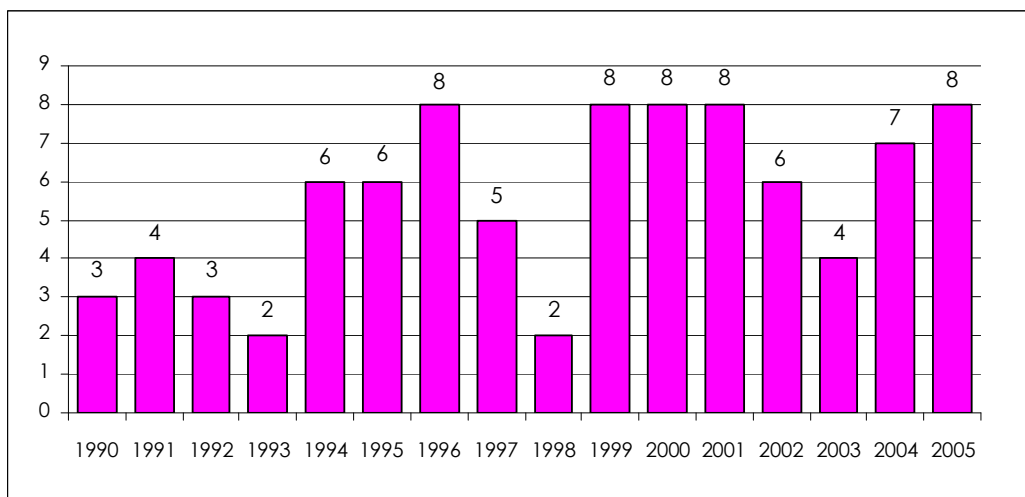
.III.b. Un rythme de construction rapide

De 1990 à 2005, près de 90 logements neufs (88) ont été commencés sur la commune, ce qui porte le rythme annuel de construction à un près de 6 logements neufs par an (5.9). Cette moyenne cache des disparités dans la dynamique de construction, avec des années où peu de logements sont commencés (de 1990 à 1993) et des années où 8 logements ont été entrepris. Ces variations du rythme des constructions sont fonction des possibilités d'implantation de nouveaux ménages sur la commune.

A ce jour, les constructions ne se sont réalisées que de façon diffuse, au coup par coup, et hors cadre de lotissement, ce qui donne le sentiment d'une urbanisation mal maîtrisée et le plus souvent linéaire.

Deux lotissements sont en cours de réalisation (lotissement du Clos Garance et lotissement de La Guindonnerie) et devraient porter sur le marché une offre de 17 lots à bâtir, offrant une surface moyenne d'environ 1000m². Fin 2010, il reste 7 lots disponibles sur ces deux lotissements.

Les logements neufs commencés de 1990 à 2005



Source : Direction Régionale de l'Équipement

Carte des lotissements en cours d'aménagement



.III.c. Un marché immobilier tendu

Globalement une tendance à l'augmentation des prix s'observe et particulièrement depuis 3 ans.

→ *Le marché des transactions dynamique mais sélectif*

Régulièrement des biens se trouvent portés à la vente sur la commune. Les maisons anciennes de caractère à vendre sont rares. Les maisons à vendre trouvent très rapidement preneur, malgré des prix élevés. Les reventes sont souvent liées à des mutations professionnelles.

→ *Un marché locatif fourni mais insuffisant*

Bien que le marché du locatif ne soit pas très fourni, des rotations assez fréquentes ont lieu. Ce marché est soumis à une très forte demande de jeunes adultes. La demande est largement supérieure à l'offre.

L'insuffisance du marché locatif s'explique par un déficit d'investisseur à une période donnée.

Actuellement quelques-uns font construire des logements, principalement des pavillons de 3 chambres avec jardin. Le conditionnement de la constructibilité à une surface minimale de terrain de 1000 m² en raison de l'absence d'assainissement collectif est une entrave au développement de ce type d'habitat.

→ *Un marché de la construction neuve insuffisamment alimenté*

La taille moyenne des terrains à bâtir est proche de 1000 m². Une superficie minimale était imposée dans le POS pour des raisons d'assainissement.

Les terrains à bâtir disponibles sont très rares. Les ménages qui recherchent des terrains sur Pessines sont bien souvent des locataires de Saintes qui souhaitent s'installer à la campagne, tout en restant très proche (en temps) de la ville centre.

Il est à noter que devant la hausse des prix, les jeunes ménages ont du mal à s'implanter sur la commune. Des terrains plus petits, donc moins chers permettraient d'encourager l'installation des primo-accédants.

.III.d. Un parc dominé par les propriétaires occupants

Le statut d'occupation le plus représenté est la propriété. **Les locataires occupent seulement 11% du parc** des résidences principales. Le statut de locataires est rare et tend à diminuer, malgré la légère augmentation du parc locatif. Le parc occupé par les propriétaires augmente plus rapidement.

Le parc locatif permet plus que le parc occupé par leur propriétaire, les mouvements de population et donc **son renouvellement**. Le renouvellement des ménages propriétaires occupants se réalise sur des cycles plus longs et induit des déséquilibres dans la population entre le moment où le ménage connaît le départ des enfants et le moment où il quitte le logement.

Le statut de locataire s'est peu développé entre 1990 et 2005. Aucun logement social n'est présent sur le territoire communal. Le léger développement du parc locatif correspond à une demande, mais ne suffit pas à la satisfaire.

Statut d'occupation des résidences principales

	1990		1999		2005	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total logements	186	100%	235	100%	293	100%
Propriétaires	154	82,8%	203	86,4%	253	86,3%
Locataires	22	11,8%	27	11,5%	34	11,6%
Locataires HLM	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Autres	10	5,4%	5	2,1%	6	2,0%

Source : INSEE : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2005

L'absence de logement social ne favorise pas la mixité sociale. Les ménages modestes sont donc écartés de la commune. Aucun projet de logement social n'est programmé sur la commune.

Les rotations au sein du parc des logements apparaissent faibles : 75.1% des ménages sont installés dans le même logement depuis plus de 5 ans.

Le parc locatif privé ne suffit pas à combler le manque en logement locatif social.

Synthèse :

Le développement du parc de logement est en lien avec le développement démographique. Après une période de progression du parc des résidences principales, il semble qu'il y ait un certain ralentissement au début des années 90 et une recrudescence des constructions neuves à partir du milieu de cette décennie.

Les demandes qui se sont un temps épanchées sur du logement ancien à réhabiliter ne peuvent plus en reconquérir de façon suffisante et la construction neuve s'est développée. Aujourd'hui il manque également du foncier disponible

Un manque dans le marché locatif se fait fortement sentir et empêche la venue d'une population plus jeune, plus modeste

Enjeu :

Garantir la mixité de la population par le levier du logement en diversifiant l'offre : terrains à bâtir, reconquête des logements vacants, changement d'usage de certains bâtiments, création de logements en petits collectifs, locatif privé ou social, petits terrains accessibles aux primo accédants...

.IV. Une commune résidentielle pour les actifs de Saintes

.IV.a. Une commune où le taux de chômage est faible et en diminution

Le taux de chômage et le nombre de chômeurs a globalement augmenté entre 1982 et 1990, où il atteint 6.7%. Le recensement de 2005 indique cependant un fort recul du chômage (6.7%) par rapport à 1990 (10.9%).

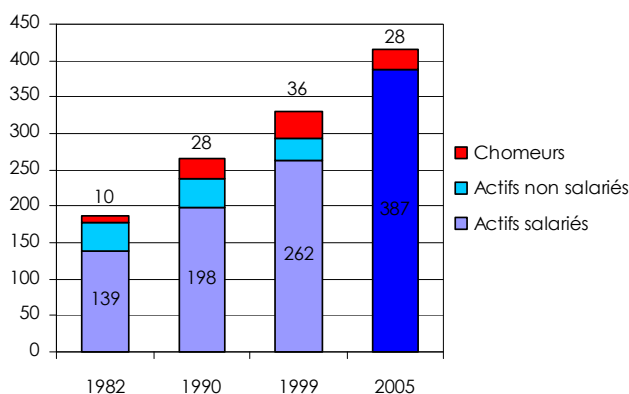
Le recul du chômage peut s'expliquer par le fait que les personnes qui s'installent sur la commune ont déjà un emploi avant de s'y implanter et que celles qui n'ont pas d'emploi ont du mal à s'y maintenir, préférant généralement habiter à la ville centre.

Les résidents de la commune sont majoritairement des actifs travaillant à Saintes. Les actifs de la commune sont très dépendants de la situation économique des entreprises de Saintes.

Bien que le chômage recule, le nombre de demandeurs du RMI est en constante progression.

Evolution de la population active de 1982 à 2005

	1982		1990		1999		2005	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total actifs	188	100%	266	100%	329	100%	415	100%
Actifs occupés	178	94,7%	238	89,5%	293	89,1%	387	93,3%
Actifs salariés	139	78,1%	198	83,2%	262	89,4%	?	?
Actifs non salariés	39	21,9%	40	16,8%	31	10,6%	?	?
Chomeurs	10	5,3%	28	10,5%	36	10,9%	28	6,7%



Source : INSEE RGP 1999 et enquête annuelle de 2005

Alors que le chômage touchait également les hommes et les femmes jusqu'en 1990, à partir de 1999, il semble concerner plutôt les hommes.

Evolution du nombre de chômeurs de 1982 à 1999

	1982		1990		1999	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total actifs	188	100%	266	100%	329	100%
Chomeurs	10	5,3%	28	10,5%	36	10,9%
Chomeurs hommes	5	2,7%	12	4,5%	22	6,7%
Chomeurs femmes	5	2,7%	16	6,0%	14	4,3%

Source : INSEE RGP 1999

Alors qu'en 1982 près de 30% des actifs ayant un emploi travaillaient sur la commune, au fil des recensements, cette part diminue. En 1999, elle est de 16%.

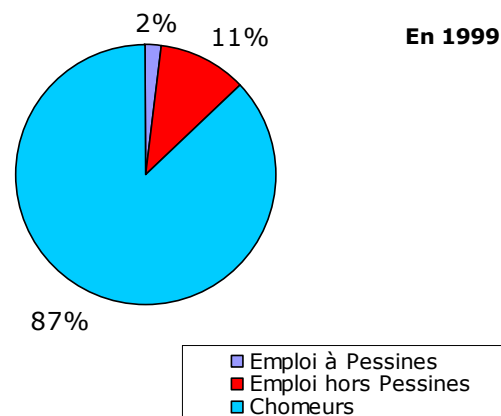
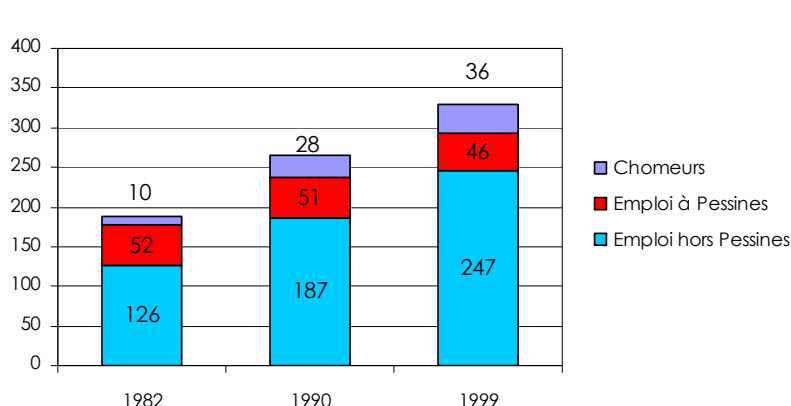
La part d'actifs stables de Pessines est inférieure à celle du pays de Saintonge romane (43%). Elle prouve que la commune devient de plus en plus résidentielle et que les activités présentes ne génèrent pas beaucoup d'emplois.

Le recul du nombre et de la part des actifs stables s'explique par la proximité du pôle d'emploi que représentent Saintes principalement et Cognac et par la typologie des ménages qui se sont installés à Pessines : actifs travaillant à la ville centre. Les actifs sortants bien que dispersés dans diverses entreprises ont cependant quelques pôles d'emplois préférentiels : Saujon (grandes surfaces, vente automobiles), Royan (multiservices, jardineries...), Cognac (vin, surface de vente), Saintes (administration, banque, base militaire 792)...

Les arboriculteurs sont de gros employeurs sur la commune. Des pointes d'embauches de jeunes saisonniers sont observées au moment de la cueillette des fruits. Une des exploitations emploie 40 salariés permanents et jusqu'à 80 personnes. Les artisans sont également une source d'emplois qui compte à l'échelle communale.

Evolution des actifs stables de 1982 à 1999

	1982		1990		1999	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total actifs occupés	178	100%	238	100%	293	100%
Emploi à Pessines	52	29%	51	21%	46	16%
Emploi hors Pessines	126	71%	187	79%	247	84%



Source INSEE RGP 1990, 1999

.IV.b. Une population d'employés et d'ouvriers

La catégorie d'actifs occupés la plus représentée est celle des employés. Cela s'explique par le développement de la fonction tertiaire de Saintes et de Cognac (qui reste davantage industrielle que Saintes). Les actifs de cette catégorie occupent des emplois dans les administrations, l'éducation et la santé, les entreprises de services aux entreprises, le commerce. Les professions intermédiaires suivent la même évolution tant dans leur évolution que dans les domaines d'emplois.

La catégorie la plus présente après celle des employés est celle des ouvriers, dont la part ne cesse de reculer au sein de la population active de la commune. Ce recul s'explique par le recul de l'emploi industriel d'une façon générale. La chute des emplois industriels semble ralentie à ce jour. Depuis, l'activité tertiaire s'est développée dans l'agglomération. Une partie des emplois perdus dans le secondaire a été compensée par le tertiaire. Les ouvriers travaillent principalement dans les secteurs du commerce et de réparation, des transports, et de

l'agriculture. Les ouvriers agricoles sont principalement employés dans les entreprises d'arboriculture dont deux sont basées sur la commune.

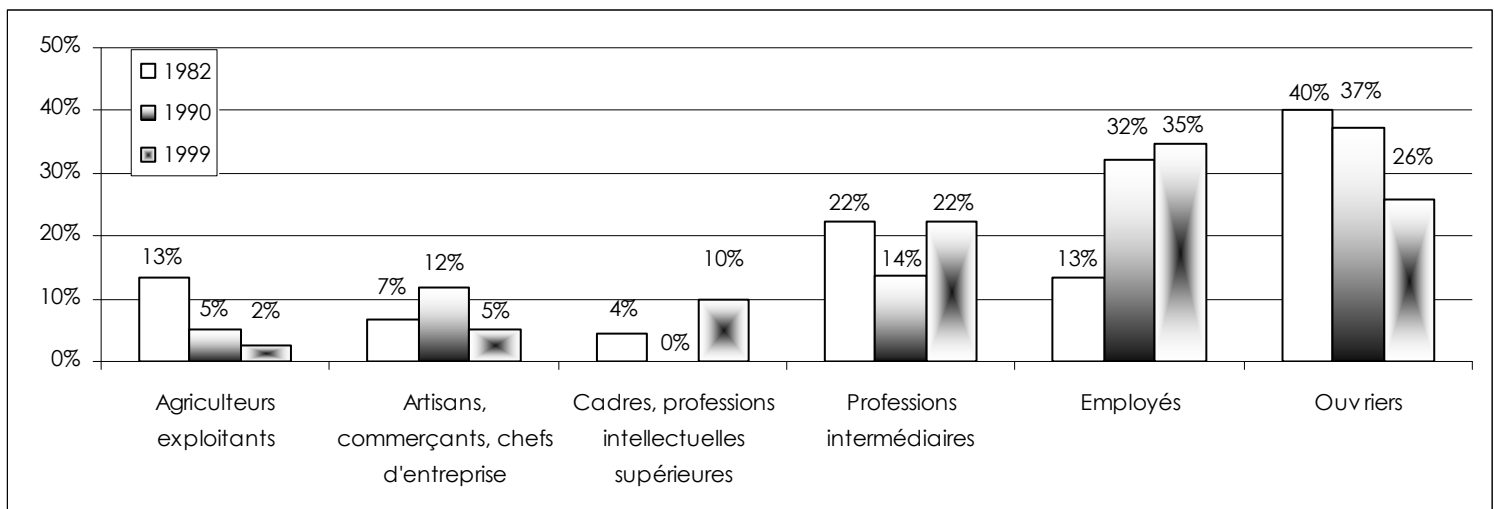
Les cadres et professions intellectuelles supérieures ont vu leur nombre et leur part légèrement augmenter. Ils sont peu représentés. Le bassin d'emploi de Saintes ne parvient pas à générer beaucoup de postes pour ces catégories socio professionnelles. Cependant ces catégories professionnelles choisissent souvent de s'implanter à proximité de leur lieu d'emploi dans un cadre rural de qualité ou en milieu très urbain.

Les artisans, commerçants, professions libérales voient leur part et leur nombre diminuer. Ces actifs travaillent principalement dans le commerce de gros et le bâtiment.

Les agriculteurs sont également en baisse par rapport à 1982. Le recul de cette catégorie n'est pas propre à la commune.

La baisse des actifs agricoles et des commerçants chefs d'entreprises est une des causes de la diminution du nombre d'actifs stables sur la commune.

Répartition de la population par Catégorie Socio-Professionnelle



Source INSEE RGP 1990, 1999

A l'instar des emplois générés par la commune de Saintes, beaucoup d'habitants de la commune travaillent dans le secteur tertiaire.

Ce redéploiement des CSP renforçant la catégorie des employés, professions intermédiaires et réduisant la part des ouvriers et agriculteurs se retrouve à l'échelle du Pays de Saintonge Romane.

.IV.c. Un tissu économique limité dont le développement est inhibé par la proximité de Saintes

Le tissu économique de la commune représente peu d'emplois et offre une palette d'artisan très ciblée autour des métiers du bâtiment.

Sont présents sur la commune :

- 2 entreprises de maçonnerie
- Une entreprise d'électricité
- Une entreprise d'électricité – plomberie
- Un atelier d'horlogerie
- Deux entreprises d'arboriculteurs répertoriées comme installations classées dont l'une fait également de la vente directe de fruits aux particuliers
- Une entreprise de pose de fenêtres
- Une entreprise de charpente – couverture – zinguerie
- Un commerce de vente mobiles homes
- Une entreprise d'installations de liaisons frigorifiques

La commune n'offre pas de petits commerces ou services de proximité tant elle se situe dans l'aire d'influence de Saintes et tant les actifs sortants sont polarisés par leur lieu d'emploi pour leurs besoins quotidiens. La facilité d'accès aux commerces et services de Saintes a inhibé le développement du commerce de proximité de la commune. Peut être avec une population résidente plus nombreuse et bien regroupée un petit commerce rural serait viable.

A noter l'absence des services de santé et des services tertiaires : banque, poste... Pour ce type de besoins, les habitants de la commune se rendent principalement vers Saintes, ville qui polarise ce type de services à l'échelle du Pays de Saintonge romane.

Ce manque de services tertiaires, de santé, de commerces... permet difficilement à des populations sans moyen de transports motorisés de se maintenir sur la commune, comme cela peut être le cas de personnes âgées ou de personnes très modestes.

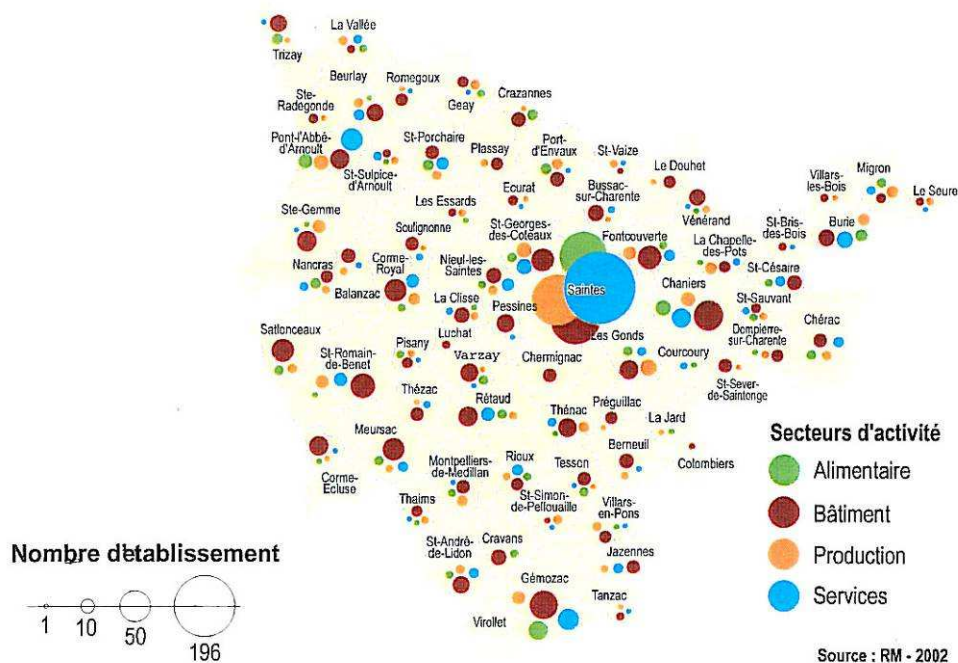
Des commerçants ambulants desservent la commune : boulanger, poissonnier, boucher, épicier.

A l'échelle du Pays, le secteur alimentaire et les secteurs de production et du bâtiment sont plus représentés en milieu rural. Le secteur tertiaire est principalement implanté en milieu urbain et tend à se concentrer à Saintes. La commune de Pessines reflète bien les tendances du Pays de Saintonge romane.

L'équipement communal en matière d'établissement d'accueil touristique ne semble pas refléter la vocation touristique du Pays.

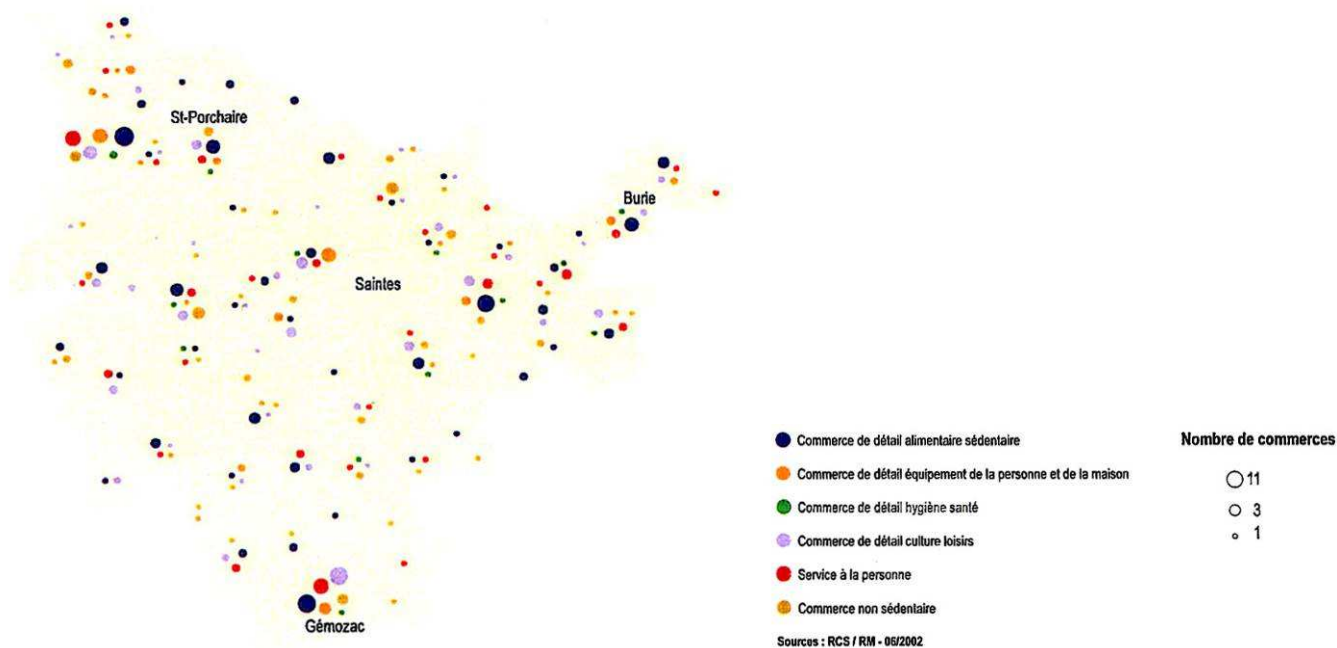
Carte des activités économiques et des installations classées

Carte de l'artisanat par secteurs d'activités à l'échelle du Pays de Saintonge romane



Source : Extrait de Pays de « Saintonge romane - Eléments pour un diagnostic de territoire – Novembre 2002 – Comité interconsulaire de la Charente maritime – IAAT »

Carte de répartition des commerces de proximité (hors Saintes) à l'échelle du Pays de Saintonge romane



Source : Extrait de Pays de « Saintonge romane - Eléments pour un diagnostic de territoire – Novembre 2002 – Comité interconsulaire de la Charente maritime – IAAT »

.IV.d. Une agriculture en mutation

→ Une diminution du nombre des exploitations et une tendance à la concentration des terres

Le nombre de sièges d'exploitation est en fort recul depuis 1979. La diminution des structures agricoles s'est surtout effectuée entre 1988 et 2000. Ce sont surtout les exploitations non professionnelles qui ont disparu, car elles ne se sont pas adaptées. Ces exploitations étaient le plus souvent exploitées par des doubles actifs, ou des exploitants âgés qui se gardent quelques terres, l'âge de la retraite arrivé. Il reste encore quelques exploitations de ce type sur la commune. La viabilité de ces exploitations semble assurée. Il y a actuellement 3 sièges d'exploitations professionnelles en activité sur la commune : Le Chantreau, Montravail, Bel Air. Récemment des terres agricoles ont été vendues à des agriculteurs extérieurs à la commune.

En 2000, le quart des exploitants a 55 ans ou plus et le plus souvent la reprise n'est pas garantie. Cependant un quart a moins de 40 ans ce qui laisse présager un avenir pour les exploitations concernées dont le développement sera à prendre en compte.

Aujourd'hui, 3 exploitations sont implantées sur la commune et y pratiquent une activité essentiellement fruitière, céréalière et d'élevage pour l'une d'entre elles (Le Chantreau). Deux de ces exploitations semblent pérennes. Les exploitations concernées par la production de pommes sont des installations classées. Une d'entre elles a son siège sur Saintes, même si la production se fait principalement à Pessines.

L'exploitation du Chantreau regroupe environ 30ha de terres agricoles. Elle est tenue par un exploitant à la retraite et dont la reprise par un enfant est exclue. Quand l'exploitant cessera son activité, la famille souhaite conserver les bâtiments et mettre les terres en location, pour agrandir l'espace exploité d'une structure voisine. Il n'y a à ce jour pas de projet d'installation d'un nouvel agriculteur à la tête de l'exploitation.

L'exploitation de Montravail est d'environ 75ha dont près de 50ha sont sur Pessines. Sa pérennité à 10 ans est garantie.

L'exploitation de Bel Air couvre environ 70ha dont la plupart sont vouées à l'arboriculture. L'âge des exploitants permet de garantir une certaine pérennité à l'exploitation.

Les autres terres agricoles sont exploitées par des agriculteurs dont le siège est extérieur à la commune, comme c'est le cas aux Benoits dont les terres occupées par l'arboriculture sont exploitées par un agriculteur de Saintes

Le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune est de 10 en 2000. Il était de 26 en 1979. Au fur et à mesure de la disparition de certaines exploitations, les exploitations qui subsistent reprennent les terres des fermes disparues. On assiste à une concentration des terres et à un agrandissement de la taille moyenne des exploitations qui passent de 17 à 34ha pour l'ensemble des exploitations et à 62ha pour les exploitations professionnelles.

La taille moyenne des exploitations non professionnelles a tendance à se réduire depuis 1988.

Nombre et taille des exploitations

Exploitations	1979		1988		2000	
Exploitations professionnelles	11	42,3%	8	36,4%	5	50,0%
Autres exploitations	15	57,7%	14	63,6%	5	50,0%
Toutes exploitations	26	100,0%	22	100,0%	10	100,0%
Exploitations de 50ha et +	c	c	3	c	4	40,0%

SAU moyenne	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	36	45	62
Autres exploitations	3	8	6
Toutes exploitations	17	22	34
Exploitations de 50ha et +	c	74	74

Source : RA 2000

Cette tendance n'est pas propre à Pessines. C'est l'ensemble du pays de Saintonge romane qui connaît une forte disparition du nombre de structures agricoles (-52%), même si la baisse est plus forte sur la commune (-61%). Le départ à la retraite n'est pas compensé par le nombre de jeunes agriculteurs qui s'installent.

→ Le recul des productions agricoles animales et du vignoble

Les terres labourables ont reculé sur la période 1988-2000. Ce recul des espaces labourables a profité aux grandes cultures industrielles de tournesol aux dépens des céréales, des productions fourragères. Les surfaces dédiées au maïs apparaissent stables, alors que les surfaces de vignobles, déjà peu importantes en 1988 sont devenues résiduelles.

Les espaces de production fruitière sont en développement et représentent l'essentiel des superficies irriguées. Pessines regroupe les plus grandes surfaces de production et de conditionnement du Département. La logistique liée à ces deux exploitations, même si elle ne génère pas actuellement de graves problèmes de circulation est à prendre en compte pour l'avenir, de même que la concurrence entre les espaces destinés à l'extension des vergers et ceux destinés à l'extension urbaine. Des conflits de voisinage latents sont liés à la proximité des vergers et d'habitat, surtout en période de traitement des arbres.

Les surfaces destinées à la production de nourriture pour l'élevage local (surface fourragère dont superficie toujours en herbe) ont fortement reculé. Cela se traduit également par le recul global de toutes les formes d'élevage.

Ne restent plus sur la commune qu'un élevage de bovins viande et un élevage de lièvres. A noter la présence de chevaux liée à la présence du centre équestre à proximité des Allards.

En raison de la localisation de l'exploitation bovine dans le périmètre de protection éloignée du captage de La Clisse, la mise en conformité des bâtiments d'élevage du Chantreau, non réalisée à ce jour, est obligatoire.

Cette tendance au recul de la polyculture élevage s'observe également à l'échelle du Pays de Saintonge romane.

La commune est comprise dans l'aire AOC Beurre Charente Poitou et Cognac Bons Bois.

La commune n'a pas fait l'objet d'un remembrement.

Carte des activités agricoles

Synthèse :

Le nombre d'actifs stables reculent au fil du temps, les migrations de travail vers Saintes s'intensifient. La vocation résidentielle de la commune se développe.

Les commerces et services de proximité de base sont absents de la commune et les habitants s'échappent vers Saintes.

Le nombre d'exploitations agricoles régresse et la pérennité de certaines n'est pas garantie. L'identité de la commune reste cependant très liée à l'activité agricole et en particulier à l'activité spécifique de production de pommes

Enjeu :

Un développement équilibré entre la vocation résidentielle et le développement économique. Le devenir de la commune : « village dortoir »

La place des activités agricoles dans l'avenir de la commune : équilibre entre la vocation résidentielle et la vocation agricole.

L'identité de la commune

La prise en compte des fonctions économique, environnementale et sociale de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable

.V. Une gamme d'équipements modeste adaptée à la taille démographique de la commune

Malgré un bourg étiré dont les limites sont floues, les équipements collectifs sont assez regroupés, puisque situés dans un rayon de 300m de la mairie pour les plus utilisés. Leur accessibilité à pied peut néanmoins paraître difficile pour les Pessinois tant l'habitat est diffus et étiré le long des axes de communication.

Sont présents sur le territoire communal :

- Une mairie
- Une église et un cimetière
- Une école, garderie, cantine
- Une bibliothèque
- Une salle d'accueil / cantine
- Des équipements sportifs : terrain de sports, un centre équestre
- Des espaces à usage technique proche du bourg : atelier municipal,
- Des équipements divers : parking, abribus, boîte à lettres...

Les effectifs scolaires sont en sensible augmentation surtout depuis 1998, année après laquelle un troisième classe a été ouverte.

Les effectifs scolaires sont aujourd'hui de 62 enfants et traduisent bien l'accélération démographique qui a eu lieu à la fin des années 1990. La fréquentation des équipements périscolaires suit l'augmentation des effectifs. La quasi-totalité des élèves déjeune à la cantine et la moitié utilise la garderie. Ceci s'explique par l'activité des ménages dont les deux membres du couple sont le plus souvent actifs et employés hors de la commune.

L'école actuelle offrant un potentiel limité, les ménages cherchant à s'installer sur la commune, le conseil municipal envisage de répondre à ces besoins par la création d'un nouveau groupe scolaire.

La création d'un foyer des jeunes est en cours d'étude afin de répondre aux besoins liés à la jeunesse de la population.

Ces deux projets seraient réalisés à proximité immédiate de la mairie, ce qui aura pour conséquence de regrouper davantage les équipements autour du pôle déjà affirmé que constituent la mairie, la bibliothèque, les ateliers communaux.

Au fur et à mesure que la population augmente, on assiste à un glissement des équipements à l'Est pour accompagner la croissance.

La vitalité de la commune se traduit également par le dynamisme et le nombre de ses associations, dont certaines utilisent les équipements collectifs.

Les besoins en équipements plus spécifiques se satisfont dans la ville centre et sur le reste du territoire de la Communauté de Communes.

Les enfants de la commune vont aux collèges et aux lycées de Saintes. Un service de transport en commun géré par le Conseil général est en place.

Les équipements sportifs présents sur la commune ne sont pas aux normes et ne peuvent être utilisés pour des compétitions. La pratique du sport reste uniquement à vocation de loisirs.

On remarque la présence de petits équipements sportifs inexploités qui appartiennent au poney club. Le terrain de basket est communal.

L'ancienne mairie a été restructurée pour permettre l'extension de la salle polyvalente.

Carte des équipements et des propriétés communales

Synthèse :

Les équipements de proximité les plus basiques sont présents sur la commune. Les liens avec Saintes en termes de fréquentation d'équipements sont très forts.

Enjeux

L'aménagement des espaces publics et propriétés communales existants ou de nouveaux espaces publics à créer

Le maintien des équipements existants

L'évaluation des besoins en équipements publics en rapport avec le développement démographique

L'accueil d'équipements intercommunaux

.VI. Les services urbains – réseaux

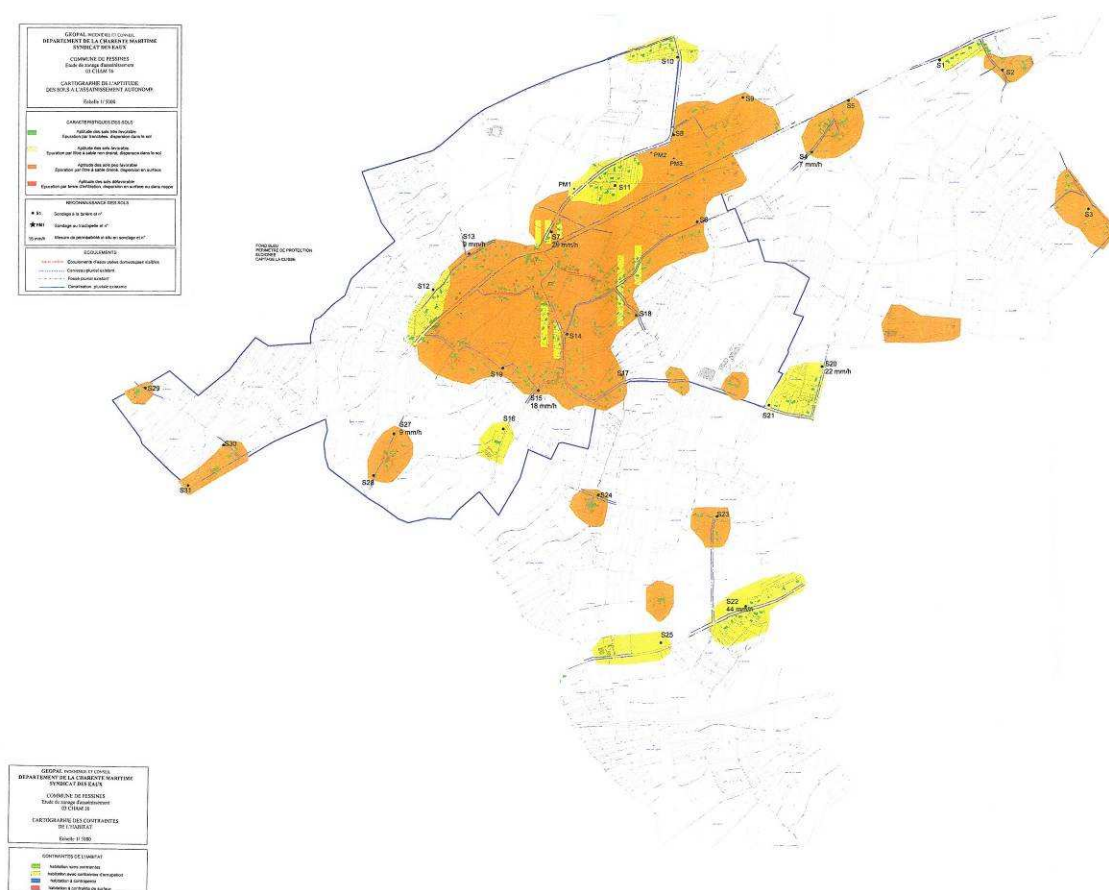
.VI.a. L'assainissement

Dans le domaine de l'assainissement non collectif, la commune a délégué la compétence du contrôle des assainissements individuels au Syndicat des Eaux de la Charente Maritime. Celui-ci assure le contrôle de conception et la réalisation des dispositifs neufs.

A l'échelle de la commune l'aptitude des sols à l'assainissement individuel est globalement peu favorable et nécessite la mise en place de filtres à sable drainés avec dispersion en surface par un exutoire.

Les seuls sites dont l'aptitude est favorable sont : La Mission, Les Mourous (route de Varzay), Les Souches, Les Montgougnons, Les Rogers, Montravail, Le Quéreux, La Peignerie. Ces sites sont adaptés à la mise en place de filtres à sable non drainés avec dispersion in situ.

Carte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif



Source : Syndicat des Eaux de Charente Maritime – Octobre 2005

La commune de Pessines n'est pas à ce jour desservi par un réseau collectif d'assainissement. Cependant, un réseau d'assainissement collectif est en projet.

En conformité avec la loi sur l'Eau de 1992 obligeant les communes à établir un zonage d'assainissement et suite à la croissance de la population et l'observation de nombreux dysfonctionnements des systèmes d'assainissement non collectif, une étude de zonage d'assainissement a été lancée.

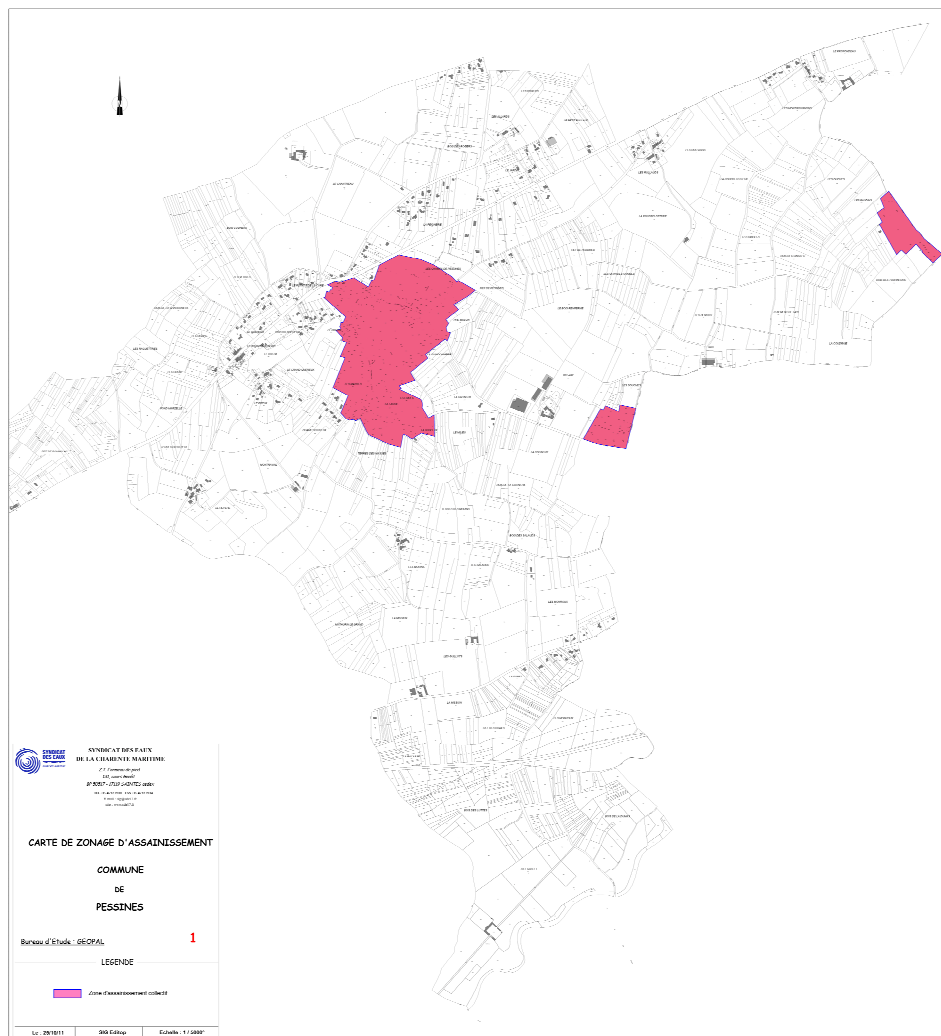
Il apparaît que la configuration de l'urbanisation, très étalée et peu dense, ainsi que l'absence d'exutoire sur la commune, posent des problèmes à la mise en place de l'assainissement collectif sur la commune.

Pour y pallier, la solution retenue est la création d'un réseau d'assainissement collectant le bourg de Pessines et les hameaux des Souches et des Tourneurs et son raccordement à la future station d'épuration de Bois Rullaud destinée à collecter le secteur sud-est de la commune de Saintes. La capacité de cette station d'épuration serait de 1000 e.h., dont 500 e.h. destinés à recevoir les effluents de la commune de Pessines.

Le syndicat des Eaux de la Charente Maritime a engagé en 2010 les études de faisabilité pour la mise en place d'une station d'épuration commune entre le secteur sud-ouest de Saintes et le bourg de Pessines.

Devant les coûts importants engendrés par la réalisation de ces réseaux et la configuration de l'urbanisation, seule une partie du bourg pourrait être desservie ainsi que les hameaux des Souches et des Tourneurs. Le reste du bourg et des hameaux resteraient en assainissement autonome.

Carte du zonage d'assainissement collectif



Source : Syndicat des Eaux de Charente Maritime – Septembre 2011

L'aptitude des sols souvent peu favorable à l'assainissement individuel nécessite d'assurer une cohérence entre l'urbanisme et l'assainissement. La mise en œuvre du réseau d'assainissement collectif est conditionnée à une densification de l'habitat à proximité du bourg afin de rendre le projet financièrement acceptable.

Le réseau d'eaux pluviales est dense. La commune est desservie par des réseaux de fossés pluviaux, localement canalisés au droit de la quasi-totalité des zones d'habitat, qu'elles soient à l'écart ou bien en zone urbaine ou périurbaine du bourg. Ceci témoigne de la présence d'une couverture argileuse quasiment continue limitant fortement les possibilités d'infiltration. Les fossés constituent le seul mode d'évacuation des eaux pluviales. Ponctuellement certains sont utilisés pour le rejet des eaux usées.

.VI.b. La desserte par le réseau d'eau potable

Le Syndicat d'eau de la commune est le S.A.E.P. de La Clisse (en remplacement du S.I.A.E.P. qui a été dissout). Son siège se situe à la mairie de Pessines. Il regroupe les communes suivantes : La Clisse, Luchap, Pessines, Pisany, Varzay.

Les hameaux des Allards, Bois des Rogers sont alimentés par Nieuil Les Saintes

L'assistance technique (gestion et maintenance) est assurée par la Régie d'Exploitation des Services d'Eaux de Saintes (Agence des Estuaires).

L'eau qui alimente la commune provient des captages du « Château d'Eau » et de « La Roche » située sur la commune de La Clisse. L'eau est ensuite stockée dans une tour et station de pompage d'une capacité de 600m³.

La commune est concernée par le périmètre de protection éloignée commun à ces deux ouvrages.

La défense incendie est globalement assurée et ne pose pas de souci particulier. La commune participe au financement du centre de secours dont la localisation est proche de la commune. Le projet Géopal prévoit le renforcement des réseaux d'eau potable existants (sur 15 ans).

.VI.c. La collecte des ordures ménagères

Pour les ordures ménagères, la commune dépend de la Communauté de Communes du Pays Santon. La collecte des déchets ménagers non recyclables est effectuée en porte-à-porte une fois par semaine. Des conteneurs de 120 à 360 litres selon la composition du foyer ont été distribués afin de faciliter le stockage pour les usagers et la collecte par les agents.

La collecte des matériaux recyclables est réalisée en porte-à-porte sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays Santon tout en conservant les bornes d'apport volontaire dans les communes rurales et les écarts saintais.

Les emballages et les papiers sont séparés en trois flux : Verre - papier, journaux, magazines, prospectus - emballages en carton, acier, aluminium et bouteilles plastiques.

La collecte en porte-à-porte sur Pessines est bimensuelle pour les emballages, mensuelle pour le verre et bimestrielles pour les papiers. La population dispose de sacs translucides jaunes pour déposer ses emballages, d'un conteneur bleu de 120 litres pour les papiers journaux magazines et d'un conteneur vert de 120 litres pour le verre.

Pour les encombrants et les déchets non collectés lors des tournées, les habitants de Pessines se rendent vers la déchetterie Ouest située dans la Zone de la Champagne St Georges, à Saintes.

La collecte des encombrants est effectuée gratuitement pour les particuliers et pour des objets qui ne peuvent être transportés par un véhicule léger (matelas, lave vaisselle....).

Les déchets ménagers sont traités à l'usine de broyage-compostage de Chermignac.

A l'échelle de la Communautés de communes concernant la collecte des déchets, il est prévu que :

- La création de nouveaux lotissements ou de zones d'activité dans les communes ne devrait pas poser de problèmes de collecte, un aménagement des circuits étant toujours possible.
- Toute nouvelle construction ou opération d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitation) devra être conçue de façon à permettre d'assurer la collecte des ordures ménagères dans le respect des conditions fixées par le règlement sanitaire communal de collecte (lorsque celui-ci a été approuvé).

Les unités de traitement de la Communauté de Communes du Pays Santon respectent la réglementation en vigueur actuellement et pour les prochaines années, et peuvent faire face à une augmentation de tonnages.

.VI.d. Pessines : une commune impliquée dans diverses structures intercommunales

→ La Communauté de Communes du Pays Santon

La commune fait partie de la Communautés de Communes du Pays Santon dont le siège est basé à Saintes. Elle exerce ses compétences dans les domaines suivants :

→ Compétences obligatoires

- Le développement économique : Création, aménagement, entretien de zones d'activités communautaires économiques ou touristiques, conseils aux entreprises, mise à disposition de locaux (ateliers, relais, ...), charte d'Urbanisme Commercial
- L'aménagement de l'espace communautaire: Schéma de Cohérence Territoriale, Zone d'Aménagement Concerté d'intérêt communautaire
- L'équilibre social de l'habitat : Amélioration de l'Habitat : Programme Local de l'Habitat, Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat, aides financières ou réserves foncières, garanties d'emprunts en lien avec ce thème
- L'insertion professionnelle et sociale, formation professionnelle, emploi au travers de la Mission Locale et du Sas, prévention de la délinquance

→ Compétences optionnelles :

- La voirie d'intérêt communautaire : réalisation d'études et de travaux d'entretien ou d'équipement
- L'environnement et le cadre de vie : collecte et traitement des déchets, lutte contre la pollution, le bruit et la faune nuisible (ragondins), coordination de programmes d'assainissement en dehors du champ de compétence du syndicat des eaux
- Les équipements culturels et sportifs

→ Compétences facultatives

- Prestations de services d'intérêts communautaires : conseils, aides technique et juridique ou administrative, maîtrises d'ouvrages déléguées, conduites d'opérations ou maîtrises d'œuvre, instruction des dossiers d'utilisation du sol, aide dans la conduite des études de planification en urbanisme (POS - PLU)
- Tourisme : participation au fonctionnement de l'Office de Tourisme de Saintes et de la Saintonge, création, aménagement, gestion de sites d'équipements (ex. :

Pôle de la céramique), actions d'intérêt communautaire de mise en valeur du patrimoine touristique (réhabilitation du patrimoine, chemins de randonnées...)

- Enfance : gestion et prise en charge du personnel attaché au fonctionnement des écoles, participation à l'élaboration d'une carte scolaire communautaire, actions et programmes spécifiques d'intérêt éducatif
- Gens du voyage : création, aménagement et gestion d'aires d'accueil
- Refuge pour animaux : Réalisation de travaux d'amélioration, de gros entretien ou d'extension du refuge pour les animaux et participation au fonctionnement
- Création, aménagement d'un centre funéraire et d'un crématorium, gestion du service extérieur des pompes funèbres et du crématorium ainsi que des activités accessoires à ce service.

→ **Les autres syndicats**

La commune appartient au Syndicat de Pays de la Saintonge Romane, elle adhère au Syndicat des Eaux de la Charente Maritime, au Syndicat Départemental de construction et d'entretien de la voirie des communes de Charente-Maritime et au Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural de la Charente Maritime

Synthèse :

L'aptitude des sols à l'assainissement individuel est globalement mauvaise. Le zonage d'assainissement est en cours d'élaboration afin de déterminer les zones futures qui seront desservies par le réseau de collecte collectif et devra être affiné en cohérence avec le projet communal de développement de l'urbanisation.

Enjeu :

Adapter le développement des services urbains aux besoins de la population présente et à venir

.VII. Infrastructures, transports et déplacements

.VII.a. L'organisation des infrastructures

La commune de Pessines est structurée par deux voies nationales principales (RN2150 – route de Royan / Route de Saintes qui la parcourt d'Ouest en Est en traversant le bourg et RN150 RCEA classée route à grande circulation). Ces voies relient Poitiers à Royan via Saintes. Elles permettent un accès rapide à Saintes, mais sont aussi le théâtre de ralentissements à certaines périodes.

Elle permet également de gagner Luchat, Pisany et Royan.

A partir de cette voie, partent les départementales qui irriguent le territoire communal. Les départementales permettent le plus souvent de gagner des communes voisines, la ville centre ou des voies plus importantes.

- La D216 – Route du Repéré- traverse la partie Ouest de la commune et crée une liaison avec Varzay
- La D125 de Port des Barques à Saint Fort sur Gironde – Rue Saint Gilles- parcourt la commune du Nord au Sud et permet de gagner les routes menant à Chermignac et Rétaud. Cette voie est très empruntée lorsque la RN2150 est saturée, car elle permet de rejoindre Saintes

Une autre départementale (D131 de Marennes à Chef Boutonne) – Route de Varzay crée un barreau entre le D216 et la D125. Cet axe relie Saintes à Varzay. Cette voie traverse la commune dans sa partie Sud et constitue une barrière physique dans une partie naturelle de la commune. La ferme de Fief Gallet s'en trouve isolée.

Pessines est également maillée par un réseau de voies d'intérêt communal qui ont pour fonction de relier le bourg à ses principaux hameaux ou les hameaux à des voies plus importantes (les départementales).

Les voiries communales cumulent une longueur de 30.4km.

Enfin il existe un ensemble de petites voies de et chemins qui permettent de relier certains hameaux entre eux, de desservir du bâti isolé ou d'accéder à des champs ou des bois... Certains de ces chemins ou voies sont d'ailleurs le support d'itinéraires de randonnée, permettant la découverte du patrimoine et du paysage de la commune.

A noter la présence de la voie de chemin de fer Saintes Royan en partie Sud de la commune, parallèle à la RD131 qui traverse un espace boisé.

La Route Centre Europe Atlantique Limoges – Angoulême – Saintes – Royan a récemment été ouverte à la circulation. La commune est accessible à partir de deux échangeurs situés à Saintes et à Saujon.

La commune n'est pas concernée par des projets d'infrastructures routières nationales.

.VII.b. Les dispositions liées aux infrastructures de transport

→ La loi Barnier

La loi Barnier du 2 Février 1995 renforce la protection de l'environnement sur les entrées d'agglomération. L'article L111-1-4 interdit la construction en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 ou 100m de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation.

Cette inconstructibilité peut être levée par l'intégration dans un document d'urbanisme opposable aux tiers de prescriptions spécifiques garantissant la qualité architecturale, urbanistique et paysagère ainsi que l'intégration dans l'environnement des futures constructions.

La commune est concernée par les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relative au droit à construire aux abords de la RN150 dite Route Centre Atlantique (RCEA) et qui prévoit une bande inconstructible de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie.

La RN2150 n'est plus classée parmi les voies à grande circulation. Son déclassement en voirie départementale est prévu, sans que l'échéance ne soit fixée.

→ **Les périmètres affectés par le bruit**

Les périmètres affectés par le bruit sont soumis à des prescriptions d'isolation acoustique pour la réalisation de bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

La commune de Pessines est concernée par l'arrêté préfectoral n°99.2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente Maritime pour la RN2150.

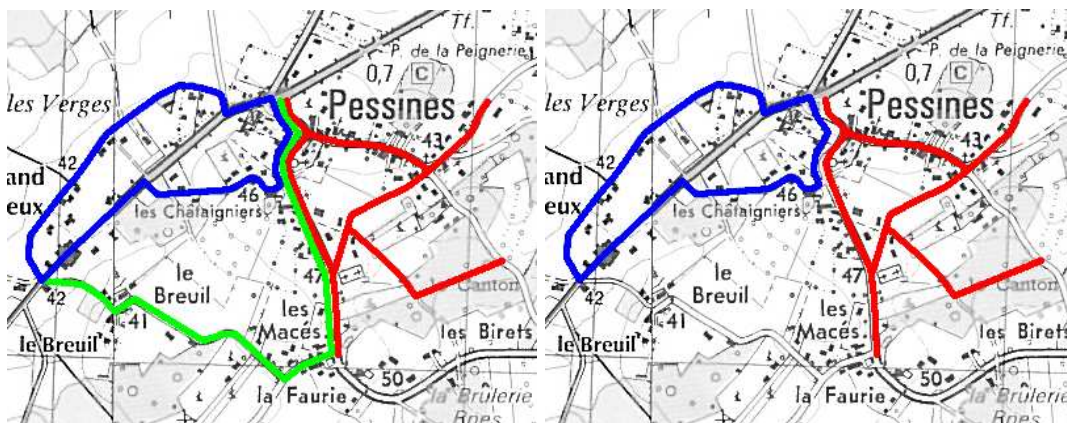
Les largeurs des secteurs affectés par le bruit sont :

- 250m de part et d'autre du bord de la chaussée du PR 49+900 au PR 52+350 (catégorie 2)
- 100m de part et d'autre du bord de la chaussée du PR 52+350 au PR 53+200 (catégorie 3)

.VII.c. Transports en commun et déplacements doux

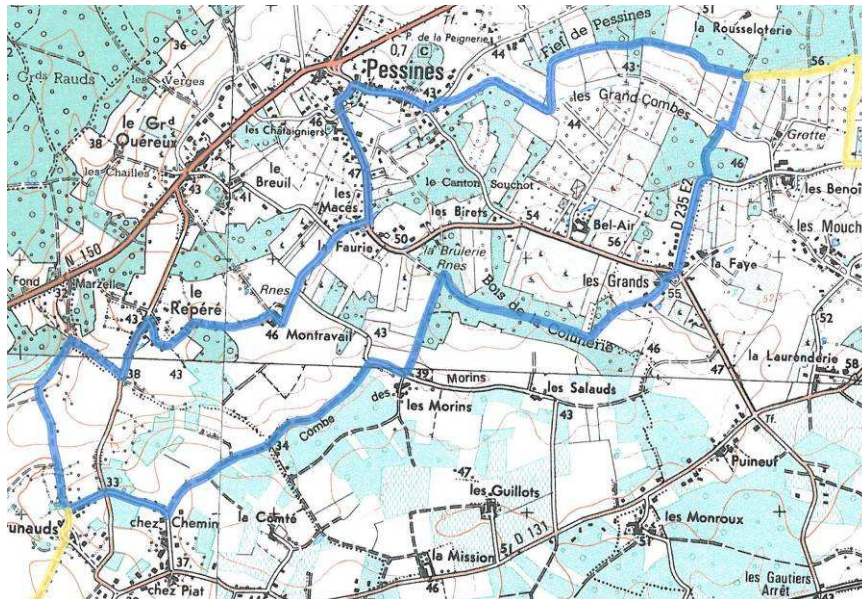
La commune est desservie par un car scolaire communal et par le réseau des transports en commun du Conseil Général qui transporte principalement des élèves du secondaire à destination de Saintes.

Carte de desserte du car scolaire – Circuits du matin, circuits du soir



La commune est parcourue par le chemin de randonnée communautaire des chênes.

Carte du circuit communautaire des Chênes



Source : CC du pays santon

.VII.d. Sécurité routière

Onze accidents ont eu lieu sur la commune entre 2000 et 2005. La grande majorité de ces accidents dont un a occasionné la mort d'une personne se sont produits sur la RN2150, les deux autres sur la RD 131 et RD235.

Les points noirs les plus dangereux ont été identifiés.

Carte des déplacements et des points noirs de circulation

Synthèse :

La commune est traversée par une route nationale qui pose des problèmes de circulation et de sécurité.

Une nouvelle voie d'importance européenne est entrée en service en 2008

La présence d'itinéraires de randonnée qui permettent la découverte du territoire

Enjeux :

Prendre en compte les déplacements et les enjeux liés à la sécurité routière dans le développement de la commune.

Le développement des itinéraires de randonnée et des moyens de déplacements doux

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT –

MILIEU PHYSIQUE

.I. L'occupation des sols

La commune est composée de plusieurs grands types de paysages et mode d'occupation des sols qui génèrent une faune et une flore variées.

Une partie conséquente de la commune est concernée par des espaces bâtis et leurs espaces dédiés (jardins...) du fait de l'étalement de l'urbanisation. Les espaces bâtis ne recèlent pas d'espèces animales rares non domestiques. On note cependant que la présence humaine permanente dans ces espaces n'empêche pas la vie de certaines espèces, qui sont même le plus souvent fixées près des espaces bâtis : hirondelles, pies, lapins de garenne, rats, insectes. La richesse végétale est artificielle et limitée aux plantes des jardins, vergers, et autres plantations associées à la présence humaine, mais servant d'habitat et de lieu de nourrissage pour les animaux. D'un point de vue végétal, comme animal les espèces présentes sont courantes et assez uniformes. Le climat doux permet la présence de plantes méridionales étrangères à la région.

Une partie du reste de la commune est occupée par des espaces de grandes cultures où l'action de l'homme est très marquée. L'emploi d'herbicides, de pesticides a réduit la biodiversité de ces espaces aux végétaux semés par l'homme à des fins de récolte et aux plantes nuisibles adventices associées à ces cultures. Le labour et les diverses pratiques culturales ne permettent pas à une végétation spécifique et rare de s'installer. Pour la faune, ces espaces sont des lieux de passage, de nourrissage, mais pas d'habitat à l'exception de quelques espèces d'insectes et de petits mammifères s'accommodant des pratiques agricoles. Peu d'oiseaux et de gros mammifères y séjournent. Dans ces espaces existent très peu de haies et de bosquets d'où la rareté des lieux d'habitat pour les animaux. Les espaces concernés par cette agriculture intensive sont étendus.

De grandes petites surfaces de la communes sont également couvertes par des vignes, devenues résiduelles au fil du temps qui d'un point de vue environnemental peuvent être considérées comme des espaces de grandes cultures aux vues de l'intensivité de l'entretien et des traitements qui leurs sont prodiguées. Cependant la présence de fruits au cours de l'année et de feuillage, permet la venue à des fins de nourrissage de certaines espèces communes d'oiseaux et de mammifères. Il en est de même pour les espaces de vergers qui eux représentent une belle superficie.

Les espaces de prairies quant à eux, même s'ils subissent ponctuellement l'intervention de l'homme (semaison, fauchage) et des animaux d'élevage (séjour et piétinement, nourrissage) sont plus propices au développement d'une végétation variée. La biodiversité y est plus grande. L'occupation des sols variant moins, des végétaux spécifiques peuvent coloniser une partie de ces territoires. Ces espaces sont des lieux riches d'un point de vue faunistique, les animaux pouvant se réfugier à proximité. Malgré un recul de l'élevage, les surfaces occupées par des prairies naturelles ou artificielles sont très étendues. Les plus riches sont les prairies permanentes où l'occupation des sols ne varie pas contrairement aux espaces de prairies artificielles entrant dans le cycle de rotation des cultures.

Une grande partie de la commune est couverte par des espaces boisés. Les feuillus à feuilles caduques occupent la plupart des massifs. On y trouve principalement des chênes et des châtaigniers, noisetiers en sous bois.

Les espaces boisés parfois entretenus et exploités sont des espaces à la biodiversité riche. Les boisements sont composés d'essences courantes de nos régions, qui n'en représentent pas

moins un patrimoine écologique. Les bois et leur sous bois offrent à la faune de véritables refuges pour des animaux comme les chevreuils, sangliers, renards, ainsi qu'à des oiseaux.

Même si ces boisements ne recèlent pas d'espèces végétales ou animales originales, les espaces boisés, les boqueteaux servent de corridors biologiques vers les champs, les vergers et les autres boisements.

Carte de l'occupation des sols

.II. L'eau

.II.a. Le Schéma Directeur d'Aménagement du Bassin Adour Garonne

Pessines est concernée par la loi sur l'Eau du 03 Janvier 1992 et par ses outils de planification : SDAGE.

Le SDAGE Adour Garonne approuvé le 6 Août 1996, définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour-Garonne. Il a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

Les dispositions du SDAGE s'imposent aux communes. En outre elles doivent préserver la valeur biologique des zones vertes, maintenir les espaces naturels d'épandage des crues, réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulements des crues.

.II.b. La protection des captages d'eau potable

A l'heure actuelle la commune est concernée par le périmètre éloigné de protection du captage de « La Roche » et « château d'Eau » situé sur la commune de La Clisse.

La procédure de protection et de déclaration d'utilité publique du captage de Lucérat (Saintes) est terminée. Le périmètre de protection éloigné du captage a été adopté en Janvier 2008 et concerne la commune de Pessines dans sa partie Est. Il convient de prendre en compte les dispositions mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue.

Carte des périmètres de protection du captage de Château d'Eau et La Roche Commune de La Clisse

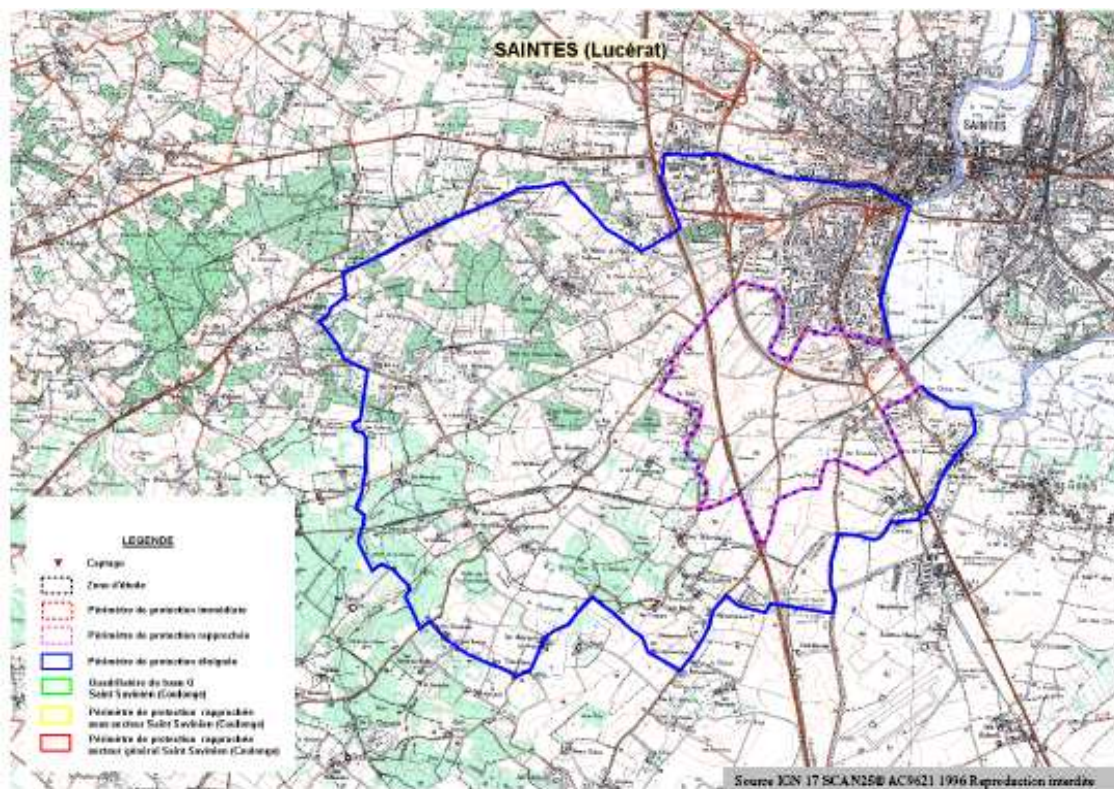


**Réglementation applicable au périmètre de protection éloigné
du puits de La Roche et du Château d'Eau**

PERIMETRES DE PROTECTION DU PUIT DE « LA ROCHE » et DU FORAGE DU « CHATEAU D'EAU », LA CLISSE		
PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE (750 ha) - communes de La Clisse, Luchat, Pessines, Varzay, Nieul-les-Saintes Ce périmètre englobe les captages et s'étend vers l'est sur environ 3 kilomètres		
REGLEMENTATION SPECIFIQUE		REGLEMENTATION GENERALE
Activités interdites	Activités réglementées	
Néant	Néant	Toute activité est soumise aux contraintes fixées par la législation générale existante ou future. Rappel des principales réglementations dont la mise en application conduit à la protection éloignée des ouvrages : • La réglementation des installations classées : - L'installation de centre de stockage de déchets, stockage de produits polluants, activité industrielle. - L'ouverture de carrières. • La Loi sur l'Eau et ses textes d'application. Le périmètre étant inclus dans une zone de répartition des eaux, tout prélèvement, d'eau souterraine non domestique (supérieur à 40 m³/j) et à 8 m³/h) postérieur à mars 1993 est soumis à autorisation. • L'arrêté préfectoral relatif au programme d'action en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole. Le Code des bonnes pratiques agricoles devra être mis en œuvre. Mise en conformité : • Mise en conformité des dispositifs d'assainissement autonome. • Mise en conformité des bâtiments d'élevage : - exploitation n°3 au lieu dit Charreaux, - exploitation n°25 au lieu dit Roussilles. • Mise en conformité des forages existants, en vue d'empêcher l'intercommunication des nappes et/ou l'infiltration des eaux de ruissellement, conformément à la Loi sur l'Eau. Les forages non exploités seront rebouchés en veillant à respecter la protection de la nappe captée.

Source - Porter à Connaissance : Extrait de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique de la ressource en eau des forages de La Clisse « La Roche » et « château d'Eau » - 1^{er} Août 2003

Carte des périmètres de protection du captage de Lucérat – Commune de Saintes



Source - Porter à Connaissance : Extrait du rapport hydrogéologique de Mars 1992

.III. Le patrimoine naturel

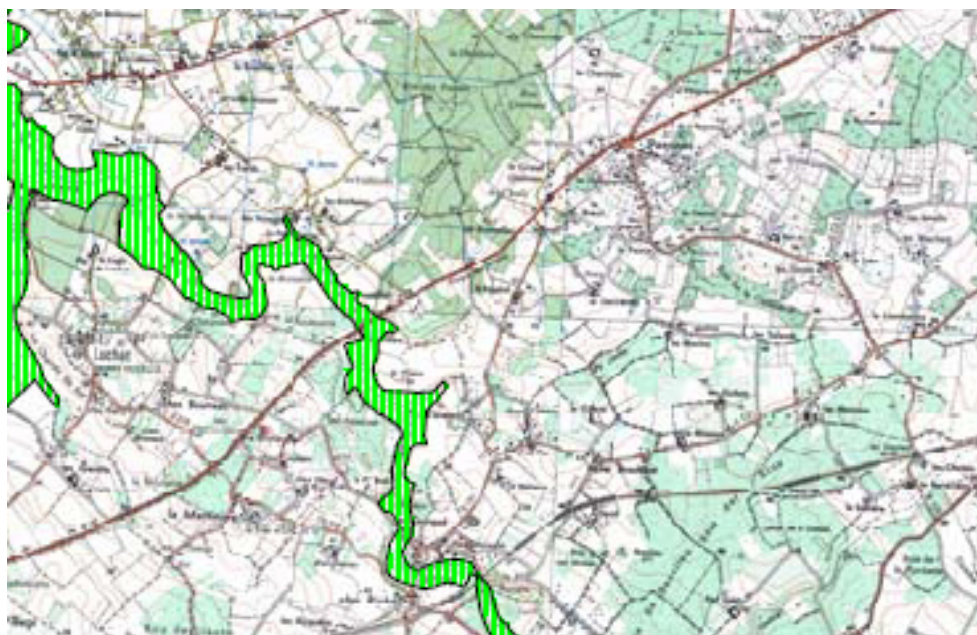
.III.a. Le patrimoine écologique : La ZNIEFF de type I n°615 « L'Arnoult ».

La ZNIEFF touche la partie Sud Ouest de la commune.

La rivière l'Arnoult bien que l'intensification de l'agriculture ait modifiée sa structure paysagère présente encore des intérêts remarquables tels la présence de plusieurs noyaux de peuplement de Cistude. Loutres et visons d'Europe fréquentent encore la vallée. Quatre espèces de libellules remarquables fréquentent également le cours d'eau et ses affluents. La vallée sert également de site d'alimentation, voire de reproduction à au moins 15 espèces de chauves-souris dont 13 déterminantes. On y trouve également la musaraigne aquatique et des espèces d'oiseaux inféodées aux rivières et cours d'eau comme le martin Pêcheur et la Bergeronnette des ruisseaux qui s'y reproduisent.

Les contours de la ZNIEFF ont été porté au delà de la vallée pour prendre en compte certaines zones de marais satellites. Y ont également été incluses des zones de cultures en raison de la présence d'espèces remarquables observées dans les fossés.

Extrait de la carte de la ZNIEFF n°615



Source : Site Internet www.diren-poitou-charentes.fr

.III.b. Le patrimoine végétal

Sur la commune des arbres remarquables ont été répertoriés.

Il s'agit d'espèces communes, rendues exceptionnelles par leur âge et / ou leur taille :

- Un chêne à Montravail
- Un chêne pédonculé à Le Repéré de 4.47m de circonférence pour 23m de haut
- Un chêne tauzin à Le Repéré de 3.53m de circonférence pour 23m de haut
- Un chêne pédonculé à Le Repéré de 6.85m de circonférence pour 22m de haut

Carte du patrimoine naturel, végétal et bâti

Synthèse

Un seul site à forte valeur environnementale a été recensé sur le territoire communal.

Enjeu :

L'adaptation de la ressource en eau au projet de développement communal

La prise en compte la diversité de l'occupation des sols et des milieux les plus biodiversifiés dans le projet communal

La mise en valeur et l'accessibilité des espaces les plus riches

.IV. Approche paysagère du territoire communal

.IV.a. Le contexte paysager

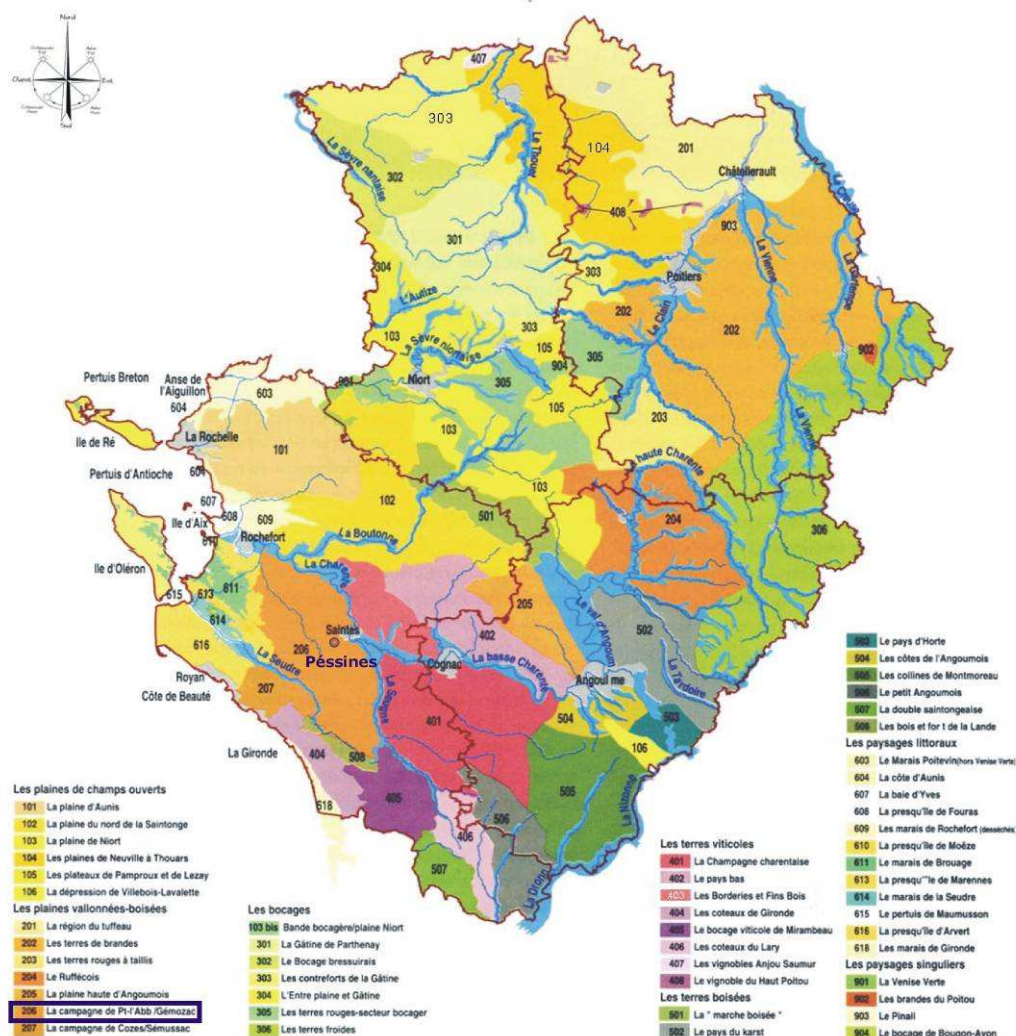
La commune de Pessines se situe à l'Ouest de l'agglomération de Saintes, dans le département de la Charente-Maritime.

Elle s'inscrit dans les paysages de plaines vallonnées boisées et plus particulièrement elle fait partie de l'entité paysagère intitulée « Les campagnes de Pont l'Abbé Gémotac » (fiche n°206), répertoriée ainsi par l'Atlas régional des paysages de Poitou-Charentes.

Le territoire de Pessines présente un caractère essentiellement rural où boisements, vergers et champs alternent. La qualité paysagère est induite avant tout par une grande variété d'ambiances.

Carte des paysages du Poitou Charentes

LES PAYSAGES DE POITOU-CHARENTES



Extrait de l'Atlas régional des paysages de Poitou-Charentes

.IV.b. Les éléments de géographie qui concourent à la typologie du paysage

→ Géologie - pédologie

La région du Poitou-Charentes, dans laquelle s'insère le territoire communal de Pessines, constitue une région de grande variété paysagère que sa situation géographique explique en grande partie. Située au croisement de deux massifs anciens (Massif armoricain, Massif central) et de deux bassins sédimentaires (Bassin parisien et Bassin aquitain), la région possède un cadre naturel diversifié, fait de contrastes et de transitions.

Cette position singulière génère une histoire géologique longue et complexe dans laquelle les éléments intéressant la commune se résument ainsi :

- les terrains sont ceux du Crétacé supérieur (en l'occurrence le Santonien) appartenant au nord du bassin aquitain ;
- des formations superficielles reposent sur ces terrains du Crétacé supérieur composés de calcaires blancs ;

→ Géomorphologie – relief-hydrologie

En Charente-Maritime, les plateaux calcaires alternent régulièrement avec des zones déprimées et imperméables constituées par l'affleurement de calcaires argileux. C'est le cas de la dépression occupée par la Charente et ses affluents.

Sur le territoire communal de Pessines, cette caractéristique géomorphologique est prédominante : le plateau calcaire est entaillé par plusieurs vallons secs ou combes orientés Est Ouest qui s'ouvrent plus à l'ouest sur la vallée de l'Arnoult qui effleure la commune à l'extrémité Ouest de son territoire.



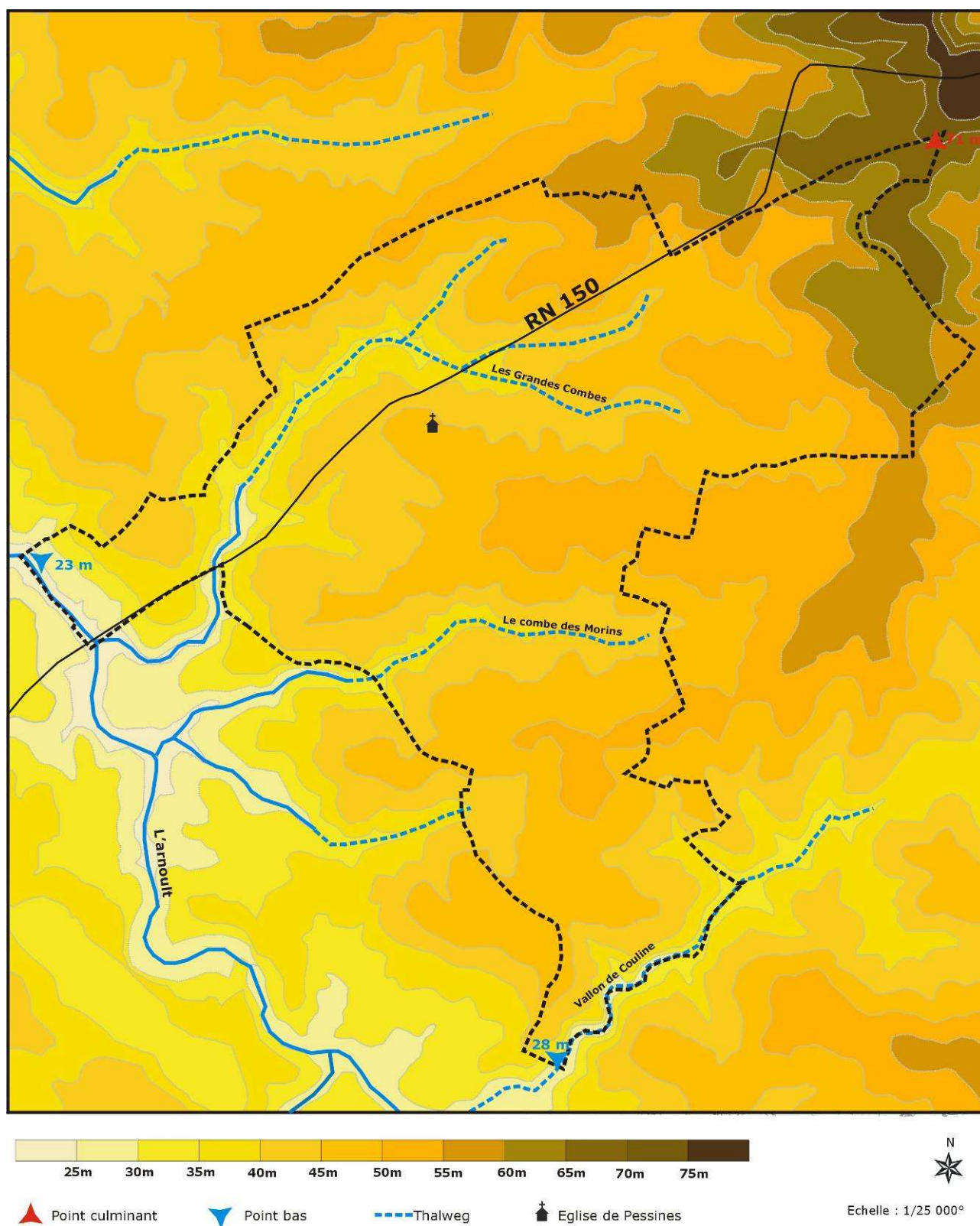
Le vallon étroit et sinueux de Couline

Le réseau hydraulique de Pessines appartient au bassin versant de l'Arnoult. Le ruisseau de l'Arnoult constitue une des limites communales à l'Ouest. D'autre part il existe sur la commune quelques passages d'eau.

L'eau, même si elle ne se ressent pas dans le paysage local, a fortement conditionné la topographie et la perception des lieux. Le relief est donc irrégulier alternant vallons étroits et sinueux (vallon de couline), combes plus larges et plus amples (les grandes Combes et la Combe des Morins) et secteurs de plateaux.

Le relief général s'abaisse progressivement vers l'Ouest du territoire communal pour atteindre son point bas à la cote de 23 mètres N.G.F., près du lieu dit Le Marquisat le long de l'Arnoult. Le point culminant de la commune se situe au nord-est, vers le lieu-dit « Montgougnon », soit à la cote de 71 mètres N.G.F. La partie Est du territoire se singularise par une ligne de crête orientée Nord Sud qui marque la limite avec la commune de Saintes à l'Est et sert également de ligne de partage des eaux entre la vallée de la Charente et la vallée de l'Arnoult.

Carte du relief et de l'hydrologie



.IV.c. Des paysages ruraux riches et variés conditionnés par la topographie

La configuration du relief a fortement conditionné l'occupation du sol et a permis de façonner le paysage actuel de la commune. Les boisements, bosquets, prairies, champs cultivés, vergers et ensembles bâtis s'entremêlent sur le territoire de Pessines et contribuent à créer un paysage rural dynamique et varié.

Dans cet ensemble paysager de plaine vallonnée et boisée, chaque composante du paysage joue un rôle majeur dans la perception des lieux.

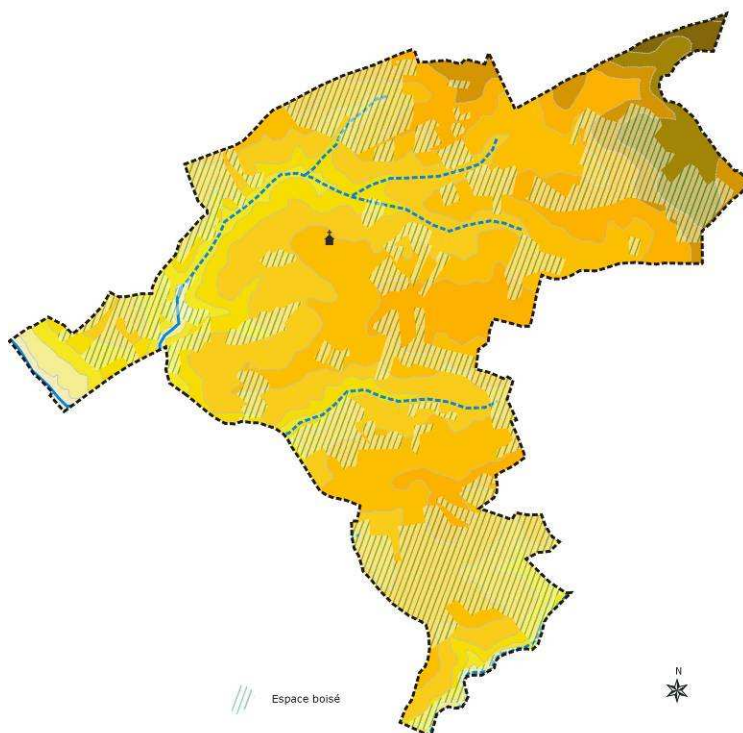
→ Les boisements

Les boisements occupent une partie importante du territoire communal. Ils représentent environ 286 hectares soit le tiers de la superficie communale.

Ils se caractérisent par la présence de massifs boisés ou bosquets composés principalement d'essences feuillues caduques de type chênes ou encore châtaigniers. Les sous bois sont denses et dominés souvent par le noisetier.

Ces bois jouent un rôle important dans la dynamique du paysage communal. Leur localisation sur la partie haute des versants permet de souligner les formes du relief et également de créer des coupures fortes entre différents secteurs de la commune. Les boisements présents sur la partie sud de la commune constituent à ce titre une barrière naturelle difficilement pénétrable qui se traduit par un enclavement des espaces autour du Fief Gallet.

Ces espaces boisés accompagnent également les espaces agricoles et des créent des lisières animées aux abords des vergers ou autres espaces cultivés. Ils assurent également l'intégration du bâti en soulignant le bâti ancien ou en atténuant l'impact des constructions les plus récentes et permettent d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants de la commune.



→ **Les prairies et les champs**

Les espaces liés à l'activité agricole occupent le reste du territoire hormis les espaces urbanisés.

Les espaces cultivés occupent majoritairement les secteurs de plateaux. Il s'agit de vastes parcelles agricoles destinées aux cultures de tournesol ou de maïs largement ouvertes sur le paysage environnement et dénudés d'éléments végétaux. Les bosquets ou lisères boisés viennent rompre les perspectives et permettent de conserver à ces espaces agricoles une certaine intimité.



Les secteurs de prairies sont quant à eux plus limités en terme d'occupation des sols, mais jouent un rôle fort dans la perception et l'image de la commune.

Souvent ces espaces de pâturage se localisent sur la partie basse du vallon en accompagnant les sinuosités du relief. Ils s'intercalent également entre les espaces bâtis et permettent de maintenir des coupures entre les différents secteurs urbanisés notamment au niveau du bourg.



La présence de prairies au cœur du bourg de Pessines permettant de maintenir des poches de respiration entre les secteurs urbanisés.

→ ***Les vergers et les reliquats de vignes***

La culture de la pomme est fortement présente sur le territoire communal puisqu'elle représente une superficie environnant les 100 hectares. Son impact sur le paysage est fort du fait de sa concentration principalement autour du lieu dit les Grandes Combes.

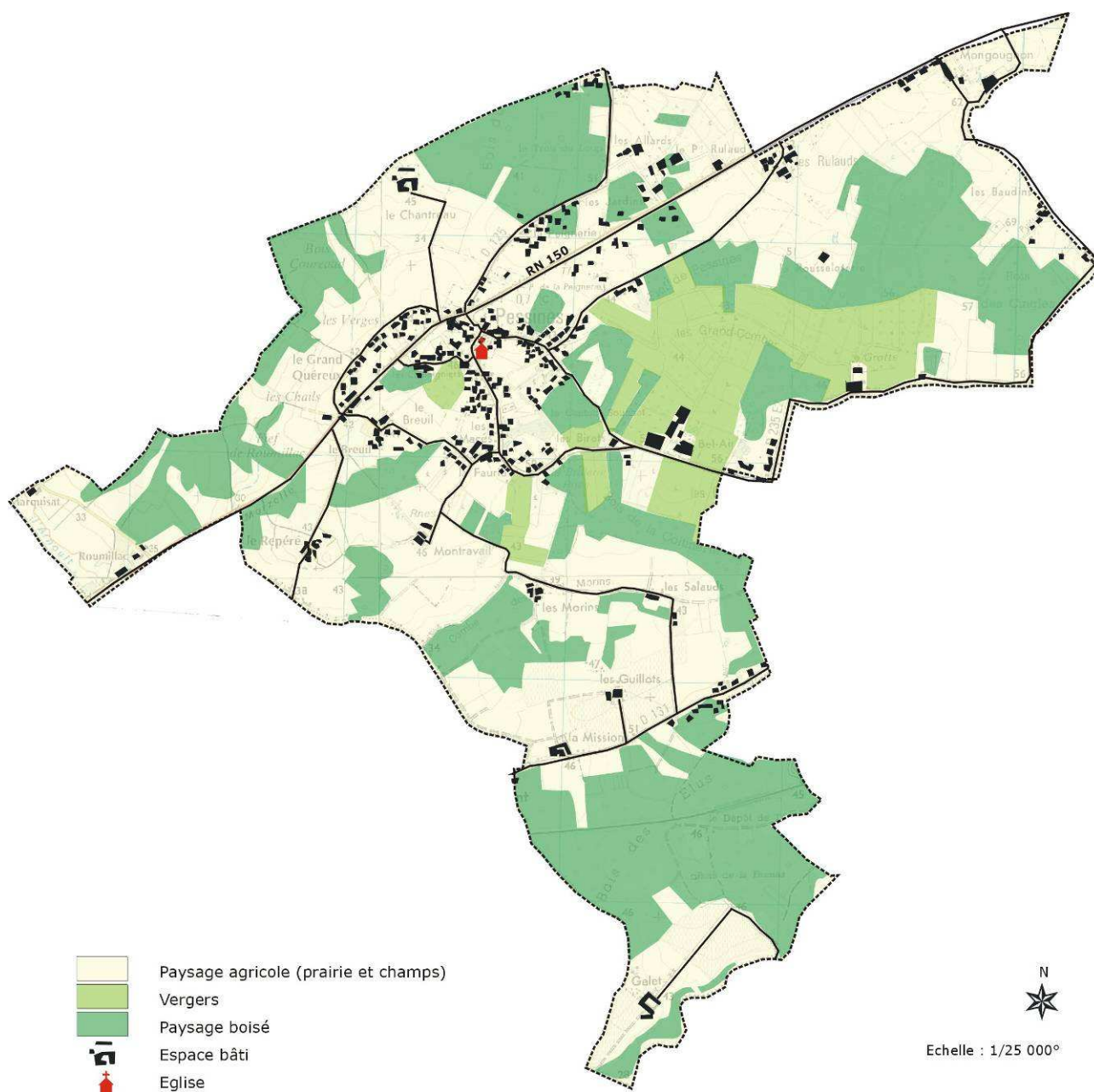
Toutefois, l'implantation de ces vergers au sein d'une dépression et la présence de lisières boisées autour de ces plantations permet de cloisonner fortement cet espace et ainsi d'en limiter l'impact sur le paysage global de la commune. Néanmoins, l'implantation des bâtiments d'exploitations à mi versant induit un impact au niveau des paysages du fait du volume et de la couleur des matériaux utilisés (couleur blanche). On peut toutefois noter un effort sur le plan architectural au niveau du bâtiment principal de la coopérative agricole.



Quant aux vignes, elles restent anecdotiques. Elles témoignent toutefois de l'ancienne vocation viticole de la commune et participent à la diversité des paysages.



Carte des composantes paysagères



.IV.d. Paysage urbain

→ *L'organisation du bâti à l'échelle de la commune*

La topographie a fortement conditionné l'implantation du bâti sur le territoire. Souvent le bâti s'est implanté sur la partie haute des versants en promontoire sur les vallons et les combes. Le bourg de Pessines, Le Breuil, le Repère, Le Chantreau, Fief Gallet, Mongougnon et les Rulauds répondent à cette logique d'implantation.

Les hameaux de Montravail, Les Guillots et Bel Air répondent à une autre logique d'implantation liée à l'exploitation agricole des terres. Ces hameaux se sont en effet inscrits au cœur des terroirs agricoles, sur des secteurs en crête, leur permettant ainsi de dominer l'ensemble du terroir agricole. Cette position particulière contribue à mettre en valeur ces anciens corps de ferme.



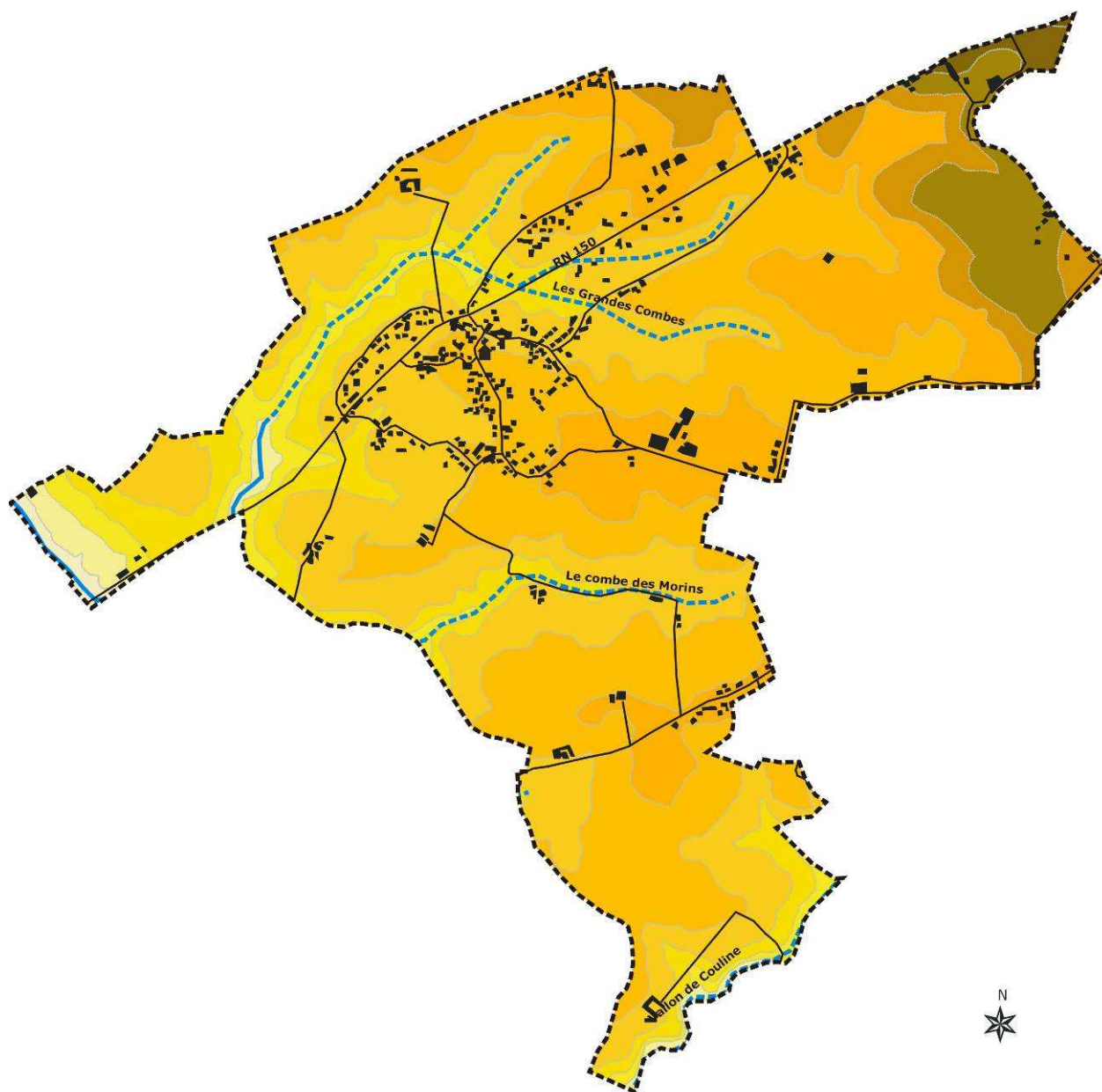
Le hameau des Guillots implanté en crête au cœur du terroir agricole

Les extensions récentes suivent une logique d'implantation différente principalement liée au développement des voies de communication. Cette nouvelle organisation du bâti, sans référent aux anciennes logiques d'implantation a fortement conditionné le paysage actuel de Pessines et s'est traduit par un étalement urbain important au niveau du bourg et le long des axes majeurs de la commune (RN2150 et RD131 et 125) et voies communales.



Les extensions récentes et leur implantation linéaire le long des axes de communication

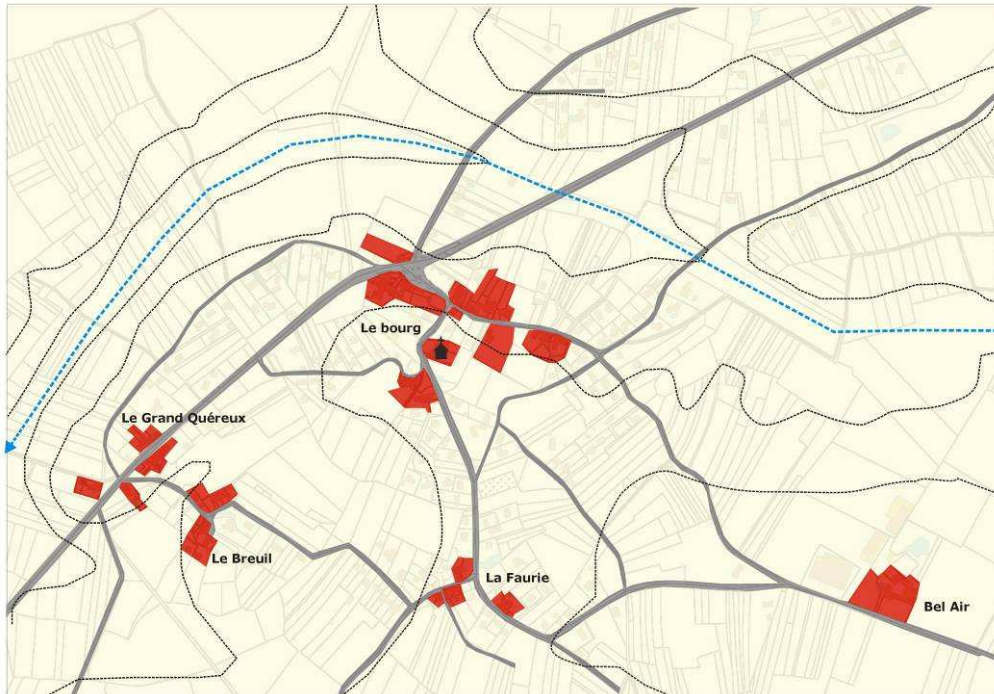
Carte de l'implantation du bâti



→ **Le bourg de Pessines et ses environs**

→ L'évolution du tissu bâti

- Pessines et ses environs au début du 20^{ème} siècle



Le bourg ancien de Pessines s'est implanté sur la partie haute du versant en promontoire sur le vallon. Le bâti s'est organisé originellement autour de l'église puis s'est développé le long des voies communales, puis ensuite au niveau du carrefour RN2150 / RD 125.

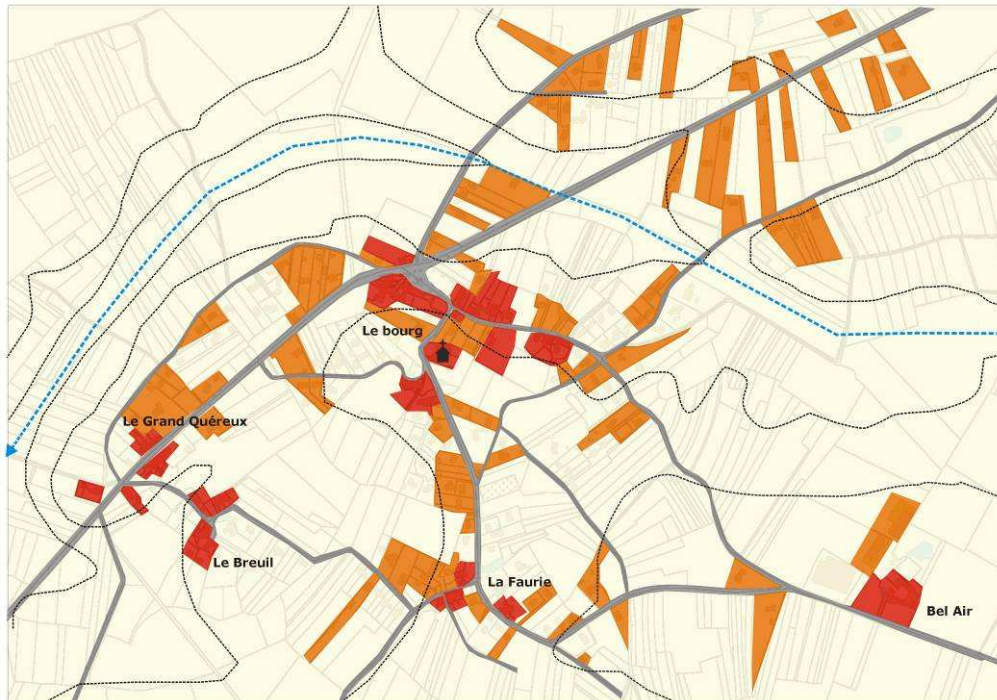
Autour du bourg gravitent différents hameaux liés à l'activité agricole (bel Air, La Faurie Le Breuil) ou liés à leur position de carrefour le long de la RN2150 (Le grand Quéréux).

La typologie du bâti est marquée par la densité avec des ensembles bâtis aux formes simples et allongées, implantés soit à l'alignement des voies (en façade ou en pignon) ou en léger retrait. Les parcelles sont de petites tailles, étroites et allongées.

L'architecture est typique de la région, de type R+comble, voir R+1. Les constructions anciennes sont en calcaire dur de Charente, soit en pierre de taille, soit en moellons enduits et les toitures couvertes de tuiles « canal ». Les façades sont bien ordonnancées à ouvertures plus hautes que larges.



- Pessines et ses environs à la fin du 20ème siècle



Le 20^{ème} siècle est marqué par une explosion du tissu bâti tout autour du centre ancien de Pessines.

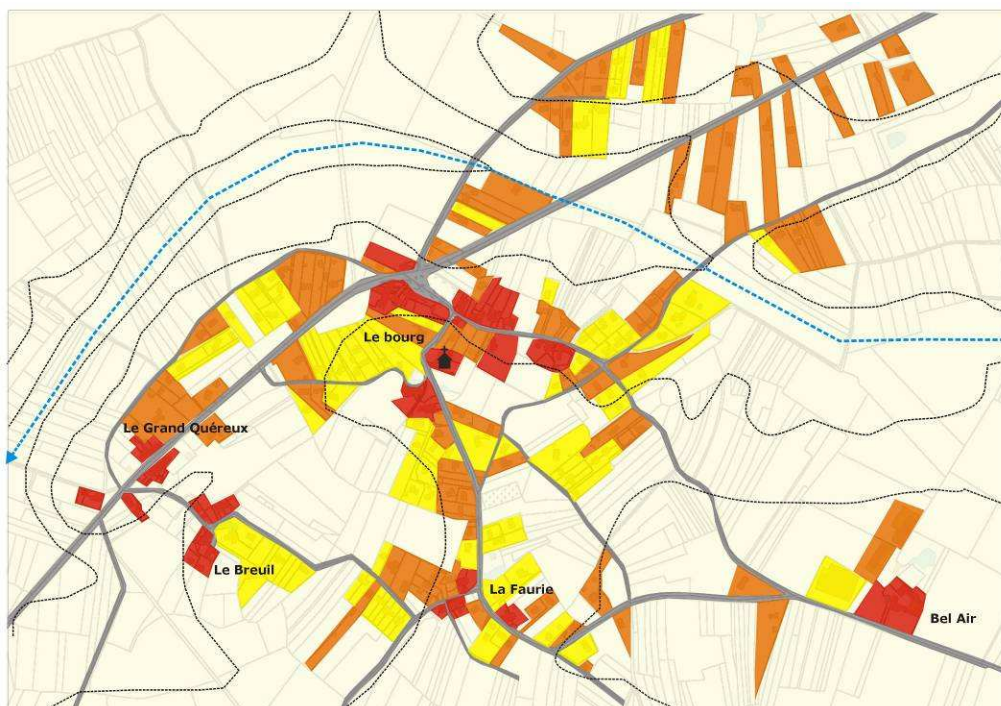
Le bâti s'est développé sans réelle logique, de façon plus ou moins « anarchique » soit dans la continuité du bourg ancien de Pessines et des hameaux de La Faurie et du Grand Quéréux, soit le long des axes de communication (RN2150, RD 125 et voies communales).

Ces constructions se sont implantées sur de grandes parcelles, essentiellement en retrait de l'alignement. Les matériaux, couleurs et formes architecturales ne font pas référence à l'architecture traditionnelle et contribuent à fortement banaliser le paysage de la commune.

Cette explosion de l'urbanisation s'est donc traduite par un étalement fort de l'urbanisation et un mitage important du paysage. Les hameaux qui gravitaient autrefois autour sont désormais englobés dans le tissu urbain du bourg de Pessines. L'identité de Pessines s'en ressent fortement dégradée.



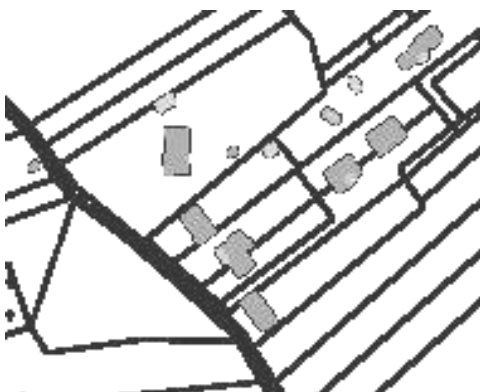
- Pessines et ses environs aujourd'hui



Depuis le début des années 2000, le développement urbain s'est poursuivi sur un rythme important (6 log. neufs par an).

Cette urbanisation s'est développée en périphérie du bourg et à l'intérieur des dents creuses renforçant la sensation d'étalement urbain. Ce développement urbain s'est fait au coup par coup sans réflexion d'ensemble, ceci au détriment des espaces naturels et agricoles ceinturant le bourg.

Même si le développement linéaire de l'urbanisation reste encore prédominant, la volonté de densifier ce tissu bâti se ressent quelque peu. En effet, quelques constructions se sont implantées à l'intérieur de dents creuses permettant ainsi de densifier ce tissu urbain très lâche. A noter également que deux projets de lotissements sont actuellement en cours.



- L'image urbaine

Cet étalement urbain a des conséquences fortes sur l'image et la perception du bourg qui se traduit par :

- une banalisation du paysage liée principalement à l'architecture des nouvelles constructions et au développement linéaire de l'urbanisation



- une difficile lecture et compréhension du bourg liée à :
 - des entrées du bourg difficilement identifiables
 - un difficile repérage des éléments forts de la vie locale en raison de leur enclavement relatif (écoles, salle d'accueil / cantine) ou de leur inscription dans ce tissu bâti linéaire et peu dense (mairie)



La mairie (au niveau de l'arbre) se perçoit difficilement, tout comme l'école et la salle d'accueil / cantine malgré la qualité des aménagements réalisés

- l'absence d'espaces publics structurants au sein du bourg qui permettent d'identifier les pôles de la vie locale
- un impact fort sur le paysage environnant lié à l'absence de traitement des franges urbaines. Les transitions entre espaces urbains et espaces agricoles sont souvent brutales en rupture complète avec l'image rurale de la commune.



.IV.e. Les éléments marquants du paysage communal

→ *Le patrimoine architectural*

Il se manifeste sous différentes formes :

- l'église de Pessines : elle constitue l'élément patrimonial et identitaire fort du bourg de Pessines.



- le château du Fief Gallet : inscrit aux Monuments Historiques, il représente un ensemble architectural remarquable.



- les anciens corps de fermes : Les Guillots, La Mission, Le Chantreau, Montravail et Bel Air. Inscrit au cœur de leur domaine agricole, ces corps de ferme s'organisent autour d'une cour carrée. La demeure principale, ses dépendances et les murs d'enceinte créent une entité remarquable qui contribue à la qualité paysagère du secteur



La Mission

- les anciennes maisons rurales et bourgeoises des hameaux et du bourg : elles représentent l'identité de la commune et contribuent à la qualité paysagère des lieux : les Rulauds, Mongougnon, Les Allards, Repéré et les Morins



Montgougnon



Repéré



Les Allards



L'école et l'ancienne mairie



Maisons de bourg

→ **Le petit patrimoine historique et culturel**

Le petit patrimoine se dissémine sur la commune contribue à l'attrait paysager du terroir. Il a été majoritairement restauré et mis en valeur. Il se manifeste par la présence de calvaires, puits murs et porches.



Croix en fer forgé du Repéré, murs d'enceinte et porche d'entrée des Montgougnons

Carte du patrimoine naturel, végétal et bâti

→ **Les sites archéologiques**

La protection du patrimoine archéologique est réglementée par les textes suivants :

- La loi n°41-4011 du 27 Septembre 1941 modifiée relative à la réglementation des fouilles archéologiques
- La loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} Août 2003
- Le décret n°89-2002, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Les demandes d'autorisation d'urbanisme qui portent sur des terrains concernés par les sites archéologiques font l'objet d'une consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

La loi du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte fortuite soit auprès du maire qui avertit le Préfet, soit auprès du Service régional de l'Archéologie.

La loi du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

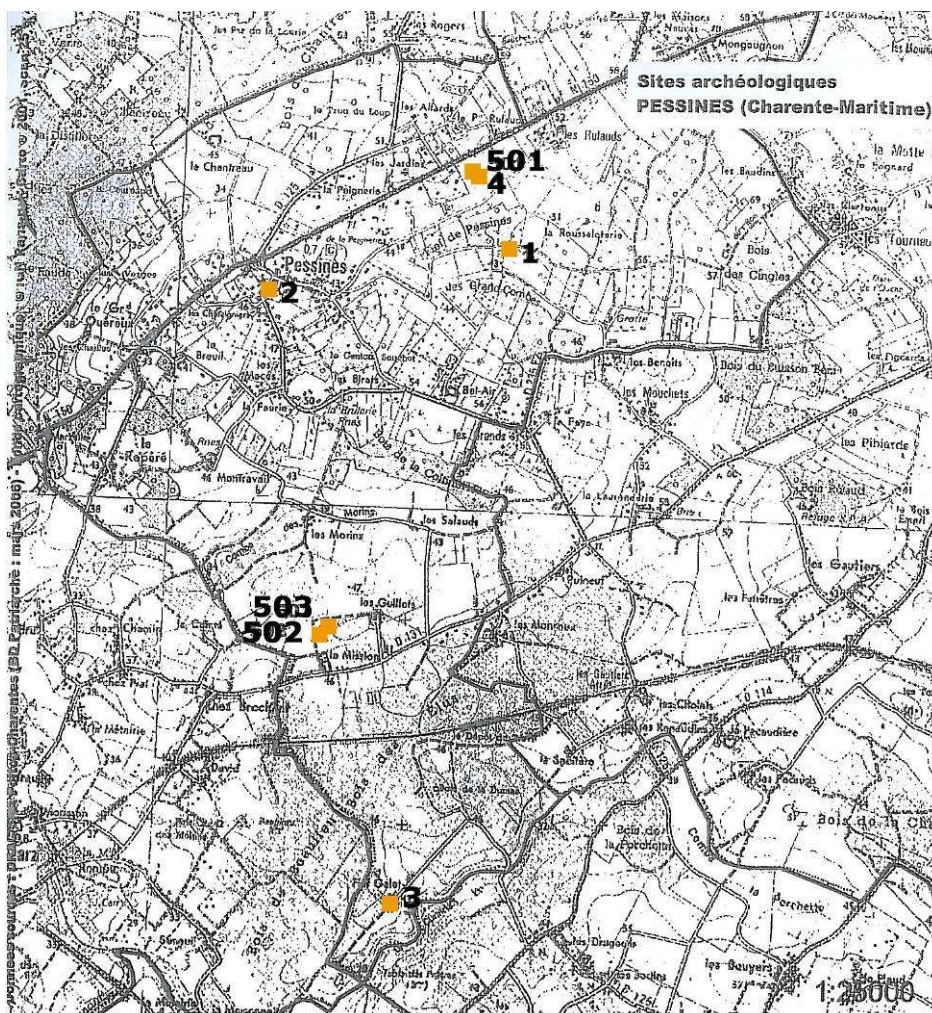
Le Code du Patrimoine définit l'archéologie préventive dans son article L521.1 et fixe les opérations à mettre en œuvre. Le décret n°2004-290 du 03 Juin 2004 confie au préfet de Région le rôle de prescripteur des opérations d'archéologie préventive et édicte les procédures administratives et financières en la matière.

Ces prescriptions, qui imposent tant au pétitionnaire qu'à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation, et naturellement, à l'Institut National de la recherche Archéologique Préventive, ont pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologiques affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement. Elles interviennent à l'occasion des projets d'aménagement.

Les sites archéologiques sont :

- Une enceinte de l'Âge du bronze / Age du fer aux Grandes Combes (1)
- Une architecture religieuse du Moyen Âge classique dans le bourg (2)
- Un habitat du Bas Moyen Âge à Fief Galet (3)
- Un enclos de l'Âge du bronze / Âge du fer aux Jardins (4)
- Une enceinte d'époque indéterminée aux Rullauds / Les Jardins (501)
- Un atelier de taille du Paléolithique Moyen à La mission (502)
- Un atelier de taille du Néolithique à La mission (503)

Carte du patrimoine archéologique



Source : Porter à connaissance – DRAC – Base Patriarche

→ **Le patrimoine végétal**

Associés aux boisements, les haies représentent un patrimoine important pour la commune de Pessines, d'autant que ces dernières sont aujourd'hui devenues de plus en plus rares sur le territoire. Elles se localisent principalement autour du Repéré et également à l'ouest du bourg de Pessines. Sur le reste de la commune, elles restent anecdotiques mais jouent un rôle important dans le paysage en accompagnant par exemple l'accès à un ancien corps de ferme ou encore en soulignant le tracé des voies communales.



Les arbres isolés sont quant à eux bien représentés sur la commune. Le plus identitaire est celui de Montravail en raison de son âge. Mais d'autres arbres isolés comme à Repéré au niveau du bourg sont tout autant majestueux.



→ **La RN2150**

De par son tracé rectiligne, la RN2150 a une emprise forte sur le paysage communal. Elle représente une véritable barrière physique qui scinde en deux espaces la commune et le bourg de Pessines et rend les liaisons difficiles entre les parties nord et sud du territoire.



La RN2150 et son tracé rectiligne

Axe très fortement fréquenté, la RN2150 joue un rôle majeur dans la perception de la commune puisqu'il s'agit de l'entrée principale de la commune et du bourg. Malheureusement, le paysage perçu depuis la RN2150 ne contribue pas à rendre une image qualitative de Pessines : paysage mité en raison du développement linéaire de l'urbanisation et présence d'activités commerciales marquant fortement le paysage.



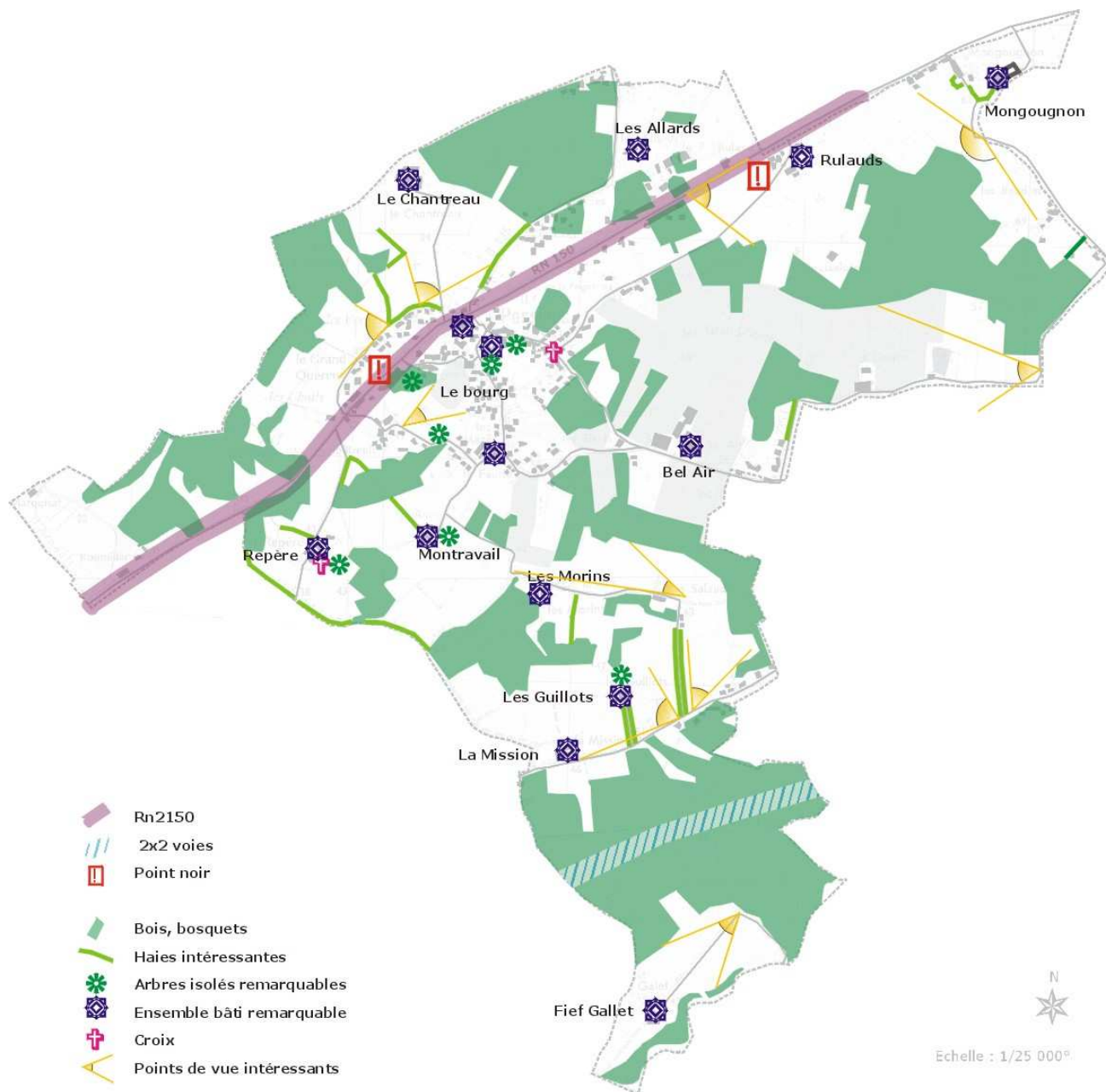
Vue sur l'activité de vente de mobil home

Quant au bourg ancien de Pessines, il ne se ressent pas et se perçoit que trop furtivement au niveau du carrefour RN2150 / RD 125, principal accès au bourg.



Carrefour d'entrée principal du bourg, très minéral et insuffisamment sécurisé

Carte des éléments marquant du paysage



Enjeux liés au paysage :

La préservation et la mise en valeur des éléments identitaires du patrimoine communal autant minéral que végétal

L'étalement urbain et le mitage du paysage : la définition des limites de l'urbanisation et la préservation des espaces naturels et agricoles

La restructuration des espaces urbains et la densification de l'urbanisation au niveau du bourg de Pessines

Le respect de l'architecture traditionnelle dans les nouvelles constructions que ce soit au niveau de l'implantation du bâti, de sa forme, des matériaux et couleurs utilisés, ...

La lecture du bourg de Pessines et la mise en valeur des éléments identitaires de la vie locale

La définition et le traitement des entrées de ville et également le traitement des franges urbaines

La lecture de la commune et du bourg depuis la RN2150 et le traitement de sa traversée.

.V. Les risques liés à l'environnement

.V.a. Le risque inondation

La commune de Pessines est concernée par l'atlas des zones inondables des cours d'eau secondaires en Charente-Maritime (approuvé en mai 2008) pour le ruisseau l'Arnoult, dont des extraits sont présentés ci-dessous.

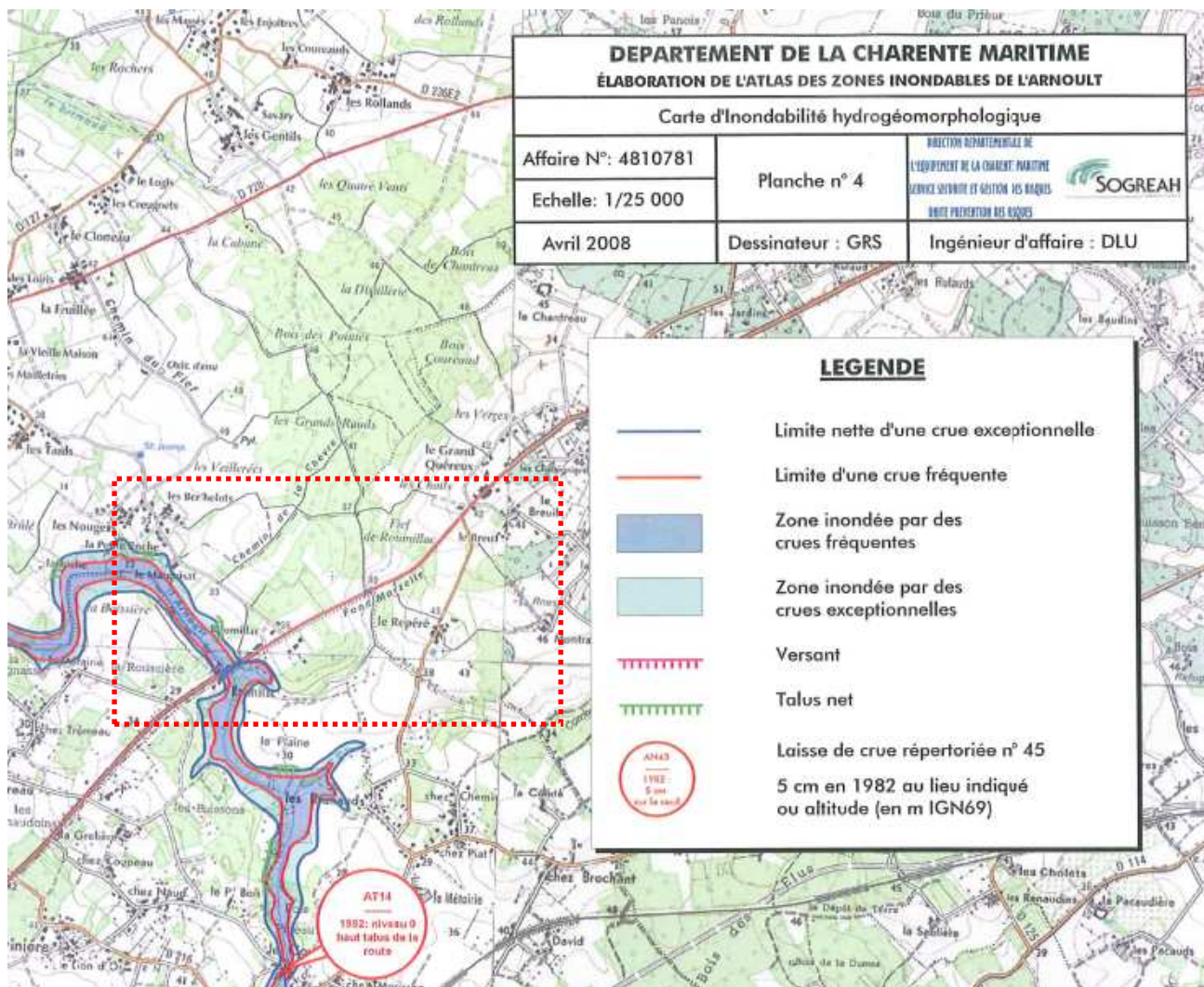
L'atlas délimite le contour des zones inondables et constitue un outil d'information et de sensibilisation de référence. Il permet notamment de contribuer à la prise en compte du risque inondation dans les réflexions d'aménagement du territoire, tout en intégrant le rôle écologique des zones d'expansion des crues et des zones humides ainsi que le maintien de l'écoulement des eaux.

Concernant l'Arnoult, l'atlas des zones inondables précise que :

- l'Arnoult est un affluent de rive gauche de la Charente, son exutoire avec le canal se situe sur les communes de Saint Agnant et de Trizay. Son bassin versant présente une superficie de 272 km². Le cours d'eau est long d'environ 34 km et suit une pente moyenne d'environ 0.6‰. Il prend sa source au sud-est du bourg de Rétaud, à 45 m d'altitude, son bassin est globalement rural.
- Peu d'informations sont disponibles au niveau des mesures et des périodes de retour de crues. On note cependant 14 informations sur la crue de 1982. Une
- Les zones potentiellement inondables sont identifiées sur une cartographie au 1/25000.

L'Arnoult constitue la limite ouest de la commune de Pessines, sur une faible distance. La zone soumise au risque inondation ne concerne pas le bourg ni de zones habitées, si ce n'est qu'elle effleure de l'écart Le Marquisat.

Extrait de l'atlas des zones inondables des cours d'eau secondaires en Charente Maritime



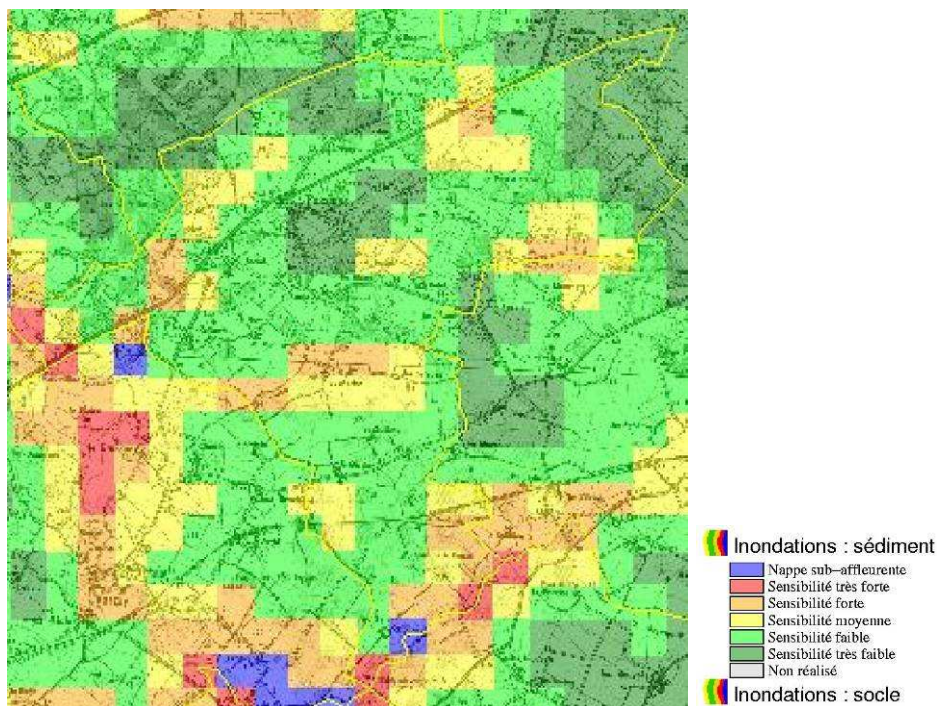
.V.b. Le risque de remontée des nappes phréatiques

Le sous sol de Pessines comprend des nappes phréatiques qui, en cas de pluies abondantes, remontent et provoquent des inondations en surface. Ce risque doit être pris en compte dans tout projet de construction

Certains espaces sont identifiés comme humides ou secteurs de passages d'eau par la connaissance communale.

Carte des zones inondables, zones humides et zones de passages d'eau

Carte des espaces concernés par le risque « remontée de nappes phréatiques »



Source Porter à connaissance – site internet www.prim.net

En lien avec ces risques, des constatations de catastrophes naturelles ont eu lieu sur la commune :

- Le 11 janvier 1983 pour inondation par crue, ruissellement et coulée de boue du 08 décembre 1982
- Le 29 décembre 1999 pour inondation par crue, ruissellement et coulée de boues, inondation par submersion marine et marée de tempête pour les intempéries survenues du 25 au 29 décembre 1999

.V.c. Le risque lié au sous-sol

→ Le risque retrait gonflement des sols argileux

Une étude BRGM initiée par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable a permis de mettre en évidence la présence d'argiles gonflantes dans le département de la Charente Maritime. Certains secteurs de la commune sont concernés par ce phénomène de retrait – gonflement des sols argileux susceptibles d'entraîner des mouvements différentiels de sols.

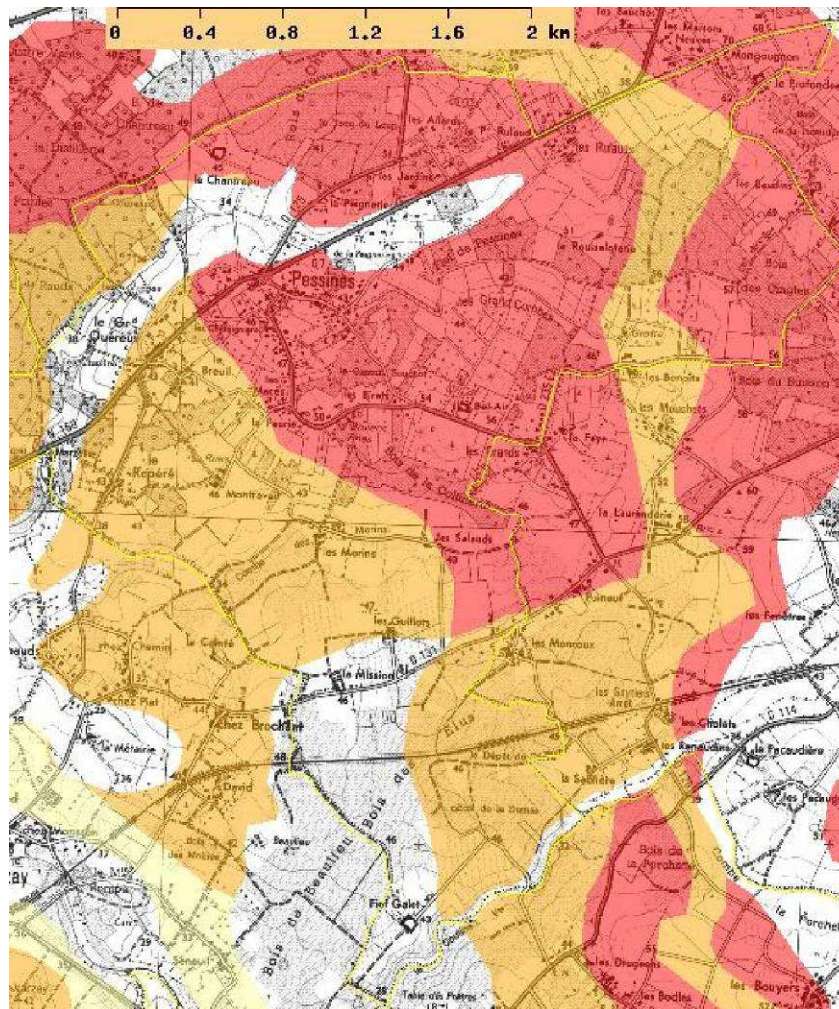
Ainsi, les constructeurs seront informés et sensibilisés aux dispositifs adaptés à la réalisation de constructions dans ces zones.

La commune est concernée dans sa partie Nord Est par un aléa fort. Il concerne le Bourg, et l'ensemble des hameaux bâtis les plus importants de la commune.

Seuls les villages comme Le Breuil, Le Repéré, Les Morins, Les Guillots, Montravail, sont concernés par aléa moyen.

Des espaces au Nord de La Peignerie, aux Grands Quéreux, à La Mission et à Fief Gallet sont écartés (aléa à priori nul) du risque de retrait gonflement des argiles.

Carte des mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux



Aléa retrait gonflement :  : Non réalisé -  : Aléa à priori nul -  : Aléa faible -  : Aléa moyen -  : Aléa fort

Source : Extrait du site internet www.argiles.fr

En lien avec ce risque, des constations de catastrophes naturelles ont eu lieu sur la commune :

- Le 14 mai 1991 pour mouvement de terrain et tassements différentiels du 1^{er} juin 1989 au 31 décembre 1990
- Le 25 janvier 1993 pour mouvements de terrain et tassements différentiels du 1^{er} janvier au 31 décembre 1991
- Le 09 avril 1998 pour mouvement de terrain et tassements différentiels du 1^{er} janvier 1992 au 31 décembre 1996
- Le 25 août 2004 pour mouvement de terrain et tassement différentiel du 1^{er} juillet au 30 septembre 2003

.V.d. Le risque mouvement de terrains

Sur la commune des secteurs identifiés par la connaissance communale sont concernés par d'anciennes carrières.

Carte des cavités et sites d'anciennes carrières

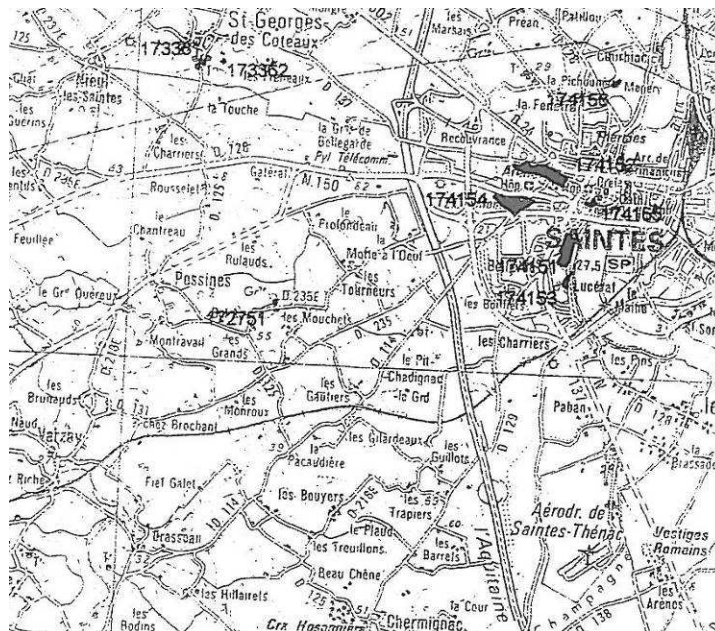
Des gisements potentiels d'argile se trouvent sur la commune.

Aucune exploitation de carrière n'est autorisée à l'heure actuelle sur Pessines, mais le Schéma Départemental des Carrières de Charente Maritime approuvé par arrêté préfectoral le 7 Février 2005 doit être pris en compte.

.V.e. Le risque cavité

Le Porter à Connaissance signale une cavité souterraine sur la commune. Cette cavité est une ancienne carrière qui a été rebouchée récemment. Le risque d'effondrement lié à cette carrière est donc négligeable.

Carte de localisation de l'ncienne cavité souterraine



Source PAC

.VI. Les servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par 6 types de servitudes différents :

- Servitude AC1 ; relative à la protection des Monuments Historiques concernant le Logis du « Fief Gallet » et le Logis de Vallade (commune de Rétaud), tous les deux inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.
- Servitude AS1 relative à la conservation des eaux destinées à la consommation humaine pour les périmètres de protection éloignée pour le forage de « La Roche » - « Le Château d'Eau » et la Source « Saintes-Lucérat ».
- Servitude I4 relative à l'établissement des canalisations
- Servitude T1 relative aux lignes de chemin de fer pour la voie Saintes Royan
- Servitude PT2 relative aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres émission et de réception pour la liaison hertzienne La Rochelle (St Xandre) – Rochefort et la liaison Rochefort – Tour des Signaux – BSN La Pallice.
- Servitude PT3 relative à la protection des lignes téléphoniques et télégraphiques pour les lignes 91-07 et 417-04.

La servitude AC1 relative à la protection des Monuments Historiques a fait l'objet, parallèlement à la révision du POS en PLU, d'une procédure de Périmètre de Protection Modifié. Cette procédure de PPM, menée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, a pour objet de substituer au périmètre de 500 m un périmètre adapté, défini en fonction de l'enjeu de protection du monument concerné et des caractéristiques de son environnement et ses abords. Le PPM approuvé remplace dont le rayon de protection de 500m autour du Logis de Fief Gallet.

Les périmètres de protection modifiés :

Article L.621.30.1 du Code du Patrimoine : « Est considéré, pour l'application du présent titre, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres. Lorsqu'un immeuble non protégé au titre des monuments historiques fait l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement ou d'une instance de classement, l'architecte des Bâtiments de France peut proposer, en fonction de la nature de l'immeuble et de son environnement, un périmètre de protection adapté. La distance de 500 mètres peut être dépassée avec l'accord de la commune ou des communes intéressées. Ce périmètre est créé par l'autorité administrative après enquête publique. Le périmètre prévu au premier alinéa peut être modifié par l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France après accord de la commune ou des communes intéressées et enquête publique, de façon à désigner des ensembles d'immeubles bâtis ou non qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. En cas de désaccord de la commune ou des communes intéressées, la décision est prise par décret en Conseil d'Etat après avis de la Commission nationale des monuments historiques. Lorsque la modification du périmètre est réalisée à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, elle est soumise à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, en même temps que le plan local d'urbanisme ou la carte communale. L'approbation du plan ou de la carte emporte modification du périmètre. Le tracé du périmètre prévu par le présent article est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme. Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont menées dans les conditions prévues par les articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement. »

Article 40 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13/12/2000 : « Lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le périmètre de 500 mètres mentionné au 1er alinéa peut, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France et après accord de la commune, être modifié de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. Il est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme. »

Synthèse :

La commune est concernée par divers risques et servitudes qui peuvent interférer sur l'urbanisation

Enjeu :

Prendre en compte les différents risques et contraintes concernant la commune dans le projet de développement

EXPOSE ET JUSTIFICATION DU PLU

.I. Explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

.I.a. Le contexte réglementaire

La justification des orientations du PADD réside dans le respect des objectifs fixés énoncés dans le Code de l'Urbanisme par les articles L110 et L121-1.

Article L110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L121.1 : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable

2 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux

3 - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. Les dispositions des 1 à 3 sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Les choix retenus pour établir le PADD et la délimitation des zones de la commune découlent tous de la vision d'avenir que souhaitent les élus pour la commune. Ainsi les idées fortes qui ont guidé tous les choix sont « Une identité, du patrimoine, un site : un projet respectant ces trois valeurs pour Pessines, village de tradition » et « Un projet d'accueil et d'équilibre entre développement urbain et ruralité »

A partir de cela, tous les éléments garantissant cet objectif ont été pris en compte et travaillés de façon à définir des orientations d'aménagement allant dans ce sens.

.I.b. Exposé et justifications du PADD

→ *Rappel méthodologique*

Sur la base des objectifs énumérés dans la délibération prescrivant la révision du PLU, les élus de Pessines ont élaboré leur projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les choix retenus par la commune, s'appuient sur les éléments de diagnostic mis en relief dans les parties précédentes. De ces éléments ont été dégagés des enjeux, qui ont servi à leur tour à déterminer les orientations de la commune dans divers domaines : démographie, économie, aménagement de l'espace, environnement, habitat, transports, équipements et services.

Sur la base de ce travail, les élus ont également réfléchi sur la vision actuelle de leur commune, sur l'identité et sur le devenir de Pessines dans les dix à vingt années à venir. A partir de cette réflexion s'est dégagée une idée forte, un slogan, une vision globale qui servira de guide à l'élaboration du projet :

- ☐ **«Une identité rurale, boisée, vivante, au confort de vie, de village tranquille et un patrimoine bâti et naturel à préserver »**

☐ **« Une centralité à conforter, un bourg à structurer »**

De cette idée fédératrice découlent deux objectifs généraux déclinés en sous-objectifs thématiques qui annoncent les grandes lignes du projet :

Construire le projet urbain sur le respect de l'environnement, des espaces naturels et des paysages

- ☐ Préserver les espaces naturels: entités de paysages, cônes de vue, patrimoine végétal...
- ☐ Protéger et mettre en valeur les éléments identitaires du patrimoine communal bâti, y compris le petit patrimoine vernaculaire
- ☐ Préserver le patrimoine environnemental et accompagner les projets d'une démarche de développement durable
- ☐ Protéger l'activité agricole
- ☐ Promouvoir une politique de l'habitat modérée visant à maintenir les équilibres démographiques et préserver les espaces, pour offrir différents types de logement en réponse à des besoins de population diversifiée
- ☐ Mettre en œuvre un projet de développement communal fondé sur le développement du bourg, le confortement de certains villages, la protection des espaces naturels et agricoles

Compléter l'urbanisation du bourg en vue de le structurer, de conforter ses cœurs de vie, de relier ses différentes parties par un maillage d'itinéraires piétons, tout en respectant son caractère vert

- ☐ Structurer le bourg sur la base d'un plan de paysage et de mise en valeur de centralité(s)
- ☐ Préserver l'espace dans les futurs espaces bâtis, leur lien avec l'espace agricole, le caractère vert pour les zones urbanisées et à urbaniser
- ☐ Gérer la densification des espaces (diversité de l'habitat, économie de l'espace...) en associant l'urbanisation à la réalisation de l'assainissement collectif
- ☐ Organiser, diversifier et sécuriser les déplacements

Les objectifs à atteindre se traduisent par des actions à mettre en œuvre sur le territoire.

➔ **Préserver les espaces naturels: entités de paysages, cônes de vue, patrimoine végétal...**

Cette orientation se justifie par le souhait de concilier développement urbain, nécessaire à l'équilibre démographique de la population et respect du cadre dans lequel il s'inscrit. Il s'agit de permettre le développement dans les espaces en dehors des espaces recensés comme ayant les plus grandes qualités paysagères et ou environnementales (ZNIEFF). Pour Pessines, particulièrement ce choix se justifie par la volonté de préserver une ceinture verte autour du Bourg dont la continuité est assurée soit par des espaces agricoles : champs et vergers, soit par des espaces boisés.

L'identité rurale et boisée de Pessines et la vocation agricole marquée (vergers, champs, prairie) de beaucoup de ses espaces sont garants de la qualité de vie des habitants et du cadre attirant offert aux visiteurs. Leur préservation se justifie par le souhait de pérenniser ces constantes, afin que la qualité de vie soit transmise aux générations futures. Cet objectif s'inscrit également dans le souhait d'inscrire le développement de la commune dans un souci d'équilibre et d'économie de l'espace.

➔ **Protéger et mettre en valeur les éléments identitaires du patrimoine communal bâti, y compris le petit patrimoine vernaculaire**

Ce choix se justifie par le besoin pour la commune de conserver son identité. Par la protection de petits éléments ponctuels du patrimoine, la commune affirme son identité par petites touches. Ainsi, malgré sa proximité de la ville de Saintes, elle garde ses caractéristiques et son image. Il s'agit de préserver les éléments de son cadre de vie, qui participe à son attractivité, se développer tout en gardant « son esprit village ». Cette orientation se justifie par la prise en compte de la valeur du petit patrimoine qui participe à l'identité de la commune autant que les grands ensembles paysagers

➔ **Préserver le patrimoine environnemental et accompagner les projets d'une démarche de développement durable**

Ce choix se justifie au regard du diagnostic précédemment établi à savoir que la commune comporte un espace ou des recensements ont mis en évidence la présence d'espèces devenant moins présentes et atypique dans le secteur. Chacun des espaces de la commune en fonction de ses conditions physiques et de ses conditions d'occupations du sol à des degrés de sensibilités environnementales diverses. A ce titre ils représentent un patrimoine qu'il est décidé de transmettre en meilleur état possible aux générations futures. Pour cela, le développement de la commune les prend en compte aussi bien en terme de localisation qu'en terme de moindre impact pour les sites retenus.

➔ **Protéger l'activité agricole**

La recherche d'un équilibre entre le développement des espaces urbanisés et des espaces agricoles et naturels permettra à l'activité agricole, garante du cadre de vie et de la ruralité de la commune, de se maintenir. La volonté de maintenir sur place un nombre d'emplois importants (arboriculture), grâce à l'activité agricole est exprimée de même qu'il est confirmé que les agriculteurs ont la vocation de mettre en valeur le territoire communal et peuvent en assurer le développement, par le biais d'un tourisme vert par exemple.

L'évolution récente de l'activité agricole a fait ressortir quelques éléments inquiétants qui posent à plus long terme la question de la pérennité de son devenir : baisse du nombre d'exploitants associée à un vieillissement des chefs d'exploitation, réduction des surfaces cultivées, siège d'exploitation qui prendront la vocation d'habitat à la retraite de l'exploitant, difficulté de cohabitation entre certaines spécialisations agricoles et les tiers...

Or l'activité agricole joue un rôle important que ce soit au niveau de la vie locale ou encore au niveau de la préservation et de l'entretien des paysages. L'objectif s'inscrit donc dans une

logique de préservation des acquis : préservation de l'activité en elle-même au travers du maintien des emplois agricoles et préservation des paysages agricoles, garant de l'identité communale.

Cet objectif se justifie également au regard du développement de l'urbanisation. Il convient en effet de protéger les sièges d'exploitation existant et également de prendre en compte l'existence des activités d'élevage afin de permettre leur évolution notamment au regard de la mise aux normes des bâtiments mais également d'éviter tout conflit d'usage avec les tiers, en limitant réciproquement les nouvelles implantations (tiers, bâtiments d'élevage) en définissant clairement la vocation agricole de certains villages. Il en est de même pour l'arboriculture très présente sur le territoire communal et dont le maintien doit être soutenu par des dispositions du PLU.

- ➔ Promouvoir une politique de l'habitat modérée visant à maintenir les équilibres démographiques et préserver les espaces, pour offrir différents types de logement en réponse à des besoins de population diversifiée

□ Justification au regard des perspectives d'évolution de la population

Cet objectif a été énoncé au regard des caractéristiques de la commune située dans la couronne périurbaine de Saintes, de la localisation et de la croissance démographique précédemment connue par Pessines. Proche de l'agglomération saintaise, la commune a vu son attractivité se renforcer avec pour conséquence le développement de l'urbanisation.

Après avoir connu une croissance de l'ordre d'une quinzaine d'habitants par an au cours des années 2000 (1999-2007), la volonté communale est de retrouver une croissance légèrement réduite, comparable à celle connue entre 1990 et 1999.

Ce choix se justifie par le souhait de maintenir une croissance durable, afin de maintenir les équilibres démographiques.

L'objectif défini se justifie par le souhait de maintenir un développement démographique, permettant de pérenniser l'image de Pessines en tant que petite commune périurbaine accueillante où il fait bon vivre. Ce choix de croissance renforce la commune comme petit pôle de vie locale de l'agglomération de Saintes et lui évite une image de « commune dortoir ». La croissance de la population s'accompagne de projets de développement du patrimoine d'équipements qui concourt au même résultat.

La croissance raisonnée de la population intègre une préoccupation d'économie de l'espace. Les installations assez fortes des années passées se traduiront par des décohabitations importantes dans quelques décennies, il faut dès à présent anticiper ce phénomène en insufflant une dynamique de renouvellement régulier de la population.

Le projet communal est conforté par des demandes d'installations : Réduire la croissance trop fortement reviendrait à refuser de répondre raisonnablement à la demande en écartant de la commune de nouveaux ménages dont l'implantation est nécessaire à l'équilibre et à la vitalité de Pessines. Ce choix ne permettrait pas non plus un renouvellement correct de la population et entraînerait (comme un excès de croissance d'ailleurs) un déséquilibre démographique. L'objectif de croissance de 11 habitants supplémentaires par an apparaît comme un compromis qui permettra à la commune de conserver son identité et de se donner les moyens d'assurer à long terme le renouvellement de sa population et de maintenir une dynamique générant des ressources pour créer les conditions et les besoins d'amélioration du cadre de vie de chacun, par le développement du niveau d'équipements.

La croissance déterminée se justifie par la prise en compte de paramètres concernant la population.

□ Justification au regard des besoins en logements

La politique démographique et d'habitat de la commune, se conforme à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme : « les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer la diversité des

fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat... »

Ce besoin de croissance de la population se traduit sur le territoire par des besoins en logements à réaliser, donc en espaces à urbaniser. Pour répondre à ces besoins, la solution principale repose sur l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation puisque les possibilités de réhabilitation du bâti vacant sont incertaines voire quasi inexistantes et que la rotation au sein du parc de logement existant est trop lente.

De plus le projet en matière de logements s'appuie sur la volonté d'accueillir une population diversifiée : jeunes en début de parcours résidentiel, ménages modestes, famille avec enfants, personnes âgées...de toutes conditions sociales.

Population des ménages en 2006	738 hab
Objectif de croissance de la commune	$738 \times 1.51\% = 11.14 \text{ hab/an}$ soit 111 hab en 10 ans
Taille des ménages sur la commune	2.57
Besoin en logements / croissance de la population	$111/2.57 = 43 \text{ logements en 10 ans}$
Point mort (besoin en logements généré par le desserrement des ménages)	0.353 %
Besoin en logements / maintien de la population (lié au desserrement)	$0.353 \times 738 / 100 = 2.60 \text{ log/an}$ soit 26 logements en 10 ans
Besoin total en logements sur 10 ans (pour maintien et croissance de la population)	$43 + 26 = 69 \text{ logements}$

Les besoins en logements pour les années à venir (2021) sont donc estimés à 6,9 logements neufs par an. Ce chiffre, qui reste une moyenne, est en cohérence avec ce qui a été observé au cours des années précédentes entre 2000 et 2005 (6.8 log/an). Ce rythme de la construction neuve s'explique par la volonté des élus d'assurer un développement maîtrisé et raisonné de la population et de l'urbanisation.

☐ Justifications au regard des besoins en surfaces constructibles

Les préoccupations en matière de développement durable impliquent de favoriser le renouvellement urbain et les constructions dans les zones déjà urbanisées pour limiter l'étalement urbain consommateur d'espaces agricoles et naturels et coûteux à équiper.

Sur l'ensemble des zones déjà urbanisées (zones UB), quelques terrains localisés en dents creuses peuvent être disponibles à la construction. La plupart du temps, ces espaces s'aménagent individuellement, sans projet global et bien souvent les terrains sont de grande taille et déjà découpés. Il n'apparaît donc pas pertinent de comptabiliser ces possibilités en termes de surface, mais plutôt en termes de nombre de logements possibles. Un travail de terrain (qui exclut notamment les espaces privatifs, cours et jardins de constructions attenantes, les espaces enclavés, les terrains trop petits) a permis de comptabiliser une douzaine de possibilités de logements dans les zones U. Mais ces terrains sont d'ores et déjà constructibles et sont disponibles depuis de nombreuses années, sans que rien n'y ait été

réalisé. On peut donc estimer que la rétention foncière y est particulièrement forte. On estime à environ un quart seulement des terrains potentiellement disponibles ceux qui pourraient recevoir une construction dans les 10 ans à venir. Le potentiel réel de construction en dents creuses avoisine donc 3 logements pour les 10 prochaines années. A ces 3 logements sont ajoutées les 7 parcelles disponibles à ce jour dans les deux lotissements en cours de réalisation dans le bourg. Le total s'élève donc à 10 logements.

Ce potentiel n'est pas suffisant pour couvrir le besoin de la commune de construire en moyenne 6.9 logements par an. Il est nécessaire d'ouvrir des zones à l'urbanisation afin d'accueillir environ 59 logements (69-10) sur les 10 prochaines années.

Les besoins fonciers réels nécessaires au développement de l'habitat représentent une superficie d'environ 5 à 6 ha en zone à urbaniser.

La taille moyenne des parcelles prises en compte pour servir de base aux estimations de surface a été définie en réduisant la moyenne observée sur les opérations récentes réalisées sur la commune (1000 m²), ceci dans un objectif d'économie de l'espace. Une taille moyenne de superficie de parcelle différentielle a été appliquée en fonction de la typologie des logements recherchée.

C'est donc une moyenne de 700 m² qui a été retenue à Pessines pour servir de base aux calculs théoriques pour le logement (en prévoyant une mixité entre logement individuel pur, logement individuel groupé et logement semi-collectif).

A cette taille moyenne de parcelle de 700 m² en zone AU s'ajoute un besoin de 30% d'espace supplémentaire pour les voiries, espaces communs, espaces verts et dispositifs de rétention des eaux pluviales. La construction de 59 logements correspond donc à un besoin en foncier d'environ 5.4 ha pour les 10 prochaines années.

Pour répondre à ces besoins en foncier, le zonage du PLU classe trois secteurs en zone AU. Ces secteurs sont localisés dans le bourg, à l'intérieur du tissu bâti ou en continuité immédiate d'espaces déjà bâtis : secteurs « le Bourg », « la Faurie – la Birée » et « le Champ de Pessines ». Il s'agit là de conforter le centre bourg

Il est précisé que les zones AU ou U peuvent accueillir d'autres occupations que de l'habitat. Par conséquent, à l'intérieur de ces zones, des projets de commerces, de services ou d'activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat pourront être envisagés. Ceci implique donc que la totalité des surfaces définies pour les besoins ne sont pas exclusivement réservés à l'habitat

Au total, le zonage du PLU prévoit :

- 5.34 ha en zone AU
- des possibilités en zones U qui devraient permettre la réalisation d'une dizaine de logements (3 en dents creuses et 7 en lotissement).

Ces surfaces ouvertes à la construction sont cohérentes avec les besoins énoncés et devraient permettre à la commune de Pessines de répondre à ses besoins de développement ces 10 prochaines années.

□ Justifications au regard de la diversification des types de logements

Le projet communal est de favoriser la densité dans le cadre d'aménagement d'opérations groupées, réalisées sur des parcelles de taille plus réduite que les existants tout en prenant en compte le caractère de la commune et l'esprit village. Cet objectif se justifie, dans l'optique d'inscrire le développement communal dans une production d'habitat diversifié et dans une logique de gestion économe de l'espace, correspondant cependant au caractère de Pessines.

Cette volonté se retrouve également au niveau du règlement du PLU, puisque dans toutes les zones constructibles, les dispositions pour une diversification des formes urbaines est prévue avec des dérogations à certaines règles pour permettre les opérations groupées : recul des

constructions par rapport aux voies permettant ainsi de diversifier les formes urbaines, recul par rapport aux limites séparatives...

Ces dispositions réglementaires permettront donc d'autoriser le développement sur la commune d'un habitat différent et également de développer le parc de logement locatif soit sous la forme d'initiatives privées ou publiques.

A noter que par rapport au POS, les objectifs et besoins en terme de superficie vouée à l'urbanisation (habitat) ont été largement revus à la baisse, puisque 32.4ha étaient disponibles à la construction pour couvrir les besoins sur 10 ans et assurer la construction de 7 logements neufs par an. Le PLU prévoit 5.4ha pour assurer la construction de 7 logements neufs par an.

En ce qui concerne les modes d'occupation, les objectifs du PADD sont de les diversifier par une politique de logement orientée vers le développement du logement locatif social.

Cet objectif se justifie par le souhait de diversifier les populations et d'accueillir des populations d'horizons divers. Cette volonté s'inscrit également dans le respect des objectifs du PLH, qui prévoit la réalisation d'un logement social par an sur la commune.

Cette politique d'habitat diversifié permettra d'accueillir une population mixte, en offrant des biens accessibles à une gamme de ménages étendue.

- ➔ Mettre en œuvre un projet de développement communal fondé sur le développement du bourg, le confortement de certains villages, la protection des espaces naturels et agricoles

Cet objectif se justifie par le souhait d'organiser le développement en instaurant des priorités entre les différentes entités de la commune et de l'inscrire dans le respect des autres vocations communales.

- ➔ Structurer le bourg sur la base d'un plan de paysage et de mise en valeur de centralité(s)

Cet objectif se justifie par le souhait de donner des limites à l'urbanisation, en respectant la ceinture verte définie dans le PADD.

- ➔ Préserver l'espace dans les futurs espaces bâtis, leur lien avec l'espace agricole, le caractère vert pour les zones urbanisées et à urbaniser

L'objectif se justifie par la prise en compte du caractère actuel de Pessines. Il a été choisi de conforter son image et d'inscrire le développement dans une urbanisation aérée, cependant économe en espace.

- ➔ Gérer la densification des espaces (diversité de l'habitat, économie de l'espace...) en associant l'urbanisation à la réalisation de l'assainissement collectif

Cet objectif se justifie par la volonté d'apporter un niveau de service correct aux futurs habitants et de développer les secteurs les plus favorables, qui auront le moins d'impacts sur l'environnement.

- ➔ Organiser, diversifier et sécuriser les déplacements

Cet objectif se justifie par le souhait d'assurer la sécurité des usagers dans tous leurs déplacements et de favoriser les déplacements doux.

.II. Justifications des orientations d'aménagement

Sur certains secteurs à enjeux, des orientations d'aménagement (cf. schémas d'aménagement) ont été définies. Elles concernent les zones d'urbanisation future (zones AU), ainsi qu'un secteur en zone U (les franges Sud du bourg).

Le respect de ces orientations permettra de réaliser les objectifs énoncés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, relatifs notamment à l'identité de la commune, à la gestion des eaux pluviales, aux déplacements doux, à la cohérence d'aménagement, à une politique d'habitat diversifié.

.II.a. Justification des orientations d'aménagement des zones AU

Dans tous les schémas d'aménagement, les accès aux zones d'urbanisation ont été localisés. Leur emplacement se justifie au regard de la sécurité routière. Ils ont été positionnés pour limiter le nombre d'accès sur les voies existantes, à des endroits sécurisés et pour permettre une desserte judicieuse des zones, garantissant au maximum la perméabilité, la tranquillité des résidents et évitant les impasses.

Le positionnement des voies de desserte principale mentionnées dans les schémas est présent à titre indicatif et démontre un exemple de faisabilité d'aménagement des différentes zones. Quand cela était possible, elles ont également été déterminées pour permettre un bouclage entre deux voies, créant ainsi des liaisons entre les différents quartiers et des itinéraires simples vers les voies d'accès au centre bourg.

Des itinéraires piétons ou liaisons piétons à créer ont été prescrits, en complément des principes de voirie qui eux intégreront dans leur conception des aménagements à destination des piétons. Ces cheminements permettront de favoriser les déplacements piétons pour les trajets de courte distance. Il s'agit aussi pour certaines populations n'ayant pas accès à l'usage de la voiture de se rendre en toute indépendance dans le bourg. Par exemple ils donneront la possibilité pour les jeunes de se rendre à pied ou à vélo aux équipements sportifs, à l'école, à la future zone d'équipements. La définition de ces itinéraires revient à créer un maillage complémentaire au réseau existant et à sécuriser les déplacements : relier divers quartiers entre eux en créant des raccourcis sécurisés, donner accès à des espaces naturels, créer des liaisons vers des itinéraires de promenade.

Concernant les aménagements paysagers, leur justification se trouve dans la volonté d'intégrer au mieux les nouveaux espaces d'urbanisation dans le paysage et le tissu existant.

Pour le secteur des Champs de Pessines, il s'agit de créer un espace de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole et d'accompagner le cheminement piéton à créer.

La création de la haie en bordure de la rue de La Guindonnerie se justifie par le souhait de traiter de façon paysager l'espace qui donnera sur la rue de La Guindonnerie.

Les autres espaces verts prescrits (secteur du Bourg et de La Faurie), se justifient par le souhait de conserver un caractère rural et aéré dans l'aménagement du Bourg, conformément aux objectifs du PADD. Il se justifie également par le souhait de gérer au plus près des constructions les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des surfaces (La Faurie).

Pour le secteur du Bourg, la création de l'espace vert à aménager se justifie par le souhait d'offrir un espace collectif agréable aux habitants, notamment pour ceux qui résideront dans le secteur de bâti dense. Les abords de la rue Saint Gilles s'en trouveront également qualifiés.

La préservation des arbres repérés dans les orientations d'aménagement pour le secteur des champs de Pessines, se justifie par le souhait de conserver des éléments qui participent déjà à l'aspect qualitatif de la zone.

Il en est de même pour l'espace boisé dans le secteur de La Faurie qui sera préservé au maximum, dans le cadre de l'aménagement, mais dont quelques arbres seront supprimés pour permettre d'irriguer correctement la zone en créant une perméabilité entre le secteur Nord et le secteur Sud. Son maintien se justifie par la plus-value qu'il apporte au secteur, en lui conférant un aspect vert. De plus, tout en donnant un effet de cloisonnement entre les deux parties du secteur et d'intimité à chacune d'elle, son percement pour le passage de voirie garantira sa bonne desserte.

Ces prescriptions en matière d'aménagement paysager, se référant toujours au patrimoine végétal du communal, concourent à une orientation principale du PADD, qui est compléter l'urbanisation du bourg en vue de le structurer, de conforter ses cœurs de vie, de relier ses différentes parties par un maillage d'itinéraires piétons, tout en respectant son caractère vert

Les objectifs en matière de développement durable sont concrétisés dans les Orientations d'aménagement à travers des principes de gestion des eaux pluviales par des espaces paysagers, d'orientation des constructions, de méthodes et matériaux utilisés pour la réalisation des espaces publics...

.II.b. Justification des orientations d'aménagement en zone urbaine

Des orientations d'aménagement ont été définies sur un secteur particulier situé en zone urbaine (zone UB) : les franges sud du bourg. Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé, situé en frange du bourg, au contact direct avec la zone agricole.

L'orientation consiste à prescrire le maintien ou la plantation de haies, dans un souci d'assurer une transition plus douce, de créer un espace tampon paysager entre les zones urbaines et agricoles.

Cet espace tampon participe à la création et au maintien d'une ceinture verte autour du bourg de Pessines.

.III. Exposé et justification du zonage et du règlement

Les objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, PADD, sont réalisés par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme suivantes.

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme sont spécifiées par le plan de zonage et le règlement afférent à chaque zone du plan.

Le règlement et le plan de zonage délimitent les effets juridiques du Plan Local d'Urbanisme sur le terrain.

Le zonage divise le territoire communal en différentes zones selon l'affectation actuelle, l'aptitude et l'utilisation future du sol.

Il existe quatre grands types de zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones naturelles et forestières (N).
- Les zones agricoles spécifiques (A)

Le plan indique aussi les emplacements réservés pour les projets d'équipements publics d'intérêt collectif, les Espaces Boisés Classés, les éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre de l'article L123-1 7°, les bâtiments agricoles pouvant changer de destination (article L123-3-1).

Le règlement détermine la vocation de chaque zone en fixant la nature des utilisations et occupations du sol et en précisant les conditions et les règles.

Les prescriptions des servitudes d'utilité publique demeurent indépendantes des dispositions propres du PLU. Elles sont consignées dans des documents spécifiques en annexe.

.III.a. Principes généraux

S'inscrire dans la logique de la loi SRU qui offre de nouvelles possibilités en matière réglementaire

Transcrire le PADD en projet de PLU en restant cohérent avec ses différents objectifs du PADD

Prendre en compte les caractéristiques de la commune et les différents modes d'occupation des sols et les transcrire en zonage et règlement.

La mise en œuvre du PADD à travers le zonage a induit des modifications de l'organisation des zones du POS et en particulier :

- des zones urbaines reclassées en zone d'urbanisation future pour assurer au secteur une cohérence globale de l'aménagement
- des zones urbaines ou à urbaniser déclassées en zonage non constructible pour prendre en compte la qualité de certains paysages, d'espaces dont l'urbanisation aurait des conséquences très dommageables sur l'environnement...
- des zones d'urbanisation complétées pour répondre aux besoins de renouvellement de la population
- des espaces de protection paysagères et ou environnementales
- un zonage agricole prenant en compte les contraintes liées aux pratiques agricoles et permettant à l'activité d'évoluer

.III.b. Justification du zonage

→ Les zones urbaines ou zonage U

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements (voirie et réseaux, y compris le réseau d'assainissement) actuellement existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions. Elles peuvent recevoir de l'habitat, des équipements collectifs, des activités économiques non nuisantes pour l'habitat.

On distingue un seul type de zone, la zone **UB** (zones où l'habitat est la vocation dominante, selon les critères de densité et d'implantation des constructions), qui comporte un secteur **UBv**, adapté à certains villages, avec un règlement spécifique en rapport notamment avec des limites de densité et autorisant une constructibilité limitée.

Objectifs

- assurer une mixité des fonctions urbaines
- permettre un développement ponctuel de l'urbanisation
- densifier l'existant
- assurer l'intégration du bâti récent avec le bâti ancien

Description de la zone

Cette zone concerne les secteurs où l'habitat est la vocation dominante, selon les critères de densité et d'implantation des constructions.

Un secteur UBv a été défini au sein de cette zone afin de prendre en compte les caractéristiques du tissu bâti existant et de les appliquer aux constructions nouvelles, notamment en terme de densité du bâti par la limitation du COS (coefficient d'occupation des Sols) et du CES (Coefficient d'Emprise au Sol).

Ce secteur permet d'offrir une offre en terrain différente de celle de centre bourg et de renforcer de façon limitée certains villages suffisamment équipés, de leur permettre de se densifier.

Les secteurs UBv correspondent à des espaces de taille et de capacité d'accueil très limitées - puisque non pourvues d'équipements importants - où des constructions peuvent être autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et permettant de compléter certains hameaux

Ces secteurs sont occupés de maisons d'habitation dont le noyau est souvent constitué par un bâti ancien ou préexistant. Y sont autorisées les constructions nouvelles de manière limitée.

Trois secteurs UBv ont été définis aux Souches (Les Grands), aux Montgougnons et au Jardin.

Le secteur UBv aux Souches (Les Grands) est confirmé dans sa vocation constructible, à l'identique du POS.

Aux Montgougnons, il s'agit de la confirmation d'un espace déjà constructible au POS, dont le maintien se justifie par le fait que l'espace est suffisant pour accueillir plusieurs constructions. Au Jardin, il en est de même, les parcelles libres restantes peuvent être desservies par les voies existantes.

Ce maintien s'inscrit dans le souhait de proposer une offre diversifiée en terrains à bâtir qui pourront s'aménager individuellement (hors zone AU).

Au Jardin, il s'agit d'espaces libres inclus entre deux secteurs bâtis.

Les zones UB comprennent le Bourg ancien et ses extensions, La Brulerie, La Peignerie, Le Quéreux. Le village du Breuil est également classé en UB, ainsi que Les Baudins et Les Tourneurs en partie Est de la commune.

La limite des zones UB du PLU correspond le plus souvent à celle prédéfinie dans le POS (zone UA et NB du Bourg). Cependant aux franges du bourg certains espaces ont changé d'affectation.

Ainsi, les zones constructibles du Bourg classées en NB au PLU ont été agrandies de façon très restreinte pour prendre en compte des espaces dans la continuité d'espaces bâtis du bourg. Les limites de l'extension ont été déterminées afin de respecter l'alignement avec des parcelles voisines construites et au regard de l'accessibilité du secteur. Elle permet également de tendre vers l'objectif de garantir la mixité sociale en proposant une offre diversifiée en terrains à bâtir hors opérations d'aménagement d'ensemble pour quelques unités (possibilité d'y réaliser des constructions isolées hors zone AU). Les autres secteurs sont des fonds de parcelles dépendant de maisons existantes qui doivent pouvoir évoluer (réalisation d'annexes...) et qui ne répondent pas aux caractéristiques d'un zonage agricole ou naturel.

Les villages des Baudins et des Tourneurs constituent également des extensions du zonage urbain. Le cas de l'évolution de ces deux villages est similaire. Ce sont les deux seuls villages étendus par rapport au POS.

Ce sont des villages bien constitués si on considère également la continuité bâtie localisée sur la commune de Saintes. Leur développement s'inscrit dans l'objectif du PADD visant à faire évoluer les hameaux et villages. Pour ces villages, il a été prévu un développement limité, adapté à la capacité de ses réseaux et voiries. Leur classement en espace urbain se justifie par leurs caractéristiques et leur niveau d'équipement (voirie et réseaux, d'assainissement notamment).

La partie constructible prend en compte des secteurs déjà bâtis, comprenant le terrain d'implantation de la construction et ses espaces d'agrément : jardin, pelouse...et des secteurs libres. En réalité peu de constructions neuves peuvent y être réalisées, les espaces libres étant réduits.

La limite définie se justifie par la prise en compte des espaces bâtis et par l'inclusion de quelques parcelles libres dont la viabilité est assurée par les voiries et réseaux existants. Le classement en zonage constructible de quelques parcelles libres permet également de tendre vers l'objectif de garantir la mixité sociale en proposant une offre diversifiée en terrains à bâtir (possibilité d'y réaliser des constructions isolées hors zone AU).

L'urbanisation de ces secteurs s'inscrit dans les orientations suivantes du PADD :

- Mettre en œuvre un projet de développement communal fondé sur le développement du bourg, le confortement de certains villages, la protection des espaces naturels et agricoles
- Stopper l'étalement urbain et le mitage du paysage en définissant des limites claires de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles

Certains espaces en frange du Bourg ont été déclassés du zonage constructible.

La limite de la zone urbaine a été recalée aux existants.

La réduction du zonage constructible permet de garder une coupure verte entre le Bourg et le village du Breuil. Le secteur correspond également à une zone de liaison entre deux espaces de qualité paysagère à protéger .Il s'agit également de limiter l'urbanisation linéaire et de marquer une limite franche au bourg conformément aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver les espaces naturels (entités de paysages, cônes de vue, patrimoine végétal)
- Stopper l'étalement urbain et le mitage du paysage en définissant des limites claires à l'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles.

→ **Les zones à urbaniser ou « zonage AU »**

Les zones AU sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées.

Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des territoires d'extension urbaine future.

Elles ont pour vocation de recevoir à terme soit de l'habitat soit tout autre usage suivant leurs spécifications.

- AU où la mixité des fonctions est autorisée, avec cependant une dominante de constructions à usage d'habitat, urbanisable à court terme
- AUe dont la vocation est l'accueil d'équipements publics, sportifs, de loisirs, de tourisme..., urbanisable à court terme

◆ **Les zones AU**

Objectifs

- assurer une mixité des fonctions urbaines
- assurer un développement harmonieux de l'urbanisation
- conforter le tissu urbain
- ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation

Vocation, localisation et justification de la zone

Les zones AU sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées. Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des territoires d'extension urbaine future.

Elles ont pour vocation principale l'accueil d'habitat, même si la mixité des fonctions y est de rigueur : équipements publics, activités économiques compatibles.

Une zone AU est constructible dans la mesure où, à sa périphérie immédiate, la viabilité existante - voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement - est suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent énumérant un certain nombre de prescriptions par rapport aux accès, à la desserte interne, à l'intégration paysagère, etc.

Afin de garantir la réalisation d'opération d'ensemble, les constructions isolées sont interdites. De plus, les dépôts de ferrailles, de véhicules usagers de matériaux et déchets sont interdits afin de garantir le caractère de la zone.

Les zones AU de Pessines sont au nombre de trois et localisées dans le Bourg lui-même ou dans sa continuité immédiate.

Les zones AU sont localisées dans le Bourg, aux Champs de Pessines (Nord Est), à La Faurie (Sud).

Pour la plupart des secteurs concernés par les zones AU, les espaces concernés étaient déjà constructibles au POS (UA, NB), mais le souhait de leur donner une cohérence d'aménagement justifie leur classement en zonage AU. L'espace s'en trouvera économisé, du fait de l'obligation d'aménager globalement la zone dans un esprit de compatibilité avec les orientations d'aménagement définies, ce qui lui assurera également une meilleure intégration dans le tissu existant (perméabilité du futur quartier, liaison douce...)

Deux espaces sont cependant des extensions sur des zones naturelles du POS :

Le secteur des Champs de Pessines : Ce secteur se situe dans le prolongement d'extensions récentes du bourg. Les limites de la zone se justifient par la prise en compte d'un bois au Nord Ouest et d'un passage d'eau au Nord Est. Sa superficie est limitée pour prendre en compte la capacité des voies d'accès existantes.

Le Bois de La Faurie : Le secteur concerné a été intégré à la zone d'urbanisation de La Faurie dont une partie était déjà constructible au POS. L'extension de la zone constructible concerne un Espace Boisé Classé, déclassé pour permettre l'aménagement de la zone, mais indiqué comme espace vert à préserver dans les orientations d'aménagement. L'autre partie de l'EBC est déclassée pour permettre un bouclage et une liaison entre la partie Nord et la partie Sud de la zone à urbaniser.

L'urbanisation de ces secteurs s'inscrit dans les orientations suivantes du PADD :

- Restructurer les espaces urbains et densifier l'urbanisation au niveau du bourg de Pessines
- Conforter des centralités

◆ La zone AUe

Objectifs

- assurer une mixité des fonctions urbaines
- assurer un développement harmonieux de l'urbanisation
- conforter le patrimoine d'équipements publics
- anticiper et accompagner le développement démographique

Vocation, localisation et justification de la zone

La zone AUe est une zone pas ou peu urbanisée. Elle correspond à des espaces à caractère naturel ouverts à l'urbanisation.

La zone AUe correspond au secteur d'extension urbaine à vocation d'équipements collectifs.

Elle se localise dans la continuité Nord Est du Bourg, en arrière plan du pôle d'équipements existant.

Elle dispose du niveau d'équipement nécessaire à son ouverture à l'urbanisation.

La localisation de cette zone d'urbanisation future se justifie par sa situation intéressante par rapport au bourg, puisqu'elle est dans la continuité du bâti et qu'elle est déjà l'objet de projets d'équipements collectifs. Une partie du secteur AUe est déjà propriété de la commune et sa définition sur des parcelles adjacentes (sur lesquelles un emplacement réservé est institué) sera le moyen de conforter un pôle d'équipements existant.

Sa position permettra de compléter le patrimoine communal et d'aménager la zone globalement.

Une partie de cet espace était déjà constructible au POS (UA). Son classement en zone AUe permet d'en affirmer la vocation spécifique. Le reste du secteur était pour partie classé en zone agricole, pour partie classé en zone naturelle en raison de sa proximité avec la RN2150. La justification des limites de la zone s'explique par le fait que la RN2150 n'est plus soumise à l'article L111-1-4 (qui générerait une bande inconstructible de 75m de part et d'autre de l'axe de la voie) et que la vocation d'équipements collectifs est compatible avec le trafic qui se maintiendra sur la voie et par la présence d'un bois protégé à l'Est. Sa situation en bord de la RN2150 et à proximité du bois lui confère un cadre à la fois de qualité et de visibilité.

Le POS prévoyait d'autres espaces d'urbanisation future à vocation d'équipements collectifs qui n'ont pas été reconduits.

Les Allards : Le secteur déclassé correspond à des équipements sportifs privés existants qui n'ont pas vocation à être développés. Classés en N, ils peuvent cependant évoluer.

De plus, les espaces voués au développement des équipements collectifs étaient surdimensionnés par rapport aux besoins communaux.

◆ La zone 1AUL

Objectifs

- Permettre le développement à moyen terme d'une activité de loisirs (activité équestre) en continuité d'un site existant
- Maintenir un cadre de vie de qualité

Vocation, localisation et justification de la zone

La zone 1AUL correspond à un espace à vocation d'activité équestre de loisirs, affichée dans le PADD. Le secteur se trouve aux Allards – Le Petit Rullaud. Il est adjacent au secteur agricole qui accueille la partie existante de l'activité (élevage, centre équestre)

Sa localisation se justifie par la présence d'une activité équestre existante (élevage, sport, loisirs). Le secteur 1AUL est délimité pour permettre à cette activité équestre de se développer. Une bande de protection vis-à-vis de la RN2150 a été maintenue.

L'urbanisation de la zone 1AUL est différée. Son ouverture à l'urbanisation sera possible suite à une procédure de modification du PLU afin de rendre constructible ces terrains.

Ces espaces ont pour vocation de recevoir à terme constructions et installations liées aux activités équestres de loisirs, de sport, d'enseignement, d'accueil et d'élevage.

Lors de leur ouverture à l'urbanisation, par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, celle-ci pourra être conditionnée au respect d'orientations d'aménagement énumérant un certain nombre de prescriptions par rapport aux accès, à la desserte interne, à l'intégration paysagère, etc.

➔ **Les zones naturelles ou « zonage N »**

Les zones N correspondent à des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont peu ou pas équipées. Un principe de constructibilité limitée s'y applique parfois. Elles n'ont pas vocation à être densifiées significativement.

On distingue, selon leurs caractéristiques, le critère de vocation principale et le degré de protection du secteur concerné :

- des zones de protection stricte, NP
- une zone neutre, N
- des secteurs naturels accueillant du bâti existant, Nh

◆ Les zones NP de « protection stricte »

Objectifs

- Préserver les espaces naturels de toute urbanisation
- Prendre en compte les espaces naturels sensibles à protéger au titre de l'environnement (zone humide...)
- Maintenir un cadre de vie de qualité

Vocation, localisation et justification de la zone

La zone NP correspond à des espaces naturels sensibles pour des raisons paysagères et / ou environnementales.

Le principe général est l'inconstructibilité.

Compte tenu du caractère environnemental et paysager des zones NP, toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles sont interdites sauf celles liées au fonctionnement des services collectifs et les constructions légères pour l'abri des animaux afin de permettre la pérennité des quelques activités d'élevage, vivrières ou de loisirs utilisant des animaux.

Le classement des espaces NP se justifie par la prise en compte du caractère sensible sur le plan écologique ou paysager.

La plupart des zones NP concernent des espaces boisés : Fief de Roumillac, Bois Coureau, Le Chantreau, Bois des Rogers, La Rousseloterie, Bois des Cingles, Bois des tourneurs, Bois de la Colinerie, Bois de la Dumas, Bois de Fief Gallet...

Certains de ces boisements sont également classés en NP pour leur appartenance à une entité paysagère, ainsi que d'autres espaces non boisés : à l'ouest de la commune, le secteur de Roumillac - le Marquisat - Le Breuil est protégé pour son paysage de versant.

Le secteur avoisinant Fief Gallet est protégé pour son paysage de vallon qui offre une forte sensibilité paysagère. Le secteur de crête entre La Mission - Les Monroux et Fief Gallet est protégé en raison de sa position dominante et de sa vocation de coupure verte.

Les espaces NP autour du Bourg ont été définis en raison de leur appartenance à la ceinture verte affirmée dans le PADD, en association avec les espaces agricoles également protégés par un zonage Ap.

A l'ouest du Bourg, des espaces agricoles ont été classés en NP. Ils se trouvent en arrière plan d'un verger. Il s'agit d'espaces qui n'ont pas été retenus comme espaces de développement dans le PADD et qui constituent un moyen de désenclavement du verger du Bourg. De plus, ils appartiennent à un paysager de talweg, comme repéré dans le diagnostic paysager.

De façon générale l'ensemble des vallons a été protégé, soit par un classement en NP soit par un classement en Ap.

La pris en compte des paysages a justifié à quelques endroits la suppression d'espaces définis comme constructibles au POS. C'est le cas aux Allards, au Petit Rullaud.

♦ La zone N

Objectifs

- Maintenir un cadre de vie de qualité
- Permettre l'évolution du tissu bâti existant
- Prendre en compte le passage d'une voie bruyante et très circulée
- Ne pas compromettre des aménagements futurs

Vocation, localisation et justification de la zone

Des espaces en bordure de la RN2150 ont été maintenus inconstructibles afin de garantir un espace de protection entre l'urbanisation et la voie qui reste une coupure très circulée, insuffisamment sécurisée pour y autoriser de nouvelles sorties et bruyante.

L'ouverture ultérieure à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à l'aménagement sécuritaire de la voie dans sa traversée des espaces bâtis. L'objectif de la définition de ce secteur est de compléter à terme l'urbanisation existante et d'accompagner l'aménagement de la RN2150. L'aménagement de cet espace créera ainsi un lien entre les espaces bâtis du Nord, pour l'instant déconnectés de la vie du Bourg et de ses équipements.

Le secteur bien que non ouvert à l'urbanisation (malgré sa localisation proche du bourg) est identifié au PADD comme un secteur d'urbanisation cohérente liée à une étude de définition urbaine, avec une réflexion menée pour prendre en compte la RN2150 qui restera une voie très circulée, malgré son changement de statut.

Néanmoins, dans l'attente des évolutions futures de ce secteur en termes de développement urbain, l'évolution du bâti existant est possible afin de permettre l'aménagement, l'extension, le changement de destination... des constructions.

◆ Les secteurs Nh

Objectifs

- Maintenir un cadre de vie de qualité
- Préserver le caractère patrimonial de certains villages
- Permettre l'évolution du tissu bâti à l'intérieur de ces villages
- Prendre en compte l'existence de jardins et d'espaces résiduels sans vocation forte...
- Permettre l'aménagement de secteurs à des fins collectives
- Valoriser des sites naturels

Vocation, localisation et justification de la zone

Les secteurs Nh correspondent au bâti existant des écarts, c'est-à-dire à des parcelles construites mais enclavées en site naturel :

Le principe général est l'inconstructibilité.

A ce titre les zones Nh concernent Le Profondeau, une partie des Montgougnons, Les Rogers, Les Allards, Les Rullauds, Le Jardin, Le Fief de Pessines, Les Tourneurs, Le Marquisat, Le Repéré, Les Morins, La Calinerie, Bel Air, Les Salauds, Les Monroux, Les Guillots, La Mission, Fief Gallet.

Dans ces espaces bâtis les constructions neuves ne sont pas autorisées, d'ailleurs dans la plupart du temps les surfaces libres ne le permettent pas, mais afin de prendre en compte la présence des constructions déjà établies et des besoins des habitants qui s'y trouvent, l'évolution des existants est permise.

La délimitation de l'emprise du zonage Nh a été réalisée selon le principe :

- de zoner en Nh l'ensemble de l'emprise foncière des bâtiments existants lorsque celle-ci n'est pas trop étendue ou lorsqu'elle est close par une haie par exemple,
- de prendre en compte la configuration du terrain (accès, présence d'un chemin, de la route, d'un boisement, d'une haie, jardin potager attenant...)
- de retenir une distance de 20 m autour des bâtiments lorsque les éléments ci-dessus ne permettent pas de définir le zonage (quand l'emprise foncière est trop grande notamment)

Les secteurs Nh sont soit des ensembles bâtis isolés de grande qualité architecturale (Le Profondeau, Les Rullauds, Bel Air, Montravail, Les Morins, Le Repéré, Les Guillots, La Mission, Fief Gallet...), ou soit des fermes dont le devenir est incertain et auxquelles il faut laisser la possibilité d'être reprises en habitat sans vocation agricole (Les Morins).

Il s'agit parfois souvent de villages isolés en zone naturelle, bâtis de façon peu dense et dont la vocation affichée au PADD n'est pas d'être renforcée, en raison soit d'absence d'espace libre, soit de capacité de desserte limitée (voirie, réseaux...) : Les Rullauds, Les Montgougnons, Les Salauds, Les Morins,

Il peut s'agir également d'espaces bâtis sans organisation dont la poursuite de l'urbanisation serait contraire à l'objectif d'économie de l'espace et d'arrêt de l'étalement sur des espaces agricoles ou naturels de qualité : Fief de Pessines.

Certains des espaces classées en Nh étaient constructibles au POS (NB).

Les Rogers : le PADD ne prévoit pas le développement urbain de ce village ; il s'agit pour partie de secteurs déjà bâtis, comprenant le terrain d'implantation de la construction et ses espaces d'agrément : jardin, pelouse...Classés en zonage Nh, des évolutions du bâti existant sont possibles, sur des parties de parcelles libres de construction mais de taille trop réduite

(superficie et profondeur) pour qu'une construction à usage d'habitation puisse être créée. Certains espaces font partie d'une entité paysagère de qualité. Les maintenir constructibles serait une forme de mitage et contraire aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver les espaces naturels (entités de paysages, cônes de vue, patrimoine végétal)
- Stopper l'étalement urbain et le mitage du paysage en définissant des limites claires à l'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles.

Au Jardin, l'espace déclassé est situé en arrière plan d'un espace construit, donc enclavé et sans possibilité de desserte.

Le Fief de Pessines : le secteur correspond à une urbanisation diffuse, un ensemble de constructions éparses contribuant au mitage des espaces naturels à proximité et le long de la route de Saintes. Le secteur, comprenant des espaces bâtis et des fonds de parcelles parfois enclavés, est classé en plusieurs secteurs Nh permettant ainsi l'évolution des constructions existantes. Les espaces interstitiels entre les différentes constructions existantes sont classés en zone Np.

Le Repéré : le secteur du Repéré correspond à un ensemble bâti ancien de grande qualité architecturale. Afin de préserver ce village, il n'est pas souhaitable de permettre la réalisation de logements neufs à proximité et ce conformément à l'objectif suivant du PADD :

- Protéger et mettre en valeur les éléments identitaires du patrimoine communal bâti, y compris le petit patrimoine vernaculaire

Le secteur classé en Nh permet cependant l'évolution des existants sur une surface plus importante que celle définie comme constructible au POS.

Les Morins : Il s'agit d'un petit village à vocation agricole dont le développement n'est pas envisagé au PADD. Bien qu'agricole, une partie du village est classé en Nh afin d'en permettre la reconversion et de prendre en compte la vocation d'habitat également présente.

Les Salauds : L'urbanisation actuelle des Salauds est une forme de mitage de l'espace agricole. La loi SRU oblige à limiter ce type d'urbanisation ainsi que le PADD. Le PADD dont un des objectifs est de renforcer les centralités ne prévoit pas de développement de ce site. L'espace concerné a été classé en Nh pour prendre en compte les existants et leur permettre d'évoluer.

La poursuite de l'urbanisation au Sud du village serait considérée comme une extension du mitage des espaces naturels et agricoles.

La loi SRU oblige à limiter ce type d'urbanisation ainsi que le PADD à travers des orientations suivantes :

- Stopper l'étalement urbain et le mitage du paysage en définissant des limites claires de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles
- Concentrer le développement sur le bourg
- Faire évoluer les hameaux et petits villages

Les Monroux : il s'agit pour partie de secteurs déjà bâtis, comprenant le terrain d'implantation de la construction et ses espaces d'agrément : jardin, pelouse... Classés en zonage Nh, des évolutions du bâti existant sont possibles. Comme l'indique le PADD et dans un souci de renforcement des centralités, le développement de ce secteur n'a pas été prévu. Quelques parcelles sont libres de construction mais de taille trop réduite (superficie et largeur de façade) pour qu'une habitation puisse être créée.

De plus l'extension de l'urbanisation en partie Ouest du village serait considérée comme un mitage d'espaces naturels de grande qualité paysagère, mitage prohibé par la loi SRU et contraire aux orientations du PADD qui tendent vers la préservation des espaces naturels (entités de paysages, cônes de vue, patrimoine végétal).

Les Rullauds : Il s'agit de secteurs déjà bâtis, comprenant le terrain d'implantation de la construction et ses espaces d'agrément : jardin, pelouse... Classés en zonage Nh, des évolutions du bâti existant sont possibles. Comme l'indique le PADD, dans un souci de renforcement des

centralités et pour des raisons de configuration du village existant, le développement de ce secteur n'a pas été prévu.

Les Montgougnons : Le secteur déclassé correspond à du bâti récent implanté en bordure de la RN2150 de façon linéaire. La quasi-totalité des parcelles sont bâties. La constructibilité des dernières parcelles engendrerait de nouvelles sorties sur la voie, ce qui n'est pas satisfaisant d'un point de vue sécuritaire et en décalage par rapport aux orientations du PADD. Le maintien en secteur constructible ne se justifie pas.

Le développement de certains villages est stoppé conformément aux orientations suivantes du PADD :

- Stopper l'étalement urbain et le mitage du paysage en définissant des limites claires de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles
- Concentrer le développement sur le bourg
- Faire évoluer les hameaux et petits villages
- Organiser, diversifier et sécuriser les déplacements

→ **Les zones agricoles – Zonage A**

◆ Les zones A

Objectifs

- Pérenniser l'activité agricole
- Prendre en compte l'existence de bâtiments d'élevage
- Prendre en compte la spécificité agricole de la commune : arboriculture
- Permettre l'évolution du bâti agricole
- Protéger les espaces naturels à vocation agricole

Localisation, vocation et justification de la zone

Les zones A concernent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Afin de permettre la pratique de l'agriculture et l'évolution des exploitations, la construction de bâti liée à l'activité agricole est autorisée.

Seuls les exploitants agricoles peuvent y réaliser des constructions liées au fonctionnement de l'exploitation y compris le logement de fonction. Ces constructions doivent être édifiées le plus souvent à proximité du bâti existant. Afin d'assurer le confort de vie des agriculteurs, les annexes aux maisons d'habitation sont autorisées sous condition.

Les zones A ont été définies sur la base d'un diagnostic des espaces et activités agricoles à Pessines après estimation de la pérennité des exploitations agricoles et recensement des projets connus des exploitations.

Les espaces déterminés ont fait l'objet de visites sur site des exploitations agricoles dans le but de préciser le zonage et les espaces qui seront dédiés à l'implantation de bâti agricole et d'identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination (au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme). Un consensus permettant à la fois le développement des activités agricoles, l'évolution, la protection des secteurs d'habitat et la protection des paysages a été trouvé.

Leur délimitation tient compte du souhait d'éviter les conflits d'usage entre vocations agricole et résidentielle. Il s'agit de permettre en priorité le maintien et le développement de la vocation des sites agricoles surtout lorsque celle-ci est prédominante en évitant d'y renforcer la vocation résidentielle avec laquelle la cohabitation est parfois problématique (traitement des vergers, salissage des voies, circulation des engins agricoles, nuisances liées à la présence d'animaux...).

Plusieurs secteurs de A ont été définis.

Il s'agit notamment d'un espace autour de l'exploitation de Montravail, d'un espace autour de l'exploitation du Chantreau, d'un espace d'extension autour de l'exploitation des Morins, d'un espace autour de l'exploitation de Bel Air, incluant des bâtiments et des terres agricoles dont certaines occupés en vergers, d'un espace à La Rousselotterie.

Certaines exploitations n'ont pas été affectées d'un espace constructible pour des raisons de cessation d'activité prochaine ou pressentie, afin d'autoriser l'occupation du bâti en habitat, dans le cas où les terres seraient reprises par une autre exploitation.

Des espaces agricoles ont été définis sur des secteurs constructibles au POS, qui deviennent uniquement constructibles pour les agriculteurs à des fins de constructions ou d'installations en rapport avec l'activité agricole.

C'est le cas aux Morins : le village a une vocation agricole. Le classement en A permet la réalisation de constructions liées à l'activité agricole. Le zonage correspond à des bâtiments existants et à un secteur destiné à leur extension en prévision des besoins de développement de l'exploitation.

Le déclassement des espaces constructibles se justifie par la mise en œuvre des objectifs suivants du PADD :

- Confirmer la vocation des espaces d'activités agricoles en limitant les surfaces constructibles dans les villages
- Protéger les sièges d'exploitation en limitant la réalisation de nouveaux logements dans les hameaux à vocation agricole

Il s'agit également d'appliquer le principe de réciprocité qui vise à protéger les tiers des nuisances liées aux exploitations agricoles et à permettre le développement et la pérennité des activités agricoles en évitant les conflits de voisinage. Le secteur agricole constructible est de taille supérieure au zonage constructible du POS.

◆ Les secteurs Ap

Les secteurs Ap correspondent aux espaces agricoles où l'intérêt paysager ou environnemental a été estimé d'un intérêt très fort.

Le secteur Ap est inconstructible : il s'agit d'espaces dédiés à la culture, à protéger dans le cadre de la prise en compte de la valeur paysagère et environnementale d'espaces agricoles. Dans ce secteur, même les constructions agricoles sont interdites afin de préserver l'ambiance et la qualité du site. Seuls les affouillements et exhaussements de sols ainsi que la construction de bâtiments légers pour les animaux y sont autorisés.

Un de ces secteurs se trouve en partie Est de la commune. Il se justifie par le souhait de protéger un espace à vocation agricole situé en crête et très visible.

Un autre secteur se trouve en partie Nord de la commune. Il est protégé par un zonage Ap, car il s'agit d'un espace agricole sensible incluant à la fois un vallon et son versant, ainsi qu'un élément bâti de qualité (Le Chantreau), à proximité duquel il n'est pas souhaitable de voir s'implanter un bâtiment neuf.

A l'Ouest de la commune, le classement en Ap se justifie par l'appartenance du secteur à un paysage de vallée.

Au Sud du Bourg il s'agit de protéger un paysage de vallon (Combe des Morins) et ses abords. Il en est de même pour un espace au Sud de la commune (vallon de Couline), qui prend également en compte les abords de Fief Gallet.

Les espaces classés en Ap en périphérie du Bourg, sont protégés pour leur participation à la ceinture verte en association avec les espaces boisés, classés quant à eux en NP. Un verger est protégé (Ap) pour cette raison. Le zonage Ap permet d'éviter la construction de bâtiments agricoles sur des secteurs trop proches du bourg.

A noter que le PADD prévoit un secteur de développement de l'urbanisation à long terme sur le secteur de la Peignerie. Ce secteur est classé en zone Ap du fait de sa vocation agricole

actuelle. Ce site a été identifié au PADD comme un espace d'urbanisation future en raison de sa localisation par rapport au Bourg et au projet de renforcer les centralités. Son ouverture à l'urbanisation n'est envisagée que depuis le déclassement récent de la RN2150 de Poitiers à Royan. L'ouverture à l'urbanisation sera décidée lors d'une prochaine révision du PLU et devra être conditionnée à la réalisation d'une étude urbaine, intégrant notamment un aménagement sécuritaire permettant la traversée de la route pour raccrocher le secteur de La Peignerie au Bourg.

A noter également qu'une grande partie de la commune est concernée par un zonage de protection des espaces, ce qui n'interdit pas la pratique de l'activité agricole.

Le secteur Ap, défini sur la qualité paysagère des espaces agricoles et sur le recensement des projets des exploitations, interdit la construction de bâtiments agricoles nouveaux, cependant de nouveaux projets (création de nouveaux bâtiments, implantation de nouveaux sièges...) peuvent apparaître. Dans ce cas, au moment de l'émergence du projet, le zonage du PLU pourra évoluer (dans le cadre d'une révision simplifiée) délimitant un nouveau secteur A constructible, sous réserve de démonstration de l'intérêt général du projet et de prescriptions garantissant le caractère paysager du site.

.III.c. Exposé et justification du règlement

→ Principes réglementaires généraux s'appliquant sur la totalité des zones et justification

Article du règlement	Justifications
<u>Article 3</u>	- Permettre l'accessibilité des parcelles et offrir des accès sécurisés et faciles - Offrir des accès adaptés pour les différents usagers, tout véhicule - Rechercher la fluidité des déplacements, la possibilité de faire demi-tour dans de bonnes conditions en rapport avec les flux - Offrir des conditions de déplacements adaptées à tous les usages - Favoriser les déplacements doux
<u>Article 4</u>	- raccorder les futures habitations aux réseaux existants - rappeler la réglementation - permettre la construction en dehors du réseau collectif dans le respect de la réglementation en vigueur - respecter l'environnement - gérer durablement les eaux pluviales - améliorer le cadre de vie, réduire l'investissement de la collectivité pour l'enterrement des réseaux
<u>Article 5</u>	Permettre la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement
<u>Article 8</u>	Garantir une distance minimale entre les constructions non contiguës sur une même parcelle pour des questions d'ensoleillement, de bon voisinage, de circulations, de bonne gestion des espaces libres

<u>Article 14</u>	- La réglementation de cet article n'est pas nécessaire au regard des caractéristiques locales - Offrir aux habitants, aux entreprises la possibilité de valoriser leur patrimoine et d'agencer leur espace à leur gré
--------------------------	---

→ Principes réglementaires et justification de la zone UB

Article du règlement	Justification
<u>Article 1</u>	- Respecter le caractère urbain et veiller à la compatibilité des futures constructions avec le caractère urbain du bourg et des villages - Respecter le caractère patrimonial, le cadre de vie et l'image urbaine et éviter toute dégradation de l'image qualitative du bourg - Eviter toute dégradation de l'image qualitative du bourg et des villages et d'une manière générale du cadre de vie - Eviter l'installation permanente de ménages dans des conditions précaires - Eviter l'implantation d'installations générant des nuisances pour le voisinage - Prendre en compte le risque d'inondation
<u>Article 2</u>	- Autoriser les travaux liés à l'édification des constructions et leur insertion dans l'environnement - Permettre l'installation d'activités soumises à déclaration ou autorisation propres au milieu urbain (station essences, pressing, ...) sous réserve de ne pas créer de nouvelles nuisances vis-à-vis du voisinage - Permettre l'évolution des activités existantes sous condition de ne pas exposer la population à des nuisances accrues
<u>Article 6</u>	- Respecter la forme du bâti avoisinant la rue et les caractéristiques du tissu urbain - Respecter la forme urbaine du Bourg et des villages anciens - Permettre des dérogations, sous condition, à la règle générale pour prendre en compte des situations particulières - Respecter la typologie locale et permettre une diversification du tissu bâti - Améliorer l'image urbaine - Assurer la sécurité pour la circulation - Améliorer la composition urbaine - Favoriser la densification et les opérations économes en espace - Permettre une autre composition urbaine dans le cadre d'opération groupée
<u>Article 7</u>	- Assurer le bon voisinage, limiter les ombres portées dans l'espace plus aéré en arrière plan - Respecter la typologie locale et favoriser la densité urbaine - Eviter les espaces extérieurs exigus - Permettre des dérogations, sous condition, à la règle générale pour prendre en compte des situations particulières - Permettre une autre composition urbaine dans le cadre d'opération groupée
<u>Article 9</u>	- La réglementation de cet article n'est pas nécessaire au regard des caractéristiques locales - Offrir aux habitants, aux entreprises la possibilité de valoriser leur patrimoine et d'agencer leur espace à leur gré

	- Permettre la densification Secteur UBv : - Eviter une densification excessive pour respecter le caractère de village et pour permettre de bonnes conditions pour l'assainissement autonome
<u>Article 10</u>	- respecter la typologie locale (R+1) - permettre aux équipements de déroger
<u>Article 11</u>	- respecter l'architecture traditionnelle locale - Prendre en compte les spécificités du bâti ancien existant - préserver le cadre de vie et l'image qualitative du bourg et des villages - Permettre une bonne intégration des bâtiments dans l'environnement - Respecter l'environnement et inscrire le développement communal dans une logique de développement durable - Autoriser une architecture innovante de qualité - intégrer et harmoniser les clôtures pour améliorer l'image depuis l'espace public
<u>Article 12</u>	- gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques et en améliorant l'image urbaine
<u>Article 13</u>	- Préserver la trame végétale existante - respecter la typologie végétale locale - Respecter le caractère du centre bourg et des villages - Garantir la qualité des nouvelles opérations
<u>Article 14</u>	UBv : conserver le caractère de village

→ **Principes réglementaires et justification de la zone AU**

Article du règlement	Justification
<u>Article 1</u>	- Respecter le caractère urbain et veiller à la compatibilité des futures constructions avec le caractère urbain du bourg et des villages - Respecter le caractère patrimonial, le cadre de vie et l'image urbaine et éviter toute dégradation de l'image qualitative du bourg - Eviter toute dégradation de l'image qualitative du bourg et des villages et d'une manière générale du cadre de vie - Eviter l'installation permanente de ménages dans des conditions précaires - Eviter l'implantation d'installations générant des nuisances pour le voisinage - Prendre en compte le risque d'inondation
<u>Article 2</u>	- Autoriser les travaux liés à l'édification des constructions et leur insertion dans l'environnement - Permettre l'installation d'activités soumises à déclaration ou autorisation propres au milieu urbain (station essences, pressing, ...) sous réserve de ne pas créer de nouvelles nuisances vis-à-vis du voisinage - Permettre l'évolution des activités existantes sous condition de ne pas exposer la population à des nuisances accrues - Assurer une cohérence de l'aménagement des zones - Economiser l'espace et gérer l'aménagement des réseaux... - Intégrer les futures zones d'urbanisation dans l'environnement bâti et naturel

<u>Article 6</u>	- Respecter la forme urbaine du Bourg - Permettre des dérogations, sous condition, à la règle générale pour prendre en compte des situations particulières - Améliorer l'image urbaine - Améliorer la composition urbaine - Favoriser la densification et les opérations économes en espace - Indiquer l'obligation de compatibilité avec les orientations d'aménagement
<u>Article 7</u>	- Assurer le bon voisinage, limiter les ombres portées dans l'espace plus aéré en arrière plan - Respecter la typologie locale et favoriser la densité urbaine - Eviter les espaces extérieurs exigus - Permettre des dérogations, sous condition, à la règle générale pour prendre en compte des situations particulières - Permettre une autre composition urbaine dans le cadre d'opération groupée
<u>Article 9</u>	- Conserver une cadre de vie avec des espaces libres, des espaces verts, et permettre la gestion des eaux pluviales - Permettre la densification ou une autre composition urbaine dans le cadre d'opération groupée
<u>Article 10</u>	- respecter la typologie locale (R+1) - permettre aux équipements de déroger
<u>Article 11</u>	- respecter l'architecture traditionnelle locale - préserver le cadre de vie et l'image qualitative du bourg et des villages - Permettre une bonne intégration des bâtiments dans l'environnement - Respecter l'environnement et inscrire le développement communal dans une logique de développement durable - Autoriser une architecture innovante de qualité - intégrer et harmoniser les clôtures pour améliorer l'image depuis l'espace public
<u>Article 12</u>	- gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques et en améliorant l'image urbaine
<u>Article 13</u>	- Préserver la trame végétale existante - respecter la typologie végétale locale - Respecter le caractère du centre bourg et des villages - Garantir la qualité des nouvelles opérations - Indiquer l'obligation de compatibilité avec les orientations d'aménagement

→ Principes réglementaires et justification de la zone AUe

Article du règlement	Justification
<u>Article 1</u>	- Respecter le caractère urbain et veiller à la compatibilité des futures constructions avec le caractère urbain du bourg - Respecter le caractère patrimonial, le cadre de vie et l'image urbaine et éviter toute dégradation de l'image qualitative du bourg - Eviter toute dégradation de l'image qualitative du bourg et des villages et d'une manière générale du cadre de vie - Prendre en compte le risque d'inondation

<u>Article 2</u>	- Autoriser les travaux liés à l'édification des constructions et leur insertion dans l'environnement - Permettre l'installation d'activités soumises à déclaration ou autorisation propres au milieu urbain (station essences, pressing, ...) sous réserve de ne pas créer de nouvelles nuisances vis-à-vis du voisinage
<u>Article 6</u>	- Respecter la forme urbaine du Bourg - Améliorer l'image urbaine - Permettre une autre composition urbaine dans le cadre d'opération groupée
<u>Article 7</u>	- Respecter la typologie locale et favoriser la densité urbaine - Eviter les espaces extérieurs exigus - Laisser plusieurs possibilités d'implantation aux équipements
<u>Article 9</u>	- La réglementation de cet article n'est pas nécessaire au regard des caractéristiques de la zone
<u>Article 10</u>	- La réglementation de cet article n'est pas nécessaire au regard des caractéristiques de la zone
<u>Article 11</u>	- respecter l'architecture traditionnelle locale - s'adapter aux caractéristiques du site - préserver le cadre de vie et l'image qualitative du bourg et des villages - Permettre une bonne intégration des bâtiments dans l'environnement - Autoriser une architecture innovante de qualité - intégrer et harmoniser les clôtures pour améliorer l'image depuis l'espace public
<u>Article 12</u>	- gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques
<u>Article 13</u>	- Préserver la trame végétale existante - respecter la typologie végétale locale - Garantir la qualité des nouvelles opérations

→ Principes réglementaires et justification de la zone 1AUL

Article du règlement	Justification
<u>Article 1</u>	- Ne pas compromettre l'aménagement ultérieur - Permettre les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics
<u>Article 2</u>	- Ne pas compromettre l'aménagement ultérieur
<u>Article 6</u>	- Permettre une implantation libre à condition de veiller à l'intégration
<u>Article 7</u>	- Permettre une implantation libre à condition de veiller à l'intégration
<u>Article 9</u>	- La réglementation de cet article n'est pas nécessaire au regard des caractéristiques de la zone
<u>Article 10</u>	- La réglementation de cet article n'est pas nécessaire au regard des caractéristiques de la zone

<u>Article 11</u>	- La réglementation de cet article n'est pas nécessaire au regard des caractéristiques de la zone
<u>Article 12</u>	- La réglementation de cet article n'est pas nécessaire au regard des caractéristiques de la zone
<u>Article 13</u>	- La réglementation de cet article n'est pas nécessaire au regard des caractéristiques de la zone

→ Principes règlementaires et justification de la zone N

Article du règlement	Justification
<u>Article 1</u>	- respecter le caractère naturel et urbain des lieux - Autoriser uniquement la desserte pour le fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - Prendre en compte le risque d'inondation
<u>Article 2</u>	- Autoriser les travaux liés à l'édification des constructions et leur insertion dans l'environnement - Permettre les abris pour animaux et leur intégration dans l'environnement - Permettre au bâti inclus dans les zones naturelles d'évoluer sans compromettre la qualité paysagère ou environnementale - Limiter les évolutions possibles des existants - Protéger la zone N tout en laissant évoluer les existants - Rappeler la réglementation concernant le permis de démolir
<u>Article 6</u>	- Respecter la typologie locale et la forme urbaine des villages anciens - Permettre des dérogations, sous condition, à la règle générale pour prendre en compte des situations particulières - Assurer la sécurité pour la circulation
<u>Article 7</u>	- Respecter la typologie locale forme urbaine des villages anciens - Assurer le bon voisinage, limiter les ombres portées dans l'espace plus aéré en arrière plan
<u>Article 9</u>	- Préserver le caractère naturel des lieux
<u>Article 10</u>	- respecter la typologie locale - veiller à l'insertion dans l'environnement bâti
<u>Article 11</u>	- respecter l'architecture traditionnelle locale - Prendre en compte les spécificités du bâti ancien existant - préserver le cadre de vie et l'image qualitative du bourg et des villages - Permettre une bonne intégration des bâtiments dans l'environnement - Respecter l'environnement et inscrire le développement communal dans une logique de développement durable - Autoriser une architecture innovante de qualité - intégrer et harmoniser les clôtures pour améliorer l'image depuis l'espace public
<u>Article 12</u>	- gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques

<u>Article 13</u>	- Préserver la trame végétale existante - respecter la typologie végétale locale et le paysage local
--------------------------	---

→ Principes réglementaires et justification de la zone NP

Article du règlement	Justification
<u>Article 1</u>	- respecter le caractère naturel des lieux - Eviter toute dégradation de l'image qualitative du cadre de vie - Prendre en compte le risque d'inondation
<u>Article 2</u>	- Autoriser la desserte pour le fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et veiller à leur intégration - Permettre les abris pour animaux et leur intégration dans l'environnement - permettre la mise en valeur et la découverte des paysages et des sites
<u>Article 6</u>	- Respecter le caractère des lieux - Permettre une souplesse d'implantation en veillant à l'intégration
<u>Article 7</u>	- Respecter la typologie locale - Permettre une souplesse d'implantation en veillant à l'intégration
<u>Article 9</u>	- La réglementation de cet article n'est pas nécessaire au regard des caractéristiques de la zone
<u>Article 10</u>	- veiller à l'insertion dans l'environnement bâti
<u>Article 11</u>	- Permettre une bonne intégration des bâtiments dans l'environnement - Respecter l'environnement et inscrire le développement communal dans une logique de développement durable
<u>Article 12</u>	- gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques
<u>Article 13</u>	- Préserver la trame végétale existante - respecter la typologie végétale locale et le paysage local

→ Principes réglementaires et justification de la zone A

Article du règlement	Justification
<u>Article 1</u>	- respecter le caractère naturel et agricole des lieux - Prendre en compte le risque d'inondation - Protéger le secteur Ap en y interdisant toute construction

<u>Article 2</u>	- Autoriser la desserte pour le fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et veiller à leur intégration - Autoriser les travaux liés à l'édification des constructions et leur insertion dans l'environnement - Autoriser toutes les constructions, aménagements, et évolution du bâti liés à l'activité agricole - Eviter le mitage des espaces agricoles - Favoriser la reprise et la transmission de sièges d'exploitation anciens - Intégrer les constructions agricoles dans l'environnement - Autoriser l'habitat dans la zone agricole, uniquement pour les agriculteurs - Limiter les conflits de voisinage par l'installation de tiers au sein des espaces agricoles - Eviter le mitage de l'espace agricole - Intégrer les constructions agricoles dans l'environnement
<u>Article 6</u>	- Respecter la typologie locale - Permettre des dérogations, sous condition, à la règle générale pour prendre en compte des situations particulières
<u>Article 7</u>	- Respecter la typologie locale forme urbaine des villages anciens - Assurer le bon voisinage, limiter les ombres portées dans l'espace plus aéré en arrière plan - Permettre des dérogations, sous condition, à la règle générale pour prendre en compte des situations particulières
<u>Article 9</u>	- Pas de risque de surdensification dans cette zone
<u>Article 10</u>	- respecter la typologie locale - veiller à l'insertion dans l'environnement bâti - ne pas réglementer pour les constructions agricoles
<u>Article 11</u>	- respecter l'architecture traditionnelle locale - respecter le paysage communal - Assurer l'intégration du bâti agricole dans l'environnement naturel - préserver le cadre de vie et l'image qualitative des espaces naturels et du bâti existant - Prendre en compte les spécificités du bâti ancien existant - préserver le cadre de vie et l'image qualitative de la commune - Permettre une bonne intégration des bâtiments dans l'environnement - Respecter l'environnement et inscrire le développement communal dans une logique de développement durable - Autoriser une architecture innovante de qualité - intégrer et harmoniser les clôtures pour améliorer l'image depuis l'espace public
<u>Article 12</u>	- gérer le stationnement en fonction des besoins, sans encombrer les voies publiques
<u>Article 13</u>	- Préserver la trame végétale existante - respecter la typologie végétale locale et le paysage local

.III.d. Exposé et justification des emplacements réservés

Dans la continuité du projet d'aménagement et de développement durable, plusieurs emplacements réservés ont été définis sur le territoire communal afin de mettre en œuvre la politique communale.

Ces emplacements réservés s'inscrivent dans la logique du PADD et à ce titre répondent principalement aux objectifs suivants du PADD : gérer les déplacements dans le Bourg (en reliant les différents espaces, en mettant en place un plan de déplacements doux permettant d'améliorer la circulation à pied et à vélo dans le bourg), conforter des centralités

→ Les emplacements réservés supprimés

L'emplacement réservé R1, dont l'objet est l'extension des bâtiments communaux, ainsi que les emplacements réservés R3 et R4, destinés à des élargissements de chemins ruraux, sont supprimés. Ces emplacements réservés ne se justifient plus, car ils ne correspondent pas au projet communal.

→ Les emplacements réservés modifiés :

L'emplacement réservé R2, dont l'objet est l'extension du cimetière est modifié. Une partie des parcelles a été acquise et son objet a changé : il intègre en plus l'aménagement de stationnement et d'espaces verts.

→ Les emplacements réservés créés

Trois emplacements réservés ont été créés : R5, R6 et R7.

L'objet de l'emplacement réservé R5 est l'acquisition d'un espace pour assurer une continuité de liaison douce entre la Rue Saint Gilles et le chemin de La Santonine. Les espaces appartenant déjà à la commune ne sont pas concernés par l'emplacement réservé.

Sa définition s'inscrit dans le cadre de l'objectif de gérer les déplacements à l'échelle du Bourg, de les sécuriser et de favoriser les déplacements doux.

Cette continuité des déplacements doux est également assurée dans le cadre des orientations d'aménagement des zones AU qui ne nécessitent pas d'emplacements réservés au profit de la commune.

Il en est de même pour l'objectif de créer du logement social sur des espaces étant déjà propriété communale.

L'objet de l'emplacement réservé R6 est l'acquisition d'un espace pour assurer une continuité de liaison douce entre le futur quartier « Les Champs de Pessines » et les équipements du bourg (mairie, bibliothèque...).

Sa définition s'inscrit dans le cadre de l'objectif de gérer les déplacements à l'échelle du Bourg, de les sécuriser et de favoriser les déplacements doux.

L'objet de l'emplacement réservé R7 est l'acquisition d'un espace pour aménager ou construire des équipements ou installations publics. L'emplacement réservé concerne des parcelles de la zone AUe (zone d'urbanisation future à vocation d'équipements), destinée à accueillir des équipements à proximité de ceux existants. Les espaces appartenant déjà à la commune ne sont pas concernés par l'emplacement réservé.

Sa définition s'inscrit dans le cadre de l'objectif du PADD de compléter l'offre en équipements en adéquation avec le développement attendu.

.III.e. Exposé et justification des Espaces Boisés Classés et des éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

→ Les espaces Boisés Classés

Extrait de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

A Pessines, les secteurs classés en EBC concernent des massifs boisés et une haie accompagnant la Route des Morins entre Les Salauds et La Forêt.

Les EBC définis correspondent globalement à ceux délimités dans le POS, mais des modifications ont été apportées.

Ils ont été réduits à quelques endroits pour prendre en compte le projet d'urbanisation. C'est notamment le cas dans le Bourg où l'EBC a été supprimé et remplacé par une des interventions et aménagement dans le boisement, tout en garantissant une vocation d'espace vert à cet emplacement.

Ils ont également été réduits à un endroit, pour prendre en compte la réelle occupation des sols au Grand Quéreux.

A l'inverse, des EBC ont été créés sur les bois du sud de la commune, qui n'étaient pas protégés dans le POS. Ils avaient été protégés lors de l'élaboration du premier POS de la commune de Pessines, mais avaient été par la suite déclassés pour permettre la construction de la route à 2x2 voies Royan-Saintes (RN150). Cette route ayant été réalisée, la commune a décidé de reclasser en EBC les boisements qui n'ont finalement pas été concernés par le tracé.

Le maintien des EBC sur les espaces déjà classés au POS et la création d'EBC supplémentaires se justifie par la volonté de protection du milieu naturel, environnemental, patrimonial. Leur localisation est également un élément de justification du classement de certains boisements : par exemple par leur rôle paysager en accompagnement de relief, ou de vallon.

Cette protection se réfère également à une des orientations du PADD, qui est de préserver une ceinture verte autour du Bourg de Pessines, de préserver le patrimoine végétal.

→ Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme

Extraits de l'article L123-1-5 - alinéa 7°

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

A ce titre, le règlement peut : [...]

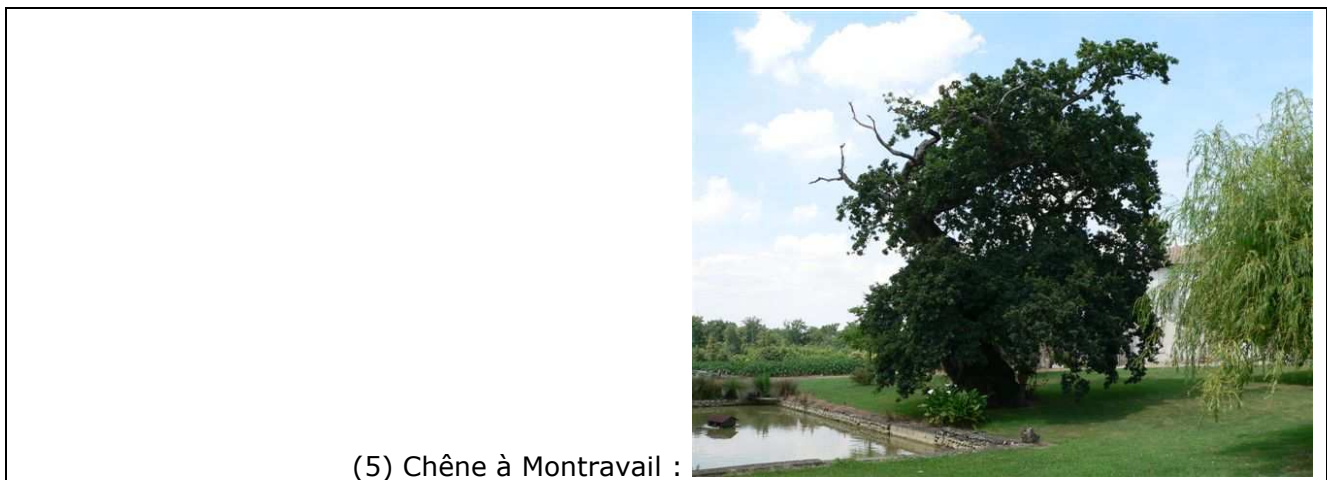
7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

[...] »

Plusieurs éléments du patrimoine de Pessines sont protégés par cet article, conformément à la liste suivante et repérés au plan de zonage par le symbole **✕**.

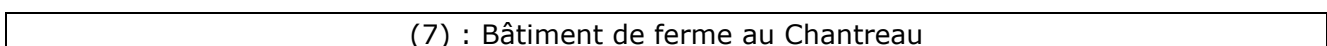
◆ Arbres remarquables



La protection de ces arbres se justifie par leur taille exceptionnelle et pour certains par leur appartenance au patrimoine des croyances et légendes communal

- Ne pas intervenir sur les arbres, seulement en cas de mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou intervention d'entretien selon la méthode de la taille "douce" pour éviter la dégradation sanitaire des sujets.

◆ Ensembles bâtis





(8) : Ensemble architectural du Repéré :



(9) : Bâtiment de ferme à Montravail :

(10) : Ensemble architectural des Guillots

(11) : Ensemble architectural de
La Mission :



(12) : Bâtiment de ferme au Profondeau :





- Ne pas modifier l'aspect de la construction lors de travaux d'entretien,
- Conserver le caractère, la qualité et les spécificités architecturales des bâtiments en cas de réhabilitation, changement de destination, extensions...

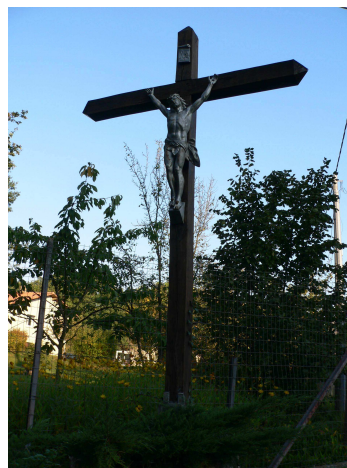
La protection de ces ensembles bâtis se justifie par la qualité de l'architecture des éléments sélectionnés, pouvant servir de témoin de l'architecture traditionnelle locale. Jusqu'alors préservés, le projet communal est de pérenniser leur préservation.

A noter que le logis de Fief Gallet n'a pas été protégé, du fait que sa protection est déjà assurée par la servitude AC1 (protection au titre des Monuments Historiques) qui le concerne. L'église, patrimoine public, ne nécessite pas à ce titre de protection spécifique.

◆ Les croix et calvaires

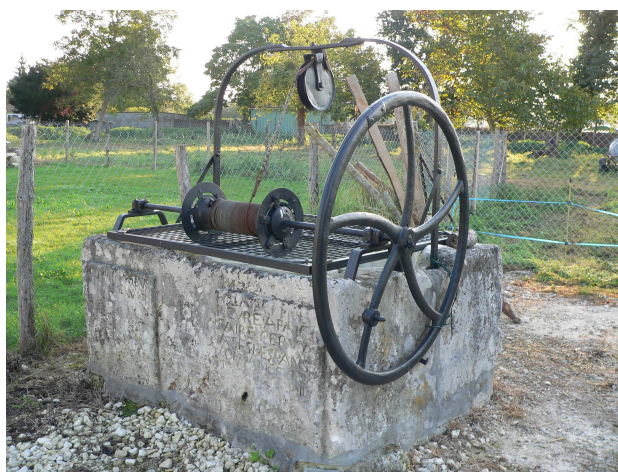
(13) : La croix de La Mission :





(14) : Le calvaire des Allards

◆ Les puits



(15) : Le puits de la Cure :



(16) : Le puits de la Mairie :

- Ne pas modifier l'aspect de ces petits éléments de patrimoine lors de travaux d'entretien
- Valoriser et entretenir leurs abords
- Réhabiliter à l'identique si besoin.

La protection de ces petits éléments de patrimoine se justifie par leur intérêt en tant que partie intégrante du patrimoine commun et identitaire de la commune et qu'ils participent à la mise en valeur du territoire. Ils font également office de témoins du passé de la commune et de patrimoine complémentaire au patrimoine de plus grande dimension, tout en offrant des points de repère et d'intérêt au promeneur.

Carte des éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7°

.III.f. Exposé et justification des bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme

Le plan de zonage du PLU de Pessines comporte un figuré en astérisque qui repère les bâtiments agricoles classés en zone A dont le changement de destination est possible. Les bâtiments concernés sont localisés au Chantreau et à Montravail.

Il s'agit de permettre le changement de destination (et ainsi la mise en valeur) de bâtiments agricoles de qualité, repérés comme éléments du patrimoine communal, et éviter le risque d'abandon et de dégradation le cas échéant si ces bâtiments venaient à perdre leur vocation agricole.

.III.g. Exposé et justification des trames liées aux risques

→ La trame « secteur inondable »

Le plan de zonage du PLU de Pessines comporte une trame « secteur inondable » au niveau de la vallée du ruisseau l'Arnoult et dans les talwegs situés à proximité des zones bâties ou à urbaniser, en l'occurrence au niveau du bourg et de Bel-Air.

Ces trames ont été localisées :

- pour l'Arnoult: suivant l'Atlas des Zones Inondables des cours d'eau secondaire de Charente Maritime (d'après la cartographie approximative au 1/25000)
- pour les talwegs : en l'absence d'Atlas des Zones Inondables, le secteur concerne 10 m de part et d'autre du cours d'eau.

Il s'agit là de prendre en compte un risque existant et de ne pas l'aggraver ni attenter à la sécurité des biens et des personnes par l'implantation de constructions ou d'installations nouvelles.

Dans les secteurs concernés par cette trame « secteur inondable », le règlement interdit toutes occupations et utilisations du sol.

<i>.IV. L'instauration de mesures destinées à accompagner l'application du PLU</i>

.IV.a. Le Droit de Prémption Urbain

La commune de Pessines a décidé de se doter du Droit de Prémption urbain sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire. Cela se justifie au regard du projet communal qui prévoit de maîtriser son développement en matière de politique locale de l'habitat et d'accueil, de maintien ou d'extension d'activités économiques. L'acquisition de foncier dans l'intérêt collectif est un enjeu majeur.

.IV.b. Le Permis de Démolir et la déclaration préalable à l'édification de clôtures

Suite à la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur depuis le 1er octobre 2007 le régime juridique de certains actes se trouve modifié et notamment celui des permissions de démolir et des déclarations préalables à l'édification de clôtures.

→ Le permis de démolir

Le Bourg ne comportant pas d'éléments architecturaux, très ancien et de haute qualité architecturale, il n'a pas été retenu d'instaurer le permis de démolir. Les éléments de grande qualité présents dans les villages ont été protégés au titre de l'article L123-1-7 et ont fait l'objet de prescriptions spécifiques destinées à maintenir leur aspect.

→ La déclaration préalable à l'édification de clôture

Egalement dans le but de garantir la qualité des espaces bâtis, la commune de Pessines a souhaité également instaurer la déclaration préalable à l'édification de clôtures par délibération du conseil municipal.

.IV.c. La protection des sites archéologiques

→ Le cadrage législatif

La protection du patrimoine archéologique est réglementée par les textes suivants :

La loi n°41-4011 du 27 Septembre 1941 modifiée relative à la réglementation des fouilles archéologiques

La loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} Août 2003

Le décret n°89-2002, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

La loi du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte fortuite soit auprès du maire qui avertit le Préfet, soit auprès du Service régional de l'Archéologie.

La loi du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

→ L'application du cadre législatif

→ Les découvertes fortuites

Toute découverte fortuite doit faire l'objet d'une déclaration soit auprès du maire qui avertit le Préfet, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles – service de l'archéologie – 102 Grand'Rue – 86020 Poitiers Cedex).

→ L'archéologie préventive

Le Code du Patrimoine définit l'archéologie préventive dans son article L521.1 et fixe les opérations à mettre en œuvre. Le décret n°2004-290 du 03 Juin 2004 confie au préfet de Région le rôle de prescripteur des opérations d'archéologie préventive et édicte les procédures administratives et financières en la matière.

Ces prescriptions, qui imposent tant au pétitionnaire qu'à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation, et naturellement, à l'Institut National de la recherche Archéologique Préventive, ont pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologiques affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement. Elles interviennent à l'occasion des projets d'aménagement.

Etant donnée la richesse archéologique, l'ensemble de la commune est concerné par le seuil de saisine A. Ainsi, toutes les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et de travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au Préfet de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – service de l'archéologie – 102 Grand'Rue – 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

➔ Les sites archéologiques identifiés

Les demandes d'autorisation d'urbanisme qui portent sur des terrains concernés par les sites archéologiques font l'objet d'une consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Direction Régionale des Affaires Culturelles – service de l'archéologie – 102 Grand'Rue – 86020 Poitiers Cedex).

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

.I. Rappel méthodologique

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement vise à garantir le respect de ces exigences de préservation et de mise en valeur de l'environnement, et à en expliciter les modalités de prise en compte par le document.

Les impacts du PLU sur l'environnement, et les mesures concrètement mises en œuvre par le document pour les prendre en compte, sont évalués et présentés ci-après au regard de différentes thématiques.

Cette évaluation environnementale s'inscrit dans le champ d'application des articles L122-4 et L122-7 du Code de l'Environnement

.I.a. L122-4 du Code de l'Environnement

I - Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'Etat qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation de travaux ou prescrire des projets d'aménagement, sont applicables à la réalisation de tels travaux ou projets doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues par la présente section.

Doivent comporter une telle évaluation :

1) Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification adoptés par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics en dépendant, relatifs à l'agriculture, à la sylviculture, à la pêche, à l'énergie ou à l'industrie, aux transports, à la gestion des déchets ou à la gestion de l'eau, aux télécommunications, au tourisme ou à l'aménagement du territoire qui ont pour objet de fixer des prescriptions ou des orientations avec lesquelles doivent être compatibles les travaux et projets d'aménagement entrant dans le champ d'application de l'étude d'impact en application de l'article L. 122-1 ;

2) Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification adoptés par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics en dépendant, autres que ceux mentionnés au 1^o du présent article, qui ont pour objet de fixer des prescriptions ou des orientations avec lesquelles doivent être compatibles des travaux ou projets d'aménagement s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

La liste des documents mentionnés au 2^o est établie en prenant en compte la nature des travaux ou projets auxquels ils sont applicables et la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

II - L'évaluation environnementale des plans, schémas, programmes et autres documents de planification mentionnés aux articles L. 121-10 du code de l'urbanisme et aux articles L. 4424-9 et L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales est régie par les dispositions des articles L. 121-10 à L. 121-15 du code de l'urbanisme.

III - Les projets de plans, schémas, programmes et autres documents de planification qui déterminent l'utilisation de territoires de faible superficie ne sont pas soumis à l'évaluation prévue par la présente section si leur application n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur l'environnement compte tenu notamment de la sensibilité du milieu, de l'objet du plan ou du contenu du projet.

IV - Les plans et documents établis uniquement à des fins de défense nationale ou de protection civile ne sont pas soumis à une évaluation environnementale.

.I.b. Article L122-7 du Code de l'Environnement

La personne publique responsable de l'élaboration d'un plan ou d'un document transmet pour avis à une autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement :

soit le projet de plan ou de document élaboré en application du I de l'article L122-4, accompagné du rapport environnemental

soit la décision motivée de ne pas réaliser l'évaluation environnementale d'un projet de plan ou de document en application du III de l'article L122-4.

A défaut d'être émis dans un délai de trois mois, l'avis est réputé favorable. L'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport environnemental.

.II. Les milieux naturels et physiques

.II.a. Impacts sur la topographie, la pédologie et la géologie

Les dispositions du PLU limitent fortement les impacts sur la topographie et la géologie du territoire communal :

Les exhaussements et affouillements sont autorisés, mais leur réalisation devra être conditionnée à une nécessité. De ce fait, ils seront rares, ce qui en limite l'impact sur la topographie et la géologie.

En revanche dans la zone NP, secteurs protégés en raison de leur qualité paysagère, les affouillements et exhaussements de sols sont strictement interdits évitant ainsi toute modification de la topographie et du milieu naturel.

Les dépôts de matériaux, de véhicules, de déchets de toute nature sont également interdits, limitant ainsi toute pollution du sol. Dans le cas où ces occupations du sol sont liées à une activité existante, les mesures adéquates devront être prises pour éviter toute pollution du sol.

Dans les secteurs urbains ou à urbaniser, les règles d'assainissement imposent le raccordement au réseau public lorsqu'il existe, ce qui n'aura pas d'impact sur la topographie ou en cas d'absence du réseau de collecte publique.

Là où l'assainissement collectif n'est pas prévu, il a été tenu compte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. L'aptitude des sols à l'assainissement a été prise en compte en limitant ainsi tout développement de l'urbanisation dans des secteurs où l'aptitude des sols est considérée comme mauvaise. Dans les cas où quelques constructions sont autorisées, des dispositifs d'assainissement appropriés devront être mis en place afin d'empêcher la pollution des sols.

.II.b. Impacts sur l'hydrologie

L'urbanisation de la commune prend en compte la protection des ressources en eau, des cours d'eau et des espaces habités (ruissellement des eaux pluviales) par :

- La collecte séparative des eaux usées et des eaux pluviales
- Le conditionnement du développement urbain au développement du réseau de collecte collectif ou semi collectif (mini station)
- La mise en place d'une convention entre le propriétaire du réseau public et l'entité souhaitant rejeter des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement, avec si la nature des effluents l'exige, l'obligation d'un prétraitement
- L'interdiction de rejeter des eaux usées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales
- L'obligation de résorber prioritairement les eaux pluviales sur la parcelle et de favoriser les modes de gestion favorisant les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception des projets.

- L'obligation d'obtenir une autorisation de la collectivité publique avant rejet d'eaux non pluviales dans le réseau collectif, avec possibilité d'exiger des prétraitements.

.II.c. Impacts sur les espaces naturels, les espaces boisés, la faune et la flore

La refonte des articles 13 du règlement de la plupart des zones du PLU favorise la préservation et le développement des espaces verts :

- En imposant le maintien ou le remplacement des plantations existantes sur les espaces qui seront aménagés
- En préconisant la réalisation de haies avec des essences locales, avec pour indication une palette végétale et des conseils pour la réalisation de haies mélangées
- En bannissant certaines plantations ne se référant pas à la typologie locale et banalisant le paysage
- En inscrivant tout projet d'aménagement dans un cadre d'aménagement paysager adapté à l'environnement naturel
- En imposant pour certaines opérations une superficie minimale d'espaces verts

Les secteurs d'urbanisation future de la commune sont particulièrement soumis à ces articles.

En dehors de l'article 13 du règlement, certains espaces boisés ont été identifiés comme Espaces Boisés Classés, empêchant ainsi leur destruction et le changement d'affectation des sols. C'est notamment le cas des boisements, très nombreux sur la commune, qui permettent la présence d'animaux (refuges biologiques). Leur préservation participe également à la qualité paysagère de la commune et à la protection des versants de certains vallons.

Des espaces libres, à proximité d'espaces à aménager ont également été classés en EBC, pour garantir le maintien de végétaux permettant l'intégration urbaine. L'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme a également été mis en œuvre pour protéger plusieurs arbres isolés.

La définition des zones NP contribue à la protection des espaces naturels et / ou boisés, de la faune et de la flore, grâce à un règlement strict qui les préserve de toute urbanisation et modification de leur aspect physique. En effet dans ces zones, toutes constructions, extensions, affouillements ou exhaussements des sols sont interdits. Seule la construction d'abris légers pour les animaux est autorisée. La mise en place de ce type de zonage très strict permet ainsi de limiter très fortement les impacts sur le milieu naturel et permet de maintenir la diversité faunistique et floristique de ces sites les plus écologiquement intéressants.

Dans les zones futures d'urbanisation de nombreuses prescriptions d'aménagement (orientations d'aménagement) ont également été formulées pour permettre la création d'espaces verts et de plantations et la préservation des existants.

De même, le PADD a affiché comme orientation de « construire le projet urbain sur le respect de l'environnement, des espaces naturels et des paysages »

.III. La Qualité environnementale

.III.a. Impacts sur la qualité de l'air

Peu de sources altérant fortement la qualité de l'air sont présentes à Pessines. Cependant il est certain que le trafic automobile y contribue, ainsi que certaines activités. Au regard de cette observation, le PLU affirme sa contribution à la volonté de ne pas aggraver la situation :

Le projet de PLU, au travers de l'urbanisation prévue, aura un impact sur la qualité de l'air, puisqu'il engendrera une augmentation des déplacements automobiles. Cependant ceux-ci seront limités et en croissance limitée au fur et à mesure où le réseau de transport collectif se

développera. De plus, le PLU a pris en compte la problématique des déplacements doux en imposant dans les orientations d'aménagement des cheminements ou liaisons piétons vélos à créer, des zones futures d'urbanisation, vers le bourg ou les espaces naturels. Le but est de limiter l'utilisation de l'automobile pour les trajets courts.

La localisation même des zones à urbaniser y contribue également. La définition des espaces ouverts à l'urbanisation dans la continuité du tissu bâti et à proximité du bourg va dans le sens de la centralité et à ce titre favorise les déplacements doux.

Le projet de PLU a également pris en compte les déplacements doux à l'échelle de la commune en valorisant et en développant les cheminements existants qu'ils soient inscrits ou non dans des circuits de randonnée.

.III.b. Collecte et tri des déchets

Pessines participe à la collecte sélective des déchets organisée par la Communauté de Communes du Pays Santon.

Le volume des déchets à collecter et à recycler devrait augmenter progressivement en raison de l'accroissement de la population et des activités économiques qui s'exprime à travers le PLU. Cependant, cette augmentation pourra être absorbée sans problème dans le cadre du dispositif actuel, en évolution constante. Parallèlement, la commune, par le biais de dépliant, sensibilise ses habitants au gaspillage et au tri sélectif pour limiter l'augmentation des déchets.

En fonction des secteurs développés, les tournées de collecte seront adaptées.

.III.c. Assainissement

Les règles définies dans le PLU accompagnent le programme de création du réseau communal afin d'assurer son bon fonctionnement dans le cadre du développement de l'habitat et des équipements envisagés par la commune :

- Prévision de création d'un réseau collectif d'assainissement
- Dans les zones AU, subordination de la constructibilité des espaces à la réalisation de mini stations qui seront supprimées après raccordement au réseau public quand celui-ci sera créé et auquel il y aura obligation de se raccorder
- Obligation de collecte séparative des usées et des eaux pluviales
- Obligation de rétention maximum des eaux pluviales sur la parcelle même où l'imperméabilisation du milieu à lieu, ou création de bassin de rétention

.III.d. Prise en compte des risques et nuisances

Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres sont particulièrement présentes à Pessines, notamment aux abords de la RN150 (RCEA) et font l'objet de prescriptions spécifiques d'isolement acoustique des constructions.

Les risques naturels et ou liés à l'environnement ont également été pris en compte :

Il est fait mention de ces risques dans le rapport de présentation. A l'exception du risque lié au ruissellement des eaux pluviales et du risque lié relatif aux mouvements de terrains différentiels des sols argileux, aucun risque n'a de traduction réglementaire dans le PLU.

En ce qui concerne les établissements classés (uniquement liés à l'activité arboricole) pour la protection de l'environnement (installations classées), le périmètre de « sécurité » a été observé.

Bien que le risque inondation ne soit pas référencé sur la commune, il existe quelques secteurs repérés par la connaissance communale où des passages d'eau fréquents ont été observés. Ce phénomène a été identifié au plan de zonage par un graphisme spécifique « passage d'eau » et un graphisme spécifique « secteur inondable » et mentionné explicitement dans le règlement des zones concernées.

Concernant le risque sécheresse lié au phénomène « retrait gonflements » des argiles, sur la commune sont identifiés des secteurs nullement, moyennement ou fortement concernés.

La commune est concernée dans sa partie Nord Est par un aléa fort. Il concerne le Bourg, et l'ensemble des hameaux bâtis les plus importants de la commune où est prévue la plus grande partie du développement (périphérie du Bourg).

Seuls les villages comme Le Breuil, Le Repéré, Les Morins, Les Guillots, Montravail, sont concernés par aléa moyen.

Des espaces au Nord de La Peignerie, au Grand Quéreux, à La Mission et à Fief Gallet sont écartés (aléa à priori nul) du risque de retrait gonflement des argiles.

Dans les secteurs où un renforcement de l'urbanisation est prévu les pétitionnaires seront informés du risque, afin qu'ils puissent mettre en œuvre des techniques constructives adaptées.

.IV. Le milieu humain

.IV.a. Impacts sur l'économie et l'emploi

Le projet de PLU n'aura que peu d'impact sur les entreprises communales qui sont très peu présentes. Le PADD n'a pas retenu d'objectif en matière de développement économique. En conséquence aucun secteur spécifique n'a été destiné aux activités sur la commune, des installations d'activités non nuisantes étant possible en zonage urbain et à urbaniser. Cependant le développement de la population permettra peut-être en atteignant un certain seuil de viser la création d'un commerce de base.

L'impact du PLU de Pessines, étant donnée son ampleur très relative dans l'agglomération de Saintes, sera très limité.

.IV.b. Impacts sur l'habitat

La priorité du projet porte sur le développement de l'habitat, la diversification de l'offre en logements pour mieux répondre aux besoins identifiés.

Ces objectifs se traduisent dans le PLU par :

La mise en place d'espaces destinés à l'accueil d'habitat (zone AU avec orientations d'aménagement) en prenant en compte les caractéristiques architecturales et paysagères locales tout en préservant les espaces naturels : protection des vallons, préservation en l'état de certains villages de caractère.

La définition de zones U qui permettent l'évolution des existants, et la densification urbaine, tout en garantissant la préservation de la typologie urbaine locale par la mise en place de secteurs spécifiques répondant aux particularités identitaires du territoire : secteur, UBv impliquant le respect de la typologie architecturale grâce à la limitation de l'emprise au sol.

La définition d'objectifs en matière de forme de typologie d'habitat et de logement social en cohérence avec le PLH, incitant au développement d'habitat dense et groupé dans la continuité de l'existant

La volonté de promouvoir une architecture bioclimatique utilisant des matériaux renouvelables en autorisant ce type de construction dans le règlement

.IV.c. Impacts sur les équipements

Le PADD affirme la volonté de développer le Bourg pour « conforter ses cœurs de vie et ses centralités ».

Le PLU intègre ces objectifs sous plusieurs formes :

- En spécifiant des secteurs voués au développement des équipements publics
- En mettant en place des emplacements réservés destinés à la création d'équipements publics (extension du cimetière, aménagement d'espace vert...)
- En évitant, dans les espaces destinés aux équipements publics, certaines contraintes réglementaires (implantation, hauteur...) de manière à rendre possible les évolutions et améliorations de ces équipements.
- En autorisant la réalisation d'équipement dans des zones à vocation principale d'habitat

.V. Le cadre de vie

.V.a. Impacts sur les circulations et déplacements

Les objectifs de développement de l'habitat, des équipements et le maintien de l'activité économique, ne pourront être atteints sans s'accompagner d'une augmentation des déplacements de toute nature, sur, depuis et vers la commune, également en rapport avec le développement des communes voisines.

Les secteurs identifiés pour accueillir ce développement sont déjà bien desservis par le maillage routier, puisqu'ils se situent principalement en périphérie d'espaces urbanisés et à proximité d'un accès important à la RN2150. Pour la desserte interne des zones de développement ou de zones urbanisées existantes des aménagements de voiries ont été prévus, se traduisant par des orientations d'aménagement (localisation des accès...).

Pour chaque zone de développement, les accès ont été pris en compte afin de ne pas créer de points dangereux de circulation et d'augmenter le trafic sur les voies les plus aptes à le soutenir.

Si le projet de PLU ne vise pas à développer de façon significative le réseau de voirie, en dehors des voies de desserte locale, le projet fait la part belle au développement des moyens de déplacements doux, déjà amorcé dans le POS et confirmé dans le PADD. Cet aspect du projet est confirmé dans les orientations d'aménagement par la prescriptions de liaisons piétons vers le bourg, visant principalement à assurer une continuité dans les déplacements doux, et à permettre un meilleur confort d'usage et une meilleure sécurité.

De plus afin de limiter les déplacements automobiles, pour des trajets sur de courtes distances, les zones d'habitat ont été définies, autour du bourg et dans la continuité de bâti existant. Le renforcement de la centralité limitera donc les impacts du projet sur les déplacements.

.V.b. Impacts sur la sécurité

Les risques technologiques sont pris en compte dans le PLU, par la limitation de la création d'installation classées et par la restriction de création d'activités nuisantes sur la commune. Par exemple dans les zones à vocation principales d'habitat sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui seraient incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique.

Les risques liés à l'environnement naturel sont également pris en compte, pour les secteurs inondables : graphisme spécifique et mention dans le règlement.

Enfin, les orientations définies dans le PADD et retranscrites pour certains secteurs dans les schémas d'aménagement permettront, en ce qui concerne les déplacements d'améliorer la sécurité routière.

.V.c. Impacts sur la qualité des paysages

Le PLU vise à valoriser les entités paysagères de la commune à travers différentes mesures réglementaires :

- Délimitation de zones de protection stricte où les constructions nouvelles sont interdites

- Systèmes d'indices permettant de moduler certaines règles (hauteur, recul...) à l'intérieur d'une même zone pour obtenir des spécificités géographiques et paysagères des différents secteurs qui la composent (UBv).
 - Maintien des principaux espaces verts sous forme d'Espaces Boisés Classés, protection d'arbres isolés
 - Définition de prescriptions dans les schémas d'aménagement prenant en compte l'insertion dans le site des futures zone d'urbanisation (création d'espaces verts, de haies, ...)
- Mise en valeur du patrimoine (par la protection par le L123-1-7 d'éléments de patrimoine)

.VI. Conclusion

Le projet de développement de la commune de Pessines prend en compte l'ensemble des contraintes et des sensibilités du territoire et limite au mieux les agressions qu'il peut lui infliger.

Les sites paysagers et bio diversifiés ont été recensés et protégés par divers outils.

Chacune des nuisances que le projet aurait pu engendrer a été limitée par des mesures réglementaires et sera également atténuée par la vigilance quotidienne des élus locaux, soucieux de préserver Pessines et par la présence au quotidien de la Communauté de Communes du Pays Santon garante d'un développement organisé et cohérent à l'échelle de l'agglomération saintaise.

Dans ce cadre là, le projet de développement de Pessines, n'aura pas d'impacts notables sur l'environnement et dispense donc la commune de réaliser une évaluation environnementale au sens de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme.

TABEAU DE SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Zones		Superficie Révision du POS en PLU	
		en ha	en %
Zones urbaines	UB	43,52	4,77%
	UBv	6,51	0,71%
Total Zones urbaines		50,03	5,49%
Zones à urbaniser	AU	5,34	0,59%
	Aue	2,25	0,25%
	1AUL	1,74	0,19%
Total Zones à urbaniser		9,33	1,02%
zones naturelles	N	14,3	1,57%
	Nh	24,93	2,73%
	NP	330,68	36,27%
Total Zones naturelles		369,91	40,57%
Zones agricoles	A	117,82	12,92%
	Ap	364,59	39,99%
Total Zones agricoles		482,41	52,91%
Superficie totale		912	100,00%
Espaces boisés classés		227,9	25,00%

Commune de
PESSINES

Révision du
P.O.S en
Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U.

1

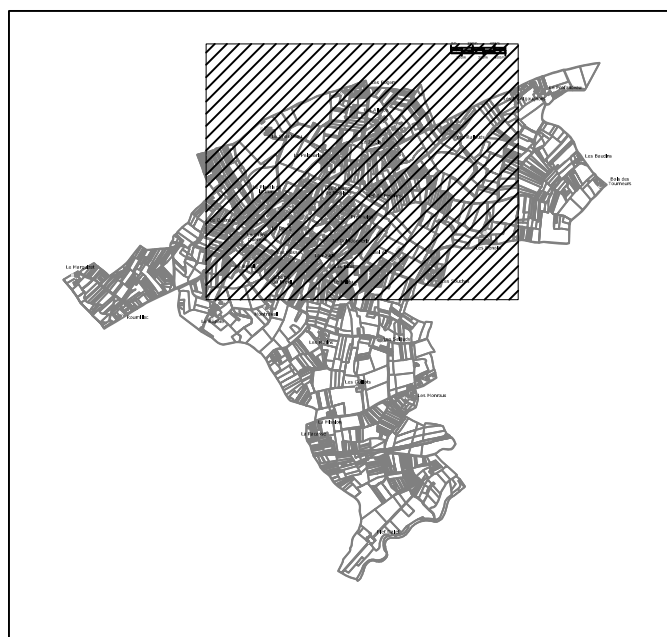
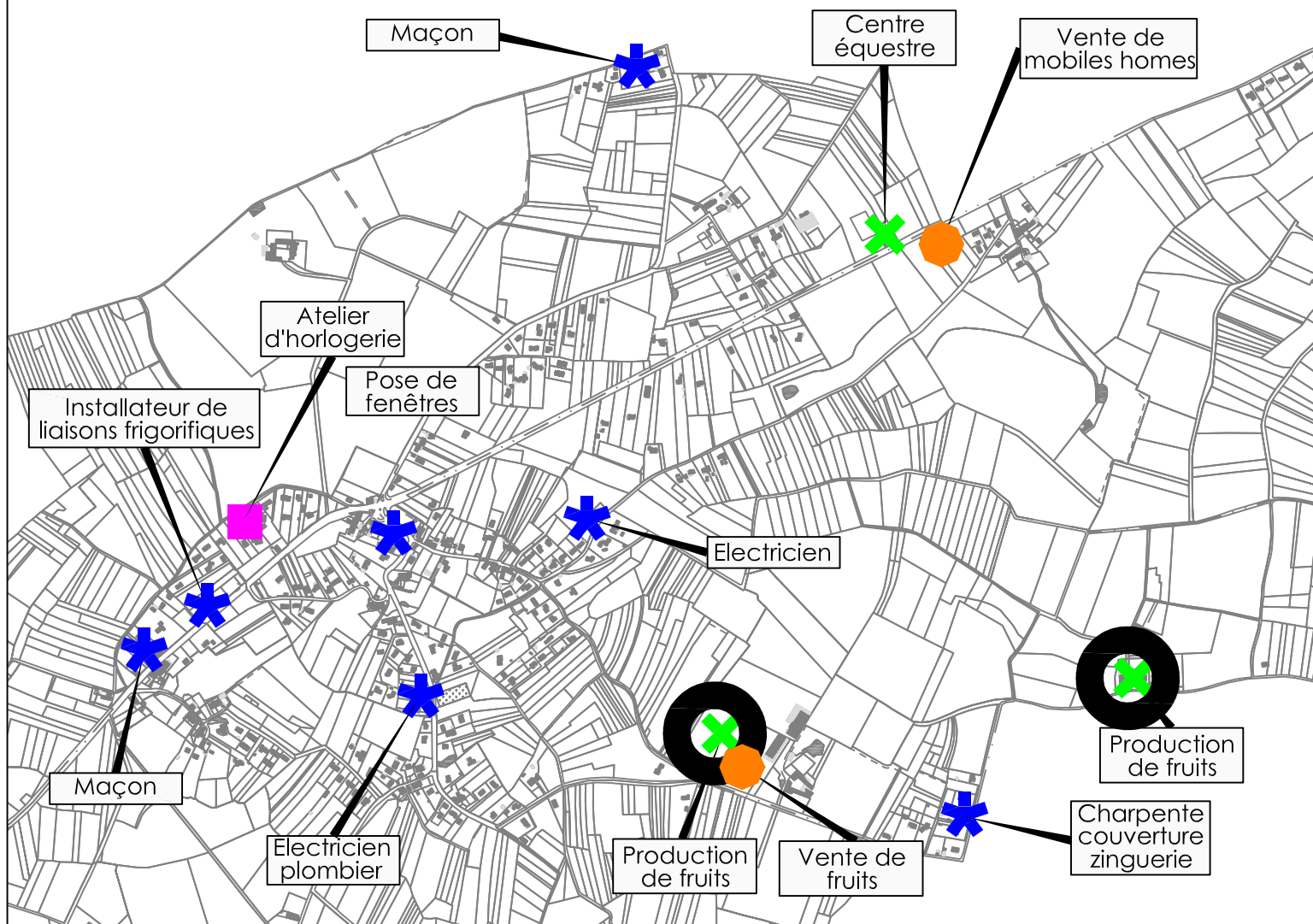
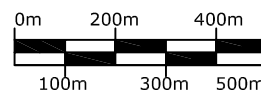
RAPPORT DE PRESENTATION Recueil cartographique

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010
Enquête publique du 23 mai au 25 juin 2011

**Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération
du Conseil municipal du 07 Novembre 2011**



ECP Urbanisme
Christine Guérif urbaniste

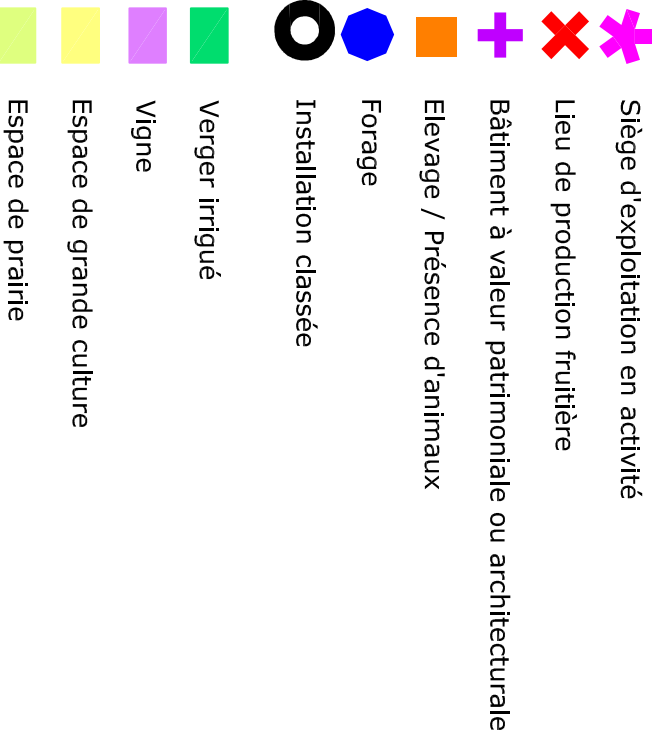
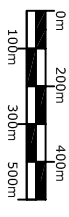


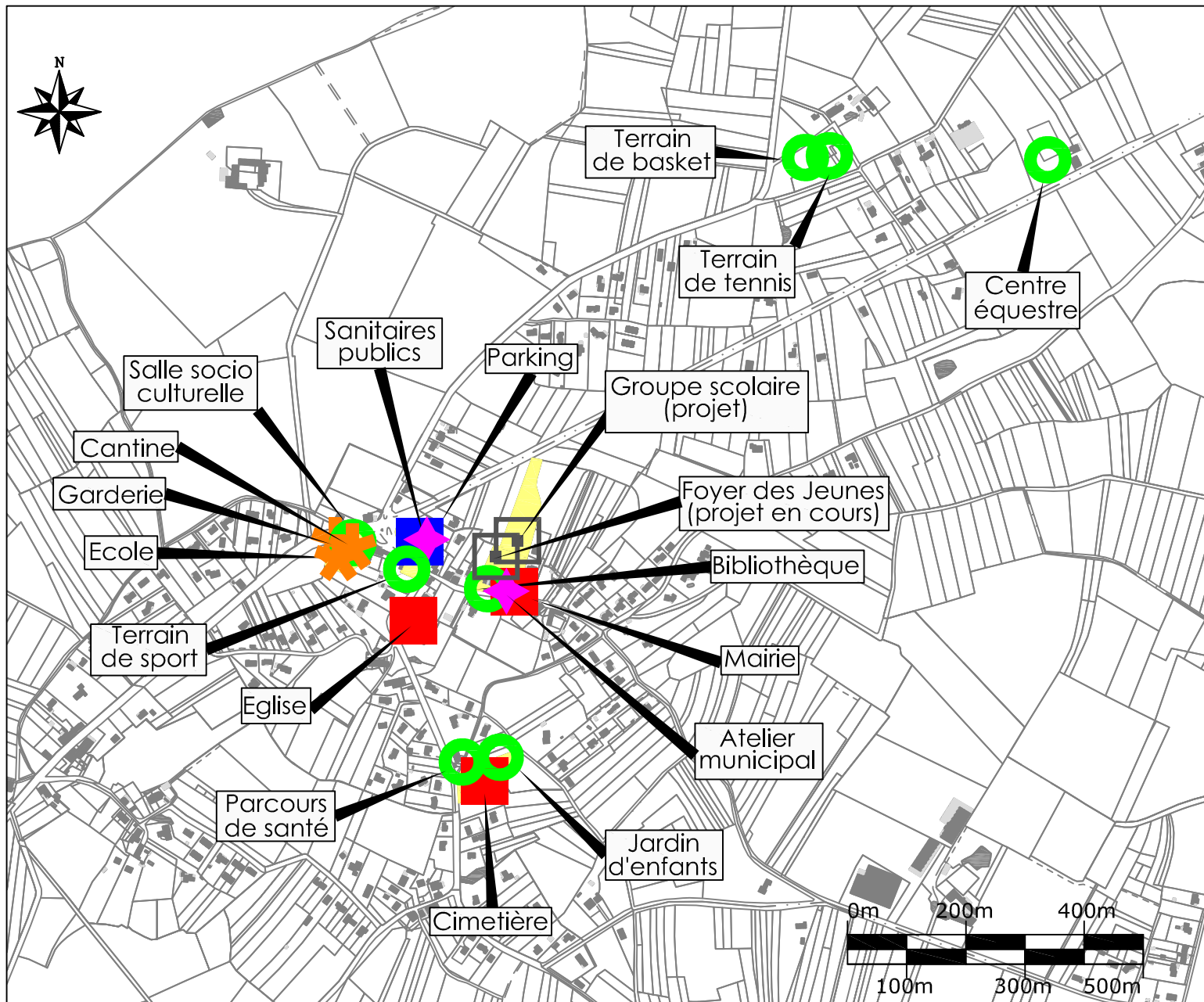
-  Artisan du bâtiment
-  Artisan autre
-  Commerce
-  Activité de loisirs ou agricole



Les activités économiques Les installations classées

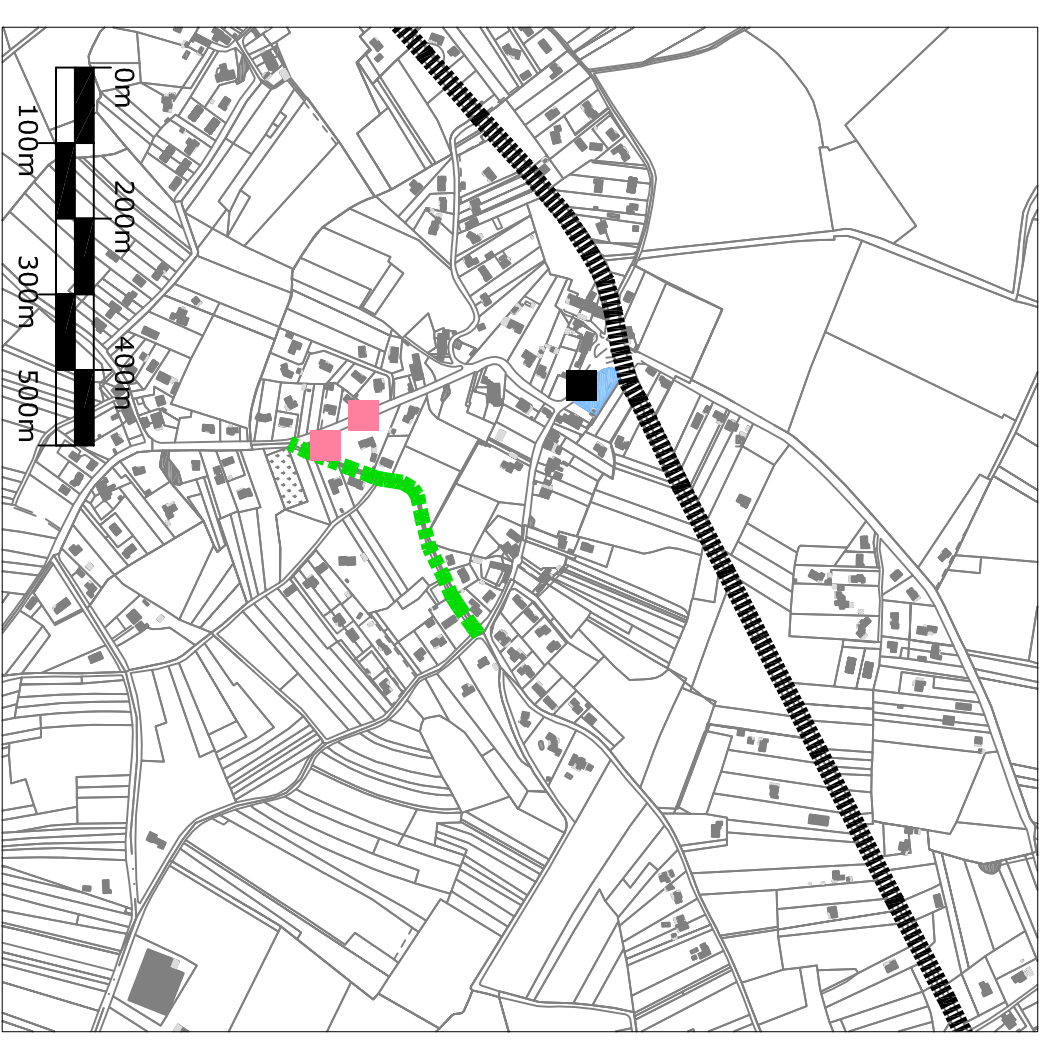
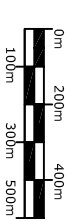
Commune de Pessines
Révision du POS en PLU
échelle 1/15000





-  Equipement public "administratif"
-  Equipement public scolaire ou périscolaire
-  Equipement public autre
-  Equipement collectif de sports, culture ou loisirs
-  Parking public
-  Projet d'équipement ou équipement en cours de réalisation
-  Propriété communale

Les équipements
Les propriétés communales
 Commune de Pessines
 Révision du POS en PLU
 échelle 1/10000



Secteur de stationnement sauvage

Abri bus

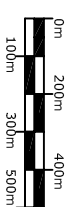
Itinéraire piétons à aménager

Intersection dangereuse

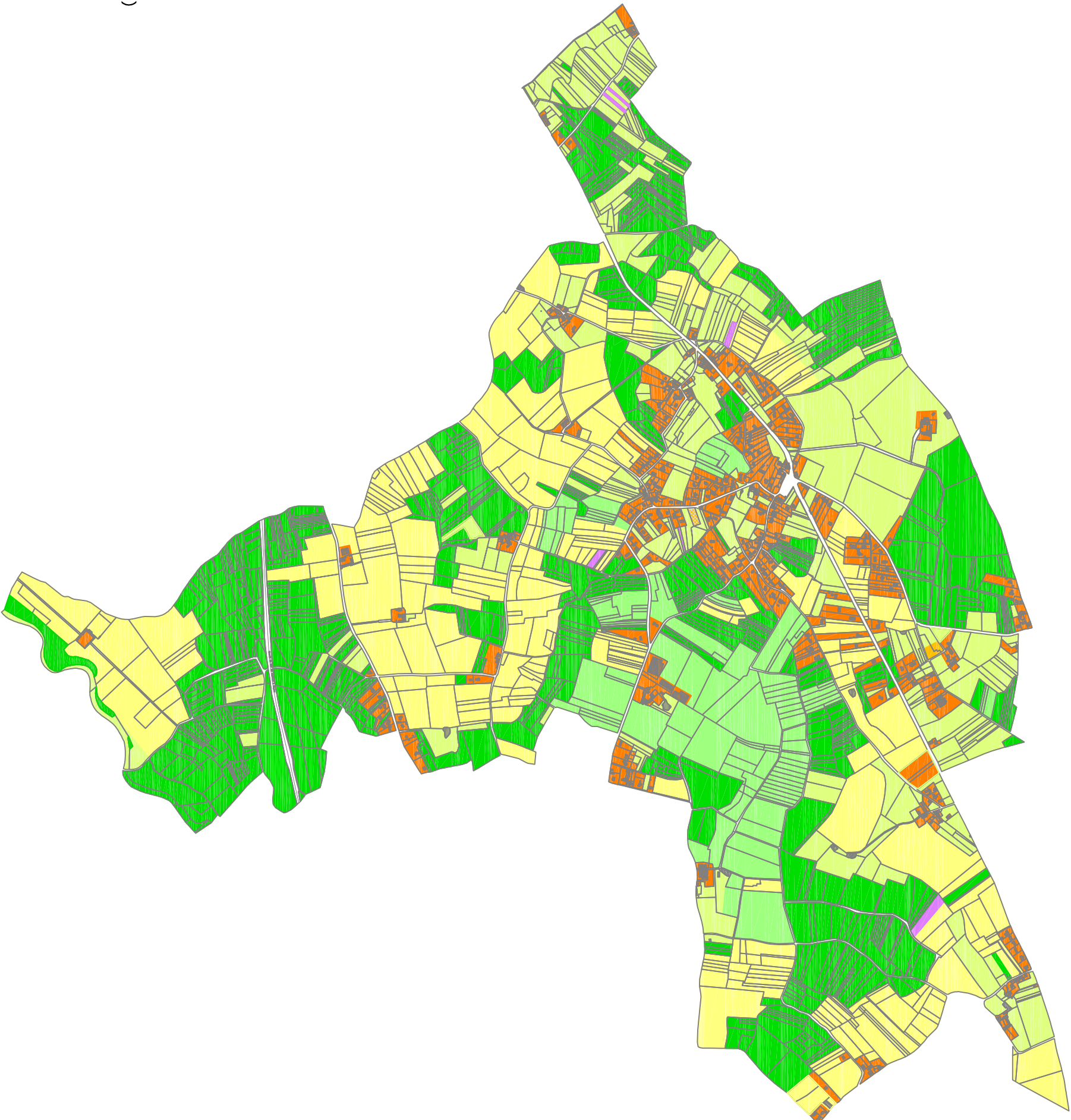
Itinéraire transport en commun

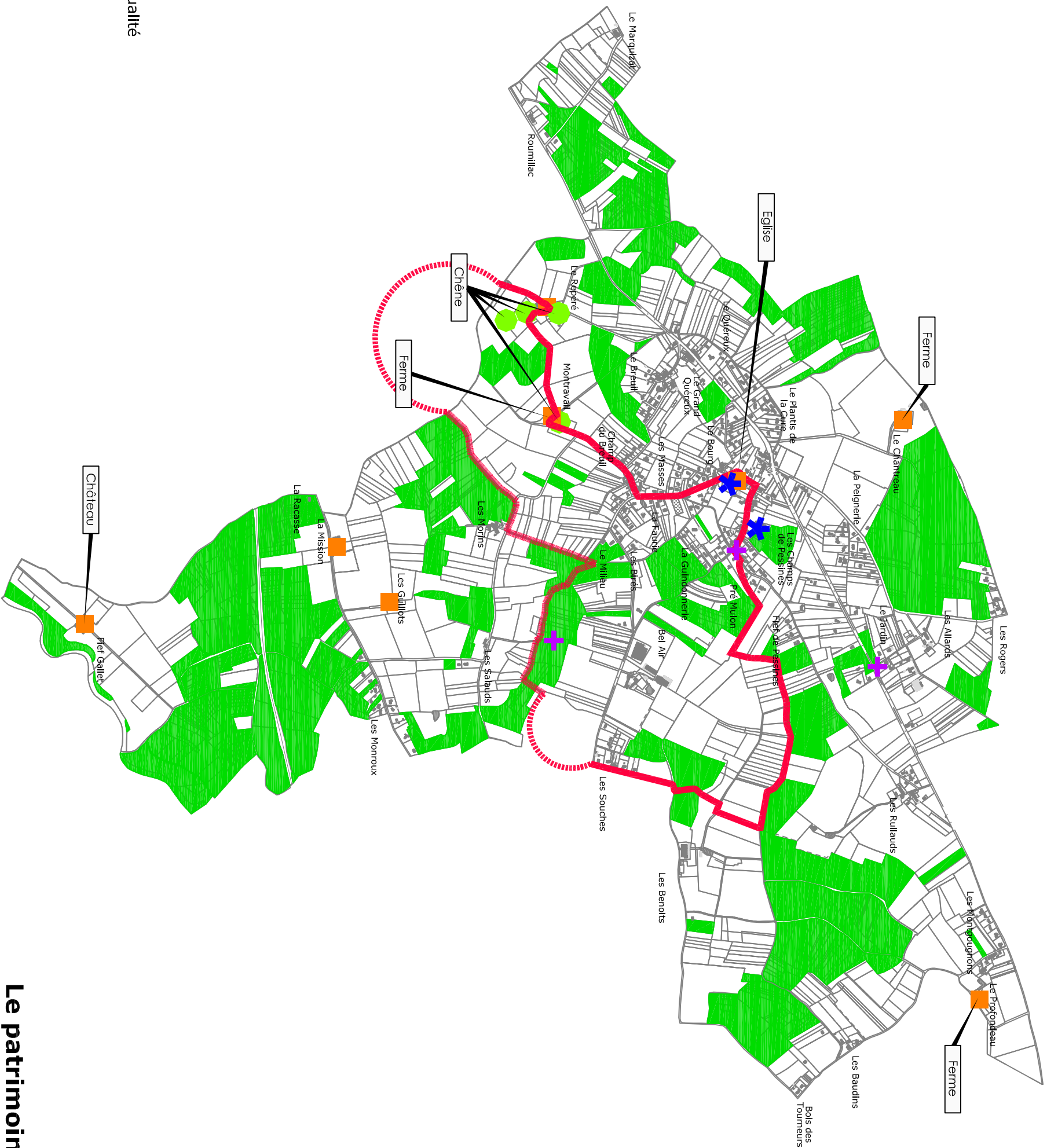
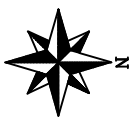
Itinéraire de randonnée

Commune de Pessines
Révision du POS en PLU
échelle 1/20000

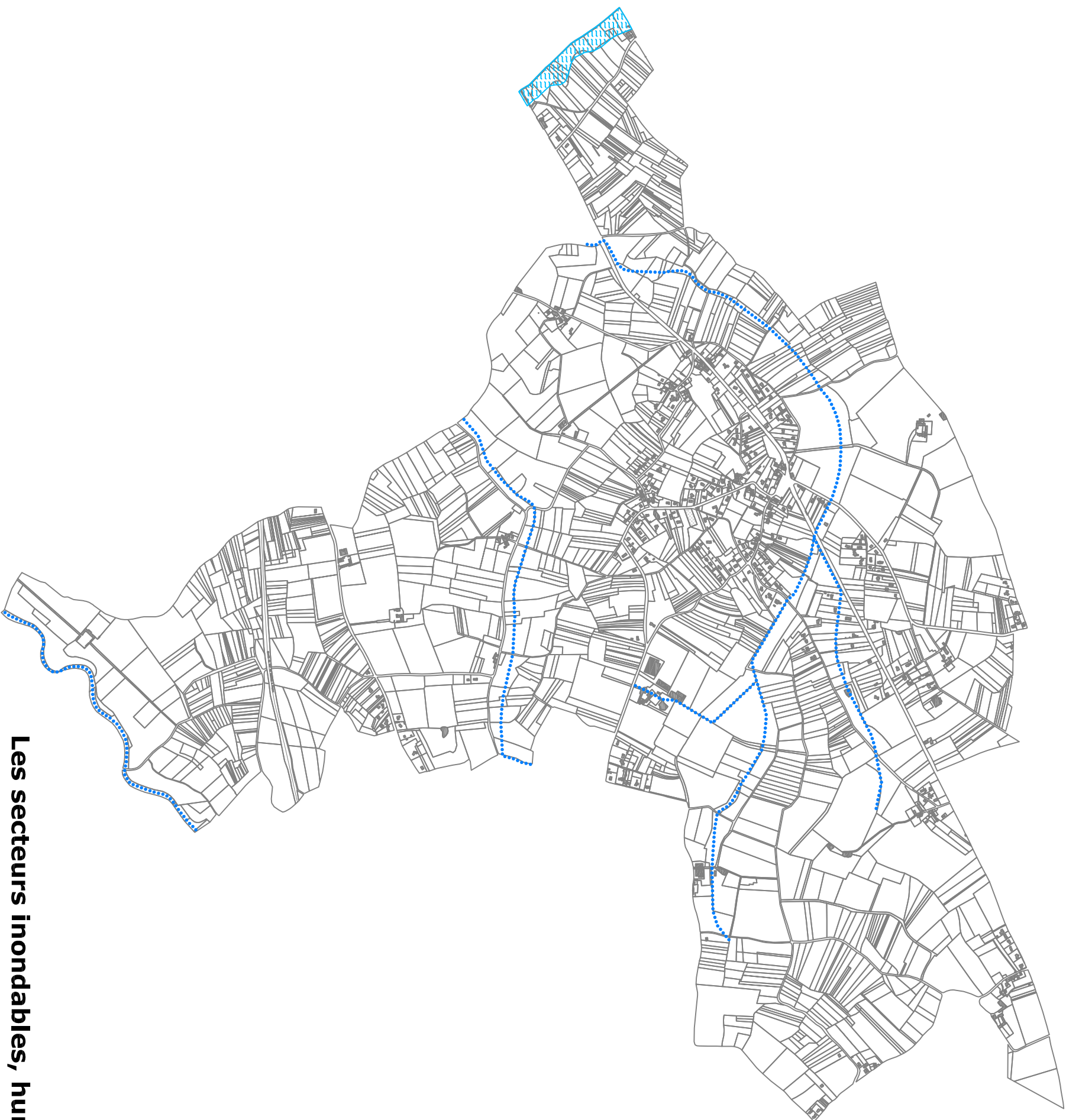
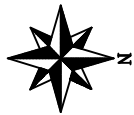


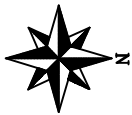
- Espace bâti et son espace dédié
- Espace d'équipement public (non bâti)
- Bois
- Verger
- Vigne
- Espace de grande culture
- Espace de prairie





- Ensemble architectural de qualité
- Puits
- Calvaire
- Arbre remarquable
- Forêt
- Itinéraire de randonnée





Cavité

Ancienne carrière

