

Commune de
PESSINES

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

P.L.U.

2a

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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
Introduction.....	2
Idées fortes du projet	3
Construire le projet urbain sur le respect de l'environnement, des espaces naturels et des paysages.....	4
<i>Préserver les espaces naturels: entités de paysages, cônes de vue, patrimoine végétal... ..</i>	<i>4</i>
<i>Protéger et mettre en valeur les éléments identitaires du patrimoine communal bâti, y compris le petit patrimoine vernaculaire.....</i>	<i>4</i>
<i>Préserver le patrimoine environnemental et accompagner les projets d'une démarche de développement durable</i>	<i>4</i>
<i>Protéger l'activité agricole.....</i>	<i>4</i>
<i>Promouvoir une politique de l'habitat modérée visant à maintenir les équilibres démographiques et préserver les espaces, et prenant en compte des objectifs de mixité sociale</i>	<i>5</i>
<i>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.....</i>	<i>7</i>
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.....	8
<i>Structurer le bourg sur la base d'un plan de paysage et de mise en valeur de centralité(s).....</i>	<i>8</i>
<i>Préserver le lien des futurs espaces bâtis avec l'espace agricole, le caractère vert pour les zones urbanisées et à urbaniser</i>	<i>11</i>
<i>Gérer la densification des espaces (diversité de l'habitat, économie de l'espace...) en associant l'urbanisation à la réalisation de l'assainissement collectif</i>	<i>11</i>
<i>Organiser, diversifier et sécuriser les déplacements.....</i>	<i>11</i>

INTRODUCTION

L'objet du Plan Local d'Urbanisme est, selon la circulaire n°2001-3 du 18/1/01, d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable des communes.

En clair, l'élaboration du PLU donne lieu à une réflexion globale sur le développement et la planification de la commune. Il s'agit de définir, à partir des options données par les responsables locaux et des termes de la nouvelle loi SRU, un projet de développement pour les dix années à venir à partir d'un diagnostic des besoins et potentiels, accompagné d'une réflexion sur le développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) expose le projet communal pour les années à venir, en définissant « les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ». Il permet ainsi de définir une politique d'ensemble à laquelle se référeront les initiatives de la commune.

Pour compléter ces orientations générales, différentes mesures sont précisées, exposées dans le document « Orientations d'aménagement ».

Le projet inscrit dans le P.A.D.D. est traduit territorialement en un zonage et un règlement, des emplacements réservés... etc.

IDEES FORTES 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 »**

Pour mettre en œuvre ce projet, un modèle de développement et d'aménagement urbain spécifique a été défini permettant de :

- ➔ 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**

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

- En maintenant les équilibres écologiques (protection des espaces environnementaux : vallée, espaces boisés, haies, ...)
- En veillant aux possibilités d'assainissement, et en associant l'urbanisation à la réalisation de l'assainissement collectif
- En gérant les eaux pluviales
- En intégrant au mieux le bâti
- En prenant en compte les risques naturels : gestion des eaux pluviales, argiles
- En intégrant la notion de continuité écologique lors d'aménagements paysagers

Protéger l'activité agricole

▪ **Confirmer la vocation des espaces d'activités agricoles**

L'objectif est de pérenniser les activités associées à l'agriculture, en ce sens :

- Les secteurs repérés comme spécifiquement agricoles doivent être protégés, notamment les exploitations arboricoles qui occupent une partie conséquente de l'espace agricole
- Limiter les surfaces constructibles dans les villages
- Le développement urbain de la commune et des hameaux doit être concentré afin de préserver, dans la mesure du possible, les terres agricoles de qualité. La logique de développement linéaire tend, en effet, à cerner des espaces agricoles, rendant peu à peu leur situation territoriale incompatible avec leur destination première.

▪ **Protéger les sièges d'exploitation agricole**

Pour protéger les sièges d'exploitation et permettre leur évolution :

- Les extensions du bâti agricole doivent être possibles
- Les hameaux où se trouvent des sièges d'exploitations, du bâti agricole ne peuvent accueillir de nouvelles habitations que sous conditions

→ Prendre en compte les projets agricoles et la mutation des espaces agricoles

- Accompagner la mise aux normes des bâtiments agricoles
- Adapter le zonage à l'évolution du bâti agricole
- Adapter la structure viaire aux déplacements agricoles.

Promouvoir une politique de l'habitat modérée visant à maintenir les équilibres démographiques et préserver les espaces, et prenant en compte des objectifs de mixité sociale

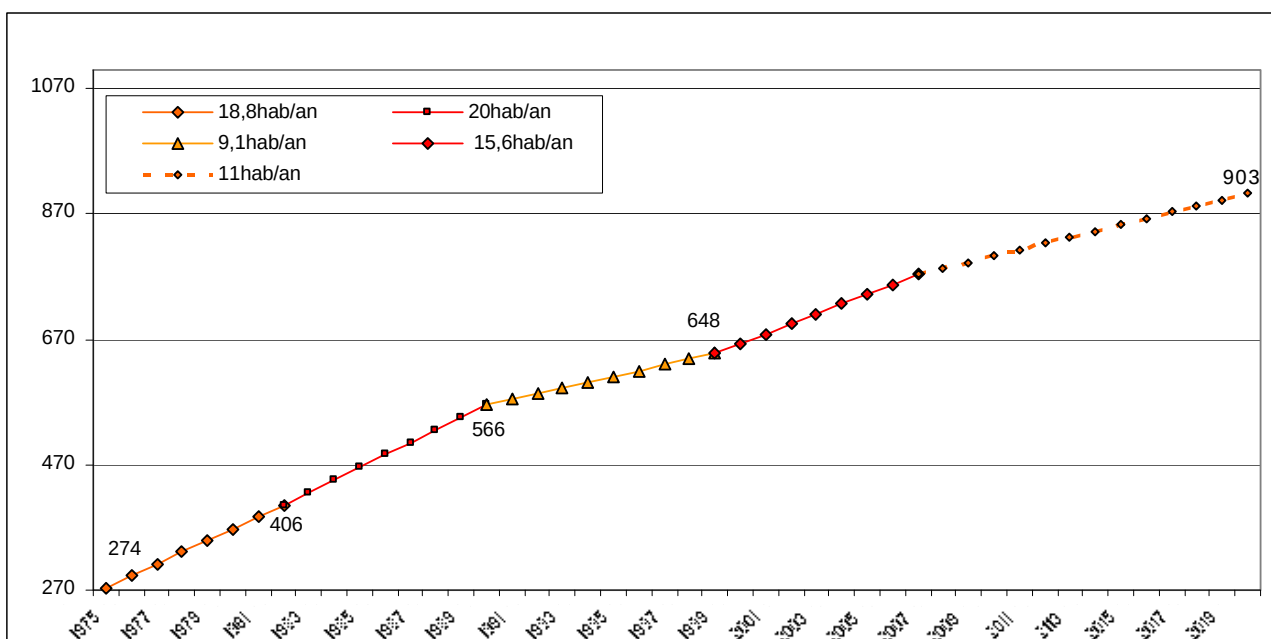
La commune de Pessines est aujourd'hui à une période clé de son évolution. Pour conserver son caractère rural, sa convivialité et son cadre de vie, Pessines ne souhaite pas céder à la pression, cependant l'objectif de la commune est de garder sa vitalité, ce qui oblige à un développement de l'urbanisation.

L'objectif de la commune est de faire face à une situation démographique dont l'équilibre à long terme pourrait être menacé.

Le développement urbain est assuré pour les deux années à venir grâce à l'ouverture simultanée de deux lotissements. Cette offre va venir alimenter le marché à court terme, mais ce développement ne permet pas d'assurer les équilibres démographiques à long terme.

- Une hypothèse de croissance modérée similaire à celle connue sur la période 90/99 : 11 habitants supplémentaires par an

Simulation d'évolution de la population - Evolution du nombre d'habitants



- **Envisager une croissance modérée de la population : 11 habitants supplémentaires par an**

- ☐ *Envisager une croissance modérée de la population par une hausse de 11 personnes par an*
- ☐ *Pour une croissance moyenne de 11 habitants par an, environ 6 logements neufs doivent être réalisés chaque année dans les zones d'extension de l'urbanisation*
- ☐ *Les besoins fonciers à prévoir nécessaires au développement de l'habitat représentent une superficie de 5 à 6 ha, compte tenu des lotissements en cours, répartis sur plusieurs sites à ouvrir progressivement à l'urbanisation.*

- **Prévoir une diversification dans les types d'habitat pour instaurer une mixité sociale**

Une typologie de logements diversifiés offrant une forme urbaine variée

- ☐ *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*

- **Des statuts d'occupation variés garants de la mixité sociale**

Le développement de ce type d'habitat représente un enjeu important puisqu'il permet d'attirer des populations jeunes sur la commune qui permettront par la suite d'assurer un renouvellement de la population. De plus, le locatif est souvent un tremplin à l'accession à la propriété et permet donc de fixer la population sur la commune.

Prévoir en ce sens une augmentation du parc locatif permettra d'assurer une mixité de la population et au delà un renouvellement de la population communale.

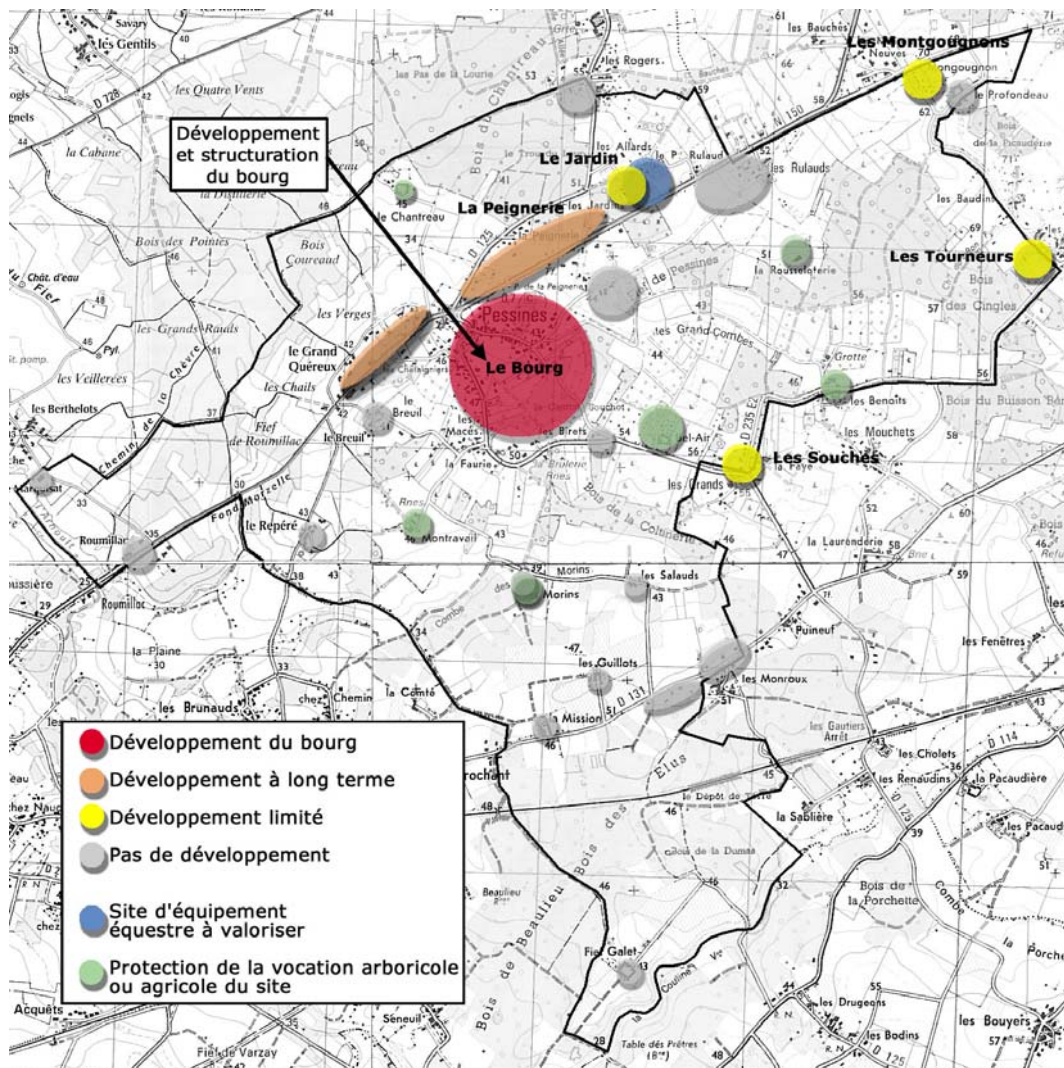
Les objectifs fixés par la commune en matière de locatif social sont :

- ☐ *Le projet communal est de favoriser la mixité des statuts d'occupation. Pour cela un projet de création d'un programme de logements sociaux est prévu sur des terrains communaux à proximité de l'église.*

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
- Concentrer le développement sur le bourg
- Préserver les hameaux à caractère patrimonial
- Faire évoluer les hameaux et petits villages
- Restructurer des espaces

Projet de développement urbain



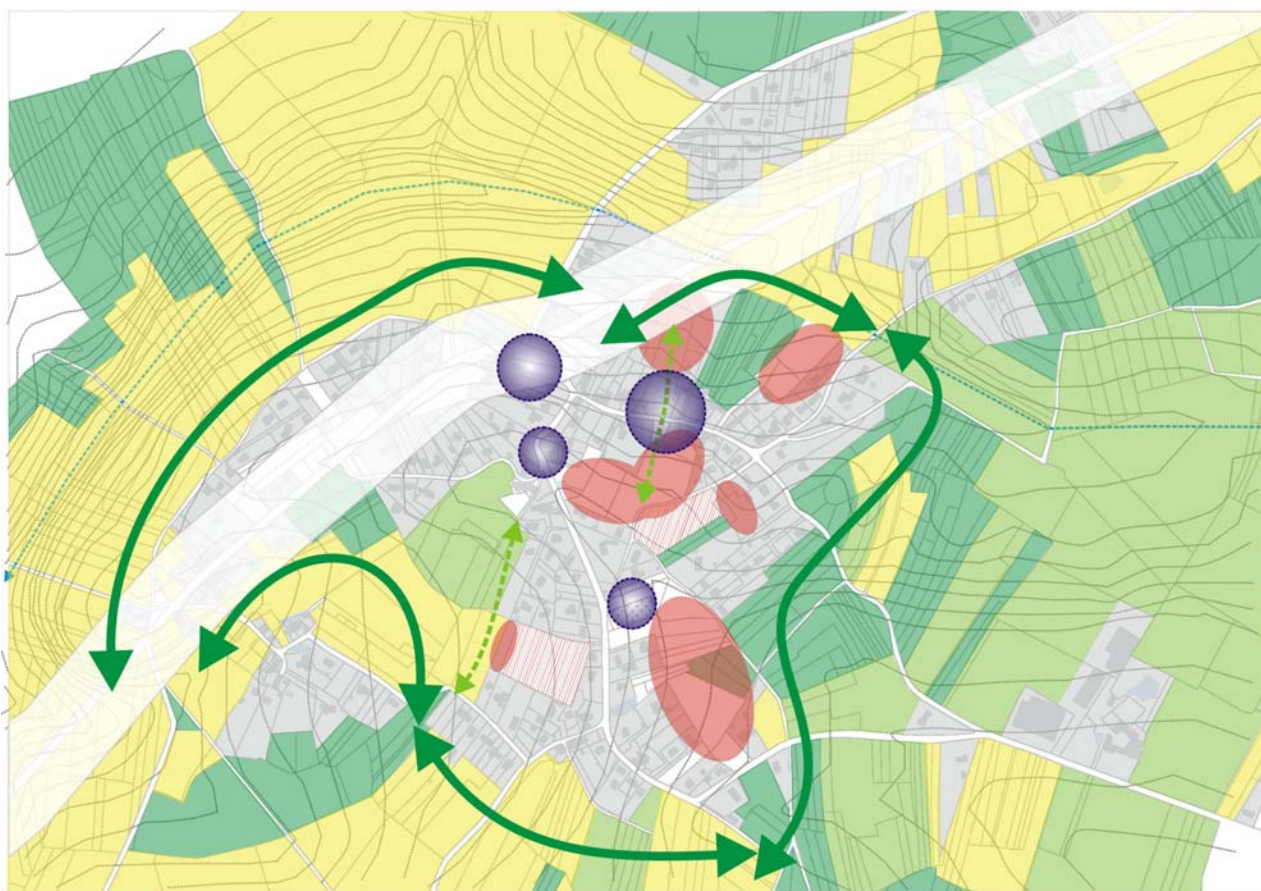
COMPLÉTER L'URBANISATION DU BOURG EN VUE DE
LE STRUCTURER, DE CONFORTER SES CŒURS DE VIE,
DE RELIER SES DIFFÉRENTES PARTIES PAR UN
MALLAGE D'ITINÉRAIRES PIÉTONS, TOUT EN
RESPECTANT SON CARACTÈRE VERT

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

- **Restructurer les espaces urbains et densifier l'urbanisation au niveau du bourg de Pessines**
- **Mettre en valeur des éléments identitaires**
- **Définir et aménager les entrées de bourg et les franges urbaines**
- **Traiter les abords de la RN2150 (au droit de la traversée du bourg)**
- **Conforter des centralités**

Utiliser les équipements publics et les espaces publics comme éléments structurants du tissu urbain et leur rôle pour la vie locale.

Projet paysage et projet urbain



Etat des lieux

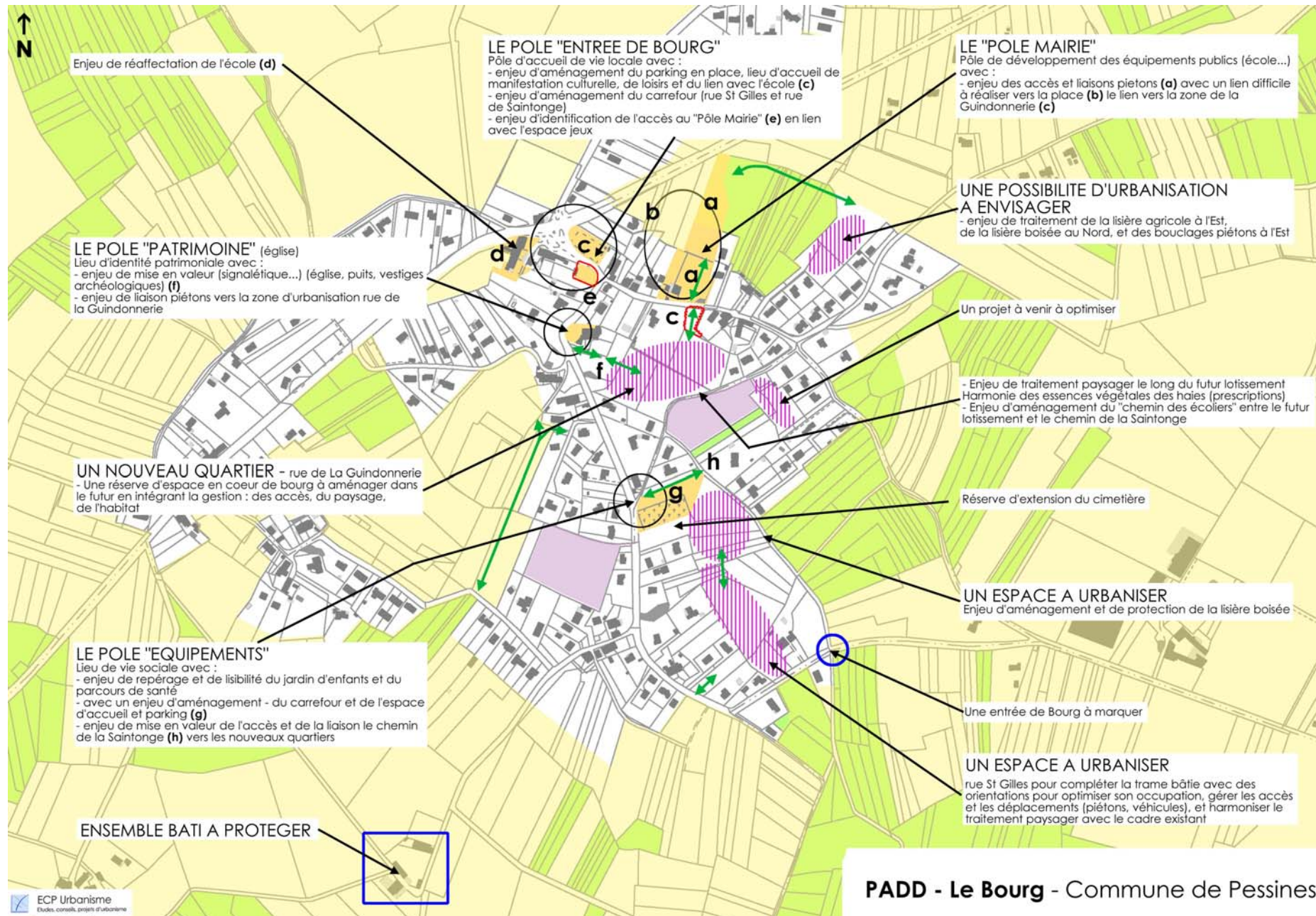
-  Boisements
-  Vergers
-  Espaces naturels et agricoles
-  Espaces bâtis
-  Bande inconstructible

Projet paysage

-  Ceinture verte
-  Trame verte

Projet urbain

-  Projet de lotissement (en cours)
-  Projet d'urbanisation
-  Centralité urbaine à renforcer



PADD - Le Bourg - Commune de Pessines

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

Assurer la présence végétale dans le bourg en faisant entrer le paysage naturel à l'intérieur des espaces bâtis

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

→ Gérer les déplacements dans le bourg

Traiter les entrées de bourg

Mettre en place un plan de déplacements doux permettant d'améliorer la circulation à pied et à vélo dans le bourg, notamment par l'aménagement de voies communales

Relier les différents espaces, du cœur de bourg à ses extensions (Par exemple : déplacements des enfants vers l'école et des autres personnes vers les services et équipements ; itinéraires piétons sécurisés et stationnement auprès des équipements) et notamment aménagement d'une liaison piétons reliant le parcours de santé au Nord du cimetière à la mairie, vers la cure et le puits qui seraient ainsi mis en valeur. Il est également prévu, d'accompagner la sécurisation de la RN2150 par l'aménagement de cheminements doux à ses abords.

→ Gérer durablement les déplacements dans la commune

Développer les itinéraires de randonnée et des moyens de déplacements doux y compris dans les hameaux et villages

Gérer les conflits de déplacements liés aux différents usages et au développement de la commune : habitat, agriculture, activités, véhicules en transit...

D'une manière générale, limiter le « tout voiture » au profit des circulations douces

Vocation résidentielle : Accompagner la croissance démographique en facilitant les déplacements des zones d'habitat vers le bourg

Vocation d'activité : Permettre un accès facile aux entreprises.

Projet déplacements



-  Projet de lotissement (en cours)
-  Projet d'urbanisation
-  Aménagement et sécurisation de la RN 2150
-  Voie structurante du bourg
-  Voie secondaire
-  Voie tertiaire
-  Aménagement de liaisons douces
-  Aménagement des traversées de bourg et de la route de Nieul
-  Traitement des entrées de bourg
-  Sécurisation des intersections avec la RN 2150