

Modification simplifiée n° 1

Plan Local d'Urbanisme de Préguillac

PIÈCE N° 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Élaboration	18 juillet 2011	14 décembre 2015	4 juillet 2016
Modification simplifiée n° 1	20 février 2024	-	18 décembre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2024

Le président,
Bruno DRAPRON





COMMUNE DE PREGUILLAC
7 rue de Perjus
17460 PREGUILLAC



SAINTES GRANDES RIVES, L'AGGLO
12 boulevard Guillet Maillet
17100 SAINTES

SOMMAIRE

Chapitre 1/ Éléments d'explication sur la procédure	4
1.1/ Préambule.....	5
1.2/ Cadre législatif et réglementaire.....	5
Chapitre 2/ Motifs de la modification simplifiée du PLU	7
2.1/ Diagnostic orienté	8
2.2/ Accompagnement de l'opération d'urbanisation dans la zone AU « La Font ».....	11
Chapitre 3/ Exposé des évolutions apportées au PLU	15
3.1 / Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation..	16
3.2/ Les modifications apportées au règlement écrit.....	19
3.3/ Légalité de la procédure	20
3.4/ Analyse de la pyramide normative	20
3.5/ Incidences de la procédure sur l'environnement	21



Chapitre 1

Éléments d'explication sur la procédure

1.1/ Préambule

Le présent rapport a pour objet d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Préguiillac, approuvé par délibération municipale en date du 4 juillet 2016. Ce document d'urbanisme n'a pas fait l'objet de procédure d'évolution avant la présente modification simplifiée.

L'évolution du PLU de Préguiillac par une procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté du président de Saintes Grandes Rives L'Agglo, en vertu des exigences du Code de l'Urbanisme.

Consécutivement à sa notification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent dossier sera mis à la disposition du public selon des modalités déterminées par délibération du Conseil Communautaire.

1.2/ Cadre législatif et réglementaire

1.2.1/ Les raisons de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Préguiillac est entré en vigueur en 2016. Par ce dernier, la collectivité s'est donnée pour objectif de soutenir le développement de son territoire, tout en accompagnant cette démarche par de nombreux outils réglementaires pour assurer la protection de son environnement.

Lors de l'élaboration du PLU, un enjeu spécifique a été mis en évidence s'agissant de la zone d'urbanisation future située au lieu-dit « La Font », zone qui constitue l'un des principaux espaces d'accueil sur la commune et qui est située au cœur de l'enveloppe urbaine du bourg.

La volonté de la Collectivité est de favoriser la réalisation d'une opération d'urbanisation dans ce secteur qui est ouvert à l'urbanisation, tout en veillant à sa cohérence d'aménagement et à son articulation avec le reste du village.

Cet objectif implique de réexaminer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les dispositions du règlement écrit, notamment s'agissant de la desserte de la zone, eu égard aux souhaits de la Collectivité et aux contraintes connues.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU s'est appuyé sur les cadres légaux et réglementaires du Code de l'Urbanisme, considérant notamment que les évolutions apportées au PLU ne contreviennent pas aux orientations de développement énoncées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1.2.2/ L'autorité responsable de la procédure

En vertu de l'article 136 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Saintes Grandes Rives L'Agglo est maître d'ouvrage de cette procédure qui a été menée en interne par les services de la collectivité.

1.2.3/ Cadres légaux et réglementaires de la procédure

Concernant le choix de cette procédure, le Code de l'Urbanisme permet aux PLU d'être réajustés afin de tenir compte de l'évolution des lois et réglementations en vigueur, et de faciliter la mise en œuvre des objectifs d'intérêt général poursuivis par la collectivité.

Ainsi, dans ces termes, Saintes Grandes Rives L'Agglo a engagé cette procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Préguiillac par un arrêté de son président.

Les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme telle que prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence, selon les articles L.153-31 et L.153-36 dudit Code :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, cette procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée lorsque les évolutions apportées au PLU n'ont pas pour conséquence :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 dudit code.

Selon l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la modification peut, dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, être effectuée selon une procédure simplifiée.

1.2.4/ Finalité de la procédure de modification simplifiée du PLU

Les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernent les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que la partie écrite du règlement, en référence aux articles L.151-6 et suivants, et R.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2.5/ Respect des étapes de la procédure

Notification du projet de modification simplifiée du PLU aux PPA

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, avant la mise à disposition du public du projet, Saintes Grandes Rives L'Agglo notifiera le projet de modification simplifiée du PLU aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Mise à disposition du public

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, seront mis à disposition du public pendant 1 mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de cette mise à disposition sont précisées par une délibération du Conseil Communautaire conformément au Code de l'Urbanisme.

Finalisation de la procédure

A l'issue de la mise à disposition du public et du bilan de celle-ci qui sera présenté par le président devant le Conseil Communautaire, le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Préguillac, éventuellement modifié, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

Conformément à l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant la modification simplifiée du PLU deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.



Chapitre 2

Motifs de la modification simplifiée du PLU

2.1/ Diagnostic orienté

2.1.1/ Le contexte territorial

La commune de Préguillac, située dans le département de Charente-Maritime et au sein de Saintes Grandes Rives L'Agglo, est un territoire de 437 habitants au 1^{er} janvier 2020 selon l'INSEE. La commune est localisée au sud du cœur d'agglomération saintais. Le territoire de Saintes Grandes Rives L'Agglo regroupe 60 447 habitants en 2020, pour 36 communes.

La commune fait également partie du Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane, entité intercommunale regroupant Saintes Grandes Rives L'Agglo, la Communauté de Communes Cœur de Saintonge et la Communauté de Communes de Gémovac et de la Saintonge Viticole. Ce territoire est constitué de 70 communes pour une population de 92 532 habitants en 2020.

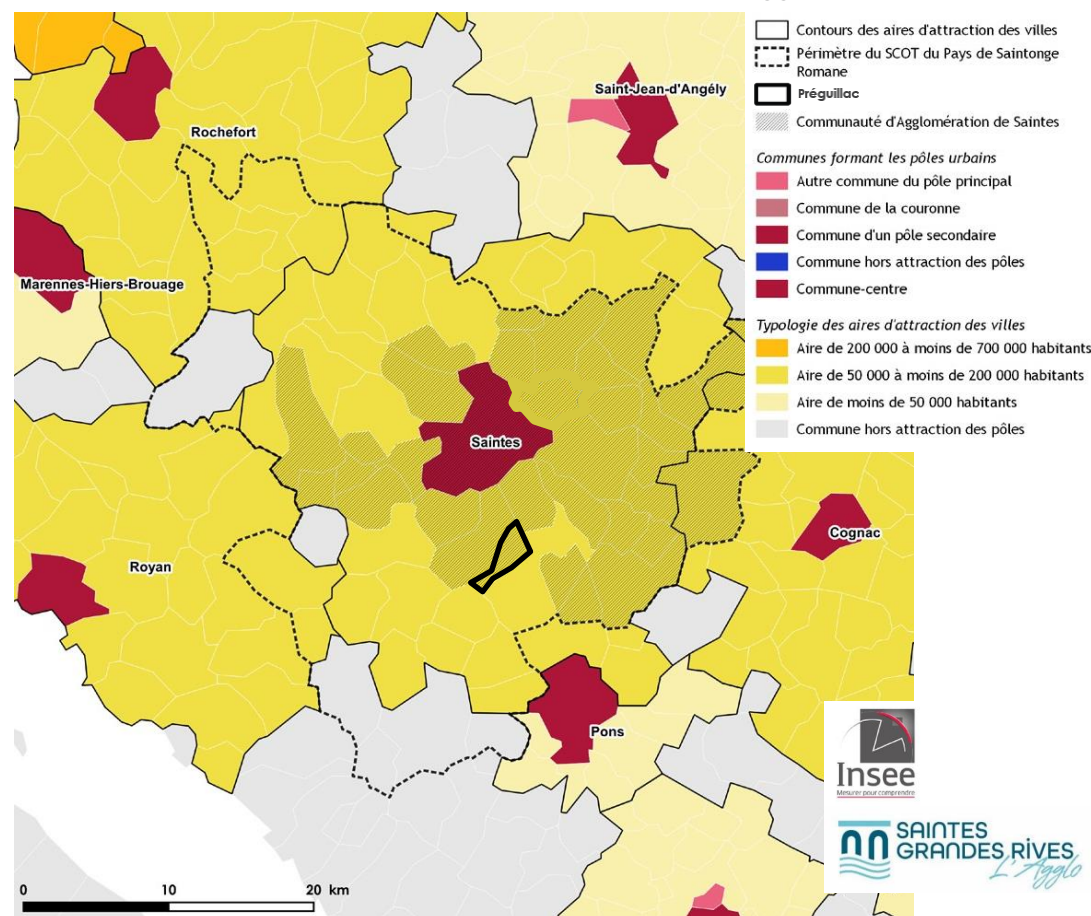
Le Pays de Saintonge Romane est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé le 25 mai 2017. Ce document impose un rapport de compatibilité envers le PLU de Préguillac qui a été approuvé avant l'entrée en vigueur du SCOT. Le PLU de la commune est néanmoins considéré comme compatible avec les orientations du SCOT eu égard aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain qui avaient anticipé le SCOT.

Dans ce contexte intercommunal, la commune de Préguillac profite d'une position privilégiée à l'approche du cœur d'agglomération de Saintes, bénéficiant ainsi de la proximité de ses équipements, activités et services à la population.

Au regard des aires d'attraction des villes de l'INSEE (2020), la commune est considérée comme « périurbaine », sous l'influence de Saintes. La population active y résidant travaille essentiellement sur le pôle économique saintais.

Le territoire communal présente un profil à dominante agricole, complété d'espaces boisés dans sa partie sud-ouest. Le village de Préguillac est situé dans la partie centrale du territoire communal, entre les deux infrastructures routières que sont la RD 137 à l'est (axe Saintes-Pons) et l'A10 à l'ouest.

Les aires d'attraction des villes (source : INSEE)



2.1.2/ Le contexte de la planification urbaine

Parallèlement à la présente procédure de modification simplifiée du PLU de Préguillac, il est précisé que Saintes Grandes Rives L'Agglo mène actuellement l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

2.1.3/ Repères socio-démographiques

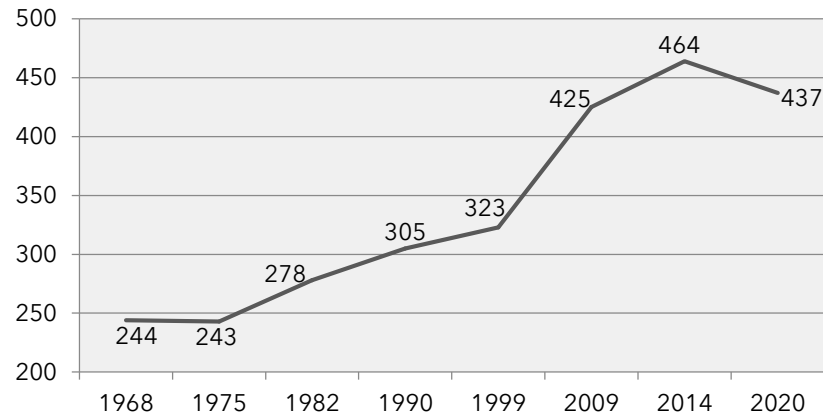
La commune a connu une importante dynamique démographique à partir de 1975. Cette croissance a été particulièrement forte durant la décennie 2000 avec un gain d’une centaine d’habitants. La progression démographique s’est ensuite ralentie, jusqu’à devenir négative dans années récentes.

Évolution de la population entre 1968 et 2020

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	244	243	278	305	323	425	464	437

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements,
RP 1999 au RP 2020 exploitations principales

Évolution de la démographie (source : INSEE)



Afin d’appréhender plus finement la dynamique de la démographie locale, il convient d’observer la balance des naissances et décès (solde naturel) et celle des entrées et sorties (solde migratoire). C’est ce dernier qui a constitué le principal moteur de la croissance de la population communale dans les périodes de plus forte croissance. En revanche, le solde naturel a quelque peu amorti la baisse de population dans la dernière décennie (même si une baisse marquée du taux de natalité est observée).

Évolution de la population entre 1968 et 2020

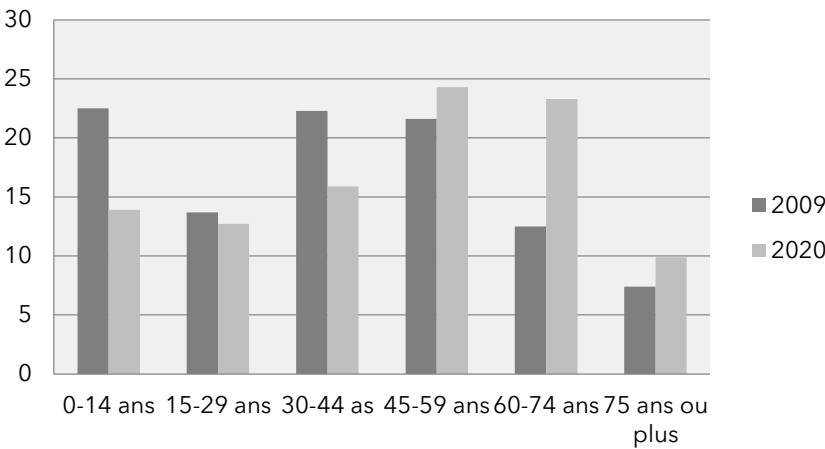
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Variation (%)	-0,1	+1,9	+1,2	+0,6	+2,8	+1,8	-1,0
Solde nat. (%)	+0,1	-1,0	+0,4	+0,6	+0,7	+0,4	+0,2
Solde mig. (%)	-0,1	+2,9	+0,8	+0	+2,1	+1,4	-1,2
Natalité (‰)	10,6	5,5	12,5	11,4	13,9	9,5	6,3
Mortalité (‰)	10,0	15,4	8,6	5,3	7,4	5,9	4,1

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements,
RP 1999 au RP 2020 exploitations principales

L’évolution de la pyramide des âges de la population fait état d’un processus de vieillissement dans la dernière décennie. On relève en particulier une forte progression des 60-74 ans (de 12,5 % à 23,3 % entre 2009 et 2020).

Cette évolution est à mettre en rapport avec l’évolution du nombre moyen de personnes par ménage, qui est en très forte baisse ; il s’établit à 2,15 en 2020 contre 2,59 en 2009.

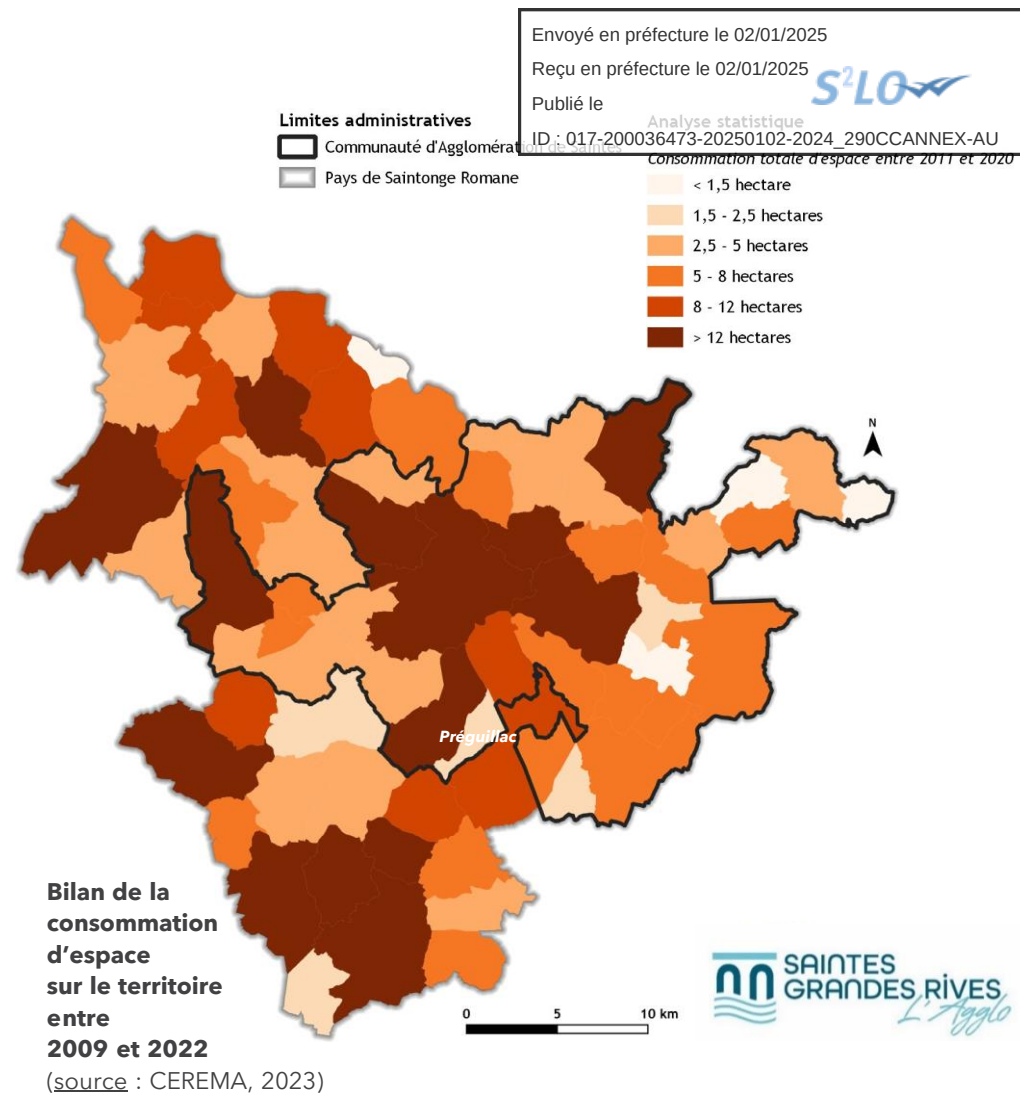
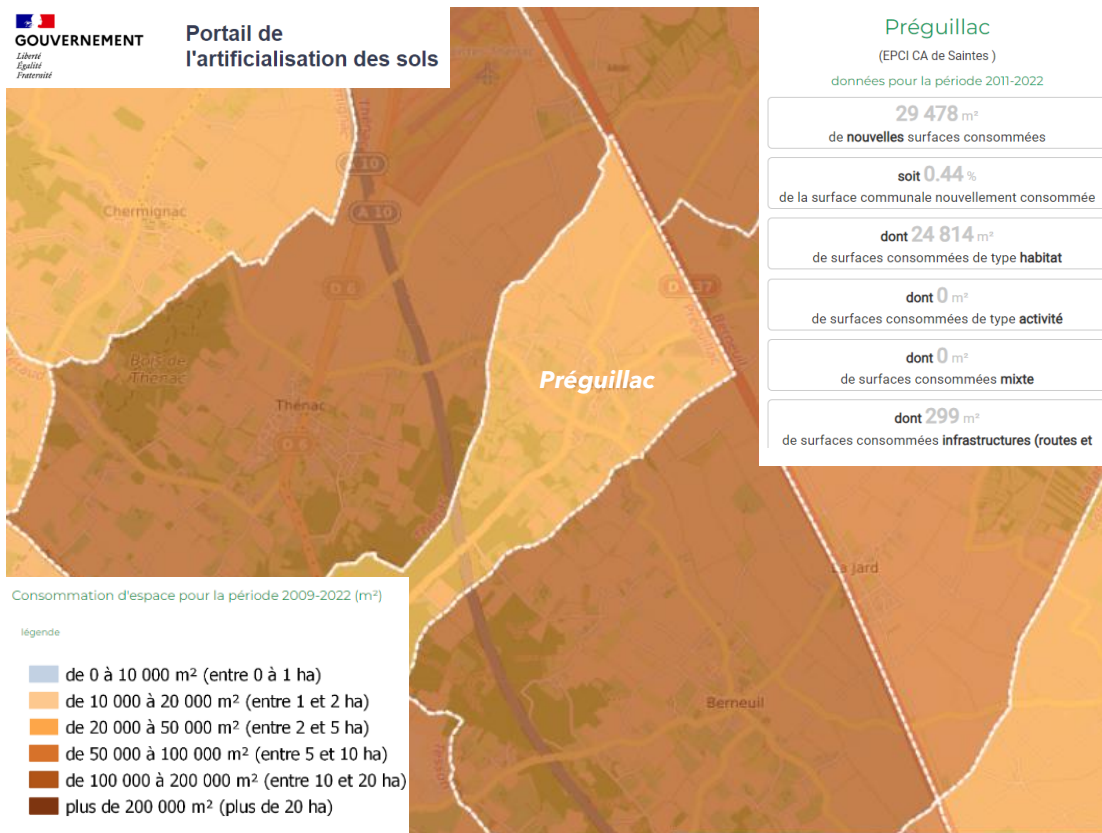
Population par tranches d’âge (source : INSEE)



2.1.4/ Rythme de la construction et consommation d'espace

Selon l'observatoire national de l'artificialisation des sols, la commune de Préguiillac enregistre une consommation d'espace par l'urbanisation de 2 ha 94 entre 2011 et 2022, dont 2 ha 48 pour l'habitat.

Cet observatoire utilise les fichiers fonciers produits par le CEREMA à partir des données de mise à jour des informations cadastrales de la DGFIP. Il fait référence pour mesurer la consommation d'espace par l'urbanisation sur les territoires dans le cadre de la première étape de mise en œuvre de la trajectoire "zéro artificialisation nette" prévue par loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.



Par ailleurs, la base de données SITADEL fait état d'un rythme de construction de 3 logements en moyenne par an sur le territoire au cours de la dernière décennie. La croissance résidentielle est modérée sur la commune.

2.2/ Accompagnement de l'opération d'urbanisation dans la zone AU « La Font »

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un enjeu spécifique a été mis en évidence s'agissant de la zone d'urbanisation future située au lieu-dit « La Font », zone qui constitue l'un des principaux espaces d'accueil sur la commune et qui est située au cœur de l'enveloppe urbaine du bourg.

La volonté de la Collectivité est de favoriser la réalisation d'une opération d'urbanisation dans ce secteur, tout en veillant à sa cohérence d'aménagement et à son articulation avec le reste du village.

Comme exposé au chapitre précédent, la commune de Préguillac voit sa population diminuer depuis une dizaine d'années. La Collectivité entend enrayer cette dynamique de baisse par une relance de la construction, en particulier dans cette zone AU qui est d'ores-et-déjà ouverte à l'urbanisation.

Cette zone, dont la maîtrise foncière est assurée par la Commune, fait l'objet d'un projet de lotissement depuis 2017. Les formalités administratives engagées dans le cadre de ce projet ont révélé une sensibilité archéologique, ayant conduit à la prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive. Ces fouilles concernent deux espaces : l'un situé en partie ouest de la zone au contact de l'aire de loisirs située dans le centre-bourg, l'autre situé à hauteur du point bas de la zone à l'approche du chemin du Pèlerin. Eu égard au coût que représenteraient ces fouilles préventives, la Collectivité fait le choix d'une composition urbaine qui ménage ces espaces.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement écrit du PLU en vigueur correspondent pour une large part aux intentions de la Collectivité. Toutefois, la problématique de la desserte de la zone est à reconsidérer dans la mesure où le PLU approuvé avait exigé une voie de bouclage interne, tout en excluant la réalisation d'une voie traversante. C'est essentiellement ce principe d'aménagement qui est aujourd'hui réexaminé, au profit d'un meilleur raccordement aux voies existantes.

Le PLU en vigueur avait exclu un débouché sur la rue Jean Giono au sud de l'opération au motif d'un talus trop marqué. Or, il apparaît que l'importance de ce talus a été surévaluée (hauteur qui n'excède pas en réalité 1,50 m). Sa présence n'est pas un obstacle à l'aménagement d'une voie, aménagement qui apparaît plus pertinent en termes de desserte de la zone et d'articulation avec le reste du village.

Localisation de la zone AU « La Font »

Envoyé en préfecture le 02/01/2025

Reçu en préfecture le 02/01/2025

Publié le

ID : 017-200036473-20250102-2024_290CCANNEX-AU

S²LO

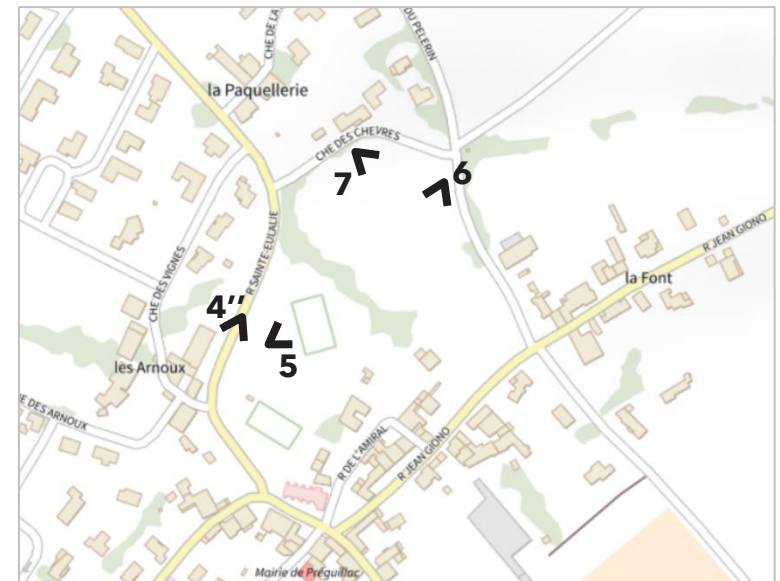




6 Vue du cœur de la zone en direction de l'église



7 Vue du cœur de la zone en direction du chemin du Pèlerin



4'' Rue Sainte-Eulalie



5 Aire de loisirs

Outre la problématique de la desserte de la zone qui requiert des ajustements dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la présente modification simplifiée du PLU constitue l'opportunité d'améliorer la lisibilité et la compréhension de cette OAP par une simplification de son dessin.

Le règlement écrit de la zone 1AU répond quant à lui très largement aux attendus de la Collectivité ; seul un assouplissement de la règle de clôture y est envisagé.



Chapitre 3

Exposé des évolutions apportées au PLU

3.1/ Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui avaient été déterminées durant l'élaboration du PLU dans la zone 1AU « La Font » l'avaient été sur la base d'un postulat excluant tout débouché de voie nouvelle sur la rue Jean Giono située au sud de l'opération.

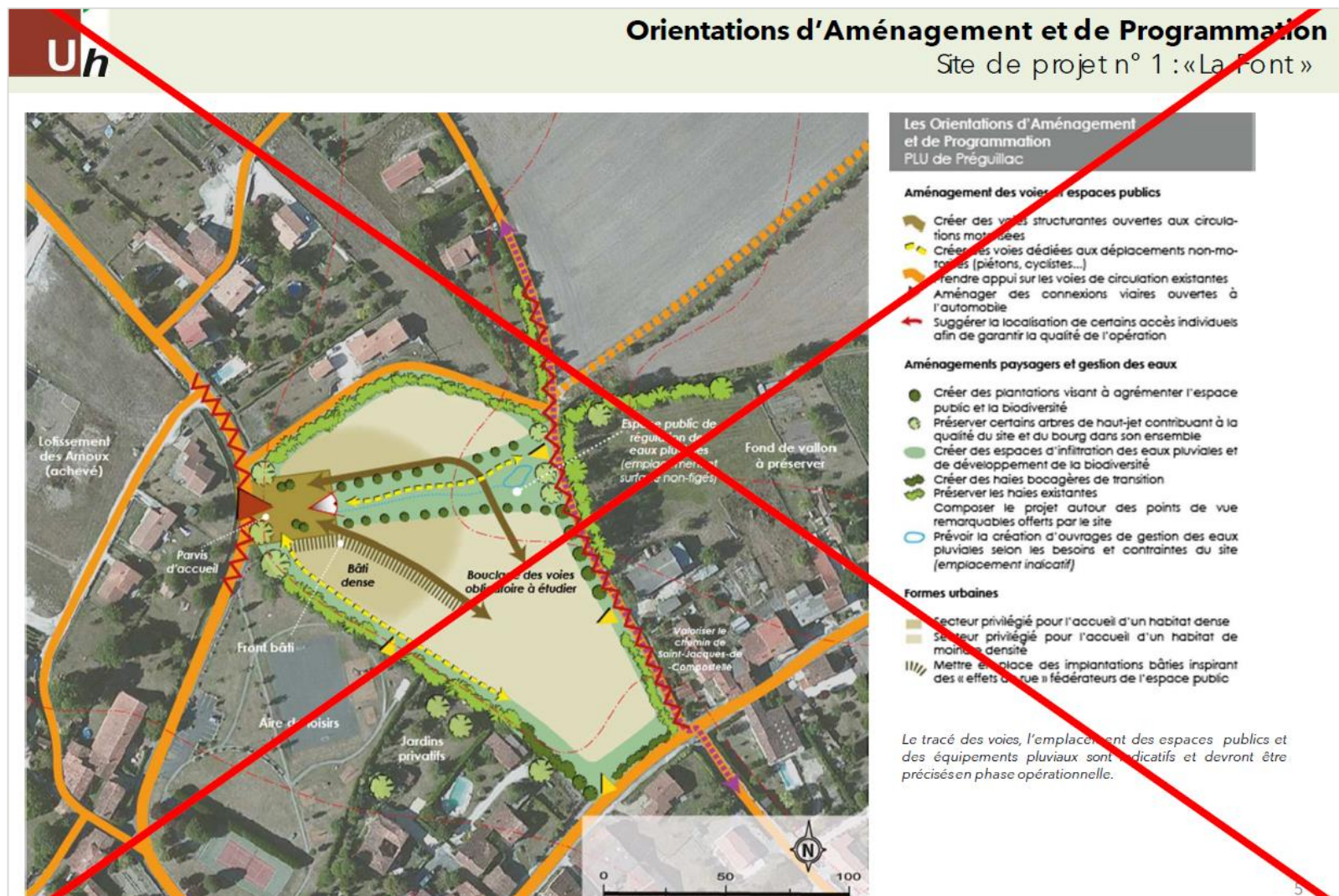
Ce principe d'aménagement avait alors conduit à la création d'une voie de bouclage par une voie interne, ne permettant alors qu'un accès à la zone à l'ouest des voies existantes. C'est ce principe de desserte qui a été remis en question et de reconsidérer, au profit d'une voie traversante reliant les deux voies principales bordant la zone que sont le chemin des Chèvres et la rue Jean Giono. Cette hypothèse d'aménagement apparaît plus rationnelle, non seulement du point de vue des circulations, mais aussi en termes de liaisons avec le reste du bourg.

Envoyé en préfecture le 02/01/2025

Reçu en préfecture le 02/01/2025

Publié le

ID : 017-200036473-20250102-2024_290CCANNEX-AU



En outre, un second questionnement a porté sur le bien-fondé d'un dédoublement de la voie située en partie nord de la zone (chemin des Chèvres), sujet qui renvoie conjointement à une problématique de sécurité au niveau de l'intersection avec la rue Sainte-Eulalie. Un élargissement de l'emprise du chemin des Chèvres, plutôt qu'une deuxième voie, semble plus pertinent du point de vue du maillage des voies

et de la gestion ultérieure des emprises comme accès directs aux futures constructions. La réstructuration de la voie devra être accompagnée d'un aménagement paysager : conservation d'une partie de la haie existante ou plantations nouvelles (alors que l'ancienne OAP prévoyait une préservation sur toute la longueur peu compatible avec l'étroitesse de la voie).

Envoyé en préfecture le 02/01/2025

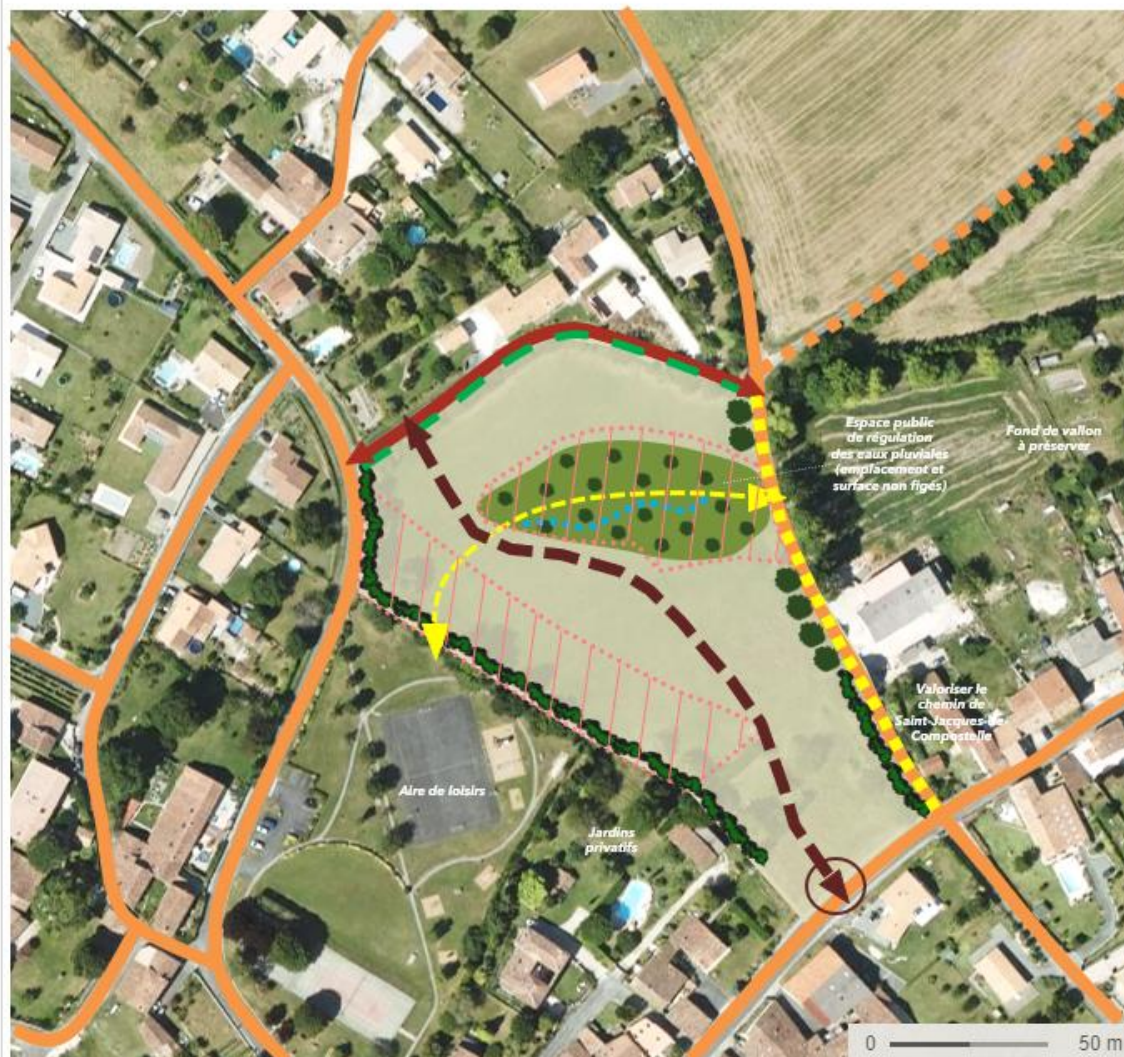
Reçu en préfecture le 02/01/2025

Publié le

ID : 017-200036473-20250102-290CCANNEX-AU

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Site de projet n° 1 : « La Font »



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation PLU de Préguiillac

Aménagement des voies et espaces publics

- ↔ Desserte de la zone par une voie nouvelle traversante reliant le chemin des Chèvres et la rue Jean Giono
- ↔ Desserte de la zone par le chemin des Chèvres (voie carrossée existante)
- ↔ Restructuration de la voie devant s'accompagner d'un aménagement paysager : conservation d'une partie de la haie existante, ou à défaut plantations nouvelles
- ↔ Autorisation d'accès directs aux constructions
- Aménagement de carrefour en concertation avec le Département
- Interdiction d'accès directs sur les voies existantes (à l'exception du chemin des Chèvres : voir ci-dessus)
- Fermeture à la circulation automobile du chemin du Pèlerin (uniquement riverains, desserte agricole et mobilités douces)
- Aménagement d'une liaison douce

Aménagements paysagers et gestion des eaux

- Haies existantes à préserver
- Arbres de haut-jet à planter
- Aménagement d'un espace vert favorable à l'accueil de la biodiversité, plantations d'agrément à réaliser
- Aménagement d'une ou plusieurs noues dans le cadre de la gestion des eaux pluviales

Formes urbaines

- Prise en compte de la sensibilité archéologique

Ce principe d'aménagement retenant une voie traversante entre le chemin des Chèvres et la rue Jean Giono suppose l'aménagement de carrefours pleinement sécurisés, en particulier celui avec la rue Jean Giono et ce en concertation avec le Département puisqu'il s'agit d'une route départementale.

Ce parti d'aménagement s'accompagne d'une interdiction d'accès directs sur les voies existantes que sont la rue Sainte-Eulalie, la rue Jean Giono et le chemin du Pèlerin. En revanche, le chemin des Chèvres n'est pas concerné par cette interdiction d'accès directs dans la mesure où la présente évolution du PLU vise précisément à optimiser l'existence de cette voie et à éviter une multiplication des emprises.

En outre, l'aménagement de la zone devra prévoir une liaison douce reliant le chemin du Pèlerin aux espaces de loisirs situés dans le centre-bourg. Ce maillage permettra d'articuler l'opération avec les équipements publics du centre-bourg, tout en sécurisant les cheminements en évitant d'emprunter les voies routières.

De plus, le parti d'aménagement prévoit une fermeture à la circulation automobile du chemin du Pèlerin de façon à n'avoir qu'un seul carrefour « routier » sur la rue Jean Giono. Ainsi, le chemin du Pèlerin ne sera ouvert qu'aux piétons-vélos, aux riverains (très peu nombreux) et aux engins agricoles ; ces conditions de circulation, au profit de quelques catégories d'usagers, seront à fixer par arrêté municipal. Il s'agira ainsi de « sanctuariser » le chemin du Pèlerin en cohérence avec la volonté municipale de valoriser davantage ce chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle (GR 655).

Par ailleurs, s'agissant des aménagements paysagers et de la gestion des eaux, les principales haies existantes seront à préserver, plus particulièrement celle qui borde toute la frange ouest de la zone (le long de l'aire de loisirs et de la rue Sainte-Eulalie), de même que celle qui borde la partie sud du chemin du Pèlerin.

La composition végétale et l'intégration de l'opération dans son environnement immédiat seront complétées de la plantation d'arbres de haut-jet le long du chemin du Pèlerin, dans le prolongement de la haie existante à préserver. Il s'agira non seulement d'assurer un interface paysager entre les nouvelles constructions et le bâti existant (limitation des vues sur le hangar existant à l'Est), mais aussi de valoriser le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle qui emprunte cet itinéraire. La plantation d'arbres de haut-jet concerne l'ensemble du linéaire du chemin du Pèlerin, à l'exception de la partie concernée par une sensibilité archéologique.

De plus, dans la partie « centre-nord » de la zone - qui correspond à un point bas et qui est par ailleurs assujettie à des contraintes archéologiques - l'OAP impose l'aménagement d'un espace vert favorable à l'accueil de la biodiversité, associé à des plantations d'agrément à réaliser. Eu égard à la topographie, cet espace devra également être le lieu d'aménagement d'une ou plusieurs noues dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

S'agissant de la sensibilité archéologique, l'OAP identifie les deux espaces pour lesquels la Direction Régionale des Affaires Culturelles a prescrit des fouilles préventives (cf. arrêté du Préfet de Région). Le premier est situé en partie ouest de la zone au contact de l'aire de loisirs située dans le centre-bourg, le second est situé à hauteur du point bas de la zone à l'approche du chemin du Pèlerin. La Collectivité fait le choix d'une composition urbaine qui ménage ces espaces.

Par ailleurs, il est précisé que la légende de l'OAP a été quelque peu allégée afin d'en améliorer la compréhension et la lisibilité. La légende initiale comprenait en effet des informations qui en réalité ne concernaient pas cette zone (la légende était commune à l'ensemble des OAP) ; le choix a été fait ainsi de simplifier la légende pour davantage de clarté.

° ° °

Concernant la partie écrite des OAP, la mention relative à la capacité d'accueil (minimum de 15 logements) n'est pas remise en cause, étant rappelé que la procédure de modification du PLU - et a fortiori de modification simplifiée - n'a pas la faculté d'intervenir sur les orientations du PADD et les projections démographiques et résidentielles. En revanche, les chiffres d'amplitude parcellaire présentés dans l'OAP sont supprimés pour permettre la réalisation de terrains plus petits (en lien avec les contraintes de la zone).

Les autres évolutions apportées dans la partie écrite des OAP ont été explicitées ci-avant.

Il est ajouté ici que le principe de « parvis d'accueil », qui se justifiait auparavant dans le cadre d'un point d'accès unique à la zone, n'a dorénavant plus lieu d'être dès lors que la desserte de la zone s'effectuera par une voie traversante avec double débouché ; cette notion de parvis d'accueil est donc supprimée.

Dans le même temps, la distinction entre « bâti dense » et « habitat de moindre densité » est retirée dans la mesure où les contraintes de la zone influent sur les densités possibles.

Enfin, s'agissant de la gestion des eaux pluviales, le terme de « bassins de rétention » est retiré au profit de « noues », de manière à tenir compte des contraintes archéologiques (peu propices à des ouvrages profonds).

3.2/ Les modifications apportées au règlement écrit

3.2.1/ Zone 1AU

Zone 1AU - Article 11 - Aspect extérieur

La modification simplifiée du PLU inclut une adaptation des règles de clôtures dans le règlement écrit. Il convient d'autoriser des clôtures légères et transparentes, alors que la rédaction antérieure n'autorisait que des murs et murets, peu compatibles avec les contraintes archéologiques qui concernent une partie de la zone.

C'est en ce sens que la liste des clôtures autorisées est complétée de l'alinéa suivant : « soit d'une haie vive composée d'essences réputées non-invasives, adaptées aux caractéristiques du terrain naturel, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre ; les grillages de couleur vive sont interdits ».

6.Aspect des clôtures

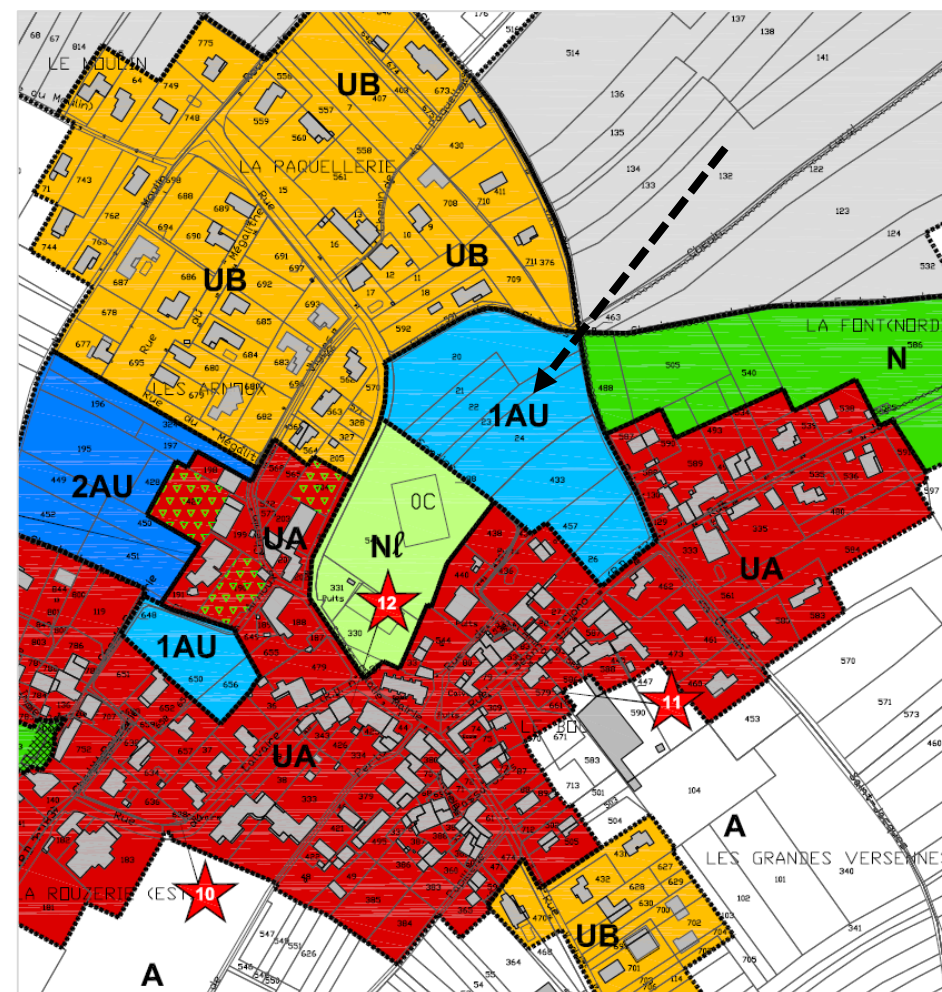
Les clôtures **ne sont pas obligatoires**. La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,60 mètre en façade sur rue** et à **2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, matériaux de récupération...), en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux, seront proscrites. La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 80 centimètres à 1 mètre de haut, surmontée d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre.
- Soit d'une haie vive composée d'essences réputées non-invasives, adaptées aux caractéristiques du terrain naturel, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre ; les grillages de couleur vive sont interdits.

La présente procédure ne requiert aucune modification du règlement graphique ; le plan de zonage est rappelé pour mémoire ci-dessous :

Extrait du règlement graphique



3.3/ Légalité de la procédure

3.3.1/ Articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme relèvent du champ d'application de la procédure de modification telle que prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence, selon les articles L.153-31 et L.153-36 dudit Code :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, cette procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée lorsque les évolutions apportées au PLU n'ont pas pour conséquence :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 dudit code.

Envoyé en préfecture le 02/01/2025

Reçu en préfecture le 02/01/2025

Publié le

S²LO

ID : 017-200036473-20250102-2024_290CCANNEX-AU

Selon l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, les modifications autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41, être effectuée selon une procédure simplifiée.

3.2.2/ Effets de la procédure au regard du PADD

Le Code de l'Urbanisme dispose qu'une procédure de modification (et a fortiori une modification simplifiée) ne peut contrevenir aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les modifications apportées dans les OAP ne remettent en cause aucune orientation majeure du projet de développement communal exprimé dans le PLU initial, étant rappelé que la zone « La Font » avait déjà été classée en zone 1 AU, urbanisable de suite. Les projections démographiques et résidentielles énoncées dans le PADD avaient ainsi intégré la capacité d'accueil de cette zone d'urbanisation (minimum de 15 logements), ne générant aucun besoin d'ajustement du PADD.

L'unique adaptation apportée au règlement écrit est sans incidence sur le PADD.

3.4/ Analyse de la pyramide normative

3.4.1/ Orientations nationales de lutte contre l'étalement urbain

La mise en place d'une trajectoire "zéro artificialisation nette" à l'horizon 2050 résulte de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Bien que le PLU de Préguiillac, approuvé en 2016, ait été élaboré antérieurement à ce renforcement législatif, il n'en demeure pas moins que la lutte contre l'étalement urbain avait prévalu au moment de l'élaboration du PLU, étant souligné que la commune tend à s'inscrire dans une dynamique de réduction de la consommation d'espace au regard de l'analyse du rythme de construction dans la période 2011-2020.

Les effets réglementaires de la présente modification simplifiée du PLU ne conduiront pas à écarter le PLU de cette trajectoire.

Enfin, il convient de rappeler que Saintes Grandes Rives L'Agglo s'est engagée dans une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui renforcera l'inscription du territoire dans cette perspective.

3.4.2/ Documents supra-communaux

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

La modification simplifiée du PLU, de par son contenu, ne comprend pas de dispositions allant à l'encontre des orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2020.

A terme, la planification sur le territoire de Saintes Grandes Rives L'Agglo sera mise en pleine compatibilité avec le SRADDET dans le cadre du futur PLUi.

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane

La présente modification simplifiée est compatible avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane approuvé le 18 mai 2017. Le PLU approuvé en 2016 était d'ores-et- déjà compatible avec les orientations du SCOT.

La présente modification simplifiée du PLU ne remet en cause aucune des orientations portées par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, étant souligné que le projet de développement communal tel que traduit dans le PLU a déjà été calibré en fonction de l'armature urbaine définie par le SCOT (Préguillac faisant partie des communes rurales).

Autres documents-cadre supra-communaux

Cette modification simplifiée du PLU ne suggère aucune contrariété au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saintes Grandes Rives L'Agglo dans la mesure où le PLU de la commune a été élaboré dans un contexte de mise en compatibilité avec le PLH. Pour mémoire, le PLH 2017-2022 a été prorogé pour deux ans par délibération du 15 décembre 2023, tandis que la révision du PLH a été prescrite par délibération du 7 juin 2022.

Enfin, s'agissant des documents-cadre relatifs à la ressource en eau (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Agglo Saintonge 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022 et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente approuvé le 19 novembre 2019), cette modification simplifiée du PLU est sans incidence.

3.5/ Incidences de la procédure sur l'environnement

3.5.1/ L'évaluation environnementale de la procédure

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est prévue selon la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil de l'Union Européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, laquelle est transposée au sein du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.104-1 et suivants et R.104-8 et suivants.

L'article L.104-1 du Code de l'Urbanisme, tel qu'issu de la loi du 7 décembre 2020, énonce que font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive du 27 juin 2001, "les Plans Locaux d'Urbanisme" (article L.104-1,3° bis).

Par ailleurs, l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme précise que, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2, dont les PLU, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Cet article précise qu'un décret en Conseil d'État détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen "au cas par cas". Il s'agit en l'occurrence du décret du 13 octobre 2021, transposé à l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme disposant que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

3.5.2/ Étude des incidences du PLU sur l'environnement

En l'absence présumée d'évaluation environnementale de la présente procédure, il revient à celle-ci de démontrer qu'elle n'est pas susceptible d'entraîner d'effets notables sur l'environnement.

Il est souligné que l'élaboration du PLU de Préguillac, approuvé le 4 juillet 2016, n'avait pas été soumise à évaluation environnementale.

Les éléments d'analyse des incidences de la zone 1AU « La Font » sur l'environnement, telles que présentées dans le dossier de PLU approuvé, sont rappelées.

Les zones 1 AU avaient été déterminées au regard de leur positionnement au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, répondant à un objectif de continuité et de cohérence d'insertion au regard des fonctions et formes urbaines.

Paramètres du milieu physique et du milieu naturel

La modification simplifiée du PLU ne génère pas de suspicion d'incidences autres que celles analysées dans le cadre de l'élaboration du PLU. L'ensemble des prévisions d'incidences avaient fait l'objet d'une réponse réglementaire (OAP et/ou règlement écrit).

Les mesures principales sont reconduites, en particulier s'agissant du respect de la topographie par la mise en valeur du point bas pour la gestion des eaux et l'aménagement d'un espace favorable à la biodiversité.

Les dispositions en faveur de l'intégration paysagère de l'opération sont également confortées.

Les ajustements apportés dans le cadre du présent dossier ne conduisent donc pas à écarter le document d'urbanisme de ses orientations en matière de protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue.

De plus, à l'échelle de Saintes Grandes Rives L'Agglo, la commune de Préguillac prend place dans l'entité paysagère des « Coteaux de Chermignac à Colombiers », qui est située à distance des enjeux patrimoniaux majeurs de l'intercommunalité concentrés sur la vallée de la Charente et ses affluents (Seugne, Coran, Antenne, Arnoult).

- de leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- de leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- de leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Dès lors, selon les modalités du décret susvisé, il revient à la personne publique responsable (Saintes Grandes Rives L'Agglo), de procéder à la saisine de l'Autorité Environnementale, en optant pour l'une des deux hypothèses permises par les textes :

- soit la personne publique responsable estime que l'évolution du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et décide alors de réaliser « d'office » une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R.104-19 à R.104-27 du Code de l'Urbanisme ; cette évaluation environnementale est alors soumise à l'Autorité Environnementale pour avis (délai de 3 mois) ;
- soit la personne publique responsable estime qu'une évaluation environnementale n'est pas requise (considérant l'absence d'effets notables sur l'environnement), et saisit alors l'Autorité Environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-33 à R.104-35 du Code de l'Urbanisme (délai de 2 mois).

Or, au regard du contenu de la présente modification simplifiée du PLU de Préguillac, la Collectivité a estimé qu'une évaluation environnementale n'était pas requise et qu'il convenait ainsi de procéder à la saisine « cas par cas » selon les modalités précisées ci-avant. Cette position avancée par la Collectivité (pas de nécessité de réaliser une évaluation environnementale) fait l'objet d'une décision de la MRAe dans un avis joint au dossier mis à disposition du public.

Zonages de protection et d'inventaire du patrimoine naturel (source : IGN)

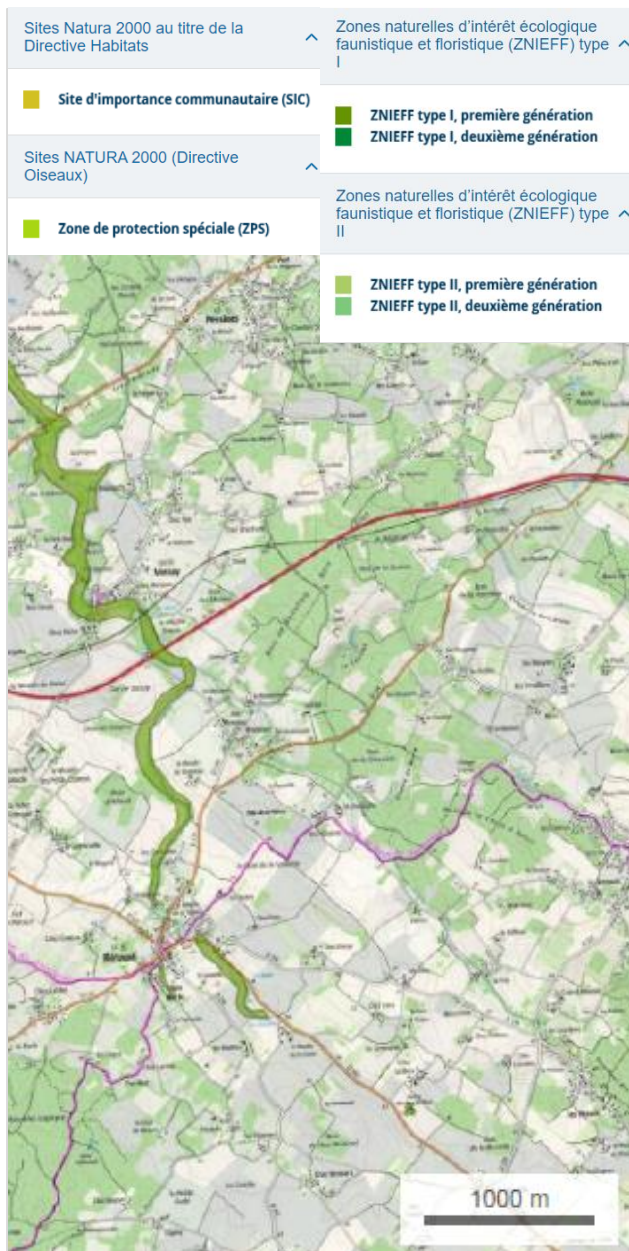
Envoyé en préfecture le 02/01/2025

Reçu en préfecture le 02/01/2025

Publié le

S²LOW

ID : 017-200036473-20250102-2024_290CCANNEX-AU



Paramètres du milieu humain

Les évolutions apportées dans la zone 1AU ne génèrent pas de suspicion d'incidences autres que celles analysées dans le cadre de l'élaboration du PLU. L'ensemble des prévisions d'incidences avaient fait l'objet d'une réponse réglementaire (OAP et/ou règlement écrit).

Le présent dossier répond principalement à la volonté de favoriser la réalisation d'une opération d'urbanisation tout en améliorant sa cohérence d'aménagement et son articulation avec le reste du bourg. C'est en ce sens que la principale évolution apportée concerne le principe de desserte de la zone, qui devra s'effectuer par une voie traversante et non pas par une boucle interne.

Par ailleurs, la modification simplifiée du PLU ne porte aucune évolution des règles de volumétrie des constructions autorisées. Il en est de même de la capacité d'accueil de la zone 1AU où le nombre de logements reste inchangé.

Envoyé en préfecture le 02/01/2025

Reçu en préfecture le 02/01/2025

Publié le



ID : 017-200036473-20250102-2024_290CCANNEX-AU

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **Préguillac**

PIÈCE N° 1

Rapport de Présentation

MAIRIE DE PREGUILLAC
7, rue du Perjus
17460 PREGUILLAC



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	18 juillet 2011	14 décembre 2015	4 juillet 2016
Modification			

1. ÉLÉMENTS DE CADRAGE RELATIFS À L'ÉLABORATION DU PLU.....	5
1.1 NATURE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	6
1.2 OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	8
2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	12
2.1 MÉTHODOLOGIE ET CONTEXTE TERRITORIAL.....	13
2.2 ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE	16
2.3 ANALYSE DU MILIEU NATUREL ET SA GESTION PAR L'HOMME.....	23
2.4 LES VALEURS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL.....	40
2.5 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, CULTUREL ET ARCHÉOLOGIQUE.....	62
2.6 GESTION DES RESSOURCES, DES ÉNERGIES ET DU CLIMAT.....	66
2.7 GESTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES	80
2.8 ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT	87
3. ANALYSE DE LA POPULATION, DE L'ÉCONOMIE ET DU LOGEMENT.....	88
3.1 PRÉAMBULE DE L'ÉTUDE	89
3.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION	90
3.3 POPULATION ACTIVE ET REVENUS DES MENAGES.....	100
3.4 ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....	104
3.5 CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	120
3.6 ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DE L'ÉCONOMIE	125
4. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN.....	126
4.1 ÉTUDE DES FORMES URBAINES.....	127
4.2 ÉTUDE DES CENTRALITÉS ET FONCTIONNALITÉS URBAINES	138
4.3 DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉS.....	146
4.4 ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION ET DE LA CONSOMMATION DES SOLS.....	151
4.5 ANALYSE DES PARTIES URBANISÉES ET LEUR CAPACITÉ DE MUTATION	155
4.5 BILAN DE L'ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN	173
5. ÉLÉMENTS D'EXPLICATION SUR LE PROJET DÉFENDU PAR LE PLU	174
5.1 SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE.....	175
5.2 LES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT FONDANT LE PROJET	177

5.3 EXPLICATIONS SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	181
5.3 EXPLICATIONS SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	184
6. ÉLÉMENTS D'EXPLICATION SUR LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU.....	196
6.1 EXPLICATIONS GÉNÉRALES SUR LE RÈGLEMENT DU PLU.....	197
6.2 EXPLICATIONS SUR LES ZONES DITES « URBAINES ».....	200
6.3 EXPLICATIONS SUR LES ZONES « A URBANISER »	209
6.3 EXPLICATIONS SUR LES ZONES « AGRICOLES »	213
6.4 EXPLICATIONS SUR LES ZONES « NATURELLES ET FORESTIÈRES »	219
6.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU RÈGLEMENT	224
6.6 ANALYSE QUANTITATIVE DU RÈGLEMENT	227
7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET INDICATEURS DE SUIVI	229
7.1 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	230
7.2 INDICATEURS D'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DU PLAN	233

1. ÉLÉMENTS DE CADRAGE RELATIFS À L'ÉLABORATION DU PLU

1.1.1 Le document d'urbanisme antérieur et sa révision

Le Plan Local d'Urbanisme de **Préguillac** vient se substituer à un précédent Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 18 décembre 2001. Durant de nombreuses années, ce document a permis au territoire de **Préguillac** d'accroître ses capacités d'accueil et a donc joué un rôle majeur dans le développement de la population communale.

Toutefois, l'obsolescence juridique du POS, antérieur à la loi du 13 décembre 2000, a motivé sa mise en révision en vue du passage au Plan Local d'Urbanisme. **L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération municipale du 18 juillet 2011** en application de l'article R123-35 du Code de l'Urbanisme.

A travers l'élaboration de son PLU, la municipalité de **Préguillac** a souhaité s'engager dans la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles ainsi que dans la poursuite d'un développement démographique et urbain compatible avec la sauvegarde du patrimoine local.

L'élaboration du PLU a suscité de nombreuses interrogations, telles que la nature des formes urbaines à privilégier sur la commune, les modes et outils de mise en valeur du patrimoine naturel et architectural ainsi que la prise en compte des risques, pollutions et nuisances dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie communal.

Le PLU constitue ainsi le nouveau document d'urbanisme de référence au niveau communal, en accord avec les évolutions légales et réglementaires les plus récentes du Code de l'Urbanisme.

1.1.2 Le déroulement de l'élaboration du PLU

Une élaboration en plusieurs étapes

La mise en place du Plan Local d'Urbanisme a sollicité de nombreuses réunions de travail, qui ont consisté en une élaboration progressive des différentes pièces composant le document d'urbanisme, en lien avec la population et les Personnes Publiques Associées. Afin d'élaborer le PLU dans un esprit de bon équilibre juridique, la municipalité de **Préguillac** a sollicité les conseils du bureau d'études URBAN HYMNS (6, rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT), spécialisé en maîtrise d'œuvre réglementaire.

La première étape de la réalisation du document a reposé sur l'élaboration d'un diagnostic reposant sur trois chapitres essentiels, l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'analyse des dynamiques socio-démographiques, économiques et du loge-

ment, et enfin, l'analyse du fonctionnement urbain. Ce diagnostic a permis d'éclairer les principaux enjeux relatifs au territoire et à son insertion dans le contexte intercommunal, en vue d'éclairer l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document, véritable pivot du PLU, a été réalisé à l'appui de nombreux débats entre les membres du Conseil Municipal de **Préguillac**. Ces débats ont été éclairés par le bureau d'études techniques et par l'apport des Personnes Publiques Associées. Dans l'élaboration du PADD, la municipalité a exprimé sa volonté d'une vision équilibrée entre, d'une part, sa volonté politique, et d'autre part, les cadres légaux imposés par le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L110 et L121-1.

Le PADD s'est vu consolider par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui sont venues détailler les différentes options d'aménagement visant à éclairer le devenir des sites de projet choisis par le Conseil Municipal de **Préguillac**.

Ces différentes orientations de projet, écrites et graphiques, ont permis d'éclairer la municipalité quant aux choix relatifs aux aspects réglementaires du PLU. Les règlements écrits et graphiques ont été élaborés avec l'appui de l'expertise juridique du bureau d'études en charge de l'accompagnement de l'élaboration du PLU.

Chacune de ces phases de l'étude s'est conclue par une réunion des Personnes Publiques associées ainsi qu'une réunion publique visant à exposer les enjeux de l'élaboration du PLU aux habitants.

De l'arrêt du projet à l'approbation du PLU

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le projet de PADD a été débattu en séance publique du Conseil Municipal. Par la suite, le projet de PLU, incluant ses différentes pièces, **a été arrêté par délibération municipale du 14 décembre 2015**.

Au terme d'une phase de consultation des Personnes Publiques Associées conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, les avis des différents organismes publics et parapublics associés à l'élaboration du PLU ont été analysés et annexés au rapport de présentation du PLU.

Suite à cette procédure, le PLU a été soumis à la procédure d'enquête publique par le Conseil Municipal, conformément aux dispositions légales du Code de l'Urbanisme, figurant à son article L123-10. Au terme de cette enquête publique, un avis favorable a été conclu par le commissaire-enquêteur.

1.2.1 Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme ?

Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme

La volonté initiale d'établir un contrôle de l'extension des zones habitées s'est traduite par la loi du 30 décembre 1967 dite « loi d'orientation foncière » et la mise en œuvre d'outils tels que les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) et les Plans d'Occupation des Sols (POS). Ces nouvelles modalités de gestion foncière s'appuyaient sur la méthode du « zoning » : le territoire se trouvait découpé en secteurs autonomes respectivement dédiés à un seul type d'occupation du sol, conformément aux principes du « fonctionnalisme ».

Initialement, le POS n'a de valeur qu'en tant que fixateur de l'espace et de l'occupation des sols, et s'adapte assez mal au concept de projet urbain qui émerge à partir des années 1990. Ce constat a poussé le législateur à se poser la question du devenir des documents d'urbanisme. La loi du 13 décembre 2000 dite « solidarité et renouvellement urbains » est à l'origine de la rénovation du POS en PLU. En effet, cette loi réforme une approche de l'urbanisme alors devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de projet de territoire, de développement durable et de démocratie participative.

La loi du 13 décembre 2000 traduit la volonté du législateur de promouvoir un urbanisme « de projet », ainsi qu'un aménagement plus cohérent et plus solidaire des espaces urbains et ruraux, intégrant le concept de développement durable. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte des réformes profondes dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports.

La Loi du 3 juillet 2003 dite « urbanisme et habitat » apporte une série d'ajustement à son aînée sans toutefois remettre en cause ses fondements. Elle s'attache à clarifier le contenu du PLU en accentuant la sécurité juridique de ce dernier.

Plus récemment, les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, relatives à la mise en œuvre des grandes orientations politiques du grand débat national intitulé « Grenelle de l'Environnement », renforcent la dimension environnementale des documents d'urbanisme et introduisent de nouvelles exigences légales en matière de gestion économe des sols.

Enfin, très récemment, la loi du 24 mars 2014, dite « loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové », renforce la vocation intercommunale des documents d'urbanisme et confirme les précédentes avancées légales. Cette loi formule de nouvelles exigences quant à la promotion d'une ville compacte et économe en espace.

Les apports du « Grenelle de l'Environnement »

Le PLU doit prendre en considération la loi du 3 août 2009 dite « loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement » ainsi que la loi du 12 juillet 2010 dite « engagement national pour l'environnement ».

Ce nouveau corpus légal fixe les grands objectifs ainsi que les cadres d'action d'une politique de lutte contre le changement climatique, de préservation de la biodiversité et des paysages, de contribution à un environnement respectueux de la santé.

En vue de lutter contre le changement climatique, la loi du 3 août 2009 dite « Grenelle I » a vocation à transcrire dans le droit français les engagements pris par les acteurs du débat national du « Grenelle de l'Environnement » (associations, collectivités, organismes para-publics, Etat, élus locaux et nationaux...), tel que l'accélération de la rénovation thermique des bâtiments, le développement des énergies renouvelables, la création de la trame verte et bleue ou encore la réduction de moitié des pesticides. Plus particulièrement, dans le domaine du droit de l'urbanisme, la loi exige la prise en compte de plusieurs grands objectifs.

A travers la réécriture des articles L110 et L121- du Code de l'Urbanisme, le PLU est ainsi destiné à lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière, en référence à des indicateurs de consommation d'espace. Il doit lutter contre l'étalement urbain et le gaspillage énergétique, tout en participant à la revitalisation des centres-villes.

Les lois relatives à la mise en œuvre du « Grenelle de l'Environnement » réaffirment la vocation du PLU à préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques. Il doit favoriser la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public. Egalement, le PLU se doit de densifier les ensembles urbains tout en contribuant à l'amélioration de l'offre en transports collectifs.

Il est encouragé la réalisation de programmes globaux d'innovation énergétique, architecturale, paysagère et sociale, en continuité avec le bâti existant, qui auront pour objectifs la préservation et la rénovation du patrimoine existant, le développement des transports en commun et des modes de déplacement économes en énergie, la prise en compte des enjeux économiques et sociaux, la réduction de la consommation d'espace par l'urbanisation et la réalisation de quartiers d'habitat et d'activités économiques à haute performance environnementale.

On précisera que les PLU soumis à évaluation environnementale, en vertu du décret du 23 août 2012, et en application des articles L121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à des exigences particulières au regard du contenu du rapport de présentation. L'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme précise ces exigences, relevant notamment d'un état initial de l'environnement plus approfondi. Conformément aux exigences relatives à l'évaluation environnementale, le rapport de présentation doit également se conformer à une analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du PLU, qui détermine le projet sur lequel se fondent les aspects réglementaires écrits et graphiques du document d'urbanisme. Il incarne ainsi un urbanisme « de projet » tel que souhaité par le législateur. Il convient toutefois de préciser que ce document n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

Le Code de l'Urbanisme précise que le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes fixés aux articles L110 et L121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par les articles L123-1-3 et R123-3 du Code de l'Urbanisme. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Malgré ces obligations incombant aux collectivités dans l'élaboration du PADD, la loi confie à ces dernières d'importantes marges de manœuvre pour la formulation de leur projet de territoire. Il convient de préciser que ce document est destiné à l'ensemble des citoyens, nécessitant donc un réel effort de pédagogie et de clarté dans sa rédaction, qui peut par ailleurs être illustrée par des documents graphiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

En référence aux articles L123-1-4 et R123-3-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la collectivité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs présentant un caractère stratégique pour le devenir de la commune.

Avec la loi du 12 juillet 2010, elles obtiennent un caractère obligatoire. Les opérations d'aménagement réalisées dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être compatibles avec ces dernières. Elles devront en respecter les principes fondamentaux.

A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la collectivité peut opérer des choix en matière de desserte de certains secteurs à urbaniser, qui s'imposent à tout pétitionnaire d'une autorisation d'occuper le sol. Ces choix peuvent également porter sur la création d'espaces collectifs ou la création de certains équipements et réseaux, tels que des équipements de gestion des eaux pluviales.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent également définir certains éléments de programmation, tel que le nombre de logements à prévoir dans la future opération, ainsi que le nombre de logements correspondant à l'offre sociale. Elles peuvent également contenir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à projet.

Le règlement écrit et ses documents graphiques

Le volet réglementaire du PLU est codifié aux articles L123-1-5 et R123-3-2 à R123-12 du Code de l'Urbanisme. Il se compose d'un ou plusieurs documents graphiques, assortis de règles écrites. Ces éléments réglementaires se réfèrent au Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard duquel ils sont tenus d'être conformes.

Les documents graphiques fixent les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones prévues au Code de l'Urbanisme, à savoir les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et enfin, les zones naturelles et forestières (N) conformément à l'article R123-1 du Code de l'Urbanisme. Ces zones peuvent comprendre un ou plusieurs secteurs qui précisent les conditions d'utilisation des sols.

Ces différentes zones se voient attribuer des règles écrites d'utilisation des sols. Le Code de l'Urbanisme prévoit un certain nombre d'articles permettant de réglementer différents aspects de l'occupation des sols dans chacune de ces zones. Ces règles sont encadrées par l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux articles L123-1-5 et R123-11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques constituant

2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



La démarche d'analyse de l'état initial de l'environnement du PLU

Le présent Etat Initial de l'Environnement constitue un chapitre essentiel du rapport de présentation du PLU. Ce dernier a pour objectif d'identifier les grands traits de caractère du territoire et les enjeux environnementaux affectant ce dernier, au travers des diverses thématiques touchant de près l'environnement et sa connaissance. Son contenu se réfère à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, et tient compte des différentes thématiques et enjeux que le PLU doit aborder selon les articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il conviendra de préciser que conformément à la lecture de l'article L121-10 du Code de l'Environnement, le PLU de **Préguillac** est soumis à la procédure d'évaluation environnementale au cas-par-cas. A l'issue de cette procédure, le Préfet de département incarnant l'Autorité Environnementale a conclu que le PLU n'était pas soumis à l'obligation de mise en œuvre de cette procédure.

Conformément à la loi du 13 décembre 2000, le Rapport de Présentation doit déterminer les incidences du PLU sur l'environnement, en s'appuyant sur l'analyse de l'état initial de l'environnement préalablement mené avec le concours de diverses compétences techniques (écologie, hydrologie, paysage...). Différentes ressources bibliographiques ont été utilisées au cours de l'étude.

Principales ressources documentaires et compétences mobilisées au cours de l'analyse de l'état initial de l'environnement (liste non-exhaustive)

Milieu Physique	Ressources du Système d'Information sur l'Eau de l'Agence Adour-Garonne, Système d'Information pour la Gestion des Eaux Souterraines (SIGES), ressources du BRGM
Milieu Naturel	Ressources documentaires de l'Institut National de Protection de la Nature (INPN), ressources méthodologiques nationales sur la trame verte et bleue, projet de Schéma Régional de Cohérence Écologique
Paysage, architecture	Ressources documentaires du Service Territorial d'Architecture et de Patrimoine, bibliographie locale, Pays de Saintonge Romane
Ressources, énergies, climat	SDAGE Adour-Garonne, SAGE Charente, Schéma Régional Air, Climat, Energie, projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane
Risques, nuisances	Ressources cartographiques du BRGM, Atlas des Zones Inondables de la Seugne, ressources documentaires ATMO
Autres	Ressources de l'Institut Géographique National, Porter à Connaissance des services de l'État, DDTM Charente-Maritime

Quelques éléments de contexte sur le territoire de Préguillac

Éléments de contexte géographique

La commune de **Préguillac** compte 451 habitants au recensement de 2012 (INSEE, population légale 2015). Elle La commune de **Préguillac** se situe au sud de l'agglomération de Saintes, au sein du département de la Charente-Maritime. **Préguillac** constitue un petit territoire rural de 660 hectares, s'inscrivant en bordure de la plaine alluviale de la Seugne, rivière affluente de la Charente rejoignant le fleuve à hauteur de Saintes.

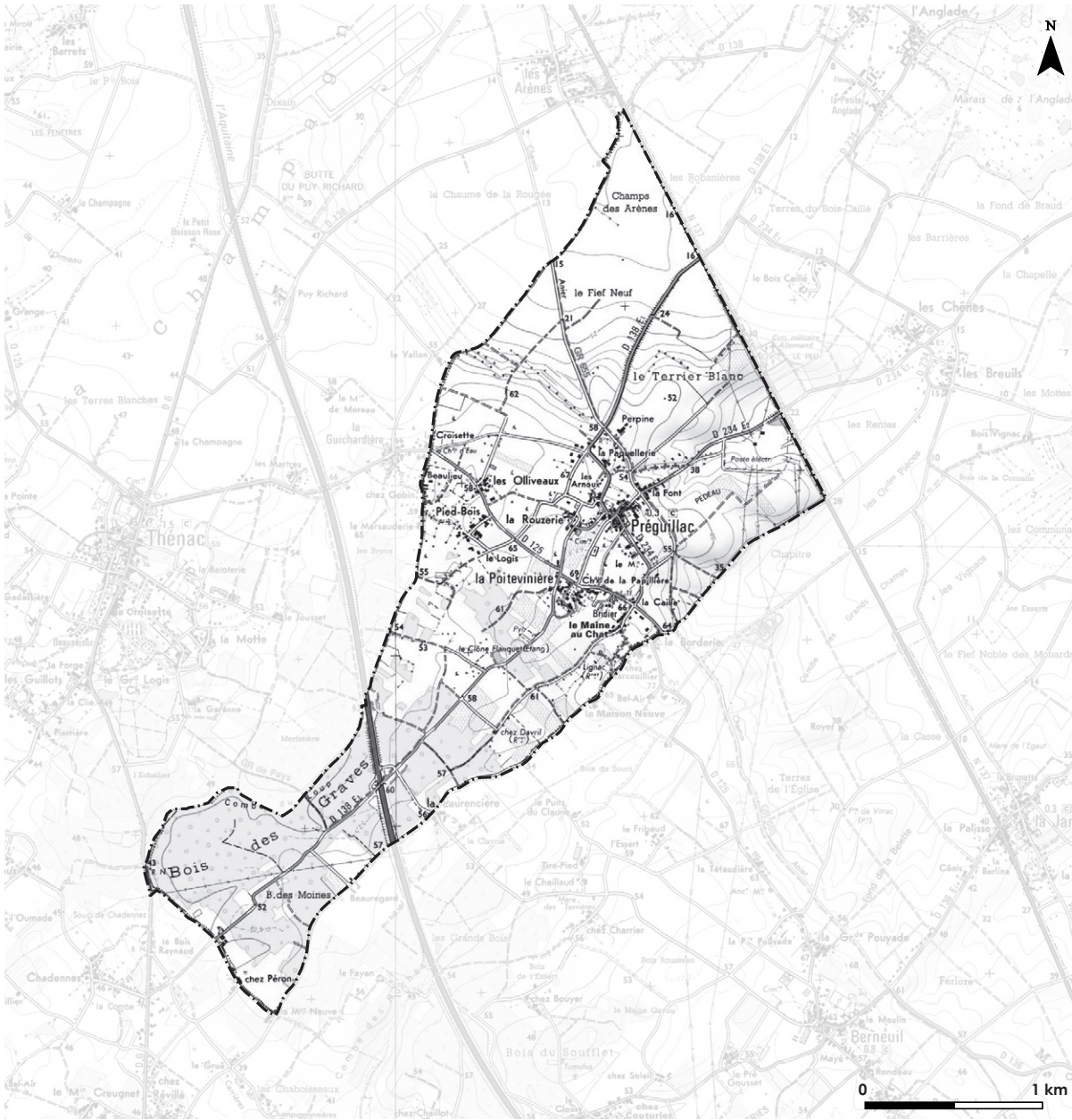
La commune est traversée du nord-ouest au sud-est par une ligne de crête distinguant les hauteurs d'un grand plateau, situé dans la première moitié sud de la commune, de la vaste plaine alluviale de la Seugne constituant la moitié supérieure nord du territoire. L'enveloppe urbaine est organisée en un petit bourg perché sur la crête, autour duquel se situent trois hameaux principaux (« Les Olliveaux », « La Poitevinière » et « Le Maine-au-Chat »). Les formes bâties et l'architecture rurale traditionnelle, caractéristique du terroir de la Saintonge Romane, confèrent au territoire une valeur paysagère et une qualité de vie importante.

La commune s'inscrit dans un contexte naturel aux fortes caractéristiques identitaires, marquées par un relief mettant en scène des paysages de cultures céréalières à dominante ouvertes, parsemées de quelques haies, composant des paysages de grande qualité et facteurs d'identité pour la commune.

Préguillac se situe sur l'emprise du grand massif forestier de Pons qui se prolonge localement par le « Bois des Graves ». Ce dernier couvre l'essentiel de la pointe sud du territoire, alors que le nord, plus ouvert, correspond à correspondant aux grands paysages semi-ouverts caractérisant la plaine entre Pont-l'Abbé-d'Arnoult et Gémozac (source : Atlas Régional des Paysages de Poitou-Charentes). La commune ne possède pas de réseau hydrographique, à l'exception de quelques mares, mais se situe sur le bassin versant de la Seugne, dont la vallée se localise à l'est.

Éléments de contexte administratif

Sur le plan administratif, **Préguillac** appartient au canton de Thénac, situé au sein du département de la Charente-Maritime. La commune jouxte les communes de Thénac, Chermignac, Berneuil, Les Gonds et Tesson. Sur le plan intercommunal, **Préguillac** appartient à la Communauté d'Agglomération de Saintes, qui a remplacé l'ancienne Communauté de Communes du Pays Santon le 1er janvier 2013. Cet organisme intercommunal, créé originellement en 1997, regroupe aujourd'hui 35 communes et agit dans les domaines du développement économique, de l'aménagement de l'espace communautaire, de l'aménagement des voiries d'intérêt communautaire, du logement



Au sein du territoire communal, les sols sont essentiellement de nature calcaire et argileuse, établis sur une roche mère de nature calcaire (Santonien – Campanien). Ces sols possèdent des qualités agronomiques importantes, et sont propices aux grandes cultures céréalières. La vigne s'adapte également bien à cette pédologie.

Ces sols calcaires argileux sont localement hydromorphes au droit des dépressions du relief. Le sud du territoire se caractérise par des sols sableux peu profonds, acides, établis sur l'éocène continental. Ces sols, peu valorisables d'un point de vue agricole, accueillent le massif forestier du « Bois des Graves ».

A. Terres de Doucins et Landes de la bordure Aquitaine, doucins sableux sains

Association de sols sablo-limoneux, moyennement profonds, peu hydromorphe sur argile sableuse à pierrosité très faible. Replats sablo-argileux, acides, peu humides sur argile éocène reposant sur calcaire.

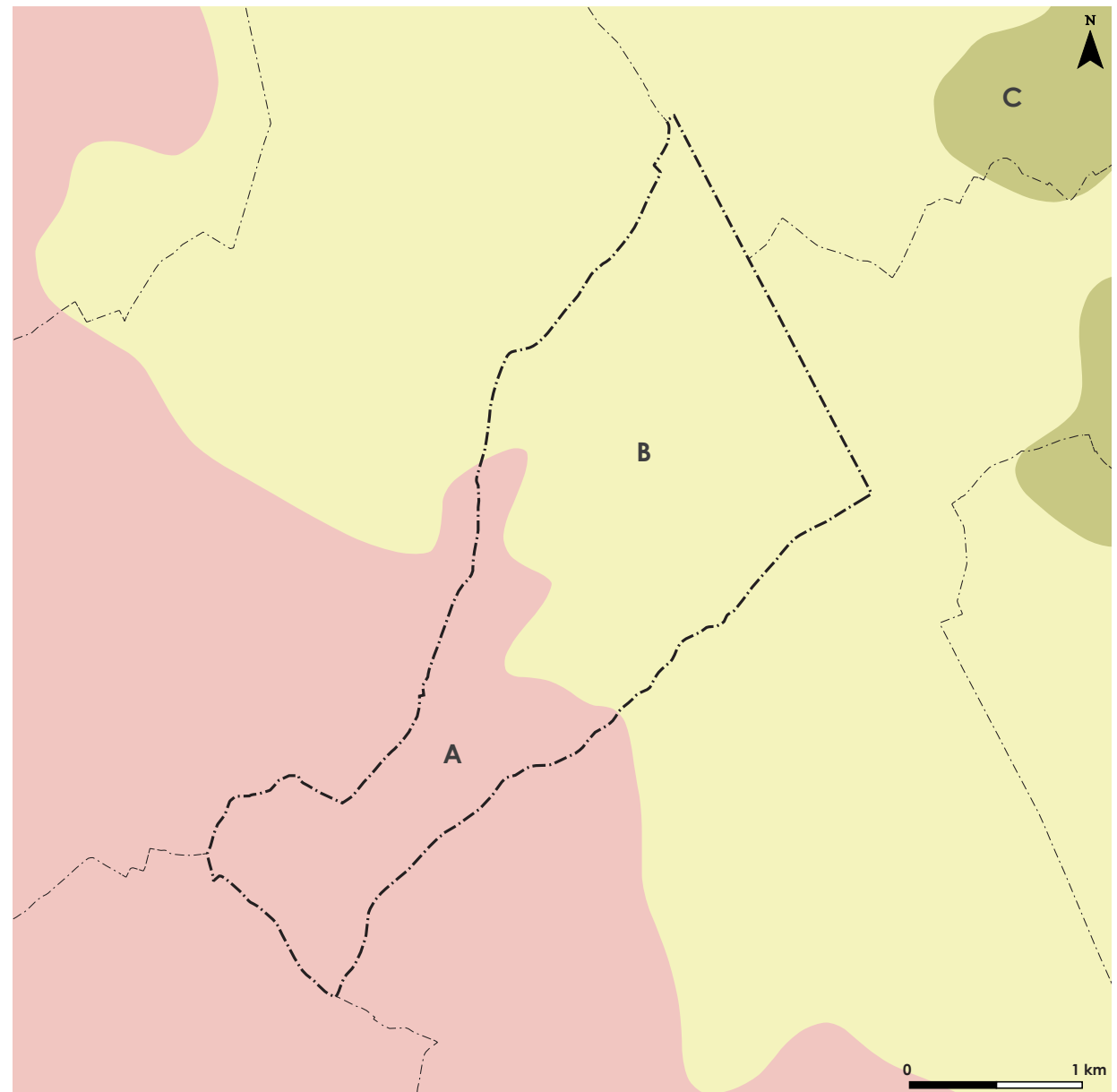
B. Collines calcaires, champagnes ou aubues

Association de sols argileux calcaires, plus ou moins profonds, sur craie. Collines cultivées, argilo-limoneuses, calcaires sur craie plus ou moins dure.

C. Vallées et terrasses alluviales, vallées tourbeuses

Association de sols très hydromorphes, tourbeux sur argile calcaire. Vallées humides, tourbeuses, limono-argileuses. Histosols recouverts.

Grands types de sols (source : Référentiel Régional Pédologique IGS)



2.2.2 Relief et hydrographie

Éléments de lecture du relief

Le territoire communal se caractérise par un relief peu accentué, de type plateau. Les altitudes sont ainsi comprises entre 9 mètres NGF au point le plus bas, situé au nord-est de la commune, et 69 mètre NGF, au plus haut d'une colline surplombant le territoire, située à l'est (lieu-dit « Le Moulin d'Héronneau »).

Le relief s'organise ainsi selon une déclivité générale sud-ouest/nord-est. La partie supérieure nord du territoire constitue une première unité orographique où le relief décline progressivement vers la vallée humide de la Seugne, située à trois kilomètres au nord.

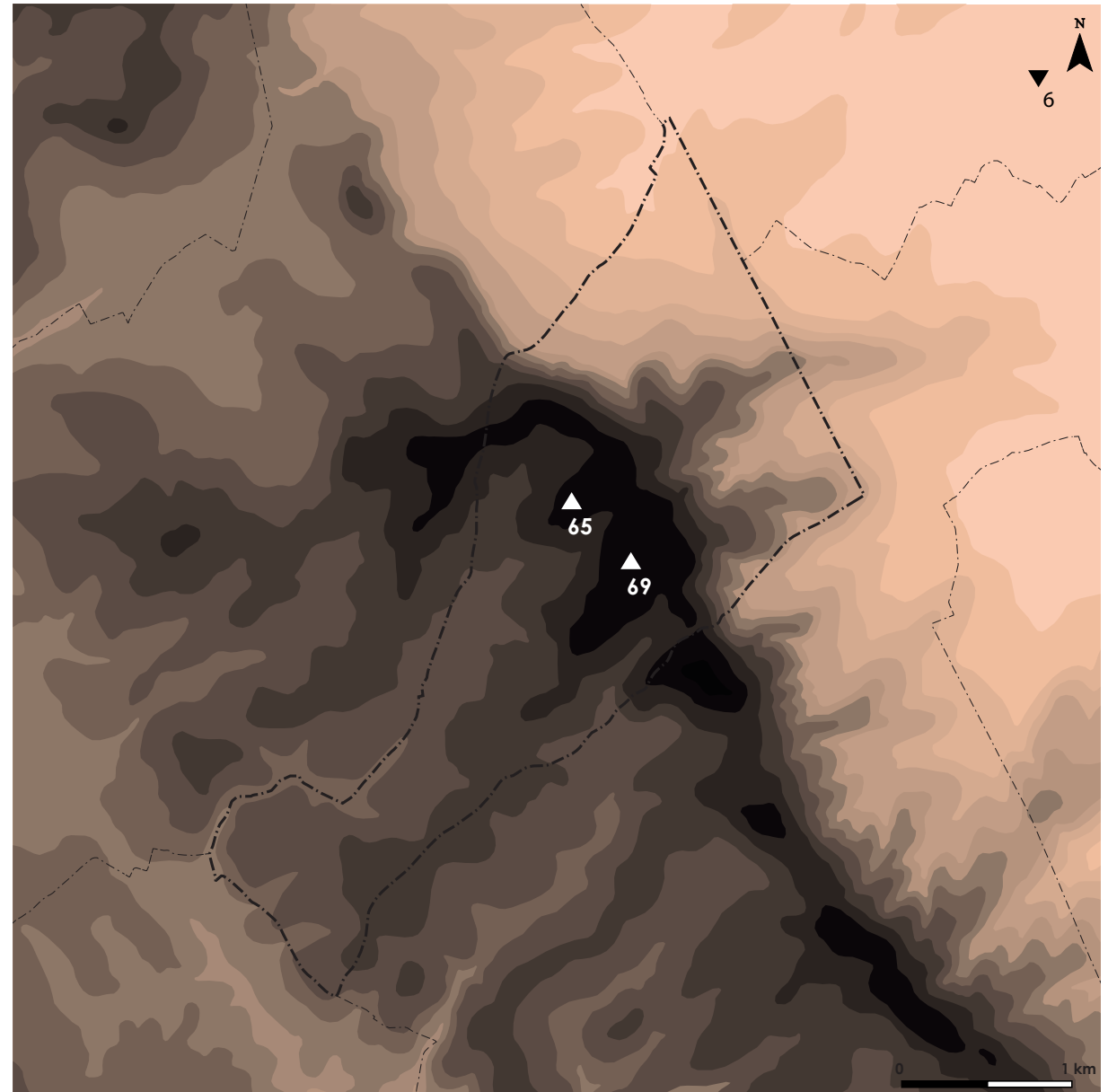
La partie médiane du territoire est constituée par une crête sur laquelle est installé le centre-bourg de **Préguillac**, situé à une moyenne de 60 mètres d'altitude. Plus au sud, le relief décline légèrement à la faveur de la combe du Loup, entaillant le plateau.

De cette configuration locale du relief découlent des enjeux paysagers majeurs sur la commune, qu'il convient de tenir compte. On soulignera la valeur importante des coteaux bordant la plaine alluviale de la Seugne, d'une grande identité pour la commune..

Altitudes (mètres NGF)

	> 70		35 - 40
	65 - 70		30 - 35
	60 - 65		25 - 30
	55 - 60		20 - 25
	50 - 55		15 - 20
	45 - 50		10 - 15
	40 - 45		< 10

Les caractéristiques du relief (source : IGN, BD TOPO)



Caractéristiques hydrographiques

Il convient de tenir compte des enjeux locaux associés à la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques dans le cadre du PLU, alors que la commune se situe sur la ligne de partage des eaux des bassins versants de la Seugne et de la Soute. La Seugne, recevant les eaux de la Soute, constitue le bassin versant principal. Ce dernier intègre le bassin versant de la Charente, dont la Seugne est affluente. Cette rivière rejoint la Charente à hauteur de Saintes.

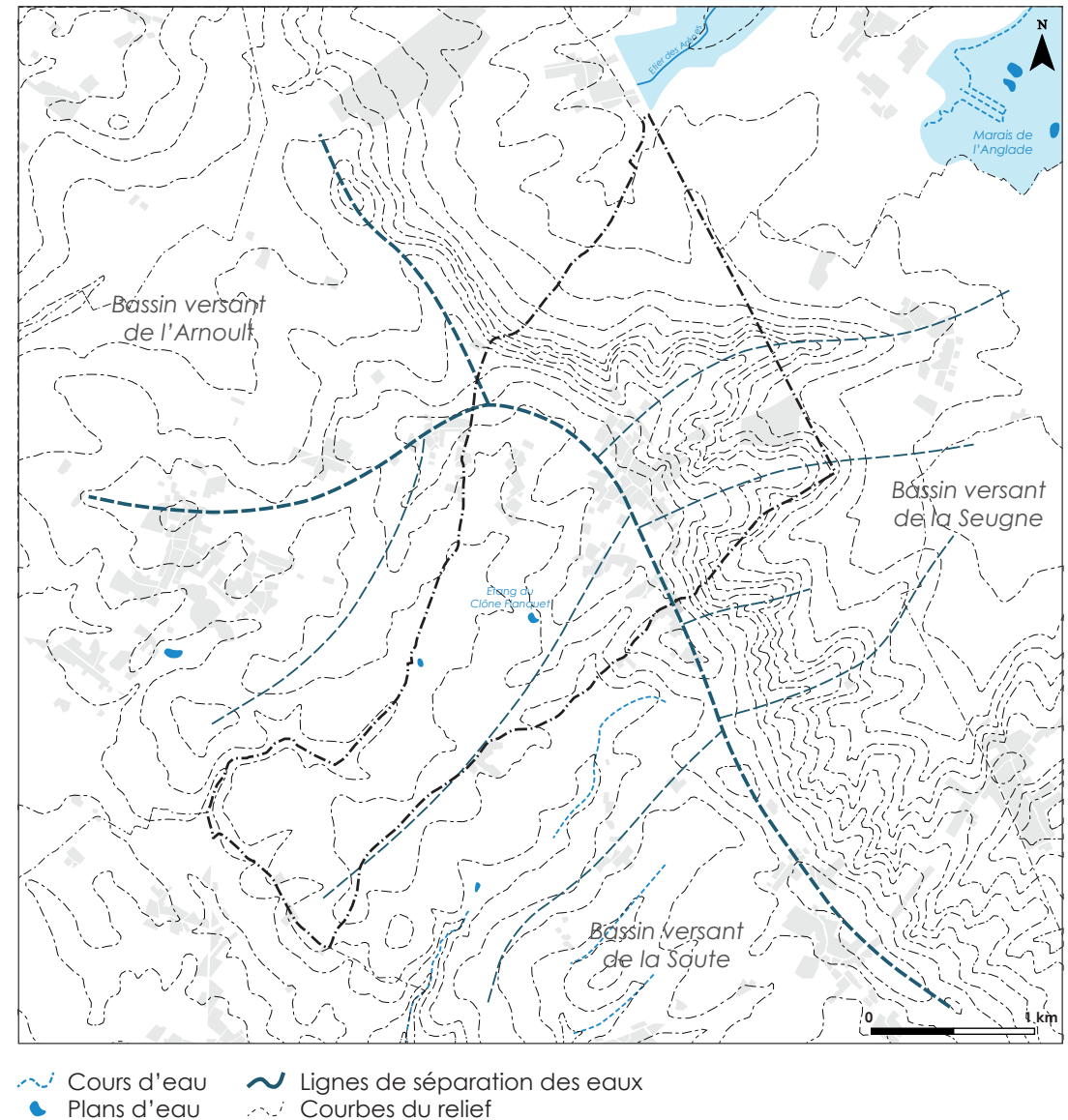
La Seugne est une rivière d'une longueur de 82 kilomètres, prenant sa source sur la commune de Montlieu-la-Garde. Sa vallée humide possède une forte valeur patrimoniale, justifiant l'établissement du site Natura 2000 « Moyenne Vallée de la Charente, Seugne et Coran ». En outre, la Seugne est une masse d'eau au sens du SDAGE Adour-Garonne, considérée comme dégradée. A cet effet, le SDAGE fixe l'atteinte d'un objectif de « bon état » écologique et chimique de la Seugne à l'échéance 2021. La Soute est également considérée comme une masse d'eau au sens du SDAGE.

Plus localement, **Préguillac** n'est traversée par aucun réseau hydrographique pérenne, à l'exception de plusieurs points d'eau. L'étang du Clône Flanquet constitue la plus importante surface en eau, mais l'on relève également deux mares aux lieux-dits « Les Olliveaux » et « La Rouzerie », ce dernier étant situé dans le bourg. Il conviendra de relever que le territoire abrite une résurgence d'eau située au niveau du chemin de la Fontaine, à proximité d'un important poste électrique. Cette résurgence est alimentée par les eaux de ruissellement qui parcourent une combe entaillée dans la ligne de crête coupant le territoire du sud-ouest au nord-est.

L'espace agricole situé au sud du lieu-dit « Pied Bois » est régulièrement engorgé d'eau en périodes automnales et hivernales, à la faveur d'un relief légèrement dépressionnaire et de recouvrements argilo-calcaires induisant un important ruissellement des eaux. Compte-tenu de cette humidité important, le secteur est essentiellement occupé par de petits îlots boisés alternant avec des prairies naturelles. Le secteur de l'étang du Clône Flanquet est également très humide en période hivernale.

Il convient que le PLU veille à la protection de la ressource en eau, alors que la proche vallée de la Seugne revêt un enjeu écologique majeur, de même que son affluent de la Soute. Le PLU ne doit pas porter atteinte aux objectifs de « bon état » dressé par le SDAGE Adour-Garonne. Il convient notamment de veiller attentivement aux problématiques d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales dans un contexte hydraulique fragile.

Le réseau hydrographique (source : IGN, BD TOPO)



2.2.3 Eléments d'hydrogéologie

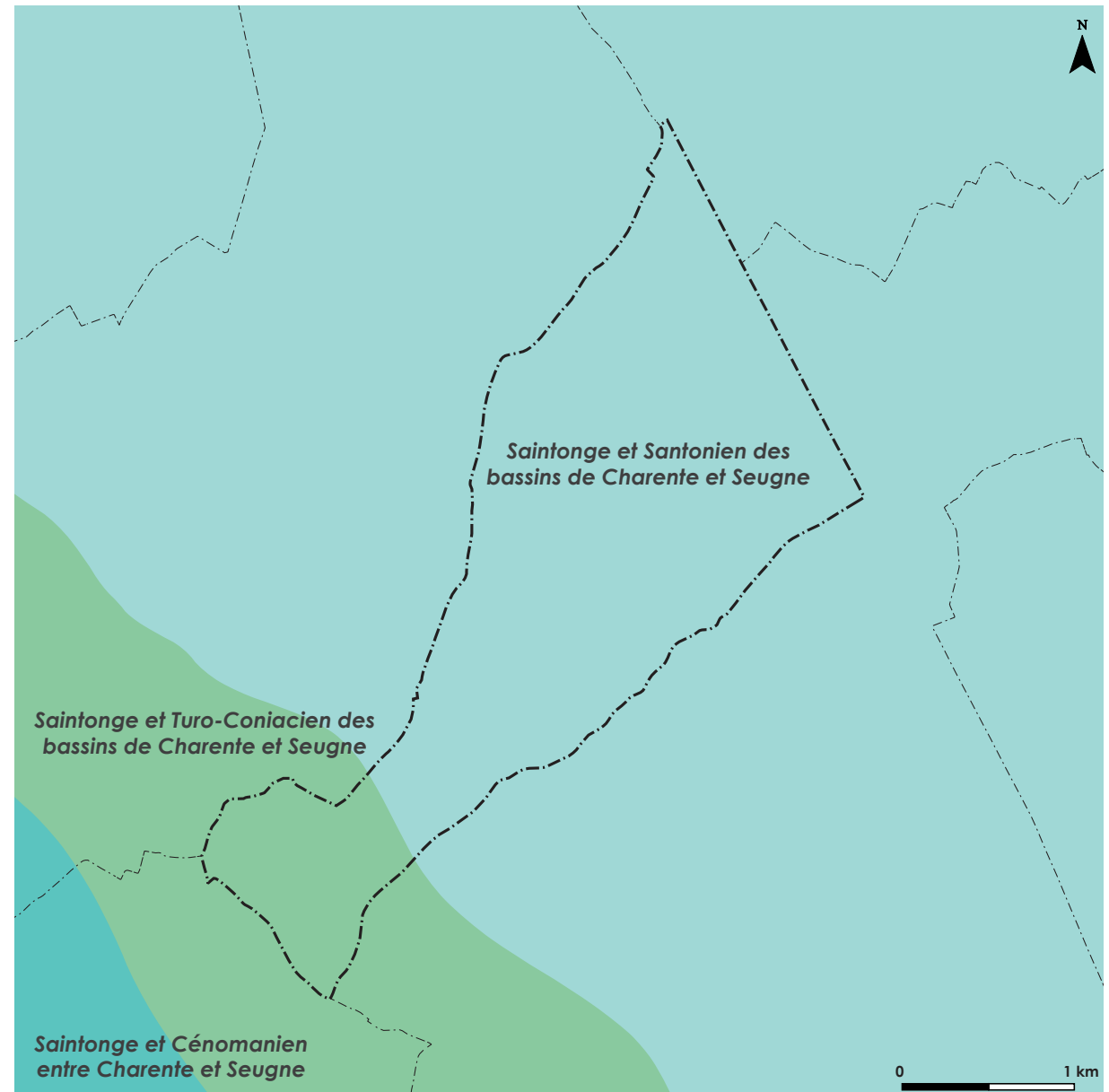
L'hydrogéologie se rapporte à l'étude des aquifères, désignant des formations géologiques suffisamment poreuses ou fissurées pour contenir de l'eau, pouvant être exploitable à des fins agricoles et pour l'alimentation en eau potable. Plusieurs types d'aquifères peuvent être distingués en fonction de la nature du sous-sol. Les aquifères libres intéresseront particulièrement le PLU, car les activités et aménagements humains de surface sont susceptibles d'interagir avec eux.

Le contexte hydrogéologique du territoire est composé de deux aquifères, soit en premier lieu l'aquifère de Saintonge et Turo-Coniacien des bassins de Charente et Seugne (SIGES 116a1), localisé au centre du département sur une surface de 365,2 kilomètres². C'est un système multicouche à porosité interstitielle ou fissurale, libre ou captif. Son réservoir lithologique est composé de calcaires, de calcaires marneux et de sables grossiers et grès.

En second lieu, la commune se localise sur l'aquifère de Saintonge et Santonien des bassins de Charente et Seugne (SIGES 116a0), localisé au centre du département sur une surface de 215 kilomètres². C'est un système multicouche à porosité fissurale, libre, dont le réservoir est composé de calcaires marneux.

Les deux aquifères sont sollicités pour l'alimentation en eau potable, ainsi que l'irrigation agricole. Les taux de nitrates, bien qu'élevés, demeurent en deçà des seuils légaux (50 milligrammes/litre). Il convient de préciser que les pressions constatées sur les ressources en eau souterraines engendrent le classement du territoire en Zone de Répartition des Eaux, et en Zone Vulnérable, cette dernière se rapportant à la présence excessive de nitrates.

Les grandes unités hydrogéologiques (source : BRGM, BD RHF V1)



2.2.4 Objectifs relatifs au « bon état » des masses d'eau

Le bassin hydrographique de la Charente entre dans le cadre du périmètre de mise en œuvre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du fleuve Charente, en cours d'élaboration. Ce document est inclus dans le périmètre d'action du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, approuvé en 2009. Ces documents-cadre sont à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les masses d'eau désignent une portion de cours d'eau, canal, aquifère, plan d'eau ou zone côtière homogène. Il s'agit d'un découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation de la directive européenne du 23 octobre 2000 dite « Directive Cadre sur l'Eau ».

Une masse d'eau de surface est une partie distincte et significative des eaux de surface, telles qu'un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières. Pour les cours d'eau, la délimitation des masses d'eau est basée principalement sur la taille du cours d'eau et la notion d'hydro-écorégion. La délimitation des masses d'eaux souterraines est fondée sur des critères hydrogéologiques. Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères.

Les masses d'eau sont regroupées en types homogènes qui servent de base à la définition de la notion de « bon état », ou de « bon potentiel » concernant les masses d'eau fortement modifiées, prévus chacun à l'échéance 2015. Pour les masses d'eau susceptibles de ne pas atteindre le « bon état » ou le « bon potentiel » en 2015, des reports d'échéances ou d'établissement d'objectifs moins stricts sont possibles et prévus dans la DCE (source : ONEMA, MEDD).

Les masses d'eau superficielles

Le SDAGE Adour-Garonne définit des masses d'eau qui se voient attribuées des objectifs de « bon état » conformément à l'application de la directive du 23 octobre 2000 dite « Directive Cadre sur l'Eau ». La rivière Seugne est délimitée en deux masses d'eau, de même qu'un certain nombre de ses affluents.

Le secteur de **Préguillac** est concerné par la masse d'eau dite « La Seugne du confluent du Pharaon au confluent de la Charente ». Cette masse d'eau n'est pas physiquement présente sur le territoire de la commune. Par souci d'exhaustivité et au vu de l'enjeu

environnemental, il convient toutefois d'évoquer les grandes caractéristiques et enjeux de cette masse d'eau, de même que les objectifs relatifs à l'atteinte de son « bon état ». Sur le plan de la qualité des eaux et du milieu naturel, l'état des lieux préparatoire du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 souligne la médiocrité de l'état écologique de la Seugne aval, et le caractère « mauvais » de son état chimique.

Les paramètres définissant l'état biologique du cours d'eau sont globalement médiocres sur les dernières années, alors que ceux définissant l'état physico-chimique présentent toutefois un état globalement bon malgré des paramètres déclassants. Pour précision, le « bon état » écologique des masses d'eau est apprécié selon des critères physico-chimiques. Ils sont qualifiés par l'arrêté du 25 janvier 2010 selon les paramètres suivants : bilan oxygène (O₂ dissous, DBO₅, taux de saturation en oxygène dissous, carbone organique dissous pour l'oxygène), bilan nutriments (ammonium, nitrates, nitrites, phosphore, phosphates), température et acidification. Sont également retenus des critères biologiques, notamment l'Indice Poisson Rivière (IPR), l'Indice Biologique Macrophytique en Rivière (IBMR) et l'Indice Biologique Diatomées (IBD).

L'objectif de « bon état » global du cours d'eau de la Seugne aval, défini par l'actuel SDAGE 2010-2015, est fixé à 2021 compte-tenu de l'état dégradé de la masse d'eau. L'existence de pollutions agricoles diffuses ainsi que certains obstacles techniques au rétablissement de la continuité écologique du cours d'eau sont les principaux paramètres dérogatoires justifiant la non-atteinte de l'objectif de « bon état » des eaux initialement prévue par la DCE pour 2015.

D'un point de vue réglementaire, la Seugne est classée en seconde catégorie piscicole (cyprinidés dominants) sur l'ensemble du cours d'eau. De plus, la Seugne montre des signes avérés d'eutrophisation. Le secteur de **Préguillac** fait partie, à ce titre, des zones sensibles à l'eutrophisation au sens de la directive européenne du 21 mai 1991 par arrêté ministériel du 23 novembre 1994.

La conduite du « bon état » écologique et chimique des eaux de surface relève de nombreuses problématiques croisées, de la gestion des eaux usées et pluviales à l'intégration des cours d'eau à valeur de corridor écologique dans le cadre de la « Trame Verte et Bleue » locale.

Bien que **Préguillac** ne soit concernée physiquement par aucune masse d'eau, il est utile de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme doit être attentif à ne pas compromettre l'objectif de « bon état » de la Seugne en veillant d'une part, à la protection des milieux aquatiques et humides de toute artificialisation, et d'autre part, en veillant à l'amélioration de la qualité des eaux et milieux aquatiques par la gestion des eaux pluviales et des eaux usées de toutes origines.

Les masses d'eau souterraines

Selon la directive du 23 octobre 2000, un aquifère représente « une ou plusieurs couches souterraines de roches ou d'autres couches géologiques d'une porosité et d'une perméabilité suffisantes pour permettre soit un courant significatif d'eau souterraine, soit le captage de quantités importantes d'eau souterraine ».

Préguillac est concernée par cinq masses d'eau souterraines, dites « Calcaires et sables du Turonien-Coniacien captif nord-aquitain », « Calvaires, grès et sables de l'infra-Cénomanién et Cénomanién captif nord-aquitain », « Sables, grès et dolomies de l'infra-Toarcien », « Calcaires, grès et sables du Turonien-Coniacien libre du bassin versant de Charente-Gironde », « Calcaires et calcaires marneux du Santonien-Campanien du bassin versant de Charente-Gironde ».

Les masses d'eau de niveau 1, désignant des aquifères généralement libres et proches de la surface, sont particulièrement susceptibles d'entrer en interaction avec les activités humaines et sont généralement sources d'un enjeu de protection important. Leur vulnérabilité est attestée par la définition par le SDAGE Adour-Garonne d'objectifs dérogatoires d'atteinte du « bon état » des masses d'eau.

Masses d'eau SDAGE	Correspondance aquifères libres (BD RHF V1)	Niveau*	Objectif SDAGE
Calcaires et calcaires marneux du Santonien-Campanien du bassin versant de Charente-Gironde	Saintonge- Santonien des bassins de Charente et Seugne	1	2027
Calcaires, grès et sables du Turonien-Coniacien libre du bassin versant de Charente-Gironde	Saintonge-Turonien-Coniacien des bassins de Charente et Seugne	1	2027
Calcaires et sables du Turonien-Coniacien captif nord-aquitain	Absence de correspondance	2	2015
Calvaires, grès et sables de l'infra-Cénomanién et Cénomanién captif nord-aquitain	Absence de correspondance	2	2021
Sables, grès et dolomies de l'infra-Toarcien	Absence de correspondance	3	2027

*Les masses d'eau se distinguent selon leurs niveaux de superposition, déterminés sur une échelle de 1 à 10

Source : BRGM, SIGES Poitou-Charentes, Agence de l'Eau Adour-Garonne

1.1.3 Eléments de climatologie

Au niveau régional, **Préguillac** s'inscrit dans un contexte climatique de zone tempérée océanique, du fait d'un relief peu affirmé et de sa proximité relative avec la façade atlantique. Les températures de ce contexte climatique se caractérisent par une douceur de la saison hivernale, une précocité et clémence du printemps, ainsi qu'une tempérance de la saison estivale notamment due à la proximité de l'océan.

Au vu des observations décennales, les températures les plus basses se focalisent au mois de janvier, tandis que l'on retrouve les températures les plus hautes au mois de juillet. La moyenne annuelle des températures se situe entre 10,5°C et 13°C à l'échelle de la région, de l'intérieur des terres à la côte. Ainsi, la région se caractérise par une baisse de l'amplitude thermique, du mois le plus chaud au mois le plus froid, à mesure que l'on se rapproche de la côte atlantique. De la même manière, l'on relève moins de jours de gel en fonction de la proximité avec la côte.

Au regard des précipitations, l'on observe que printemps et étés se caractérisent par un déficit pluviométrique, à l'inverse des saisons automnales et hivernales où l'on relève une pluviosité importante. Celle-ci s'étale d'octobre à mars, et est particulièrement intense au mois de novembre. Ainsi, l'on relevait une pluviométrie moyenne de 800 à 900 millimètres sur les dix dernières années en Charente-Maritime. Les précipitations demeurent plutôt modérées à l'échelle de la région, de l'ordre de 700 à 900 millimètres par an. Par ailleurs, les chutes de neige sont rares, et durent en moyenne une semaine sur l'année.

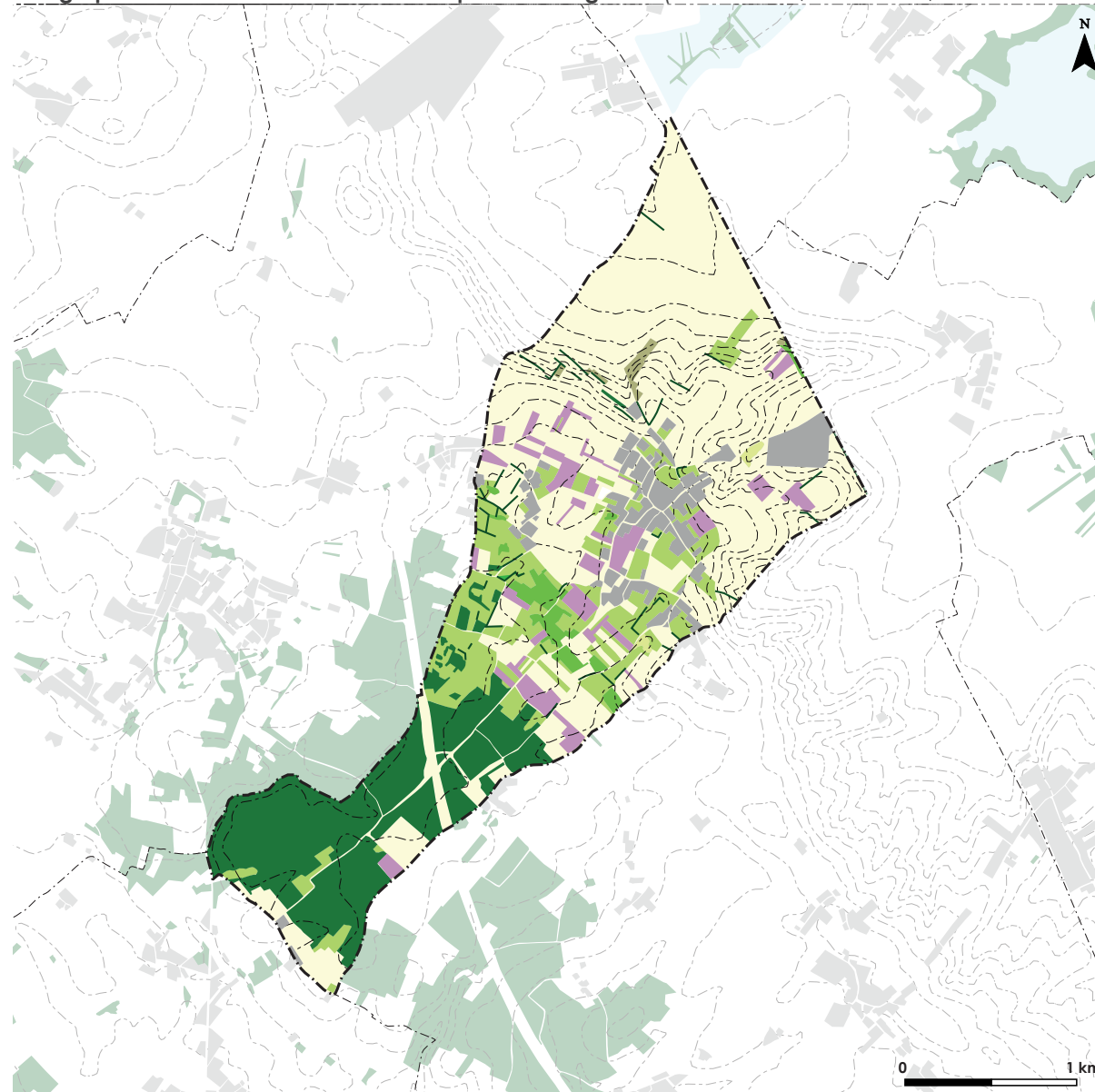
2.3 ANALYSE DU MILIEU NATUREL ET SA GESTION PAR L'HOMME

Préguillac se caractérise par une occupation des sols dominée aux trois quarts par des terres agricoles (céréaliculture, viticulture), et au quart par des surfaces boisées et naturelles (pâtures toujours en herbe, friches...). Le territoire n'est couvert par aucun zonage à portée réglementaire ou d'inventaire, susceptible de justifier son intérêt écologique. Cependant, le territoire communal se situe au voisinage d'un site Natura 2000.

Légende cartographique

Types d'occupation du sol identifiés sur la commune de Préguillac	Habitats correspondants selon CO-RINE Biotopes (niv. 3)
Occupations à dominante naturelle et faiblement artificialisées	
Forêts caducifoliées et formations pré-forestières arbustives	41.2 Dominante chênaies-charmaies 41.5 Dominante chênaies acidiphiles
Milieux ouverts à dominante naturelle (prairies permanentes, friches...)	38.1 Pâtures mésophiles 38.2 Prairies de fauche de basse altitude 37.1 Communautés à Reine-des-prés et communautés associées 37.2 Prairies humides eutrophes
Milieux herbeux secs apparentés aux pelouses calcicoles, mêlés à des prairies naturelles	34.3 Prairies pérennes denses et steppes médio-européennes
Occupations semi-artificielles à très artificialisées	
Cultures indifférenciées	82.1 Champs d'un seul tenant intensément cultivés, cultures avec marges de végétation spontanée
Vignoble	83.2 Vergers à arbustes (vignobles)
Peupleraies	83.3 Plantations et leurs sous-types : conifères, peupleraies, truffières, autres feuillus
Occupations intégralement artificialisées	
Surfaces urbanisées mixtes	86.1 Villes 86.2 Villages

Géographie des milieux naturels et anthropisés sur Préguillac (source : IGN, BD ORTHO, URBAN HYMNS)



2.3.2 La nature « protégée »

On qualifiera comme « nature protégée » ou « nature patrimoniale » l'ensemble des milieux naturels présentant un caractère écologique majeur, au regard de la spécificité et diversité des habitats et des espèces en présence. Le caractère patrimonial de ces milieux atteste également de leur rareté, soulignant l'enjeu de leur préservation, se traduisant par la présence de zonages de protection aux effets différents et variables. Ainsi, la notion d'intérêt écologique majeur traduit la richesse d'un territoire qui se caractérise soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés, dont la rareté peut justifier des protections réglementaires spécifiques.

Ces protections sont justifiées soit par la présence d'habitats considérés comme d'intérêt écologique pour leur rareté, leur spécificité ou leur diversité faunistique et floristique, soit par la fonctionnalité qu'il montre dans le cadre du fonctionnement écologique du territoire, relevant de la « Trame Verte et Bleue ». La « nature patrimoniale » fait régulièrement l'objet d'une diversité de protections, matérialisés par des zonages aux différents effets juridiques et développés au fil du temps par le législateur, au niveau national et communautaire.

Les protections réglementaires et leur portée juridique

Le territoire de **Préguillac** n'est concerné par aucun périmètre ou zonage d'inventaire et/ou de protection du patrimoine naturel sur son emprise même. Toutefois, la commune est voisine de communes concernées par un certain nombre de ces périmètres et zonages. Conformément à la procédure d'évaluation environnementale au cas-par-cas selon le décret du 23 août 2012, il convient d'étudier ces mesures de protection et d'inventaire afin de mesurer exactement les interactions potentielles entre ceux-ci et la commune.

Les outils d'inventaire du patrimoine naturel

Parmi les mesures d'inventaire du patrimoine naturel, les communes voisines de Berneuil et Les Gonds sont concernées par trois Zones Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ainsi que deux Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Les ZNIEFF sont des outils des zonages de type inventaire, ne disposant pas d'une véritable portée réglementaire. Ceux-ci apportent une connaissance du territoire, établis au regard de la collecte d'un ensemble de données de terrain réalisée par des comités scientifiques indépendants, notamment composés par des Associations de Protection de la Nature et de l'Environnement. Les ZNIEFF présentes dans le voisinage de la com-

mune sont la ZNIEFF de type I n° 540006853 dite « Marais des Breuils », d'une superficie de 1 917 hectares, la ZNIEFF de type I n° 540003349 dite « Marais de l'Anglade », d'une superficie de 112 hectares et la ZNIEFF de type II n° 540007612 dite « Vallée de la Charente moyenne et Seugne », d'une superficie de 7 401 hectares.

Les Zones Naturelles d'Inventaire Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) reposent sur un double régime d'inventaire. La ZNIEFF de type 1 délimite des ensembles naturels circonscrits à une échelle de précision importante, de l'ordre du 1/25 000ème ; celles-ci visent des habitats ou espèces animales et végétales spécifiques, souvent protégées au niveau régional, national ou communautaire. Elles soulignent donc un enjeu particulièrement fort de préservation des biotopes en présence. La ZNIEFF de type 2 désigne des ensembles géographiques plus vastes, correspondant à l'échelle du 1/100 000ème, pouvant également inclure des ZNIEFF de type I. Elles désignent des ensembles naturels dont les équilibres généraux doivent être préservés, et peuvent inclure des secteurs bâtis. Ceux-ci ne sont pas pour autant voués à ne plus se développer, sous réserve du respect des équilibres écologiques des milieux identifiés.

Bien que ces zonages ne disposent pas d'une réelle portée réglementaire, les documents d'urbanisme ont obligation d'intégrer les ZNIEFF. Celles-ci doivent notamment être correctement inventoriées dans le cadre du Rapport de Présentation afin de soulever les enjeux écologiques du territoire, devant être par la suite intégrées au projet d'urbanisme de la commune.

La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, dont sont issues les ZNIEFF, précise notamment que les documents d'urbanisme sont tenus de respecter les préoccupations d'environnement. Les aménagements projetés par ces deniers ne doivent pas « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » aux espèces inventoriées. Les articles L121-1, L123-1 et R123-2 du Code de l'Urbanisme font mention de ces obligations liées à la prise en compte des enjeux environnementaux par les documents d'urbanisme.

Ainsi, les ZNIEFF disposent d'une portée juridique indirecte. Le juge administratif peut apprécier la bonne prise en compte des enjeux environnementaux par les documents d'urbanisme à travers leur prise en compte satisfaisante des ZNIEFF. Le cas échéant, celui-ci peut sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, deux Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux sont inventoriées dans le voisinage de **Préguillac**. Il s'agit également de mesures d'inventaires qui ne génèrent aucune contrainte réglementaire. Les ZICO ont servi d'appui à la définition des Zones de Protection Spéciale établies au titre de la directive du 2 avril 1979 dite « Oiseaux ». Il s'agit de la ZICO PC 02 dite « Vallée de la Charente et de la Seugne » et la ZICO PC 04 dite « Plaine de Pons-Rouffiac ».

La vallée de la Seugne, un site d'intérêt européen

Le site Natura 2000 « Moyenne vallée de la Charente, Seugne et Coran » recouvre un large territoire et se réfère à de nombreux habitats d'intérêt écologique avéré. La vallée alluviale de la Seugne, prenant localement l'appellation de « Marais des Breuils » à hauteur de **Préguillac**, est à considérer comme l'une des plus vastes et mieux conservées de la région Poitou-Charentes.

Avec le fleuve Charente, la Seugne forme un système hydrographique planitiaire atlantique à régime annuel de crues hivernales et printanières sur sols argilo-calcaires. Elle se caractérise par un complexe de ripisylves dominées par le Frêne oxyphylle, de prairies méso-eutrophes, de mégaphorbiaies, de roselières et de cours d'eau à eaux claires et courantes.

L'intérêt botanique de ces milieux est avéré, avec un riche cortège d'espèces rares inféodées aux systèmes alluviaux (Gesse des marais, Euphorbe des marais, Orchis des Marais...). Le site constitue également une zone de reproduction de la Loutre d'Europe, tandis que la présence du Vison d'Europe est fortement suspectée. Le site constitue également une zone de nidification pour l'avifaune. L'intérêt entomologique du site se traduit par la présence de la Rosalie-des-Alpes, du Cuivré-des-marais ainsi que de l'Agrion de Mercure.

A l'intérieur du site, les « Marais de l'Anglade » sont constitués d'une vaste tourbière-roselière (phragmites, marisques) entretenue régulièrement par les chasseurs de gibier d'eau. Cet entretien garantit l'ouverture du milieu, contribuant à sa grande richesse bo-



La Seugne sur la commune de Courcoury



tanique (Laîche à feuilles filiformes, Euphorbe-des-marais...). Le caractère inondable du site est avéré, et lui confère sa grande richesse écologique. Celle-ci est tributaire de la bonne qualité de l'eau et de la bonne gestion des habitats naturels par l'homme.

Sur le plan avifaunistique, la ZICO dite « Vallée de la Charente et de la Seugne » désigne un ensemble d'habitats naturels de forte valeur (milieux aquatiques, prairies humides, boisements rivulaires, végétation ripicole) accueillant de nombreux nicheurs : Milan noir, Busard-des-roseaux, Busard cendré, Marouette ponctuée, Râle-des-genêts, Martin-pêcheur, Pie-grièche écorcheur.

La diversité avifaunistique du site confère aux vallées de la Seugne et de la Charente une qualité de réservoir biologique régional, doublée d'une fonction de corridor écologique. La Charente et la Seugne s'intègrent ainsi comme des éléments structurants au sein du réseau écologique régional du Poitou-Charentes. Des objectifs de remise en état seront mis en œuvre par le futur Schéma Régional de Cohérence Écologique.



Crex crex



Egretta garzetta

La vallée de la Seugne fait l'objet d'usages diversifiés, dont la pêche, la chasse, la randonnée ainsi que divers usages agricoles. Ces usages sont parfois synonymes de pressions, qu'il convient de maîtriser. Comme la plupart des vallées alluviales en Poitou-Charentes, le site est soumis à de très fortes menaces : intensification agricole avec, dans le cadre de la Politique Agricole Commune, transformation des prairies semi-naturelles en cultures céréalières...

Le DOCOB Natura 2000 a pour mission d'assurer ces régulations au niveau local. Cet objectif est relayé localement par cinq syndicats de gestion intercommunale de la Seugne. **Préguillac** adhère au Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Basse Seugne, qui mène des actions d'entretien, de gestion et de mise en valeur de la vallée de la Seugne avec les acteurs locaux.

Le réseau Natura 2000 sur et à proximité de Préguillac

(Source : DREAL Poitou-Charentes, adapté graphiquement par URBAN HYMNS)



On précisera que **Préguillac** n'abrite pas d'habitat naturel susceptible d'accueillir ces différentes espèces, à l'exception de quelques habitats susceptibles d'être ponctuellement utilisés tels que les plans d'eau, les boisements alluviaux (incluant des peupleraies) et les paysages de prairies bocagères.

Il est utile de rappeler que compte-tenu de la présence du site Natura 2000, le PLU est soumis au régime de l'évaluation environnementale au cas-par-cas conformément au décret du 23 août 2012. Toutefois, il est possible de justifier que le PLU n'est pas susceptible de générer de probabilités d'incidences notables sur le site Natura 2000, étant donné que le territoire n'interagit pas directement avec ce dernier (distance importante, absence d'habitats d'intérêt communautaire sur la commune, absence de milieux récepteurs immédiatement en interaction avec la Seugne...). Le préfet de département n'a donc pas exigé l'évaluation environnementale du PLU.

Habitats et espèces déterminants de la ZNIEFF « Moyenne vallée de la Charente et Seugne »

Habitats déterminants		Espèces déterminantes (Non-exhaustif)
24	Eaux courantes	Espèces faunistiques Barbastelle d'Europe (<i>Barbastella barbastellus</i>), Loutre d'Europe (<i>Lutra lutra</i>), Phragmites-joncs (<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>), Pie-grièche écorcheur (<i>Lanius collurio</i>), Râle-des-genêts (<i>Crex crex</i>), Cistude d'Europe (<i>Emys orbicularis</i>), Lamproie de Planer (<i>Lamprolaima planeri</i>), Agrion de Mercure (<i>Coenagrion mercuriale</i>), Cordulie à corps fin (<i>Oxygastra curtisii</i>), Cuivré-des-marais (<i>Lycaena dispar</i>)
44	Forêts et fourrés alluviaux ou très humides	
53	Roselières, végétation du bord des eaux	
34	Pelouses sèches calcicoles	Espèces floristiques Angélique à fruits variables (<i>Angelica heterocarpa</i>), Crapaudine de Guillon (<i>Sideritis peyrei guillonii</i>), Renoncule à feuilles d'ophioglosse (<i>Ranunculus ophioglossifolius</i>), Orchis des marais (<i>Anacamptis palustris</i>), Gratiola officinale (<i>Gratiola officinalis</i>), Pulicaire vulgaire (<i>Pulicaria vulgaris</i>)
37	Prairies humides	

Source : ZNIEFF « Moyenne vallée de la Charente et Seugne »

Les oiseaux patrimoniaux de la plaine de Pons-Rouffiac

La ZICO dite « Plaine de Pons-Rouffiac » recouvre des cultures céréalières constituant une zone de nidification du Busard cendré, de l'Outarde canepetière et de l'Œdicnème criard. Ces trois espèces sont désignées par l'annexe II de la directive « Habitats ».

Bien que la commune de **Préguillac** ne soit pas concernée par l'inventaire, il convient de veiller à prendre en compte l'enjeu de préservation de l'avifaune de plaine compte-tenu de la présence d'habitats favorables sur le territoire communal.

Il s'agit notamment de grands champs de cultures céréalières qui sont habituellement des zones de nidification et/ou de rassemblement postnuptial pour certaines espèces avifaunistique de plaine. L'Œdicnème criard est particulièrement visé par l'inventaire.

Il conviendra de préciser qu'interrogés sur cet aspect, les représentants de la profession agricole sur la commune n'ont pas relevé la présence d'oiseaux de plaine au cours de leur activité sur la commune.



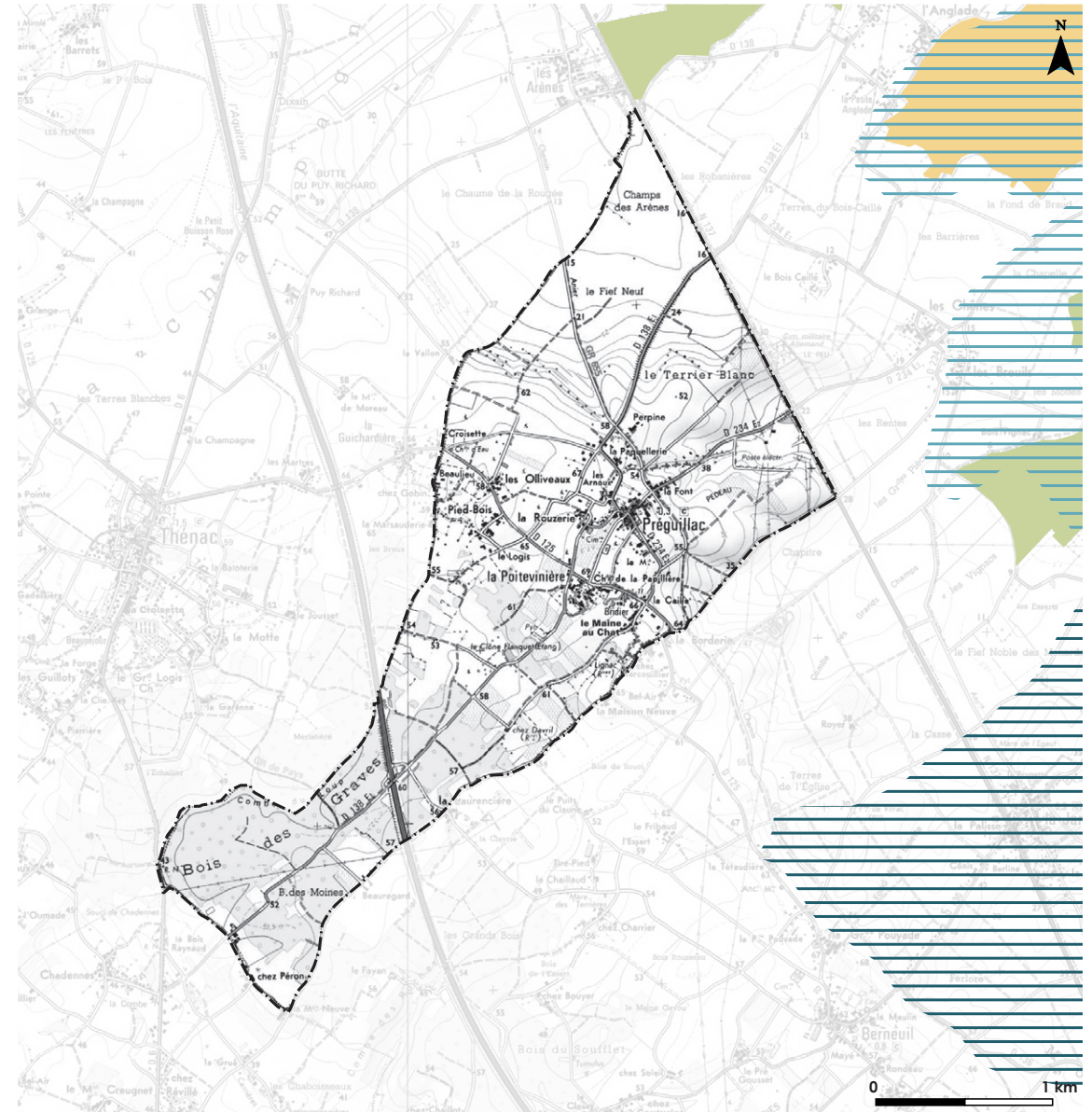
Burhinus oedichnemus



Tetrax tetrax

Les zonages d'inventaire sur et à proximité de Préguillac

(Source : DREAL Poitou-Charentes, adapté graphiquement par URBAN HYMNS)



Ces conditions sont particulièrement favorables au Chêne sessile (*Quercus petraea*) et au Chêne pédonculé (*Quercus robur*), en association avec le Châtaignier (*Castanea sativa*) et le Charme (*Carpinus betulus*), et dans les stations hydromorphes, le Bouleau (*Betula pubescens*, *Betula pendula*) ainsi que le Peuplier tremble (*Populus tremula*).

Ces essences se développent le plus souvent sous la forme de futaies-taillis, composant des formations de type « chênaie acidiphile » (code Corine 41.5) ou « chênaie silicicole atlantique ». Les sous-bois et lisières sont fréquemment colonisés par la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*) et le Genêt-à-balais (*Cytisus scoparius*) indicateurs de sols à caractère siliceux. On retrouve également plusieurs espèces arbustives occupant la strate intermédiaire (*Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*...).

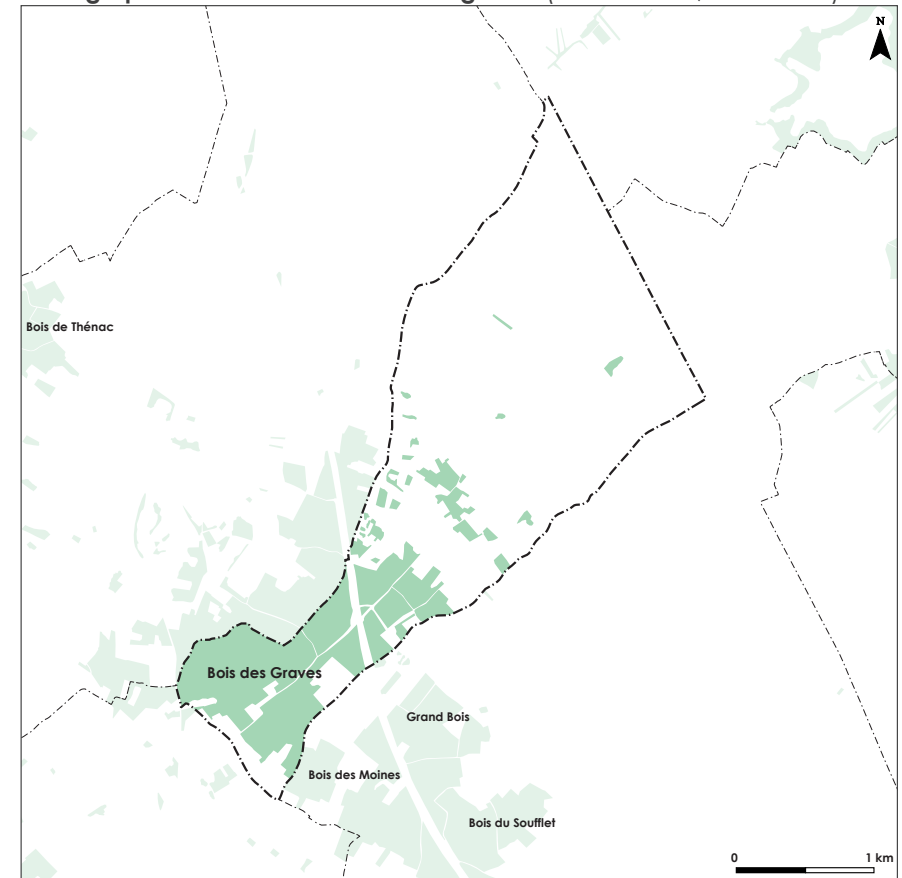
Outre les habitats purement forestiers, il conviendra de ne pas négliger le potentiel écologique très important des lisières forestières. Ce sont des habitats à part entière, intermédiaires entre milieux ouverts et fermés. A ce titre, ils sont qualifiés d'écotones, et jouent notamment un rôle particulier pour l'accueil d'une flore spécifique qui jouit à la fois du couvert forestier et d'une exposition solaire favorable. L'asphodèle blanc (*Asphodelus albus*) fait partie de ces espèces floristiques typiquement rencontrées en lisière forestière.

Au niveau de la faune, on retrouve des espèces typiques forestières, tel que le Chevreuil européen. On retrouve également une avifaune forestière potentiellement riche, ainsi que des populations de chiroptères potentiellement importantes. Parmi les principales pressions affectant le massif forestier, il convient notamment de relever la « rupture » créée par le passage de l'autoroute A 10, préjudiciable aux échanges biologiques. De même, les nuisances sonores générées par le trafic routier sont un élément perturbateur des cycles biologiques de la faune.

Intégré dans le complexe forestier de Pons, le « Bois des Graves » constitue un véritable réservoir de biodiversité convenant d'être protégé. Au-delà du massif formé par le « Bois des Graves », il conviendra également d'insister sur les boisements de taille intermédiaire se situant entre le massif et le bourg. Ces boisements sont susceptibles d'accueillir de la faune et contribuent ainsi pleinement au fonctionnement écologique du territoire. Localisés sur des sols à dominante calcaire et argilo-calcaire, leur composition floristique se situe entre la chênaie acidiphile et la chênaie-charmaie (code CORINE 41.2) avec pénétration du Frêne.

Parmi les autres habitats forestiers présents sur la commune, on notera la présence de deux peupleraies (code CORINE 88.3) se situant au sein de petites dépressions humides. La peupleraie, de faible intérêt biologique, peut s'enrichir de la présence d'une faune et d'une flore de qualité et d'intérêt dès lors que les sous-étages arbustifs et herbacés sont gérés de façon extensive, pouvant permettre notamment la constitution de communautés végétales humides de type mégaphorbiaie.

Cartographie des bois et forêts sur Préguillac (source : IGN, BD ORTHO)



Chemin forestier, Bois des Graves



Sous-bois de genêts, Bois des Graves

Les habitats « ouverts » sur coteaux calcaires

De façon très localisée, on relèvera sur la commune la présence d'habitats semi-naturels apparentés aux pelouses calcicoles (steppes et prairies calcaires sèches, code CORINE 34). On retrouve ce type d'habitat au droit des coteaux constituant la transition orographique entre le plateau semi-boisé au sud, et la plaine alluviale de la Seugne au nord. Un petit réseau local de milieux apparentés aux pelouses calcaires se dessine, renforcé par une sous-trame de haies accompagnant la déclivité du relief.

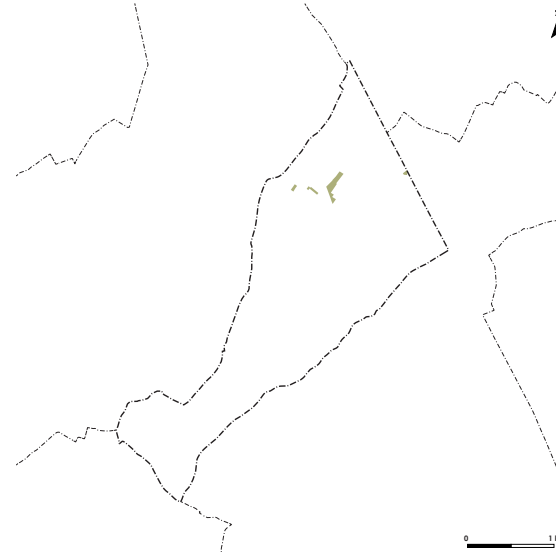
Les pelouses calcicoles et autres prés calcaires sont des formations herbacées basses qui se développent sur des sols carbonatés généralement superficiels et secs. Leur originalité et rareté leur confère la qualité d'habitat d'intérêt européen, mais ceux-ci sont particulièrement sous-représentés sur la commune. Quelques sites ont subsisté de par leur caractère souvent inculte, et les mauvaises conditions de mise en valeur agricole. Ces milieux cohabitent aujourd'hui avec des séquences de prairie grasse en fonction de la profondeur des sols, très variable.

La qualité patrimoniale des pelouses sèches réside dans la présence de nombreuses espèces floristiques d'intérêt patrimonial, sélectionnées par des conditions naturelles particulières. Celles-ci sont souvent d'affinité méridionale. Parmi les espèces floristiques indicatrices relevées sur la commune, citons l'Ophrys abeille (*Ophrys apifera*), l'Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*), tandis que la présence de l'Azuré-du-serpolet (*Phengaris arion*), insecte lépidoptère inféodé aux milieux calcaires secs, confirme la valeur patrimoniale de ces micro-sites à l'échelle de la commune.

Les pelouses calcaires et leurs milieux dérivés sont particulièrement fragiles. Leur dynamique naturelle correspond, à terme, à la chênaie pubescente correspondant à une évolution climacique. Elles sont généralement le produit d'une action anthropique ancienne découlant de pratiques agricoles extensives (pâturage ovin) qui ont progressivement disparu.

En résulte donc un processus actuel plus ou moins maîtrisé de « fermeture » de ces milieux colonisés par une végétation arbustive, qu'il convient de maîtriser par le biais d'une gestion adaptée afin d'encourager le maintien des cortèges floristiques en place. Compte-tenu de la rareté de ce type d'habitat sur la commune, l'enjeu de protection au sein du PLU est particulièrement important.

Localisation des habitats apparentés aux pelouses calcaires (source : IGN, BD ORTHO)



Les milieux secs se localisent essentiellement en bordure des coteaux établissant une transition naturelle entre le plateau agricole et la plaine alluviale de la Seugne. Il s'agit de terres peu valorisables sur le plan agricole, laissées au pâturage et/ou à la fauche. Ces pratiques agricoles extensives participent étroitement à la richesse de la flore, composée de graminées parmi lesquelles fleurissent des orchidées sauvages.



Prairie sèche colonisée par des orchidées



Anacamptis pyramidalis



Ophrys apifera



Les habitats « ouverts » de type prairies naturelles et bocages

Le plateau sur lequel est établi le bourg de **Préguillac** est dominé par la céréaliculture et la viticulture intensive. Ce type d'occupation des sols n'est pas particulièrement favorable à la biodiversité. Toutefois, des habitats ponctuels contribuent à enrichir la diversité du vivant sur le territoire communal : les prairies naturelles, les haies et bosquets, les friches et marges de végétation spontanée.

Les prairies naturelles (notamment vers « Pied-Bois ») occupent un espace transitoire entre le bourg, établi sur les abords du plateau calcaire, et la lisière du « Bois des Graves ». Ces prairies sont généralement qualifiables de « pâtures mésophiles » (code Corine 38.1) sur sol neutre ou acide (sols lessivés acides sur l'éocène continental).

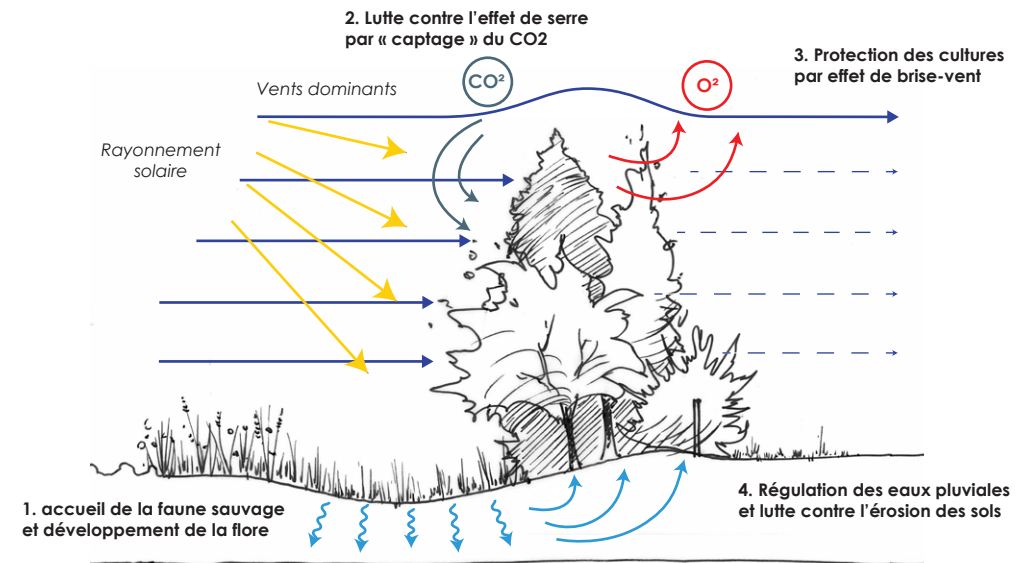
Quelques engorgements temporaires sont observés en période hivernale, expliquant historiquement le désintérêt de la profession agricole pour ces secteurs, qui ont été volontairement orientés vers le pacage.

Les prairies mésophiles ont un intérêt floristique généralement assez commun, et accueillent des cortèges graminéens dominés par les fétuques, le Fromental, le Dactyle aggloméré, le Pâturin-des-prés, le Ray-grass, qui s'accompagnent d'une diversité plus ou moins importante de dychotylédones dont la floraison participe au rythme des saisons. Toutefois, le caractère engorgé et humide de certains secteurs peut favoriser l'apparition d'une flore d'intérêt, indicatrice de la présence de zones humides (joncs, iris, renoncules...).

Les quelques haies bocagères que l'on retrouve ponctuellement sont composées en majorité du Chêne pédonculé ou sessile, du Frêne commun, du Charme et de l'Erable champêtre, s'associant avec des espèces arbustives (Prunellier, Aubépine). Le couvert herbacé est très riche lorsque les prairies sont gérées extensivement, et ne font pas l'objet d'ensemencements et d'apports en intrants chimiques ou naturels. Les prairies permanentes ont donc une valeur écologique nettement plus fortes que les prairies temporaires et/ou améliorées. La fonge s'en trouve notamment préservée, tandis que certaines familles de fleurs, telles que les orchidées, peuvent se développer à la faveur de la mise en place progressive de relations symbiotiques entre espèces lorsque les prairies ne sont pas labourées.

Sur le plan faunistique, peu appréciées des moyens et grands mammifères, les prairies bocagères sont d'un réel intérêt au niveau de l'entomofaune ; une petite faune aux déplacements limités satisfait également ses besoins de nourrissage et de reproduction, de même que l'avifaune (passereaux, rapaces) et les chiroptères, privilégiant les milieux semi-ouverts comme terrains de chasse.

Schéma de principe des différentes fonctions de la haie (source : URBAN HYMNS)

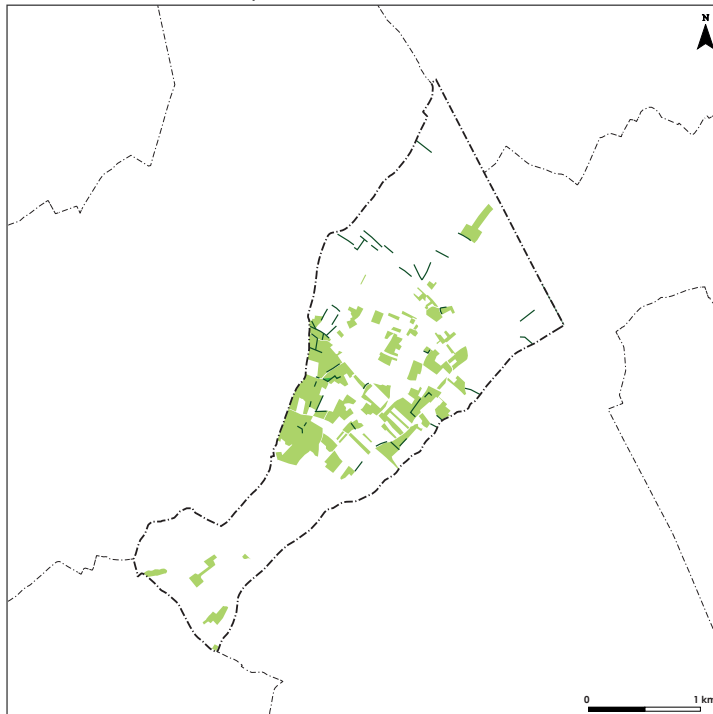


Le couvert herbacé domine ces habitats semi-ouverts. En situation de déprise agricole, il est possible d'observer des stades d'enfrichement, évoluant logiquement vers un stade pré-forestier (colonisation arbustive) au gré de la dynamique naturelle. Toutefois, ces milieux transitoires ont peu fréquents sur la commune. Il convient de veiller à la préservation des prairies naturelles participant à la richesse de la biodiversité, à la source d'enjeux écologiques notables.

Les cultures et friches rudérales

Parmi les habitats dits artificialisés, ou « rudéraux », on désignera l'ensemble des habitats faisant l'objet d'une intervention humaine de nature à influencer profondément sur leur évolution naturelle. Il s'agit également de milieux très perturbés dont l'état naturel est en cours de reconstitution. Sur la commune, l'agriculture céréalière, ponctuellement accompagnée de la viticulture, constitue le mode d'occupation des sols dominant. Ce dernier occupe surtout la moitié supérieure du territoire. Il constitue un espace matriciel que l'on qualifiera de globalement peu favorable à la biodiversité.

Cartographie des prairies et surfaces en herbe (source : IGN, BD ORTHO, RPG 2012)



En effet, ce mode d'occupation du sol confère au territoire un fort degré d'artificialité (monocultures de céréales peu favorables au développement spontané de la flore sauvage, remembrements ayant engendré la suppression des éléments boisés, utilisation de produits phytosanitaires...).

L'intérêt écologique de la matrice agricole est limité, mais se trouve toutefois avéré lorsque l'on retrouve ponctuellement des haies, des arbres isolés et des marges de végétation spontanée (friches, bords de chemin). Les arbres isolés et les haies constituent des habitats-refuges pour la microfaune et l'avifaune. En outre, soulignons le rôle régulateur des haies au regard du fonctionnement hydraulique des bassins versants, susceptible d'apporter par ailleurs une plus-value agronomique. Les haies, arbres isolés et autres motifs boisés jouent un rôle éminent au sein de l'espace agricole cultivé, en tant qu'habitats « relais ». Il convient donc de veiller à leur préservation.

De manière générale, la conservation voire la replantation de haies, l'aménagement de bandes enherbées ainsi que la préservation des arbres isolés sont susceptibles de favoriser la présence de la biodiversité « ordinaire » au sein de l'espace agricole (plantes messicoles et rudérales, avifaune et petite faune...).

Il convient que le document d'urbanisme ne contribue pas à la destruction des micro-habitats sources de biodiversité (haies, arbres isolés, prairies permanentes...) et mobilise les outils adaptés à leur protection. En la matière, l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme semble particulièrement approprié.

Réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et matrice constituent les éléments structurants de la trame verte et bleue dont la nature spatiale conditionne l'établissement de continuités écologiques sur le territoire. Les continuités écologiques peuvent être rendues inopérantes du fait de la présence d'aménagements humains, apportant ainsi un éclairage substantiel quant à la planification urbaine projetant l'occupation future des sols.

Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 viennent modifier en profondeur le Code de l'Urbanisme dont les articles fondateurs que sont l'article L110 et L121-1 précisent dorénavant que les documents d'urbanisme doivent concourir à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques.

Ainsi, selon l'article L110, les collectivités « harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace » afin 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 ».

Caractéristiques de la trame verte et bleue sur Préguillac

Actuellement en cours d'élaboration, le SRCE Poitou-Charentes ne permet pas encore d'opérer une lecture de la trame verte et bleue à l'échelle régionale. La cartographie de la trame verte et bleue locale s'appuiera donc sur l'analyse de l'occupation des sols ainsi que plusieurs ressources bibliographiques extérieures, tel que le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane. Sur **Préguillac**, les principaux éléments structurants de la trame verte et bleue seront les suivants :

- **Le « Bois des Graves » et ses boisements contigus**, qui s'intègre au complexe forestier de Pons et qui correspond à un réservoir biologique départemental, jouant également un rôle de corridor écologique pour de nombreuses espèces faunistiques. Cette sous-trame boisée dense constitue indéniablement l'un des grands facteurs de la richesse écologique de la commune. Les espèces particulièrement sources d'enjeu au regard du fonctionnement de cette sous-trame boisée seront la grande faune des mammifères, les chiroptères ainsi que l'avifaune forestière et les insectes saproxylophages.
- **Les coteaux calcaires**, qui forment une sous-trame discontinue et rare d'habitats apparentés aux pelouses calcaires. Ces micro-habitats fonctionnent dans la logique d'un réseau fragmenté en « pas japonais », attractif pour la micro-faune et pour des espèces floristiques très spécifiques à affinité sub-méridionale, parmi lesquelles plusieurs orchidées. Il s'agit d'un élément structurant de la trame verte et bleue à l'échelle de la plaine alluviale et agricole de la Seugne. Les habitats apparentés

aux pelouses calcaires en présence sur la commune sont à protéger du fait de leur rareté et de leur fragilité. Il s'intègrent à une sous-trame bocagère parcourant les affleurements adoucis des coteaux, composant ainsi une mosaïque d'habitats de grande qualité.

- **Les habitats semi-ouverts et les bocages parcourant le plateau agricole**, qui viennent enrichir la sous-trame forestière ainsi que la matrice agricole. Les milieux visés sont essentiellement des prairies ponctuées d'îlots boisés et de haies, composant des micro-bocages surtout présents entre le bourg et le « Bois des Graves ». Ces prairies, protégées de l'intensification agricole par leur caractère ponctuellement humide en période hivernales, sont à mettre en valeur comme des supports du développement de la biodiversité au sein de la commune.
- **Hors des limites de la commune, le fond de vallée de la Seugne constitue un vaste réservoir biologique doublé d'une fonction de corridor écologique**, dont la valeur et l'importance dans la trame verte et bleue locale sont attestées par la présence de sites Natura 2000.

Ces éléments structurants composent une trame verte et bleue de grand intérêt, qu'il convient de protéger et mettre en valeur à travers le PLU.

On soulignera que le fonctionnement de la trame verte et bleue locale a été impacté par le développement de l'urbanisation et des grandes infrastructures de transport. L'aménagement de l'autoroute A 10 dans les années 1980 a notamment créé une rupture importante au sein du massif forestier du « Bois des Graves », générant ainsi une fracture dans la trame verte et bleue locale.

La route départementale RD 137 est également un important facteur de rupture, qui cependant, ne vient pas fragmenter d'habitat naturel particulier au droit de la commune. L'autoroute A 10 et la RD 137 sont deux voies à grande circulation qui comptabilisaient respectivement un trafic journalier moyen de 27 500 et 9 500 véhicules, dont 10 % et 12 % de poids-lourds en 2012.

Le bourg de **Préguillac**, qui s'est étoffé en épaisseur depuis les dix dernières années, n'exerce pas une emprise importante sur la commune et préserve les principales continuités écologiques des phénomènes de fracture. Il convient donc que le PLU participe au maintien de cette situation en luttant résolument contre les phénomènes de « mitage » et d'étalement urbain linéaire.



Les coteaux caractérisés par la richesse de leurs habitats naturels : haies bocagères, prairies et milieux secs...

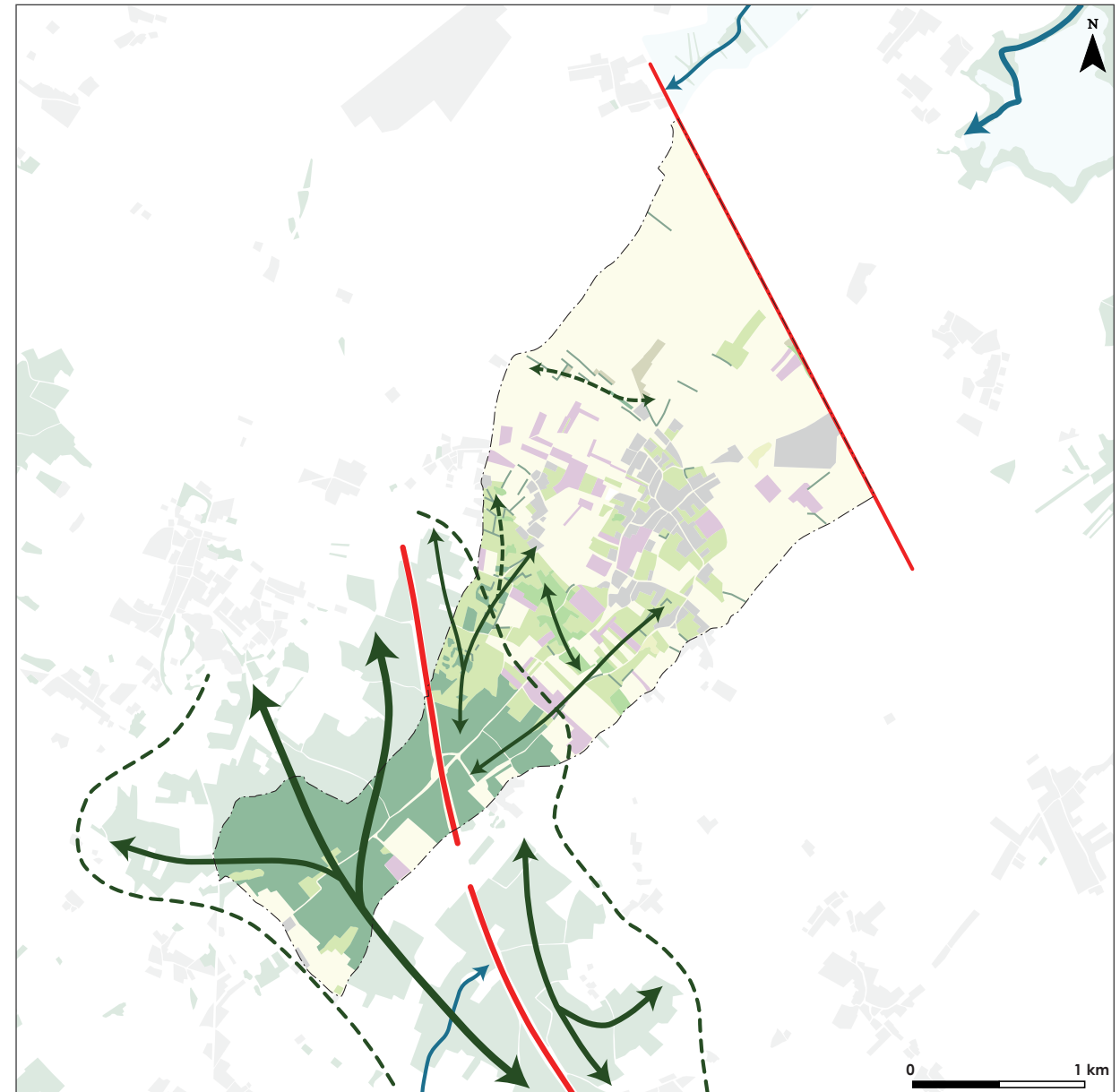


Les coteaux caractérisés par la richesse de leurs habitats naturels : haies bocagères, prairies et milieux secs...

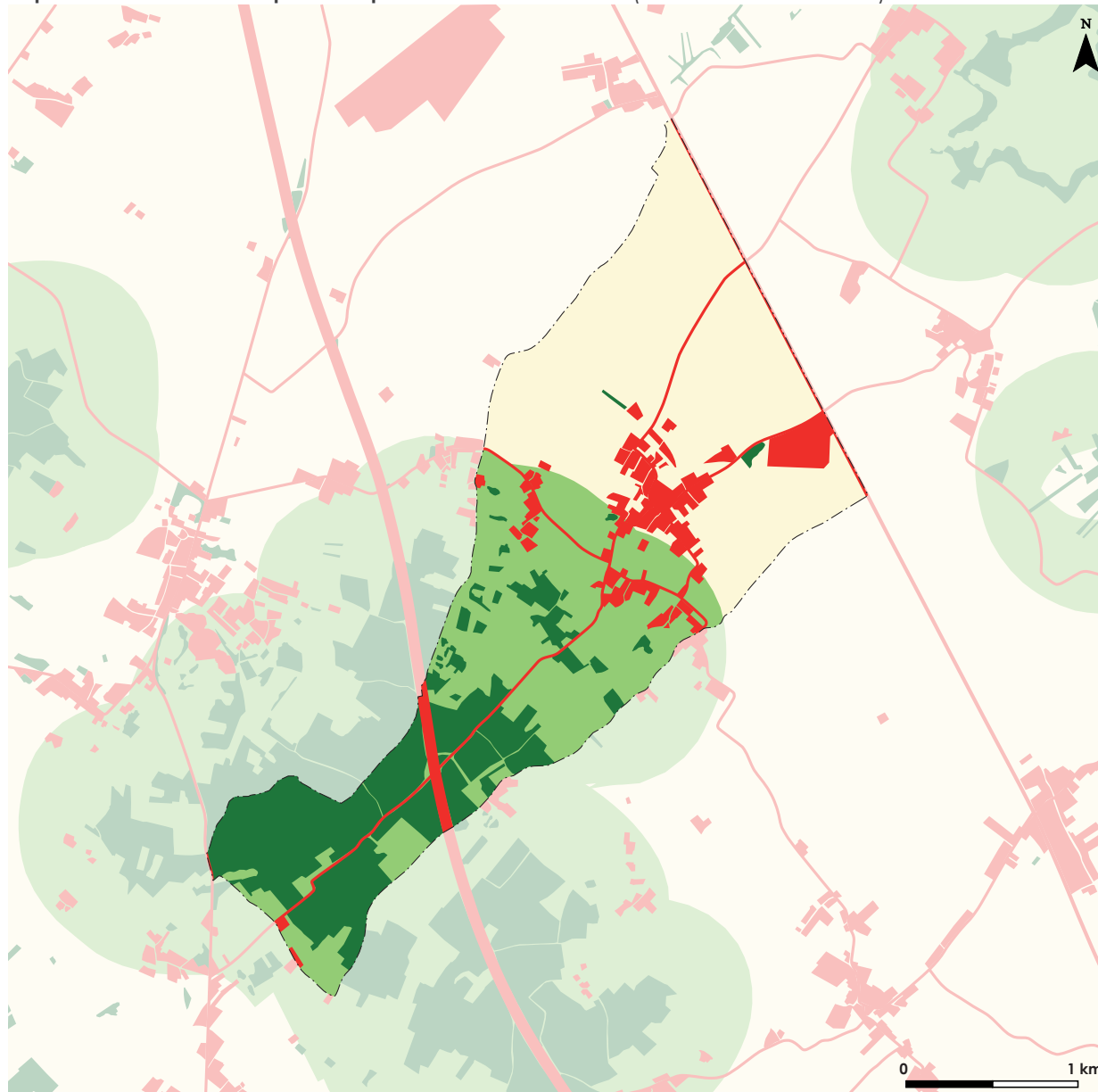
Le « Bois des Graves » constitue le principal réservoir de biodiversité à l'échelle de la commune. Rompu par le tracé de l'autoroute A 10, il conserve cependant ses qualités fonctionnelles et permet à différentes espèces faunistiques d'accomplir leur cycle de vie (grande faune forestière, chiroptères...).

-  Continuités terrestres
-  Continuités aquatiques
-  Continuités fragmentées, en "pas japonais"
-  Effets d e "massif" f aisant apparaître des réservoirs de biodiversité
-  Infrastructures d e transport générant des ruptures dans la trame verte et bleue

Représentation de la trame verte et bleue communale (source : URBAN HYMNS)



Représentation schématique de la perméabilité des milieux (source : URBAN HYMNS)



La carte précédente présente les principaux éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale sur Préguiillac. Cette cartographie a été réalisée sur l'appui des photographies aériennes les plus récentes mises à disposition par l'IGN (BD ORTHO), ayant permis d'identifier les grandes formes de l'occupation des sols ainsi que de grandes familles d'habitats.

Cette analyse par photo-interprétation a permis d'identifier des continuités écologiques représentées sous forme de flèches, et identifiant des relations fonctionnelles entre les sous-trames forestières et aquatiques, ainsi que les sous-trames des milieux ouverts (prairies naturelles, friches herbeuses...). Ces continuités sont aussi bien établies sur des ensembles naturels continus (Bois des Graves...) que sur des ensembles discontinus fonctionnant dans un réseau de « pas japonais » (coteaux calcaires).

La cartographie ci-contre établit une seconde lecture de la trame verte et bleue en déterminant schématiquement les milieux structurants, ou réservoirs biologiques, les milieux attractifs, ou zones « tampon », les milieux neutres ainsi que les milieux dits répulsifs, par définition les espaces urbanisés, très artificialisés et les infrastructures de transport.

L'enjeu du PLU est de concourir à la préservation des réservoirs biologiques, parmi lesquels les bois et forêts présents sur la commune. Le PLU doit également porter intérêt à l'ensemble des biotopes-relais susceptibles de créer des connexions secondaires au sein de la trame verte et bleue : haies, bosquets, prairies, mares... Différents outils réglementaires sont à disposition du PLU pour concourir à la préservation de la trame verte et bleue : espaces boisés classés au sens de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, éléments de patrimoine au sens de l'article L123-1-5, III, 2°, article R123-8 définissant les zones dites « naturelles et forestières »...

Toutefois, au-delà du PLU, il apparaît crucial de concourir à la bonne gestion du patrimoine naturel de la commune, à travers des pratiques agricoles et sylvicoles adaptées à chaque milieu en présence. Les espaces urbanisés ont également un rôle à jouer dans le développement de la biodiversité, notamment les espaces communs, dont la qualité n'est pas à négliger dans les futures opérations d'habitat.

- Milieux structurants (réservoirs biologiques)
- Milieux attractifs (zones "tampon")
- Milieux neutres
- Milieux répulsifs

La trame verte et bleue selon le SCOT du Pays de Saintonge Romane

L'élaboration du projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane s'est accompagnée d'une démarche de reconnaissance de la trame verte et bleue. Une méthodologie générale a permis d'identifier les principaux réservoirs biologiques en présence sur le territoire ainsi que les éléments naturels constitutifs des corridors écologiques. A l'heure où le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Poitou-Charentes n'est pas encore approuvé, le projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane est la seule référence intercommunale disponible au regard de la trame verte et bleue.

Cette étude a également permis de mettre en valeur les facteurs de rupture de la trame verte et bleue sur le territoire, que sont principalement l'urbanisation et les infrastructures. **Préguillac** est ainsi durement impactée par les infrastructures de transport terrestre et plus spécifiquement l'autoroute A 10. En outre, avec un taux de croissance annuel moyen de 1 % entre 2007 et 2012, le territoire du Pays de Saintonge Romane a connu une croissance urbaine importante qui n'a pas été sans conséquence sur la trame verte et bleue.

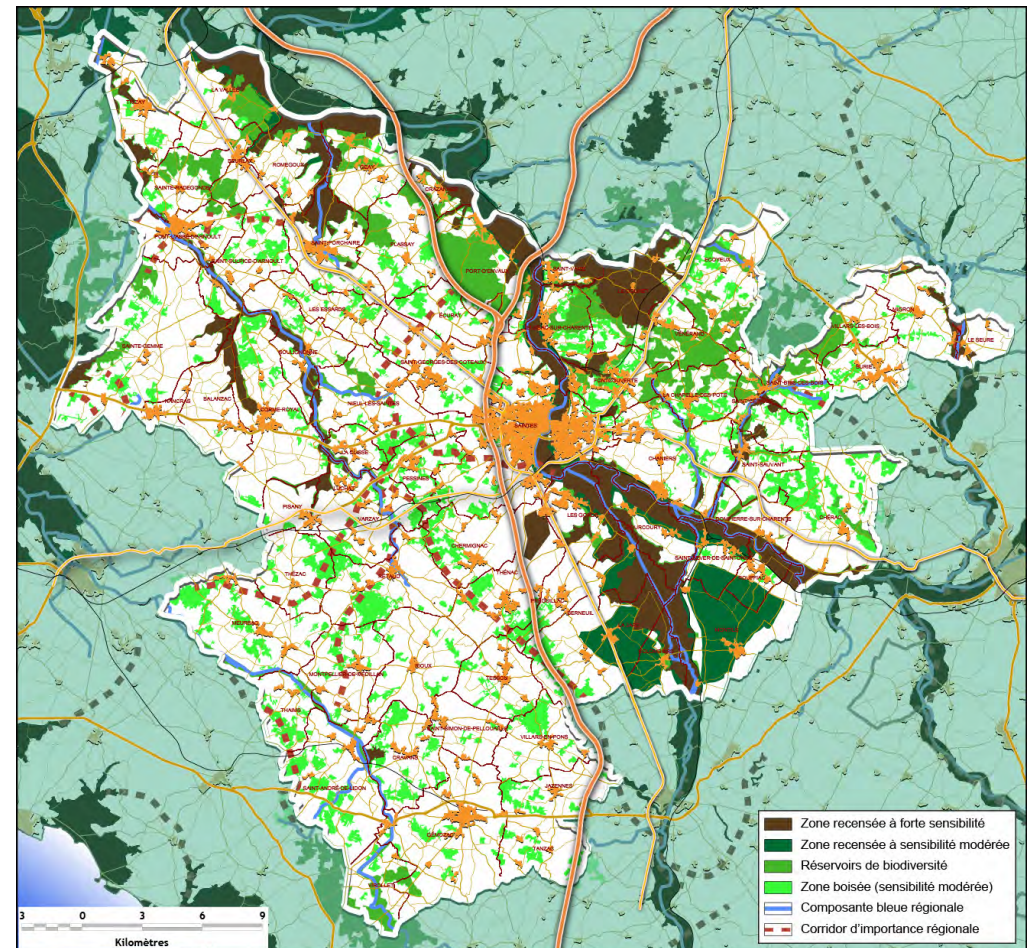
La trame verte et bleue du SCOT identifie principalement sur **Préguillac** des boisements à valeur de corridor, permettant de structurer des corridors régionaux. Le « Bois des Graves » est ainsi considéré comme partie intégrante d'un chapelet de bois et forêts composant un corridor diffus entre dans et Pons.

Le profil environnemental du projet de SCOT dresse l'ensemble des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en état de la trame verte et bleue locale. Il insiste notamment sur la conservation des liaisons écologiques identifiées et le maintien de leur attrait pour la biodiversité. Il souligne la nécessité de protéger les pelouses calcicoles en tant que milieux spécifiques et fragiles. Également, le projet de SCOT souligne la nécessité de rechercher la consolidation de la trame verte et bleue par une meilleure connectivité des différents grands ensembles naturels.

Le PLU doit donc jouer un rôle important dans la régulation du développement de l'urbanisation afin de concourir à la préservation de la trame verte et bleue de la Saintonge Romane. Il s'agit également de faire du PLU un outil de protection des habitats forestiers, qu'il conviendra d'utiliser notamment pour les petites surfaces de forêt fragilisées par un vide juridique en matière de protection réglementaire. Enfin, les dimensions « gestion » et « remise en état » ne devront pas être ignorées. Au-delà du PLU, il conviendra d'agir sur la remise en état de certaines continuités écologiques. **Ces différentes orientations sont appelées à s'inscrire dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.**

Schéma provisoire de la trame verte et bleue de la Saintonge Romane

(Source : projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane)



2.4.1 Introduction à l'analyse du paysage

Selon la Convention Européenne du Paysage de 2000, le terme « Paysage » désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations. En outre, « Politique du paysage » désigne la formulation par les autorités publiques compétentes des principes généraux, des stratégies et des orientations permettant l'adoption de mesures particulières en vue de la protection, la gestion et l'aménagement du paysage.

De par sa vocation à organiser l'occupation des sols à l'échelle de la commune, le PLU constitue un outil de protection, de valorisation et de gestion des paysages au niveau local. Cet objectif a été clairement énoncé par la loi du 8 janvier 1993, attribuant aux documents d'urbanisme la mission de préserver la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est attaché à déterminer les grandes valeurs et sensibilités paysagères du territoire, principalement par le biais d'analyses photographiques.

Préguillac replacée dans son contexte paysager régional

Au niveau régional, la commune de **Préguillac** s'inscrit dans l'entité paysagère de « La campagne de Pont-l'Abbé-Gémozac » (source : Atlas Régional des Paysages de Poitou-Charentes).

« La campagne de Pont-l'Abbé-Gémozac » appartient au paysage des plaines vallonnées et boisées, représentant des scènes de campagnes très diverses, entre plaine et bocage. Cette typologie, très hétéroclite, ne correspond pas à une image collective particulière. Elle définit assez bien la nature des paysages rencontrés à **Préguillac** : des séquences boisées fortes au sud, contrastant avec des ouvertures très importantes au nord, sur des panoramas de plaine cultivée.

Toutefois, il convient également de relever sur la commune de brèves séquences de paysages bocagers où se succèdent des motifs de haies, bosquets et arbres isolés, rythmant des prairies naturelles pâturées. Ces paysages bucoliques sont particulièrement riches.

GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

d'après l'inventaire régional des paysages

Source : Conservatoire d'espaces naturels et des sites de Poitou-Charentes



Les plaines de champs ouverts

- 101 La plaine d'Aunis
- 102 La plaine du Nord de la Saintonge

Les plaines vallonnées et/ou boisées

- 205 La plaine Haute d'Angoumois
- 206 La campagne du Pont-l'Abbé-Gémozac

Les terres viticoles

- 401 La Champagne Charentaise
- 402 Le Pays Bas
- 403 Les Borderies et les Fins Bois
- 404 Le coteau de Gironde
- 405 Le bocage viticole de Mirambeau
- 406 Les coteaux du Lary

Les terres boisées

- 501 La Marche Boisée
- 506 Le Petit Angoumois
- 507 La double Saintongeaise

Les vallées

- 707 de la Boutonne
- 710 de la Basse Charente
- 711 de la Seugne
- 712 de la Seudre
- 714 de la Dronne, du Palais et de leurs affluents

Zones littorales

- 601 Pertuis Breton
- 602 Anse de l'Aiguillon
- 603 Marais poitevin
- 604 Côte d'Aunis
- 605 Ile de Ré
- 606 Pertuis d'Antioche
- 607 Baie d'Yves
- 608 Presqu'île de Fouras
- 609 Marais de Rochefort
- 610 Presqu'île de Moëze
- 611 Marais de Brouage
- 612 Ile d'Oléron

ENSEMBLES PAYSAGERS EN CHARENTE-MARITIME

d'après l'inventaire régional des paysages



Source : Conservatoire d'espaces naturels et des sites de Poitou-Charentes

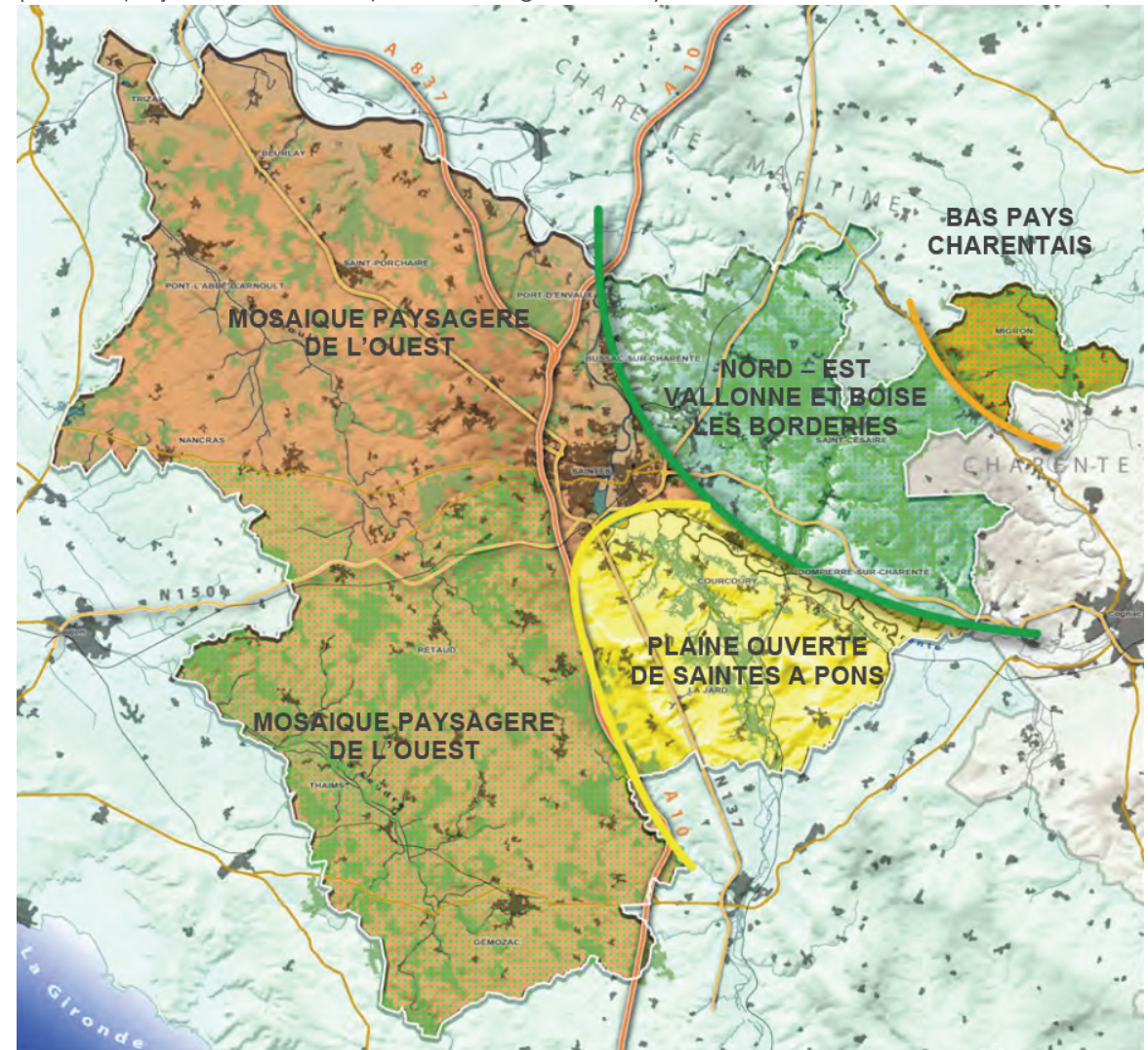
Les paysages de la Saintonge Romane

Le territoire de la Saintonge Romane se caractérise par une diversité et une grande richesse des paysages pouvant être décrites à partir de quatre grandes entités principales :

- **Les « Borderies »**, constituant la partie nord-est du territoire entre Saintes et Cognac, et constituant un grand plateau calcaire vallonné et boisé. Ce plateau est notamment percé par la petite vallée calcaire du Coran, affluent du fleuve Charente, et accueille une mosaïque de boisements, de cultures et de vignes. De multiples vallons humides et secs sont entaillés dans le plateau calcaire, parallèlement à la Charente. Au sud, cette entité paysagère est délimitée par le fond de vallée de la Charente qui laisse apparaître des paysages verdoyants.
- **Le « Pays Bas Charentais »**, constituant les confins est du territoire du Pays de Saintonge Romane, entre Cognac et Saint-Jean-d'Angely. Il s'agit de paysages plans constitués de vignes et de boisements. Le « Pays Bas Charentais » est dominé par une ligne de coteaux qui le sépare des « Borderies », où apparaissent d'importants panoramas sur l'espace agricole et viticole.
- **La « Plaine ouverte de Saintes à Pons »**, représentant la frange sud-est du territoire, et constituant un large évasement dans le plateau calcaire. Dans le talweg principal, s'écoulent différents bras de la Seugne, affluent du fleuve Charente rejoignant ce dernier à hauteur de Saintes. La plaine alluviale de la Seugne est surmontée par d'importants coteaux adoucis où apparaissent des vues plongeantes d'un grand intérêt sur le plan paysager.
- **La « Mosaïque de l'Ouest »**, constituant la frange ouest du territoire et composée d'un grand espace formé d'une succession de cultures et de boisements, ondulée sous l'effet de petits vallonnements. Les forêts sont parfois très présentes, ainsi que des micro-bocages qui viennent à la rencontre de séquences plus ouvertes. Les vallées de la Seudre et de l'Arnoult sont de véritables événements naturels qui agrémentent les paysages et façonnent l'identité des communes traversées par ces deux cours d'eau. La mosaïque paysagère de l'ouest de la Saintonge Romane s'exprime également par les espaces ouverts de la rive gauche de la Charente, qui forme un trait d'union entre paysages de l'ouest et paysages de l'est..

Les grands paysages de la Saintonge Romane

(Source : projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane)



L'entité paysagère régionale de la campagne de Pont-l'Abbé-Gémozac

L'entité paysagère de Pont-l'Abbé-Gémozac se situe au cœur de la Saintonge Romane. Elle se présente sous une vaste entité délimitée au nord et nord-est par la vallée de la Charente ainsi que l'agglomération de Saintes, et au sud, sud-ouest par les paysages littoraux du Royannais et de l'estuaire de la Gironde.

Les paysages de la campagne de Pont-l'Abbé-Gémozac sont assez peu singuliers, et apparaissent comme des paysages agricoles assez ordinaires dans l'espace régional. Les horizons plans ponctuellement ondulés, sont caractérisés par des alternances agricoles et boisées. Cette occupation assez ordinaire ne revêt pas d'identité spécifique. Il s'agit donc d'une entité paysagère « par défaut », à caractère transitionnel.

Malgré cette banalité apparente, la campagne de Pont-l'Abbé-Gémozac revêt des qualités certaines. La vallée de l'Arnoult et la plaine alluviale élargie de la Seugne sont des facteurs d'identité très forts pour les communes traversées par ces cours d'eau.

Dans les paysages de cette campagne semi-ouverte, les lisières sont très présentes et jouent un rôle autant paysager qu'écologique. Cette valeur des lisières boisées appelle une protection particulièrement forte vis-à-vis d'un monde agricole qui s'est particulièrement intensifié depuis les dernières décennies.

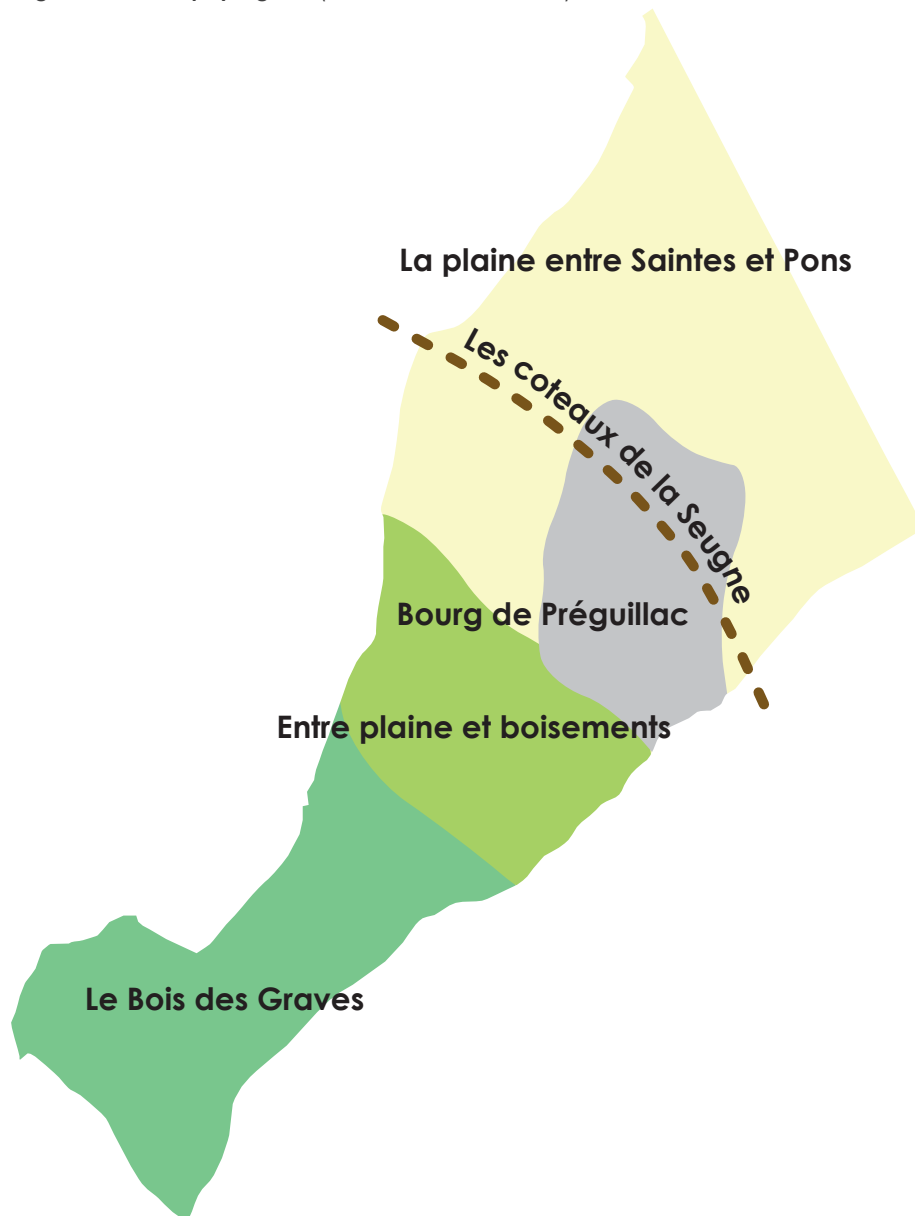
De même, l'expansion de l'habitat pavillonnaire crée une pression forte sur des paysages marqués par la singularité du patrimoine architectural vernaculaire de la Saintonge Romane. Cette pression urbaine nécessite des régulations fortes de la part des documents d'urbanisme.

Illustration des paysages de « La campagne de Pont-l'Abbé-Gémozac »

(Source : Atlas Régional des Paysages de Poitou-Charentes)



Les grandes unités paysagères (source : URBAN HYMNS)

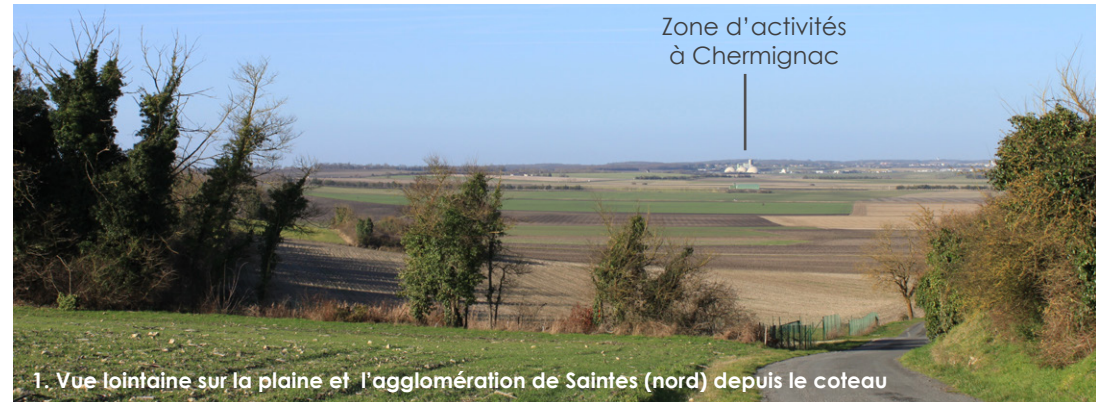
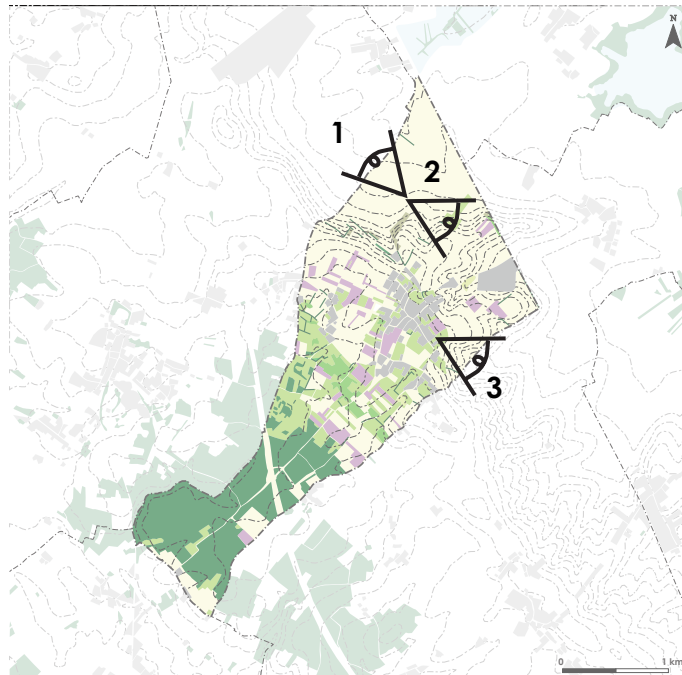


La plaine entre Saintes et Pons

La « plaine entre Saintes et Pons » constitue un vaste espace au relief plan, recouvert par de grandes cultures céréalières en openfield. Les horizons lointains sont parsemés de motifs boisés et bâtis.

Au nord-est, se dessine le dense cordon rivulaire de la Seugne et ses marais. Au nord, se détache nettement la ville de Saintes et plusieurs flèches d'églises et autres bâtiments industriels marquant des points de repère. Au sud, les limites du paysage sont dessinées par les relèvements du coteau calcaire où s'établit le bourg de **Préguillac**.

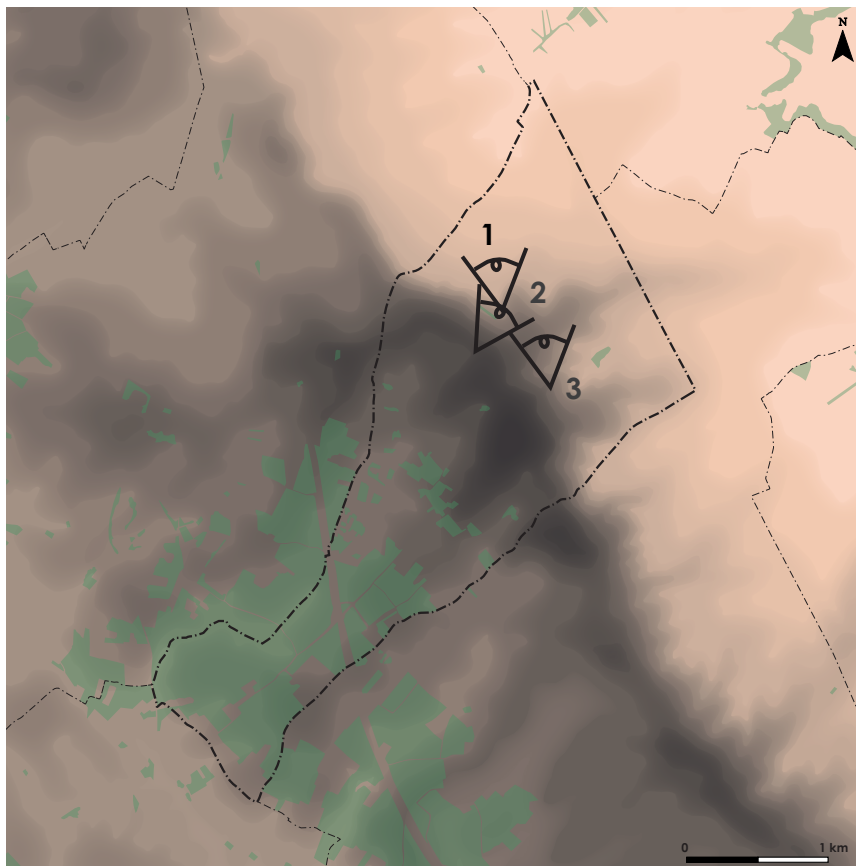
Ainsi, au cœur de cette unité paysagère, la monotonie générée par l'homogénéité des cultures est tempérée par des horizons aux détails riches. Le coteau, animé par ses motifs boisés, constitue un facteur de qualité paysagère. Il convient de protéger ce dernier de toute implantation bâtie non-maîtrisée, et de bien anticiper les effets produits par l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.



Préguillac, un territoire inséré dans l'espace saintais

Les perspectives se dessinant vers l'agglomération de Saintes depuis le coteau où s'implante le bourg de **Préguillac** sont un puissant facteur d'identité locale : elles affirment l'appartenance de la commune au territoire d'influence saintais tout en soulignant la singularité de son site d'implantation, établi sur un promontoire calcaire adouci.

Cette position permet à **Préguillac** de s'inscrire pleinement dans l'agglomération. Il convient de préserver ces grandes perspectives par la mise en œuvre de règles cohérentes à travers le PLU.



1. Vue sur Saintes depuis le contrebas du coteau (lieu-dit « Le Fief Neuf »)



2. Vue sur Saintes depuis le coteau (entre « La Croisette » et « La Paquellerie »)



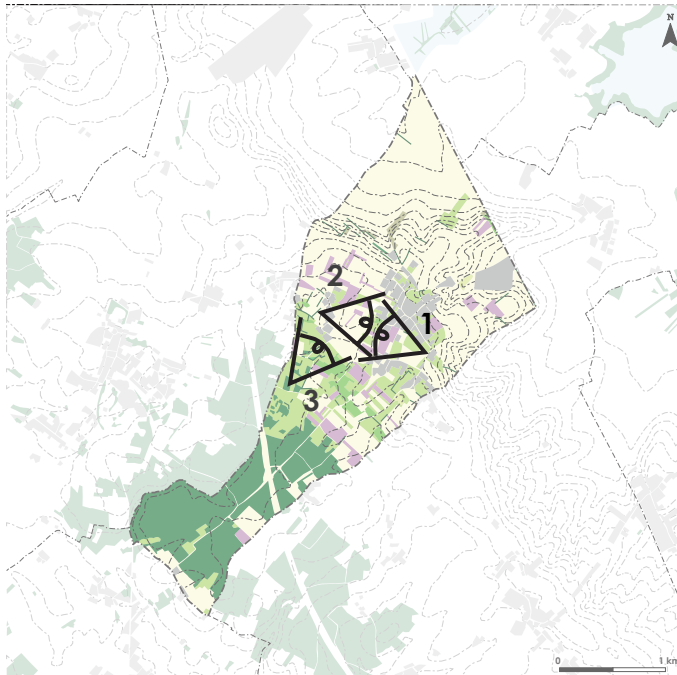
3. Vue sur Saintes depuis le coteau (au sud du bourg, chemin de Saint-Jacques)

La campagne semi-boisée entre le bourg et le Bois des Graves

Secteur entre « Les Oliveaux » et le bourg

La « campagne semi-boisée » correspond au plateau ondulé sur le quel vient s'implanter le bourg de Préguillac. L'organisation paysagère en openfield caractéristique de la plaine alluviale laisse ici place à des paysages plus complexes, mêlant de nombreux motifs boisés et bâtis et différentes occupations du sol. Ce paysage inspire une identité champêtre plus forte, qui a été globalement préservée de la rationalisation des structures paysagères imposée par l'agriculture intensive.

Les vues sont régulièrement cadrées par des horizons boisés et bâtis, et sont agrémentées par la présence de nombreuses prairies naturelles ainsi qu'un vignoble omniprésent, facteur d'identité locale. Ces paysages ont souffert d'un développement urbain insuffisamment maîtrisé, qui s'est traduit par une dissémination du bâti au travers de l'espace agricole. Il convient de contrôler ce phénomène de « mitage » et d'étalement par le biais du document d'urbanisme.



1. Des paysages ponctués d'éléments bâtis et boisés, vue sur « La Poitevinière »



2. Des vues assez dégagées vers « Pied-bois », accompagnées par le végétal et la vigne

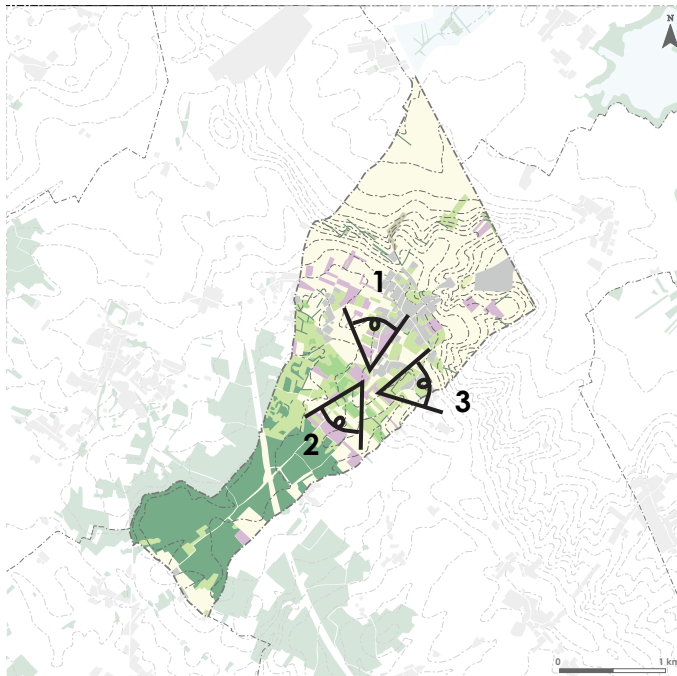


3. Des ambiances bocagères bucoliques, au sud de « Pied-Bois »

Sur la commune, on peut appréhender des scénographies paysagères d'une qualité substantielle par le biais de l'itinéraire de grande randonnée dit « GR de Pays » parcourant le territoire du nord au sud. Le sentier est bien indiqué et se montre en bon état. Les itinéraires de randonnée existants sur la commune sont à mettre en valeur par le biais du PLU.

Certains lieux emblématiques de la commune sont à retenir, tel que l'étang du Clône-Flanquet, revêtant une double vocation paysagère et récréative (pêche). Il est accessible par le biais du sentier de grande randonnée « GR de Pays ».

Cet étang, géré par les services de la municipalité de Préguillac, mérite également d'être mis en valeur et d'être inventorié comme site remarquable dans le cadre des prérogatives réglementaires du PLU.



1. L'étang du Clône-Flanquet, un espace récréatif d'intérêt



2. Peupleraie en contrebas de l'étang et lisières du « Bois des Graves » au loin



3. Le sentier « GR de Pays », support de découverte du paysage

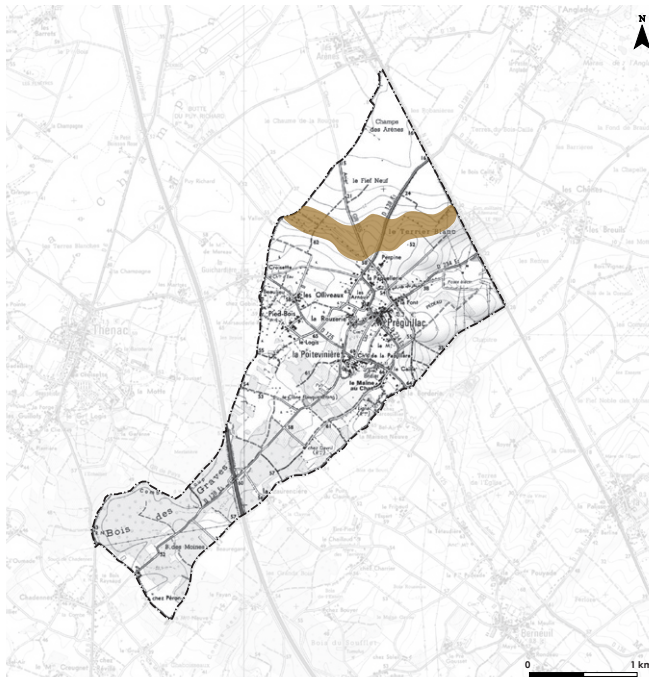
La richesse des coteaux de la Seugne

Les « coteaux de la Seugne » décrivent ces relèvements transitionnels entre le plateau calcaire et la grande plaine entre Saintes et Pons, dans laquelle on retrouve le lit de la Seugne. Cet incident de relief génère des paysages de grande qualité contribuant à l'identité préguillacaise.

La richesse de ces coteaux réside dans leur alternance entre grandes cultures, haies bocagères et milieux semi-naturels de type friches et prairies sèches sur calcaire. Ces éléments s'entremêlent dans une composition paysagère de grande valeur, qui mérite une attention au sein du PLU.

Ainsi, il convient d'une part, que ce dernier participe à la protection des linéaires boisés en présence, et d'autre part, que des mesures réglementaires fortes soient prises pour protéger ces reliefs très exposés aux covisibilités de toute forme de construction. Il semble ainsi non-avenue d'autoriser l'implantation de constructions sur ces hauteurs très visibles depuis la RD 137, y compris des bâtiments agricoles.

Les coteaux de la Seugne, un paysage à enjeu fort



2.4.3 L'intégration du bâti au paysage

L'organisation de la trame urbaine s'appuie sur un bourg concentrant la plupart de l'habitat, autour duquel gravitent différents hameaux, dans la tradition des petits villages du grand ouest. Le bourg s'inscrit au droit de la ligne de crête séparant les eaux entre la Seugne et la Soute. Cette ligne de crête fait office de « promontoire » ou de « balcon » depuis laquelle sont appréhendées des vues très lointaines vers la vallée de la Seugne et le village voisin de La Jard.

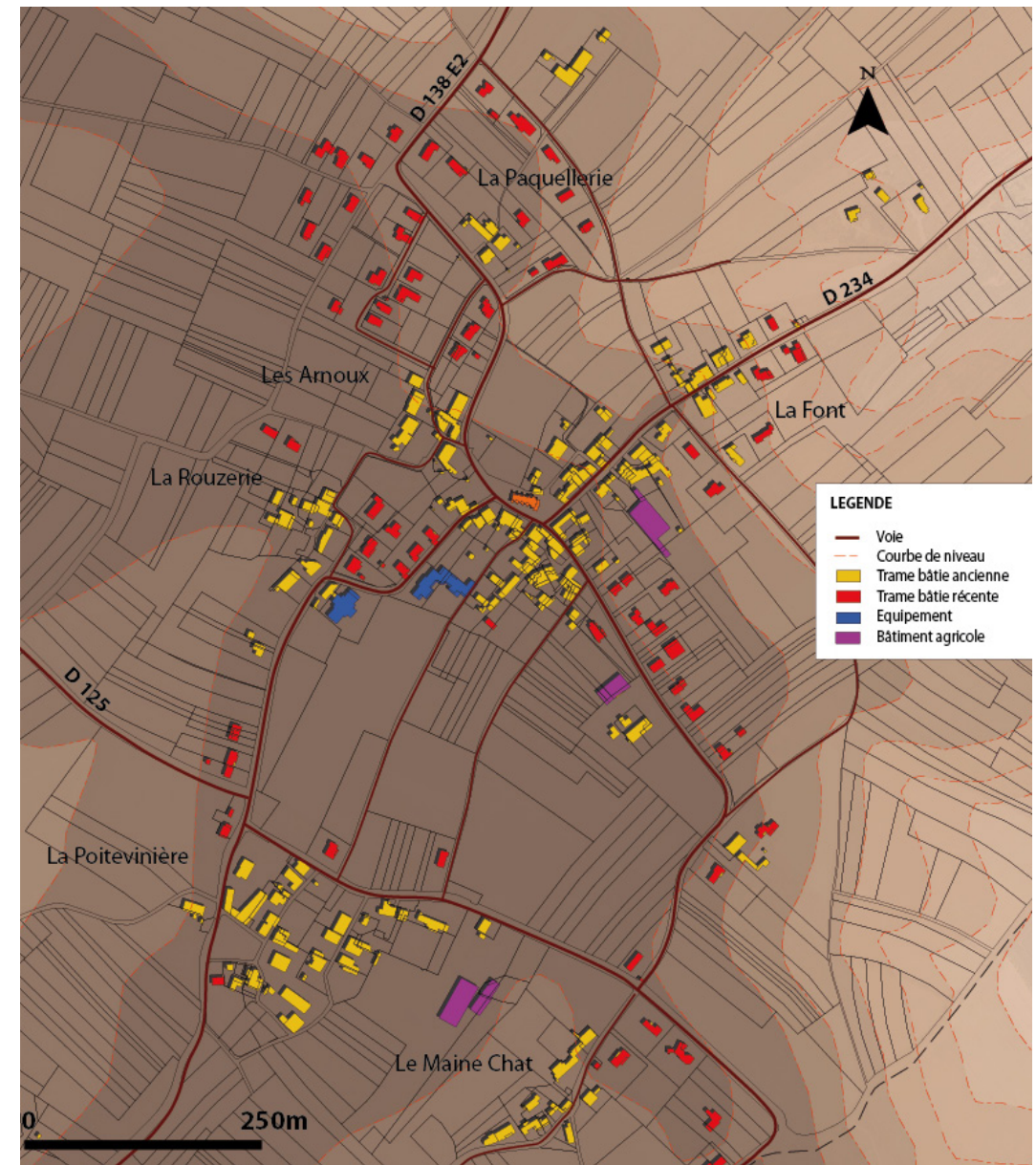
Historiquement, le bâti ancien a recherché une bonne exposition aux éléments naturels, tel que le vent et le soleil. L'orientation du bâti cherche une logique sud-nord, et son alignement à la voie s'adapte selon cette exigence de bonne exposition solaire. Il est concentré et dense, en constitue des paysages minéraux typiques d'un bourg ancien dense, structuré en fronts de rue.

Le bourg n'est, originellement, pas très unitaire. Il se concentre autour de l'église Sainte-Eulalie, percée sur son point haut, tandis que plusieurs lieux-dits s'inscrivent à proximité. Ceux-ci sont aujourd'hui insérés dans l'enveloppe du bourg à l'exception de « La Poitevinère » et d'autre hameaux plus éloignés.

Le bourg, dominé par son église Sainte-Eulalie (source : URBAN HYMNS)



Superposition de la trame bâtie et du relief (source : IGN, BD TOPO, cadastre)



Le bourg, à l'image des communes rurales de Saintonge, s'accompagne d'un certain nombre d'éléments végétaux constituant une trame morcelée et répartie irrégulièrement, qui accompagne le bâti. Ainsi, la minéralité apparente de l'habitat ancien est largement modérée par ce végétal. A l'arrière des fronts bâtis structurants au cœur du bourg, on retrouve des jardins parfois importants et ponctués d'arbres.

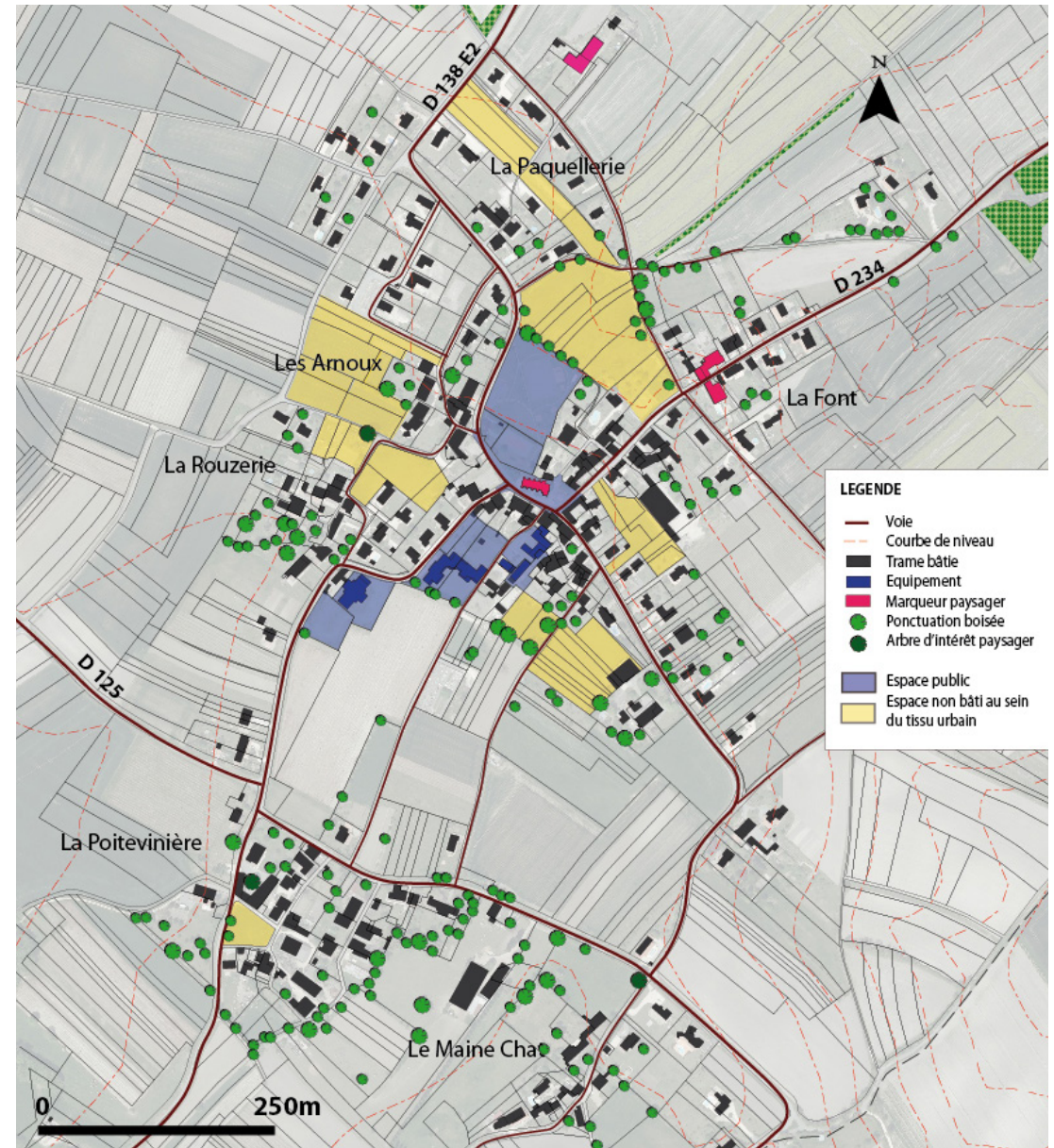
Ce végétal façonne l'identité des différentes parties du bourg. L'ancien hameau de « La Rouzerie » aujourd'hui intégré au bourg s'accroche à un petit bosquet humide, exutoire des eaux du bourg. Plus récemment, l'aire de loisirs qui a été aménagée dans les dix dernières années constitue un espace récréatif qui offre une place prépondérante au végétal. Il affirme le cœur du bourg tout en redéfinissant les équilibres minéraux et végétaux.

De nombreux espaces non-bâtis demeurent dans l'enveloppe des parties actuellement urbanisées. Leur vocation à être aménagée ne doit pas occulter la nécessité de veiller attentivement à conserver un bon équilibre entre espaces bâtis et espaces « libres » favorables au développement végétal.

Vue sur l'aire de loisirs et le clocher de l'église Sainte-Eulalie (source : URBAN HYMNS)



Appréhension du végétal et des espaces publics dans la trame bâtie (source : IGN, BD TOPO, cadastre)

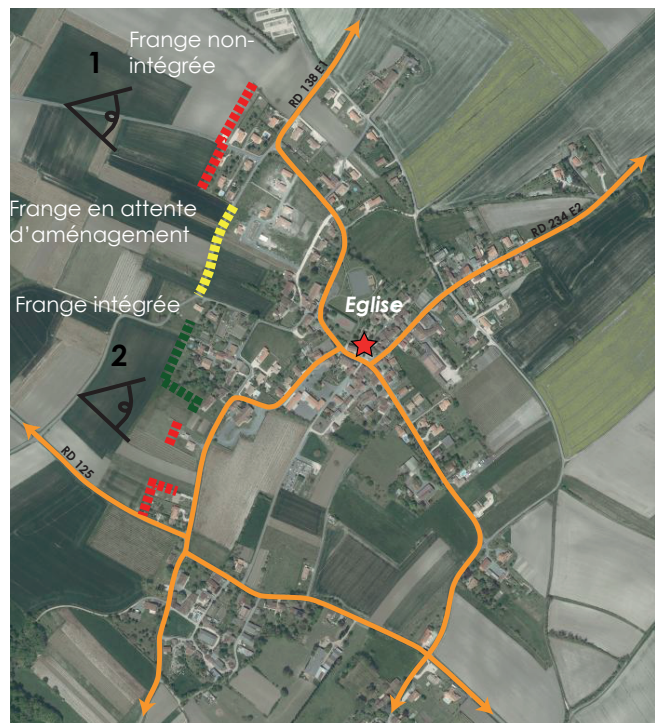


Les manifestations de l'étalement urbain

Le bourg de **Préguillac** s'inscrit dans un contexte de transition entre paysage organisée en openfield et paysage complexe de boisements, de vignes et de cultures. Son insertion au sein du paysage est conditionnée par l'implantation du bâti, regroupé autour de l'église Sainte-Eulalie et sa place, permettant d'identifier le point central de la commune.

Les limites extérieures du bourg sont plus ou moins nettes au sein de l'espace agricole. Le plus souvent, il convient de constater l'intégration plutôt bonne du bâti ancien, qui se mêle à une végétation ancienne formée de grands sujets arborés. A contrario, le bâti récent souffre bien souvent d'une moindre intégration au paysage, de par une moindre densité de la trame végétale et un relâchement de la densité au détriment de la lisibilité du tissu bâti depuis l'extérieur.

En outre, l'éparpillement du bâti récent contribue à porter préjudice à la lisibilité des noyaux anciens et à leur écrin agricole.



Les différentes séquences paysagères appréhendées depuis la RD 125 (vers Berneuil) laissent apparaître les forces et faiblesses du territoire au regard du paysage : les vues de grande qualité sur le bourg et son contexte agricole cohabitent ainsi avec le phénomène de « mitage » préjudiciable à cet équilibre ancien entre le bâti et son écrin agricole. Ce phénomène a été permis par un précédent document d'urbanisme plus « laxiste » en matière de lutte contre la consommation excessive d'espace par l'urbanisation.

L'enjeu du PLU est donc de maîtriser l'urbanisation en affirmant des orientations fortes en matière d'aménagement : juguler le phénomène de « mitage » aux abords des infrastructures, affirmer la vocation agricole/naturelle de certains espaces situés au contact du bâti...

La question de la constructibilité de certains secteurs situés aux abords de la RD 125, inscrite au sein du document d'urbanisme actuel, est à poser compte-tenu des incidences attendues sur le paysage et en matière de sécurité routière. De plus, ces terrains ont fait l'objet d'une rétention foncière.



Analyse des « portes » du bourg

La question des entrées de ville revêt une importance majeure au regard de la thématique du paysage : ces séquences stratégiques reflètent l'identité du territoire et influencent sa perception, conditionnée par la qualité de l'organisation et de l'architecture du bâti, ainsi que la présence du végétal. Les entrées nord, sur la RD 234 E2 (rue Jean Giono) et la RD 138 E1 (route de la Tranchée), sont assez franches compte-tenu de la forte séparation entre espace urbanisé et espace rural environnant.

Toutefois, le contexte paysager ouvert du coteau induit une forte sensibilité de ces entrées stratégiques depuis la RD 137 (Saintes – Pons), à l'effet « vitrine » : il convient de bien définir les limites de l'espace urbanisé en affirmant, voire en renforçant les lignes végétales et bâties structurantes. En outre, il convient de relever la grande qualité de la perspective sur la plaine extérieure depuis la RD 234 E2. Il s'agit d'un point de vue à préserver.



 Lignes de rupture à atténuer
 Lignes végétales qualifiantes à conforter



Les entrées au sud du bourg s'effectuent principalement par la RD 138 E1 (rue du Calvaire) et ouest par la RD 125 (route de la Poitevine). Depuis celles-ci, les limites du bourg sont moins franches de par le rapprochement des hameaux anciens : ces entrées sont plus difficiles à appréhender.

Pour autant, les éléments bâtis anciens et le contexte viticole constituent de véritables aménités pour l'entrée sud depuis la RD 138 E1. Il convient de conforter ces valeurs paysagères.

A contrario, l'entrée sud-ouest depuis la RD 125 souffre d'un phénomène de dilution du fait de l'implantation linéaire de nombreuses constructions individuelles, contribuant à brouiller les limites entre le bourg et son extérieur.

Cet effet d'étalement implique la nécessité de mieux encadrer le développement urbain, en privilégiant des opérations d'ensemble en place d'une logique de « coup-par-coup ».



Lignes de rupture à atténuer
 Lignes végétales qualifiantes à conforter

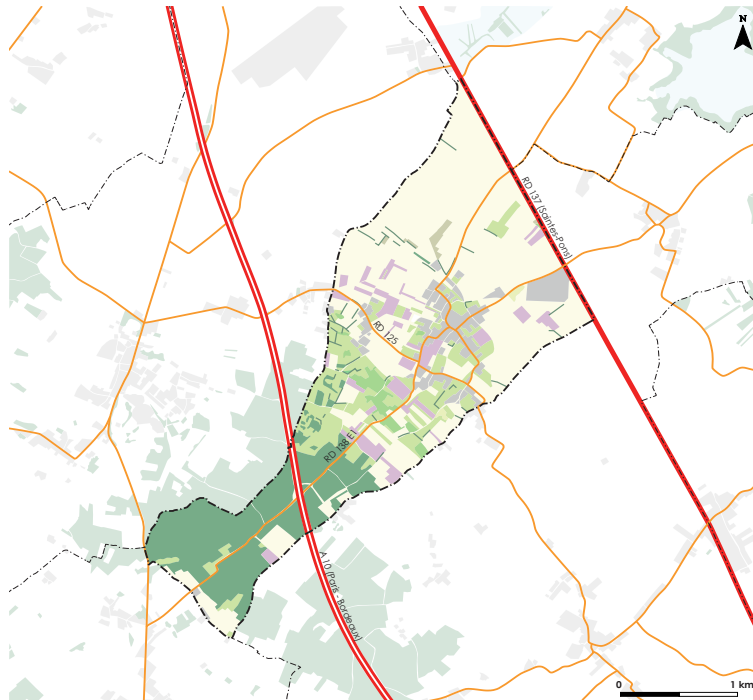


2.4.5 Infrastructures de transport et paysage

Le territoire est traversé du nord au sud par deux infrastructures de transport générant des impacts paysagers majeurs sur le territoire. Il s'agit de l'autoroute A 10 et de la RD137. Ces impacts se traduisent notamment par une forte emprise d'espace artificialisé occasionnant l'interruption des continuités forestières et créant une nuisance doublement visuelle et sonore.

L'autoroute A 10 et la RD 137, respectivement classées à grande circulation de catégorie 3 et 2, engendrent l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, stipulant une interdiction de construire dans des périmètres de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 10, et 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 137.

Toutefois, cette mesure réglementaire ne s'applique qu'en dehors des parties actuellement urbanisées. Sur le territoire communal, aucune construction ne se situe cependant au sein des périmètres précités. Enfin, selon l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut justifier de règles dérogatoires.



2.4.6 Les enjeux relatifs au paysage

Préguillac s'inscrit dans un contexte paysager d'une grande valeur, induit par les conditions singulières offertes par le relief et la présence d'une couverture boisée dense. Le vignoble est également un marqueur identitaire pour la commune, de même que le bâti ancien caractéristique de la Saintonge romane.

Le PLU doit prendre en compte une diversité d'enjeux relatifs au paysage, tel que la préservation et la valorisation des valeurs naturelles et architecturales du territoire. Les sites de projet voués au développement du bourg sont à aménager en cohérence avec leur contexte, en tenant compte de la valeur architecturale du bâti ancien et des caractéristiques naturelles de chaque site d'aménagement. Il convient ainsi d'intégrer les éléments naturels (eaux pluviales, végétation...) comme points d'accroche de ces projets d'aménagement.

Il est également nécessaire d'intégrer les notions de frange et de coupure naturelle à ces projets d'aménagement. Les volumes bâtis doivent être agencés et proportionnés en fonction du contexte bâti ancien et naturel. Il convient également de favoriser des découpages parcellaires cohérents et mesurés dans un souci d'économie des sols.

Prendre appui sur les valeurs naturelles et architecturales du territoire

- S'appuyer sur la topographie
- Préserver les cantonnements (ou franges) agricoles et viticoles
- Protéger les cônes de vue emblématiques du territoire

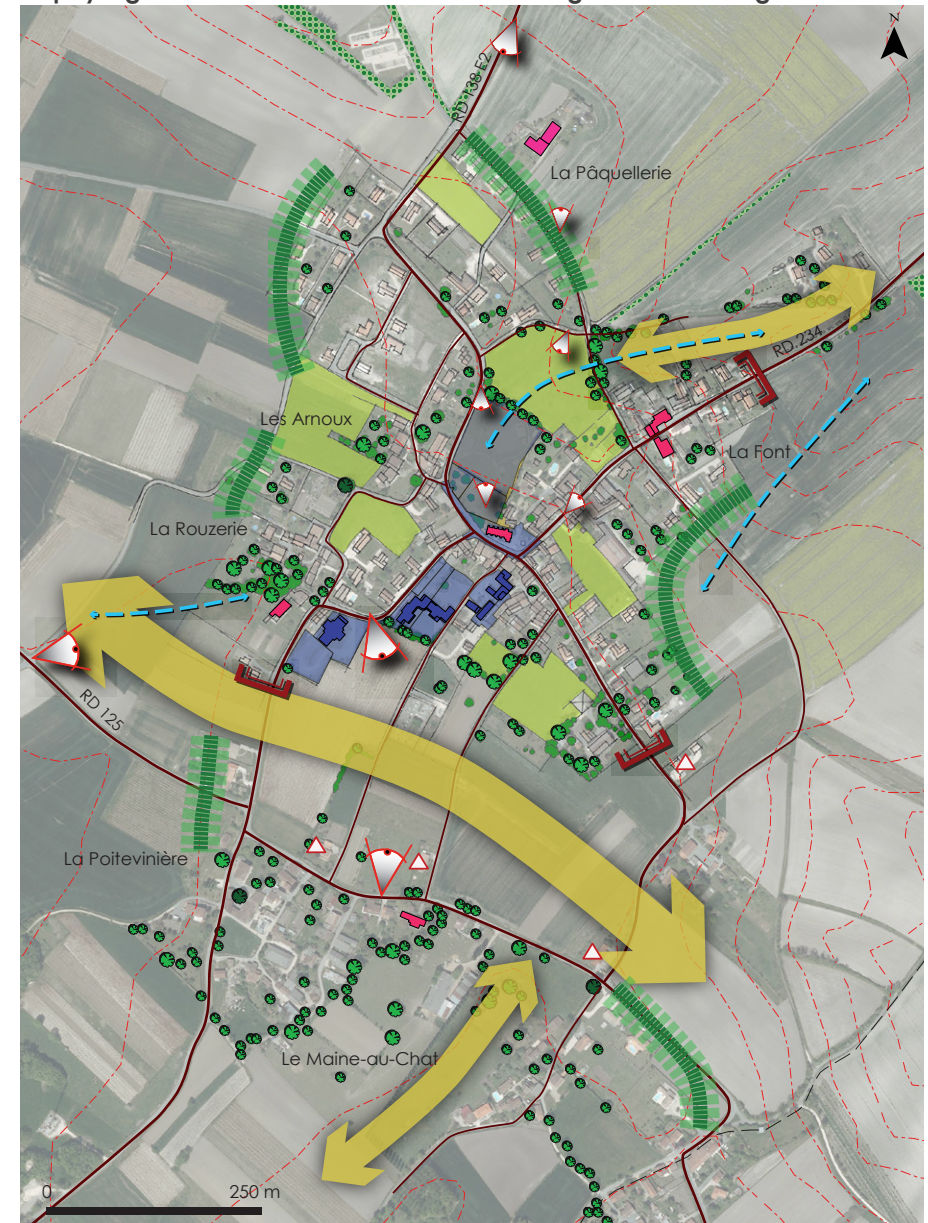
Veiller à la cohérence des choix d'urbanisation au regard du paysage

- Stopper « l'urbain diffus »
- Contenir l'urbanisation sur les secteurs prédisposés à l'étalement linéaire
- Pérenniser une grande continuité agricole en marge du bourg

Traiter des problématiques liées : paysage, rayonnement urbain, trame verte et bleue

- Pérenniser les ponctuations végétales, supports de la trame verte et bleue
- Préserver les passages d'eau et maîtriser l'artificialisation des bassins versants

Le paysage comme « fil directeur » de l'aménagement du bourg



2.5.1 Le patrimoine « protégé » sur Préguiillac

La notion de « patrimoine protégé », qu'il soit architectural, naturel, historique ou culturel, fait référence à la législation relative aux monuments et sites, introduite par la loi du 2 mai 1930. Celle-ci institue les sites classés et inscrits, et confirme l'existence des monuments historiques précédemment créés par la loi du 31 décembre 1913.

Cette législation se rapporte à la protection d'édifices remarquables, et engendre l'établissement d'un périmètre de protection de 500 mètres au sein duquel s'impose l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute nouvelle autorisation d'occuper le sol. En outre, l'immeuble classé monument historique ne peut être détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation sans l'accord préalable du ministère chargé de la culture.

Préguiillac est concernée par deux monuments historiques, l'un sur la commune et l'autre situé en limite nord. Il s'agit des édifices suivants :

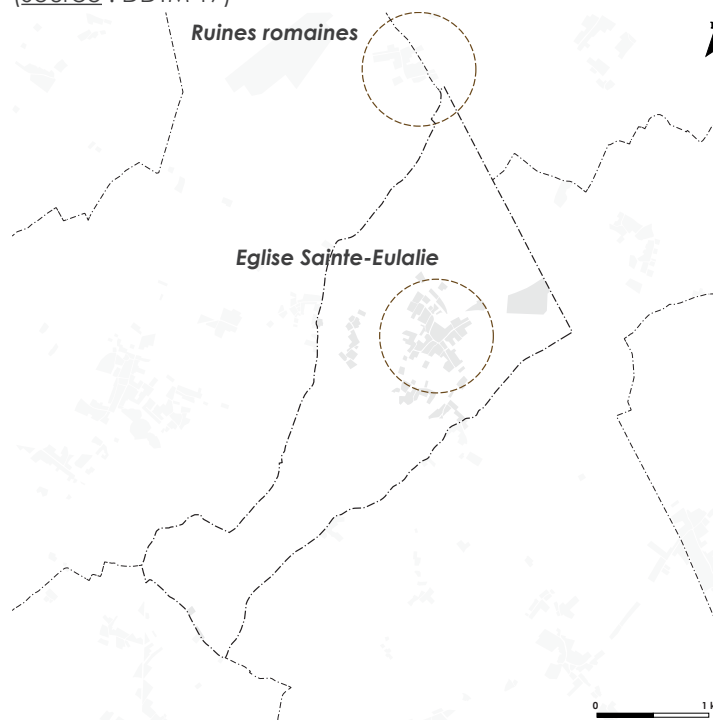
- **L'église Sainte-Eulalie**, et notamment son abside, son cœur et son clocher. Daté du XII^{ème} siècle, le bâtiment est inscrit aux Monuments Historiques depuis le 30 mars 1978 ;
- **Les ruines romaines** situées au lieu-dit « Les Arènes », sur la commune voisine de Thénac. Il s'agit d'un théâtre daté de l'époque de l'Antiquité. Le monument est classé par arrêté du 2 mai 1912. Son périmètre de protection affecte le territoire communal.

L'église Sainte-Eulalie de Préguiillac est munie d'un clocher carré construit au XII^{ème} siècle, massif et peu élevé, présente sur chacune de ses faces deux fenêtres géminées surmontées d'arcs à double voussure reposant sur des colonnes cylindriques. Les quatre angles sont garnis de fortes colonnes à chapiteaux lisses qui montent de la base de la tour. Des contreforts peu saillants consolident la tour.

La façade à pignon en retrait est traversée par une corniche à modillons travaillés. Trois portails en tiers point, dont deux aveugles, occupent le rez de chaussée. Ils sont respectivement à trois et deux voussures sans ornement. Les baies aveugles s'appuient l'une et l'autre sur une banquette de pierre. A l'intérieur du bâtiment, la voûte à croisée d'ogive à profil torique va de pair avec une décoration qui reste attachée à l'esprit roman de la Saintonge Romane.



Les Monuments Historiques affectant le territoire de Préguiillac
(Source : DDTM 17)



2.5.2 Le patrimoine non-protégé

Le territoire compte un patrimoine bâti de valeur notable, qu'il convient de préserver et promouvoir par le biais du PLU au titre de ses missions définies par la loi. Tout ou partie de ce patrimoine peut être protégé au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

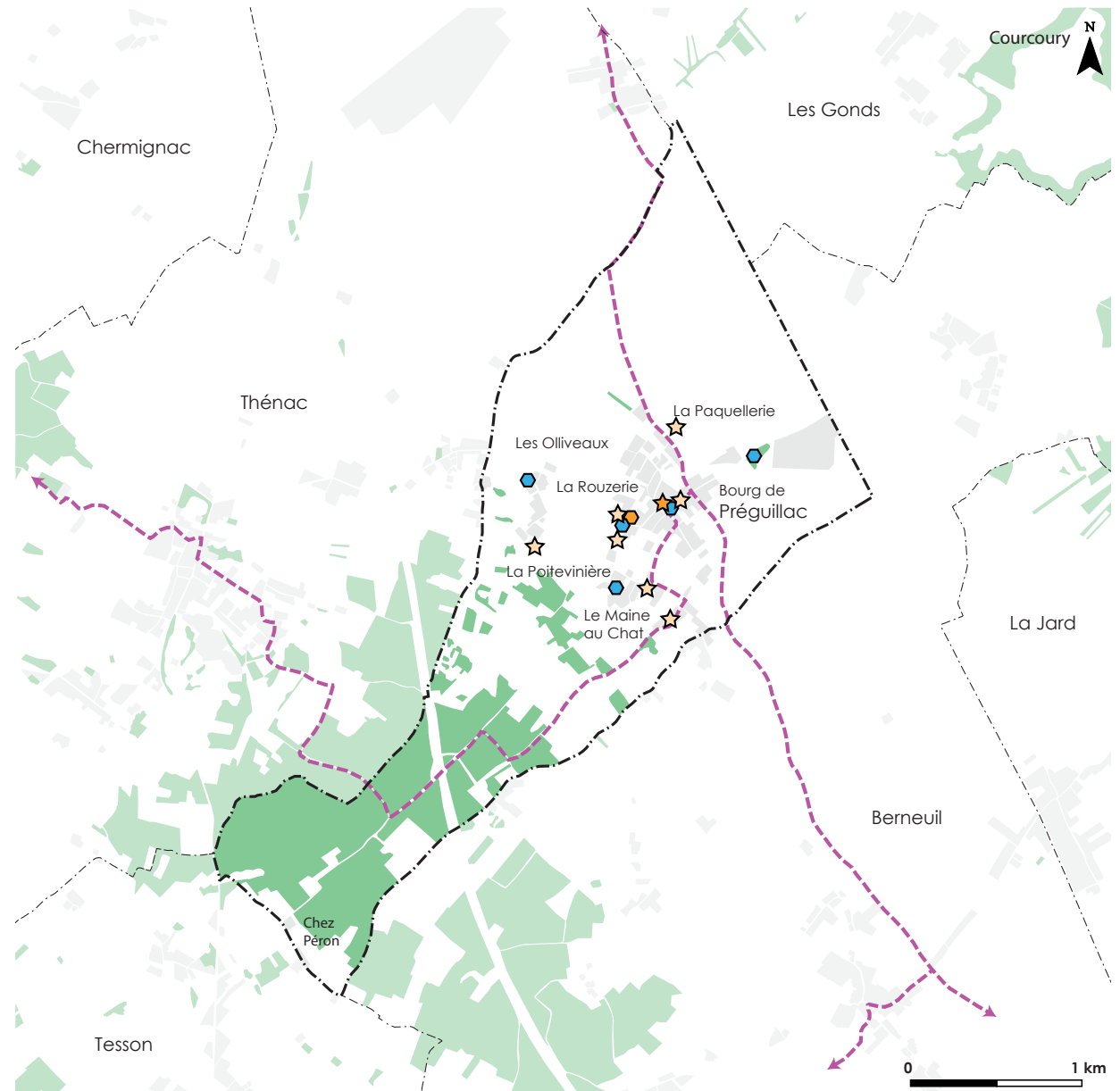
Il convient de mentionner la présence de plusieurs maisons anciennes, dont le Château de la Papillière, et une maison avec dépendance (5, rue de l'Amiral) du XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. Il convient également de noter la valeur architecturale du bâtiment de l'école, construit à la fin du XIX^{ème} siècle (24, rue J. Giono).

Le style architectural et les matériaux employés dans la construction du bâti ancien (pierre de taille et moellons calcaires) sont typiques du terroir de la Saintonge Romane. Le territoire compte également de nombreux éléments d'architecture relevant du « petit » patrimoine, lié essentiellement à l'eau (puits, fontaine près des lieux-dits « La Font » et « Le Pédeau »...).

Le patrimoine bâti ainsi que les paysages de la commune peuvent être découverts par le biais de parcours de randonnée, signalés par des aménagements de la Communauté d'Agglomération de Saintes. Ces parcours intègrent les deux chemins de grande randonnée dits « GR de Pays » et « GR 655 », qui appartiennent à la route de Saint-Jacques-de-Compostelle.

- ★ Bâtiments religieux
- « Petit » patrimoine religieux (calvaires...)
- « Petit » patrimoine lié à l'eau (puits, fontaines...)
- ★ Bâtiments civils d'architecture remarquable
- ~ Itinéraires de randonnée

Le patrimoine remarquable sur Préguillac (source : IGN, BD TOPO, URBAN HYMNS)





Calvaire, rue du Calvaire



Maison saintongeaise, entrée ouest du bourg



Puits, entrée ouest du bourg



Logis de la Poitevine



Propriété ancienne, « La Rouzerie »



Ancienne école, « La Poitevine »



Ancienne école publique du bourg



Puits, « La Poitevine »



Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle

2.5.3 L'archéologie préventive

L'archéologie préventive répond à la nécessité de prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. A cet effet, l'article L522-5 du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de « zones de présomption de prescription archéologique » où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

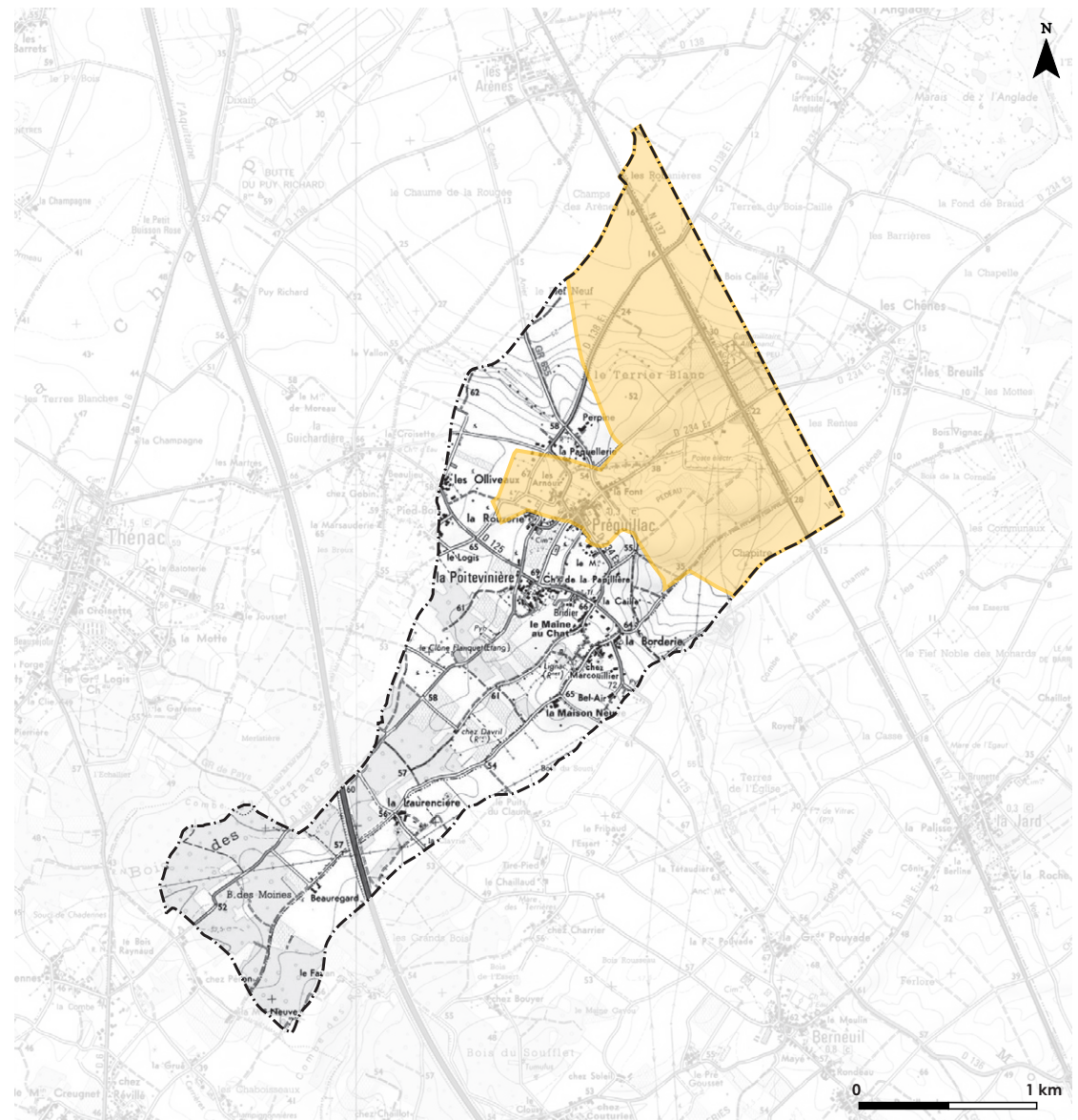
En dehors de ces zones, il est précisé que dans certains cas, la saisine du Préfet de Région sera automatique (ZAC, aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact...). **Preguillac** dispose d'un patrimoine archéologique d'une richesse importante, à l'appui de plusieurs découvertes réalisées l'occasion de campagnes de fouilles (lieux-dits « Le Pédeau », « Les Arnoux », « Le Taillis »). Les vestiges d'anciens bâtiments du premier âge de fer ont été notamment exhumés lors de l'aménagement d'un poste EDF à proximité de la RD 137.

La commune est donc naturellement concernée par la législation se référant aux Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques, relevant de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Trois types de zone relevant de l'archéologie préventive affectent le territoire :

- **La zone A**, à l'intérieur de laquelle toutes les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation de travaux divers doivent être transmises au Préfet de Région ;
- **La zone B**, où les demandes doivent être transmises au Préfet de Région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles seulement lorsque la surface des terrains est supérieure à 1000 mètres² ;
- **La zone C**, où toutes les demandes portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 10 000 mètres² doivent être transmises.

Le PLU doit donc tenir compte de l'existence de ces zones de présomption de prescription archéologiques, sans que celles-ci ne soient de nature à remettre en question ses orientations en matière d'aménagement et de développement communal.

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques (source : DDTM 17, URBAN HYMNS)



Zone de type C (supérieure à 10 000 mètres²)

Introduites comme préoccupations majeures des documents d'urbanisme par la loi du 13 décembre 2000, la gestion des ressources naturelles et des énergies sont dorénavant des thématiques incontournables de la planification urbaine. Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 réaffirment ces thématiques majeures et attribuent de nouveaux objectifs d'application à l'attention des PLU. Ceux-ci doivent notamment participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles ». Par ailleurs, l'action des collectivités territoriales en matière d'urbanisme « contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

2.6.1 Gestion de la ressource en eau

L'eau constitue une ressource d'importance majeure, conditionnant le développement des territoires. Celle-ci fait partie du patrimoine commun de la nation, et sa protection, sa mise en valeur ont été déclarées d'intérêt général par l'article L210-1 du Code de l'Environnement, issu de la loi du 3 janvier 1992. Les cadres légaux relatifs à la gestion de la ressource en eau rappellent la nécessité d'établir une approche globale, prenant en compte les exigences des milieux aquatiques au regard des pollutions, la mise en œuvre d'un assainissement efficace par les communes, impliquant par ailleurs un financement par les usagers. Se pose ainsi pour le PLU la nécessité d'intégrer la gestion de la ressource en eau, de l'alimentation des ménages au traitement des rejets industriels et agricoles, en intégrant également la prise en compte des effets de ruissellement induits par l'artificialisation des sols.

L'alimentation en eau potable

Selon l'article L1321-1 du Code de la Santé Publique, « Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ». Afin d'assurer cet objectif légal, les secteurs urbanisés doivent être alimentés par une distribution publique ou privée garantissant la sécurité de l'approvisionnement en quantité et en qualité. Dans le cas de constructions non-desservies par une distribution publique, les ressources privées destinées à l'alimentation humaine doivent être de qualité et quantité suffisantes. Il convient de s'en assurer dans le cadre du PLU.

Sur **Préguillac**, la gestion du réseau d'eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime. La distribution d'eau potable est assurée par la Régie d'Exploitation des Services d'Eau de Charente-Maritime.

Préguillac est alimentée par le réseau de distribution de La Jard, qui dessert intégralement la commune ainsi que quatorze autres communes. Le secteur de La Jard est alimenté par le forage dit du « Font Roman » (commune de La Jard) et le forage du « Rivaud » (commune de Saint-Léger). Depuis 2008, les eaux en provenance de ces deux captages sont traitées par le biais d'une unité de traitement qualitatif. Le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime disposait de 65 captages en 2013.

Les eaux captées sont celles des niveaux Turo-Coniacien et Santonien-Campanien. Sur le réseau de La Jard, les relevés d'avril 2014 effectués par le ministère chargé de la santé faisaient état d'une « eau d'alimentation conforme aux limites de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés » ([source](#) : Ministère chargé de la santé - Résultats des analyses du contrôle sanitaire des eaux de consommation humaine).

Les enjeux relatifs à l'alimentation en eau potable dans le PLU s'expriment notamment sur le plan de la sécurisation de la desserte du territoire en eau potable et sur la qualité de cette eau sur le plan sanitaire. Le PLU devra notamment veiller au respect de l'article R123-6 exigeant la proximité du réseau public d'alimentation en eau potable pour autoriser l'ouverture d'une nouvelle zone à urbaniser.

L'assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux domestiques constitue un enjeu majeur pour le développement du territoire. C'est une mission importante pour les communes, et notamment pour le Maire, qui est tenu d'assurer la salubrité publique dans le cadre de ses prérogatives d'officier de police judiciaire. La loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » oblige les communes ou leurs groupements à délimiter les zones relevant de l'assainissement collectif et non-collectif. Ces cadres légaux nationaux ont été mis à jour par la directive européenne du 21 mai 1991, qui est le cadre de référence en matière de réglementation de l'assainissement des eaux usées. Dans les zones d'assainissement collectif, les communes ont pour obligation d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et leur épuration, tandis que les dispositifs d'assainissement non-collectif devront être contrôlés par la collectivité en vue d'assurer leur efficacité. Les zonages résultant de la planification de l'assainissement sur le territoire doivent être annexés au PLU.

L'assainissement collectif

L'aménagement et la gestion du réseau d'assainissement collectif relève d'une mission du Syndicat des Eaux de Charente-Maritime. **Préguillac** dispose d'une station d'épuration située dans le bourg. Celle-ci a été mise en service en 2008. Cette station d'épuration a été mise en place dans le cadre d'un programme d'assainissement consécutif à la réalisation d'un zonage d'assainissement sur la commune, qui a été

approuvé en 2002, conformément à l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. La station d'épuration dispose **d'une capacité de traitement de 480 équivalent/habitants, pour un débit de référence de 80 mètres³/jour.**

Son fonctionnement repose sur un traitement par filtres plantés et lagunage naturel. La somme des charges entrantes **était de 130 équivalent/habitants en 2013, pour un débit entrant moyen de 21 mètres³/jour.** Les eaux épurées sont rejetées dans l'espace agricole, et infiltrées naturellement.

Au vu des charges entrantes en 2013, la station d'épuration possède une capacité marginale confortable en vue de nouveaux raccordements au réseau d'assainissement collectif, soit environ 350 équivalent/habitants. Son fonctionnement répondait aux critères réglementaires de conformité du décret du 22 juin 2007. On rappellera que ce dernier exige le respect d'une distance de réciprocity entre la station d'épuration et l'habitat. Une valeur de 100 mètres retenue en référence à une circulaire du 17 février 1997.

Nom de l'unité	Débit de référence	Débit entrant moy.	DBO5	DCO
Station d'épuration de Préguillac	80 m ³ /jr	12 m ³ /jr	8 kg/jr	17 kg/jr
	MES	Charges entrantes	Capacité totale	Capacité marginale
	5 kg/jr	130 E/H	480 E/H	350 E/H

Source : Agence de l'Eau Adour-Garonne, 2013

Les parties actuellement urbanisées intégrées à la zone d'assainissement collectif, et donc raccordées et/ou raccordables au réseau existant, correspondent au centre-bourg de **Préguillac**. Le zonage d'assainissement collectif comprend plusieurs extensions susceptibles d'assurer pour le bourg un raccordement de futures opérations d'habitat.

L'assainissement autonome

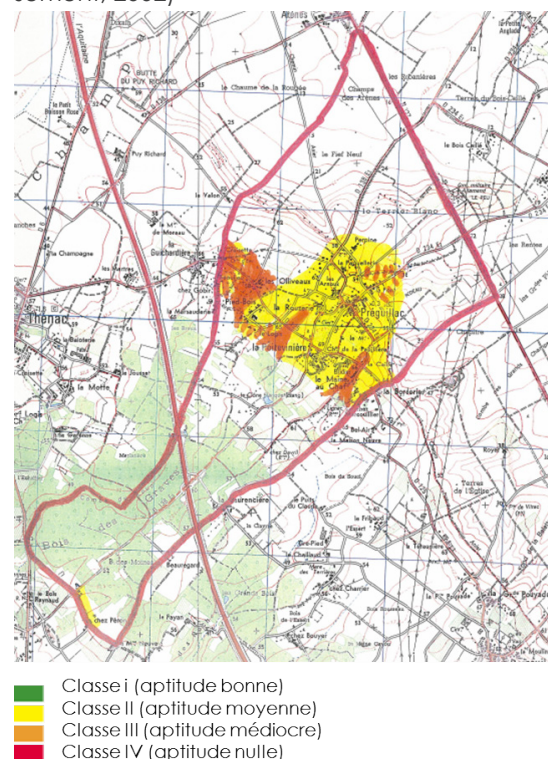
Hors des parties urbanisées desservies par la zone d'assainissement collectif, les habitations sont desservies par des dispositifs d'assainissement autonome. Afin d'en assurer la gestion, **la commune est dotée d'un Service Public d'Assainissement Non-Collectif (SPANC), compétence localement exercée par le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime.** Ce dernier est en charge de contrôler le bon fonctionnement et l'état réglementaire des dispositifs individuels.

Le bon fonctionnement de ces dispositifs d'assainissement autonome est soumis à plusieurs contraintes, tel que l'aptitude des sols, qui dépend de leur bonne potentialité d'infiltration des effluents épurés. La nature de l'habitat et la configuration du parcellaire sont également des contraintes importantes, notamment dans les hameaux anciens où les dispositifs d'assainissement autonome requièrent une surface de terrain suffisante pour leur bon fonctionnement.

Selon une cartographie de reconnaissance de l'aptitude de sols préalable à la mise en œuvre du schéma directeur d'assainissement des eaux usées, le territoire présente des sols qualifiés de moyennement favorables à favorables à l'assainissement autonome. En l'absence de dispositif d'assainissement collectif et compte tenu de la sensibilité des milieux naturels, il est impératif de prendre ce facteur en compte dans le choix des secteurs prédisposés à se développer à l'avenir.

L'aptitude des sols à l'assainissement autonome

(Source : étude préalable au zonage d'assainissement, 2002)



Le fonctionnement des eaux pluviales sur le bourg

(Source : URBAN HYMNS, selon données municipales)



Ces deux principaux exutoires, connus de la municipalité, assurent l'évacuation des eaux de ruissellement hors du bourg sans traitement anti-polluant particulier. Il convient de souligner que le bourg n'accueille pas d'activité ou d'équipement susceptible de provoquer une pollution majeure de l'environnement via le rejet d'eaux de ruissellement polluées. Toutefois, l'absence de réseau de traitement à l'échelle du bourg doit interpeller la municipalité quant à ses futures décisions d'aménagement.

Chaque projet d'aménagement conséquent devra prévoir les dispositions adaptées en vue d'une gestion des eaux pluviales sur leurs terrain d'assiette, en prévoyant une infiltration des eaux avec absence de rejet dans les fonds inférieurs, et le cas échéant, un rejet maîtrisé avec une valeur de débit devant faire référence. Ces principes pourront être prévus dans le règlement écrit du PLU conformément à l'article R123-9, 4° du Code de l'Urbanisme.

Le PLU devra donc imposer certaines contraintes à l'encontre des futures demandes d'autorisation de construire afin d'encourager progressivement une meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales. On rappellera que les futurs projets d'aménagement seront susceptibles de nécessiter des études approfondies en matière de gestion des eaux pluviales conformément au Code de l'Environnement.

2.6.2 Cadres réglementaires et planification de l'eau

La planification et la gestion de la ressource en eau sont assurées à plusieurs niveaux, par deux documents de référence, que sont le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux, ainsi que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Ceux-ci imposent une obligation de compatibilité envers le Plan Local d'Urbanisme, devant faire référence à leurs dispositions concernant directement la planification urbaine. Celles-ci relèvent en particulier de la gestion de la ressource en eau (assainissement des eaux usées et pluviales...), de la protection des milieux aquatiques (protection des ripisylves...) ainsi que de la prise en compte des risques naturels (inondations...). Divers cadres réglementaires s'appliquent également aux cours d'eau et milieux aquatiques de manière ponctuelle (Zones Vulnérables, Zones Sensibles, Zones de Répartition des Eaux...), en complément des schémas de planification.

Zonages réglementaires et protection des cours d'eau

Préguillac est concernée par différents zonages réglementaires soulignant la forte sensibilité des milieux aquatiques présents sur le territoire, et met également en valeur la problématique du partage de l'eau dans le contexte de fortes pressions humaines.

La commune est notamment classée en Zone Sensible à l'Eutrophisation. Celles-ci visent des bassins versants, lacs ou zones maritimes présentant une sensibilité particulière aux pollutions, alimentant le phénomène d'eutrophisation. Ce dernier correspond à une prolifération végétale au sein des milieux aquatiques, alimentée par des rejets excessifs de phosphore et d'azote. Ces derniers doivent être diminués.

La commune est également classée en Zone Vulnérable, désignant une portion du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole ou autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Les Zones Vulnérables sont susceptibles de connaître des teneurs en nitrates supérieures à 50 milligrammes/litre, seuil réglementaire défini par le décret du 20 décembre 2000, en application de la directive du 3 novembre 1998 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

Enfin, la commune figure en Zone de Répartition des Eaux indiquant un enjeu quant à la gestion de la ressource en eau. Celle-ci est soumise à des pressions humaines particulièrement fortes en Poitou-Charentes. Les zones de répartition des eaux sont définies par le décret du 29 avril 1994, modifié par le décret du 11 avril 2003. Elles se définissent comme des secteurs géographiques comprenant des bassins, sous-bassins, fractions

de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés.

L'eau potable, une ressource protégée

Il convient de préciser que la protection et la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable donne lieu à l'institution de servitudes d'utilité publique dont le but est de protéger les captages d'eau potable. A cet effet, **Préguillac** est concernée par les protections de deux captages d'eau potable.

Le premier est le périmètre de protection rapprochée du captage de Coulonge, à Saint-Savinien en Charente-Maritime (arrêté du 31 décembre 1976). Ce dernier limite l'agglomération de La Rochelle, en Charente-Maritime.

Le second est le périmètre de protection éloignée du captage d'eau de Font Roman, situé à environ 1 kilomètre de la limite communale ouest, sur la commune de La Jard.

Ces deux captages génèrent des prescriptions réglementaires s'imposant au PLU, en vertu de l'existence de servitudes d'utilité publique. Le périmètre de protection éloignée du captage de Font Roman constitue le principal enjeu à prendre en compte au sein du PLU, compte-tenu de la proximité de **Préguillac** vis-à-vis de ce captage. Toutefois, l'influence des dispositions réglementaires du captage de Font Roman sur le PLU de **Préguillac** demeure faible, et n'engage pas de mesures réglementaires obligatoires à adopter dans le propre règlement du PLU.

On précisera que le captage de Coulonge exploite les eaux du fleuve Charente sur la commune de Saint-Savinien. **Préguillac** n'est concernée que de façon mineure par les enjeux de protection et de remise en état du fleuve Charente. Il convient toutefois de souligner que le captage de Coulonge est concerné par le programme régional « Re-Source » visant à améliorer la qualité de la ressource en eau. **Préguillac** n'est concernée par aucun captage prioritaire « Grenelle ».

On rappellera que les captages privés destinés à l'alimentation humaine sont réglementés, et leur usage ne peut être envisagé qu'en situation exceptionnelle, lorsque l'habitation en question ne peut être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le creusement d'un puits destiné à l'alimentation en eau potable est rigoureusement contrôlé.

Documents-cadre sur la gestion des eaux

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** et le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** constituent les principaux cadres réglementaires concourant à la protection et la gestion de la ressource en eau sur le territoire. Ces documents ont été créés par la loi du 3 janvier 1992 et renforcés par la loi du 30 décembre 2006.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne

Le SDAGE Adour-Garonne fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau en définissant des objectifs de quantité et de qualité des eaux sur le territoire de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne. Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SDAGE Adour-Garonne, approuvé le 16 novembre 2009 et applicable sur la période 2010-2015. Pour précision, **Préguillac** est concernée par l'unité hydrographique de référence dite « Charente aval ». Celle-ci fait l'objet d'un Programme de Mesure qui couvre **Préguillac**, mais n'interagit pas directement avec le PLU.

Le SDAGE fait explicitement mention du rôle des documents d'urbanisme au regard de la gestion de la ressource en eau dans le cadre de la réglementation de l'occupation des sols. Ainsi, le SDAGE rappelle que l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme « déterminent les conditions permettant d'assurer la préservation de la qualité de l'eau, des écosystèmes, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Plusieurs éléments du SDAGE doivent orienter l'élaboration du PLU. En premier lieu, au titre de la préservation de la biodiversité, le PLU définit « le zonage et la réglementation locale applicable pour être compatibles avec l'objectif de préservation de la biodiversité, par exemple, en définissant les zones naturelles à préserver de l'urbanisation et en y intégrant les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier tel que défini par l'article L211-3 du code de l'environnement ».

Le SDAGE rappelle qu'au titre des enjeux d'accès à la ressource et de qualité des eaux, le PLU détermine, en lien avec l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, « les conditions permettant une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains, et ruraux, la préservation de l'eau, des écosystèmes, la prévention des risques naturels prévisibles et des pollutions ». Au titre des enjeux de prévention des risques, le PLU définit « le zonage et la réglementation locale applicable pour être compatibles avec l'objectif de prévention des risques, par exemple, en évaluant les conséquences de l'urbanisation sur l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver les risques d'inondation, et en identifiant les zones d'aléa inondation présentes sur le territoire et en déterminant les conditions permettant d'assurer la prévention des risques ».

Dans le but de « respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques », les règles d'utilisation des sols contenues dans les documents d'urbanisme prennent en compte « les zones nécessaires à la gestion des crues », « les zones nécessaires au bon fonctionnement et à la recharge des nappes en eau de qualité et en quantité suffisante (notamment celles utilisées pour l'alimentation en eau potable) », « les zones humides et leurs bassins d'alimentation », « les espaces de liberté des rivières et du domaine public maritime », « les espaces nécessaires aux cours d'eau pour jouer leur rôle de corridors biologiques ».

Situation et périmètre du SDAGE Adour-Garonne



Préserver et mettre en valeur les zones humides

La loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » introduit la notion de zone humide au sein du droit français et définit celle-ci à l'article L211-1 du Code de l'Environnement : « On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Ainsi, la détermination des zones humides répond aux **trois critères de la présence visible d'eau (temporaire ou permanente), de présence d'une flore associée ainsi que d'une pédologie qualifiée d'hydromorphe**.

La préservation des zones humides constitue un enjeu majeur au regard de la protection des valeurs écologiques du territoire, au vu de la régression constatée de ces milieux spécifiques sur la seconde moitié du XX^{ème} siècle (rapport Bernard, 1994). Cette régression est en essentiellement imputable à la progression de l'urbanisation et à l'intensification des pratiques agricoles, et a motivé l'intégration de nouveaux objectifs légaux en matière de préservation, voire de restauration des zones humides.

Ainsi, l'article L211-1-1 du Code de l'Environnement stipule que : « La préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L211-1 sont d'intérêt général ». Ce caractère d'intérêt général associé aux zones humides est **d'autant plus important que celles-ci rendent généralement de nombreuses fonctions** qualifiables de « services écologiques » : régulation hydraulique, dépollution naturelle des eaux, développement de la biomasse, services économiques de type agricole, chasse, cueillette et tourisme.

La préservation des zones humides est l'un des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne (2010-2015) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente actuellement en cours d'élaboration. Le PLU se doit de tenir compte des zones humides, bien qu'il ne soit légalement ou réglementairement tenu de les cartographier précisément.

Sur Préguillac, on considérera que l'enjeu « zones humides » est assez modéré dans le sens où les conditions physiques du territoire, et notamment sa géologie, ne permettent pas de déterminer une sensibilité forte aux zones humides. Toutefois, il convient de considérer que les quelques surfaces en zones humides potentiellement présentes sur la commune nécessitent donc une attention particulière en termes de protection. **Plusieurs secteurs seront potentiellement désignés comme zones humides compte-tenu d'une concordance des critères d'identification** : le secteur de « La Font », le secteur bocager proche de « Pied Bois » et le secteur du « Maine-au-Chat ». Ces secteurs ont vocation à être classés en zone « naturelle et forestière » au sens de l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme.

Inventaire des zones humides potentielles sur Préguillac au 1-25 000^{ème}

(Source : IGN, BD TOPO, BD ORTHO, interprétation par URBAN HYMNS)



Cette cartographie ci-dessus ne constitue pas un inventaire officiel mais un document de travail visant à spatialiser les enjeux relatifs aux zones humides sur la commune. Il s'agit de zones humides potentielles, délimitées par photo-interprétation sur la base d'un faisceau d'indices (présence de cours d'eau, sources, texture du sol, pratiques culturales, relief...).

■ Zones humides potentielles

En matière d'habitat, le PLU constitue un levier visant à satisfaire l'objectif d'une consommation énergétique de 50 kilowatts/mètres²/an en énergie primaire qui s'imposent pour tous logements neufs, depuis le 1^{er} janvier 2013.

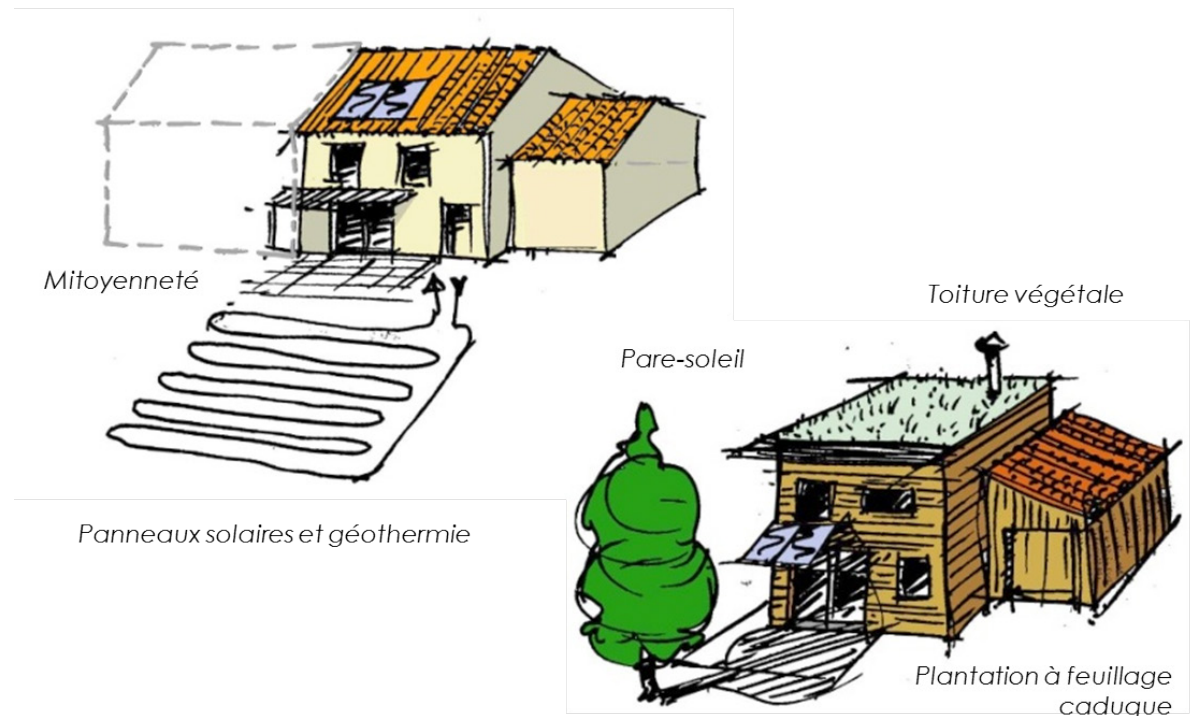
La Réglementation Thermique 2012 (RT 2012), mise en place par la loi du 12 juillet 2010 et le décret du 27 octobre 2010, porte la traduction de ces objectifs. Le développement des énergies renouvelables dans l'habitat participe à l'atteinte des exigences de la Réglementation Thermique 2012 et est donc vivement encouragé par les pouvoirs publics.

Parallèlement à cette réglementation, le PLU doit constituer un levier d'action visant à faciliter la mise en œuvre des principes de l'habitat « bioclimatique » (isolation thermique optimale, orientation rationalisée, densité urbaine...).

Ce dernier ne doit pas interdire la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Le règlement du PLU doit, au contraire, favoriser des constructions économes en énergie en autorisant de nouveaux types de constructions, dotées de toitures terrasses avec toit végétalisé, de toitures de faible pente, de débords de toit pour limiter les surchauffes estivales...

Par ailleurs, pour tout projet de réhabilitation du patrimoine bâti ancien (réfection de la façade, changement des ouvertures), il est nécessaire d'inciter et de sensibiliser les propriétaires aux performances thermiques de leurs choix. Une isolation par l'extérieur pourra être vivement conseillée pour tout projet de ravalement de façade. Toujours dans le souci de diminuer les consommations énergétiques, le PLU doit permettre aux usagers de réaliser des constructions compactes et denses, soit mitoyennes et à plusieurs étages.

L'habitat « bioclimatique » : quelques schémas de principe



L'habitat bioclimatique repose sur le principe d'autosuffisance énergétique, par le biais des énergies naturelles ainsi que l'optimisation énergétique des bâtiments.

Source : URBAN HYMNS

Politiques locales et déclinaison territoriale du SRCAE

Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE), créé la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, est un outil de planification élaboré conjointement par l'État et la Région.

Ce dernier définit de grandes orientations et objectifs régionaux relatifs à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la maîtrise de la demande en énergie, au développement des énergies renouvelables, à la qualité de l'air ainsi qu'à l'adaptation au changement climatique. Il dresse des objectifs quantifiés en traduction de ces orientations majeures. En Poitou-Charentes, Le SRCAE a été approuvé le 17 juin 2013.

Le PLU doit être compatible avec le SRCAE au titre de la loi. Le SRCAE rappelle que la politique d'urbanisme détient de nombreuses clefs en matière de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et d'économie d'énergie. On retiendra que le SRCAE ne formule pas de prescriptions envers le PLU, mais privilégie de grandes orientations et réflexions que les documents d'urbanisme se doivent d'aborder.

Parmi ces orientations à retenir, les stratégies d'aménagement doivent favoriser les proximités géographiques et concourir à la réduction des déplacements « imposés ». Les documents d'urbanisme doivent également rechercher la « neutralité carbone » de leur territoire de mise en œuvre.

En outre, le SRCAE rappelle l'enjeu de maîtrise de l'étalement urbain par la recherche de formes urbaines moins consommatrices en espace, par la limitation de la consommation foncière et par la mise en place d'indicateurs de consommation d'espace par l'urbanisation.

La loi du 12 juillet 2010, qui prévoit l'élaboration du Schéma Régional Air, Climat, Energie, intègre un volet dédié à l'éolien constituant le Schéma Régional Éolien. Ce dernier a été approuvé le 29 septembre 2012 en Poitou-Charentes. En cohérence avec les objectifs issus de la législation européenne relative à l'énergie et au climat, ce volet éolien a pour vocation d'identifier les potentialités de contribution du Poitou-Charentes à l'effort national en matière d'énergie renouvelable d'origine éolienne terrestre.

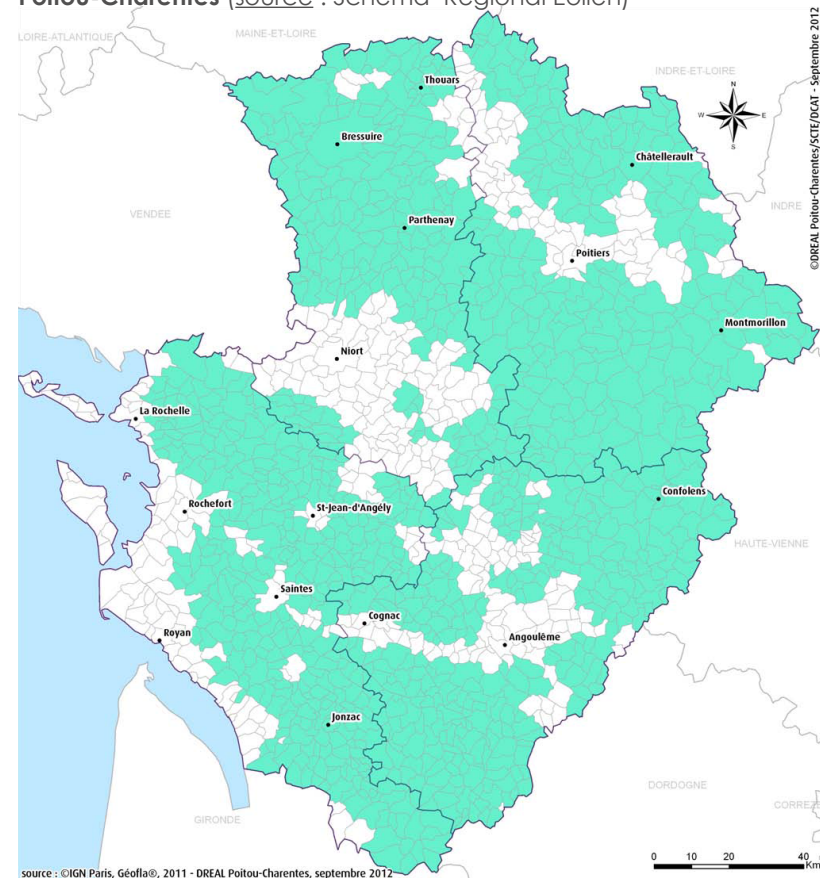
Le schéma a pour objet de définir les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne en s'assurant que l'objectif quantitatif régional puisse être effectivement atteint. En outre, il définit les zones favorables à l'éolien en Poitou-Charentes, au vu des grands enjeux environnementaux en présence (Natura 2000, sites classés...) et des opportunités de production éolienne.

Preguillac est considérée comme un territoire favorable au développement de l'éolien,

selon le Schéma Régional Éolien en Poitou-Charentes. Toutefois, les possibilités réelles sur le territoire sont limitées par la présence de contraintes réglementaires, associées à la présence de monuments historiques au sens de la loi du 2 mai 1930, et à certaines servitudes d'utilité publique.

Il convient de préciser qu'au regard du droit des sols, en application des règles de sécurité publique prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, les éoliennes de grande hauteur (plus de 50 mètres) doivent être implantées à plus de 500 mètres des habitations les plus proches.

Identification des communes favorables au développement de l'éolien en Poitou-Charentes (source : Schéma Régional Éolien)



2.6.6 Gestion et mise en valeur des déchets

La gestion des déchets constitue l'une des nombreuses problématiques associées au développement urbain, et tient une place de plus en plus importante au sein de la planification locale au titre de la protection de l'environnement, préoccupation dorénavant majeure.

Le développement urbain entraîne naturellement une augmentation des besoins relatifs au traitement des déchets, notamment d'origine ménagère, nécessitant une anticipation particulière de la collectivité au vu de la mise en œuvre de techniques appropriées. Les fondements légaux de la gestion des déchets sont notamment posés par les lois du 15 juillet 1975 et du 13 juillet 1992, désignant notamment les communes comme responsables de l'élimination des déchets.

Plus récemment, la directive européenne 2008/98/CE dite « directive cadre sur les déchets » émet des objectifs chiffrés de recyclage et de valorisation des déchets. Au niveau national, les cadres légaux issus du « Grenelle de l'Environnement » renouvellent les objectifs associés à la gestion des déchets. La loi du 3 août 2009 prévoit notamment une réduction à la source de la production de déchets et une augmentation de la part du recyclage matière et organique. Également, elle dresse un objectif de diminution des déchets incinérés ou stockés de 15 % d'ici 2012.

La loi fait ainsi évoluer le statut des déchets en tant que ressource pour la collectivité, à travers le tri et le recyclage des déchets. Certains d'entre eux deviennent notamment de nouvelles ressources énergétiques. La loi 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement » réaffirme et renforce les objectifs fixés par la loi du 3 août 2009, en déterminant un objectif de limitation du traitement des installations de stockage et d'incinération à 60 % des déchets produits sur le territoire, afin de favoriser la prévention, le recyclage et la valorisation.

La gestion des déchets sur Préguillac

Les obligations du PLU vis-à-vis de la prise en compte de la gestion des déchets sont limitées. Cependant, il convient de signaler l'existence du Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non-Dangereux de la Charente-Maritime (ordonnance du 17 décembre 2010), approuvé le 27 septembre 2013, qui fixe les objectifs et moyens en matière de gestion des déchets ménagers dans le respect de l'environnement.

Il convient de préciser qu'il existe un Plan Régional de Réduction et d'Élimination des Déchets Dangereux à l'échelle de la région Poitou-Charentes, en vigueur depuis octobre 2012. Ce document n'interagit pas directement avec le PLU.

Localement, **Préguillac** adhère à la Communauté d'Agglomération de Saintes, créé le 1^{er} janvier 2013 en remplacement de la Communauté de Communes du Pays Santon. Cet organisme intercommunal exerce en régie les compétences de collecte et de traitement des déchets à l'échelle des 35 communes membres.

La collecte des ordures ménagères s'effectue au porte-à-porte sur une fréquence hebdomadaire concernant les déchets ménagers non-recyclables et bimensuelle concernant les déchets recyclables. En 2010, à l'échelle de l'ancien périmètre de la Communauté de Communes du Pays Santon, 11 740 tonnes de déchets avaient été collectées, soit 269 kilogrammes/habitant à l'année, contre 271 kilogrammes/habitant à l'échelle de la région Poitou-Charentes, dans ses territoires mixtes (urbains et couronnes rurales).

Le traitement des déchets est assuré par le centre de compostage de Chermignac et l'installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) située sur Clérac. Celle-ci a traité 175 091 tonnes de déchets non-dangereux en 2012 selon le Registre Français des Émissions Polluantes.

En Charente-Maritime sur l'année 2010, le traitement des déchets était essentiellement pris en charge par incinération et récupération d'énergie (37 %) et en incinération sans production d'énergie (31 %). 23 % des déchets étaient stockés en installation de type ISDND. 9% étaient destinés au compostage.

Sur la Communauté d'Agglomération de Saintes, il existe six déchetteries ouvertes aux particuliers, dont la plus proche de **Préguillac** se situe à Chermignac. En outre, il existe deux déchetteries ouvertes aux professionnels. L'organisme intercommunal mène par ailleurs une politique active en matière de prévention contre la production excessive de déchets, notamment par l'incitation au compostage individuel. Globalement, les services fournis par la Communauté d'Agglomération de Saintes satisfont aux besoins des habitants.

2.7.1 Prise en compte des risques

La gestion des risques naturels et technologiques constitue une thématique d'importance majeure au sein du PLU. Celle-ci relève de la protection des biens et des personnes, constituant un enjeu essentiel du développement du territoire. De nombreux cadres légaux se réfèrent à la gestion des risques naturels et technologiques, tel que la loi du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, et posant les fondements de la prévention des risques majeurs. La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, institue notamment les Plans de Prévention des Risques Naturels en place de dispositifs antérieurs. La loi du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels, complète ce corpus légal en créant le Plan de Prévention des Risques Technologiques.

La probabilité d'occurrence de risques sur le territoire communal, de type naturel ou technologique, nécessite l'identification des secteurs d'aléa en vue d'établir des règles encadrant les possibilités d'occupation des sols au sein du PLU. Cependant, la présence d'aléas n'engage l'impossibilité de construire sur les espaces y étant soumis. L'identification des aléas sur le territoire communal doit relever d'une réflexion approfondie sur leurs enjeux associés, au plan humain, économique ou financier.

Cette identification doit prendre en compte trois facteurs principaux, et en premier lieu, la nature des risques, leur probabilité d'occurrence et leur dangerosité. Doivent également être prises en compte, les conséquences de l'urbanisation au regard de la localisation des secteurs bâtis dans des zones soumises à aléa, ainsi que l'impact potentiel des risques sur les populations au regard de l'atteinte à l'intégrité physique des personnes et à aux biens immobiliers, ainsi que sur les infrastructures et équipements publics.

Le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) organise la gestion des risques au niveau départemental. En outre, les communes sont dans l'obligation d'établir le Dossier d'Information sur les Risques majeurs (DICRIM), tandis que le Plan Communal de Sauvegarde est obligatoire pour les communes concernées par un Plan de Prévention des Risques. **Préguillac** n'est pas concernée par cette obligation.

Le territoire de **Préguillac** est exposé à certains risques naturels et technologiques, dont principalement le risque de transport de marchandises dangereuses et le risque de mouvement de terrain. Aucun risque de type industriel n'est recensé sur la commune. La diversité de ces risques est faible sur la commune, tandis que le faible nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle pris ces trois dernières décennies montre que **Préguillac** est peu exposée aux risques majeurs. Le Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU déterminent les conditions permettant de prévoir ou de prendre en compte l'existence des risques naturels en édictant des règles spécifiques qui doivent être traduites sur le plan réglementaire.

Arrêtés de catastrophe naturelle sur Préguillac depuis 1982

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté
Inondations et coulées de boue	08-12-1982	1982-12-31	1983-01-13
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25-12-1982	29-12-1999	30-12-1999
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27-02-2010	01-03-2010	01-03-2010

Source : DDTM Charente-Maritime, DDRM Charente-Maritime

Risques identifiés sur Préguillac

Nature du risque	Risque naturel	Risque technol.	Enjeu de territoire
Transport de marchandises dangereuses		X	Modéré
Retrait et gonflement des argiles	X		Modéré
Risque sismique	X		Faible
Remontée de nappes phréatiques	X		Faible
Risque météorologique	X		Faible
Feu de massif forestier*	X		Modéré

Source : DDTM Charente-Maritime, DDRM Charente-Maritime

*Préguillac n'est pas une commune considérée comme affectée par le risque de feu de forêt au sein des documents officiels, mais il convient tout de même de tenir compte de sa probabilité dans le PLU.

2.7.2 Les risques naturels

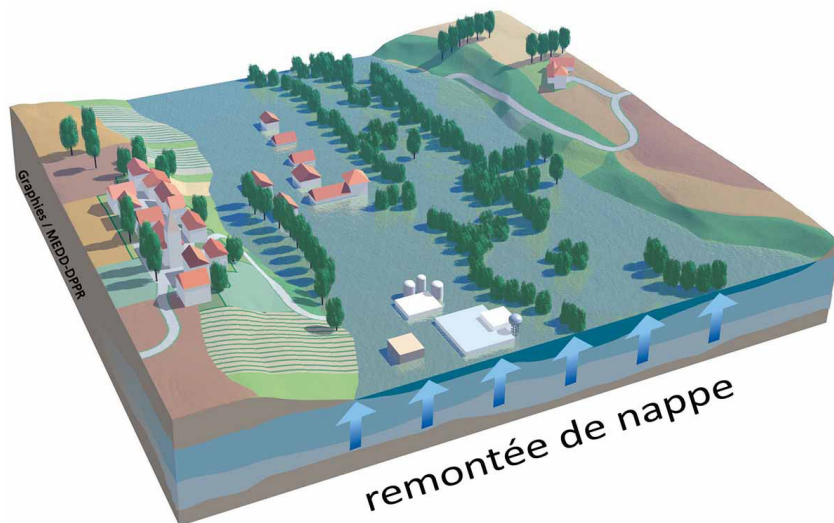
Les remontées de nappes phréatiques

Le risque de remontée de nappe phréatique est susceptible d'engendrer des dégâts importants sur les bâtiments dont les fondations sont établies sur des sites à forte sensibilité. Ce dernier est la conséquence du débordement des nappes d'eau souterraine dont le toit est situé à proximité de la surface du sol. La nature du substrat géologique influence fortement la localisation et l'intensité de l'aléa. Les périodes de pluie intense, notamment en hiver, sont particulièrement propices aux remontées de nappes phréatiques (nappes sub-affleurantes).

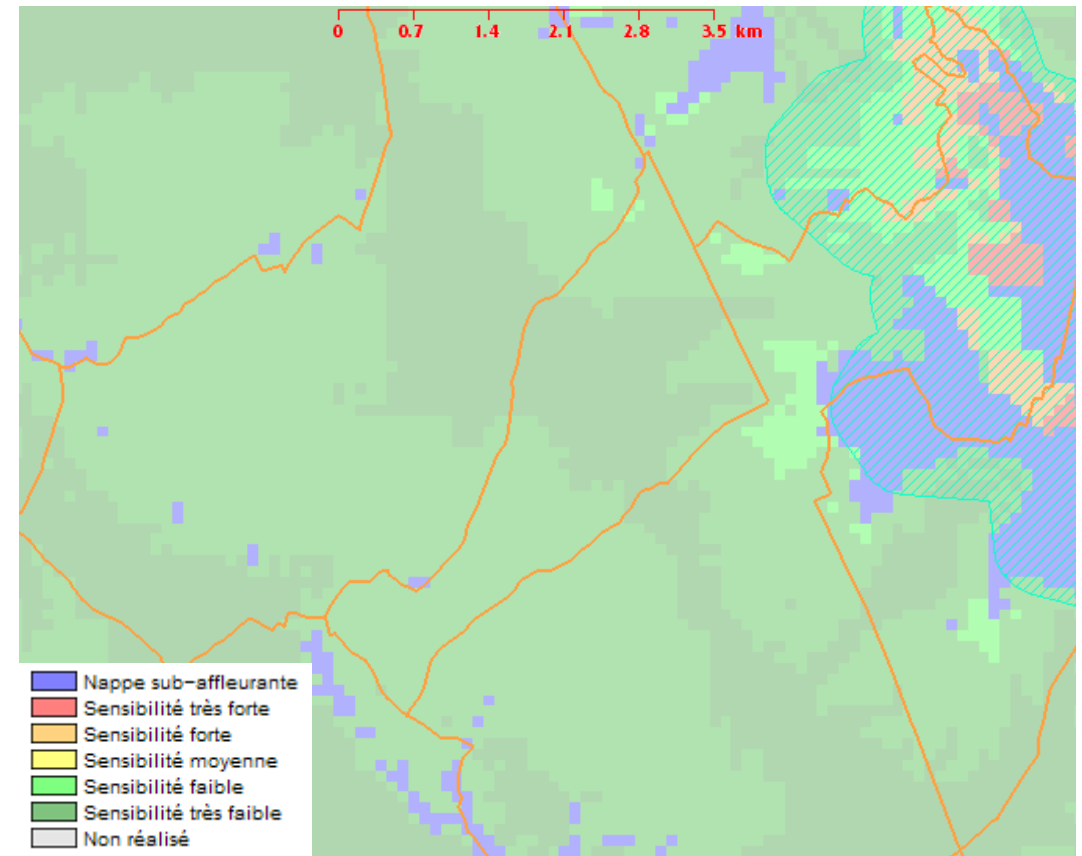
Sur **Préguillac**, le territoire échappe globalement à tout risque de remontées de nappes phréatiques. Toutefois, on n'ignorera pas que certains secteurs souffrent d'engorgements d'eau ponctuels en périodes automnales et hivernales, tandis que certains fonds humides sont des exutoires naturels pour les eaux pluviales.

A cet égard, il conviendra d'insister la présence de zones potentiellement humides en contrebas du lieu-dit «La Font» (bourg de **Préguillac**), dans le secteur de l'étang du Clône Flanquet, au sud de «Pied Bois» (secteur bocager) et au sud du «Maine-au-Chat». Ces secteurs ont vocation à demeurer inconstructibles.

Schéma de principe de l'aléa de remontées de nappes phréatiques
(source : BRGM)



Localisation de l'aléa de remontées de nappes sur Préguillac

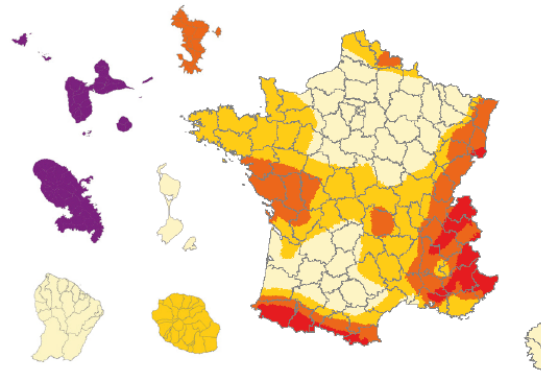


Le risque sismique

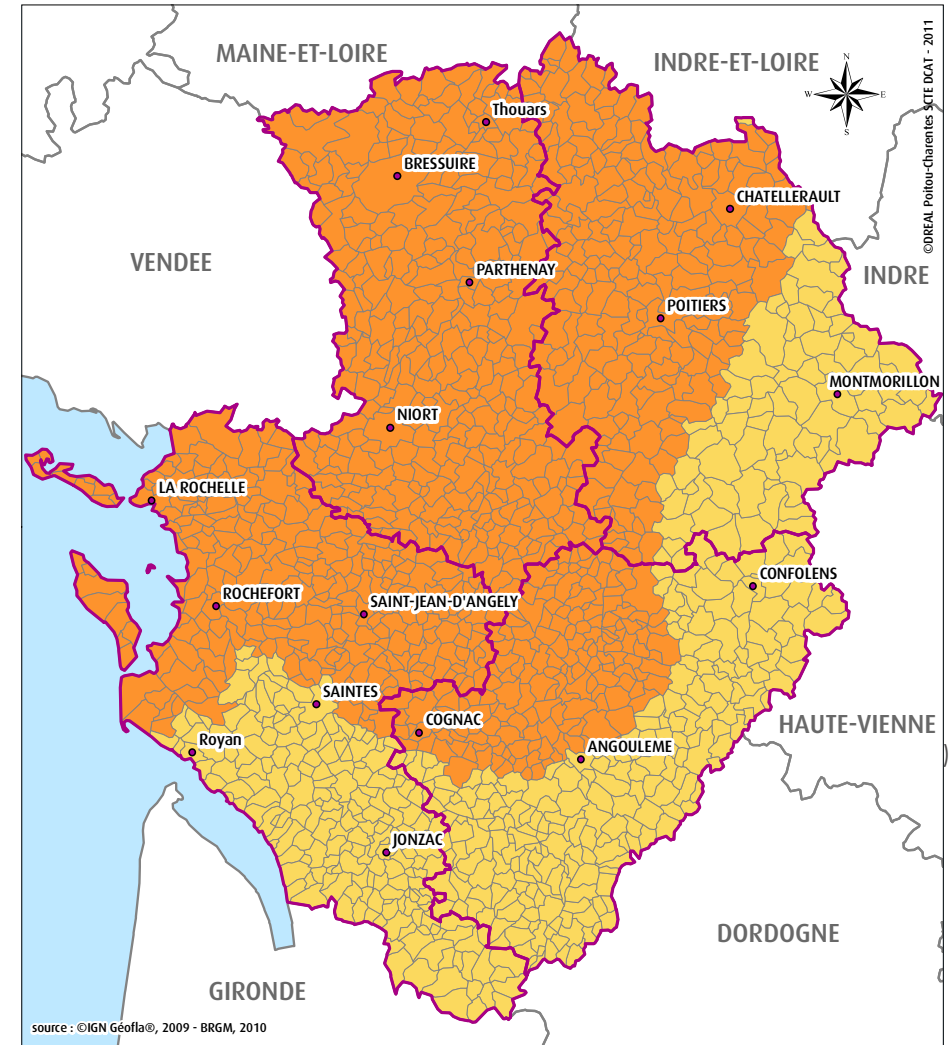
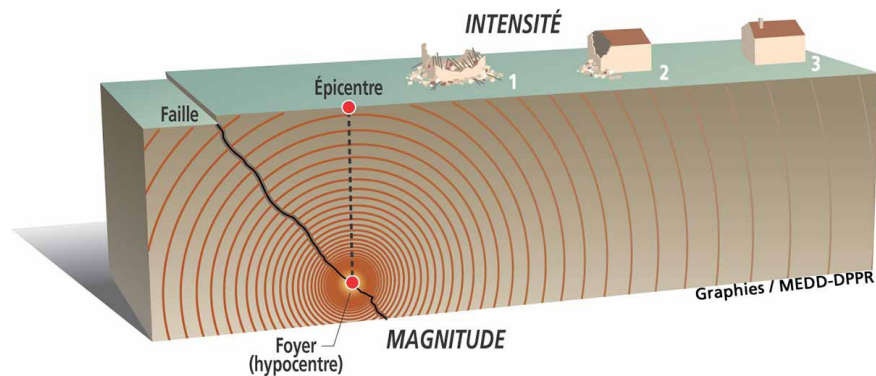
Préguillac est localisée en zone de sismicité de niveau 2 selon la lecture du décret du 22 octobre 2010, qualifiant le niveau de risque de faible. Ce niveau de risque sous-entend des prescriptions particulières en matière de solidité des constructions incombant aux porteurs de projet. Il n'engage pas d'enjeu particulier au regard du PLU, qui doit toutefois assurer un rôle d'information auprès des porteurs de projet.

Les zones réglementaires en application du décret du 22 octobre 2010 (source : MEDD)

Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_{gr} (m/s ²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3



Le risque sismique : schéma de principe (source : MEDD)



source : ©IGN Géofla®, 2009 - BRGM, 2010



Décret du 22 octobre 2010

- Commune en risque sismique faible (2)
- Commune en risque sismique modéré (3)

0 5 10 20 km

2.7.3 Les risques industriels et technologiques

Le risque de transport de marchandises dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale ou par canalisation, de matières dangereuses. Par définition, le transport de matières dangereuses est itinérant. **Préguillac** est concernée par le risque de transport de marchandises dangereuses, qui se localise au niveau de l'autoroute A 10 et de la RD 137, infrastructures supportant d'importants flux de trafic routier journalier.

En effet, la société gestionnaire de l'autoroute A 10 décomptait 27 262 véhicules/jour en 2013 entre Poitiers et Bordeaux, tandis que le Conseil Départemental de Charente-Maritime décomptait 9 121 véhicules/jour en moyenne sur l'année 2012 sur la RD 137 entre Saintes et Pons, dont 12,3 % de poids-lourds. Il convient donc que le PLU prenne en compte ce risque potentiel en proscrivant tout développement de l'urbanisation dans le voisinage de ces axes. Toutefois, l'enjeu est faible sur la commune, alors que les deux axes sont isolés de toute urbanisation proche.

Les installations affiliées au risque industriel et technologique

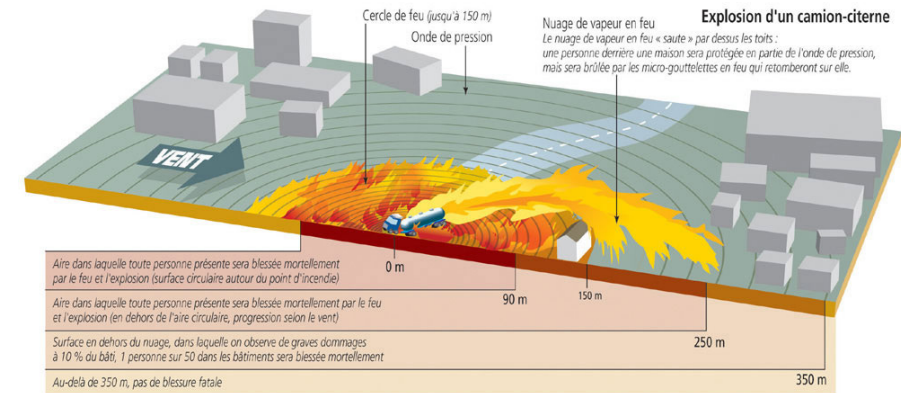
Les activités dangereuses pour l'environnement sont soumises à la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (article L511-1 et suivants du Code de l'Environnement). Selon la base nationale des ICPE, **Préguillac** n'est concernée par aucune ICPE active. L'ICPE dite SCEA MALATRAY, anciennement située aux « Olliveaux », et autrefois recensée sur la commune, n'est plus en activité.

Toutefois, la commune peut, à l'avenir, accueillir des ICPE. Il est donc utile de rappeler la réglementation en vigueur. On retiendra notamment que des distances réglementaires de réciprocité sont à retenir entre les bâtiments classés ICPE et l'habitat.

De manière générale, il apparaît souhaitable de ne pas accroître le risque généré par ces établissements en proscrivant le développement de l'habitat dans leur environnement proche. Pour les activités agricoles, il convient de respecter une distance de réciprocité de 100 mètres entre l'habitat et tout bâtiment agricole affilié à une ICPE.

En outre, aucune activité n'est référencée dans la base de données BASIAS du BRGM, dressant l'inventaire historique des sites industriels et activités de service susceptibles de constituer un danger pour l'environnement. De même, aucun site ou établissement n'est répertorié au sein de la base de données BASOL dressant l'inventaire des sites et des sols pollués.

Risque de transport de marchandises dangereuses (source : MEDD)



Le cas des activités agricoles

A propos des activités agricoles, il conviendra de préciser que plusieurs établissements agricoles situés sur la commune sont répertoriés au sein du Règlement Sanitaire Départemental de Charente-Maritime. Une règle de réciprocité (article L111-1-3 du Code Rural) impose le respect de distances d'éloignement à mettre en œuvre entre bâtiments agricoles d'élevage et habitations. La réciprocité implique que tout bâtiment agricole doit s'écarter d'un bâtiment résidentiel, et inversement, ceci afin de prévenir les conflits d'usage susceptibles d'être générés par les besoins de développement des exploitations agricoles.

La distance de réciprocité adoptée par le Règlement Sanitaire Départemental est de 50 mètres. Elle peut être supprimée dans le cas de bâtiments de stockage agricole qui ne génèrent à-priori pas de nuisances pour l'environnement.

Toutefois, la distance qui sera appliquée sera portée à 100 mètres, conformément aux préconisations données par la Charte Agriculture, Urbanisme et Territoires adoptée en 2012 en Charente-Maritime consécutivement à la loi du 27 juillet 2010. En effet, il convient d'anticiper le changement d'usage des bâtiments agricoles, à l'exemple de bâtiments de stockage pouvant devenir des bâtiments d'élevage, pouvant ainsi générer une probabilité de nuisance sur l'environnement et le voisinage.

Cette règle de réciprocité peut se cumuler aux obligations relatives aux ICPE. Par précaution, elle sera étendue à l'ensemble des bâtiments agricoles et pourra être adaptée au cas-par-cas.

Pollutions et nuisances liées aux infrastructures de transport

Les grandes infrastructures de transport génèrent d'importantes contraintes sur les territoires qu'elles traversent. **Préguillac** est notamment visée par un risque de transport de marchandises dangereuses. Ce dernier affecte l'autoroute A 10, voie express qui traverse le territoire dans sa partie sud, et la RD 137. On considérera que l'enjeu suscité par ce risque est faible compte-tenu de l'éloignement de ces infrastructures vis-à-vis des secteurs habités.

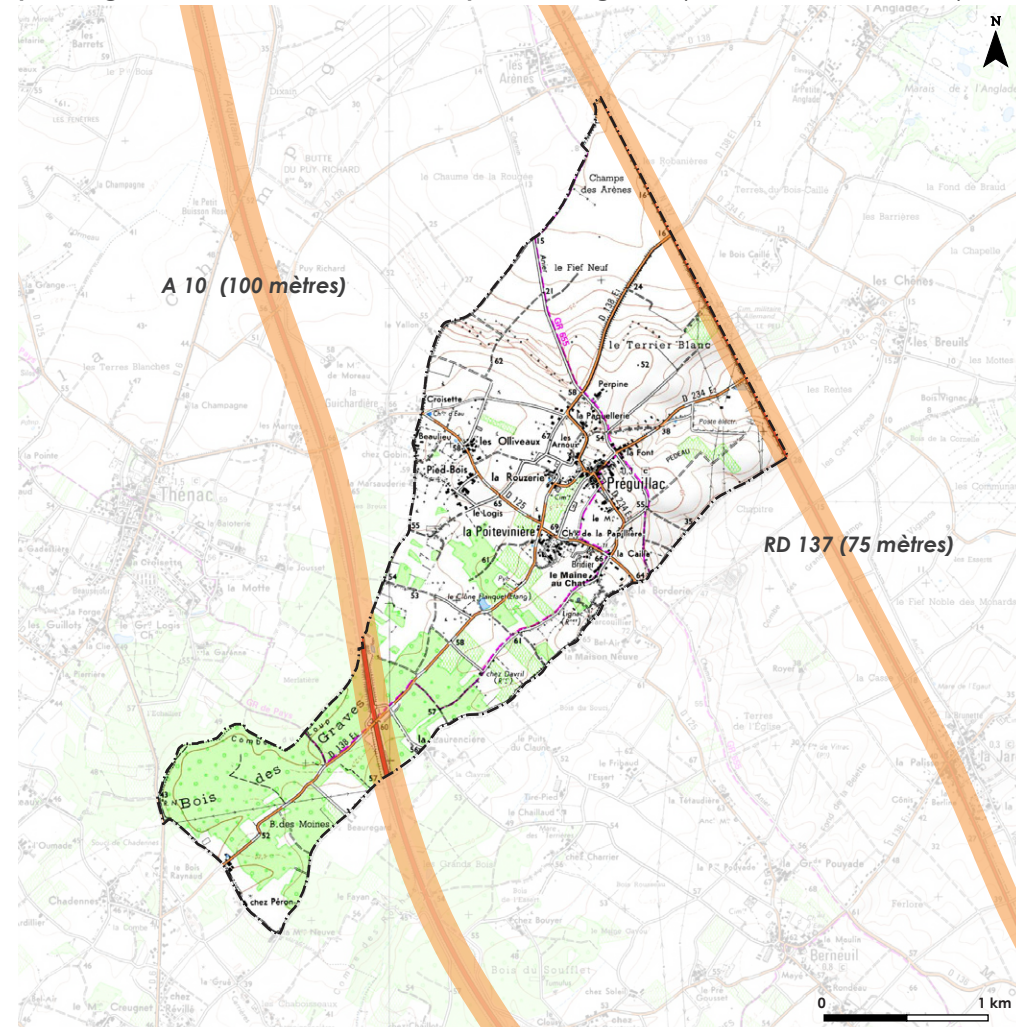
On précisera que le passage de l'autoroute A 10 et de la RD 137 engendre des contraintes réglementaires vis-à-vis de la prévention des nuisances sonores sur la commune. Ainsi, **Préguillac** est visée par la législation portant sur les infrastructures classées à grande circulation (arrêté préfectoral du 17 septembre 1999). L'A 10 et la RD 137 sont ainsi respectivement classées au niveau 1 et 2. Ceux-ci engendrent l'établissement de secteurs affectés par le bruit de 300 mètres pour l'autoroute A 10 et 250 mètres pour la RD 137, de part et d'autre de l'axe des voies.

Par ailleurs, le PLU est soumis à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme au titre de la lutte contre l'urbanisation diffuse le long des grands axes de transport routier. A cet effet, une bande inconstructible de 100 mètres est établie de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 10 et. Cette bande est de 75 mètres concernant la RD 137.

Les nuisances sonores générées par ces infrastructures ont donné lieu à l'établissement de cartes de bruit stratégique en vertu de la directive européenne du 25 juin 2012. L'arrêté préfectoral portant approbation des cartes de bruit de l'autoroute A 10 a été pris le 26 janvier 2010, et par arrêté préfectoral du 31 juillet 2013 concernant les routes départementales.

Le bruit constitue une forme de nuisance pouvant avoir des conséquences majeures sur le cadre de vie, affectant le confort de vie des habitants ainsi que leur santé. Ce critère de nuisance est désigné l'une des premières préoccupations des ménages urbains (INSEE, 2002). La mixité des fonctions urbaines, promues par les principes fondateurs du Code de l'Urbanisme à travers les articles L110 et L121-1, peut engendrer des conflits majeurs entre aménagements et activités sources de nuisances sonores et espaces sensibles au bruit (secteurs résidentiels, espaces publics, milieux naturels...), soulignant l'enjeu d'une prise en compte de cette nuisance majeure dans le cadre de l'aménagement. Le Plan Local d'Urbanisme, en tant qu'outil d'aménagement à portée réglementaire, peut être un levier d'action pour prévenir les nuisances sonores présentes sur le territoire, et lutter contre celles-ci. En France, la législation sur le bruit repose principalement sur la loi du 31 décembre 1992.

Représentation schématique des secteurs affectés par les nuisances sonores générées par les grandes infrastructures de transport sur Préguillac (source : URBAN HYMNS)



■ Secteurs affectés par le bruit

2.8 ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT



Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Orientations	Valeur d'enjeu
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Des risques naturels limités, générant peu de contraintes à l'urbanisation - Un relief sensible à prendre en compte, induisant une forte ouverture des paysages et des perspectives à préserver ; les coteaux de la Seugne, un événement de relief de grande qualité à préserver pour l'identité communale - Un l'objectif de « bon état » des eaux à atteindre, et notamment de la Seugne dans le cadre de l'application du SDAGE Adour-Garonne ; des interactions cependant limités entre le territoire et le cours d'eau ; la Seugne, un cours d'eau dégradé, sous pression, dont les évolutions sont incertaines et peu dépendantes du PLU de Préguillac - La prise en compte des pollutions et nuisances acoustiques engendrées par l'autoroute A 10 et la RD 137, principales sources de nuisance sur le territoire ; toutefois, aucune zone urbanisée n'est directement exposée, et les perspectives d'évolutions sont globalement nulles	- Opérer des choix d'urbanisation compatibles avec la préservation des grands équilibres paysagers par le biais d'un PLU équilibré sur le plan réglementaire - Bien prendre en compte les contraintes réglementaires relatives aux infrastructures classées à grande circulation au sein du règlement du PLU - Prévenir tout aménagement ou installation d'activité susceptible de porter atteinte aux milieux aquatiques, et concourir à une meilleure gestion des eaux pluviales tant par le règlement du PLU que par l'aménagement de solutions « douces » et alternatives en matière de gestion des écoulements pluviaux	Faible
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Les habitats forestiers du « Bois des Graves », une composante essentielle de la trame verte et bleue locale à préserver, soulignant l'enjeu écologique majeur de maintien des corridors écologiques terrestres ; des habitats bien conservés et peu menacés, des perspectives d'évolution bonnes - Préserver et gérer les « biotopes-relais » dont la fragilité est avérée : haies, arbres isolés, bosquets contribuant à la plus-value écologique de l'espace agricole ; des perspectives d'évolution incertaines en l'absence de mesures de protection - Des espaces publics de « nature » contribuant au cadre de vie de qualité du bourg, dont l'évolution est stable et non-menacée	- Ne pas encourager l'urbanisation au contact des lisières forestières afin de pérenniser ces écosystèmes tout en préservant les paysages - Protéger certains éléments naturels (haies, arbres isolés, bosquets...) au sein du PLU, par le biais de ses outils réglementaires, tout en opérant tant que possible un lien avec les documents de gestion de la biodiversité existants (documents de gestion forestière...) - Développer des pratiques de gestion écologique des espaces verts en parallèle du PLU afin de mettre en œuvre la réglementation sur les pesticides - Concevoir un document d'urbanisme compatible avec le maintien des fonctionnalités de la trame verte et bleue de Préguillac, en anticipant le SRCE Poitou-Charentes	Moyen
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- Préserver les grands équilibres paysagers dans un contexte très sensible (covisibilités depuis les coteaux, paysage du bourg ancien, micro-paysages bocagers à l'arrière du bourg...) - Des paysages plutôt bien préservés malgré quelques cas de « mitage » urbain, des bonnes perspectives d'évolution à pérenniser dans le PLU - Protéger le patrimoine architectural : bâtiments remarquables et « petit » patrimoine constituant des repères du quotidien ; un bon état de conservation à garantir dans le PLU - Tant que possible, développer et valoriser les « liaisons douces » (aménagements viaires, signalétique...), notamment mettre en valeur le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle	- Utiliser les outils réglementaires du PLU pour préserver les paysages d'une urbanisation « diffuse » et non-maîtrisée, tout en favorisant la densité, la compacité des formes et le développement du bourg dans son enveloppe existante - Favoriser des volumes agencés et proportionnés en fonction du contexte bâti et naturel, en prenant en compte les caractéristiques de chaque site d'aménagement - Inciter à des découpages parcellaires cohérents et mesurés, dans un souci d'économie des sols, et dans le respect de l'identité locale - Favoriser des caractéristiques architecturales intégrant le « vocabulaire » de l'architecture traditionnelle des bourgs et des hameaux, dans le respect de l'identité de la Saintonge Romane	Fort
Gestion des ressources naturelles et des énergies	- Garantir la viabilité du réseau d'assainissement des eaux usées sur le territoire - Prendre en compte les cadres réglementaires sur la protection de l'eau potable (captages d'eau), et assurer la compatibilité du PLU avec le SDAGE Adour-Garonne, et anticiper l'application du SAGE Charente (zones humides...) - Promouvoir les énergies renouvelables dans les pratiques d'aménagement	- Proposer des formes urbaines compatibles avec les contraintes d'assainissement dans une logique d'équilibre entre économie des sols et dispositifs d'assainissement autonome - Inciter au développement des énergies renouvelables par le biais des futures opérations d'aménagement d'habitat	Faible

3. ANALYSE DE LA POPULATION, DE L'ÉCONOMIE ET DU LOGEMENT

3.1 PRÉAMBULE DE L'ÉTUDE



La commune de **Préguillac** compte 451 habitants en 2012 selon l'INSEE. Dans un souci de cohérence, la présente étude se référera à cette population légale 2012 de l'INSEE entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2015.

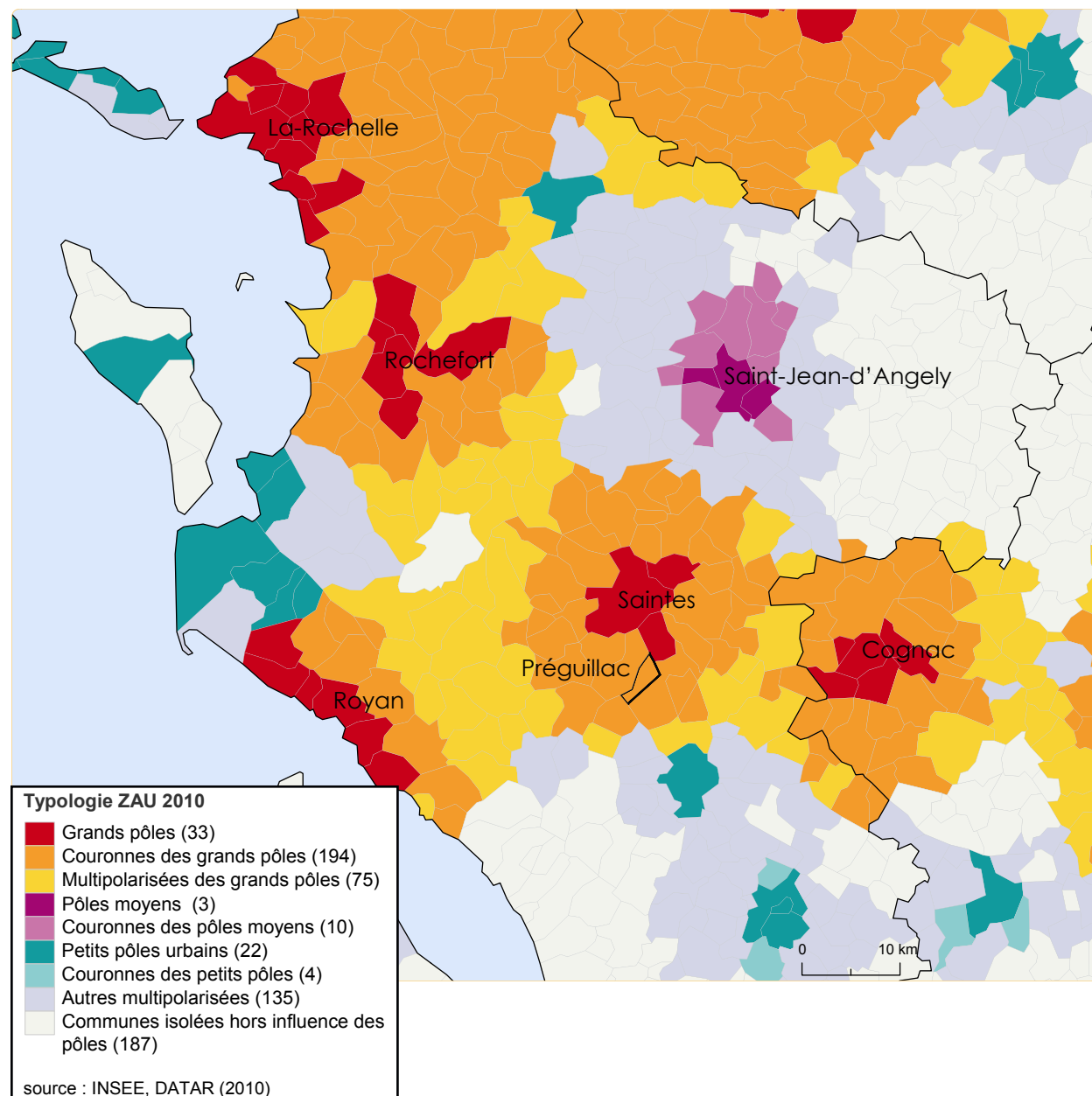
Au sens de la typologie des aires urbaines 2010 établie par l'INSEE, **Préguillac** est une petite commune rurale faisant partie de la couronne d'un grand pôle urbain local constitué de Saintes, Fontcouverte et Les Gonds. Les grands pôles sont définis par l'INSEE comme offrant au moins 10 000 emplois. Ils polarisent un certain nombre de communes périphériques dont 40 % de leur population viennent y travailler.

Préguillac fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes, dont le périmètre correspond pour partie à l'aire urbaine. La Communauté d'Agglomération de Saintes est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (2011-2017) qui s'impose au PLU. De même, il existe un Schéma de Développement Economique définissant de grandes orientations en matière de développement de l'espace communautaire. Ce document n'est toutefois pas opposable au PLU, car il ne s'appuie pas sur une valeur légale.

On précisera que dans le cadre du Schéma de Développement Economique, la Communauté d'Agglomération de Saintes a décidé d'élaborer un Plan de Développement et d'Aménagement Commercial fin de soutenir et d'accompagner le développement des activités commerciales sur l'ensemble de son territoire. Le 19 mars 2014, ce document a été approuvé dans ses phases diagnostic, stratégie, orientations et programme d'actions.

Préguillac intègre également le Pays de Saintonge Romane, qui élabore actuellement un Schéma de Cohérence Territoriale. Ce dernier s'impose au PLU. Le SCOT du Pays de Saintonge Romane apporte des informations substantielles sur les dynamiques d'évolution de la population et de l'économie locale.

La présente analyse de la population, de l'économie et du logement s'appuiera sur une analyse des données INSEE (recensement légal 2012). Par souci de cohérence, le territoire de comparaison sera l'aire urbaine de Saintes.



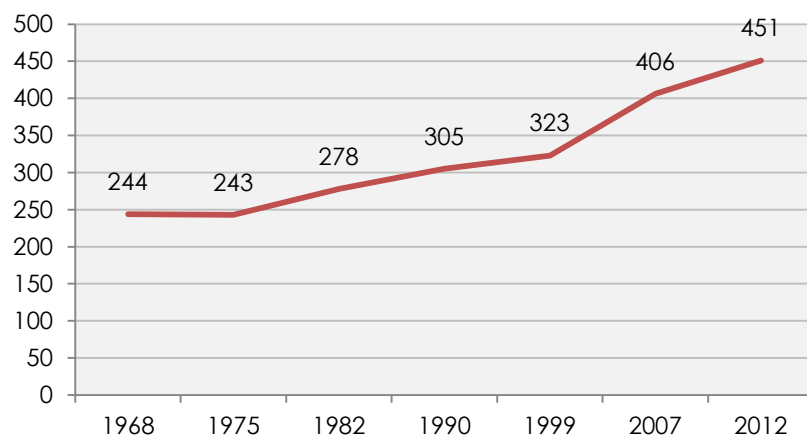
3.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION



3.2.1 Démographie communale

Préguillac compte 451 habitants au recensement officiel de 2012 selon l'INSEE. L'évolution de la courbe démographique montre que le territoire communal connaît une croissance continue de sa population depuis 1975, et plus particulièrement entre 1999 et 2012. Corrélativement à l'évolution de la population, le territoire s'est progressivement densifié en quarante ans.

Evolution de la population sur Préguillac selon l'INSEE entre 1968 et 2012



Recensements de la population sur Préguillac depuis 1968

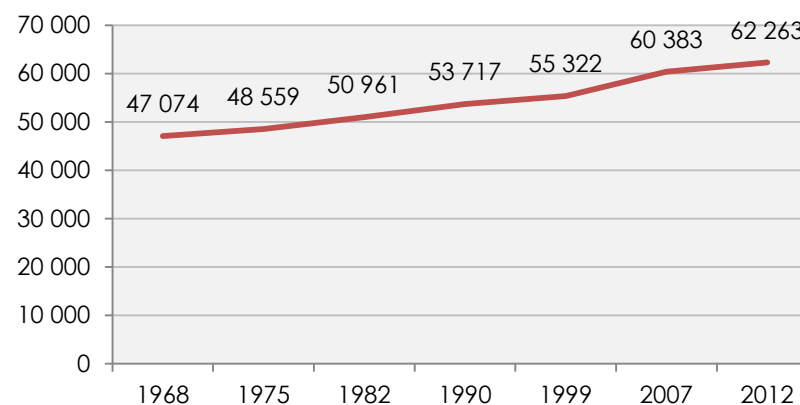
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	244	243	278	305	323	406	451
Densité (hab/km²)	37	36,8	42,1	46,2	48,9	61,5	68,3

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremens, RP2007 et RP2012

Cette croissance démographique s'inscrit dans un contexte plus large : à l'échelle de l'aire urbaine de Saintes, on observe hausse continue de la population et une densification croissante du territoire. L'aire urbaine de Saintes, composée de 40 communes, compte 62 263 habitants en 2012. Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération de Saintes et ses 35 communes totalisent 59 256 habitants sur la même année, population

en constante progression depuis plusieurs décennies. L'aire urbaine de Saintes désigne un espace rétro-littoral bien situé par rapport aux infrastructures inter-régionales.

Evolution de la population sur l'aire urbaine de Saintes selon l'INSEE



Recensements de la population sur l'aire urbaine de Saintes depuis 1968

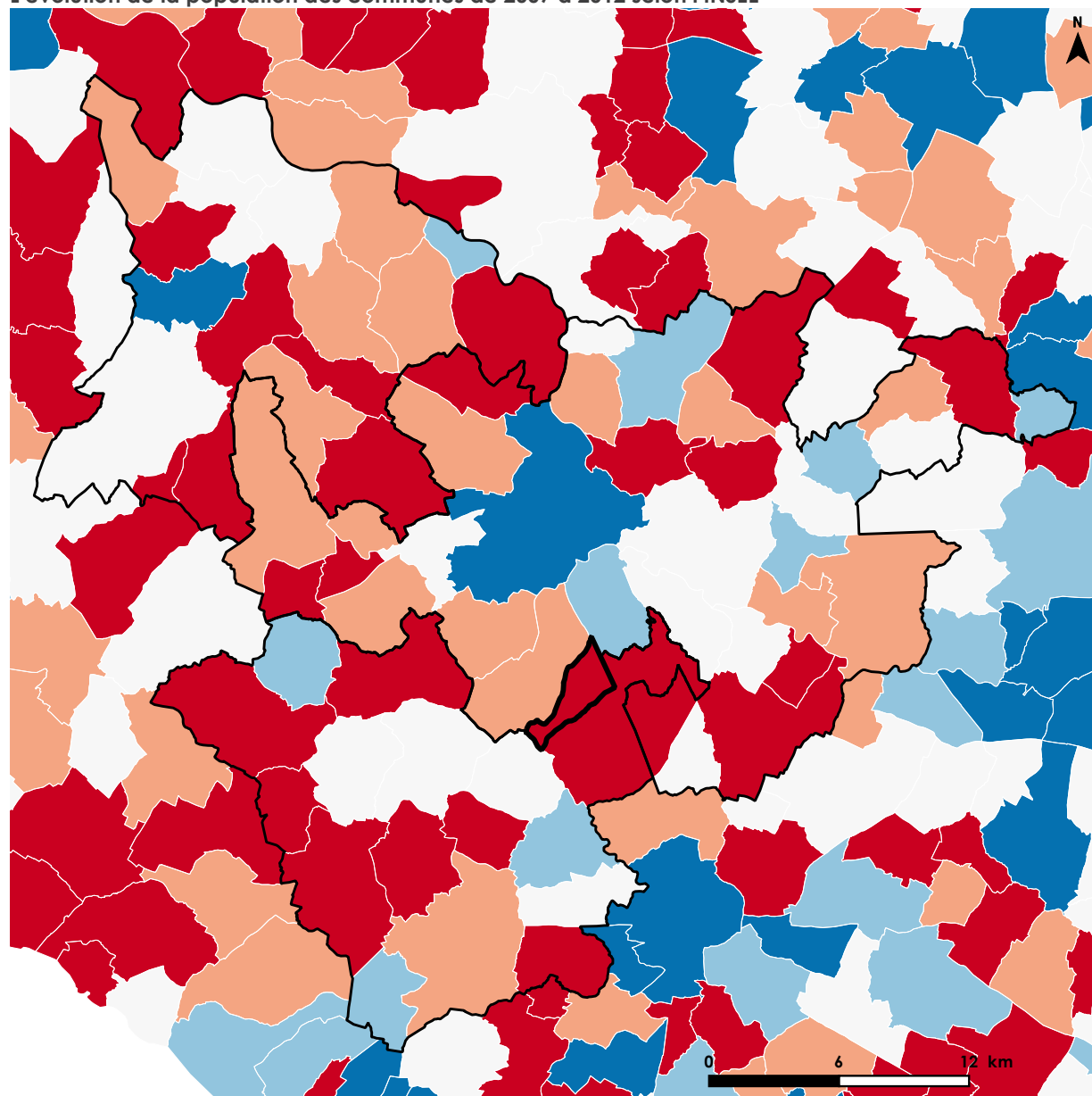
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	47 074	48 559	50 961	53 717	55 322	60 383	62 263
Densité (hab/km²)	88,4	91,2	95,7	100,9	103,9	113,4	116,9

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremens, RP2007 et RP2012

A l'échelle de l'aire urbaine de Saintes, la croissance annuelle moyenne de la population est de 1,1 % entre 1999 et 2007, et 0,6 % entre 2007 et 2012. Sur **Préguillac**, cette croissance est de l'ordre de 2,9 % entre 1999 et 2007, et de 2,1 % entre 2007 et 2012. Cette hausse, imputable à l'accroissement de l'offre en logement sur la commune durant les dernières années, devrait très logiquement se poursuivre dans les années à venir à la condition que le parc de logement continue de progresser sur la commune.

Cette croissance a été particulièrement vigoureuse sur les quinze dernières années, concerne plus particulièrement la couronne d'agglomération. Les communes situées en périphérie de Saintes ont tendance à absorber le phénomène de « desserrement » démographique de l'agglomération au détriment de la ville-centre.

L'évolution de la population des communes de 2007 à 2012 selon l'INSEE



Limites administratives

 Préguyllac

 EPCI du SCOT PSR

Analyse statistique

Variation de la population

 < -0,2

 -0,2 - 0

 0 - 0,4

 0,4 - 0,8

 > 0,8

Entre 2007 et 2012, le taux de variation annuel moyen de la population communale est de 2,1 %, contre 0,6% à l'échelle de l'aire urbaine de Saintes.

Au niveau régional, cette vigueur de la croissance démographique s'observe globalement sur l'ensemble de la façade littorale charentaise, par contraste avec l'intérieur des terres.

Il s'agit d'un double-phénomène d'héliocentrisme autour des pôles départementaux, et de desserrement des agglomérations au profit de leurs couronne périurbaines proches et lointaines.

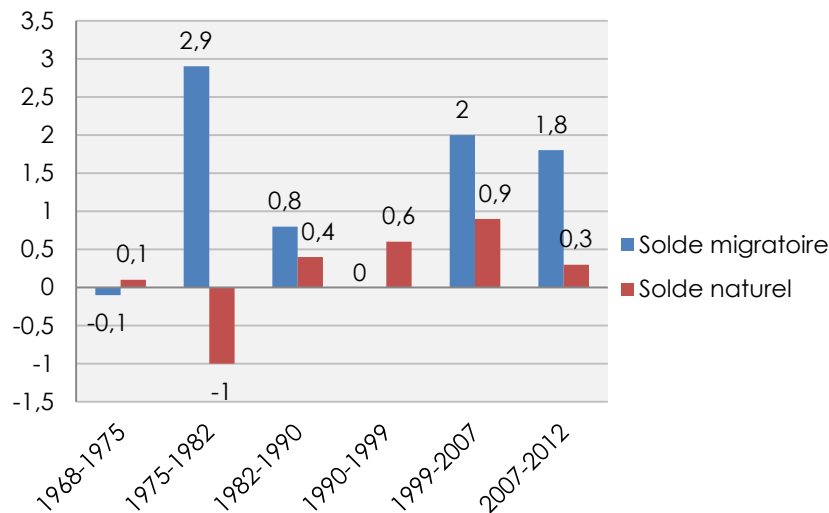
La vigueur de la démographie de Préguyllac est un atout pour le développement du territoire. Cette croissance exige cependant une certaine maîtrise sur le plan urbain, au regard de l'offre de logement et d'équipements publics.

3.2.2 Mécanismes d'évolution démographique

La démographie est animée par deux mécanismes : le solde naturel et le solde migratoire. La croissance soutenue entre 1999 et 2012 est essentiellement générée par un solde migratoire fortement excédentaire.

Ainsi, le solde migratoire tend globalement à tirer la croissance démographique à la hausse depuis ces dix dernières années. Ce dernier s'établit à +2 % entre 1999 et 2007, et +1,8 % entre 2007 et 2012. Tendanciellement, on constate donc que les ménages sont attirés par le cadre de vie communal. Cette forte attractivité s'est également manifestée durant la seconde moitié des années 1970. La croissance peut donc être définie comme essentiellement exogène.

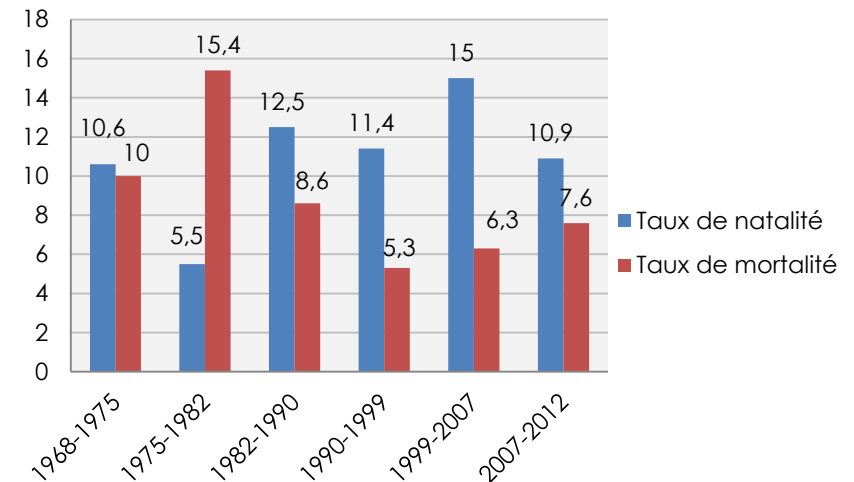
Evolution des soldes migratoires et naturels selon l'INSEE entre 1968 et 2012



Dans la même période, la croissance est également soutenue dans une moindre mesure par le solde naturel : la commune enregistre ainsi un solde naturel de +0,9 % entre 1999 et 2007, et +0,3 % entre 2007 et 2012. Cette tendance est structurelle : le solde naturel est positif depuis les années 1980. Ce solde naturel est corrélé à une forte natalité et une jeunesse importante de la population.

A l'échelle de l'aire urbaine de Saintes, la croissance de la population est essentiellement due à une bonne dynamique migratoire (+0,6 % entre 2007 et 2012). Inversement, la situation est plus contrastée au niveau du solde naturel : de nombreuses communes souffrent d'un solde négatif sur les dix dernières années (Saintes, Fontcouverte, Varzay...). A l'échelle de l'aire urbaine de Saintes, le solde migratoire est de 0,6 % entre 2007 et 2012, tandis que le solde naturel est nul sur la même période.

Evolution de la mortalité et de la natalité selon l'INSEE entre 1968 et 2012



Indicateurs démographiques

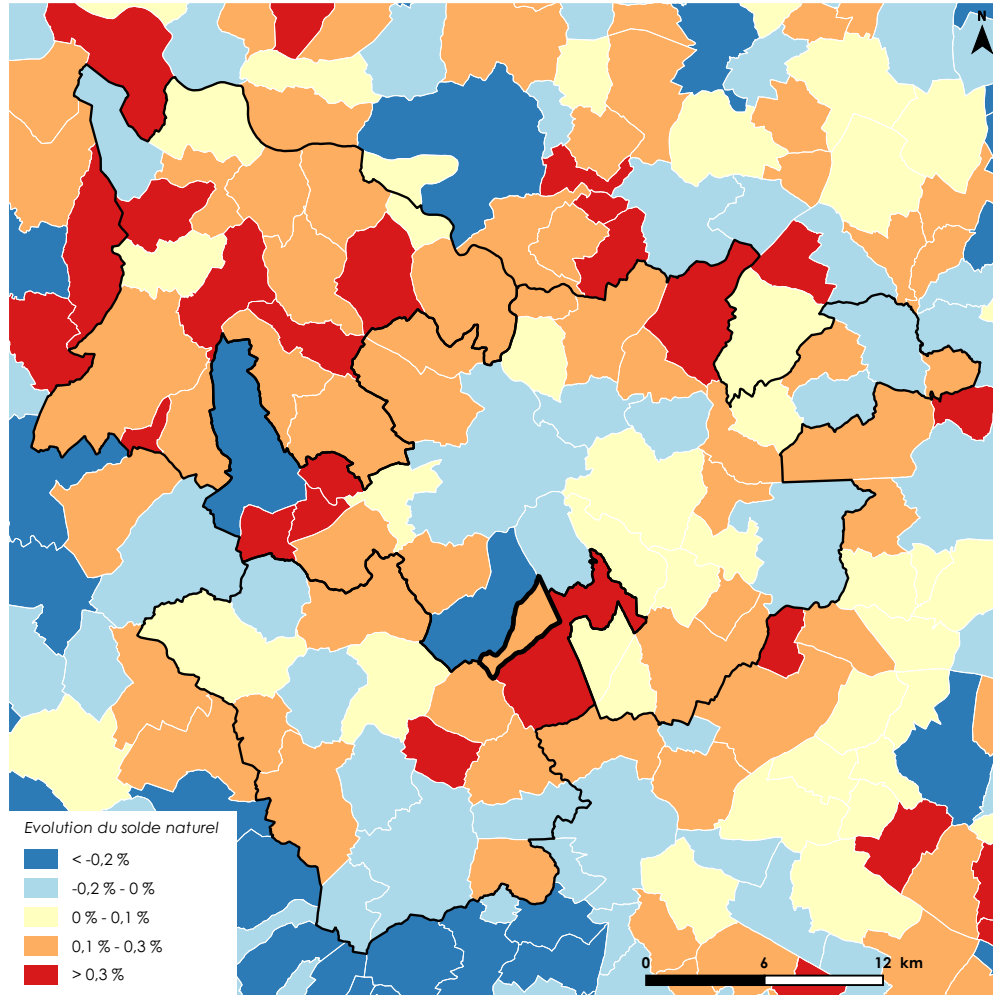
	68-75	75-82	82-90	90-99	99-06	06-11
Variation annuelle	-0,1	+0,9	+1,2	+0,6	+3	+2,3
Solde naturel	+0,1	-1	+0,4	+0,6	+0,8	+0,4
Solde démographique	-0,1	+2,9	+0,8	0	+2,2	+1,8

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012

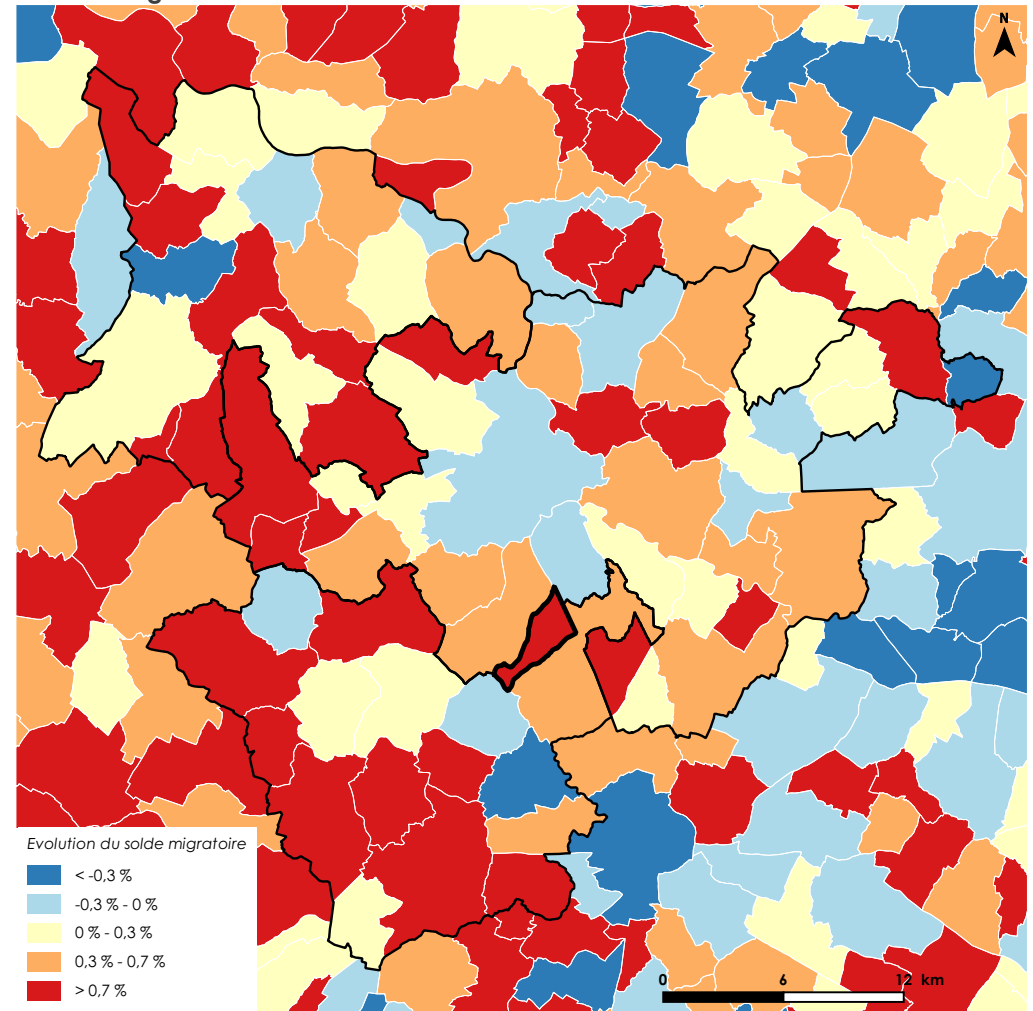
Au vu de la balance des naissances et des décès, il convient de constater que **Préguillac** profite d'un bon renouvellement naturel de sa population, essentiellement dû à la venue de jeunes ménages avec enfants. Ce moteur naturel du renouvellement de la population est à soutenir dans les années à venir.

A l'échelle du territoire du SCOT, on constate que la croissance de la population est tributaire du solde migratoire, principal moteur de développement. La lecture du solde naturel permet d'entrevoir une situation plus contrastée. Ce dernier révèle un phénomène de vieillissement de la population sur une part significative du territoire.

Le solde naturel entre 2007 et 2012 selon l'INSEE



Le solde migratoire entre 2007 et 2012 selon l'INSEE



3.2.3 Etat du renouvellement générationnel

L'étude de la population communale selon l'âge apporte des informations d'importance quant à l'évolution démographique et aux besoins engendrés en matière de logements et d'équipements.

Ainsi, entre 1999 et 2007, on observe une tendance au rajeunissement de la population se traduisant par la hausse de la classe d'âge située entre 0 et 14 ans. Cette situation progresse encore entre 2007 et 2012. Cette classe d'âge représente 22,5 % de la population communale en 2012, soit la tranche d'âge la mieux représentée avec la classe des individus de 45 à 59 ans. Les moins de 20 ans représentent une part de 28 % de la population.

Le territoire est également touché par un vieillissement relatif. L'indice de géronto-croissance (part des 75 ans ou plus) est de 7,2 % à **Préguillac** en 2012, en légère baisse par rapport à 2007. Remarquons également que cet indice est plus important à l'échelle de l'aire urbaine de Saintes (11,2 %).

Population par sexe et âge en 2012

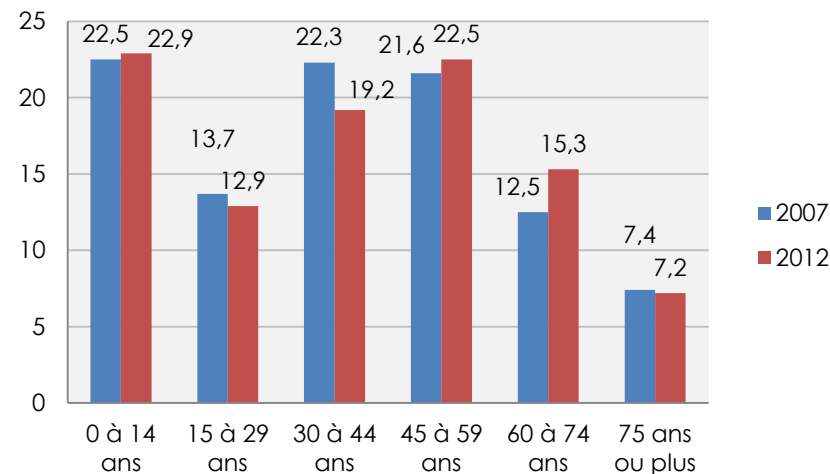
	Hommes	%	Femmes	%
0 à 19 ans	74	32,5	54	24,2
20 à 64 ans	117	51,5	138	61,7
65 ans ou plus	36	16	32	14,1

Source : Insee, RP2012

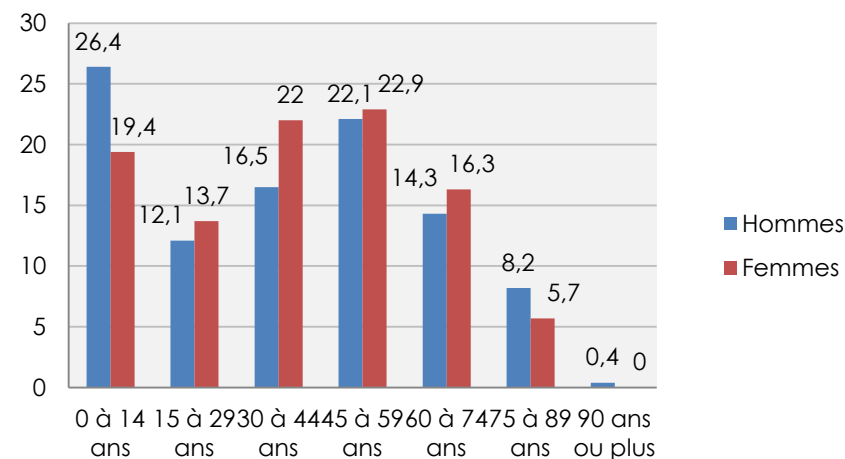
En outre, l'indice de renouvellement générationnel (rapport entre les plus de 65 ans et les moins de 20 ans) est de 53,1 points à **Préguillac** en 2012, contre 97,1 points pour l'aire urbaine de Saintes, soit un rapport proche de l'équilibre. Bien qu'un certain vieillissement soit perceptible au niveau de l'aire urbaine, celle-ci affiche une population plus jeune qu'au niveau départemental, où l'indice de renouvellement générationnel dépasse les 100 points.

L'étude de l'âge de la population montre ainsi un bon taux de jeunesse de la population, bien qu'un certain vieillissement semble s'amorcer. Le phénomène de vieillissement de la population est susceptible de s'accroître sur le territoire dans les années futures, et risque d'engendrer des besoins spécifiques en matière de logement, équipements et services. Notons qu'en 2040 selon l'INSEE, la part des 60 ans et plus dans la population sera estimée à 4 personnes sur 10 au niveau du département de la Charente-Maritime, contre 3 actuellement.

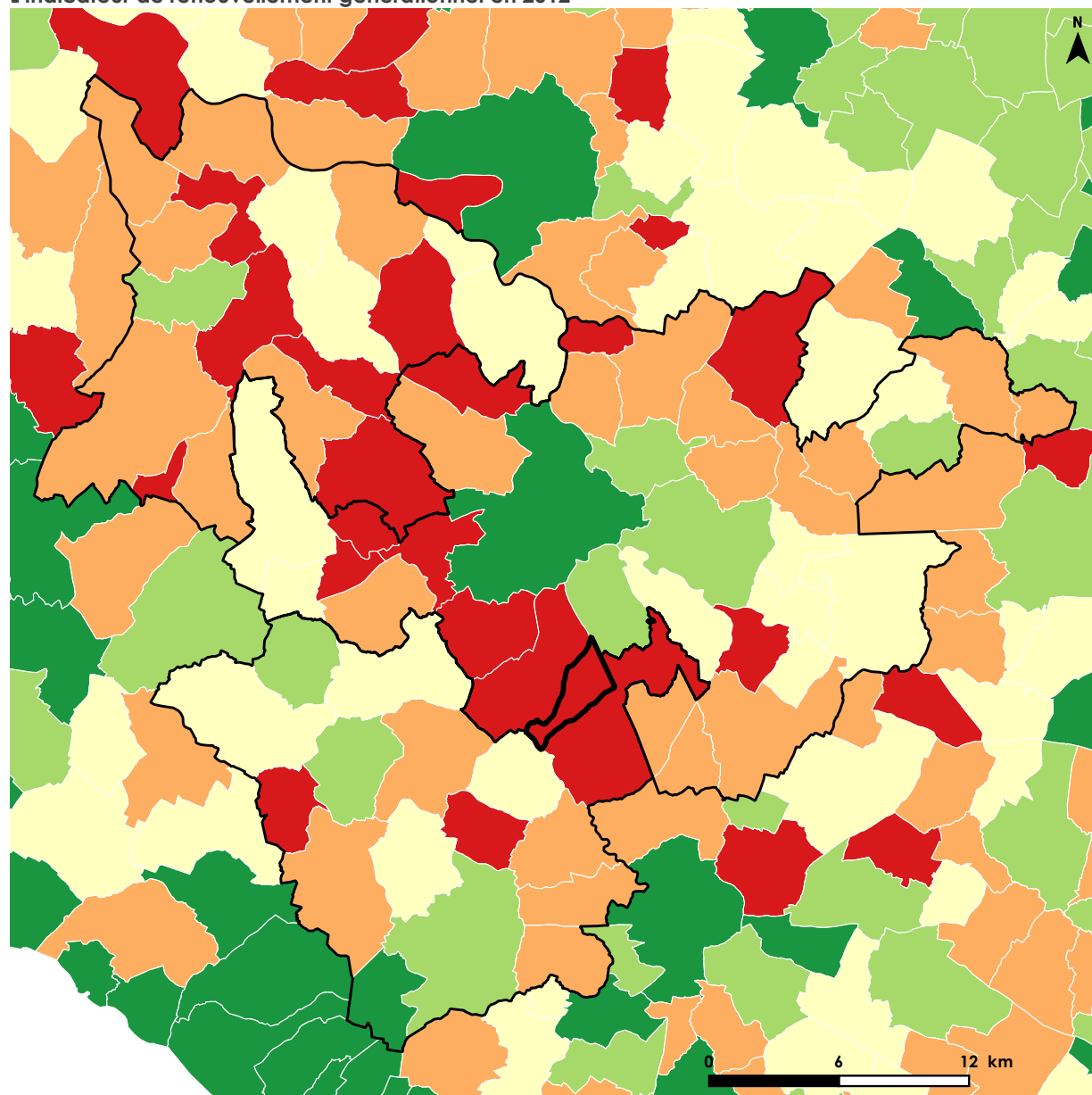
La population par tranches d'âge selon l'INSEE : comparaison entre 2007 et 2012



Population par sexe et âge en 2012 sur Préguillac selon l'INSEE



L'indicateur de renouvellement générationnel en 2012



Limites administratives

 Préguiillac

 EPCI du SCOT PSR

Analyse statistique

Indice générationnel

 < 0,6

 0,6 - 0,8

 0,8 - 1

 1 - 1,3

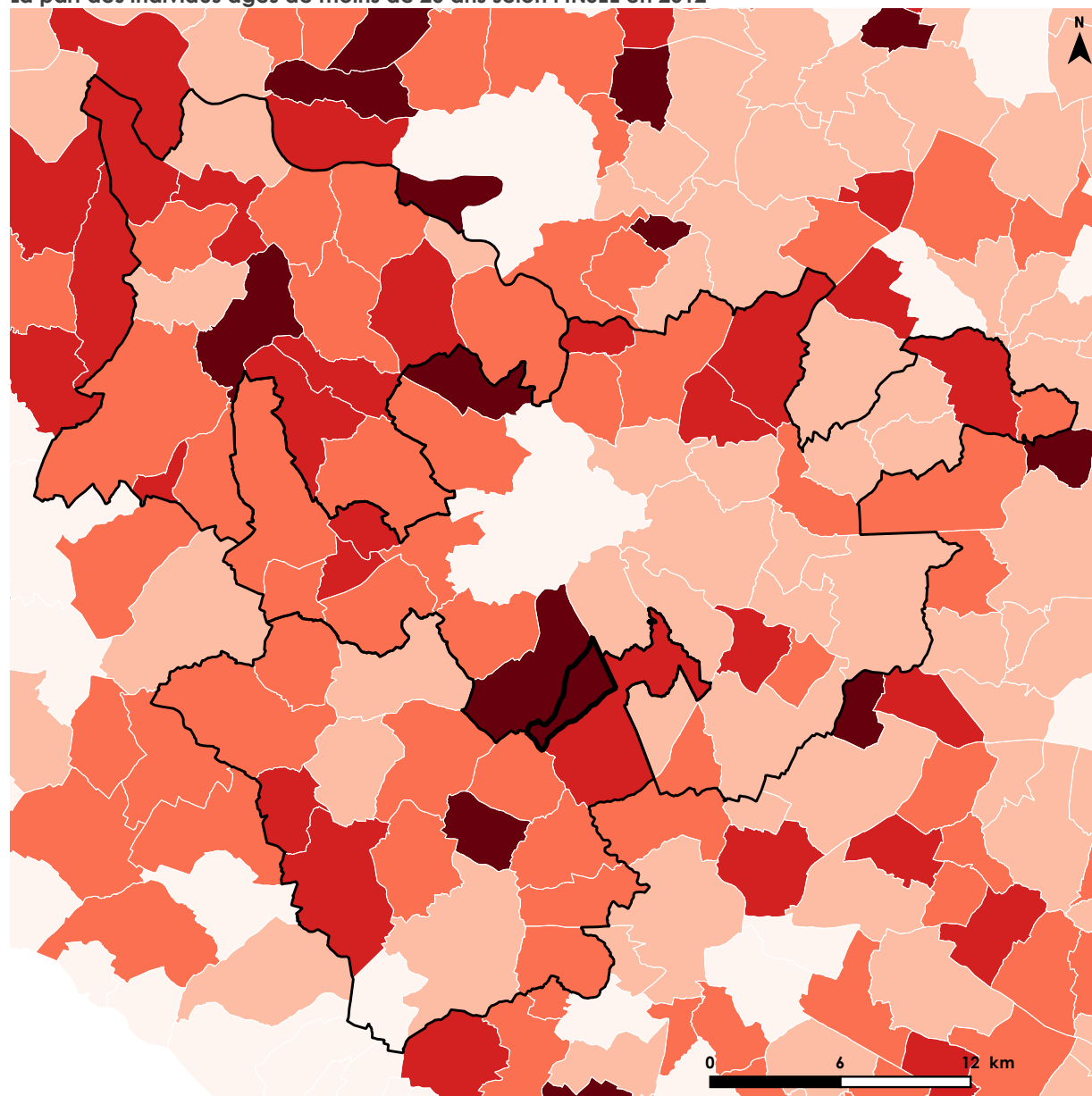
 > 1,3

De nombreuses communes de l'aire urbaine de Saintes révèlent une proportion notable de personnes âgées parmi leur population. Le vieillissement constaté à l'échelle de l'aire urbaine est toutefois à relativiser au vu de la situation départementale.

La population juvénile représente une part significative de la population au sein de la plupart des communes situées à l'ouest et au sud de l'aire urbaine. Le rapport des individus de plus de 65 ans et de moins de 20 ans ou plus correspond à l'indice de renouvellement générationnel.

Cet indice est de 53,1 points sur la commune de **Préguiillac en 2012**, témoignant d'un bon renouvellement générationnel. Ce dernier est plus contrasté à l'échelle de l'aire urbaine de Saintes. Un rapport dépassant les 100 points signifie que le territoire en question accueille davantage de population âgée que juvénile.

La part des individus âgés de moins de 20 ans selon l'INSEE en 2012



Limites administratives

- Préguiillac
- EPCI du SCOT PSR

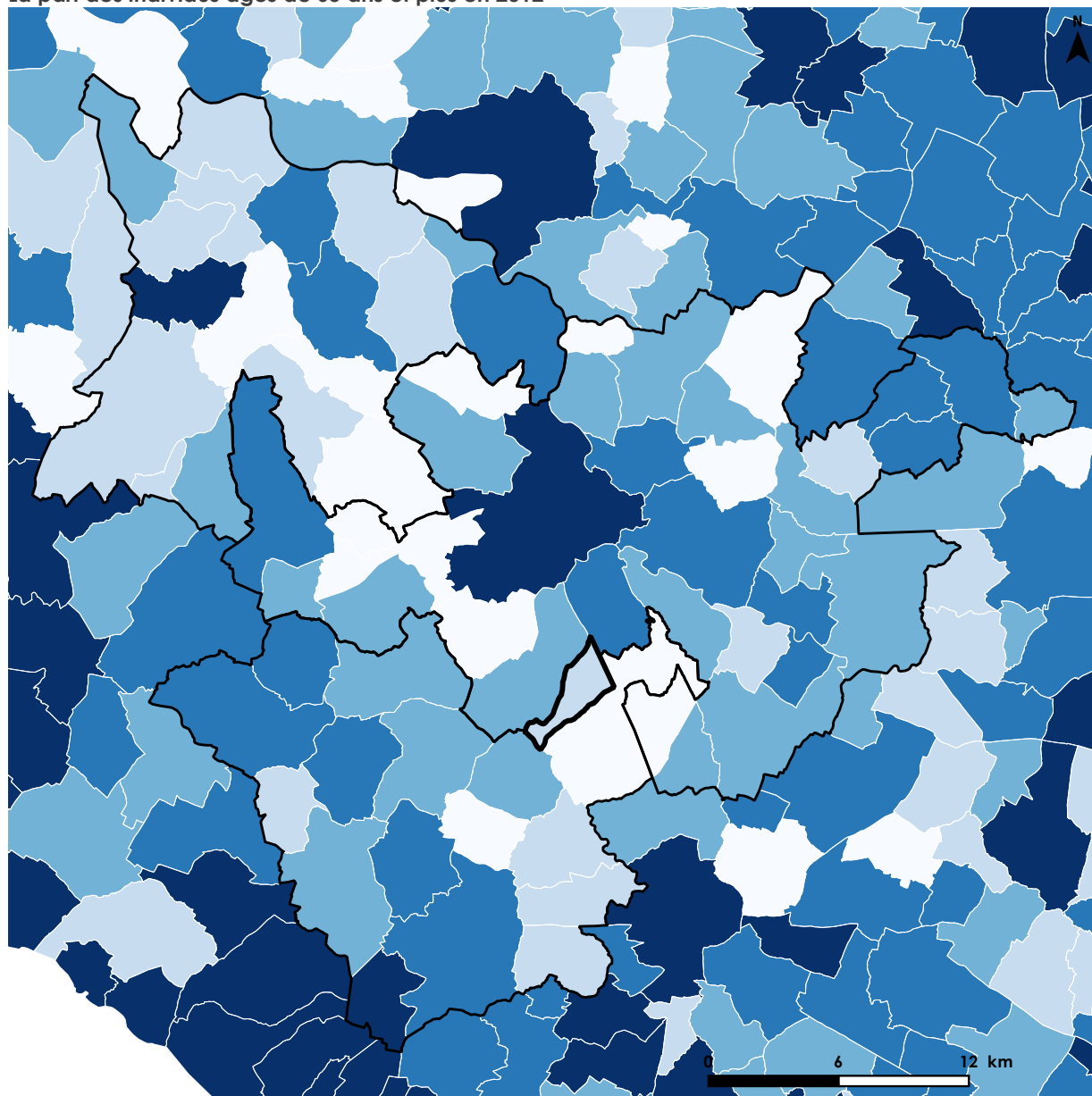
Analyse statistique

Part des moins de 20 ans

- < 20 %
- 20 % - 23 %
- 23 % - 26 %
- 26 % - 28 %
- > 28 %

Sur **Préguiillac**, les moins de 20 ans sont constitués par 32,5 % de la population des hommes, et 24,2 % de la population des femmes. Il s'agit d'un bon niveau de jeunesse à l'échelle du territoire de l'aire urbaine de Saintes, susceptible d'être impacté par une dynamique de vieillissement dans les années à venir.

La part des individus âgés de 65 ans et plus en 2012



Limites administratives

Préguiillac

EPCI du SCOT PSR

Analyse statistique

Part des 65 ans et plus

- < 15 %
- 15 % - 17 %
- 17 % - 20 %
- 20 % - 25 %
- > 25 %

Le bon niveau de jeunesse de la population de Préguiillac est contrebalancé par une part très modérée des seniors. **L'évolution de la population des seniors, assez stable depuis ces dernières années**, remet pas en cause l'équilibre générationnel fondé sur une population relativement jeune.

Il est cependant nécessaire d'anticiper le phénomène de balancier susceptible d'impacter la population communale dans les décennies à venir. En effet, les jeunes générations actuelles sont appelées à vieillir dans les prochaines années, nécessitant le besoin d'un renouvellement continu de la population.

3.2.3 Évolution des ménages

Selon l'INSEE, **176 ménages ont été recensés sur la commune en 2012**. L'INSEE ne fournit que peu de données détaillées sur les ménages à l'échelle de la commune, pour cause de secret statistique lié au seuil de la population. **Selon l'INSEE, le nombre de personnes par ménage sur la commune est de 2,6 en 2012**. Il s'agit d'un des plus hauts niveaux enregistrés à l'échelle de l'aire urbaine de Saintes.

Sur la commune, la taille moyenne des ménages tend à diminuer depuis 1968, mais se maintient toutefois à un niveau élevé comparativement à l'échelle départementale (2,1 personnes par ménage). A l'échelle de l'aire urbaine de Saintes, on compte également en moyenne 2,1 personnes par ménage.

Le modèle de la famille nucléaire correspond à la typologie globale de logement proposée sur la commune : en 2012, l'INSEE estime **le nombre de pièces par logement à 5,3, soit une typologie de logement répondant aux besoins de familles avec enfants**.

La diminution tendancielle du nombre de personnes par ménage est qualifiée de « desserrement » des ménages. Ce dernier correspond à la diversification du modèle de la famille nucléaire, animé par de nouveaux modes de vie (diminution du nombre d'enfants par foyer, développement de familles monoparentales, développement du célibat et du veuvage...).

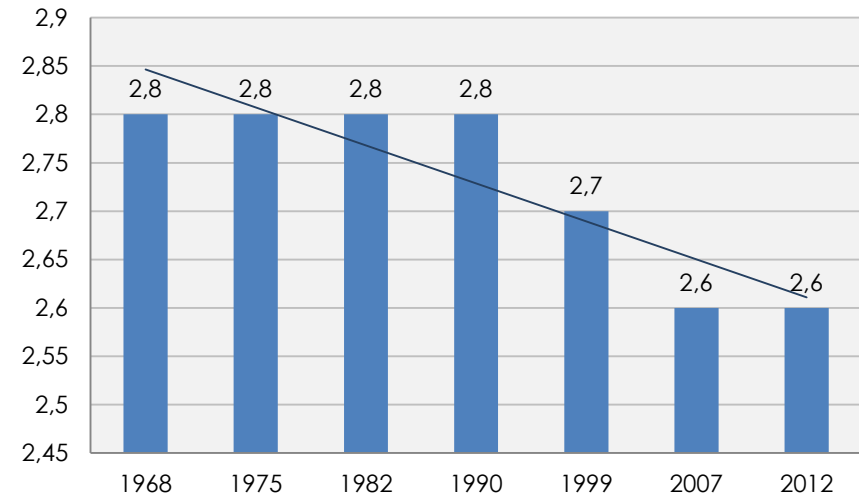
Le PLU devra tenir compte de ce paramètre essentiel dans le calcul des projections relatives à l'évolution du parc de logement.

Une habitation accueille tendanciellement moins d'individus que par le passé, impliquant donc une demande en logement plus élevée et la nécessité de répondre au besoin d'une offre plus diversifiée afin de tenir compte de la réalité des parcours résidentiels.

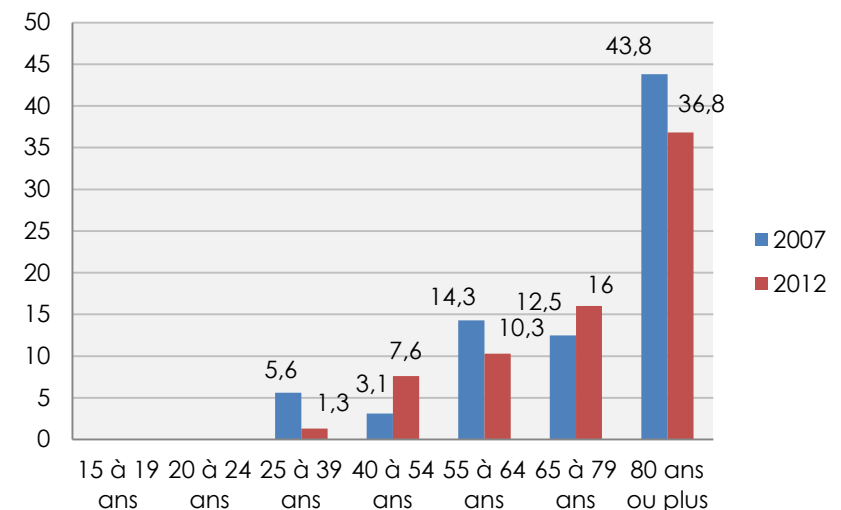
Ce phénomène, bien que peu visible sur la commune, est toutefois réel et suscite des enjeux quant à l'adaptation de l'offre du logements à ces nouvelles typologies familiales. Sur la commune, la question se posera notamment **au regard de la prise en charge des personnes âgées**, dont nombre d'entre elles vivent seul à partir de 80 ans. On constate depuis 1999 et 2007 que leur part est en forte hausse.

Le développement du veuvage impose donc une réflexion quant à la prise en charge des individus âgés vivant seules, qui sera toutefois davantage pertinente au niveau intercommunal qu'à l'échelle du PLU de Préguillac.

Evolution de la taille des ménages sur Préguillac selon l'INSEE entre 1968 et 2012



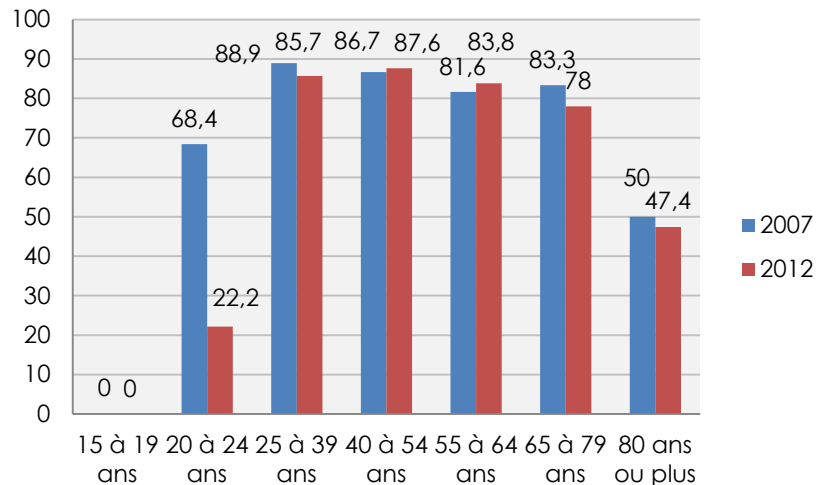
Personnes vivant seul selon l'âge selon l'INSEE : comparaison entre 2007 et 2012



Les couples mariés demeurent majoritaires sur le territoire en 2012 (60,1 %) même si la part des célibataires s'élève à 25,5 %, tandis que celles des divorcés s'élève à 7,6 % (échantillon de population des personnes de 15 ans ou plus vivant sur **Préguillac**).

Cette part assez significative témoigne du processus de diversification des familles actuellement à l'œuvre sur le territoire, exigeant des réponses de la part du PLU.

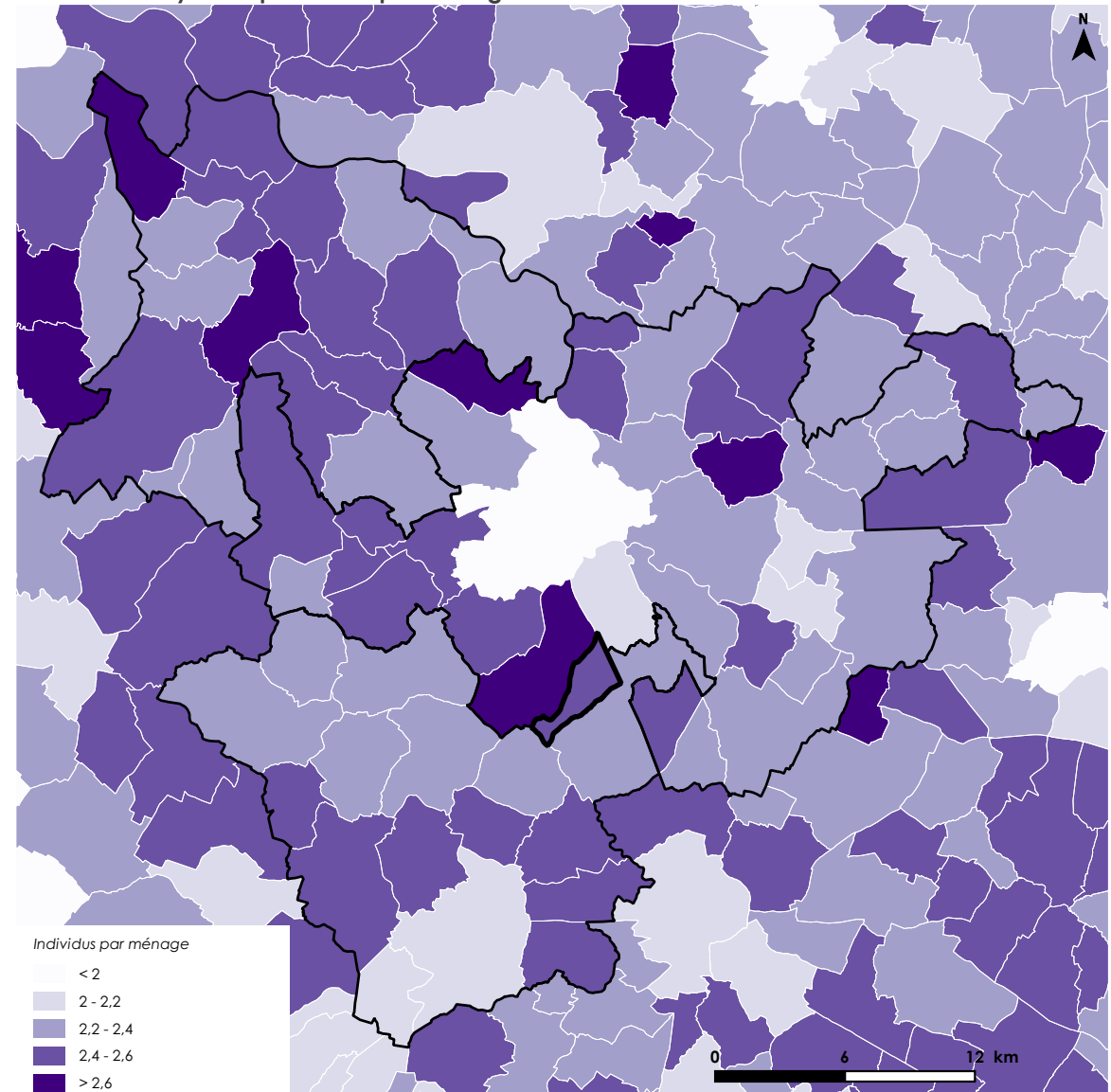
Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'INSEE : comparaison entre 2007 et 2012



En outre, il convient de constater que le nombre de personnes vivant seule augmente avec l'âge. Ce phénomène invite les collectivités à s'interroger sur l'adaptation du parc de logements à l'attention des personnes âgées seules, dont les exigences sont très différentes des individus plus jeunes.

De manière générale, il conviendra de retenir que le phénomène de désertement des ménages suscite des enjeux quant à l'adaptation de l'offre de logement à de nouvelles typologies familiales. **Le PLU doit ainsi tenir compte de l'évolution des besoins en logement des individus tout au long de leur vie, et de leur exigence de mobilité résidentielle.**

Le nombre moyen de personnes par ménage en 2012 selon l'INSEE



3.3.1 Composition de la population active

Sur la commune de **Préguillac**, 280 individus actifs et non-actifs sont recensés en 2012, représentant 71,5 % de la population des 15-64 ans recensée sur la commune par l'INSEE. Les actifs ayant un emploi représentent 64,8 % de l'échantillon (taux d'emploi), alors que les chômeurs occupent une part de 6,7 %. Conformément au constat effectué au niveau national, le chômage touche davantage les jeunes actifs de moins de 24 ans ainsi que les femmes.

Sur la commune, 181 individus titulaires d'un emploi ont été dénombrés en 2012, soit 64,8 % de la population des 15-64 ans habitant sur **Préguillac**. Le taux d'emploi est particulièrement fort chez les 25-54 ans, de l'ordre de 83 % en 2012, contre 17,6 % pour les 15-24 ans et 39,7 % pour les 55-64 ans.

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2012

	Population	Actifs	%	Emplois	%
Ensemble	280	200	71,5	181	64,8
15 à 24 ans	33	9	26,5	6	17,6
25 à 54 ans	179	163	91,2	149	83
55 à 64 ans	97	28	41,2	27	39,7

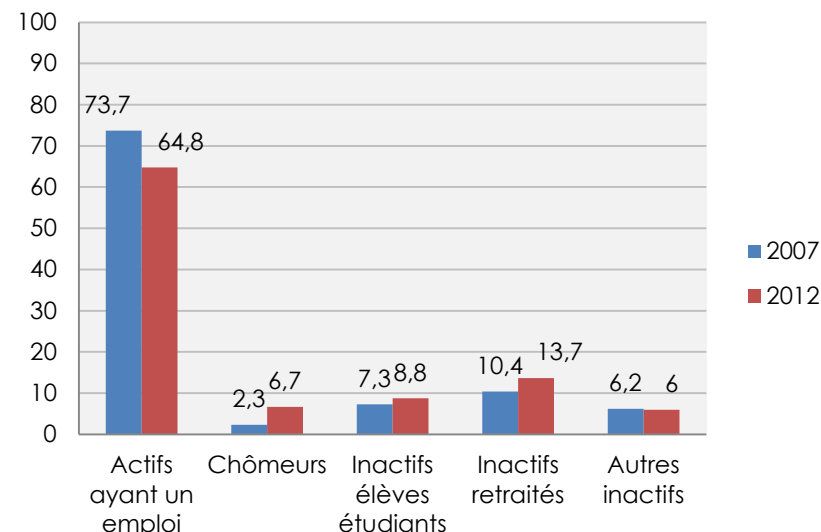
Sources : Insee, RP2012

Au sein de la population active occupée, soit 198 individus selon l'INSEE en 2012, 81,3 % des individus ont le statut de salarié. Parmi ces salariés, 54,6 % sont des femmes, et 20,4 % sont titulaires de postes à temps partiel selon l'INSEE en 2012. Les évolutions sont plutôt stables depuis 2007. **On compte 28,5 % d'inactifs chez les 15-64 ans en 2012.** Egalement, 13,7 % de retraités sont dénombrés sur l'échantillon, ainsi que 8,8 % d'élèves, étudiants et stagiaires.

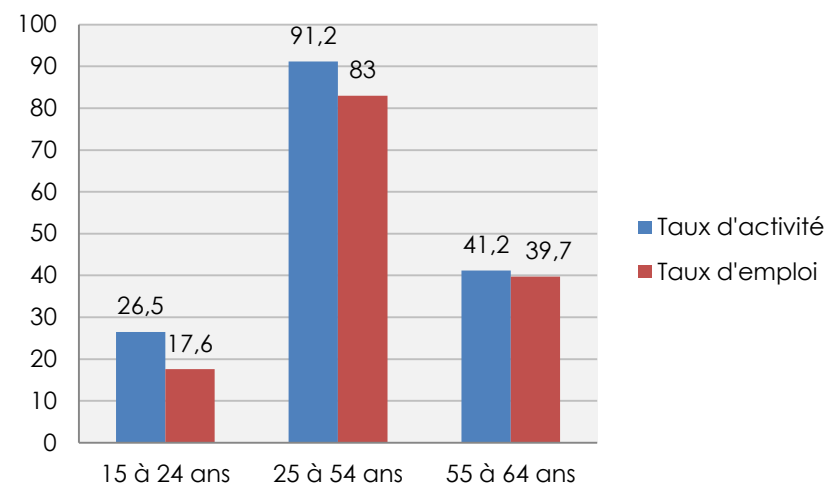
Ces observations s'inscrivent logiquement dans les tendances observées au niveau national (faible activité des jeunes et des seniors...). Comparativement, on observe sur l'aire urbaine de Saintes une part des actifs établie à 71,8 % chez les individus de 15 à 64 ans en 2012. Par ailleurs, 62,1 % des actifs ont un emploi, tandis que 9,7 %* sont au chômage. En outre, les inactifs représentent 28,2 % des 15-64 ans sur l'aire urbaine en 2012.

*Attention : le taux de chômage au sens de l'INSEE est estimé sur l'ensemble de la population des 15-64 ans, et non au sens de l'agence Pôle Emploi, qui pour information, dénombre 23 chômeurs sur la commune (catégories A, B, C) au 31 décembre 2011.

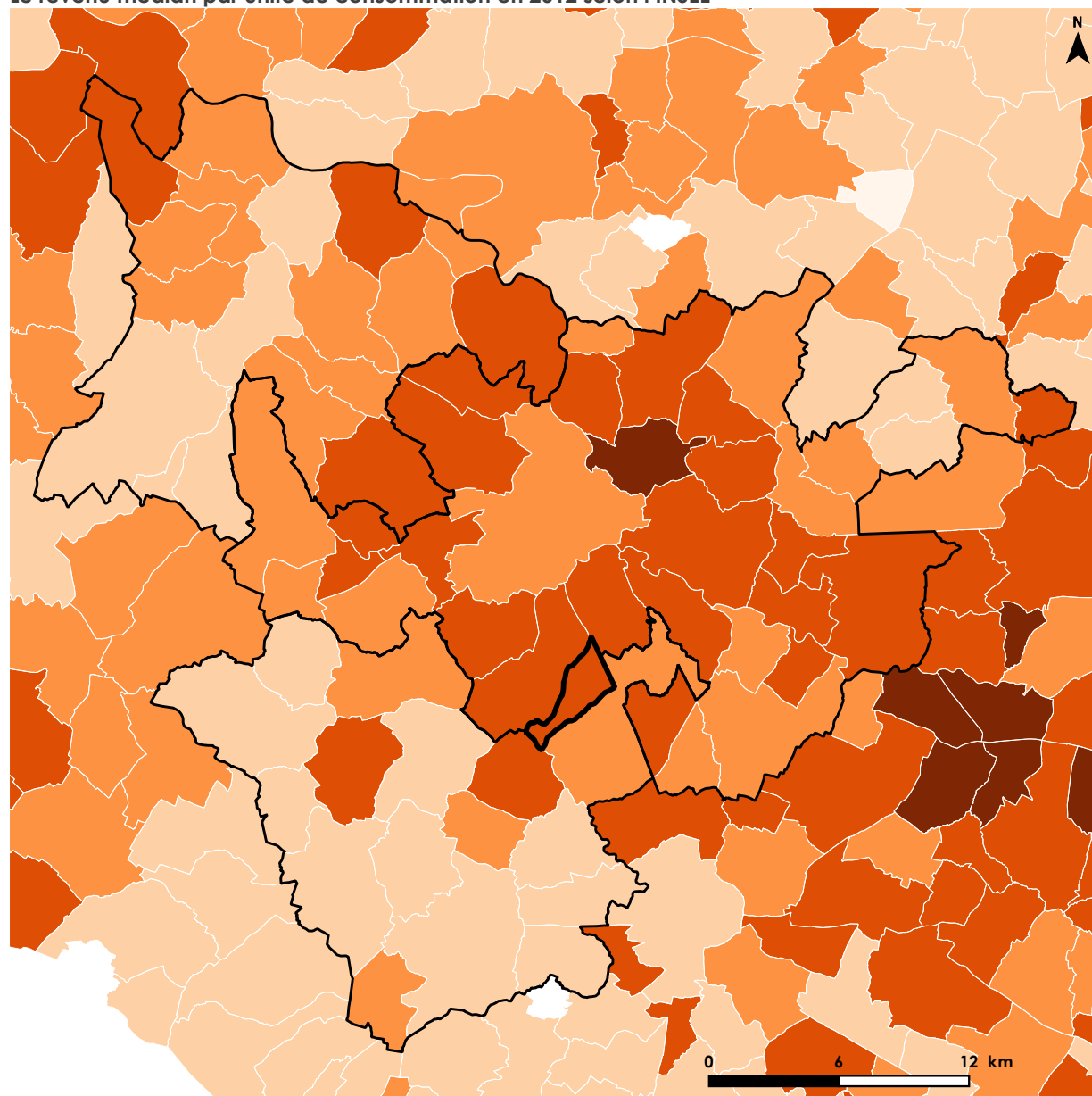
Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2012 sur Préguillac selon l'INSEE



Le taux d'activité et le taux d'emploi des individus de 15 à 64 ans en 2012 sur Préguillac selon l'INSEE



Le revenu médian par unité de consommation en 2012 selon l'INSEE



Limites administratives

-  Préguiillac
-  EPCI du SCOT PSR

Analyse statistique

Distribution des revenus

-  Non-renseigné
-  < 16 000 €
-  16 000 € - 18 000 €
-  18 000 € - 19 000 €
-  19 000 € - 21 000 €
-  > 21 000 €

A l'échelle du département de Charente-Maritime, on constate que les revenus les plus élevés se concentrent au sein des agglomérations et notamment en périphérie des principaux centres urbains du département (premières et secondes couronnes).

En 2012, l'aire urbaine de Saintes présente un revenu médian par habitant (19 220 €) supérieur à celui observé à l'échelle du Poitou-Charentes (19 007 €).

Préguiillac dispose d'un revenu médian par unité de consommation de 20 938 € en 2012. Ce revenu montre que la commune est habitée par des ménages au niveau de vie confortable, leur permettant d'accéder à la propriété.

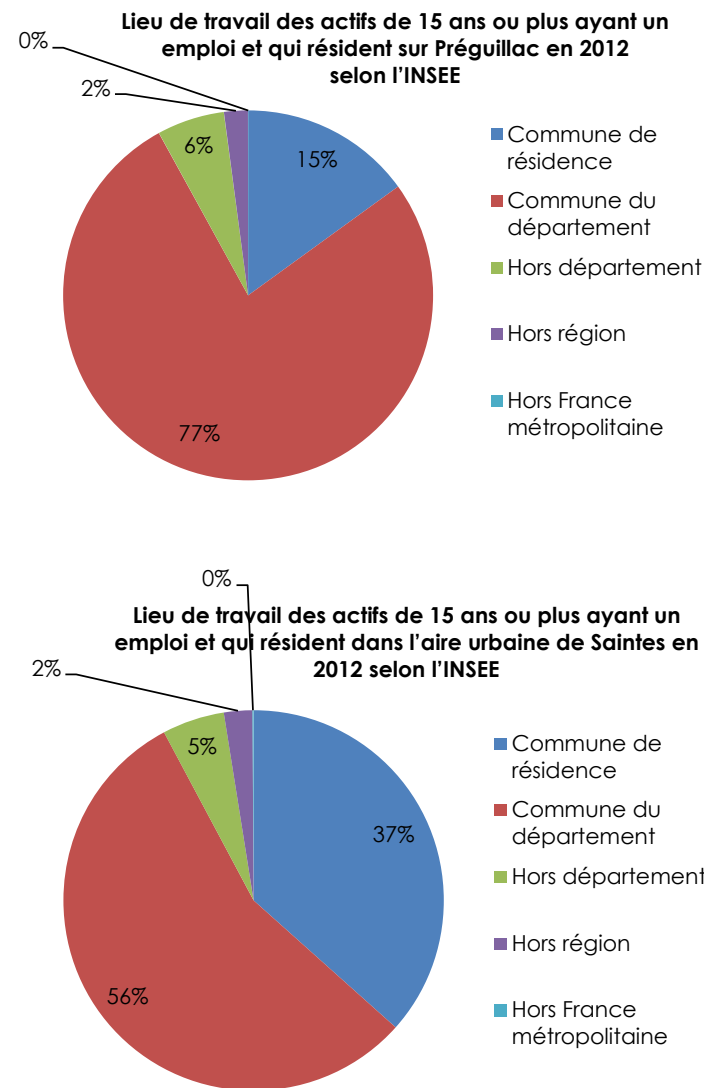
3.3.2 Statut et localisation des emplois

Selon l'INSEE, **Préguillac** appartient à la zone d'emploi de Saintes – Saint-Jean-d'Angély, regroupant 141 communes au sein du département de Charente-Maritime, soit 120 935 habitants en 2012. Le taux de chômage des 15-64 ans était de 13,4 %. Il s'agit d'une zone d'emplois à caractère rural, dominée par deux agglomérations de taille moyenne, s'inscrivant dans un territoire rural à caractère agricole.

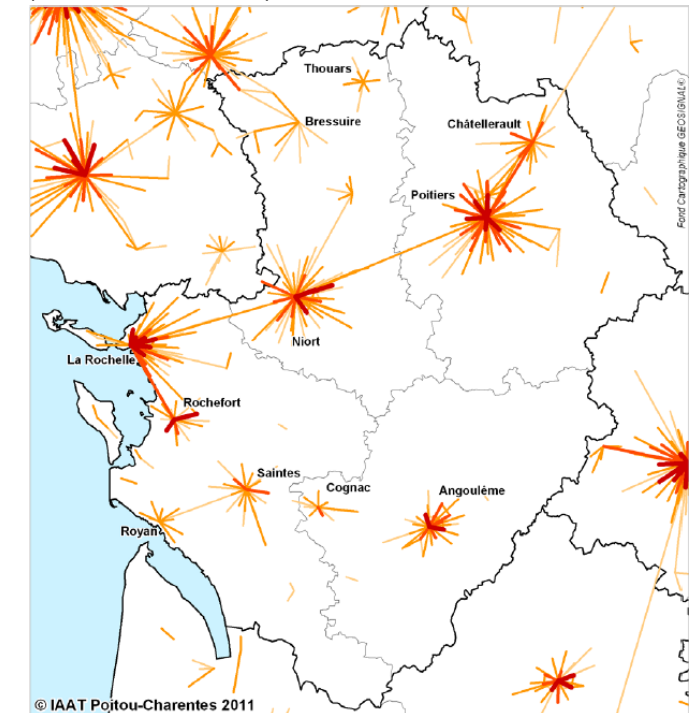
Préguillac est fortement dépendante de l'agglomération de Saintes en matière d'emploi. Par ailleurs, c'est une commune rurale qui ne génère pas significativement de l'emploi à l'échelle de l'agglomération. En effet, **l'INSEE dénombre 68 emplois sur Préguillac en 2012, contre 81 en 2007**. A titre de comparaison, le nombre d'emplois présents sur l'aire urbaine de Saintes est de 26 104 en 2012.

En outre, la population active locale se caractérise par une forte mobilité, car sur les 184 actifs habitants sur **Préguillac**, 157 d'entre eux occupent leur emploi en dehors de la commune, soit 85 % des individus titulaires d'un emploi. En découlent d'importants déplacements quotidiens entre domicile et travail. Ces emplois sont essentiellement polarisés vers Saintes. Seulement 28 personnes travaillent à **Préguillac** en tant que commune de résidence selon l'INSEE en 2012, soit 15 % des emplois recensés. Cette proportion connaît une diminution par rapport à l'année 2007.

L'indicateur de concentration d'emploi, établi à 37 points en 2012 contre 43,5 points en 2007, confirme que le territoire offre peu d'emplois pour la population locale (moins de 4 emplois pour 10 habitants). Ces chiffres confirment également la dépendance de la commune envers le centre d'agglomération saintais, principal pourvoyeur d'emplois au niveau local. Cette polarisation devrait se poursuivre à l'avenir, notamment au regard de la baisse tendancielle du nombre d'agriculteurs sur la commune.



Migrations domicile-travail en région Poitou-Charentes (Source : INSEE, 2007)



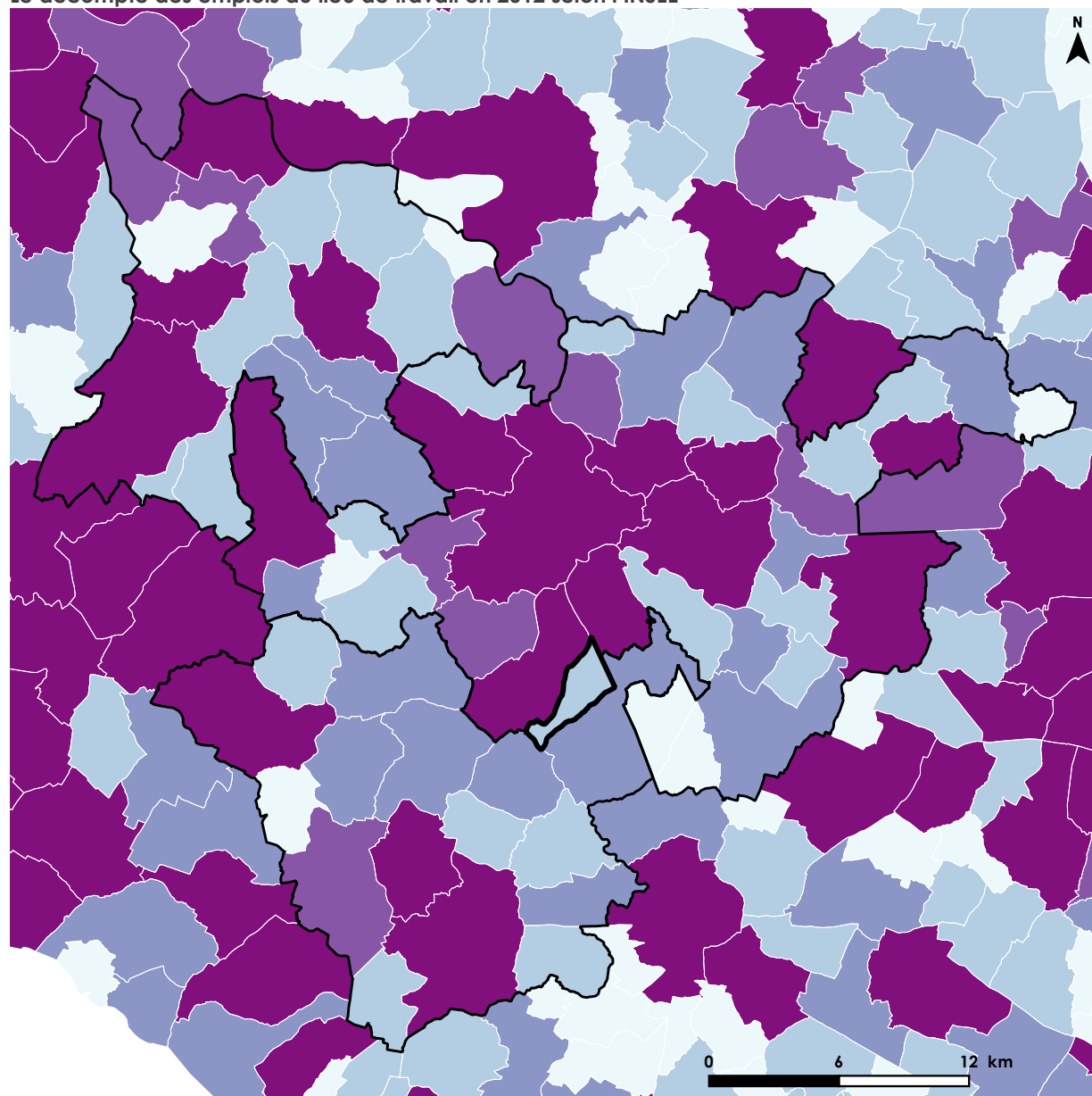
Nombre de personnes se déplaçant pour aller travailler



En Poitou-Charentes, 63,3 % des actifs occupés travaillent en dehors de leur commune de résidence en 2007, générant une mobilité quotidienne domicile-travail proche du niveau national (64,7 %).

Saintes accueille environ 60 % des actifs habitants sur les communes de sa première couronne. Ce phénomène est étroitement associé à la dynamique de « desserrement » de l'agglomération, qui voit les habitants de son centre migrer vers la périphérie.

Le décompte des emplois au lieu de travail en 2012 selon l'INSEE



Limites administratives

- Préguiillac
- EPCI du SCOT PSR

Analyse statistique

Nombre d'emplois

- < 50
- 50 - 100
- 100 - 150
- 150 - 200
- > 200

Localement, **Préguiillac** ne joue pas un rôle polarisant en matière d'emploi, étant donné que la commune est faiblement dotée en activités économiques.

A l'échelle de l'aire urbaine de Saintes, la commune-centre de Saintes, mais également Saint-Georges-des-Coteaux et Fontcouverte confirment leur statut de polarité en matière d'équipements, de services et d'emploi.

A relever également, 54,2 % des ménages possède deux voitures ou plus sur la commune, contre 38,7 % sur l'aire urbaine. Ce taux de motorisation important est étroitement lié au phénomène de périurbanisation, qui induit une forte dépendance des ménages à l'automobile et aux énergies fossiles.

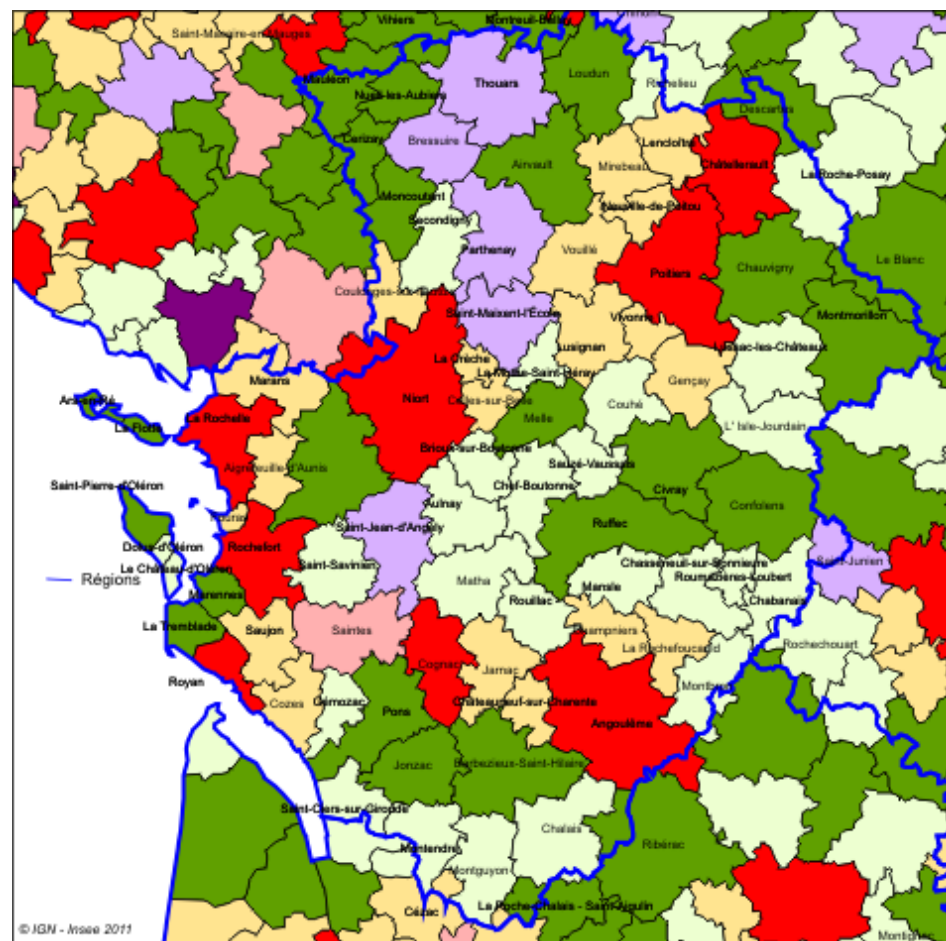
3.4.1 Préguillac replacée dans son bassin de vie

L'accès aux services et à l'emploi est un aspect important de la vie quotidienne. La notion de bassin de vie apparaît pertinente pour identifier les espaces de vie qui, localement, assurent la fourniture de ces activités et services vitaux pour le fonctionnement quotidien des territoires sur le plan économique et social.

Selon l'INSEE, « les bassins de vie sont constitués d'un ensemble de communes situées au voisinage d'une commune pôle de services dotée d'un socle minimum d'équipements en commerce et services permettant une certaine autonomie aux habitants du territoire ainsi créé. De ce fait, les bassins de vie représentent les plus petits territoires permettant d'étudier les conditions de vie des habitants ».

L'INSEE a procédé au découpage de 91 bassins de vie en région Poitou-Charentes. **Préguillac** fait partie du bassin de vie de Saintes (30 communes), représentant 56 173 habitants en 2009 et concentrant près de 2 000 équipements dans divers domaines. Le bassin de vie de Saintes est un territoire à dominante rurale polarisé par un grand pôle urbain. Le bassin de vie profite d'une dynamique démographique favorable à l'échelle régionale, et dispose d'une densité d'équipements* lui conférant une certaine importance au niveau régional.

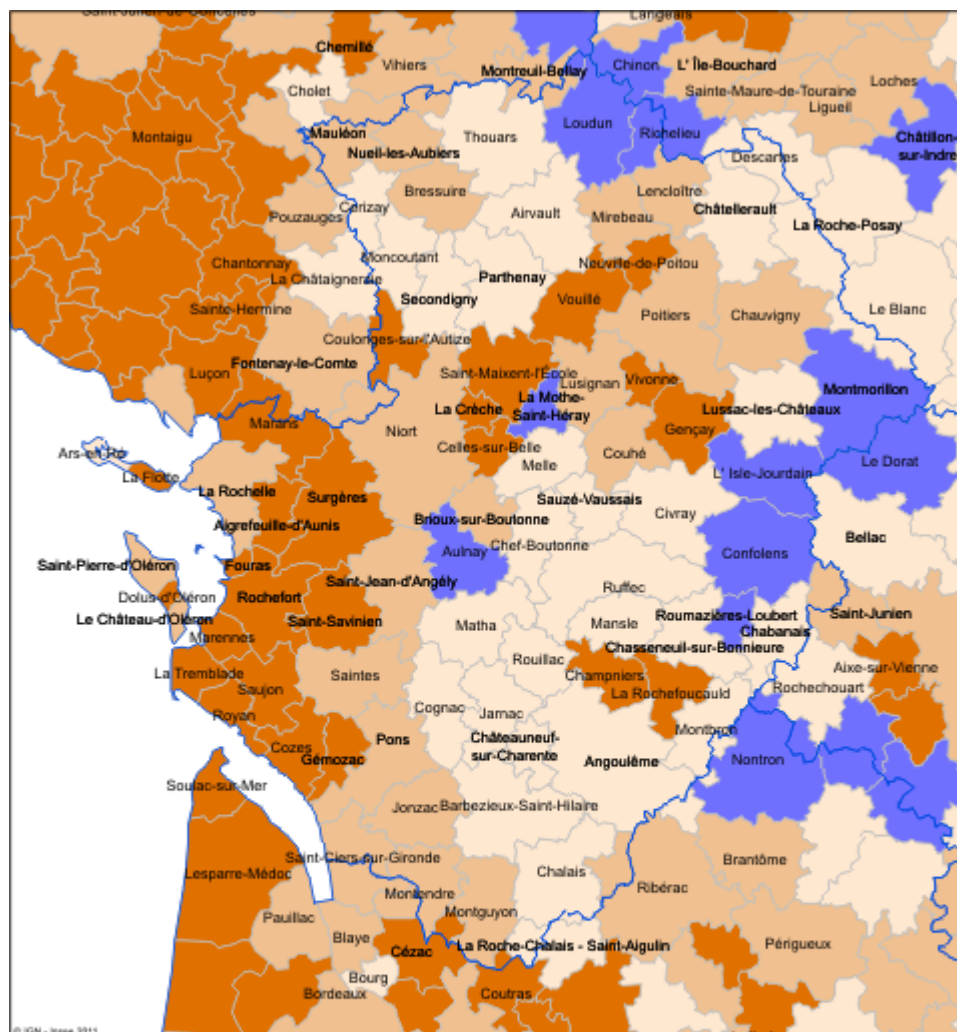
**Selon l'INSEE, la Base Permanente des Équipements couvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du tourisme, du sport et des loisirs.*



Types de bassin de vie

- Bassins de vie non ruraux animés par un grand pôle urbain
- Bassins de vie non ruraux animés par un pôle moyen
- Bassins de vie non ruraux périurbains
- Bassins de vie non ruraux animés par un petit pôle
- Bassins de vie ruraux autres
- Bassins de vie ruraux animés par un grand pôle urbain
- Bassins de vie ruraux animés par un pôle moyen
- Bassins de vie ruraux périurbains
- Bassins de vie ruraux animés par un petit pôle

Source : Insee - Recensement de la population 2009 - Base Permanente des Équipements 2010

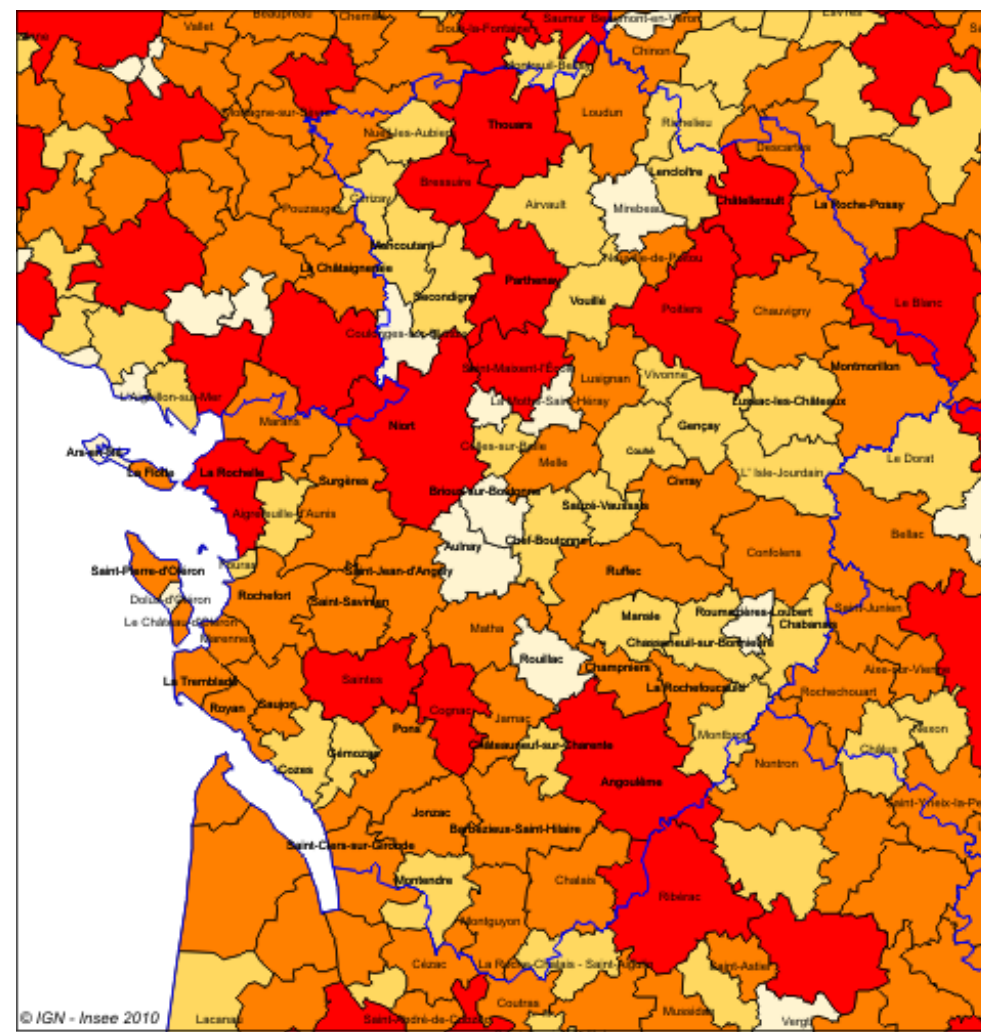


Évolution de population entre 1999 et 2009

Taux de croissance annuel moyen (en %)

- 1 ou plus
- de 0,5 à moins de 1
- de 0 à moins de 0,5
- Négatif

Source : Insee - Recensements de la population



© IGN - Insee 2010

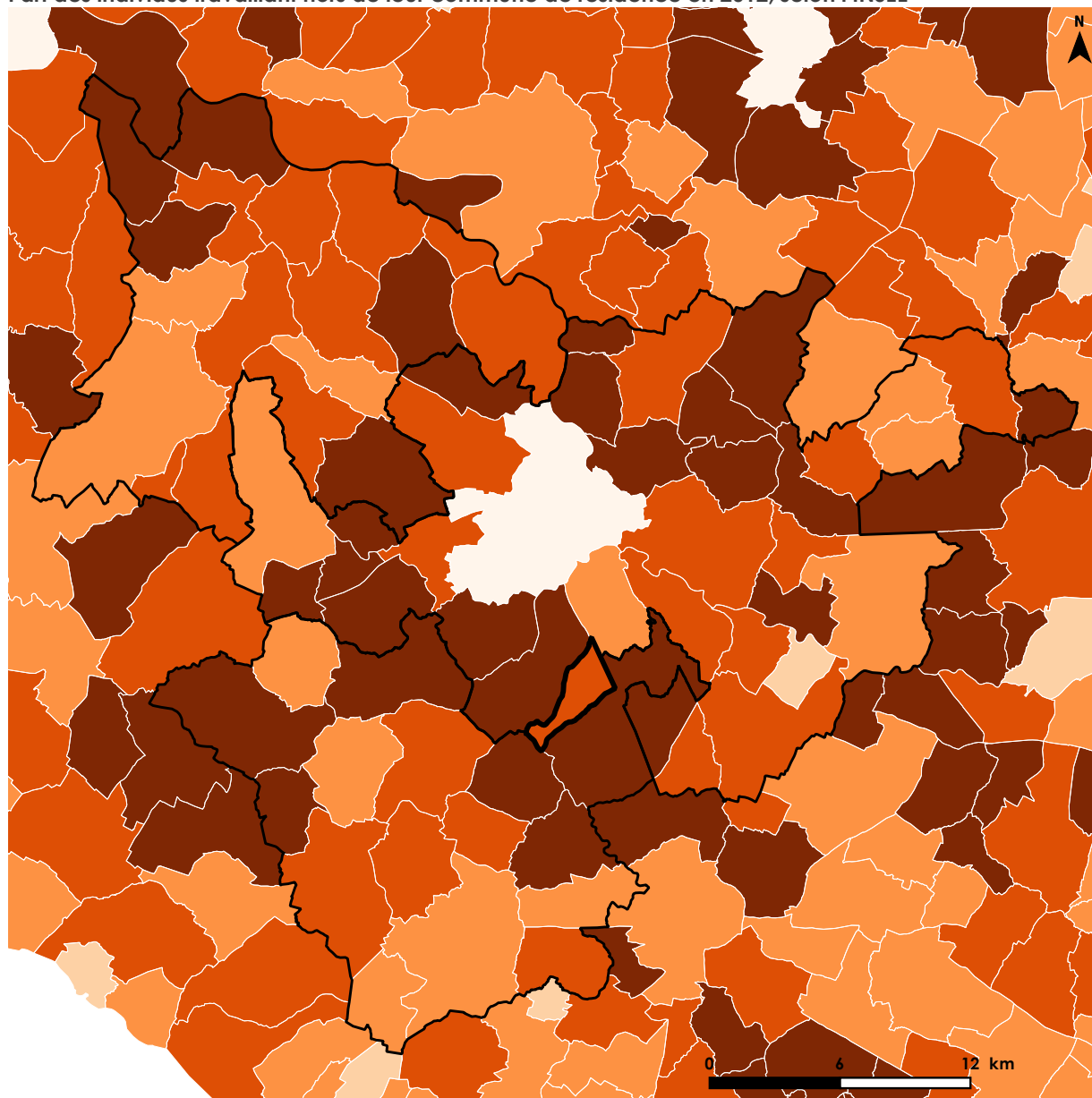
Nombre d'équipements de la gamme intermédiaire

- 31 équipements (maximum)
- de 25 à moins de 31 équipements
- de 20 à moins de 25 équipements
- de 14 à moins de 20 équipements

— Régions

Source : Insee - Base Permanente des Equipements 2010

Part des individus travaillant hors de leur commune de résidence en 2012, selon l'INSEE



Limites administratives

Préguiillac

EPCI du SCOT PSR

Analyse statistique

Individus travaillant hors commune

< 40 %

40 % - 50 %

50 % - 70 %

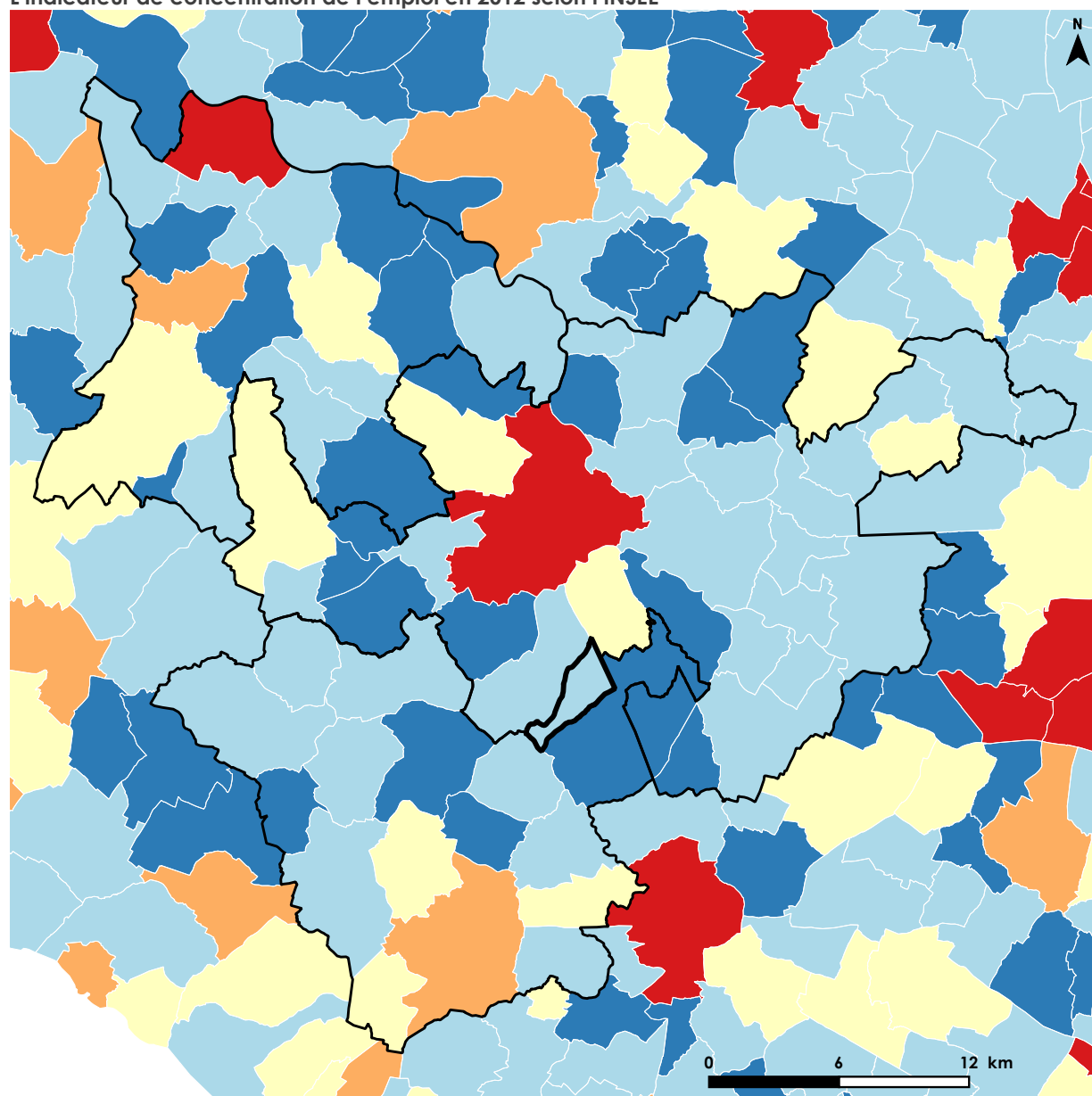
70 % - 80 %

> 80 %

La carte ci-contre, sur laquelle est établi le zonage en aires urbaines de l'INSEE de 2010, permet d'apprécier l'ampleur des mouvements domicile-travail sur les communes. Localement, on peut remarquer que **Préguiillac** est clairement orientée vers le pôle saintais en matière d'emploi. Ce dernier structure l'essentiel du bassin d'emploi qu'il partage localement avec Saint-Jean-d'Angely.

Les mouvements domicile-travail sont une réalité pour l'ensemble des communes de la couronne de Saintes. Ils sont particulièrement importants sur **Préguiillac**.

L'indicateur de concentration de l'emploi en 2012 selon l'INSEE



Limites administratives

Préguiillac

EPCI du SCOT PSR

Analyse statistique

Concentration des emplois

- < 0,3
- 0,3 - 0,6
- 0,6 - 1
- 1 - 1,5
- > 1,5

L'indicateur de concentration de l'emploi résulte du croisement entre le nombre d'emplois offerts dans la commune et le nombre de résidents permanents. Il révèle qu'au sein de l'aire du SCOT du Pays de Saintonge Romane, certaines communes manifestent une forte autonomie en matière d'emploi, alors que d'autres sont dépendantes des communes voisines.

Localement, **Préguiillac** offre un taux de concentration d'emploi équivalent à 1 emploi pour 4 habitants. La commune est donc dépendante en termes d'emploi, notamment vis-à-vis du pôle saintais.

3.4.2 Développement économique en Saintonge

Le profil économique de l'aire urbaine de Saintes

Le profil économique de l'aire urbaine de Saintes est essentiellement tourné en direction des activités tertiaires et administratives, au vu de la répartition des établissements et des effectifs salariés par secteur d'activité.

En effet, **les emplois dans le commerce, les transports et services divers représentent 46,7 % du total des emplois présents sur l'aire urbaine de Saintes** selon l'INSEE en 2012. De même, l'administration représente 35,9 % des emplois sur l'aire urbaine. L'industrie ne représente que 9,3 % des emplois, tandis que l'agriculture occupe une part minoritaire de 2,3 % des emplois en 2012.

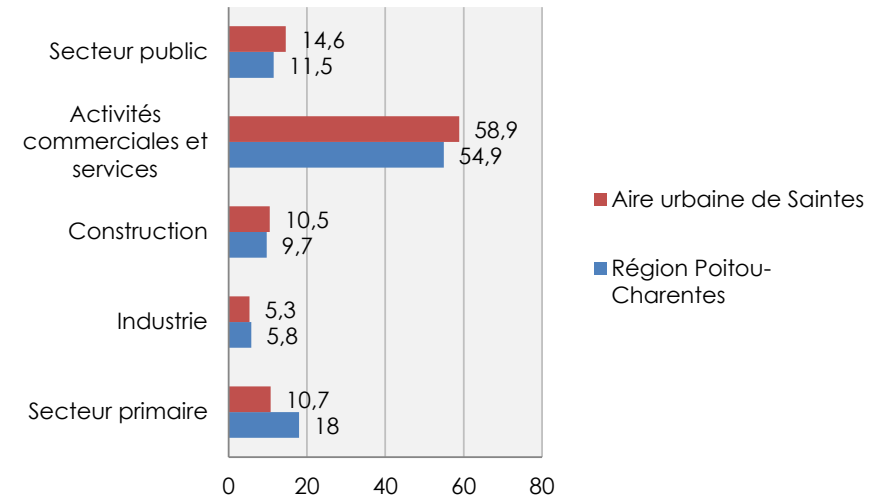
Concernant les entreprises (sièges sociaux actifs), celles-ci se répartissent en faveur des activités commerciales et de services (58,4 %), ainsi que l'administration (13,2 %), l'industrie ne représentant que 4,8 % des entreprises. Sur l'aire urbaine, l'INSEE recense 71 établissements actifs de 50 salariés ou plus, contre 111 établissements de type petites et moyennes entreprises (20 à 49 salariés), tandis que l'on dénombre 5 970 établissements de 0 à 19 salariés. Le secteur commercial et de services absorbe 69,6 % des créations d'entreprises selon l'INSEE en 2013, contre seulement 5,7 % dans l'industrie.

Au regard des différentes catégories socio-professionnelles caractérisant les actifs, on observe également une polarisation des emplois vers le secteur tertiaire. En effet, la majorité des emplois présents sur l'aire urbaine de Saintes sont de type « employés » (32,8 %), et « professions intermédiaires » (26 %). Les ouvriers représentent 20,9 % des emplois (INSEE, 2012).

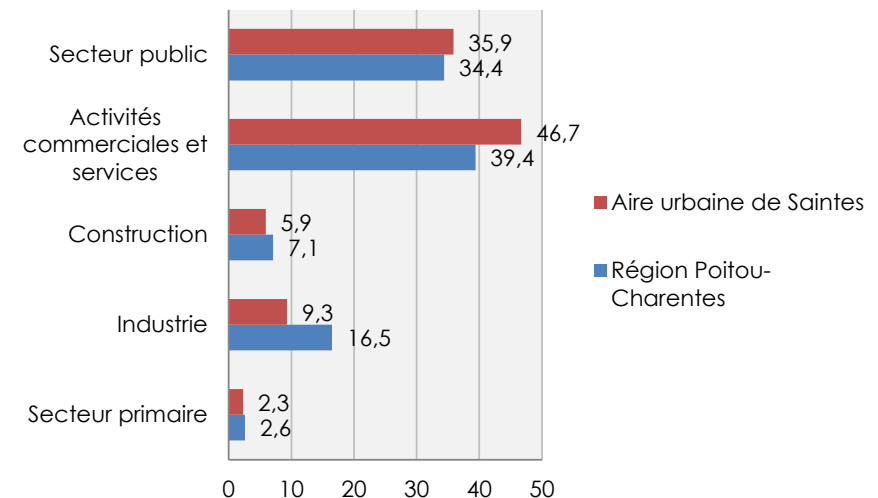
L'économie du territoire de l'aire urbaine se caractérise donc par la sphère dite « pré-sentielle », encore appelée « résidentielle ».

Selon l'INSEE, l'économie dite « présentielle » renvoie à des activités économiques dont le fonctionnement dépend de la présence d'une population consommatrice de biens et services du quotidien. Moins exposées aux fluctuations économiques, par contraste avec les activités industrielles (dites « productives »), l'économie résidentielle génère toutefois de moindres revenus et un nombre plus important d'emplois précaires (temps partiel, contrats temporaires...).

Répartition des établissements selon leur secteur d'activités
au 31 décembre 2012 selon l'INSEE (CLAP)



Répartition des postes salariés selon leur secteur d'activités
au 31 décembre 2012 selon l'INSEE (CLAP)



3.4.4 Profil économique de Préguillac

Au 31 décembre 2012, Préguillac comptait 38 établissements actifs selon la base de données « Connaissance Locale de l'Appareil Productif » (CLAP) de l'INSEE, dont 28 n'avaient aucun salarié, 9 disposaient de 1 à 9 salariés, et un seul disposait de 10 à 19 salariés. Ce tissu d'établissements se caractérise essentiellement par la prédominance du secteur agricole (31,6 %), et plus marginalement, des commerces, des transports, des services (39,5 %) et de la construction (18,4 %). On relève 3 établissements administratifs (mairie, école...) et 1 établissement industriel comptant moins de 20 salariés.

A titre de comparaison, la base de données SIRENE de l'INSEE comptabilisait 12 établissements économiques, dont 1 établissement industriel, 7 établissements dans la construction, 3 établissements de type commercial et services, et 1 établissement de type administration publique (services municipaux). Cette base de données est plus restrictive que la base CLAP.

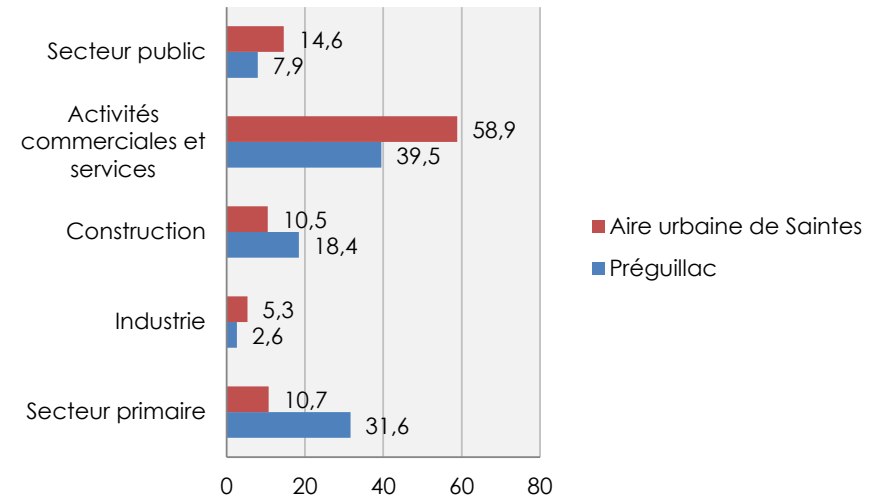
Les effectifs salariés présents au sein de ces différents établissements étaient établis à 44 au 31 décembre 2012. Ils se répartissaient essentiellement au sein du secteur industriel (12 salariés) et de la construction (17 salariés). Ces chiffres ne comptabilisent pas les entrepreneurs indépendants.

En 2012 selon les données de la municipalité, la commune accueillait un commerce de type « multi-service » hébergé dans le bâtiment de l'ancienne école publique, quatre artisans en bâtiment-construction (maçons, menuisiers, peintres...), deux sociétés d'informatique, une société de services à la personne, une entreprise de travaux publics, et un monteur-frigoriste. La société EDF possède par ailleurs une centrale électrique aménagée à la fin de la décennie 1990.

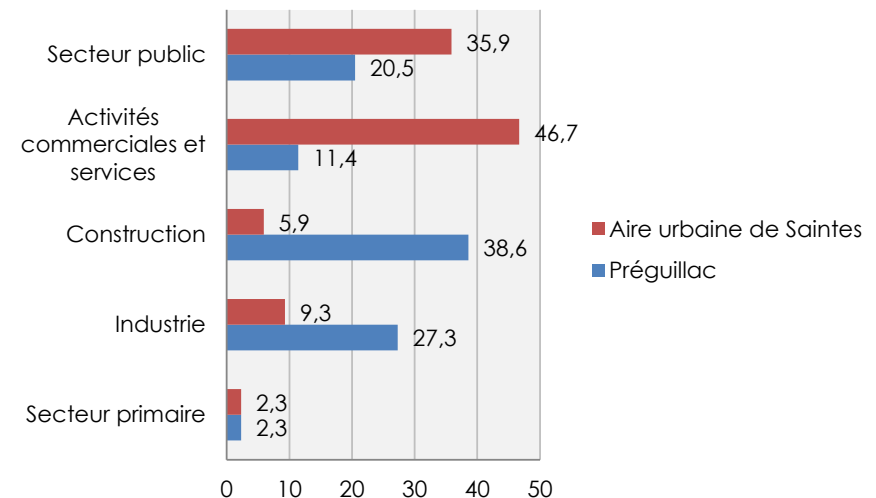
Préguillac révèle une orientation économique essentiellement tournée vers l'agriculture et les activités du quotidien (administration, commerce/services...). Ce profil économique est qualifié d'agricole et de « présentiel ». Les perspectives de développement économique de la commune sont réduites alors que la commune n'accueille aucune zone d'activités économiques, et n'est pas disposée à en accueillir dans les années futures à la lecture du projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane et du Schéma de Développement Economique de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Attention, les graphiques présentés ci-contre sont à prendre avec recul compte-tenu des faibles échantillons d'entreprises et effectifs salariés étudiés à l'échelle de la commune.

Répartition des établissements selon leur secteur d'activités
au 31 décembre 2012 selon l'INSEE (CLAP)



Répartition des postes salariés selon leur secteur d'activités
au 31 décembre 2011 selon l'INSEE (CLAP)



3.4.5 Évolution des activités agricoles

Etat des lieux en région Poitou-Charentes

Le PLU, compte-tenu de ses objectifs d'aménagement et de mise en œuvre du droit s'appliquant sur les sols, doit accorder une attention particulière aux activités agricoles. Il est utile de préciser que l'agriculture est aujourd'hui **le secteur d'activité qui emploie le moins à l'échelle du Poitou-Charentes, soit 2,6 % de postes salariés au 31 décembre 2012, contre 1 % au niveau national.**

Depuis les années 1960, le secteur agricole a en effet connu une importante amélioration de son outil productif, qui s'est considérablement enrichi en capital technique au détriment de l'emploi du secteur.

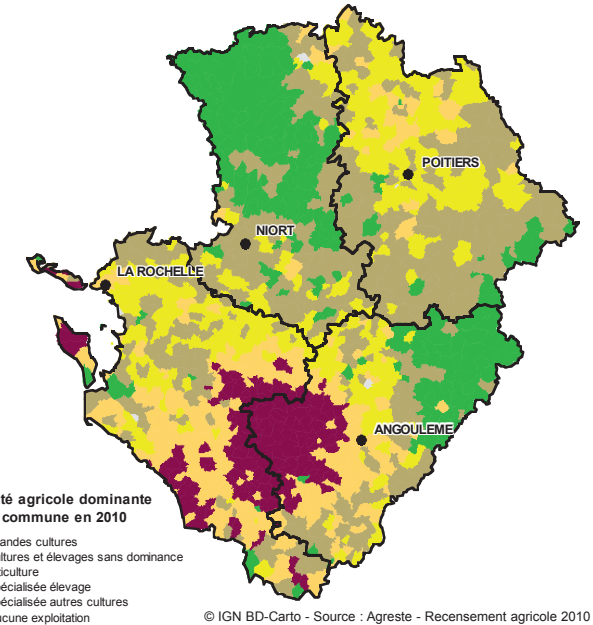
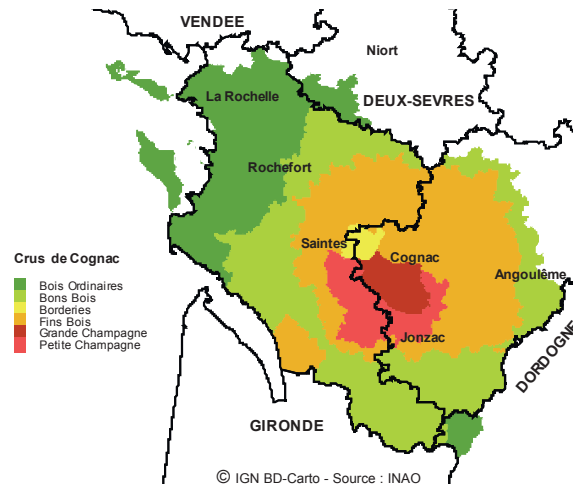
Les mutations du monde agricole se sont également traduites par une concentration de l'activité au sein de grandes exploitations agricoles, et ce jusqu'à une période récente. Ainsi, durant les années 2000, un cinquième des exploitations agricoles ont disparu dans la région Poitou-Charentes.

Dans cette période, la surface moyenne des exploitations n'a cessé d'augmenter pour atteindre aujourd'hui 91 hectares. Les exploitations individuelles laissent place à des sociétés de type SCEA, EARL ou GAEC.

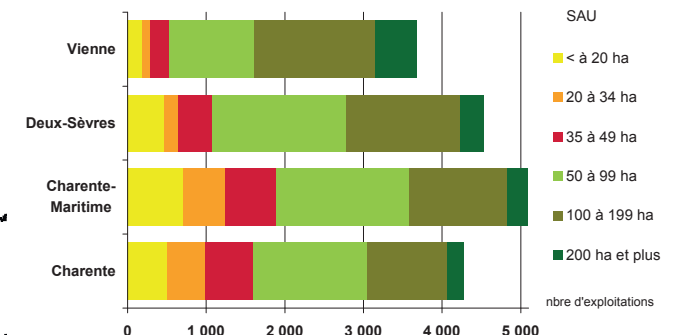
Le Recensement Général Agricole en région Poitou-Charentes

	Résultats RGA 2010	Évolution RGA 2000
Exploitations agricoles	25 442	- 28 %
Chefs d'exploitations et co-exploitants	31 619	-23 %
Salariés permanents (hors famille)	9 198	-0,1 %
SAU moyenne en hectares	69	+36%
Nombre d'actifs (UTA)	36 409	-2,6 %

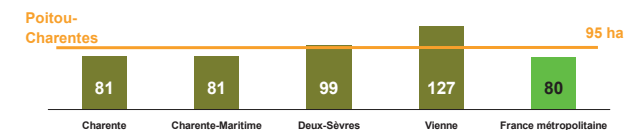
Source : RGA 2000 et 2010, Agreste



Taille des moyennes et grandes exploitations en 2010



Surface agricole utilisée moyenne par exploitation en 2010



Source : Agreste - Recensement agricole 2010

Quelques caractéristiques de la Saintonge viticole

Préguillac s'inscrit dans la région agricole de la Saintonge viticole, également appelée Champagne viticole. Celle-ci est spécialisée dans la production de vins et de spiritueux, principalement le Cognac, eau-de-vie issue du processus de double-distillation de jus de raisin naturels fermentés. L'écoulement des vins blancs (hors prestations viniques) dans la zone « Cognac » se réalise principalement vers la distillation, représentant 90 % des récoltes.

Le Cognac, produit emblématique des deux départements charentais, est un acteur essentiel de l'économie agricole de la région Poitou-Charentes. Son vignoble couvre une superficie de 75 150 hectares au recensement agricole 2010. Il s'agit de la surface viticole réservée à la distillation d'eaux-de-vie la plus vaste du monde.

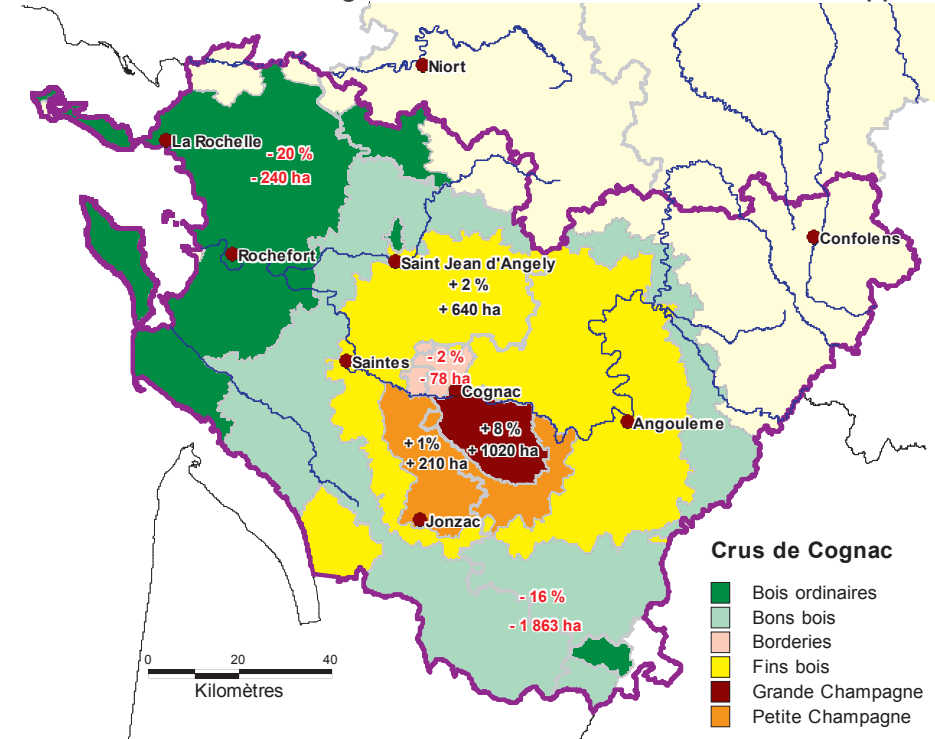
Le Cognac bénéficie de protections relatives aux Appellations d'Origine Contrôlée. Le décret du 16 juin 2011 relatif à l'appellation d'origine contrôlée « Cognac », « Eau-de-vie de Cognac » ou « Eau-de-vie des Charentes » homologue le cahier des charges de l'appellation. Les AOC protègent 6 crus de Cognac, dont l'appellation « Fins Bois » qui concerne les vignes de **Préguillac**.

4 660 exploitations de la zone d'appellation contribuent à la production du vin blanc à l'origine du Cognac et représentent un volume de travail annuel de 9 700 emplois en exploitation. 286 communes sont concernées. La culture de la vigne procure un travail à 2 510 salariés permanents et 10 650 saisonniers. Les expéditions de Cognac enregistrent une croissance de 18 % entre 2009 et 2010.

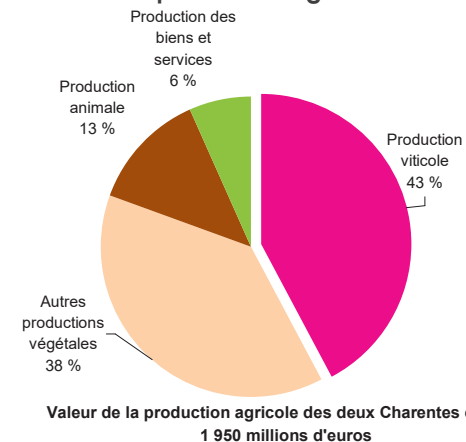
La récolte de Cognac, classée parmi les très bons millésimes, atteint 7,6 millions d'hectolitres en 2010 contre 7,1 millions d'hectolitres en 2009. En 2010, la distillation est assurée principalement par 113 bouilleurs de profession (58 % de la récolte) et 4 085 bouilleurs de cru.

Sur le marché foncier, les crus les plus prestigieux demeurent toujours très recherchés, leurs prix sont élevés. En Charente la vigne se négocie en « Grande Champagne » dans une fourchette allant de 28 000 €/hectare à 35 000 €/hectare. En Charente-Maritime, les prix des vignes situées en « Petite Champagne » peuvent varier de 22 000 €/hectare à 30 000 €/hectare. Toujours très apprécié, le Cognac se vend surtout à l'export. Ainsi, avec près de 153,1 millions d'équivalents bouteilles, les sorties de Cognac ont progressé de 17,9 %. Les marchés étrangers représentent 97 % des expéditions.

Évolution des surfaces de vignoble entre 2000 et 2010 selon les zones d'appellation



Valeur de la production agricole des deux Charentes en 2010



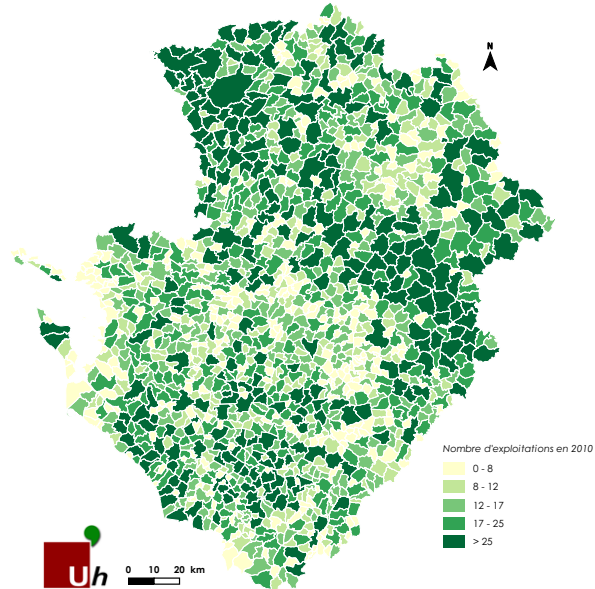
L'aire de production du Cognac s'étend sur une grande partie des deux départements charentais et quelques communes de Dordogne et Deux-Sèvres.

Selon le recensement général agricole de 2010, 43 % de la valeur de la production agricole de Charente et Charente-Maritime proviennent de la vigne.

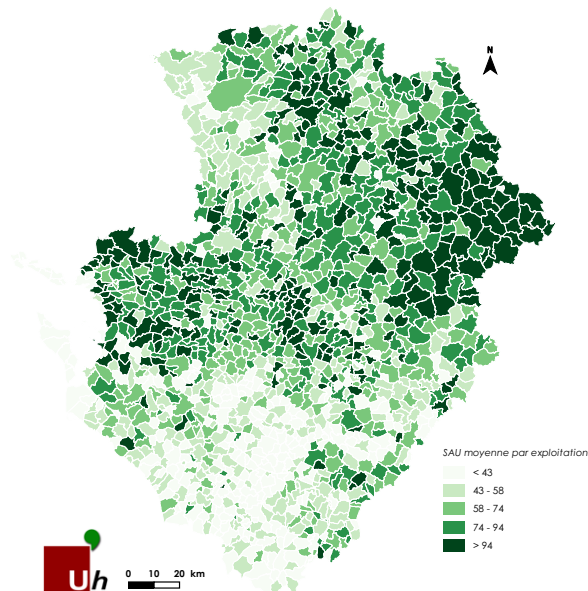
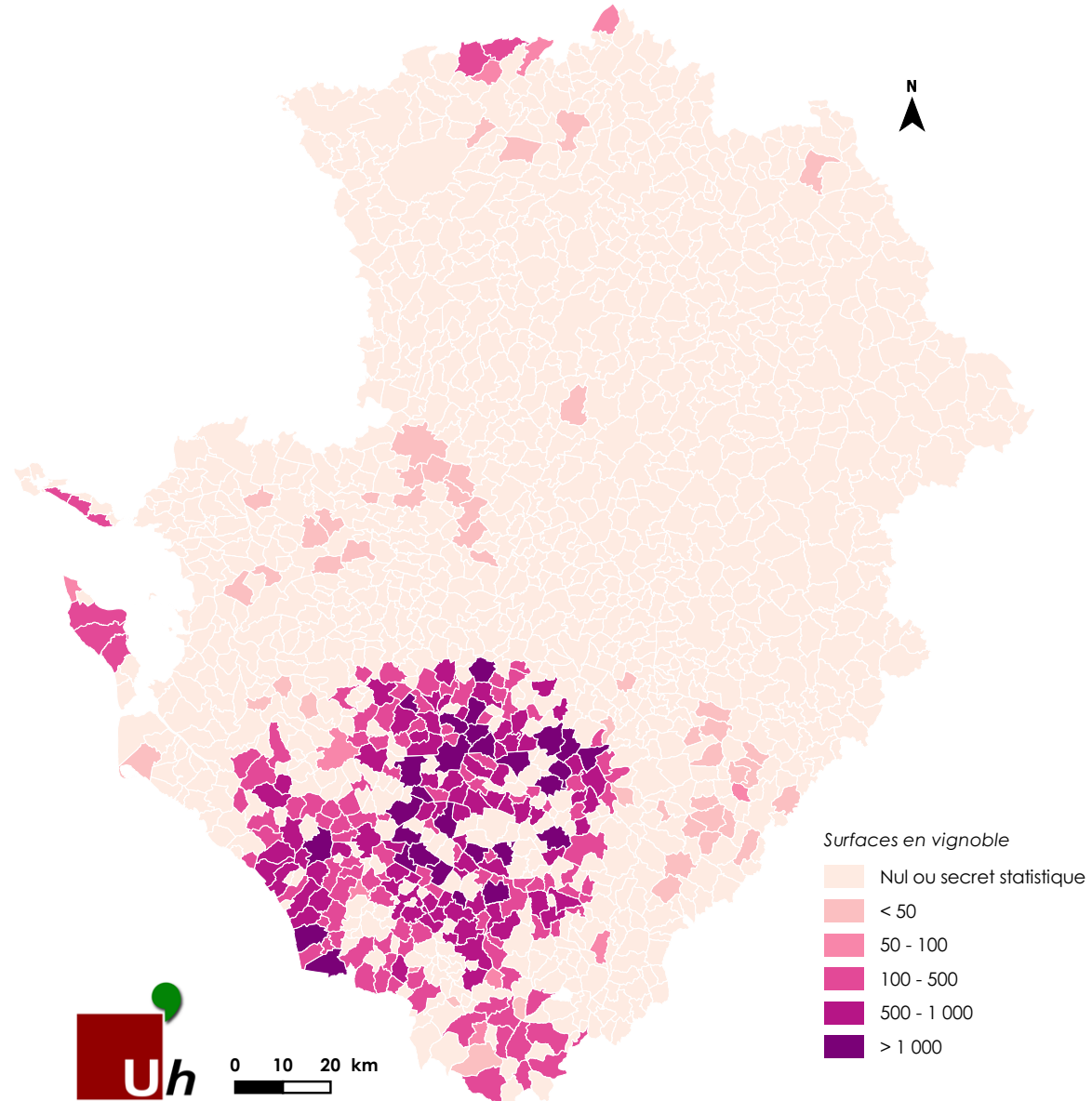
La filière viticole des deux Charentes encaisse une valeur de production sortie exploitation agricole de 930 millions d'euros.

Source : Agreste Poitou-Charentes, 2012

Nombre d'exploitations agricoles en 2010



Part de la vigne dans les surfaces agricoles utilisées par commune en 2010



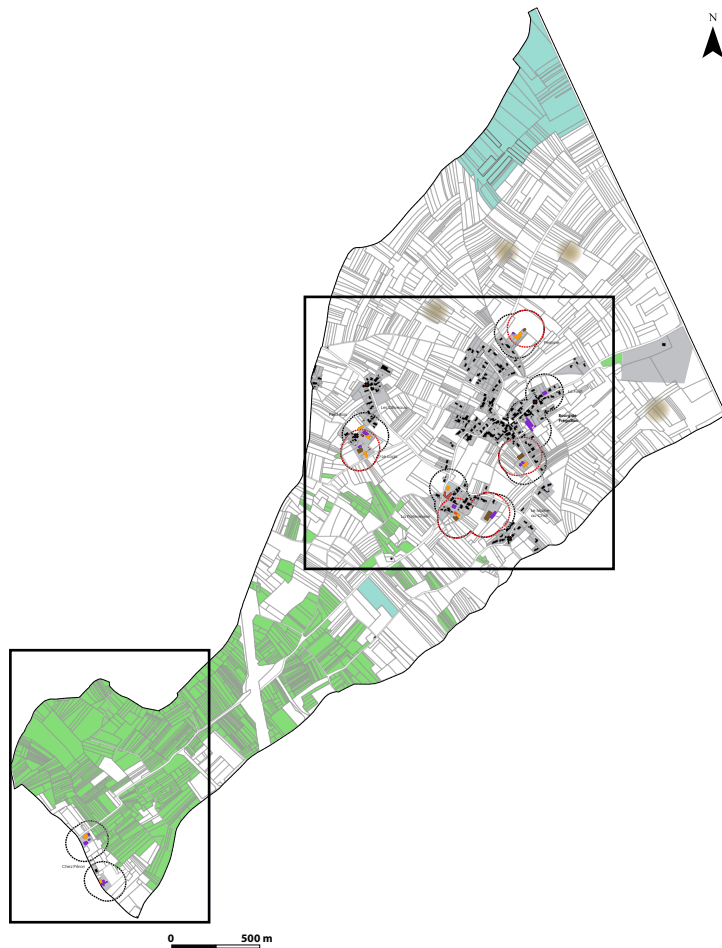
Source : Recensement Général Agricole, 2010

Recensement des exploitations agricoles et leurs principales caractéristiques sur Préguillac*

N°	Statut de l'exploitation	Age des exploitants	Adresse (siège social)	Localisation du bâti et destination	SAU sur commune	Production agricole	Réglementation ICPE	Perspectives d'évolution de l'exploitation
1	EARL NEGRIER	50 ans 49 ans	11, rue du Poitou 17460 BERNEUIL	1 bâtiment de stockage 1 cuve à vin	64,5 ha	Céréales Vigne	Aucun	Projet de création d'une plate-forme de traitement des effluents Gîte et vente directe à la ferme en projet A long terme, reprise de l'exploitation par un membre de la famille
2	SCEA PIED-BOIS	69 ans	9, chemin du Pied-Bois 17460 PREGUILLAC	1 habitation 2 bâtiments de stockage 3 cuves à vin	50 ha	Céréales Vigne	Aucun	Poursuite de l'activité avec reprise indéterminée
3	Exploitation individuelle	56 ans	1, chemin du Château 17460 PREGUILLAC	3 bâtiments de stockage 1 bâtiment d'élevage 1 habitation	46 ha	Céréales Élevage	Aucun	Poursuite de l'activité avec reprise indéterminée
4	Exploitation individuelle	47 ans	24, rue de Chez Péron 17460 PREGUILLAC	1 bâtiment de stockage 1 habitation 2 cuves à vin	2,7 ha	Céréales Vigne	Aucun	Poursuite de l'activité avec reprise indéterminée
5	Exploitation individuelle	66 ans	24, chemin du Pèlerin 17460 PREGUILLAC	1 habitation	13 ha	Céréales Élevage	Aucun	Poursuite de l'activité avec reprise indéterminée
6	Exploitation individuelle	53 ans	17, rue Chopin 17100 LES GONDS	1 bâtiment de stockage	17 ha	Céréales	Aucun	Poursuite de l'activité avec reprise indéterminée
7	Exploitation individuelle	60 ans	3, chemin des Glycines 178460 PREGUILLAC	1 habitation 2 bâtiments d'élevage 2 bâtiments de stockage 1 bâtiment de stockage d'alcool	101 ha	Céréales Élevage Vigne	Aucun	Poursuite de l'activité avec reprise indéterminée
8*	Exploitation individuelle	-	-	1 habitation 3 bâtiments de stockage 2 stockages d'alcool	-	Céréales Vigne	Aucun	Poursuite de l'activité avec reprise indéterminée
9*	Exploitation individuelle	-	-	1 habitation 1 bâtiment d'élevage 2 bâtiments de stockage	-	Céréales Élevage	Aucun	Poursuite de l'activité avec reprise indéterminée
10	EARL TERNICIER	52 ans 23 ans	Rue des Forges 17460 CHERMIGNAC	1 habitation 1 bâtiment de stockage d'alcool	27 ha	Céréales Vigne	ICPE	A long terme, reprise de l'exploitation par un membre de la famille

*Données incomplètes, car certains exploitants n'ont pas souhaité répondre au questionnaire.

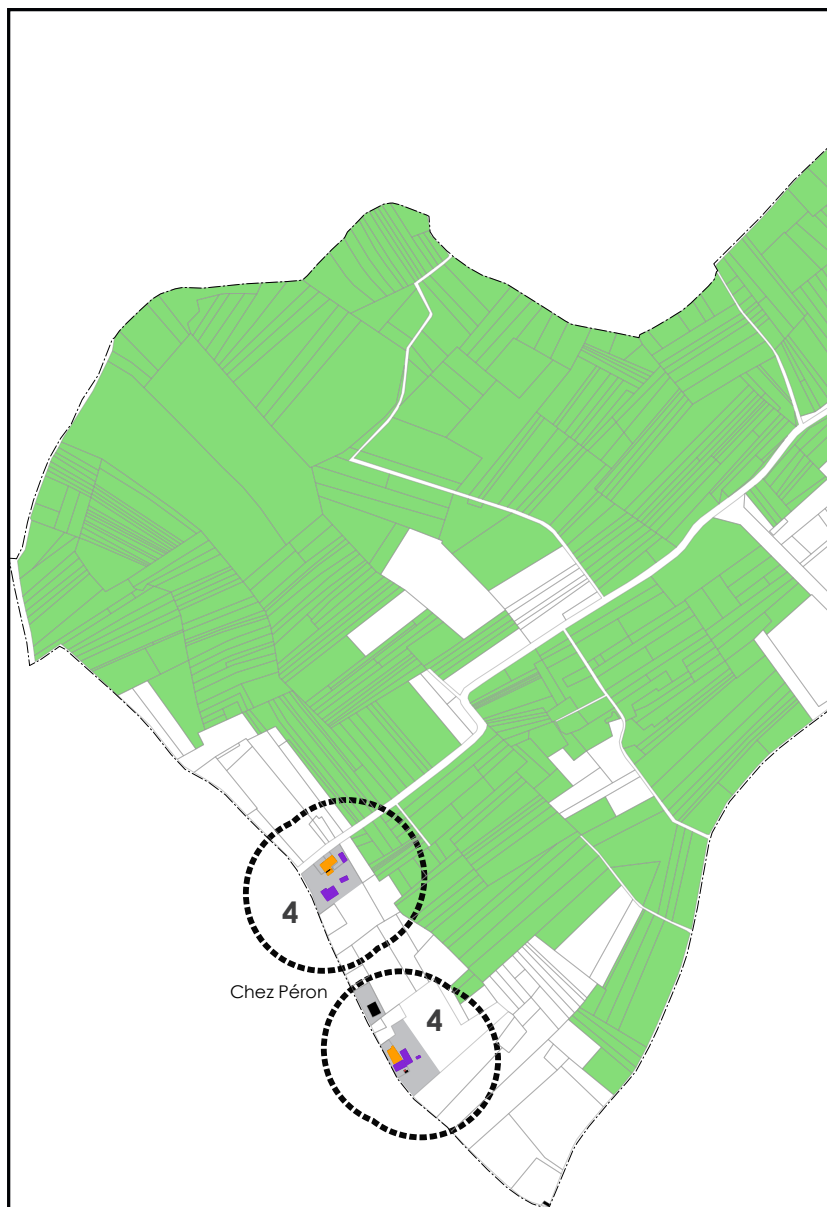
Carte agricole générale de Préguillac
(Source : enquête agricole, URBAN HYMNS)



Extrait sur le bourg de Préguillac, « La Poitevineière » et « Les Olliveaux »



Extrait sur le secteur de « Chez Péron »



Le bourg de **Préguillac** accueille trois sièges d'exploitation agricoles (n° 5, 6 et 9) et un site annexe d'une exploitation (n° 1), situés aux lieux-dits « Perpène » (nord du bourg), « La Font », et dans le cœur du bourg. Deux exploitations génèrent des périmètres de réciprocité contraignants, de par l'existence de bâtiments d'élevage (n° 5 et 9).

Toutefois, il convient de préciser que ces exploitations ne seront pas jugées pérennes à l'échelle du PLU (dix ans) compte-tenu de l'âge avancé des exploitants. Il s'agit par ailleurs de petites exploitations dont les structures en place sont probablement difficiles à moderniser. Ces exploitations ne devraient donc pas faire l'objet d'une reprise. Leur périmètre de réciprocité peut donc être levé afin d'assouplir les possibilités de construire aux abords de ces bâtiments. Dans tous les cas, compte-tenu de la configuration du bourg, l'extension de bâtiments d'élevage, ainsi que la création de nouveaux bâtiments de cette nature impliquera une mise en retrait de ces bâtiments sujets à nuisances vis-à-vis du bourg actuel.

On précisera que les deux autres sites agricoles accueillent uniquement des bâtiments de stockage qui n'impliquent pas de nuisances avérées au sein du bourg (n° 1 et 6). Leur périmètre de réciprocité peut donc également être assoupli. En outre, les circulations agricoles dans le bourg sont très limitées. Les carrefours routiers situés sur la rue Jean Giono semblent toutefois susciter des problèmes ponctuels et des conflits mineurs avec des véhicules non-agricoles.

Les deux secteurs les plus contraints sont « La Poitevine » et « Pied Bois ». Dans ces hameaux reculés du bourg, des bâtiments d'élevage impliquent des contraintes importantes vis-à-vis des tiers. Les abords de l'exploitation n° 7 seront donc à protéger de toute implantation bâtie non-avenue ou source de conflit d'usage. Toutefois, des comblements de « dents creuses » dans l'enveloppe du hameau seront possibles dès lors que les parcelles en question ne sont pas affectées par une règle de réciprocité avec un bâtiment d'élevage.

Dans le hameau de « Pied Bois », deux sièges d'exploitation seront à protéger de toute implantation bâtie dans leur voisinage. Ce secteur ne présente pas de réelles possibilités de densification. Le constat est identique pour le secteur de « Chez Péron ».

Éléments d'occupation des sols

- Trame urbaine
- Parcelle forestière (dominante)
- Parcelle agricole (dominante)

Typologie du bâti agricole

- Bâtiments d'habitation
- Bâtiments d'élevage
- Bâtiments de stockage
- Bâtiments viti-vinicoles

Périmètres de réciprocité

- Périmètre affectant les bâtiments d'élevage
- Périmètres affectant tout autre bâtiment agricole

Autres informations

- Zones d'épandage
- Parcelles irriguées (non-exhaustif)
- Problématique affectant les circulations agricoles

Les activités agricoles au sein du PLU

Les dernières avancées légales font du PLU un outil dans la mise en œuvre d'une protection durable des surfaces agricoles au regard du phénomène d'étalement excessif de l'urbanisation. Les lois du 27 juillet 2010 et du 13 octobre 2014 soulignent l'urgence et l'importance de l'enjeu de préservation du foncier agricole, notamment au travers de l'objectif national visant à réduire de moitié le rythme d'artificialisation des terres agricoles d'ici 2020.

Cet enjeu est d'autant plus fort que l'enquête Teruti-Lucas (Agreste) indique que l'artificialisation des terres agricoles s'accélère au niveau national, représentant l'équivalent de la surface d'un département français tous les 7 ans.

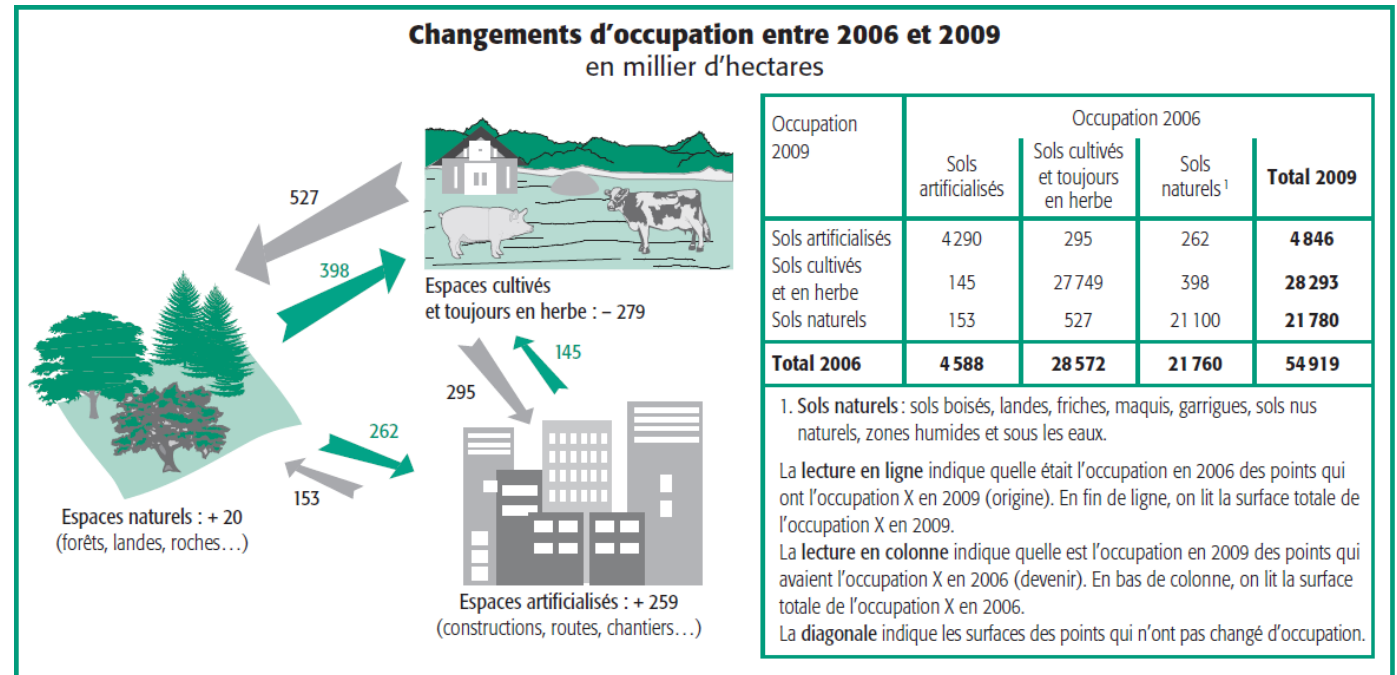
Cette fréquence était de 10 ans sur la période 1993-2000. Les surfaces artificialisées atteignent aujourd'hui 9 % de la superficie du territoire national. Les lois du 27 juillet 2010 et du 13 octobre 2014 précisent les attentes du législateur au regard de la prise en compte des activités agricoles par le PLU.

Le PLU est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers. Cet avis porte sur l'appréciation de la compatibilité du PLU avec le maintien des activités agricoles et la protection des terres agricoles, ainsi que le rôle joué par le PLU dans la préservation des espaces naturels et forestiers. Créée par la loi du 27 juillet 2010, ses prérogatives sont renforcées par la loi du 13 octobre 2014.

Tout projet d'élaboration, de modification ou de révision d'un PLU ayant pour conséquence, dans des conditions définies par décret, une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation, donne lieu à un avis conforme de cette commission. La loi inscrit les terroirs viticoles comme patrimoine culturel et paysager à caractère protégé.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers émet également un avis conforme à l'encontre des changements de destination de bâtiments agricoles désignés par le règlement du PLU.

Mesure de l'évolution de l'occupation des sols en France (source : AGRESTE, TERUTI-LUCAS, 2010)



Le PLU de **Préguillac** est tenu de prendre en compte la charte dite « agriculture, urbanisme et territoires », qui a été élaborée en 2012 par l'État en association avec la Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime et les collectivités territoriales. Ce document est prévu par la loi du 27 juillet 2010 dans tous les départements.

La charte « agriculture, urbanisme et territoires » a comme vocation de convaincre les acteurs locaux de l'intérêt de réduire le rythme de consommation des espaces agricoles. Elle propose des grands principes et une démarche pour s'assurer de la prise en compte des enjeux de l'agriculture dans les projets d'aménagement du territoire.

Le document rappelle qu'entre 2004 et 2009, la construction neuve s'est opérée sur une surface totale de près de 3 000 hectares en Charente-Maritime, pour une moyenne de 600 hectares par an. Il rappelle également que les surfaces allouées pour répondre aux besoins de développement du PLU sur 10 ans sont en grande majorité surestimées par les collectivités territoriales.

3.5.1 L'évolution du parc de logements

En 2012, le parc de logement de Préguillac est composé de 193 logements selon l'INSEE.

Le nombre de logements a fortement progressé depuis 1968, en lien avec l'augmentation continue de la population. La construction de nouveaux logements a constitué un levier essentiel du développement de la démographie communale.

On observe que la progression du parc de logement a été particulièrement forte depuis ces dix dernières années. Ce phénomène a été alimenté par un désir d'accession à la propriété portant préférentiellement sur des logements individuels neufs, corrélé à une bonne conjoncture économique. Il s'agit d'une dynamique d'agglomération qui a affecté l'ensemble de la couronne périurbaine de Saintes.

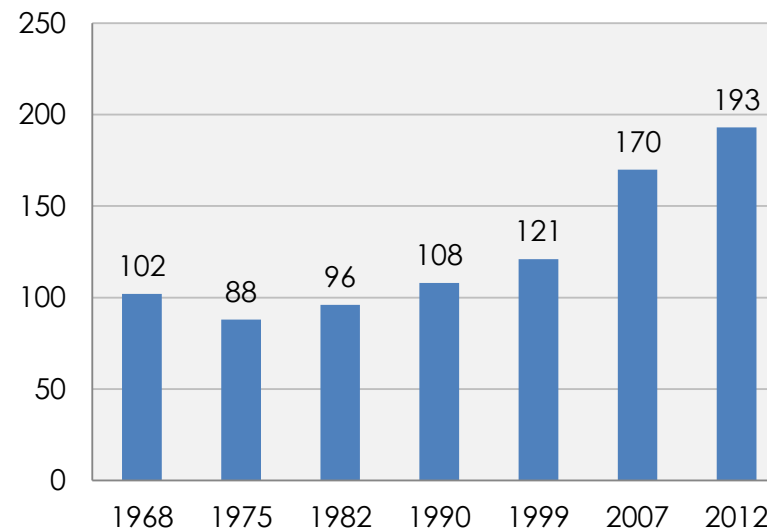
En 2012, le parc de logements se composait à 91,1 % de résidences principales, 2,3 % de résidences secondaires et 6,6 % de logements vacants. Ces proportions ont beaucoup évolué concernant les résidences secondaires et le logement vacant. On observe une légère croissance de la vacance depuis ces dernières années, tandis que la part des résidences secondaires baisse et apparaît aujourd'hui comme anecdotique.

La commune compte 13 logements vacants en 2012, selon le recensement de l'INSEE. **Les données de la Communauté d'Agglomération de Saintes au 30 octobre 2013 font état de 8 logements vacants sur la commune.** Ceux-ci se répartissent dans le bourg, le secteur de « La Poitevine » et « Pied Bois ». Cette vacance correspond cependant à un niveau frictionnel qui ne souligne pas de problématique particulière, notamment au regard de la salubrité du parc de logement ancien. Outre certains cas précis (rénovation, décès...), elle peut être liée à une conjoncture économique défavorable qui entrave la rotation des ménages au sein du parc de logement.

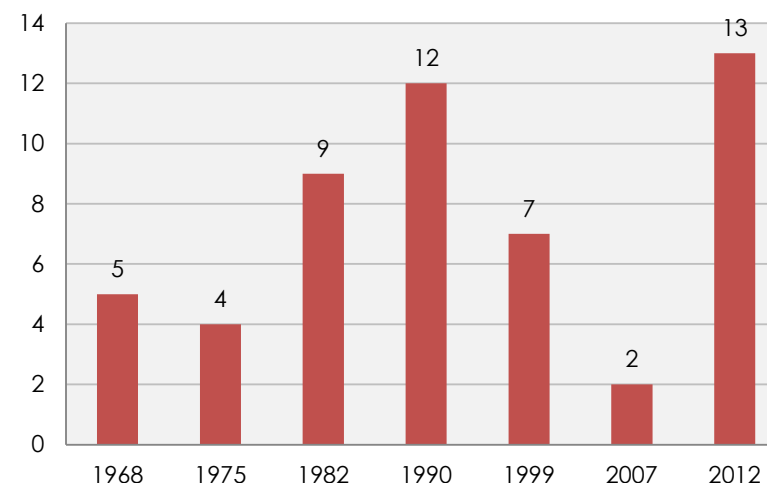
On précisera qu'en 2012, 98,9 % des logements recensés disposaient d'une salle de bain avec baignoire ou douche, contre 96,7 % en 1999. Ainsi, le niveau de confort des résidences principales se révèle très satisfaisant sur les dix dernières années. Ce taux de confort est imputable au rajeunissement du parc de logements et à la réhabilitation du logement ancien et/ou inconfortable. Le niveau de confort des logements constitue une condition première de leur viabilité sur le marché immobilier. Les logements vacants peuvent souffrir d'un niveau de confort parfois insuffisant, soulevant la question de leur réhabilitation afin de satisfaire les exigences élémentaires de la demande.

Sur Préguillac, seul un logement vacant était considéré comme inhabitable, selon un recensement effectué par la Communauté d'Agglomération de Saintes en 2013. Il convient de souligner que la Communauté d'Agglomération de Saintes anime un Programme d'Intérêt Général, offrant des aides financières pour la rénovation des logements anciens.

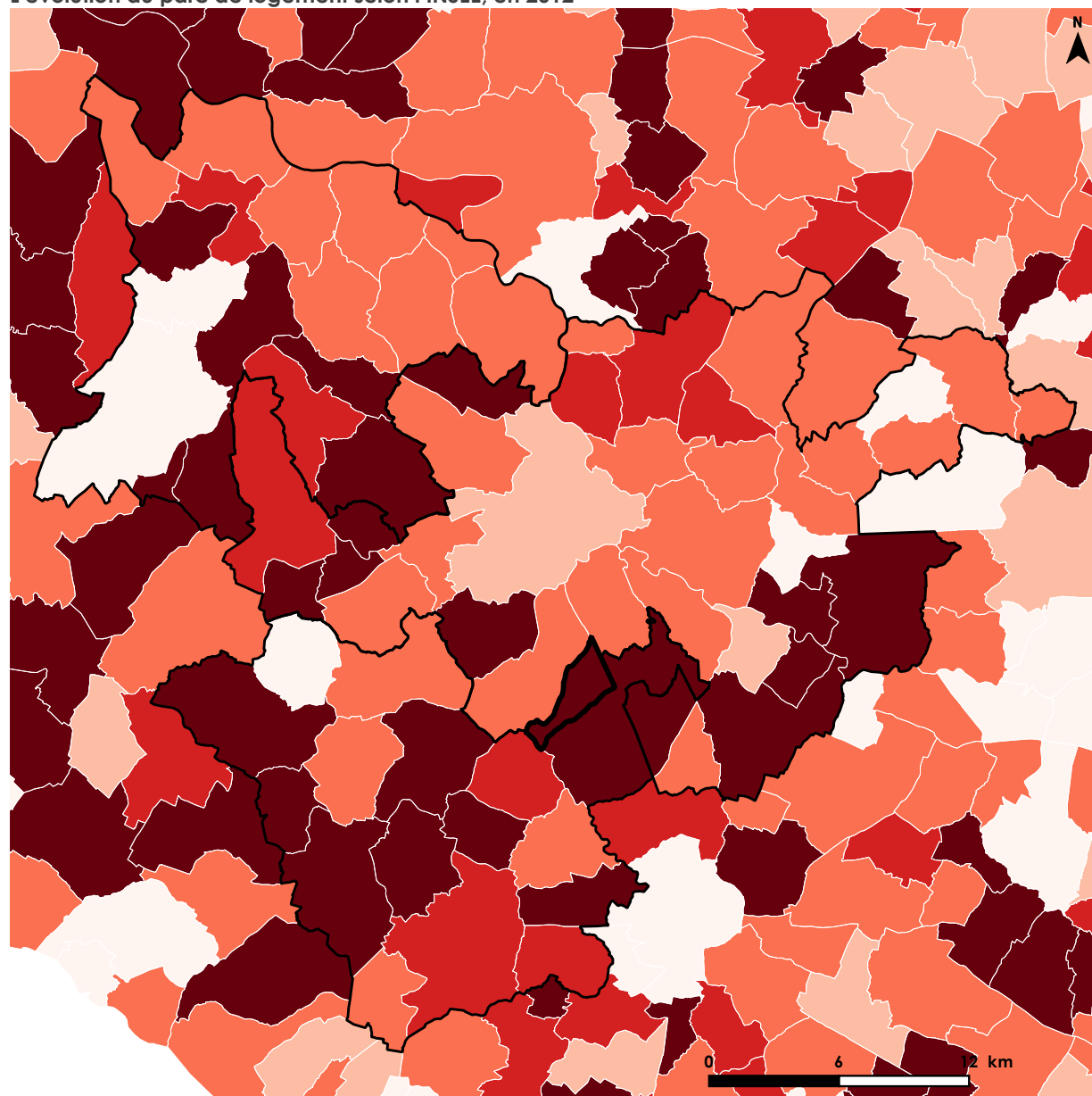
Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2012 sur Préguillac selon l'INSEE



Evolution du nombre de logements vacants entre 1968 et 2012 selon l'INSEE



L'évolution du parc de logement selon l'INSEE, en 2012



Limites administratives

-  Préguiillac
-  EPCI du SCOT PSR

Analyse statistique

Evolution du logement

-  < 0,2 %
-  0,2 % - 0,4 %
-  0,4 % - 0,6 %
-  0,6 % - 0,9 %
-  > 0,9 %

A l'échelle de l'aire urbaine de Saintes, le parc de logement a progressé de plus de 10 % dans la dernière décennie (1999-2012). Cette progression a été particulièrement forte sur **Préguiillac**, ayant connu une croissance de son parc de logement de plus de 2,5 % sur la période 1999-2012.

Au sein de l'aire urbaine de Saintes, la plupart des communes enregistre des taux moyens de variation supérieurs à 1,6 %. Il s'agit d'une dynamique de construction très importante, à l'œuvre sur un territoire particulièrement attractif à l'échelle régionale.

La progression du parc de logements correspond à la forte dynamique démographique de l'espace rétro-littoral saintongeais. Elle doit susciter les bons questionnements quant à sa régulation sur le plan spatial et notamment au regard de la consommation des espaces agricoles et naturels.

3.5.2 La composition du parc de logements

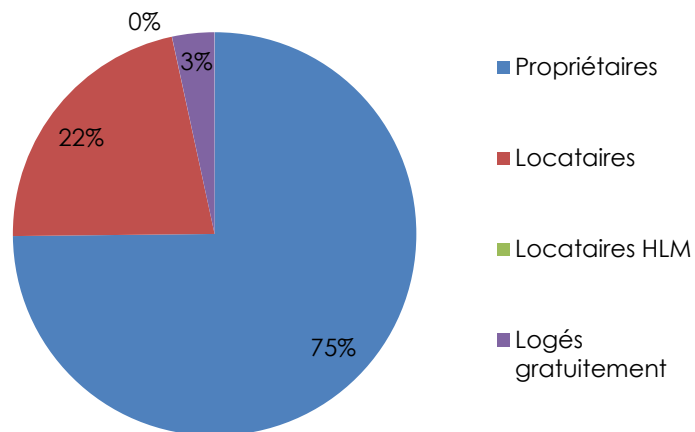
Le parc de logements de la commune présente un caractère globalement récent. Seulement 42 % des logements ont été construits avant 1946. L'essentiel du parc de logement actuel s'est donc constitué dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

Le parc de logements s'est particulièrement rajeuni depuis les dix dernières années, alors que l'on enregistre une importante progression de la construction sur cette période. 31 % des logements ont été construits après 1990. Par ailleurs, le parc de logements se caractérise essentiellement par la maison individuelle, de grande taille. Ainsi, 68,7 % des logements ont au moins 5 pièces. On relève en moyenne 5,3 pièces par logement. Seulement 12 logements recensés sur la commune sont composés de 3 pièces ou moins.

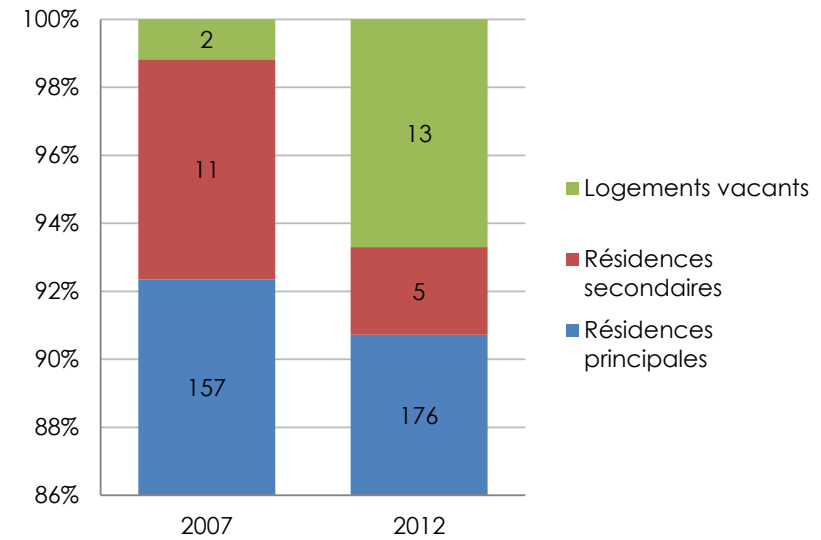
Lorsque l'on étudie l'ancienneté d'emménagement des ménages dans leur résidence principale, on observe que la plupart d'entre eux habitent sur **Préguillac** depuis 10 ans ou plus, corrélativement à leur statut de propriétaire.

La durée d'emménagement moyenne est de 16 ans. Les propriétaires sont en moyenne emménagés depuis 18,9 ans, contre 6,2 ans pour les locataires. De même, le nombre de pièces et de personnes par logement tend à augmenter avec l'ancienneté d'occupation des individus. Les ménages emménagés depuis plus de 10 ans occupent des logements d'environ 5,6 pièces, contre 4,7 pièces pour les ménages emménagés depuis moins de 2 ans.

Résidences principales selon leur statut d'occupation en 2012 selon l'INSEE



Catégories et types de logements selon l'INSEE



Résidences principales selon leur nombre de pièces selon l'INSEE



3.5.3 Statut d'occupation des résidences principales

Selon le recensement de l'INSEE de 2012, **les 193 résidences principales dénombrées sur la commune sont occupées à 74,9 % par des propriétaires**. 21,8 % des logements sont de type locatif, contre 33 % à l'échelle de l'aire urbaine de Saintes. La part relativement importante des propriétaires sur le territoire constitue un reflet des tendances générales sur le plan des aspirations des ménages.

Catégories et types de logements

	2012	%	2007	%
Ensemble	193	100	170	100
Résidences principales	176	91,1	157	92,1
Résidences secondaires	5	2,3	11	6,7
Logements vacants	13	6,6	2	1,2

Sources : Insee, RP2007-2012

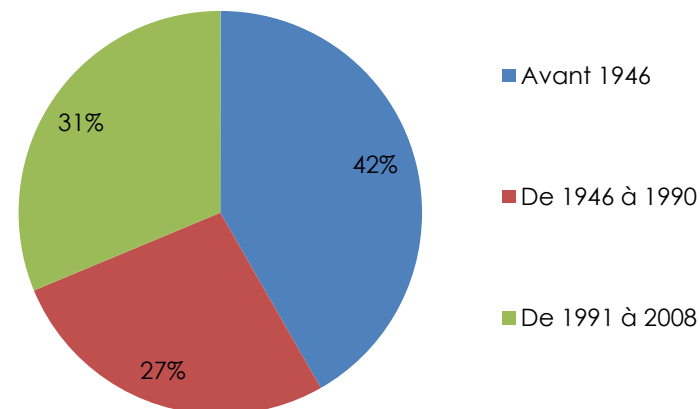
La propriété individuelle marque fortement le parc de logements de **Préguillac**. Le maintien d'une offre locative demeure cependant important pour garantir l'équilibre du parc de logement. Cette offre encourage la rotation des ménages, et se montre particulièrement attractive pour les jeunes ménages débutant leur parcours résidentiel et souhaitant accéder à un premier logement.

Il convient donc à l'avenir de porter intérêt à une offre locative au sein d'éventuelles opérations d'habitats, afin de satisfaire l'ensemble des besoins en logement et les exigences de mobilité des ménages.

La commune ne compte pas de logements sociaux de type habitat à loyer modéré, et n'est pas soumise aux obligations légales contenues dans l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en référence à la loi du 13 décembre 2000. Néanmoins, la municipalité possède 5 logements aménagés dans le bâtiment de l'ancienne école. Ce dernier accueille également un commerce « multiservices » dont les locaux appartiennent à la municipalité.

Il est utile de rappeler que l'offre de logement social permet de répondre à certains besoins spécifiques et répond notamment au droit d'accès au logement des populations paupérisées. Toutefois, le niveau de revenu relevé sur la commune se situe parmi les plus importants de l'aire urbaine de Saintes, laissant supposer un moindre besoin local en matière de construction de logements sociaux sur la commune.

L'ancienneté des résidences principales construites entre 1946 et 2009 selon l'INSEE



Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012

	Nbre de ménages	Part des ménages	Pop. des ménages	Nbre pièces logement	Nbre pièces personne
Ensemble	176	100	451	5,3	2,1
< 2 ans	15	8,4	38	4,7	1,8
De 2 à 4 ans	33	19	87	4,5	1,7
De 5 à 9 ans	41	23,5	126	5,6	1,8
> 9 ans	96	49,2	200	5,6	2,4

Sources : Insee, RP2012

Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	102	96	126	134	138	170	193
Résidences principales	87	88	96	108	121	157	176
Résidences secondaires	10	4	21	14	10	11	5
Logements vacants	5	4	9	12	7	2	13

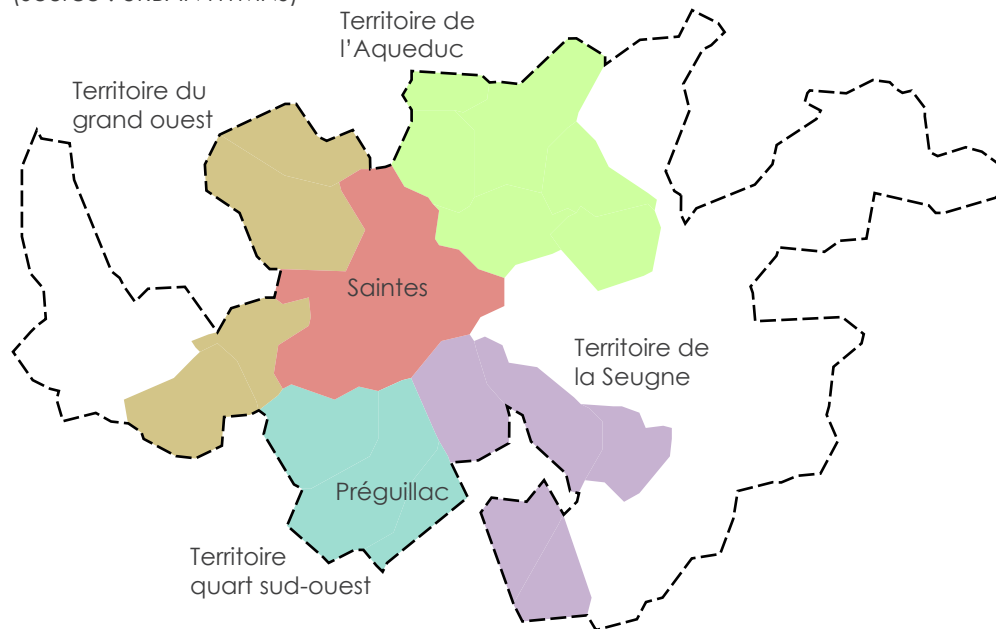
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012

3.5.5 La politique intercommunale du logement

Le Programme Local de l'Habitat est un document-cadre supra-communautaire, permettant aux communes ou groupements de communes de fixer de manière prévisionnelle sur six ans, leurs priorités en matière d'habitat. La Communauté d'Agglomération de Saintes, titulaire de la compétence « habitat » à l'échelle communautaire, s'est dotée d'un PLH sur la période 2011-2017, établi sur le périmètre de l'ancienne Communauté de Communes du Pays Santon remplacée au 1^{er} janvier 2013 par l'actuelle intercommunalité.

Le PLH situé dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération de Saintes

(Source : URBAN HYMNS)



Le PLH formule les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement sur le territoire d'agglomération. Il s'impose au PLU selon un rapport de compatibilité.

Le document est actuellement en cours de révision. A terme, il programmera les objectifs de l'agglomération en matière de politique d'habitat sur une nouvelle période de six années, et son action géographique sera adaptée au nouveau périmètre de la Com-

munauté d'Agglomération de Saintes. Le PLH a formulé des objectifs de production de logements répartis par grands secteurs. La commune de **Préguillac** fait partie du quadrant sud de l'agglomération, aux côtés des communes de Thénac et Chermignac.

Sur ce secteur, 144 logements doivent être produits dans la durée de programmation du PLH (2011-2017), dont 8 logements sociaux, soit 24 logements par an. Le PLH prévoit une consommation foncière hypothétique de l'ordre de 10,9 hectares sur le secteur pour la construction neuve. Le PLH rappelle que le quadrant sud-ouest a connu une consommation foncière de l'ordre de 24 hectares dans les années 2000, dont 5,6 sur **Préguillac**. Le document poursuit ainsi la logique d'une division par 2,2 des surfaces artificialisées d'ici 2017 sur le secteur.

Afin de satisfaire ces objectifs, le PLH insiste également sur la priorité donnée à des opérations d'aménagement d'ensemble et une densification progressive par comblement des « dents creuses ». Le degré de densification souhaité par le PLH sur les communes situées en périphérie de l'espace d'agglomération (Saintes et première couronne) correspond à 13 logements à l'hectare (soit 780 mètres² par construction).

Le Programme Local de l'Habitat 2011-2017 de la Communauté d'Agglomération de Saintes s'articule autour de différents objectifs et actions à l'attention de l'ensemble des partenaires de la politique de l'habitat. Le PLH s'inscrit notamment dans un objectif de croissance démographique fixé à 2000 habitants supplémentaires d'ici à 2017.

A ces objectifs quantitatifs s'ajoutent les besoins liés à la diminution de la taille des foyers et ceux induits par le vieillissement de la population. Le PLH fixe ainsi à 2046 le nombre de logements neufs à produire sur le territoire. Par ailleurs, le PLH fixe un objectif de 300 logements sociaux publics neufs supplémentaires en six ans. Cette mobilisation doit permettre de maintenir le parc public social à 14 % de l'ensemble.

Entre 2000 et 2008, 330 hectares ont été consommés sur l'agglomération de Saintes pour l'urbanisation, un chiffre supérieur à la moyenne régionale. Le PLH cherche à limiter la consommation d'espaces naturels et à maîtriser l'étalement urbain. Ces orientations se déclinent de manière opérationnelle dans les documents d'urbanisme communaux.

A l'échelle de l'aire urbaine de Saintes, on observe un fort développement démographique depuis ces quinze dernières années, de par la forte attractivité de l'espace rétro-littoral saintongeais. La commune de **Préguillac** s'inscrit dans ce contexte et profite d'une jeunesse importante de sa population, rééquilibrant la démographie. Certains enjeux sont à relever :

- La continuité du bon renouvellement générationnel est tributaire d'une offre en logement répondant aux besoins des familles jeunes avec enfants : il convient à l'avenir de préserver cette dynamique d'accueil ;
- Le vieillissement de la population actuellement à l'œuvre à l'échelle départementale doit interpeller la municipalité quant à la prise en compte des besoins grandissants des personnes âgées (équipements, services, logements...). Toutefois, les leviers d'actions se situent prioritairement à l'échelle intercommunale.

Au regard du développement économique, **Préguillac** se caractérise par un profil économique de type agricole et résidentiel, où dominent les activités agricoles et tertiaires (services, construction, administration...).

- Le développement de cette économie du quotidien peut à l'avenir s'avérer stratégique pour l'accueil de nouvelles populations. Toutefois, à ces enjeux économiques majeurs se situent au sein des communes du centre d'agglomération saintais.
- Le maintien et la protection des activités agricoles constitue un enjeu pour la pérennité de l'entretien des paysages ruraux, sources de l'identité locale. Il convient en parallèle de gérer les conflits d'usages potentiels entre ces activités et les secteurs résidentiels.

Au regard de la question du logement, **Préguillac** se caractérise par un parc de logements équilibré entre ancien et contemporain, orienté vers la maison individuelle. Cette offre de logement correspond aux besoins de ménages assez spécifiques, conservant un nombre moyen de personnes plus élevé qu'au niveau de l'aire urbaine de Saintes.

En outre, le parc de logements ne souffre pas du phénomène de vacance. Aucune problématique de vétusté/salubrité n'est détectée. Il convient de noter les enjeux suivants dans l'élaboration du PLU :

- La collectivité doit se prémunir du développement de la vacance en veillant à la qualité du parc de logement ancien. La bonne fluidité du marché immobilier dépendra pour partie de la qualité de ce parc spécifique ;

- La maison individuelle répond à une demande correspondant en grande partie à des ménages en recherche d'accession à la propriété. Il convient toutefois de ne pas négliger le développement d'une offre plus diversifiée, intégrant le logement locatif : ce dernier attire particulièrement les jeunes ménages au début de leur parcours résidentiel et peut également répondre à des besoins spécifiques (accueil de personnes âgées vivant seul, familles monoparentales, ménages à faible revenus...) ;
- D'un point de vue réglementaire, le PLU sera tenu de bien prendre en compte le PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes sur 2011-2017, tant au regard des enjeux soulevés par le document d'au vu de ses objectifs de développement de la construction à l'échelle de l'agglomération.
- Enfin, le PLU devra répondre à l'enjeu d'une plus ample maîtrise de la consommation des sols par l'urbanisation. Cette consommation des sols ne présente pas un caractère excessif au regard de l'évolution des sols à l'échelle communautaire. Cependant, le PLU doit prendre en compte la question d'une gestion plus économe des sols au bénéfice de la préservation des espaces agricoles et naturels, équilibrée avec les exigences des ménages au regard de l'offre d'habitat.

4. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

4.1.1 Les origines de l'urbanisation de Préguillac

A la lecture des cartes d'état-major de 1820 à 1866, l'organisation urbaine de la commune de **Préguillac** est historiquement marquée par une multiplicité de hameaux. Au XIX^{ème} siècle, le bourg constitue une unité bâtie de taille similaires à ses hameaux périphériques, et n'exerce donc pas une véritable centralité au sein de l'espace communal.

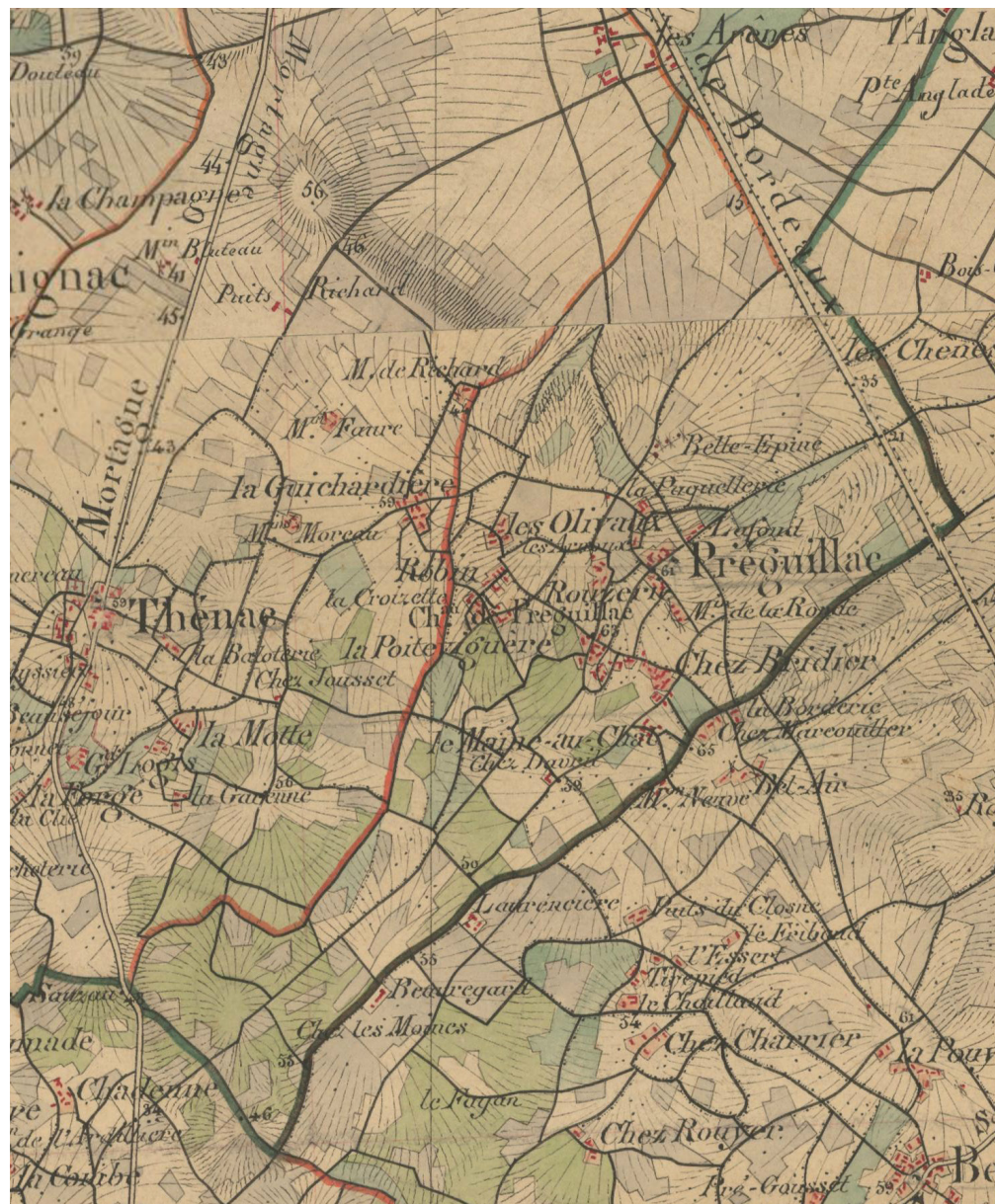
Cette centralité s'est constituée tardivement au fil de l'épaississement du tissu urbain autour de l'église Sainte-Eulalie. Le cœur de bourg s'est notamment affirmé autour du croisement historique de la rue J. Giono et de la rue du Vigneau (RD 234 E2). Les fronts bâtis constitués par les maisons anciennes affirment la lisibilité de ce cœur de bourg historique et lui confère un véritable intérêt architectural, à préserver.

Au-delà du bourg, on retrouve la toponymie actuelle des hameaux, avec quelques modifications orthographiques : « La Poiteviguère », « Les Olivaux »... Ces hameaux couvrent originellement des emprises égales, voire supérieures au bourg historique. La route de la Poitevinrière (RD 125) constitue un axe de développement historique pour ces hameaux, demeurant dominés par le bâti ancien.

L'éparpillement de cette trame bâtie ancienne a multiplié les « accroches » pour le développement urbain contemporain, sous la forme d'un bâti pavillonnaire diffus, qui a pour parfois contribué à l'altération de la lisibilité du bâti ancien. L'axe historique de la route royale de Bordeaux (actuelle RD 137) se place en retrait de l'organisation originelle du bâti et n'exerce que peu d'influence sur le plan urbain. A relever, le « Bois des Graves » apparaît plus morcelé et clairsemé au XIX^{ème} siècle.

Ainsi, la commune profite d'une véritable histoire qu'il est possible d'appréhender au travers de la lecture de son organisation urbaine. L'enjeu du PLU est de préserver la lisibilité des formes et de l'organisation originelle du bourg, tout en recherchant la meilleure intégration possible des futurs projets d'habitat.

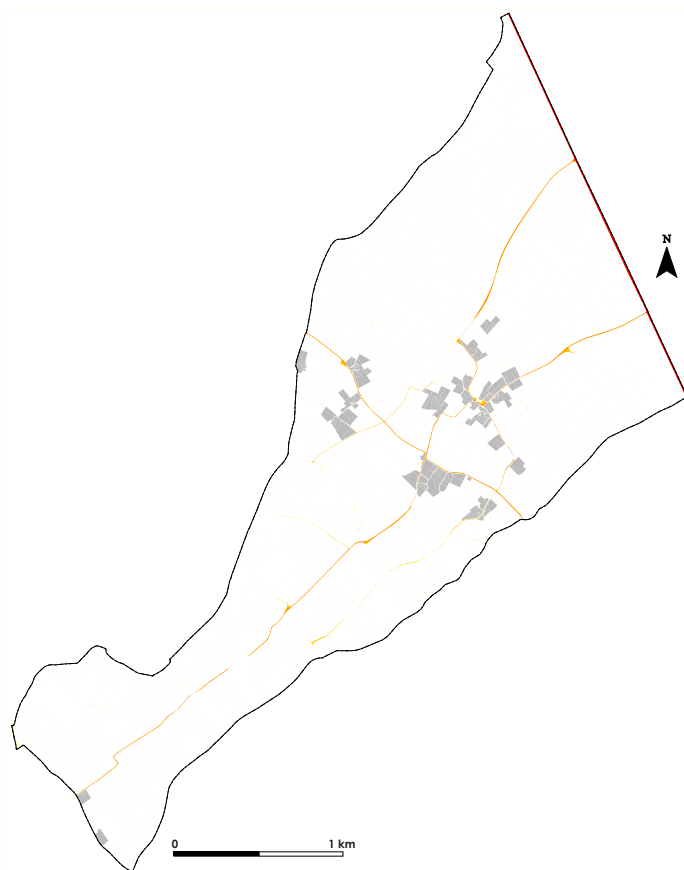
Préguillac au XIX^{ème} siècle (source : IGN, cartes de l'état major 1820-1866)



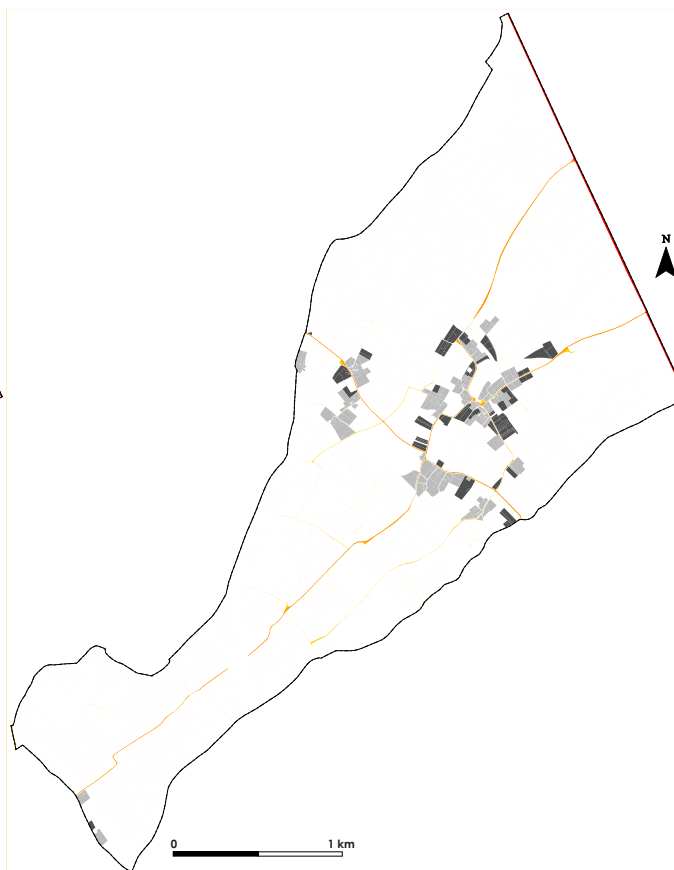
L'emprise urbaine avant 1946

L'emprise urbaine au XX^{ème} siècle jusqu'en 1999

L'emprise urbaine de 1999 à aujourd'hui



L'emprise du bourg et des hameaux au milieu du XIX^{ème} siècle se manifeste par un tissu urbain historiquement éclaté et dispersé au sein du plateau agricole. Le bourg n'exerce pas une véritable centralité. En effet, le hameau de « La Poitevine » avoisine sa taille et dispose d'une petite école aujourd'hui fermée.



L'emprise urbaine du bourg et des hameaux au milieu des années 1980 se manifeste par une diffusion non-maîtrisée du bâti pavillonnaire contemporain à partir des accroches anciennes. Le développement de l'urbanisation se révèle insuffisamment hiérarchisé, et s'est traduit par un étalement linéaire le long des voies.



L'emprise urbaine du bourg et des hameaux au début du XXI^{ème} siècle montre une évolution en épaisseur du bourg et une logique de « couture » du tissu dispersé. Des efforts de cohésion urbaine et de cohérence du bâti ont été entrepris par le biais de l'ancien Plan d'Occupation des Sols, et sont à poursuivre dans le PLU.

Source : données MAJIC, DREAL Poitou-Charentes

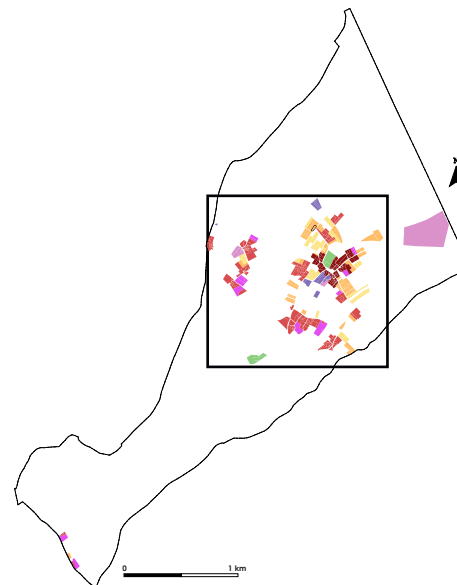
4.1.2 Les différentes formes urbaines sur Préguillac

De par sa richesse historique, la trame urbaine du territoire est marquée par de nombreuses formes bâties :

- **En premier lieu, le tissu d'habitat dense du XIX^{ème} siècle** que l'on retrouve au sein du bourg historique. Ce dernier est organisé par le croisement des voies de communication, dont le point est matérialisé par l'église Sainte-Eulalie.
- **En second lieu, le tissu d'habitat composant les hameaux anciens (XIX^{ème} siècle).** A contrario du bourg, ces hameaux sont souvent agglomérés sans logique de centralité et s'organisent préférentiellement autour d'une voie linéaire, à l'image de la route de la Poitevinière.
- **En troisième lieu, l'urbanisation contemporaine** de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, correspondant d'une part à la multiplication de l'habitat pavillonnaire sans véritable dialogue avec le tissu ancien, et d'autre part, à des poches récentes d'habitat groupé témoignant d'une volonté de réorganisation de l'urbanisation.

Enfin, le tissu des activités agricoles, couvrant toute la période du XX^{ème} siècle et correspondant à la fois à du bâti ancien de forte volumétrie et de qualité (pierre sèche) et à du tissu contemporain de qualité architecturale moindre de par les matériaux de construction employés.

Il convient d'adapter les règles du PLU à ces différentes formes urbaines afin d'en garantir l'intégrité tout en encourageant l'insertion architecturale des futurs projets d'aménagement.

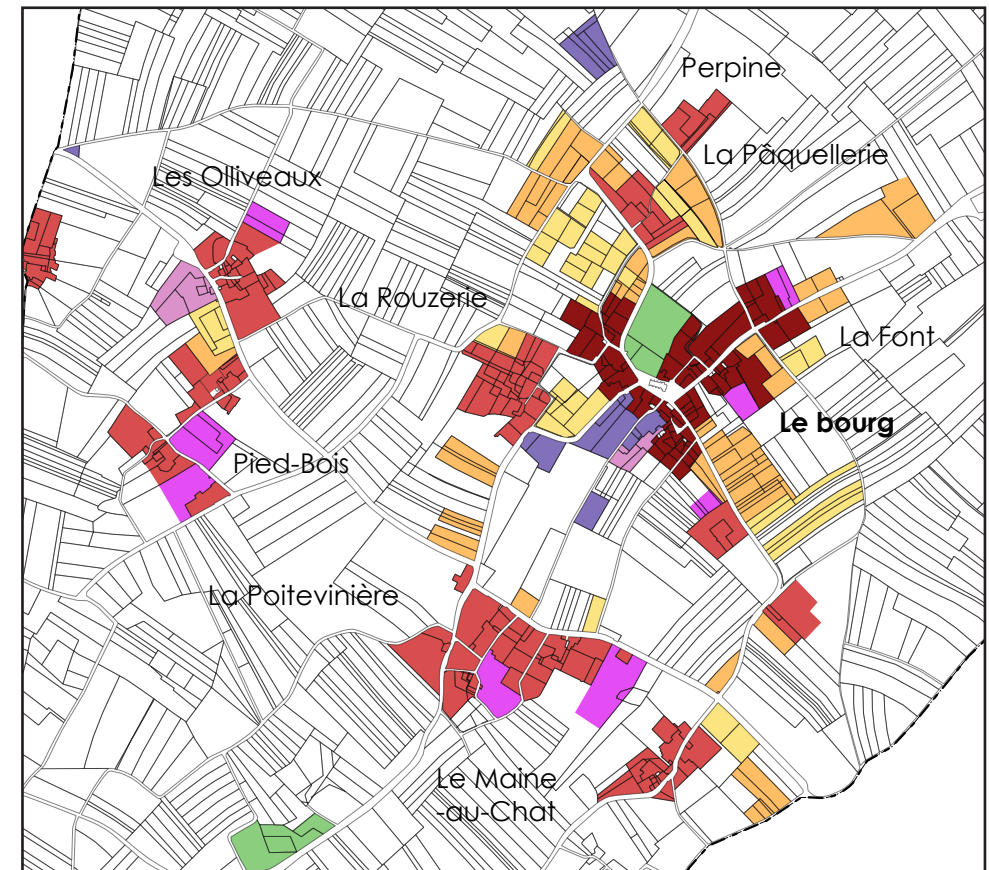


Vue aérienne du bourg



Typologie des formes urbaines

(Source : données MAJIC – DREAL Poitou-Charentes, IGN, BD ORTHO)



- Tissu du bourg historique (XIX^{ème} siècle à 1946)
- Tissu des hameaux anciens (XIX^{ème} siècle à 1946)
- Tissu contemporain (milieu XX^{ème} siècle – 1946 à 1999)
- Tissu contemporain récent (fin XX^{ème} siècle – 1999 à aujourd'hui)
- Bâtiments d'activités agricoles (périodes indifférenciées)
- Équipements publics (scolaire, administratif...)
- Équipements de loisirs

La morphologie et l'architecture du bourg

De par l'éclatement historique du territoire communal, le bourg actuel de **Préguillac** ne s'est constitué que récemment en tant que polarité structurante. Au milieu du XIX^{ème} siècle, l'emprise du bourg se limite aux fronts bâtis établis sur la rue J. Giono et la rue du Vigneau, dont le croisement est incarné par l'église Sainte-Eulalie.

Ces fronts bâtis manifestent une qualité architecturale notable. Relevons notamment le premier bâtiment de l'école communale, de style III^{ème} République, organisé autour d'un bâtiment central flanqué de deux ailes asymétriques. On relève également des particularités architecturales typiquement saintongeaises (ouvertures régulières et nombreuses, murs-pignon aveugles, corniches, pierre de taille et/ou moellons calcaires...).

L'église Sainte-Eulalie, désignée comme Monument Historique, adopte un profil massif en forme de croix ainsi qu'une architecture épurée de style roman, aux ouvertures feutrées rythmées par des contreforts. Elle s'accompagne d'une placette de composition équilibrée entre un espace végétalisé et une aire minérale occupée par un monument-aux-morts.

Les fronts urbains marquant le cœur de bourg organisent les perspectives et orientent le regard, créant une scénographie de qualité. Celle-ci se ressent particulièrement depuis le point haut de la rue J. Giono, déclinant lentement vers l'ouest, où le tracé de la rue encadre une vue lointaine sur la plaine alluviale de la Seugne.

Il convient donc de préserver la richesse architecturale du bourg et de mobiliser ses qualités dans le cadre des futures opérations d'habitat choisies par le projet municipal. Les règles du PLU doivent également être adaptées à la morphologie du bourg ancien, dans le respect de son unité.



L'emprise du bourg historique



Le bâti ancien composant les hameaux satellites du bourg marque également sa singularité architecturale de par l'organisation de l'espace privatif extérieur. On relève notamment la présence de nombreux éléments de « petit » patrimoine associé au quotidien du monde rural ancien : puits, timbres, petites dépendances en pierre sèche... Le PLU est appelé à protéger ces éléments les plus remarquables par le biais de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la gestion des limites entre espace public et espace privé se traduit par la présence de clôtures de hauteurs variées en moellons calcaires, voire pierre de taille. On retrouve également des portails en pierre d'une valeur architecturale notable, associés à des corps de logis anciens. Ces murs renforcent le caractère minéral des hameaux anciens et affirment leur identité au sein de l'espace agricole extérieur. Il convient donc de préserver ces éléments de lisibilité de l'espace public et de l'urbain en général, s'inscrivant en négatif de l'espace agricole ouvert.

Egalement, le tissu ancien des hameaux intègre systématiquement une forte densité végétale sous la forme de haies et d'arbres de haut-jet, qui a pu se développer avec le temps, à la différence des constructions récentes. En conséquence, celles-ci souffrent d'une intégration paysagère généralement plus difficile.

Les essences végétales rencontrées au sein des propriétés anciennes sont très diverses : feuillus Chêne, Charme, conifères, arbres fruitiers... De même, les haies bocagères clôturant les propriétés sont généralement d'une grande valeur paysagère et sont composés d'une diversité d'essences locales à intégrer dans les futurs aménagements (Eglantier, Epine-noire, Fusain d'Europe, Troène, Noisetier, Laurier-tin, Chèvrefeuille...).

Le PLU a pleinement vocation à protéger et valoriser les hameaux anciens, notamment sur le plan touristique (développement des parcours de randonnée) mais également sur le plan urbain (respect de l'identité architecturale, lutte contre l'étalement urbain, soutien à la réhabilitation...).



Maison ancienne d'intérêt architectural



Rue du Maine-au-Chat



Rue du Maine-au-Chat

Le hameau du « Maine-au-Chat »



Le Maine-au-Chat



Le Maine-au-Chat

Les formes du bâti contemporain

Les formes bâties dites contemporaines correspondent à la période de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, qui a vu apparaître de nouvelles formes d'habitat. Sur la commune, il s'agit essentiellement d'un habitat de type pavillonnaire, de faible densité.

Le bâti pavillonnaire manifeste des caractéristiques souvent assez éloignées de l'habitat ancien. Au vu de l'observation des formes contemporaines, la rue relâche généralement son emprise sur la trame bâtie : la maison individuelle prend place au cœur de parcelles régulièrement découpées, aux surfaces décuplées par rapport au bâti ancien.

Les voiries, généralement sur-dimensionnées, répondent aux exigences de l'automobile et adoptent des tracés parfois déconnectés du tissu urbain origine (voies en impasse avec « raquettes » de retournement, multiplication des sorties individuelles sur les grands axes...).

Cette phase d'urbanisation contemporaine, assez fortement consommatrice d'espace durant les années 80 et 90, n'a pas encouragé le renforcement de la centralité du bourg. En outre, l'architecture contemporaine, très influencée par la standardisation des matériaux, s'est accompagnée d'une certaine forme de banalisation préjudiciable à la lisibilité de l'architecture traditionnelle du bâti ancien.

Relevons toutefois depuis ces dix dernières années le développement d'opérations d'habitat groupé témoignant d'un effort d'optimisation de la consommation des sols et d'organisation de l'espace urbain, à l'exemple du lotissement des « Arnoux ».

Compte-tenu de la morphogénèse atypique du bourg, quelques emprises agricoles demeurent cloisonnées au sein de l'espace bâti. Celles-ci soulèvent des opportunités quant au développement de nouvelles formes d'habitat plus denses. Celles-ci seraient en mesure de renforcer l'image de centralité du bourg en opérant une véritable continuité des formes urbaines.



L'habitat pavillonnaire, principale forme de l'urbanisation contemporaine



Des codes morphologiques nouveaux : retrait vis-à-vis des voies, bâtiments de plain-pied...



Le lotissement des « Arnoux », principale extension contemporaine du bourg

Les extensions contemporaines du bourg



Deux grandes formes d'urbanisation contemporaine

Durant les cinq dernières décennies, le bourg s'est étendu principalement d'une part, sous forme d'opérations individuelles « au coup-par-coup », et d'autre part, sous formes d'opérations d'habitat groupé (lotissements) régies par des plans d'aménagement. Ces deux modes d'urbanisation ont façonné l'identité du bourg actuel, induisant différents constats.

Le principal réside dans le contraste important entre les secteurs qui ont connu un développement de l'urbanisation « au coup-par-coup », sans vision d'ensemble, et ceux qui ont bénéficié d'une réflexion d'aménagement.

Le secteur de « La Paquellerie », à l'entrée nord du bourg, s'avère ainsi particulièrement désorganisé. Le développement pavillonnaire diffus, sans plan d'aménagement, a engendré un gaspillage important du foncier et une absence de cohésion urbaine du secteur. Une « dent creuse » d'environ 5 000 mètres², dont la vocation agricole est remise en question par le voisinage résidentiel, suscite l'opportunité d'une tentative de mise en cohérence du secteur.

Inversement, l'opération d'habitat groupé des « Arnoux », réalisée dans les années 2000, s'est inscrite dans la recherche d'une vision cohérente du développement du bourg, tant sur le plan de la structure viaire interne au nouveau quartier, qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales et de l'intégration du végétal par les espaces verts. Des principes de cohésion architecturale avec le bourg ancien ont été recherchés par l'implantation de plusieurs habitations à l'alignement de la voie publique.

Pour autant, cette opération souffre principalement du défaut d'une insuffisance de densité (10 logements/hectare) parfois accentuée par certaines stratégies individuelles (achats de plusieurs lots pour une habitation...). Au regard des objectifs du PLH de l'agglomération de Saintes prescrivant une densité de 12 logements/hectares, il convient que le PLU poursuive les efforts de densification et d'économie des sols entrepris durant ces dernières années sur la commune.



Un habitat discontinu et peu organisé dans le secteur de « La Paquellerie »



Le lotissement des « Arnoux » : un habitat pavillonnaire organisé autour d'espaces publics



Le lotissement des « Arnoux » : des densités et implantations contribuant à la qualité des paysages urbains



La « Paquellerie » : un secteur pavillonnaire peu organisé



Le lotissement des « Arnoux » : l'exemple d'une urbanisation cohérente

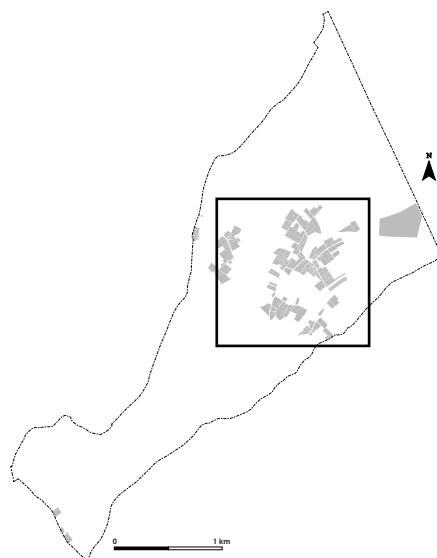
4.2.1 Équipements collectifs et espaces publics

Identification et localisation des équipements collectifs

La lecture des équipements publics au sein d'un espace urbanisé permet généralement d'apprécier le sentiment de centralité urbaine (localisation, intensité...). Sur la commune, le bourg remplit ce rôle de centralité au vu des équipements et des espaces publics qui s'y concentrent. Cette centralité urbaine est cependant assez contemporaine, et n'existait pas au XIX^{ème} siècle.

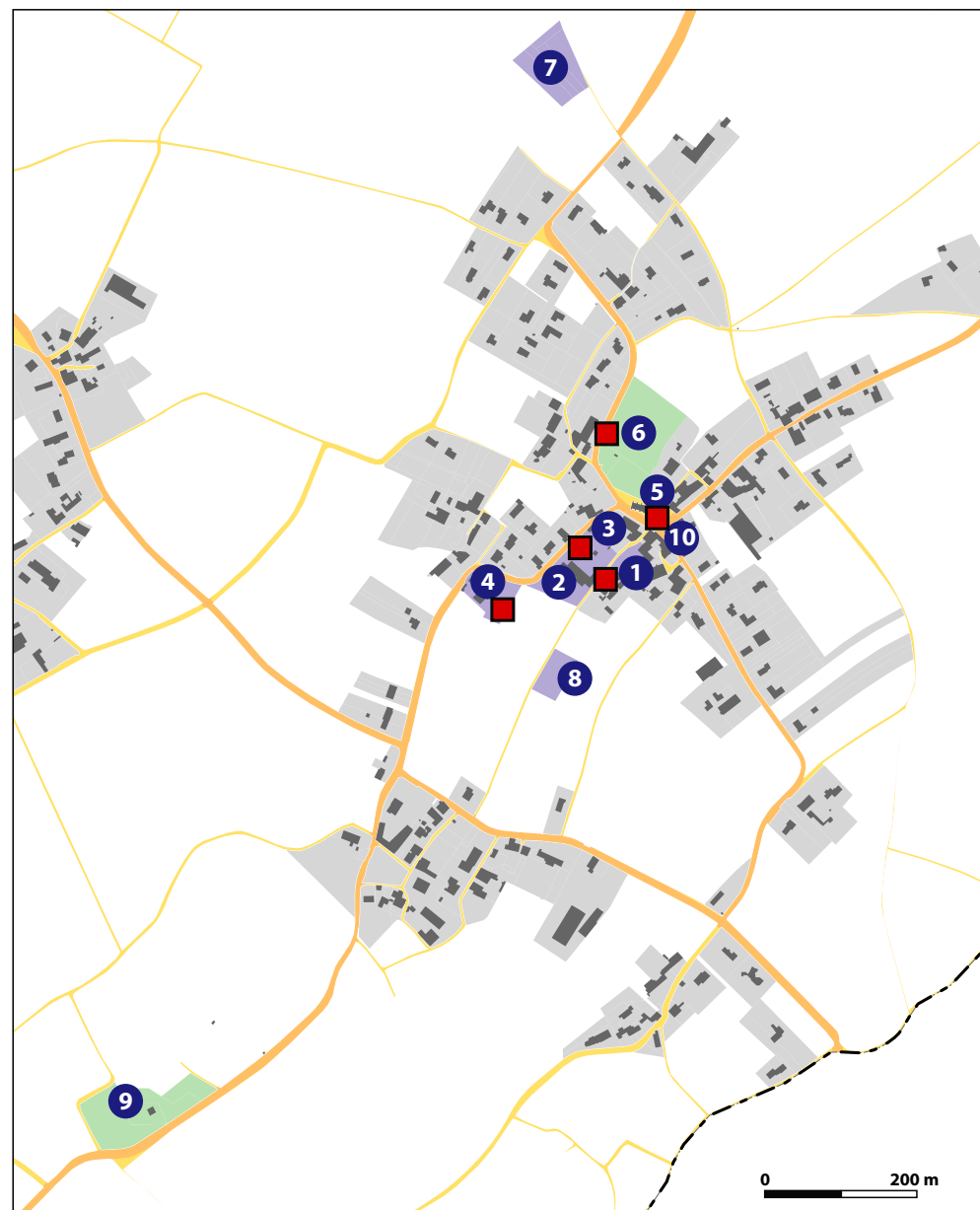
Le « point central » à l'intérieur du bourg gravite autour d'un axe constitué de la salle des fêtes, du groupe scolaire Pierre-Gilles de Gennes, de la mairie, de l'église Sainte-Eulalie et des terrains de loisirs situés à proximité.

Ce « point central » est bien identifié au sein de l'espace communal et confère au territoire un solide atout en matière de qualité et de richesse du cadre de vie. En effet, la densité des équipements communaux rapportée au nombre d'habitants place **Préguillac** parmi les « petites » communes rurales les mieux équipées de l'agglomération de Saintes.



- Équipements d'intérêt collectif
- Espaces verts, sports et loisirs
- Aires de stationnement

1. Mairie et ateliers municipaux
2. Équipements scolaires Pierre-Gilles de Gennes
3. Centre de loisirs sans hébergement de Préguineuil, médiathèque municipale
4. Salle des fêtes
5. Eglise Sainte-Eulalie et monument-aux-morts
6. Terrains de sport et aire de loisirs
7. Station d'épuration communale
8. Cimetière
9. Espace de loisirs de l'étang du Clône-Flanquet
10. Logements appartenant à la commune, commerce multi-services



Organisation des équipements d'intérêt collectif

Le bourg de **Préguillac** profite d'un nombre important d'équipements d'intérêt collectif, conférant à ce dernier un cadre de vie de grand intérêt et de grande qualité. Ces équipements s'avèrent suffisamment dimensionnés pour assurer un développement démographique de la commune à l'avenir. Il convient de relever :

- **La salle polyvalente**, située sur la rue du Calvaire (RD 138 E1) et accompagnée d'une vaste aire de stationnement, qualifie l'entrée ouest du bourg et offre un lieu de manifestations collectives à 300 mètres du cœur de bourg matérialisé par l'église Sainte-Eulalie.
- **Les équipements du groupe scolaire Pierre-Gilles de Genne**, situés sur la rue du Calvaire et accompagnés d'une aire de stationnement automobile. L'espace public offre une grande perméabilité et permet facilement de rejoindre la salle polyvalente et la mairie.
- **La mairie et les ateliers municipaux**, profitant d'une vaste place actuellement en cours de rénovation. Ce cœur administratif du bourg, en retrait par rapport aux rues principales, gagnerait en effet à une meilleure lisibilité.
- **Les terrains de sport et l'aire de loisirs**, constituant un vaste espace de verdure de plus d'un hectare à l'arrière de l'église. Cet équipement « vert » assure la qualification du cœur de bourg depuis l'entrée nord, stratégique pour l'image du bourg car orientée vers le cœur d'agglomération saintais.

Ces équipements et espaces publics ne souffrent pas de dysfonctionnements particuliers. Il convient toutefois de relever le caractère hostile des voies de circulation (rue du Calvaire, rue Sainte-Eulalie, rue Jean Giono) au regard des déplacements piétons, bien que l'accès au groupe scolaire soit sécurisé par des aménagements adaptés à la présence d'enfants.

De manière générale, le cœur de bourg pourrait gagner en lisibilité par la requalification de certaines séquences de voiries (de la salle polyvalente à l'église Sainte-Eulalie, et de l'aire de loisirs à la mairie).



Salle polyvalente, au bord de la rue du Calvaire



Centre de loisirs de Préguineuil



Salle polyvalente, au bord de la rue du Calvaire



Centre de loisirs de Préguineuil



Terrains de tennis



Aire de loisirs

Atouts et faiblesses des équipements collectifs

La qualité et la bonne capacité des équipements de **Préguillac** est en mesure de répondre aux besoins de la population, notamment les ménages constitués de familles avec enfants, d'autant plus que nombre de ces équipements sont tournés vers la jeunesse et l'éducation (groupe scolaire, centre de loisirs, médiathèque, aire de loisirs...).

Il convient toutefois de renforcer la lisibilité de certains équipements publics, tel que le bâtiment de la mairie souffrant d'un certain manque de lisibilité généré par sa position en retrait des principaux axes de circulation. La mairie pourrait toutefois être mieux perçue par l'aménagement de ses espaces publics limitrophes.

La démarche de requalification des abords du bâtiment, récemment effectuée par la municipalité avec l'aide du Conseil Départemental de Charente-Maritime, correspond à cette attente et doit être poursuivie dans le cadre du PLU. On précisera également que les rues Sainte-Eulalie et Jean Giono, dans leur aménagement très homogène et « routier », pourraient participer à la meilleure lisibilité du cœur de bourg à travers un nouvel aménagement.

En outre, il convient de noter l'absence de structures d'hébergement et de services en direction des personnes âgées. Consciente de cette problématique, la municipalité entend faire du PLU un outil au service d'une politique pluri-générationnelle visant à mieux prendre en compte les besoins afférents aux personnes âgées.

Les activités commerciales de proximité, vecteurs du lien social

On notera avec grand intérêt la présence d'un commerce multi-services installé dans les locaux de l'ancienne école publique. Cette activité commerciale constitue un lieu de vie collective qui anime le bourg au quotidien.

Les activités commerciales et de services constituent généralement un vecteur de centralité au sein des bourgs ruraux, de par leur vocation indirecte de lien social. Celles-ci souffrent cependant de la concurrence de l'offre des grandes surfaces commerciales présente à Saintes. Il est donc important de contribuer à la pérennité de cette activité.



Conforter et étendre les espaces dédiés aux loisirs, garants de la qualité du cadre de vie du bourg, ainsi que la présence de la biodiversité ordinaire

Étudier les possibilités de requalification des voies structurantes du bourg (rue Sainte-Eulalie, rue du Calvaire, rue Jean Giono) afin de mieux identifier sa centralité

Renforcer la visibilité du cœur historique du bourg, constitué de l'église Sainte-Eulalie et sa place, facteur d'identité pour Préguillac

Conforter la mise en valeur de la mairie et ses abords en tant que cœur symbolique du bourg, en soignant l'aménagement des espaces publics

→ Il convient que le PLU conforte la visibilité des équipements par la mise en valeur de la rue et des espaces publics (rue du Calvaire, groupe scolaire, mairie et ses abords...)



Le cœur de bourg incarné par l'église et sa place



4.2.2 Problématiques d'aménagement du bourg

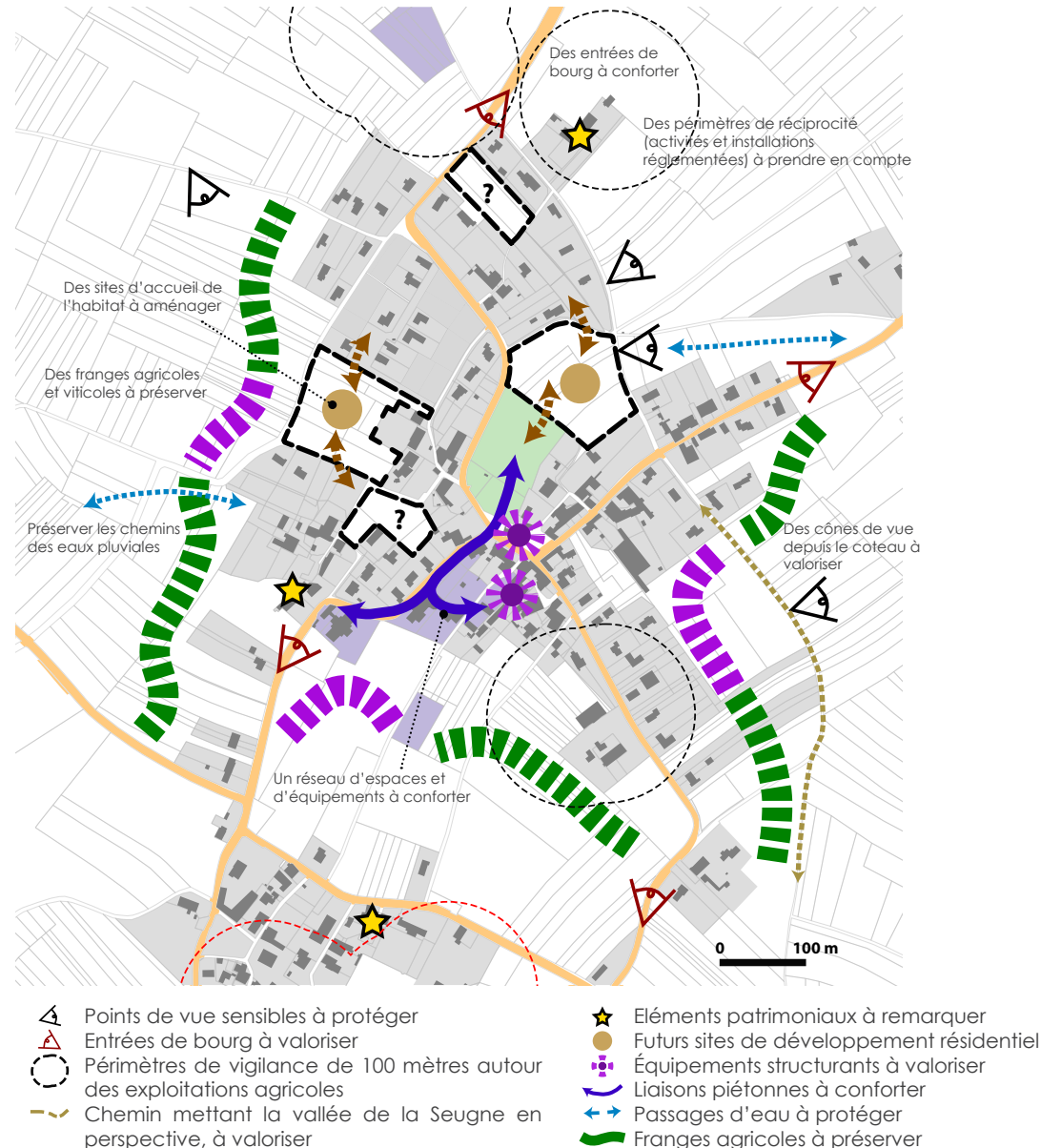
Le fonctionnement global du bourg

Dans le cadre du PLU, plusieurs orientations de projet pourront être formulées afin d'enrichir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce travail consiste dans la formulation des pistes de réflexion en mesure d'expliquer les orientations retenues dans le PLU, ainsi que ses déclinaisons réglementaires :

- ➔ De prime-abord, il convient d'inscrire le PLU dans la préservation et la remise en état des continuités écologiques par la recherche d'une mise en réseau des espaces semi-naturels du bourg. Cette « trame verte » doit être étendue aux futurs projets d'habitat et/ou d'équipements dans une logique de valorisation du cadre de vie. Elle doit également tenir compte de cheminement naturel des eaux pluviales susceptible d'enrichir les projets d'aménagement.
- ➔ Il convient d'identifier les possibilités d'amélioration du réseau viaire structurant afin de renforcer les liens entre équipements, habitat et espaces publics : mise en place d'une scénographie valorisante du bourg par le biais d'un traitement différencié des voies, amélioration de la place conférée aux déplacements « doux »... Le carrefour de la rue Jean Giono et de la rue Sainte-Eulalie pourrait ainsi être aménagé afin de tempérer les excès « routiers » et mettre en valeur un cœur symbolique du bourg.
- ➔ Il convient enfin d'identifier les sites de projet susceptibles de supporter de futures opérations d'habitat. Il est nécessaire de penser et d'anticiper les liens entre ces futurs quartiers d'habitat avec les équipements publics existants, et d'anticiper les besoins en matière de desserte de ces équipements (liaisons « douces »). Il est également nécessaire d'étendre la notion d'espace public à ces futurs quartiers en aménageant de nouveaux lieux de centralité (places, espaces verts intra-quartiers...).

Ces réflexions de projet visent à renforcer la trame des espaces publics du bourg pour en améliorer la lisibilité et la qualité. Les deux secteurs des « Arnoux » et de « La Paquellerie/La Font » semblent par ailleurs constituer les futurs sites d'extension du bourg, dont les modalités d'aménagement seront à anticiper et inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Appréhension globale des enjeux d'aménagement du bourg

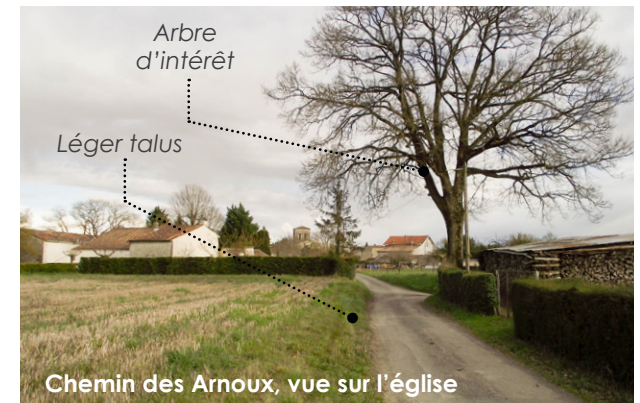


Analyse des sites pressentis pour de futures extensions d'habitat dans le bourg

Site de projet n° 1: « Les Arnoux »

Ce secteur de projet de 1,58 hectares qui figurait déjà en zone constructible dans le précédent document d'urbanisme de la commune, est situé en continuité du quartier des « Arnoux » récemment aménagé. Le site constitue l'opportunité de poursuivre l'opération et de « coudre » celle-ci au tissu urbain existant. Il constitue en cela le site à privilégier pour le développement à court terme de l'habitat.

Les principaux enjeux du site résident essentiellement dans la gestion des covisibilités entre le site et le cœur de bourg incarné par l'église Sainte-Eulalie. Une perspective d'intérêt est à préserver depuis le chemin des Arnoux. Il convient également de bien anticiper les liens futurs entre le site et son environnement urbain (connexions viaires, espaces publics...). Certaines questions essentielles seront également à prendre en compte, telle que la gestion des eaux pluviales, qu'il est intéressant de mettre en valeur dans les paysages.

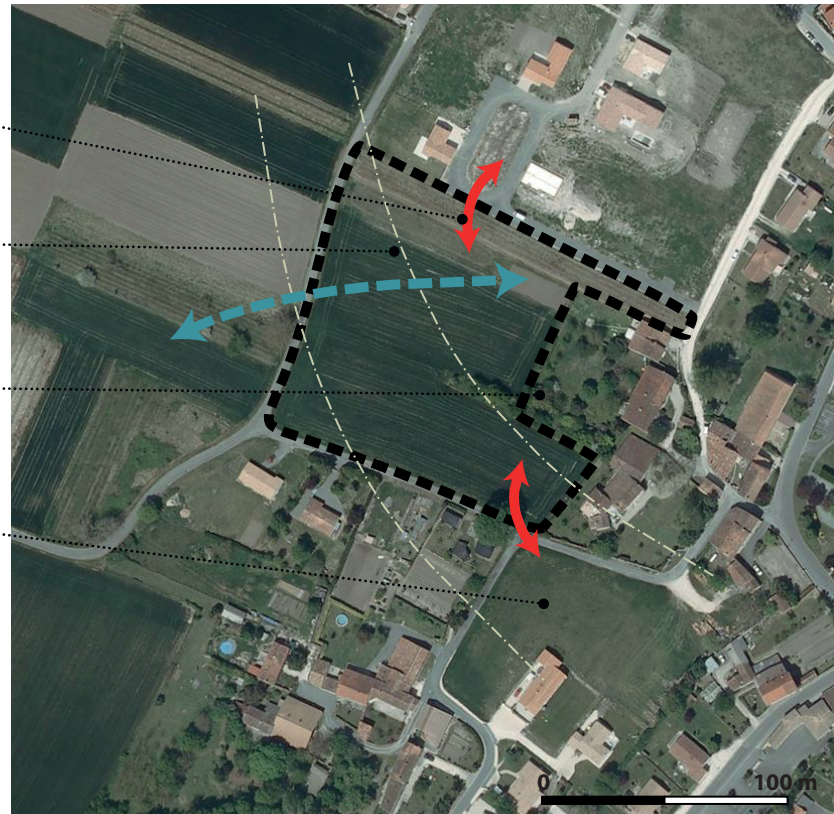


Quels liens à établir avec le quartier des « Arnoux » (liaisons viaires, formes urbaines...) ?

Une topographie et des écoulements pluviaux à intégrer

Des masses végétales existantes à intégrer au futur projet et à étendre

Un autre site de projet potentiel au contact de l'emprise étudiée : quelle vocation de cette « dent creuse » (habitats, équipements...) ?



Site de projet n° 2 : « La Font/La Paquellerie »

Ce secteur de projet était affiché en zone constructible au sein de l'ancien documents d'urbanisme de la commune. D'une surface de 1,36 hectare, le site est constitué d'une prairie bordée de haies et constitue une vaste emprise libre de toute construction enserrée au sein du bâti. Le site constitue une opportunité intéressante de développement de l'habitat au contact du bourg et ses espaces publics, d'autant plus que son usage agricole est faible (prairie permanente gérée en fauche annuelle) et concurrencé par le voisinage résidentiel.

Toutefois, les sensibilités naturelles et paysagères du site sont importantes : covisibilités avec l'église Sainte-Eulalie, topographie contraignante, risque d'aggravation du ruissellement des eaux pluviales en aval, présence de haies bocagères... Bien que ces contraintes et sensibilités ne remettent pas en cause l'aménagement du site, les nombreux enjeux relevés nécessitent une véritable attention quant à la qualité de son aménagement. Un travail particulier sera à réaliser en termes de prise en compte de la topographie.

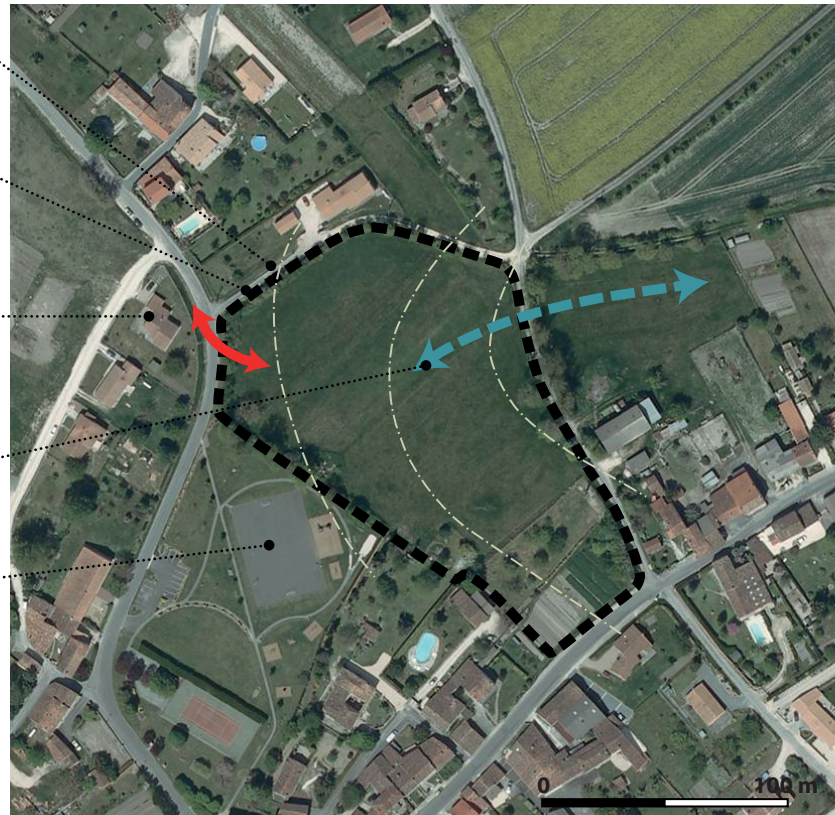
Un réseau viaire à réadapter en fonction de nouveaux besoins, des flux de trafic attendus à anticiper

Des éléments végétaux (haies bocagères) à préserver au mieux et à développer pour conforter l'insertion du site

Quels liens fonctionnels avec les équipements et l'habitat alentours ?

Un site de collecte des eaux pluviales du bourg : la nécessité de conforter cette fonction majeure

Poursuivre la « colonne vertébrale » des équipements du bourg au sein du futur quartier ?



Vue sur le site et l'église Sainte-Eulalie



La topographie du site est légèrement évasée



Chemin du Pèlerin, desservant le site à l'est

4.2.3 Réseaux publics et communications numériques

Assainissement et eau potable

On rappellera qu'à la lecture de l'état initial de l'environnement communal, le bourg de **Préguillac** dispose d'un réseau d'assainissement collectif. Le bourg est équipé d'une station d'épuration ouverte le 1er janvier 2008 et disposant d'une capacité de 480 équivalent-habitant, pour un débit nominal de 72 mètres³/jour par temps sec (charge nominale DBO5 de 29 kilogrammes/jour, charge DCO de 58 kilogrammes/jour, charge nominale MES de 43 kilogrammes/jour).

Cet équipement est géré par le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime. En 2014, le réseau d'assainissement collectif est en mesure de prendre en charge les raccordements futurs prévus dans le cadre du PLU, au vu de la capacité marginale confortable de la station d'épuration.

Concernant l'alimentation en eau potable, le bourg est desservi par un réseau d'eau potable alimenté localement par le captage d'eau de Font Roman, sur La Jard. Le réseau est géré par le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime et la Régie d'Exploitation des Eaux de Charente-Maritime. Aucune problématique particulière n'est à signaler sur la commune de **Préguillac**, dont le réseau d'eau potable est en mesure de répondre aux besoins actuels et futurs de la population locale.

Il convient que le PLU assure la bonne desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement des zones urbanisées actuelles et futures par le biais de certaines exigences réglementaires (article R123-9, 4° du Code de l'Urbanisme).

Réseau de défense incendie

La gestion du risque d'incendie constitue un enjeu majeur au regard de la sécurité des biens et des personnes. Celle-ci relève de la responsabilité du maire au titre de la sécurité publique. Dans le cadre du PLU, il convient d'analyser finement l'état du réseau de défense contre l'incendie afin de répondre aux exigences légales et réglementaires en vigueur.

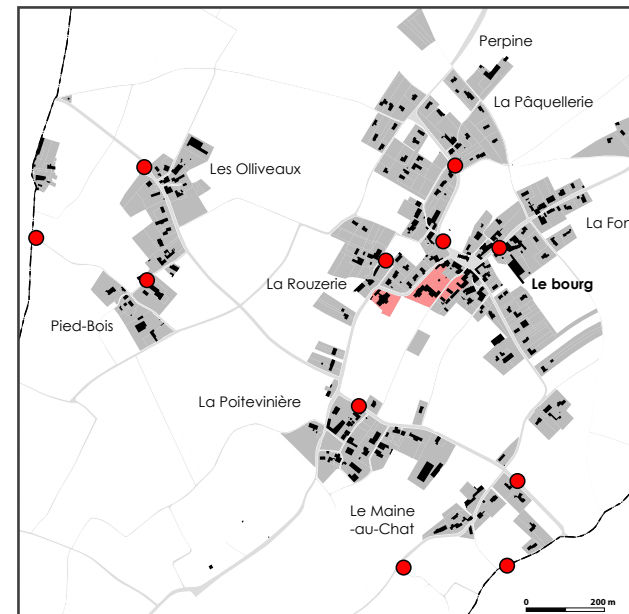
Il convient ainsi de ne pas aggraver l'exposition de la population au risque d'incendie en proscrivant tout développement de l'urbanisation dans les parties urbanisées insuffisamment ou non-desservies. Par le biais de l'article L123-1-5, V du Code de l'Urbanisme, le PLU peut définir des emplacements réservés pour la création de nouveaux dispositifs et ouvrages de défense contre l'incendie afin de justifier une volonté de développer l'habitat dans des secteurs insuffisamment ou non-desservis, ou de résorber des situa-

tions d'insuffisance du réseau existant dans des secteurs déjà construits. Les dispositions réglementaires s'appliquant en matière de défense contre l'incendie relèvent de la circulaire du 10 décembre 1951. Celle-ci stipule que les sapeurs-pompiers doivent disposer en toutes circonstances, à proximité de tout risque moyen, d'au moins 120 mètres³ d'eau en deux heures.

Cette exigence réglementaire peut être respectée soit par la mise en place de poteaux ou bouches d'incendie branchées sur le réseau d'eau et/ou soit par des réserves d'eau naturelles ou artificielles. L'importance des ouvrages doit être appréciée en tenant compte notamment de la nature et de l'importance des constructions. Ces points d'eau devront être situés à moins de 400 mètres des habitations ou bâtiments à défendre. La distance de 400 mètres entre un point d'eau et un bâtiment à défendre ne concerne que le risque faible, à savoir les maisons individuelles isolées de moins de 250 mètres². Pour les autres bâtiments, cette distance est de 200 mètres et peut effectivement être ramenée à 100 mètres pour certains établissements recevant du public.

Sur **Préguillac**, 11 dispositifs de défense incendie (poteaux, puisards...) sont recensés sur le bourg et les hameaux des « Olliveaux » ainsi que « La Poitevinière ». On remarquera que le secteur d'habitat isolé de « Chez Péron » n'est desservi par aucun dispositif présent sur la commune.

Inventaire des dispositifs de défense incendie



4.3.1 Fonctionnement global du réseau viaire

Préguillac est traversée par l'autoroute A 10 (Paris – Bordeaux), accessible depuis la sortie n° 35 (Saintes) située à 13 kilomètres du centre-bourg. Le territoire se situe également en limite de la RD 137 (Saintes – Pons) constituant la ligne administrative nord de la commune. Il s'agit de l'ancienne route royale de Bordeaux, principal axe de desserte routière entre Saintes et Bordeaux au niveau de l'espace sud-départemental.

A ce titre, la commune dispose d'une bonne desserte routière au niveau régional, gage de son attractivité. Sa localisation entre Saintes et Bordeaux lui confère par ailleurs un positionnement intéressant à l'échelle de l'agglomération de Saintes comme au niveau du département.

Selon le Conseil Départemental de Charente-Maritime, le trafic journalier moyen annuel mesuré sur l'autoroute A 10 (section de **Préguillac**) était de 27 043 véhicules en 2012, dont 9,6 % de poids-lourds. Ce trafic mesuré sur la RD 137 était de 9 121 véhicules/jour, dont 12,3 % de poids-lourds.

À l'échelle plus locale, le territoire est irrigué par un réseau de routes départementales assurant des liaisons avec les communes extérieures. Il s'agit principalement de la RD 138 E1 (Tesson - Courcoury), de la RD 234 E2 (**Préguillac** – Berneuil) et de la RD 125 (Chermignac – Saint-Fort-sur-Gironde). Ces routes départementales supportent un trafic moyen à faible, essentiellement constitué des déplacements quotidiens de la population locale de **Préguillac** et ses communes voisines.

Au-delà de ces routes départementales, le réseau interne de la commune est structuré par un maillage dense de voies communales. De nombreux chemins à usage agricole parcourent également le territoire. Ils constituent des supports d'intérêt majeur pour des usages récréatifs et touristiques. Leur pérennité doit être assurée au regard des besoins relatifs aux activités agricoles.

Le réseau départemental est géré par le Conseil Départemental de Charente-Maritime. Ce dernier exige que les nouveaux accès sur le réseau routier départemental soient limités et regroupés. L'aménagement de ces accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales. Pour les accès aux constructions situées hors agglomération, un recul du portail de clôture est préconisé.

La gestion du réseau autoroutier est concédée à la société privée VINCI AUTO-ROUTES, tandis que la gestion des routes communales relève de la municipalité.

Cartographie du réseau des voies



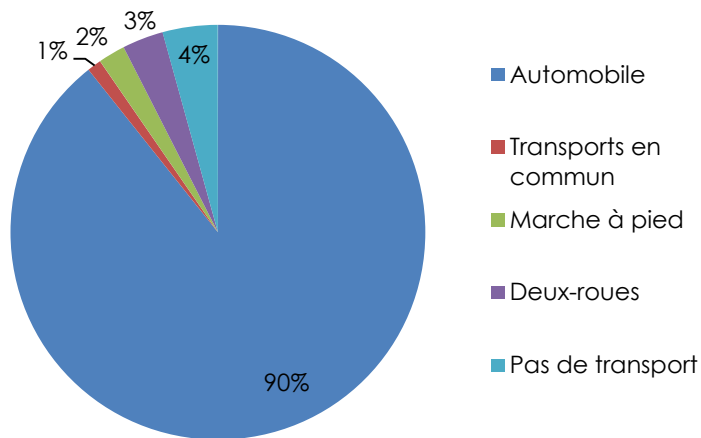
4.3.3 Mobilités et accessibilité

Analyse des différents modes de déplacement à l'échelle locale

Les déplacements constituent une préoccupation majeure dans le cadre des politiques d'aménagement. L'étude des modes de déplacement permet de mieux appréhender les habitudes de la population tout en décelant certaines problématiques. La question des déplacements est par ailleurs étroitement associée à celle de la lutte contre les pollutions et nuisances, ainsi que la lutte contre le changement climatique.

Dans ce domaine, le législateur incite au développement de mobilités alternatives à l'automobile et à la mutualisation des déplacements, dans un souci de préservation de l'environnement.

Moyens de transports utilisés sur Préguillac pour se rendre au travail en 2012 selon l'INSEE



Préguillac est un territoire périurbain qui s'avère largement dépendant de l'automobile. Selon l'INSEE en 2012, 90 % des déplacements domicile-travail s'effectuaient par le biais de l'automobile sur **Préguillac**, proportion équivalente à l'aire urbaine de Saintes. Seulement 1 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi déclaraient aller au travail par le biais d'un transport en commun.

Préguillac est une commune périurbaine dépendante du pôle d'emplois saintais, appartenant à la couronne périurbaine de Saintes au sens de l'INSEE. Le territoire est

donc fortement dépendant à l'usage individuel de l'automobile. Toutefois, au vu des statistiques de l'INSEE de 2012, la dépendance à l'automobile est tout aussi forte à l'échelle de l'agglomération de Saintes. La part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail n'était que de 2 % sur l'aire urbaine de Saintes en 2012.

Les différents réseaux de transports collectifs

Concernant la desserte du territoire par les transports collectifs, la commune est régulièrement desservie par la ligne n° 13 (Saintes – Pons) du réseau départemental de bus « Les Mouettes », géré par le Conseil Départemental de Charente-Maritime. Cette ligne régulière s'accompagne d'un service de « transport à la demande », généralement utilisé par des ménages ne disposant pas de véhicule au quotidien, et/ou de ménages âgés souffrant d'un déficit de mobilité.

Compte-tenu de sa distance avec Saintes, le territoire n'est pas desservi par le réseau des bus géré par la Communauté d'Agglomération. A l'avenir, **Préguillac** ne devrait malheureusement pas voir sa dépendance à l'automobile diminuer tant que des alternatives efficaces en matière de déplacements collectifs ne sont pas mises en œuvre à l'échelle de l'agglomération. Toutefois, la Communauté d'Agglomération de Saintes devrait à moyen terme se doter d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) qui laisse entrevoir l'opportunité du développement d'une offre élargie de transports collectifs.

On précisera que **Préguillac** se situe à environ dix kilomètres de la gare ferroviaire de Saintes, et quinze kilomètres de la gare ferroviaire de Pons. Les transports ferroviaires suscitent peu d'enjeu à l'échelle de la commune.

Le covoiturage, une mutualisation des déplacements individuels

Le covoiturage est une solution intermédiaire entre déplacements individuels et collectifs. Toutefois, le covoiturage demeure largement une initiative individuelle et n'est pas véritablement organisé au niveau local. **Préguillac** et ses communes voisines ne sont desservies par aucune aire de covoiturage, dont l'aménagement relève d'une compétence du Conseil Départemental de Charente-Maritime. Le bourg dispose toutefois d'aires de stationnement pouvant faire office d'aires de covoiturage informelles.

Les déplacements « doux »

En 2012, l'INSEE estimait que 6 % des actifs de 15 ans ou plus se rendaient au travail à pied, soit parce qu'ils habitaient sur leur lieu de travail, soit parce que ce dernier se situait sur **Préguillac**. Les déplacements « doux » se définissent par leur caractère non-motorisé (piétons, cyclistes...). De par leur absence d'impact sur le plan environnemental, ils sont aujourd'hui favorisés en alternative à l'automobile. A cet effet, la place du piéton au

sein de l'espace public ne doit pas être négligée alors qu'elle est concurrencée par l'automobile, du fait de l'aménagement inadapté des rues. Il convient donc de veiller à cette problématique dans le cadre de tout nouvel aménagement dans le bourg.

L'aménagement de liaisons « douces » (spécifiquement accessibles aux piétons) et/ou la création de voies « partagées » (donnant priorité au piéton sur l'automobile) seront particulièrement judicieux au sein des futurs quartiers d'aménagement. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont vocation à définir ces objectifs d'aménagement pour les sites de projet choisis par le PLU.

L'enjeu de l'accessibilité aux équipements et espaces publics

La notion d'accessibilité revêt une importance majeure dans le cadre de l'aménagement et de la planification urbaine. Le législateur a inscrit ces notions au premier plan au sein du Code de l'Urbanisme, à travers les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains » et « Engagement National pour l'Environnement ».

La question de l'accessibilité doit être abordée avec attention au sein du PLU. Dans le cadre des réflexions sur les mobilités, la place du piéton au sein de l'espace public ne doit pas être négligée. De par leur caractère inégalement adapté, l'automobile supplante régulièrement le piéton au sein des espaces publics. Il convient donc de favoriser la place du piéton dans les futures opérations d'aménagement.

Par ailleurs, la libre accessibilité pour tous aux équipements et espaces collectifs, et notamment les personnes à mobilité réduite, doit être dorénavant abordée comme question centrale. A cet égard, la municipalité doit se doter dans les années à venir d'un Plan de mise en Accessibilité des Voiries et Espaces Publics (PAVE), conformément aux obligations légales de la loi du 11 février 2005. Ce document, assorti d'un diagnostic, définit les aménagements nécessaires à la mise en accessibilité des équipements et espaces publics ainsi que leur coût financier.

Malgré le non-respect de cette obligation pour l'heure, la municipalité veille à la prise en compte des besoins et exigences des personnes à mobilité réduite au quotidien. Les équipements publics du bourg disposent à cet effet d'accès facilités pour ce public spécifique.

La notion d'accessibilité revêt une importance majeure dans le cadre de l'aménagement et de la planification urbaine. Le législateur a inscrit ces notions au premier plan au sein du Code de l'Urbanisme, à travers les lois du 13 décembre 2000 et du 12 juillet 2010.

La question de l'accessibilité doit être abordée avec attention au sein du PLU. Dans

le cadre des réflexions sur les mobilités, la place du piéton au sein de l'espace public ne doit pas être négligée. De par leur caractère inégalement adapté, l'automobile supplante régulièrement le piéton au sein des espaces publics. Il convient donc de favoriser la place du piéton dans les futures opérations d'aménagement par le biais d'un travail particulier sur l'espace public, et notamment sur la voirie.

A l'échelle du bourg, les équipements collectifs ainsi que les espaces publics profitent d'une bonne accessibilité, malgré quelques faiblesses constatées sur le réseau viaire qui s'avère insuffisamment partagé. Les principaux équipements (mairie, école, salle polyvalente...), plutôt récents, ont été aménagés dans un souci d'accès aux personnes à mobilité réduites.

On notera que principalement, le point de difficulté en matière de cohabitation des véhicules et des pétons dans l'espace public se localise au niveau du carrefour de la rue Jean Giono et de la rue Sainte-Eulalie. L'étroitesse de ces rues anciennes génère de vraies difficultés pour les circulations piétonnes. Une logique d'espace « partagé » pourrait être imaginée par un retraitement de la voie au niveau de ce carrefour sensible.

Il convient de manière générale que le PLU investisse la question des déplacements en favorisant la diversité et l'intermodalité, et en favorisant la bonne prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dans les futurs projets d'aménagement.

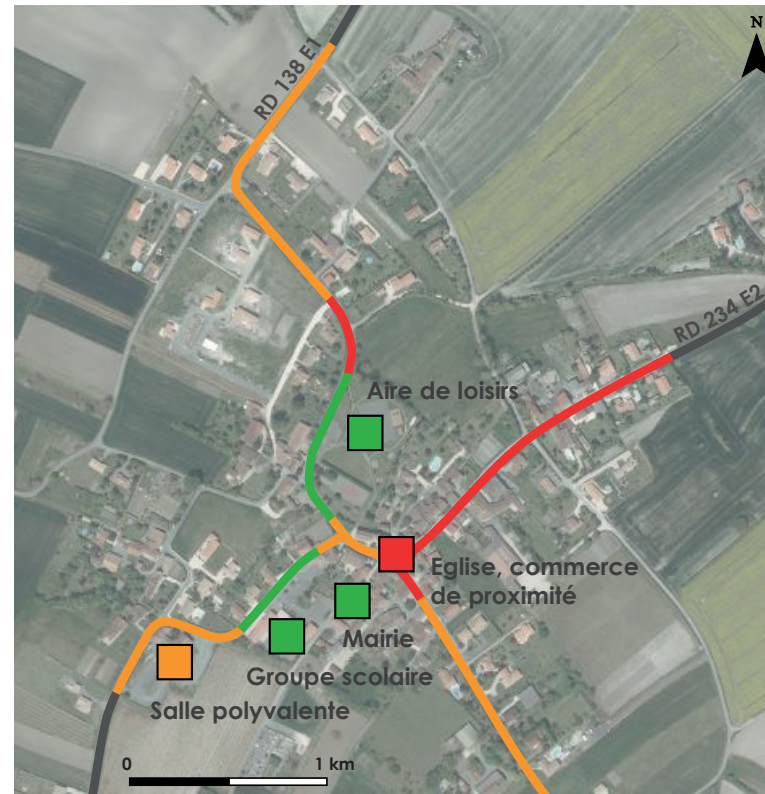
4.3.3 Étude des déplacements à l'échelle du bourg

L'accès aux équipements collectifs constitue une question de grand intérêt qui permet d'apprécier la qualité du cadre de vie. Cette question est étroitement associée à celle de la prise en compte des déplacements « doux », se définissant par opposition aux déplacements motorisés, qui constitue également une préoccupation majeure de l'aménagement de l'espace urbain.

La configuration étroite et sinueuse des voies du bourg ancien laisse parfois peu de place au piéton, et souligne dans certains secteurs l'enjeu d'une amélioration de l'espace public à l'attention des déplacements doux.

Il convient d'insister sur l'enjeu de la requalification des voies traversantes départementales. Lorsqu'il n'est pas possible d'aménager des liaisons en site propre, une logique « d'espace partagé » doit être privilégiée.

- Équipement accessible (proximité vis-à-vis des autres équipements, liaisons piétonnes opérantes, espace public partagé...)
- Équipement accessible à moyennement accessible (séquence routière ponctuellement difficile, éloignement...)
- Équipement suscitant des problèmes d'accessibilité (réseau routier globalement difficile pour le piéton, problème de cohabitation entre l'automobile et le piéton...)
- Voie praticable pour le piéton
- Voie moyennement praticable, existence d'une difficulté ponctuelle
- Voie peu praticable pour le piéton



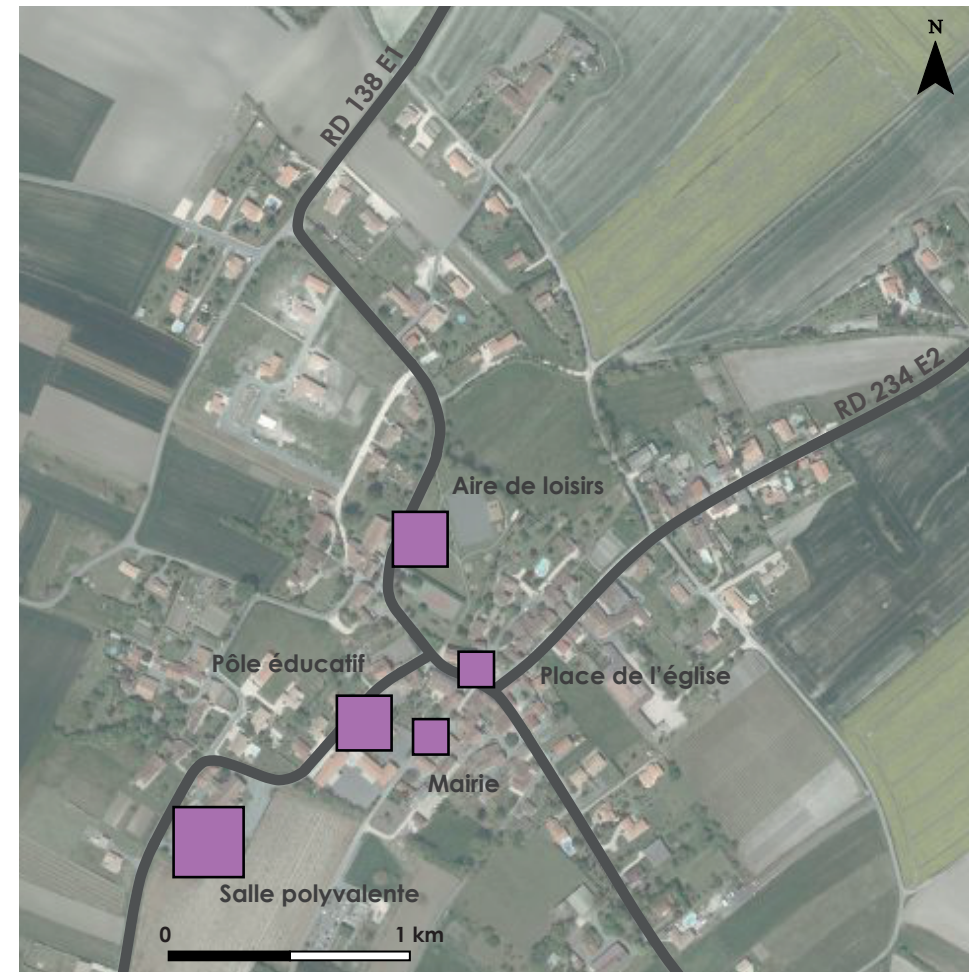
Analyse des capacités de stationnement automobile

Les capacités de stationnement automobile dont disposent le bourg et ses équipements constituent un critère de leur bonne accessibilité, et permet également d'identifier les principaux lieux réunissant la population locale.

Il s'agit également de déterminer les problématiques éventuelles affectant l'accès aux équipements et espaces publics du bourg. Conformément aux obligations légales, la plupart des aires de stationnement présentes dans le bourg compte des places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le bourg dispose principalement de six aires de stationnement :

- Le principal gisement de stationnements est attenant à la salle polyvalente, située à l'entrée sud-ouest du bourg (rue du Calvaire). Cette aire peut accueillir 70 véhicules, et ainsi répondre aux besoins de stationnement lors de manifestations.
- Le second gisement se situe au contact du groupe scolaire Pierre-Gilles de Gennes et du CLSH Préguineuil. 5 places sont attenantes à l'école, dont une place PMR, ainsi que 2 places supplémentaires non-délimitées aux abords de la cantine scolaire. Le parking du CLSH Préguineuil comporte 10 places, dont une place PMR. Ce pôle de stationnement regroupant école et CLSH est certainement le plus utilisé au quotidien compte-tenu de l'activité de ces équipements, générant par ailleurs plusieurs emplois.
- Le cimetière comporte 15 places non-délimitées, généralement peu utilisées à l'exception des cérémonies funéraires.
- La quatrième aire de stationnement en termes de taille est attenante à l'aire de loisirs. Elle dispose de 14 places (dont une place PMR), moyennement utilisées au quotidien.
- Une autre aire de stationnement se situe au niveau de la mairie, qui peut accueillir 8 véhicules (dont une place PMR). Récemment réaménagée, cette aire est très utilisée au quotidien par les usagers et personnels de la mairie.
- Enfin, les abords de l'église Sainte-Eulalie et le monument-aux-morts accueillent 5 places de stationnement, qui sont généralement très utilisées tant par les habitants que les usagers du bourg (proximité de la mairie et d'un commerce multi-service)

En définitive, le bourg offre des capacités de stationnement automobiles confortables tant au regard du nombre d'aires disponibles qu'en termes de places de stationnement (représentant un total d'environ 130 places). Aucune problématique particulière n'est à déceler.



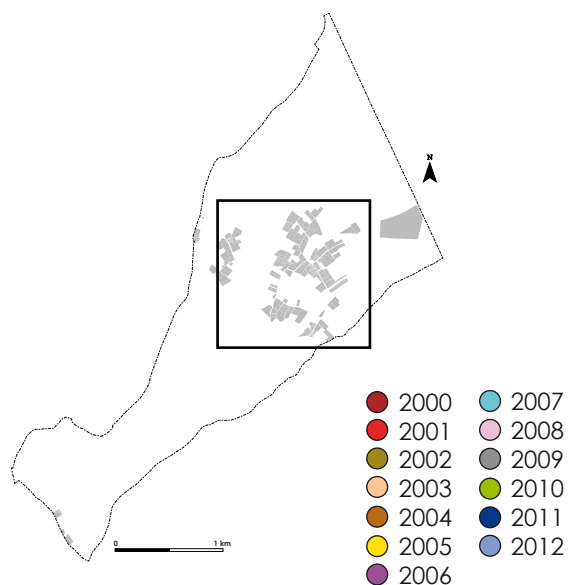
4.4.1 Analyse du rythme de la construction

Localisation des nouvelles constructions

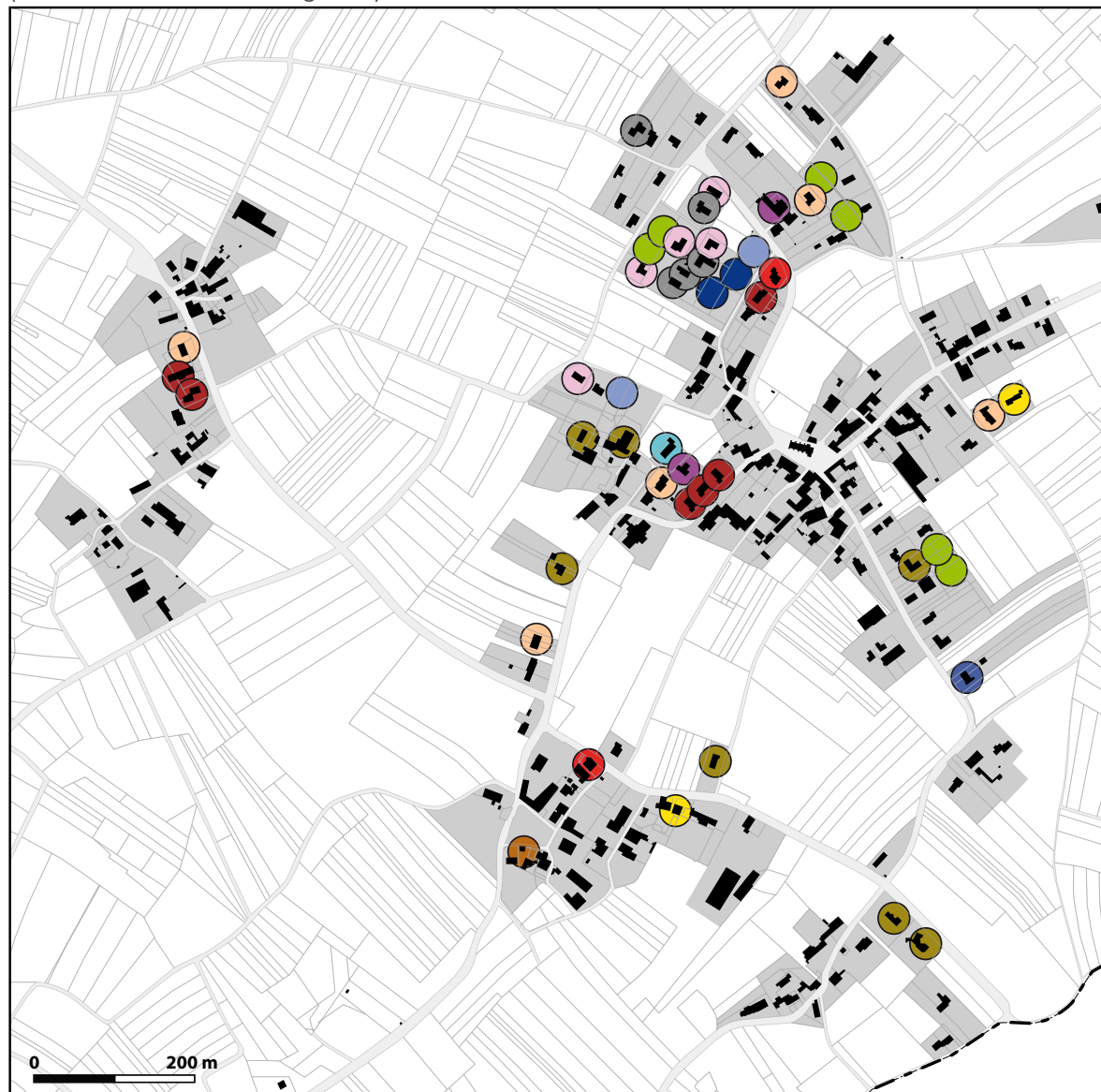
Depuis 2000, la construction s'est essentiellement développée sur le bourg, et secondairement sur les hameaux. On relève notamment une opération d'habitat groupé (lotissement « Les Arnoux ») réalisée dans la seconde moitié des années 2000.

La rue du Calvaire a également accueilli plusieurs constructions, de même que le secteur « La Paquellerie », contigu au lotissement des « Arnoux ». La plupart des constructions individuelles hors permis d'aménager ont été délivrées au sein de l'enveloppe du bourg existant, à l'exception de quelques habitations construites le long de la rue du Vi-gneau.

Au-delà du bourg, la construction s'est modérément développée au contact des hameaux anciens (« La Poitevine », « Le Maine-au-Chat », « Les Olliveaux »...). Plusieurs constructions ont engendré un mitage de l'espace agricole, encouragé par des règles d'urbanisme trop pernicieuses dans le précédent document d'urbanisme.



Localisation des autorisations de construire délivrées sur Préguiillac entre 2000 et 2012
(Source : commune de Préguiillac)



Mesure du rythme de la construction et de la consommation des sols par le bâti

Selon les données centralisées par la commune de **Préguillac**, 51 permis de construire ont été délivrés entre 1990 et 2009 sur la commune, dont 51 entre 2000 et 2009. Peu de logements ont été construits durant la décennie 1990-1999, à titre de comparaison avec la décennie 2000-2009 où l'on enregistre un pic de la construction.

Mesure de l'évolution de la consommation d'espace par l'urbanisation

	1992-1996	1997-2001	1992-2001	2002-2006	2007-2011	2002-2011	1992-2011
Nombre de logements construits sur Préguillac	4	15	19	15	20	35	54
Permis de construire délivrés à destination du logement	5	15	20	17	20	37	57
Surface totale construite à destination du logement	4 654	28 388	33 042	35 269	26 981	62 250	95 292
Moyenne annuelle des superficies bâties (mètres ²)	931	5 678	3 304	7 054	5 396	6 250	4 764
Surface moyenne des unités foncières bâties (par logement, mètres ²)	931	1 892	1 652	2 075	1 349	1 682	1 765

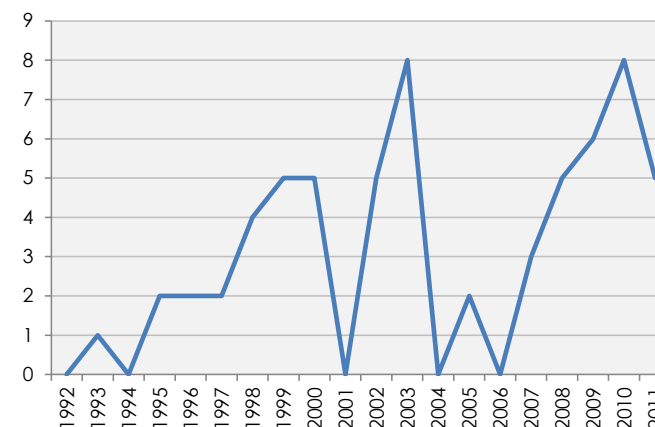
Source : données SITADEL 1992-2011, DREAL Poitou-Charentes

Les données SITADEL produites par la DREAL Poitou-Charentes comptabilisent chaque année le nombre de permis de construire et le nombre de logements construits sur les communes de la région. Les surfaces correspondant à chaque permis de construire recensé doit être interprété avec précaution, car le terrain d'assiette des projets ne correspond pas in fine au terrain consommé par la construction et son espace de vie attenant.

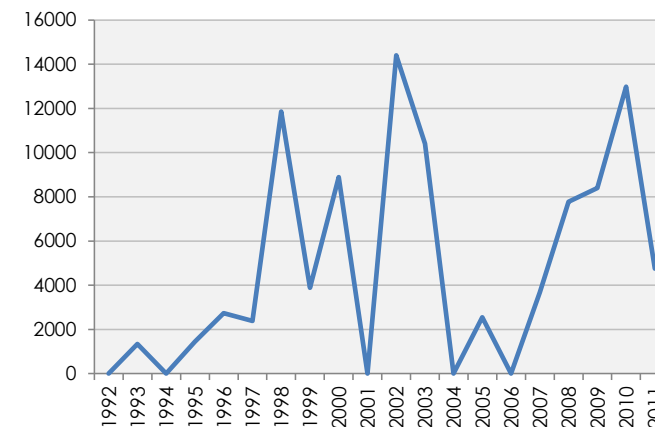
Sur la commune, la surface de terrain consommée par la construction résidentielle a été de 9,5 hectares entre 1992 et 2011, soit 0,47 hectares en moyenne par an. Ce rythme d'artificialisation des sols correspond à une taille moyenne de parcelle d'environ 1 760 mètres² par logement (soit 6 logements/hectare). Bien que cette surface parcellaire moyenne soit supérieure au niveau enregistré sur l'agglomération, **Préguillac** fait partie des communes qui ont enregistré les plus faibles surfaces artificialisées à l'échelle de l'agglomération entre 2000 et 2008.

La surface parcellaire bâtie est en moyenne de 1 532 mètres² sur l'agglomération, hors commune de Saintes. Ces chiffres sont issus des données SITADEL 2000-2008 extraites du diagnostic du Programme Local de l'Habitat 2011-2017. Pour précision, ces données se réfèrent à l'ancien périmètre de la Communauté de Communes du Pays Santon. Au regard de ces chiffres, il convient d'établir des hypothèses de développement de la construction prenant en compte l'évolution enregistrée sur les vingt dernières années. Ces hypothèses devront nécessairement s'inscrire dans la logique d'économie des sols poursuivie par le Code de l'Urbanisme et relayée par le Programme Local de l'Habitat ainsi que le projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane. Dans le respect de ces documents, une densité minimum de 12 à 14 logements/hectare doit être inscrite dans les objectifs du PLU.

Evolution du nombre de logements construits entre 1992 et 2011 selon SITADEL



Evolution des surfaces consommées en mètres² pour de l'habitat entre 1992 et 2011 selon SITADEL



Source : données SITADEL, DREAL Poitou-Charentes

4.4.2 Le bilan du précédent document d'urbanisme

Le précédent document d'urbanisme de **Préguillac** était un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2001, qui a lui-même succédé à un document antérieur, approuvé en 1986. Les contextes juridiques et réglementaires ont depuis fortement évolué, notamment au travers de la mise en œuvre des lois du 13 décembre 2000, du 2 juillet 2003 et du 12 juillet 2010.

Ces évolutions légales ont rendu le POS obsolète, justifiant l'élaboration du présent PLU. Le bilan du POS permet de constater que toutes les surfaces constructibles désignées par le précédent document d'urbanisme n'ont pas été urbanisées. Il s'agit notamment de la zone NA (à urbaniser) « La Paquellerie » et une partie de la zone NA « Les Arnoux ». La zone UB (secteurs urbanisés peu denses) conserve de nombreuses petites emprises qui n'ont pas été construites. Le constat est identique au sein des zones NB (hameaux anciens).

Bilan du Plan d'Occupation des Sols

Libellés des zones NA du POS (constructibles)	Surfaces (ha)	Proportion du territoire (%)
NA (emprises vierges à urbaniser)	4,41	0,6
NB (hameaux et surfaces urbanisables)	16,33	2,47
UB (tissu à contemporain et surfaces urbanisables)	21,94	3,32

Les surfaces constructibles du précédent POS demeurent importantes, et se justifient à présent difficilement au regard des nouvelles exigences légales portées par le « Grenelle de l'Environnement » (loi du 12 juillet 2010). En outre, on soulignera que certaines règles du POS sont aujourd'hui caduques, telle que la surface minimale des terrains constructibles dans les zones UB et NA ainsi que le Coefficient d'Occupation des Sols. Pour cette raison, il sera nécessaire d'opérer une rationalisation de l'espace constructible, justifié par de nouveaux objectifs de développement démographique.

Notons sur la dernière décennie la réalisation de 37 logements (bourg et hameaux), incluant l'opération d'habitat des « Arnoux ». 6,2 hectares ont été construits en dix ans sur la commune à la lecture des données SITADEL de 2002 à 2011. Le rythme de la construction de ces dix prochaines années devra nécessairement être cohérent avec les chiffres observés sur les années précédentes. L'hypothèse prise pour référence par le PLU ne s'avérera soutenable et conforme aux cadres légaux qu'à la condition d'un effort de densification urbaine particulièrement important. Il convient ainsi que le PLU adopte un objectif de densité de 12 à 14 logements/hectares afin de répondre à l'exigence d'une diminution des surfaces consommées.

Emprises de plus de 2 000 mètres² demeurant constructibles au sein du POS
(source : commune de Préguillac)



4.4.3 Analyse rétrospective de la consommation des espaces agricoles et naturels

L'exigence de l'analyse rétrospective de la consommation des espaces agricoles et naturels, formulée par la loi du 12 juillet 2010, a été reconduite par les récentes lois du 24 mars et du 13 octobre 2014. Elle a pour but d'identifier la nature de la destination des surfaces urbanisées depuis ces dix dernières années, afin de mesurer exactement les enjeux visant à lutter contre la consommation excessif d'espace par l'urbanisation sur la commune.

Cette analyse a été réalisée à l'appui de photographies aériennes des années 2000 fournies par l'IGN, ainsi qu'à partir de l'étude des différentes version du Registre Parcellaire Graphique établissant l'inventaire des surfaces déclarées agricoles par leurs propriétaires au titre de la Politique Agricole Commune.

Il en ressort que la plupart des surfaces consommées par l'urbanisation correspond à des espaces à dominante naturelle, de type prairies naturelles et friches herbeuses ne faisant pas l'objet d'une exploitation agricole régulière. Avant leur urbanisation, ces parcelles n'étaient pas considérées comme surfaces agricoles au sens du Registre Parcellaire Graphique.

Ces surfaces naturelles étaient essentiellement comprises dans l'enveloppe du bourg. Leur absence de caractère agricole se justifiait probablement par une difficulté croissante d'exploitation. A l'exception de deux emprises de vignoble d'environ 3 920 et 6 820 mètres², le vignoble a été préservé de l'étalement urbain. Il convient que le PLU pérennise l'existence du parcellaire actuel en proscrivant tout prélèvement trop significatif sur les terres destinées à la viticulture.

Dans le bourg, on relèvera également l'urbanisation de petites emprises qualifiables de « dents creuses » qui étaient auparavant occupées par des jardins et espaces semi-artificialisés attenants à des constructions. Ces surfaces ne suscitent aucun enjeu de conservation.

Enfin, les surfaces agricoles n'ont connu que de modestes prélèvements à des fins d'urbanisation. On considérera toutefois que ces prélèvements, bien que très limités, de par leur localisation en dehors du bourg, ont causé un phénomène de mitage de l'espace agricole au détriment de son intégrité. Il convient donc que le PLU affirme une ambition forte en matière de protection des surfaces agricoles.

Analyse de la précédente destination des surfaces urbanisées entre 2000 et aujourd'hui



4.4.1 Analyse globale de la commune

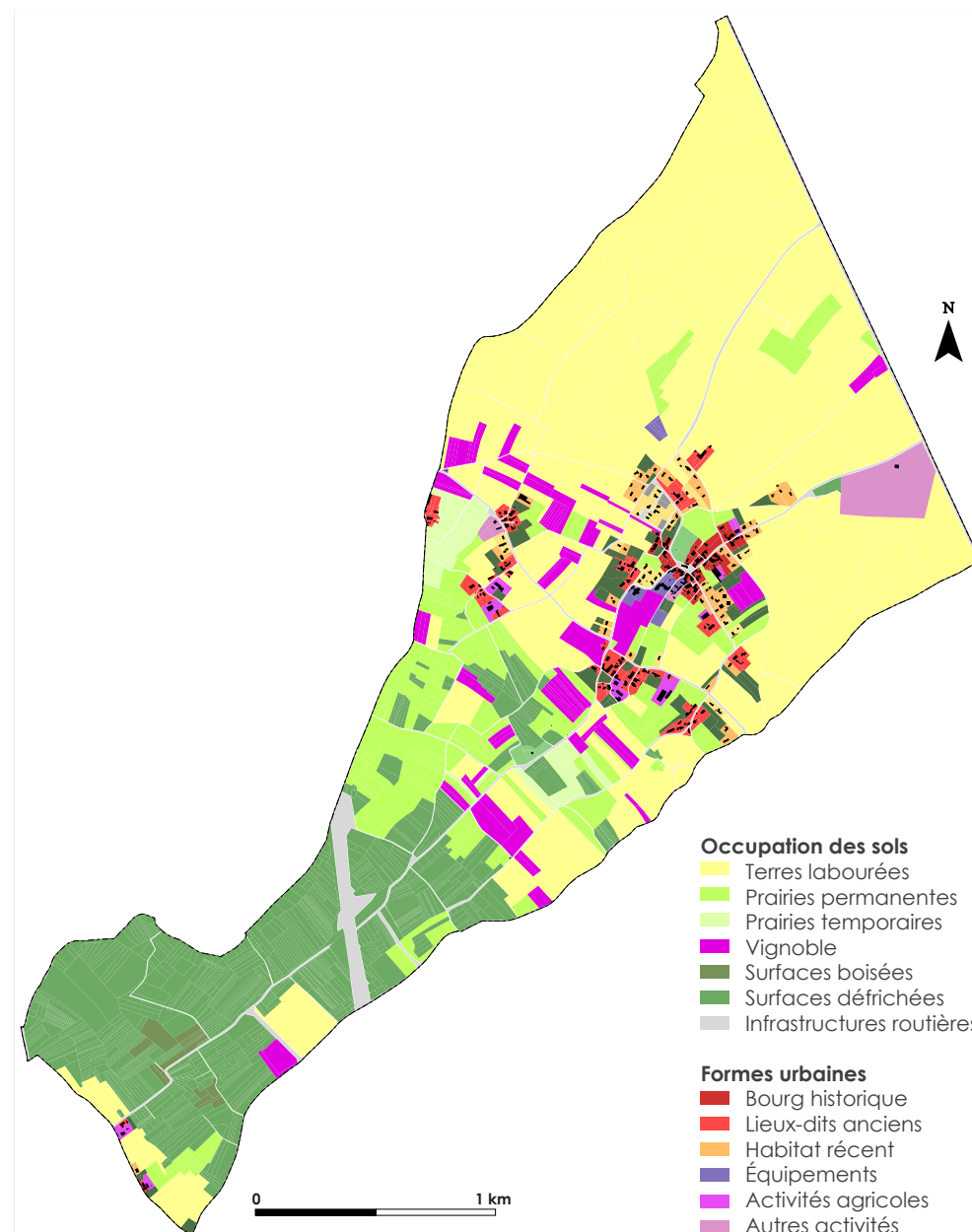
À la lecture des photographies aériennes et du registre parcellaire graphique de 2012, la commune est essentiellement occupée par des surfaces agricoles, parmi lesquelles des surfaces essentiellement labourées. Le tiers sud est dominé par le « Bois des Graves », traversé par l'autoroute A 10.

La transposition de l'occupation des sols de la commune à la parcelle révèle que les surfaces en boisements sont très morcelées, à contrario des surfaces cultivées. Le vignoble, caractérisé par son parcellaire en lanière, est également un grand marqueur de l'occupation des sols.

Le secteur du bourg constitue la principale entité urbaine, organisée autour des rues Sainte-Eulalie et Jean Giono. Le secteur de « La Paquellerie » accueille la principale extension d'habitat pavillonnaire du bourg. Plusieurs hameaux gravitent autour de ce dernier et se différencient généralement par leur vocation agricole.

Dans le bourg, la principale contrainte au développement de l'urbanisation sera générée par l'existence de sensibilités paysagères (reliefs de coteaux délimitant le bourg au nord-est) et agricoles (vignoble, notamment). On relèvera également la présence du périmètre de protection de l'église Sainte-Eulalie au titre des monuments historiques, ainsi que certains périmètres liés à des installations et activités sources de nuisances (bâtiments agricoles, station d'épuration...).

Dans les hameaux, la présence d'exploitations agricoles sera également un frein important au développement de l'urbanisation, de même que l'existence de sensibilités agricoles et paysagères, ainsi qu'au titre de la trame verte et bleue.



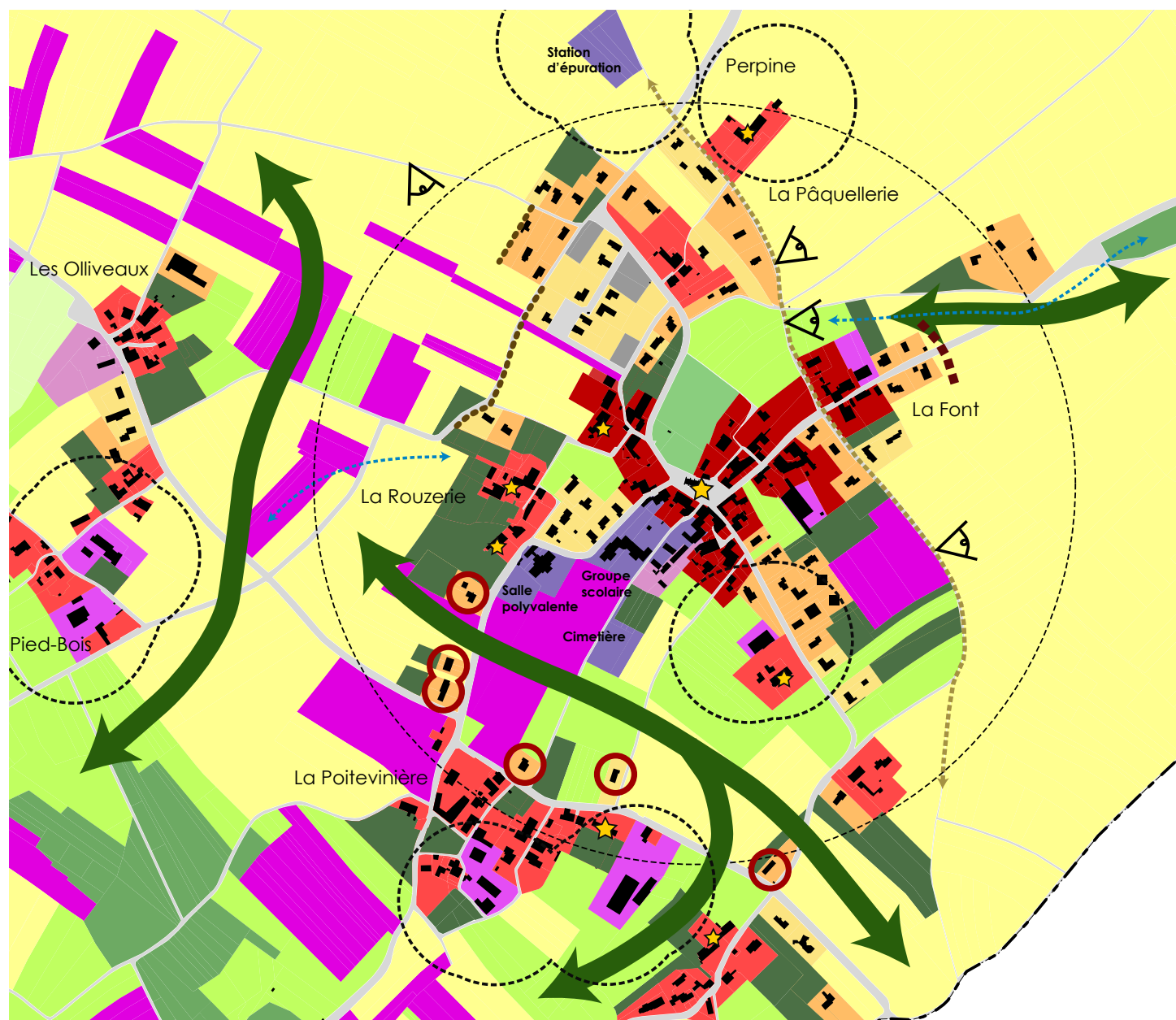
4.4.2 Analyse rapprochée sur le bourg

Le bourg de **Préguillac** s'inscrit dans un contexte paysager sensible, marqué par les coteaux bordant la plaine de Saintes à Pons du hameau de « Perpigne » au lieu-dit « La Caille ». Son développement durant les dix dernières années s'est réalisé de façon plus ou moins cohérente. Au sud du bourg historique, entre le cimetière et le hameau de « La Poitevinière », le mitage urbain a investi partiellement l'espace agricole, nécessitant pour le PLU une volonté plus affirmée en matière de protection de l'espace agricole.

Thèmes d'analyse	Caractéristiques du secteur
Paysage et biodiversité	Contexte sensible des paysages des coteaux de la Seugne. Le vignoble constitue un marqueur identitaire fort pour le bourg. Présence de chemins d'eau à préserver (« La Font », « La Rouzerie »).
Ressource en eau	Les principaux milieux récepteurs se localisent en contrebas du bourg vers le poste électrique limitrophe de la RD 137, et en contrebas de « La Rouzerie ». Ces exutoires sont à préserver.
Risques, pollutions, nuisances	Le bourg échappe globalement aux risques majeurs. Des installations et activités sources de nuisances sont cependant à prendre en compte : activités agricoles, station d'épuration
Accessibilité, équipements	Le bourg possède une densité importante d'équipements justifiant le développement de l'urbanisation dans leur plus proche voisinage. Le bourg dispose d'une bonne desserte et profite de réseaux publics importants et variés, dont le réseau d'assainissement collectif.
Contraintes supérieures d'aménagement et servitudes d'utilité publique	Parmi les contraintes supérieures d'aménagement essentielles, le bourg est affecté par le périmètre de protection de l'église Sainte-Eulalie, ainsi que le périmètre de protection éloignée du captage de « Font Roman ».
Synthèse de l'analyse	Au regard de ses équipements et de la sensibilité importante de l'espace agricole, le bourg est appelé à se développer de façon prioritaire par rapport aux hameaux et lieux-dits extérieurs.

- Enjeux de haute importance
- Enjeux d'importance moyenne
- Enjeux d'importance mineure





Occupation des sols

- Terres labourées
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vignoble
- Surfaces boisées
- Surfaces défrichées
- Infrastructures routières

Formes urbaines

- Bourg historique
- Lieux-dits anciens
- Habitat récent
- Équipements
- Activités agricoles
- Autres activités

Enjeux relatifs au paysage

- Continuités paysagères à préserver
- Points de vue remarquables à préserver
- Lisières agricoles fragilisées à soigner
- Bâtiments d'intérêt patrimonial
- Proscrire l'étalement urbain au contact des constructions diffuses et/ou isolées

Enjeux fonctionnels

- Passages d'eau à préserver et entretenir
- Périmètres de réciprocity affectant certaines installations et activités sensibles (100 mètres)

La définition des parties actuellement urbanisées

La bonne appréhension des limites des parties actuellement urbanisées est nécessaire pour bien établir la différence entre d'une part, la logique d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg et des hameaux, et d'autre part, le « réinvestissement » des espaces libres (dents creuses) ou peu bâtis (tissus peu denses) au sein des parties actuellement urbanisées.

La méthode de l'érosion-dilatation appliquée au tissu bâti composant l'enveloppe urbaine de Préguillac permet de mieux identifier les limites du bourg. Elle permet également de faire la distinction entre ce que l'on peut qualifier de « partie urbanisée » au sens du Code de l'Urbanisme et les groupements bâtis isolés.

L'emprise et le nombre d'habitations constituant ces ensembles restreints ne permettent pas qualifier ces ensembles bâtis de parties urbanisées. On considérera que ces bâtiments sont intégrés aux espaces agricoles et naturels constituant l'espace rural de la commune.

Sont concernées les habitations isolées des lieux-dits « La Font » (en direction du poste électrique), « La Caille » (sur la route de Berneuil), et « Chez Péron », à l'extrémité sud de la commune.

Définition d'une enveloppe « d'intensification urbaine » selon la méthode de dilatation-érosion



Source : Pays de Saintonge Romane

N° 1 - Secteur de La Rouzerie



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelles OB 119 et 800, d'une surface cumulée de 2 000 mètres²
- Découpage parcellaire régulier, générant peu de contraintes à la construction
- Occupation de type jardins et espaces semi-artificiels attenants à des constructions existantes, sans valeur agricole ni naturelle ou forestière

Desserte par les voies et orientation

- Parcelles desservies de façon satisfaisante par le chemin des Arnoux
- Orientation sud-nord très favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu pavillonnaire peu dense (6 à 7 logements/hectare) au potentiel de densification important
- Sensibilité modérée à faible sur le plan architectural et paysager, à l'exception de la présence d'un arbre à caractère remarquable à l'angle de la parcelle OC 119, méritant une protection de la part du PLU
- Aucune contrainte particulière ne semble justifier d'exigence de la part du PLU quant à l'aménagement de ces parcelles

Potentiel de réinvestissement urbain

→ **Potentiel de réinvestissement élevé, justifiant l'inclusion de ces deux parcelles dans l'enveloppe des surfaces à réinvestir sans conditions particulières**

N° 2 - Secteur de La Rouzerie



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelles OB 801, 802, 803, 847, 848 et 849, d'une surface cumulée de 1 500 mètres²
- Découpage parcellaire inégal et morcelé, mais ne générant pas de contraintes particulières à la construction
- Occupation de type jardins et espaces semi-artificiels attenants à des constructions existantes, sans valeur agricole ni naturelle ou forestière

Desserte par les voies et orientation

- Parcelles non-desservies directement par les voies publiques ; desserte possible par le chemin des Arnoux via les parcelles OC 119 et 800, ou par le chemin du Moulin via la parcelle OC 835
- Orientation est-ouest moyennement favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu pavillonnaire moyennement dense (6 à 7 logements/hectare) au potentiel de densification important, et de tissu plus ancien (15 à 20 logements/hectare) peu favorable à la densification
- Sensibilité le plan architectural, de par la présence du hameau ancien de « La Rouzerie » qui exige une densification de qualité (volumes, aspect extérieur...)

Potentiel de réinvestissement urbain

→ **Potentiel de réinvestissement faible de par l'absence de desserte directe de ces parcelles par les voies publiques, justifiant leur exclusion de l'enveloppe des surfaces à réinvestir**

N° 3 - Secteur de La Rouzerie



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelles OC 650, 651 et 656, d'une surface cumulée de 4 600 mètres²
- Découpage parcellaire régulier, générant peu de contraintes à la construction
- Occupation de type prairie/friche, dont la valeur naturelle est faible, et sans valeur agricole ni forestière

Desserte par les voies et orientation

- Parcelles desservies de façon satisfaisante par le chemin des Arnoux et le chemin de la Rouzerie, à l'exception de la parcelle OC 656, enclavée entre la parcelle OC 650 et des parcelles bâties ; l'urbanisation de ces parcelles sera donc conditionnée par la mise en œuvre d'un schéma viaire cohérent
- Orientation sud-nord globalement très favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu pavillonnaire moyennement dense (10 à 12 logements/hectare) au potentiel de densification moyen à faible
- Sensibilité modérée à faible sur le plan architectural et paysager
- La surface cumulée de ces trois parcelles justifie la nécessité d'un schéma d'aménagement d'ensemble pour garantir la cohérence urbaine du futur aménagement

Potentiel de réinvestissement urbain

→ **Potentiel de réinvestissement élevé, justifiant l'inclusion de ces trois parcelles dans l'enveloppe des surfaces à réinvestir à la condition que le PLU prévoit la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

N° 4 - Secteur de La Rouzerie



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelle OB 142, d'une surface de 7 400 mètres² (surface retenue de 1 700 mètres²)
- Découpage parcellaire régulier, générant peu de contraintes à la construction
- Occupation de type jardin attenant à une propriété ancienne, sans valeur agricole, naturelle ni forestière

Desserte par les voies et orientation

- Parcelle desservie de façon satisfaisante par la rue du Calvaire
- Orientation est-ouest moyennement favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissus ancien et pavillonnaire peu denses (6 à 10 logements/hectare) au potentiel de densification important
- Sensibilité modérée sur le plan architectural et paysager, se justifiant par l'existence d'une propriété ancienne incluant un bâtiment d'habitation d'intérêt architectural (parcelle OB 141) ; toutefois, le jardin de cette maison ne suscite pas d'intérêt particulier, et ne dispose pas d'éléments d'intérêt patrimonial

Potentiel de réinvestissement urbain

→ **Potentiel de réinvestissement avéré, mais compromis par l'inclusion de cette parcelle dans la propriété occupée par une maison saintongeaise à forte valeur architecturale, justifiant son exclusion de l'enveloppe des surfaces à réinvestir**

N° 5 - Secteur des Arnoux



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelle OC 190, d'une surface de 1 100 mètres²
- Découpage parcellaire régulier, générant peu de contraintes à la construction
- Occupation de type parc jardiné appartenant à une propriété ancienne, incluant une bâtiment de valeur architecturale (parcelle OC 191), toutefois sans valeur agricole ni naturelle ou forestière

Desserte par les voies et orientation

- Parcelle desservie de façon satisfaisante par le chemin des Arnoux
- Orientation sud-nord très favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu ancien dense (15 à 20 logements/hectare) au faible potentiel de densification à l'exception de ce cas particulier
- Sensibilité importante sur le plan architectural et paysager, justifiée par l'inclusion de cette parcelle dans une propriété ancienne clôturée par un mur en pierre et un portail d'intérêt, disposant d'un bâtiment de valeur architecturale

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement élevé mais contrebalancé par l'existence d'une forte sensibilité architecturale et paysagère, en défaveur de l'inclusion de cette parcelle dans l'enveloppe des surfaces à réinvestir**
- **Il est préconisé que le PLU protège le jardin de cette propriété ancienne compte-tenu de sa valeur architecturale et paysagère**

N° 6 - Secteur des Arnoux



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelles OC 204, 205, 327, 328 et 571, d'une surface cumulée de 1 700 mètres², parcelle OC 570 non-incluse du fait de sa configuration difficile
- Découpage parcellaire morcelé et réparti entre différents propriétaires, configuration de parcelle étroite susceptible de générer des contraintes à la construction
- Occupation de type jardins privatifs appartenant à différentes propriétés anciennes et récentes, ayant parfois une valeur paysagère (parcelle OC 204)

Desserte par les voies et orientation

- Parcelles bien desservies par la rue Sainte-Eulalie
- Orientation nord-ouest moyennement favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu pavillonnaire et de tissu ancien moyennement dense (12 à 15 logements/hectare) au potentiel de densification modéré
- Sensibilité forte de la parcelle OC 204, justifiée par la présence d'une propriété ancienne (parcelles OC 201, 202 et 203), la parcelles en question étant occupé par un jardin d'une forte valeur d'usage

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement moyen compte-tenu des difficultés générées par le parcellaire, et par l'existence de sensibilités paysagères sur la parcelle OC 204**
- **Il est préconisé que le PLU protège la parcelle OC 204 en tant que jardin appartenant à une propriété ancienne d'intérêt architectural et paysager**
- **Ces contraintes justifient l'exclusion de ces parcelles du potentiel de réinvestissement**

N° 7 - Secteur des Arnoux



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelles OC 691 et 692, d'une surface cumulée de 2 000 mètres²
- Découpage parcellaire régulier, générant peu de contraintes à la construction
- Parcelles occupées par une surface herbeuse régulièrement entretenue, en attente de construction dans le cadre de la finalisation du lotissement des « Arnoux »

Desserte par les voies et orientation

- Parcelles bien desservies par la rue du Mégalithe et la rue Sainte-Eulalie
- Orientation est-ouest plutôt favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu pavillonnaire peu dense (10 logements/hectare) au potentiel de densification important
- Absence de sensibilité architecturale et paysagère justifiant des contraintes au regard des objectifs de réinvestissement urbain

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement élevé de ces parcelles, ayant pour vocation à être construites dans le cadre de la finalisation du lotissement des « Arnoux »**
- **Au moment de l'approbation du PLU, ces parcelles font l'objet de projets de construction et peuvent donc être considérées comme exclues des surfaces comptabilisées pour le réinvestissement urbain car indisponibles à très court terme**

N° 8 - Secteur des Arnoux



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelles OC 688 et 698, d'une surface cumulée de 1 400 mètres²
- Découpage parcellaire régulier, générant peu de contraintes à la construction
- Parcelles occupées par une surface herbeuse régulièrement entretenue, destinée à la construction dans le cadre de la finalisation du lotissement des « Arnoux »

Desserte par les voies et orientation

- Parcelles bien desservies par le chemin du Moulin et la rue Sainte-Eulalie
- Orientation est-ouest plutôt favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu pavillonnaire peu dense (10 logements/hectare) au potentiel de densification important
- Absence de sensibilité architecturale et paysagère justifiant des contraintes au regard des objectifs de réinvestissement urbain

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement élevé de ces parcelles, ayant pour vocation à être construites dans le cadre de la finalisation du lotissement des « Arnoux »**
- **Au moment de l'approbation du PLU, ces parcelles font l'objet de projets de construction et peuvent donc être considérées comme exclues des surfaces comptabilisées pour le réinvestissement urbain car indisponibles à très court terme**

N° 9 - Secteur des Arnoux



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelle OC 682, d'une surface de 1 000 mètres²
- Découpage parcellaire régulier, générant peu de contraintes à la construction
- Parcelle occupée par un jardin régulièrement entretenu inclus dans une propriété occupée par une maison individuelle récente

Desserte par les voies et orientation

- Parcelle bien desservie par le chemin des Vignes et la rue du Mégalithe
- Orientation nord-sud moyennement favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu pavillonnaire peu dense (10 logements/hectare) au potentiel de densification important
- Absence de sensibilité architecturale et paysagère justifiant des contraintes au regard des objectifs de réinvestissement urbain

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement élevé, contrebalancé par une forte valeur d'usage et un lien avéré avec une construction voisine, justifiant l'exclusion de cette parcelle dans l'enveloppe des surfaces à réinvestir**

N° 10 - Secteur de La Paquellerie



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelle OC 15, d'une surface de 1 400 mètres²
- Parcelle atypique en configuration de lanière, générant une contrainte importante pour sa constructibilité
- Occupation de type jardin, peu entretenu, toutefois sans valeur agricole ni naturelle ou forestière

Desserte par les voies et orientation

- Parcelle desservie de façon satisfaisante par la rue Sainte-Eulalie, toutefois située dans un virage qui génère une situation d'insécurité routière
- Orientation nord-sud favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu pavillonnaire peu dense (6 à 10 logements/hectare) au potentiel de densification important
- Absence de sensibilité architecturale et paysagère avérée
- Configuration parcellaire difficile supposant une contrainte forte quant à la localisation de la future construction

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement élevé, exigeant toutefois que les futurs projets d'aménagement s'intègrent convenablement à l'environnement et au parcellaire atypique**
- **Au moment de l'approbation du PLU, ces parcelles font l'objet de projets de construction et peuvent donc être considérées comme exclues des surfaces comptabilisées pour le réinvestissement urbain car indisponibles à très court terme**

N° 11 - Secteur de La Paquellerie



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelles OC 558 et 561, d'une surface cumulée de 2 500 mètres²
- Découpage parcellaire régulier, générant peu de contraintes à la construction
- Occupation de type jardin attenant à une propriété ancienne, sans valeur agricole, naturelle ni forestière

Desserte par les voies et orientation

- Parcelle desservie de façon satisfaisante par le chemin de la Paquellerie
- Orientation est-ouest favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissus ancien et pavillonnaire peu denses (6 à 10 logements/hectare) au potentiel de densification important
- Sensibilité modérée sur le plan architectural et paysager, se justifiant par l'existence d'une propriété ancienne incluant un bâtiment d'habitation d'intérêt architectural (parcelles OC 13 et 16) ; toutefois, le jardin de cette maison ne suscite pas d'intérêt particulier, et ne dispose pas d'éléments d'intérêt patrimonial

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement élevé et absence de sensibilité architecturale et paysagère avérée, justifiant l'inclusion de ces parcelles dans l'enveloppe des surfaces à réinvestir**

N° 12 - Secteur de La Paquellerie



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelle OC 11 et 18, d'une surface cumulée de 1 500 mètres²
- Configuration parcellaire en lanière générant une contrainte à la construction
- Occupation de type jardin attenant à une propriété récente, sans valeur agricole, naturelle ni forestière

Desserte par les voies et orientation

- Parcelle desservie de façon satisfaisante par la rue Sainte-Eulalie
- Orientation nord-sud moyennement favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu pavillonnaire peu dense (6 à 10 logements/hectare) au potentiel de densification important
- Sensibilité modérée sur le plan architectural et paysager, se justifiant par l'existence d'un jardin qui toutefois ne suscite pas d'intérêt particulier, et ne dispose pas d'éléments d'intérêt patrimonial

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement limité par la configuration parcellaire et une forte valeur d'usage, justifiant l'exclusion de ces parcelles dans l'enveloppe des surfaces à réinvestir**

N° 13 - Secteur de La Paquellerie



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelles OC 7, 403, 407 et 675 cumulant une surface de 4 900 mètres²
- Découpage parcellaire régulier, générant peu de contraintes à la construction
- Occupation de type agricole (terres cultivées), suscitant un enjeu modéré à faible au regard de la préservation des surfaces agricoles compte-tenu du voisinage résidentiel dominant

Desserte par les voies et orientation

- Parcelles desservies de façon satisfaisante par la route de la Tranchée et le chemin de la Paquellerie, toutefois située dans un virage qui génère une situation d'insécurité routière
- Orientation ouest-est favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu pavillonnaire peu dense (6 à 10 logements/hectare) au potentiel de densification important
- Absence de sensibilité architecturale et paysagère avérée
- Surface parcellaire importante nécessitant la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement global et cohérent sur le plan viaire

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement élevé justifiant l'inclusion de ces parcelles dans l'enveloppe des surfaces à réinvestir, alors que leur destination agricole est remise en cause par des conflits d'usages apparents avec le voisinage résidentiel**
- **Il conviendra que cette surface importante soit aménagée par le biais d'un schéma d'aménagement d'ensemble et cohérent, intégré au tissu urbain existant**

N° 14 - Secteur du Moulin



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelle OC 743, d'une surface de 1 000 mètres²
- Parcelle intégrée dans une propriété de 2 500 mètres² (parcelles OC 743 et 744) occupée par un pavillon contemporain, présentant un potentiel de constructibilité
- Occupation de type jardin régulièrement entretenu, à forte valeur d'usage, sans valeur agricole ni naturelle ou forestière

Desserte par les voies et orientation

- Parcelle desservie de façon satisfaisante par le chemin de la Croisette au Moulin, sans difficultés particulières
- Orientation sud-nord très favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu pavillonnaire peu dense (5 logements/hectare) au potentiel de densification très important
- Absence de sensibilité architecturale et paysagère avérée
- Parcelle disponible à la construction à long terme, compte-tenu de son usage régulier en tant que jardin attenant à un bâtiment d'habitation

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement élevé, toutefois entravé par un usage de jardin et par le caractère indissociable de la parcelle en question vis-à-vis d'une construction existante, justifiant l'exclusion de cette parcelle du potentiel de réinvestissement**

N° 15 - Secteur du bourg ancien



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelles OC 88, 501, 503, 504, 583, 670, 671 712, et 713 cumulant une surface de 4 800 mètres²
- Découpage parcellaire irrégulier, générant toutefois assez peu de contraintes à la construction
- Occupation de type surface en herbe à caractère naturel sans usage agricole intensif, suscitant un enjeu modéré à faible compte-tenu du voisinage résidentiel dominant

Desserte par les voies et orientation

- Ensemble parcellaire desservi de façon satisfaisante par les rues Jean Giono et du Vigneau, à l'exception des parcelles OC 501, 503 et 504 enclavées
- Orientations sud et sud-est plutôt favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu ancien dense (15 à 25 logements/hectare) au potentiel de densification limité
- Voisinage immédiat caractérisé par un bâtiment agricole à usage de stockage de matériel sur la parcelle OC 590, générant un périmètre de réciprocité
- Sensibilité architecturale du bourg ancien nécessitant un effort particulier d'insertion architecturale d'un éventuel projet, et présence d'un puits sur les parcelles OC 670 et 671 qu'il convient de préserver
- Surface parcellaire importante nécessitant la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement global et cohérent sur le plan viaire

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement élevé toutefois remis en question par la présence d'un bâtiment agricole à usage intensif, il est souhaitable d'appliquer fermement la règle de réciprocité dans son voisinage immédiat**
- **Le puits figurant sur les parcelles OC 670 et 671 mérite une protection par le PLU**

N° 16 - Secteur du La Font



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelles OC 26 et 457, d'une surface de 3 000 mètres²
- Parcelles intégrées dans une propriété ancienne (parcelles OC 27 et 28) o, présentant un potentiel de constructibilité important
- Occupation de type jardin régulièrement entretenu, à forte valeur d'usage, sans valeur agricole ni naturelle ou forestière

Desserte par les voies et orientation

- Parcelles desservies de façon satisfaisante par la rue Jean Giono et le chemin du Pèlerin, avec présence d'un talus très contraignant en termes d'accès
- Orientation nord-sud moyennement favorable à la construction, à optimiser

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu ancien dense (15 logements/hectare) au potentiel de densification limité, mais important dans le cas présent
- Sensibilité architecturale correspondant au bourg ancien, dont l'intégrité architecturale et paysagère est à respecter
- Parcelles situées en continuité des parcelles OC 20, 21, 22, 23, 24 et 433, que la municipalité souhaite urbaniser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement élevé justifiant l'inclusion de cette parcelle dans l'enveloppe des surfaces à réinvestir**
- **Il est souhaitable d'inclure ces parcelles dans le périmètre du projet municipal sur les parcelles OC 20, 21, 22, 23, 24 et 433 et de prévoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation**

N° 17 - Secteur de la route de Berneuil



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelles OE 2 et 127, d'une surface cumulée de 3 700 mètres²
- Découpage parcellaire en lanière, générant cependant peu de contraintes à la construction
- Occupation de type agricole, remise en question par un voisinage résidentiel

Desserte par les voies et orientation

- Parcelles desservies de façon satisfaisante par la route de la Poitevine
- Orientation sud-ouest favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu pavillonnaire discontinu et peu dense, au contact du village de « La Borderie » (commune de Berneuil)
- Absence de sensibilité sur le plan architectural, sensibilité modérée sur le plan paysager compte-tenu de l'environnement bâti

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement important, justifié par un environnement résidentiel, suggérant une inclusion dans l'enveloppe des surfaces à réinvestir**
- **Le PLU doit toutefois garantir la cohérence de l'aménagement de cette emprise importante par le biais d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- **L'usage agricole de ces parcelles est remis en question par des conflits d'usage générés par l'environnement résidentiel**

N° 18 - Secteur des Grandes Versennes



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelles OA 464, 465 et 466, d'une surface cumulée de 2 000 mètres²
- Découpage parcellaire régulier, générant peu de contraintes à la construction
- Occupation de type prairie naturelle, qui n'est plus déclarée en surface agricole

Desserte par les voies et orientation

- Parcelle desservie de façon satisfaisante par la rue du Vigneau
- Orientation nord-est moyennement favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissu pavillonnaire discontinu et peu dense (6 logements/hectare) en configuration d'étalement linéaire générant de possibles « dents creuses »
- Sensibilité existante sur le plan architectural, de par la valeur des paysages agricoles du secteur et des perspectives importantes induites par le relief au droit du site

Potentiel de réinvestissement urbain

- **La parcelle en question se situe dans un secteur diffus à densifier. Il semble judicieux de comptabiliser cette parcelle dans le potentiel de réinvestissement urbain afin de donner une plus ample cohérence urbaine au secteur**
- **Au moment de l'approbation du PLU, ces parcelles font l'objet de projets de construction et peuvent donc être considérées comme exclues des surfaces comptabilisées pour le réinvestissement urbain car indisponibles à très court terme**

N° 19 - Secteur de La Poitevinère



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelle OC 218 d'une surface de 1 900 mètres²
- Découpage parcellaire régulier, générant peu de contraintes à la construction
- Occupation de type surface en herbe non-agricole, sans enjeu particulier

Desserte par les voies et orientation

- Parcelle desservie de façon satisfaisante par la Petite rue du Chay, la rue du Clône Flanquet et la rue du Claudry
- Différentes possibilités d'orientation compte-tenu de la configuration viaire

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissus ancien dominant moyennement dense (12 à 15 logements/hectare) au potentiel de densification modéré à faible excepté ce cas
- Sensibilité modérée sur le plan architectural et paysager, se justifiant par l'existence d'un tissu ancien environnant, et tempéré par la présence de bâtiments agricoles peu attractifs sur le plan visuel
- Présence d'une exploitation agricole dotée de plusieurs bâtiments abritant des animaux d'élevage, justifiant l'établissement de périmètres de réciprocité

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement élevé mais remis en question par la présence de bâtiments agricoles d'élevage, qui justifient la non-inclusion de cette parcelle dans le potentiel de réinvestissement urbain**

N° 20 - Secteur de La Poitevinière



Caractéristiques du parcellaire

- Parcelle OC 622 et 623, d'une surface cumulée de 1 100 mètres²
- Découpage parcellaire régulier, générant peu de contraintes à la construction
- Occupation de type jardin attenant à une propriété ancienne, sans valeur agricole, naturelle ni forestière

Desserte par les voies et orientation

- Parcelles desservies de façon satisfaisante par la rue du Claudry et la route de la Poitevinière
- Orientation ouest-est moyennement favorable à la construction

Caractéristiques urbaines et paysagères

- Contexte de tissus ancien dominant moyennement dense (12 à 15 logements/hectare) au potentiel de densification modéré à faible excepté ce cas
- Sensibilité modérée sur le plan architectural et paysager, se justifiant par l'existence d'un tissu ancien environnant, et tempéré par la présence de bâtiments agricoles peu attractifs sur le plan visuel
- Présence d'une exploitation agricole dotée de plusieurs bâtiments abritant des animaux d'élevage, justifiant l'établissement de périmètres de réciprocité grevant le site

Potentiel de réinvestissement urbain

- **Potentiel de réinvestissement compromis par la présence de périmètres de réciprocité agricoles qui affectent significativement les possibilités de réinvestissement de ces parcelles**

4.6 BILAN DE L'ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Orientations	Valeur d'enjeu
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Des risques naturels limités, générant peu de contraintes à l'urbanisation - Un relief sensible à prendre en compte, induisant une forte ouverture des paysages et des perspectives à préserver ; les coteaux de la Seugne, un événement de relief de grande qualité à préserver pour l'identité communale - Un l'objectif de « bon état » des eaux à atteindre, et notamment de la Seugne dans le cadre de l'application du SDAGE Adour-Garonne ; des interactions cependant limités entre le territoire et le cours d'eau ; la Seugne, un cours d'eau dégradé, sous pression, dont les évolutions sont incertaines et peu dépendantes du PLU de Préguillac - La prise en compte des pollutions et nuisances acoustiques engendrées par l'autoroute A 10 et la RD 137, principales sources de nuisance sur le territoire ; toutefois, aucune zone urbanisée n'est directement exposée, et les perspectives d'évolutions sont globalement nulles	- Opérer des choix d'urbanisation compatibles avec la préservation des grands équilibres paysagers par le biais d'un PLU équilibré sur le plan réglementaire - Bien prendre en compte les contraintes réglementaires relatives aux infrastructures classées à grande circulation au sein du règlement du PLU - Prévenir tout aménagement ou installation d'activité susceptible de porter atteinte aux milieux aquatiques, et concourir à une meilleure gestion des eaux pluviales tant par le règlement du PLU que par l'aménagement de solutions « douces » et alternatives en matière de gestion des écoulements pluviaux	Faible
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Les habitats forestiers du « Bois des Graves », une composante essentielle de la trame verte et bleue locale à préserver, soulignant l'enjeu écologique majeur de maintien des corridors écologiques terrestres ; des habitats bien conservés et peu menacés, des perspectives d'évolution bonnes - Préserver et gérer les « biotopes-relais » dont la fragilité est avérée : haies, arbres isolés, bosquets contribuant à la plus-value écologique de l'espace agricole ; des perspectives d'évolution incertaines en l'absence de mesures de protection - Des espaces publics de « nature » contribuant au cadre de vie de qualité du bourg, dont l'évolution est stable et non-menacée	- Ne pas encourager l'urbanisation au contact des lisières forestières afin de pérenniser ces écosystèmes tout en préservant les paysages - Protéger certains éléments naturels (haies, arbres isolés, bosquets...) au sein du PLU, par le biais de ses outils réglementaires, tout en opérant tant que possible un lien avec les documents de gestion de la biodiversité existants (documents de gestion forestière...) - Développer des pratiques de gestion écologique des espaces verts en parallèle du PLU afin de mettre en œuvre la réglementation sur les pesticides - Concevoir un document d'urbanisme compatible avec le maintien des fonctionnalités de la trame verte et bleue de Préguillac, en anticipant le SRCE Poitou-Charentes	Moyen
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- Préserver les grands équilibres paysagers dans un contexte très sensible (covisibilités depuis les coteaux, paysage du bourg ancien, micro-paysages bocagers à l'arrière du bourg...) - Des paysages plutôt bien préservés malgré quelques cas de « mitage » urbain, des bonnes perspectives d'évolution à pérenniser dans le PLU - Protéger le patrimoine architectural : bâtiments remarquables et « petit » patrimoine constituant des repères du quotidien ; un bon état de conservation à garantir dans le PLU - Tant que possible, développer et valoriser les « liaisons douces » (aménagements viaires, signalétique...), notamment mettre en valeur le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle	- Utiliser les outils réglementaires du PLU pour préserver les paysages d'une urbanisation « diffuse » et non-maîtrisée, tout en favorisant la densité, la compacité des formes et le développement du bourg dans son enveloppe existante - Favoriser des volumes agencés et proportionnés en fonction du contexte bâti et naturel, en prenant en compte les caractéristiques de chaque site d'aménagement - Inciter à des découpages parcellaires cohérents et mesurés, dans un souci d'économie des sols, et dans le respect de l'identité locale - Favoriser des caractéristiques architecturales intégrant le « vocabulaire » de l'architecture traditionnelle des bourgs et des hameaux, dans le respect de l'identité de la Saintonge Romane	Fort
Gestion des ressources naturelles et des énergies	- Garantir la viabilité du réseau d'assainissement des eaux usées sur le territoire - Prendre en compte les cadres réglementaires sur la protection de l'eau potable (captages d'eau), et assurer la compatibilité du PLU avec le SDAGE Adour-Garonne, et anticiper l'application du SAGE Charente (zones humides...) - Promouvoir les énergies renouvelables dans les pratiques d'aménagement	- Proposer des formes urbaines compatibles avec les contraintes d'assainissement dans une logique d'équilibre entre économie des sols et dispositifs d'assainissement autonome - Inciter au développement des énergies renouvelables par le biais des futures opérations d'aménagement d'habitat	Faible

5. ELEMENTS D'EXPLICATION SUR LE PROJET DÉFENDU PAR LE PLU

Selon l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Selon l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, expose les motifs qui ont permis d'établir les pièces réglementaires écrites et graphiques du PLU, ainsi que ses orientations d'aménagement et de programmation. Le présent chapitre a donc pour but de répondre à ces différentes exigences légales et réglementaires.

5.1 SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE



L'analyse de l'état initial de l'environnement, l'étude de la population, de l'économie, du logement ainsi que l'analyse du fonctionnement urbain ont permis de faire apparaître de nombreux enjeux.

Le PLU doit prendre en compte ces derniers dans l'établissement des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi que dans l'élaboration des règles d'occupation et d'utilisation des sols.

Au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement, le PLU de **Préguillac** se doit de tenir compte de nombreux enjeux relatifs à la préservation et la mise en valeur de l'environnement, du patrimoine naturel et du patrimoine humain :

- Le PLU doit constituer le relais de l'objectif de « bon état » des eaux de la Seugne dans le cadre de l'application du SDAGE Adour-Garonne. Cet enjeu majeur n'engage toutefois que peu de conséquences sur l'élaboration du PLU alors que les interactions sont limitées entre le territoire et le cours d'eau de la Seugne. Toutefois, le PLU ne négligera pas la question de la bonne gestion de la ressource en eau.
- Le PLU se doit d'intégrer les logiques et les problématiques de la trame verte et bleue dans le cadre du projet de territoire porté par le PADD. Cet enjeu est d'autant plus fort que **Préguillac** recèle un patrimoine naturel important, avec le Bois des Graves, les coteaux séparant plaine et plateau, ainsi que l'espace agricole semi-bocager et forestier caractérisant le plateau. Cette trame verte et bleue constitue un atout pour le cadre de vie communal.
- **Préguillac** tire sa grande richesse et son identité dans les paysages atypiques constitués d'une part, de la plaine agricole ouverte entre Sainte et Pons, et d'autre part, le plateau semi-boisé surplombant la Seugne et la Charente. Ces deux grands ensembles paysagers sont délimités par des reliefs de coteaux accompagnée d'une dentelle de haies bocagères, mettant en scène le bourg de **Préguillac** depuis l'agglomération de Saintes. Ces paysages identitaires rappellent que les activités agricoles sont les garantes de leur maintien, et rappellent également que le développement de l'urbanisation doit être maîtrisé afin de préserver les équilibres existants. Ils doivent donc inspirer des orientations fortes pour le PLU.
- Le PLU doit promouvoir des pratiques d'aménagement durable en veillant au bon assainissement des eaux usées, à la préservation de la ressource en eau potable ainsi qu'à la bonne gestion des eaux pluviales au bénéfice des milieux récepteurs. Les dispositions réglementaires du PLU devront donc prendre en compte les évolutions légales les plus récentes en la matière, tout en contextualisant la poli-

tique de gestion de l'eau sur le territoire. De même, le PLU sera un outil de mise en œuvre des principes d'un habitat plus respectueux de l'environnement, économe en énergie et contribuant à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

- Enfin, sur le plan des risques naturels, de la gestion des pollutions et des nuisances, ainsi qu'au regard de la préservation de la santé humaine, **Préguillac** est un territoire rural qui profite d'un cadre de vie préservé. Le territoire est globalement épargné par les risques majeurs, et s'inscrit dans un contexte rural qui ne génère pas de pollutions et de nuisances susceptibles d'altérer la santé humaine.

L'analyse de la population, de l'économie et du logement fait également apparaître des enjeux d'importance pour le PLU. A l'échelle de l'aire urbaine de Saintes, on observe un fort développement démographique depuis ces quinze dernières années, de par la forte attractivité de l'espace rétro-littoral saintongeais. La commune de **Préguillac** s'inscrit dans ce contexte et profite d'une jeunesse importante de sa population, rééquilibrant la démographie. Certains enjeux sont à relever :

- La continuité du bon renouvellement générationnel est tributaire d'une offre en logement répondant aux besoins des familles jeunes avec enfants : il convient à l'avenir de préserver cette dynamique d'accueil ;
- Le vieillissement de la population actuellement à l'œuvre à l'échelle départementale doit interpellier la municipalité quant à la prise en compte des besoins grandissants des personnes âgées (équipements, services, logements...). Toutefois, les leviers d'actions se situent prioritairement à l'échelle intercommunale.

Au regard du développement économique, **Préguillac** se caractérise par un profil économique de type agricole et résidentiel, où dominent les activités agricoles et tertiaires (services, construction, administration...).

- Le développement de cette économie du quotidien peut à l'avenir s'avérer stratégique pour l'accueil de nouvelles populations. Toutefois, à les enjeux économiques majeurs se situent au sein des communes du centre d'agglomération saintes.
- Le maintien et la protection des activités agricoles constitue un enjeu pour la pérennité de l'entretien des paysages ruraux, sources de l'identité locale. Il convient en parallèle de gérer les conflits d'usages potentiels entre ces activités et les secteurs résidentiels.

Au regard de la question du logement, **Préguillac** se caractérise par un parc de logements équilibré entre ancien et contemporain, orienté vers la maison individuelle. Cette

offre de logement correspond aux besoins de ménages assez spécifiques, conservant un nombre moyen de personnes plus élevé qu'au niveau de l'aire urbaine de Saintes.

En outre, le parc de logement ne souffre pas du phénomène de vacance. Aucune problématique de vétusté/salubrité n'est détectée. Il convient de noter les enjeux suivants :

- La collectivité doit se prémunir du développement de la vacance du logement en veillant à la qualité du parc de logement ancien. La bonne fluidité du marché immobilier dépendra pour partie de la qualité de ce parc spécifique ;
- La maison individuelle répond à une demande correspondant en grande partie à des ménages en recherche d'accession à la propriété. Il convient toutefois de ne pas négliger le développement d'une offre plus diversifiée, intégrant le logement locatif : ce dernier attire particulièrement les jeunes ménages au début de leur parcours résidentiel et peut également répondre à des besoins spécifiques (accueil de personnes âgées vivant seul, familles monoparentales, ménages à faible revenus...) ;
- D'un point de vue réglementaire, le PLU sera tenu de bien prendre en compte le PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes établi sur la période 2011-2017, tant au regard des enjeux soulevés par le document d'au vu de ses objectifs de développement de la construction à l'échelle de l'agglomération.
- Enfin, le PLU devra répondre à l'enjeu d'une plus ample maîtrise de la consommation des sols par l'urbanisation. Cette consommation des sols ne présente pas un caractère excessif au regard de l'évolution des sols à l'échelle communautaire. Cependant, le PLU doit prendre en compte la question d'une gestion plus économe des sols au bénéfice de la préservation des espaces agricoles et naturels, équilibrée avec les exigences des ménages au regard de l'offre d'habitat.

Au regard du fonctionnement urbain, le diagnostic du PLU fait apparaître de nombreux enjeux se référant notamment au maintien et à l'accroissement de la qualité du cadre de vie du bourg de **Préguillac**. Il s'agit d'un bourg ancien aux valeurs architecturales fortes, gage de qualité pour le cadre de vie et d'identité pour le territoire.

Il convient de développer ce bourg par le biais de futures opérations d'habitat cohérentes sur le plan des formes urbaines, des conditions de desserte par les voies et les réseaux publics, mais également en termes d'intégration au paysage, de gestion de l'eau... Les deux sites des Arnoux et de La Font apparaissent d'ores et déjà à privilégier pour le développement futur du bourg.

En outre, le bourg de **Préguillac** profite d'un très bon niveau d'équipements et de ser-

vices d'intérêt collectif qui justifient la qualité du cadre de vie. Ces équipements, tournés vers la jeunesse, sont un atout pour l'attractivité du territoire.

Ils résultent d'une politique municipale volontariste qui a permis de conforter le développement de la commune durant les dix dernières années. De même, le bourg profite d'un certain nombre d'espaces publics, bien desservis et offrant des possibilités de stationnement automobile adaptés, qu'il convient de remarquer.

Parmi les faiblesses du bourg, on notera la configuration parfois difficile des rues du cœur ancien, qui, aménagées selon une codification très « routière », néglige l'importance du piéton dans l'espace public. Ce constat demeure toutefois ponctuel et n'appelle pas à des modifications majeures du réseau viaire du bourg, en capacité de répondre aux besoins actuels.

Il est nécessaire également de mieux penser le développement de l'urbanisation, qui s'est avéré consommateur d'espace durant les dix dernières années. Toutefois, la réussite de l'opération des « Arnoux » malgré certains points faibles, doit éclairer les acteurs locaux de l'aménagement publics comme privés quant aux futures extensions d'habitat du bourg. Il convient de retenir que globalement, le développement de l'urbanisation a été bien maîtrisé à l'occasion de cette opération d'habitat groupé, alors que le développement pavillonnaire « au coup-par-coup » ne s'est pas révélé satisfaisant tant sur le plan des formes urbaines qu'au regard de la gestion des espaces publics, et l'insertion dans les formes et les paysages du bourg.

A cet effet, le PLU devra corriger les excès du précédent Plan d'Occupation des Sols, qui a encouragé l'étalement urbain linéaire et engendré une consommation importante d'espace par l'habitat pavillonnaire compte-tenu de certaines règles à présent obsolètes (surface minimum des terrains constructibles, coefficient d'occupation des sols). Ce constat doit s'accorder avec la recherche d'une densification de l'enveloppe actuelle du bourg.

5.2 LES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT FONDANT LE PROJET



Conformément aux attentes du Code de l'Urbanisme, l'établissement des hypothèses de développement démographique et économique constitue une étape essentielle dans l'élaboration du PLU.

De celles-ci, découlent notamment les objectifs de développement du parc de logement sur la commune, permettant d'apprécier le besoin d'ouverture à l'urbanisation du foncier disponible sur le territoire.

5.2.1 L'évolution de Préguiillac pour les dix prochaines années

Une volonté de croissance maîtrisée de la population

Préguiillac est une commune périurbaine qui se situe dans la couronne périphérique de l'agglomération de Saintes. Selon les données de l'INSEE, **Préguiillac** a connu une croissance démographique annuelle moyenne de +2,1 % entre 2007 et 2012 et +2,9 % entre 1999 et 2007, sa population totale passant de 323 à 451 habitants sur la période allant de 1999 à 2012 (source : INSEE).

Cette croissance démographique particulièrement dynamique est un atout pour le développement de la commune, qui a vu **son parc de logement s'étendre progressivement (55 logements supplémentaires entre 1999 et 2012), et son offre en équipements collectifs se développer** au bénéfice d'un cadre de vie de qualité, prisé par ses habitants. En effet, le moteur de cette croissance a essentiellement été **le solde migratoire**, alimentée par une croissance continue du parc de logement en réponse à la demande.

Le PLU a vocation à soutenir cette croissance démographique tout en accompagnant et en maîtrisant celle-ci tant sur le plan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, qu'au regard de la capacité des réseaux et des équipements publics disposés par la commune.

A l'horizon des 10 prochaines années, le PLU n'a pas vocation à projeter un niveau de croissance que le territoire ne pourrait soutenir. Le PLU projette donc un scénario démographique cohérent avec les évolutions observées sur les dernières années.

Selon la volonté municipale, le PLU se donne donc pour objectif global l'accueil d'une centaine de nouveaux habitants d'ici les dix prochaines années, **pour un objectif démographique à 550 habitants pour 2026**. Cet objectif est cohérent avec le maintien d'une croissance démographique « au fil de l'eau », au regard du gain de population

enregistré sur la commune durant la période 2007-2012. La projection démographique proposée s'est appuyée sur cette période à 5 ans, extrapolée à 10 ans pour correspondre à la temporalité du PLU.

Cette croissance démographique répond aux capacités d'accueil de la commune sur le plan des équipements publics, notamment scolaires, et des réseaux publics (assainissement collectif).

Un rythme de la construction adapté aux besoins du territoire

Au regard de ses objectifs de croissance de la population, le PLU doit proposer un objectif mesuré et cohérent de rythme de la construction. **A cet effet, le choix du PLU sera de ne pas dépasser le rythme de la construction enregistré sur la commune durant les dix dernières années.** Le PLU a ainsi pour souci de tenir compte des capacités d'accueil du territoire de la commune.

Le nombre de logements nécessaires sur la commune doit être calculé au regard du nombre de personnes par ménage projeté sur la commune à l'échelle des dix prochaines années. Afin d'apprécier ce paramètre avec exactitude, le PLU doit anticiper les incidences du phénomène de « desserrement » des ménages sur la croissance démographique et le parc de logement.

Ce desserrement s'est traduit par une taille moyennes des ménages passée de 2,7 à 2,6 personnes entre 1999 et 2012 selon l'INSEE, sous l'effet conjugué du vieillissement et de la diversification du modèle de la famille avec enfants. **Ces évolutions engendrent des besoins plus importants en logements sur le territoire.**

Au regard du rythme de desserrement des ménages enregistré sur Préguiillac, le scénario du PLU s'appuie **sur une projection de 2,5 personnes par ménage d'ici 2026**, soit un desserrement de 0,1 personnes/ménage à dix ans.

On précisera que ce desserrement nécessite la production d'au moins 1 logement/an pour les dix prochaines années afin de maintenir la population communale à son niveau actuel. Le calcul de ce seuil s'appuie sur les évolutions constatées au niveau de la population et de la taille des ménages, constatées sur la période 1999-2012.

En fine, **le PLU doit prévoir la production de 50 nouveaux logements** à l'échelle des dix prochaines années afin de satisfaire une ambition de croissance démographique à 550 habitants sur Préguiillac à l'horizon 2026. Dans cette enveloppe globale, une dizaine de logements répondront uniquement au maintien de la population communale, nécessitant donc un effort particulier en termes de construction. Ce dernier devra être contrebalancé par une volonté ferme de maîtrise de la consommation foncière.

Une volonté de programmation des objectifs de développement

Par souci de maîtrise de la croissance de l'urbanisation et de la population communale, **le scénario retenu par le PLU propose deux périodes durant lesquelles seront menés les objectifs de construction sur la commune :**

- **Sur la période 2016-2021**, le scénario s'appuiera sur un rythme de croissance de la population à 2 % par an, assorti d'un rythme de construction de **5 logements/an**.
- **Sur la période 2022-2026**, le PLU aura pour volonté de modérer la croissance de la population à 1 % par an, soutenu par un rythme de la construction plus modéré de **4 logements/an**.

Cette ouverture de l'urbanisation sur deux temps se traduira, sur le plan réglementaire, **par l'établissement de deux types de zones « à urbaniser » à court et à long terme**. Celles-ci doivent répondre à la nécessité d'une réelle maîtrise de l'aménagement de son espace communal.

5.2.2 Le rythme projeté de la consommation des sols par l'urbanisation

La croissance démographique vigoureuse connue sur les dernières années s'est accompagnée d'une croissance de l'urbanisation de l'ordre de 6,2 hectares entre 2002 et 2011 ([source](#) : référentiel SITADEL, DREAL Poitou-Charentes) s'est focalisé en priorité sur les parties déjà urbanisées, et a engendré une consommation plutôt limitée en surfaces agricoles.

Toutefois, le ratio établi entre d'une part, la croissance du nombre de logements et d'autre part, les surfaces consommées à destination du logement, révèle que **le développement de l'urbanisation s'est montré fortement consommateur en espace**. Ainsi, un logement **a consommé en moyenne 1 200 mètres²** selon ce ratio (1 650 mètres² selon les données SITADEL). La croissance de la population d'environ 120 personnes supplémentaires durant la décennie 2000 a donc nécessité environ **1 600 mètres² de foncier constructible pour un nouveau ménage accueilli sur la commune entre 2002 et 2011**.

Il convient que le PLU contribue à abaisser cette moyenne de surface consommée par habitant et par ménage pour les 10 prochaines années. Dans ce sens, le Programme Local de l'Habitat 2011-2017 de l'agglomération de Saintes et le projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane exigent de la part du PLU un effort de densification de l'habitat. **Une valeur de 14 logements/hectare sera donc retenue pour chaque nouvelle opéra-**

tion d'habitat groupé. Cet objectif doit s'accorder, selon les Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec la création d'un minimum de surfaces en espaces publics, espaces verts collectifs, voies et réseaux publics, et équipements de gestion des eaux pluviales.

In fine, le PLU doit mobiliser une enveloppe foncière globale de 4,8 hectares pour répondre de façon équilibrée à l'exigence d'une croissance du nombre de logements d'une part, et à l'exigence d'une gestion économe des sols d'autre part. Conformément aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain exigés par le législateur, **les surfaces constructibles mobilisées par le PLU s'intégreront au maximum à l'enveloppe existante des parties urbanisées du bourg**. Dans le choix des sites à urbaniser, le PLU prendra appui sur les limites physiques actuelles du bourg en écartant toute possibilité d'étalement de ce dernier dans l'espace agricole environnant.

Le PLU assurera la maîtrise de la croissance de l'urbanisation par le classement de 70 % des surfaces constructibles en zones « à urbaniser » afin d'assurer, sur le plan réglementaire, l'exigence de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble sur ces sites. Les deux principaux sites voués à la mise en œuvre du projet communal sont d'une part, le site dit « Les Arnoux » et d'autre part, le site dit « La Font ». Afin d'encadrer les conditions d'aménagement de ces sites, **la dimension pré-opérationnelle du PLU sera sollicitée à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

En effet, selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation formulent des dispositions portant sur « l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » sur certains sites soulevant un enjeu quant au devenir du territoire.

Ces objectifs de croissance urbaine et démographique maîtrisée s'inscriront, de façon logique, dans le confortement de la centralité du bourg et dans **la mise à profit de ses équipements, ses réseaux ainsi que ses espaces de vie collective qui garantissent sa bonne capacité d'accueil de nouveaux ménages**. Ainsi, le PLU vise à conforter les liens inter-équipements à travers ses objectifs d'urbanisation et par le biais du levier pré-opérationnel des orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD justifie le caractère ambitieux du projet d'urbanisme souhaité par la municipalité en soulignant la volonté municipale de mettre en œuvre une politique foncière. En effet, la municipalité s'est engagée dans une démarche d'acquisition des zones ouvertes à la constructions et classées « à urbaniser » (AU).

Cette politique foncière vise à garantir à la fois une ouverture progressive de ces zones à l'urbanisation, et le respect de l'objectif de densité affiché par le PADD.

5.2.3 Synthèse des objectifs de développement inscrits au sein du PLU

Un équilibre entre croissance et lutte contre l'étalement urbain

Selon l'esprit de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

C'est donc au sein de ce document formulant les grandes orientations du PLU que l'on retrouvera les principaux objectifs chiffrés en matière démographique et de mobilisation d'espace pour le développement de l'habitat. L'ambition municipale de développement d'une **offre d'habitat correspondant à environ 5 logements/an à l'échéance des 10 prochaines années** s'équilibre avec **une ferme volonté de lutte contre l'artificialisation des sols**.

Scénarios des tendances démographiques à l'horizon 2026

Période 2016-2021 (ouverture zones 1AU)

TC 2016-2022	Potentiel d'accueil de nouveaux habitants	Estimation de population à mi-parcours
+2 %	+60*	510*

Période 2022-2026 (ouverture zone 2AU)

TC 2022-2026	Potentiel d'accueil de nouveaux habitants	Estimation de population à échéance
+1 %	+40*	550*

*Cette projection démographique tient compte desserrement des ménages.

Source : INSEE RP1999-2007-2012

Le PLU adopte le parti-pris de limiter fortement les emprises mobilisées pour la construction à 4,8 hectares, alors que durant la décennie 2002-2011, la consommation foncière par l'urbanisation a été de l'ordre de 6,2 hectares sur la commune selon SITADEL.

Selon ces objectifs du PLU, la consommation d'espace générée par la venue d'un nouveau ménage sera estimée à 700-800 mètres² durant les prochaines années, contre plus de 1 600 mètres² durant la décennie précédente. Un réel effort de lutte contre l'artificialisation des sols est donc porté par le PLU, **qui supprime d'importantes emprises constructibles par rapport au précédent POS**.

Ces différents objectifs s'imposent au règlement du PLU, qui doit s'efforcer de traduire au mieux dans ses dispositions graphiques les ambitions de réduction des surfaces consommées par l'urbanisation.

Projection de la consommation des sols par l'urbanisation pour 2026

Rythme de construction	Période de projection	Constructions à l'hectare	Surface consommée	Surface annualisée
4-5/an	10 ans	14*	4,8 hectares	0,5 hectares

*Cet objectif de densité inscrit au PADD sera exigé pour chaque nouvelle opération d'habitat groupé.

Période 2016-2021 (ouverture zones 1AU)

Rythme de construction	Volume global de constructions	Surface consommée	Surface annualisée
5 logements	30	3,4 hectares	0,5

Période 2022-2026 (ouverture zone 2AU)

Rythme de construction	Volume global de constructions	Surface consommée	Surface annualisée
4 logements	20	1,4 hectares	0,3

Sources : projection effectuée par URBAN HYMNS sur la base des données SITADEL, du projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane et du PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes

Afin de garantir la maîtrise de ces objectifs, le PLU opère une différenciation entre des zones urbanisables à court terme et des zones urbanisables à long terme. Cette programmation permettra ainsi à la municipalité de bien maîtriser le développement de l'urbanisation à l'échelle des dix prochaines années.

Les orientations du futur SCOT du Pays de Saintonge Romane

Le PLU de Préguillac propose un projet compatible avec le PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes, qui s'impose à ce dernier. De même, le PLU s'est inscrit dans une volonté d'anticipation et de compatibilité avec l'économie générale du projet de SCOT du Pays de Saintonge Romane, incarnée par son PADD.

Sur le plan de ses objectifs d'aménagement du territoire, ce dernier pose notamment le principe de l'affirmation du pôle saintais, en équilibre avec le maintien de la dynamique des communes rurales. Préguillac est notamment concernée par l'objectif du confortement du dynamisme du tissu rural, qui doit être assuré par le renforcement des centres-bourgs. Cet objectif doit permettre le maintien des populations ainsi que la consolidation des services publics et marchands.

Par ailleurs, le projet de SCOT affirme son souci de lutte contre l'artificialisation des sols, notamment à travers la protection des surfaces et des activités agricoles, et à travers la promotion de la densité et de la compacité urbaine. Les documents d'urbanisme communaux ont vocation à promouvoir une offre d'habitat diversifiée, répondant à l'évolution des parcours résidentiels des ménages. Dans le respect de cet objectif, le PLU de Préguillac insiste notamment sur **la diversification de l'offre des logements** à développer sur la commune, notamment au regard de leur nombre de pièces, des surfaces habitables et de la surface des terrains construits.

Le PLU de Préguillac tient compte de ces objectifs en déterminant au sein du PADD la valeur-cadre de 14 logements/hectare pour toute nouvelle opération d'habitat prévue par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les surfaces ouvertes à la construction à destination de ces projets d'habitat (zones « à urbaniser » dites AU) **recouvrent 70 % des terrains ouverts à la construction par le PLU.**

On précisera que ces surfaces s'inscrivent pleinement dans les objectifs de renforcement des cœurs de bourgs et de lutte contre leur étalement dans l'espace agricole. En effet, les zones ouvertes à la construction par le présent PLU s'inscrivent dans les limites physiques du bourg de Préguillac.

Ce bourg atypique dans sa forme permet ainsi d'incorporer la majeure partie des 4,8 hectares ouverts à l'urbanisation dans son enveloppe actuelle.

On rappellera que Préguillac est **une commune particulièrement bien équipée**, dont le bourg profite de la présence d'un commerce de proximité. Les objectifs ambitieux de la municipalité sur le plan démographique **s'inscrivent donc dans le bon respect des capacités d'accueil du territoire, en compatibilité avec le projet de SCOT.**

Le PADD constitue la pièce centrale du PLU qui détermine le contenu du règlement d'urbanisme et ses documents graphiques. Conformément au Code de l'Urbanisme et son article L123-1-3, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune de **Préguillac**. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que l'analyse de la population, de l'économie, du logement et l'étude du fonctionnement urbain ont permis d'identifier une série d'enjeux stratégiques pour le devenir de **Préguillac**. Face à ceux-ci, la municipalité s'est positionnée en formulant de grandes orientations qui guideront l'évolution du territoire pour la décennie à venir.

Ces orientations majeures structurent l'organisation interne du PADD et visent à répondre aux exigences des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme tout en exprimant le projet d'urbanisme porté par la municipalité dans une logique de synthèse et d'équilibre entre exigences locales et nationales.

5.3.1 Préserver et valoriser la richesse du patrimoine de Préguillac

Cette première grande orientation du PADD de **Préguillac** s'inscrit dans la volonté d'un projet d'urbanisme volontariste fondé sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce principe trouve sa déclinaison territoriale dans la volonté de contribuer à la préservation du complexe forestier de Pons et de la zone humide de la Seugne, éléments structurants de la trame verte et bleue locale.

En effet, selon le diagnostic de la commune et au vu des enjeux relatifs à la lutte contre l'érosion de la biodiversité, il est apparu essentiel que le PLU arrête des orientations fortes dans la protection du massif forestier du Bois des Graves, composante naturelle identitaire de **Préguillac**. Dans une logique de dépassement des limites administratives, le PADD s'est également inscrit dans une logique de reconnaissance des enjeux relatifs à la préservation et la mise en valeur de la vallée de la Seugne.

A ce titre, le PADD fait référence au jeu des acteurs locaux intervenant dans la gestion de la vallée, dont le Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique et la Communauté d'Agglomération de Saintes, dont la municipalité de **Préguillac** est partie prenante.

Le PADD s'inscrit par ailleurs dans la volonté d'un projet d'urbanisme soucieux de préserver la biodiversité communale. A cet effet, le PLU encourage un développement cohérent du bourg, qui s'appuiera sur la densification du tissu urbain et l'extension limitée du bâti à son enveloppe existante. Ces principes s'inscrivent de façon cohérente tant dans les exigences du Code de l'Urbanisme que dans la vision d'une municipalité soucieuse de la préservation de son environnement.

Par ailleurs, le PADD exprime un souci de valorisation du patrimoine architectural et paysager emblématique de la Saintonge, par la préservation des grands équilibres du paysage, du plateau agricole et forestier aux coteaux des bords de Seugne. A ce titre, le PADD exige du règlement du PLU une volonté de protection forte des coteaux de la Seugne. Il insiste également sur la mobilisation des outils réglementaires du PLU en matière de protection des haies. En outre, le PADD insiste sur une vision équilibrée entre développement agricole et mise en valeur des paysages ruraux de **Préguillac**.

Le PADD exprime la volonté de protéger une identité locale fondée sur la qualité architecturale du bourg ancien et son insertion dans les coteaux de la Seugne. Il insiste donc sur la mise à profit des règles du PLU dans la préservation des grandes entités architecturales du bourg et la mise en valeur de l'architecture traditionnelle des habitations de Saintonge. Il entend faire de l'aménagement des espaces publics un levier de mise en valeur du cadre de vie et de l'identité locale.

Enfin, en matière de paysage, le PADD entend valoriser et promouvoir le patrimoine de Préguillac, et notamment les circuits de randonnées en tant que vecteurs de mise en valeur des paysages. Le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle traversant la commune est notamment évoqué comme élément patrimonial. Le Bois des Graves et l'étang du Clône Flanquet dont également des sites d'intérêt sur le plan récréatif, qu'il convient de mettre en valeur.

Le PADD exprime la volonté d'aménager et pérenniser un cadre de vie préservé pour garantir l'attractivité de **Préguillac**. A ce titre, il s'agit de prémunir les biens et les personnes contre les risques, les pollutions et les nuisances. Il s'agit également d'utiliser le PLU comme outil de gestion de la ressource en eau visant à protéger les milieux aquatiques récepteurs. A cet égard, le PADD exige du règlement du PLU de faire apparaître des exigences fortes en matière d'assainissement et de mise en œuvre de solutions durables au regard de la gestion des eaux pluviales.

Les règles du PLU seront en outre utilisées pour favoriser la diversification des exploitations agricoles présentes sur la commune, afin d'assurer le développement du secteur.

Enfin, **Préguillac**, étant riche en ressource sylvicole, la municipalité souhaite apporter son soutien aux initiatives de développement des activités d'exploitation forestière inscrites dans le respect du développement durable.

Conformément aux exigences du Code de l'Urbanisme, le PADD ne néglige pas la question du développement des énergies renouvelables, qui s'inscrit dans une perspective de protection et de mise en valeur de l'environnement. A ce propos, la municipalité prêtera donc une attention particulière aux initiatives locales en matière de développement d'énergies renouvelables, dans la mesure de leur respect des règles édictées par le PLU et/ou des cadres réglementaires supra-communaux.

La municipalité entend également promouvoir les principes d'un habitat plus économe en énergie et sera donc attentive aux initiatives en matière d'habitat « bioclimatique » dans les futurs projets individuels et opérations d'aménagement, sous réserve du respect de l'identité architecturale de la commune. Ces logiques d'aménagement sont aujourd'hui à privilégier en place du gaspillage énergétique.

Enfin, le PADD ne néglige pas l'importance croissante des communications numériques et l'importance des documents d'urbanisme dans leur développement. Le PADD entend être un levier de développement de ces réseaux numériques, en lien avec les acteurs compétents en matière d'aménagement numérique à l'échelle de la région Poitou-Charentes et du département de Charente-Maritime.

5.3.4 Les grands sites de projet retenus par le PADD

Conformément aux principes du Code de l'Urbanisme, l'économie générale du PADD repose sur le confortement du bourg de **Préguillac**, justifié d'une part, au regard des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe des sols, et d'autre part, par la volonté municipale de conforter la vie sociale du bourg, ainsi que ses équipements et ses services publics ou privés d'intérêt collectif (commerce de proximité...).

A cet effet, la municipalité a choisi d'exprimer ses ambitions de développement du territoire à travers cinq sites de projet susceptibles de contribuer au développement de l'habitat, des espaces et équipements collectifs, ainsi que des activités économiques. Ces sites sont localisés dans les limites actuelle du bourg, ou au contact de certains hameaux. Ces limites s'appuient sur des éléments physiques tangibles.

Le site de « La Font », localisé en contrebas du cœur historique du bourg et de son

église, est délimité par l'enveloppe existante du bourg ainsi que le chemin du Pèlerin (itinéraire de Saint-Jacques-de-Compostelle). Son site se caractérise par une topographie vallonnée, qu'il conviendra de bien prendre en compte dans le futur projet d'aménagement.

Celle-ci générera également des exigences fortes en matière de gestion des eaux pluviales. On insistera également sur la nécessité de veiller à l'intégration du bâti à l'environnement du bourg. La municipalité, dans son souci de prise en compte des besoins des personnes âgées, souhaite positionner de futurs logements d'accueil pour personnes âgées sur ce site. Ce dernier se localise en effet au contact de l'aire de loisirs de la commune, lieu d'accueil des jeunes, et futur lieu de rencontre entre les générations.

Au-delà du site, vers le nord, le vallonement de « La Font » se poursuit en direction du poste électrique situé le long de la RD 137. Il s'agit d'un chemin naturel des eaux pluviales qu'il convient de protéger au titre de cette fonction hydraulique et de sa valeur naturelle. Il doit donc être préservé de toute urbanisation.

Le site des « Arnoux » constitue le second grand chantier du PLU. Il se localise en continuité de la principale opération d'aménagement réalisée dans le cadre de l'ancien Plan d'Occupation des Sols durant les années 2000. Il se localise dans l'enveloppe physique du bourg, et a pour but d'opérer une « couture » entre le quartier actuel des « Arnoux » et le secteur de « La Rouzerie ».

Cette opération vise à sceller la limite ouest du bourg, matérialisée par le chemin du Moulin. Au-delà de cette limite, on retrouve un espace agricole et viticole dont la destination actuelle doit être pérennisée à des fins de protection du patrimoine paysager et économique de la commune.

Deux autres site de moindre envergure sont retenus par la municipalité à des fins de développement de l'habitat, dits « La Paquellerie » et « Route de la Poitevine ».

Au-delà de ces sites voués à l'extension de l'urbanisation, le PLU entend protéger les paysages de la commune. Il entend notamment préserver les coteaux bordant la grande plaine agricole entre Saintes et Pons, compte-tenu de la grande valeur des paysages. Compte-tenu de leur grand intérêt et des enjeux d'aménagement qu'ils suscitent, ces sites font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du PLU.

5.4 EXPLICATIONS SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, définies à l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, constituent le relais pré-opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du PLU.

Celles-ci ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 qui leur avait octroyé un caractère facultatif. Depuis la loi du 12 juillet 2010, elles sont devenues obligatoires et sont confortées dans leur dimension opérationnelle. Elles ont ainsi pour mission de traduire sur le plan opérationnel les orientations du PADD en matière de gestion économe des sols, de qualité de l'habitat, de connexion intelligente des futurs quartiers d'habitat aux voies et réseaux publics, d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales...

En effet, selon le Code de l'Urbanisme, celles-ci comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune, selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

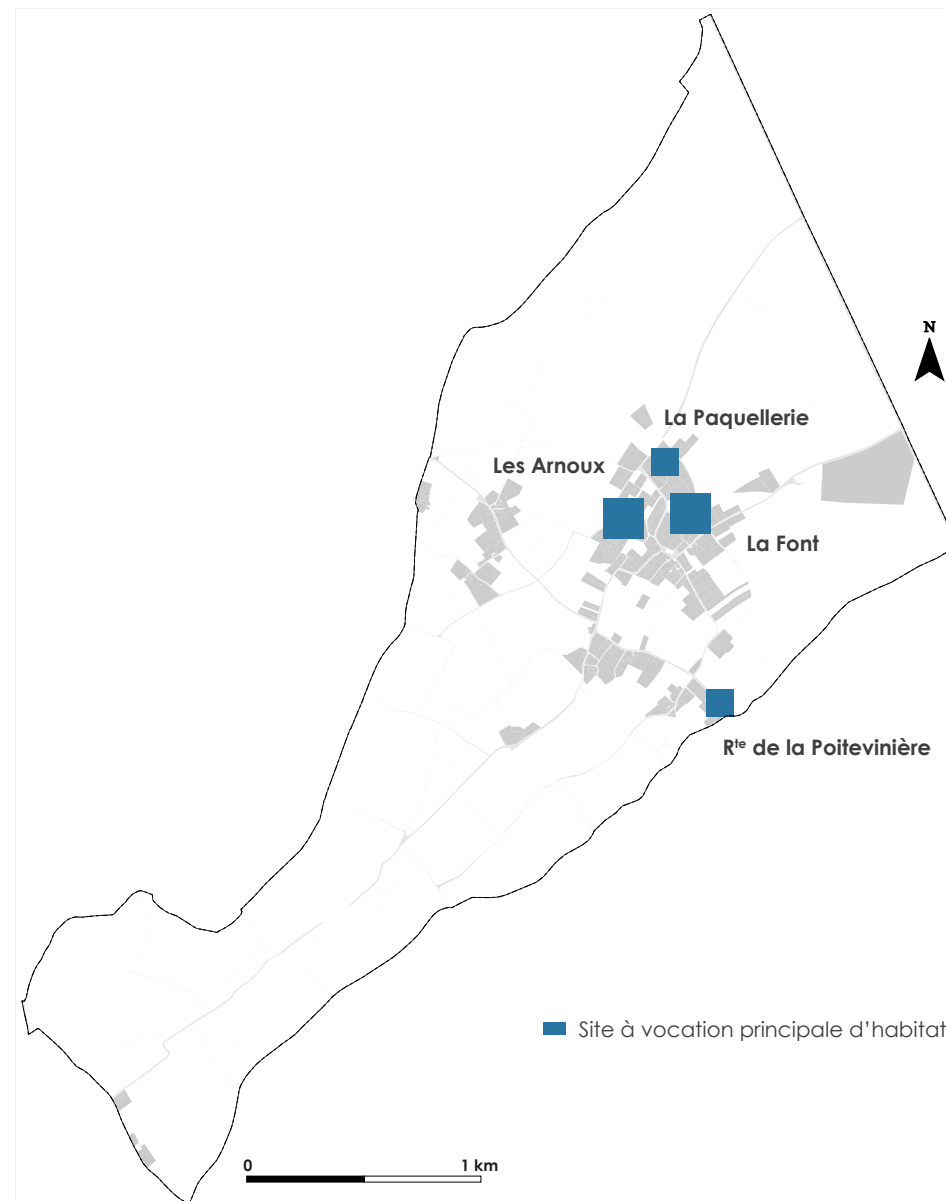
Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du PADD. Les secteurs appelés à connaître une évolution significative font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement au travers des OAP. Celles-ci définissent des lignes directrices qui s'imposeront aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés. Par le biais des OAP, la municipalité garantit ainsi le respect et la traduction de son projet d'urbanisme en matière d'aménagement.

Conformément aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent prioritairement sur l'aménagement du centre-bourg de **Préguillac**, au sein duquel sont identifiés trois secteurs à projets. Un quatrième secteur se situe dans le secteur de la route de la Poitevinère.

Les deux principaux sites soumis à OAP sont « Les Arnoux » et « La Font ». Le site des « Arnoux », localisé en continuité de la principale opération d'habitat menée sur la commune durant les dix dernières années. Cette opération, aujourd'hui terminée, est appelée à se poursuivre sur une emprise voisine qui répond aux conditions essentielles de desserte (ou de potentialité de desserte) par les voies et réseaux publics, et d'insertion dans l'enveloppe du bourg.

Le site de « La Font » est localisé en contrebas de l'église Sainte-Eulalie. Ses enjeux s'exprimeront essentiellement sur le plan de l'intégration des futures constructions au site, dont le relief est accentué. De même, des liaisons fonctionnelles avec le cœur de bourg seront à développer. Enfin, le dernier secteur concerne une grande dent creuse agricole située à « La Paquellerie ».

Les sites visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation



5.3.2 Le site de projet de « La Font »

Le site de projet de « La Font » s'inscrit dans un contexte topographique particulier. En effet, le relief favorise une configuration vallonnée en « arène ». Le point le plus bas localisé en contrebas du chemin du Pèlerin accueille les eaux pluviales de l'ensemble du site, qui cheminent dans un vallon se poursuivant jusqu'au poste électrique situé le long de la RD 137. Cette topographie particulière doit constituer l'élément directeur de la composition du site.

Le site, d'une surface de 1,7 hectares, inclut des jardins limitrophes de la rue Jean Giono, représentant un potentiel de réinvestissement urbain non-négligeable. Par souci de cohérence, l'orientation d'aménagement et de programmation couvre ainsi l'ensemble de ce secteur.

Principes d'accès et de déplacements

Une voie principale desservira l'ensemble du site depuis la rue Sainte-Eulalie. Celle-ci opérera une boucle interne pour desservir l'ensemble de l'opération. Il ne sera pas créé de desserte automobile sur le chemin du Pèlerin (chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle).

Il conviendra cependant de créer un minimum de deux connexions ouvertes au piéton sur ce chemin afin de favoriser des perméabilités dans le tissu viaire et urbain, et afin de lutter contre un possible effet d'enclavement du site. Ces liaisons seront aménagées de façon économe, en privilégiant des matériaux et procédés naturels.

De même, aucune infrastructure nouvelle ne sera créée sur la rue Jean Giono pour des raisons de sécurité routière et de prise en compte de la topographie. En effet, il convient de signaler la présence d'un grand talus le long de la rue Jean Giono. Ce talus devra être pris en compte dans le plan de composition du site.

L'aménagement de la boucle principale devra assurer une bonne cohabitation entre l'automobile et les déplacements piétons. A cet effet, les abords du ruban routier devront être aménagés sous forme de bordures piétonnes suffisamment larges pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite. Le règlement du PLU doit assurer le respect d'un bon dimensionnement de la voie.

Au sein du futur quartier, des dispositifs de ralentissement seront recommandés pour modérer la vitesse des véhicules (décrochements de voies, marquage au sol...). Il conviendra cependant d'éviter tout aménagement susceptible d'entraîner des nuisances pour les riverains (bandes sonores...).

Aménagement des espaces publics

L'opération sera organisée autour d'un vaste espace public naturel et traversant, qui doit s'adapter à la topographie particulière du site. Il assurera un double-rôle paysager et de régulation des eaux pluviales en collectant les eaux de ruissellement vers un exutoire aménagé et dimensionné de façon appropriée.

Ce dernier aura également pour but d'assurer le lien social et la convivialité au sein du futur quartier, tout en opérant une continuité paysagère et fonctionnelle entre le site et l'aire de loisirs. L'espace public sera planté d'arbres de haut jet et sera enherbé. La gestion du site au quotidien devra tenir compte de la biodiversité.

L'entrée de l'opération côté rue Sainte-Eulalie sera matérialisée par un grand parvis minéral et végétal, qui valorisera l'entrée du quartier et accueillera du stationnement ainsi que tous les éléments techniques nécessaires à l'implantation des réseaux publics (coffrets techniques...), sous réserve de l'absence de contraintes techniques incompatibles. La présence de ce parvis s'explique par la volonté de sécuriser la connexion entre l'opération et la rue Sainte-Eulalie, se trouvant dans une configuration de virage au niveau du site.

Une densité bâtie élevée et un vocabulaire morphologique adapté au bourg ancien seront exigés dans l'aménagement de l'habitat situé autour de ce parvis.

L'aspect architectural de ce parvis devra être soigné et ne devra pas être traité par un unique revêtement uniforme, de type enrobé bitumeux. Il conviendra travailler l'esthétique de l'espace public en limitant les espaces imperméabilisés au profit de revêtements poreux (mélanges terre-pierre...), en particulier pour les stationnements. Il conviendra de veiller à ne pas aménager les stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite de façon discriminante, c'est-à-dire trop voyante dans le paysage.

On rappellera que la rue Jean Giono n'accueillera aucune voie carrossable nouvelle. Afin de tenir compte des contraintes du site, marqué par un talus important sur la rue Jean Giono, une marge inconstructible sera adoptée le long de cette rue, de l'ordre de 5 mètres. Le règlement du PLU sera donc mis en conformité avec cette disposition.

Il conviendra d'aménager une sortie piétonne sur le chemin du Pèlerin (chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle), qui permettra au piéton de rejoindre la voie de desserte principale de l'opération.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation autorise la possibilité d'une opération scindée en plusieurs tranches sous réserve d'une cohérence dans le fonctionnement viaire interne au site.

Biodiversité et aménagement des espaces verts

Le site sera organisé par le biais de trames végétales structurantes en accompagnement du tissu bâti et des voies. Ces plantations seront établies sur des banquettes enherbées et aménagées de façon à sécuriser les cheminements piétons aux abords du ruban routier. En limite de site, les haies bocagères existantes devront être maintenues, voire replantées en cas de besoin. Les plus beaux sujets de haute-tige devront être conservés et mis en valeur tant que possible.

Le but de ces orientations est de favoriser une insertion paysagère cohérente du site dans le bourg, et de conserver l'ambiance « champêtre » prévalant au sein du site dans son état initial.

Il sera nécessaire de ménager des emprises non-imperméabilisées au droit des points bas pour la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention), dont l'emplacement indicatif est identifié sur le schéma d'aménagement.

Principaux éléments à retenir sur le site de « La Font »

- ➔ En matière de voiries, il convient de retenir la création d'une voie carrossable en boucle connectée à la rue Sainte-Eulalie. Cette voie n'enfermera pas le futur quartier sur lui-même, car il sera prévu d'aménager au moins deux sorties piétonnes sur le chemin du Pèlerin. En revanche, aucune sortie commune n'est à aménager depuis la rue Jean Giono compte-tenu de la présence d'un talus.
- ➔ Au regard de l'aménagement des espaces publics, la création d'un grand couloir central aura la double-fonction d'espace public et d'espace de gestion des eaux pluviales. Il accueillera un ouvrage de gestion pluviale dans son point bas. Un « parvis d'accueil » sera aménagé au droit de la connexion de la future voie interne du site avec la rue Sainte-Eulalie. Il s'agira d'un espace public de qualité visant à sécuriser cette connexion. Il conviendra de préconiser de fortes densités bâties à son contact.
- ➔ Au regard de la composition paysagère, l'opération veillera à la mise en valeur du point de vue sur le vallon de « La Font » depuis les hauts du site. L'opération sera structurée autour de ce point de vue, au droit duquel sera aménagé l'espace public central traversant. Le site sera inscrit dans son contexte par la mise en œuvre de mesures d'insertion paysagère : création de haies bocagères, densités bâties et fronts de rue correspondant à l'image du bourg ancien.
- ➔ Sur le plan des espaces verts et de la biodiversité, l'espace public traversant aménagé à des fins de gestion des eaux pluviales constituera également un espace naturel et un lieu d'accueil pour la biodiversité. Les voies « douces » seront aménagées de façon naturelle, sans revêtement imperméable et sans gaspillage d'espace.



5.3.3 Le site de projet des « Arnoux »

Cette première Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur l'aménagement d'un espace stratégique situé au nord du bourg, dans le prolongement du très récent quartier des « Arnoux » achevé à la fin des années 2000.

Dans une logique de cohérence et de volonté de maîtrise du développement urbain sur le secteur, le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation inclut une petite emprise d'environ 3 600 mètres² située le long du chemin des Arnoux, appelée « secteur n° 2 ». L'emprise principale est appelée « secteur n° 1 ». L'emprise totale de l'OAP occupe donc environ 17 900 mètres².

Ses objectifs sont de conforter le développement résidentiel tout en opérant une « couture » urbaine et fonctionnelle entre la rue du Mégalithe, le chemin du Moulin et le chemin des Arnoux. Cette opération vise ainsi à conforter le bourg dans ses limites dessinées actuellement par le chemin du Moulin, que le PLU entend sceller à travers son règlement.

Principes d'accès et de déplacements

Secteur n° 1 : chemin du Moulin, rue du Mégalithe

Sur le plan viaire, le principe d'aménagement repose sur le « bouclage » de l'actuelle rue du mégalithe par sa connexion avec le chemin du Moulin. Aucune voie carrossable ne sera aménagée directement sur le chemin des Arnoux. Il convient de relever sur le site un important phénomène de talus, qui suggère des contraintes importantes en termes d'adaptation à la topographie naturelle du site, suggérant donc son maintien en l'état.

Toutefois, on insistera sur le principe d'une connexion indirecte de la future voie interne de l'opération avec le chemin des Arnoux par le biais d'une voie « douce », uniquement ouverte au piéton, aménagée de façon économe sur le plan des matériaux (absence de bitumage) et dans le respect de la topographie du site (absence de décaissements et recherche de solutions alternatives). Les réseaux publics pourront être enterrés sous cette voie douce.

L'emprise des voies routières sera limitée au strict nécessaire afin de laisser la place à des espaces publics conviviaux et centraux, de type places et espaces verts. Ces voies seront « partagées », et donneront donc une priorité au piéton. Les contraintes de retournement des véhicules de services publics (déchets, secours...) devront être anticipées.

Le schéma prévoit donc un espace de retournement des véhicules, qu'il conviendra d'aménager non dans une logique d'impasse confinée, mais dans une logique d'espace public de qualité visant à faire oublier sa fonction « routière ».





Site de projet des « Arnoux »

Éléments de contexte à retenir

Accessibilité et déplacements

- Voies de circulation existantes
- Liaisons douces et chemins agricoles existants
- Possibilité de connexion avec la rue du Mégalithe
- Talus contraignant le long du chemin des Arnoux

Contexte environnemental et paysager

- Éléments végétaux existants
- Courbes du relief
- Cheminement naturel des eaux pluviales
- Points de vue sur le vallon de La Font

Les principaux éléments de contexte du site à retenir seront les suivants. Sur le plan du relief, le site s'avère globalement peu contraint. On retiendra en priorité l'exigence d'une bonne orientation solaire des futures habitations.

La gestion des eaux pluviales n'offre pas de contraintes particulières. Il convient de relever un pendage naturel nord-est - sud-ouest impliquant le tracé d'un cheminement des eaux à intégrer au projet.

Sur le plan des déplacements, la rue du Mégalithe est appelée à se poursuivre dans la future opération. Il semble pertinent de chercher à la connecter au chemin du Moulin, plus propice à l'augmentation du trafic routier que le chemin des Arnoux. En outre, ce dernier est contraint par un talus important. On privilégiera donc uniquement un chemin doux comme élément de connexion entre le site et ce dernier.

Enfin, il semble très important de mettre en scène le point de vue offert depuis le haut du site (chemin des Arnoux) sur le clocher de l'église Sainte-Eulalie.



Site de projet de « La Pâquellerie » Éléments de contexte à retenir

Accessibilité et déplacements

-  Voies de circulation existantes
-  Liaisons douces et chemins agricoles existants
-  Itinéraire de Saint-Jacques-de-Compostelle

Contexte environnemental et paysager

-  Éléments végétaux existants
-  Courbes du relief
-  Points de vue sur la plaine de Saintes à Pons

Les principaux éléments de contexte du site à retenir seront les suivants. Sur le plan du relief, le site s'avère globalement peu contraint. On retiendra en priorité l'exigence d'une bonne orientation solaire des futures habitations.

La gestion des eaux pluviales n'offre pas de contraintes particulières. Il convient de relever un pendage naturel ouest-est qui n'implique pas d'enjeux particuliers.

Sur le plan des déplacements, on retiendra essentiellement la mise en connexion de la route de la Tranchée avec le chemin de la Paquellerie.

5.3.5 Le site de projet dit « Route de la Poitevinière »

Il s'agit d'une petite opération susceptible d'être mise en œuvre sur une dent creuse agricole dont la pérennité est menacée par un environnement résidentiel source de conflits d'usages.

La surface importante du site, approchant les 4 000 mètres², exige la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de garantir un aménagement d'ensemble cohérent. Toutefois, comme pour le précédent site, la principes retenus pour ce site sont plutôt succins compte-tenu des faibles marges de manœuvre octroyées par la surface limité du site.

On notera que le repérage de points de vue remarquables sur l'espace agricole sur le secteur permet de justifier l'établissement de règles contraintes au regard des possibilités de construire au-delà du hameau existant. En effet, une vue lointaine sur la vallée de la Seugne peut être identifiée sur le secteur.

Principes d'accès et de déplacements

Le site possède déjà une voie d'accès susceptible de le desservir en intégralité. Il s'agit de la RD 125 (route de la Poitevinière). La principale raison justifiant l'existence de cette OAP repose sur la nécessité de penser de façon cohérente les accès aux futurs terrains des constructions. On retiendra donc le principe d'accès mutualisés afin de limiter ceux-ci au niveau de la RD 125.

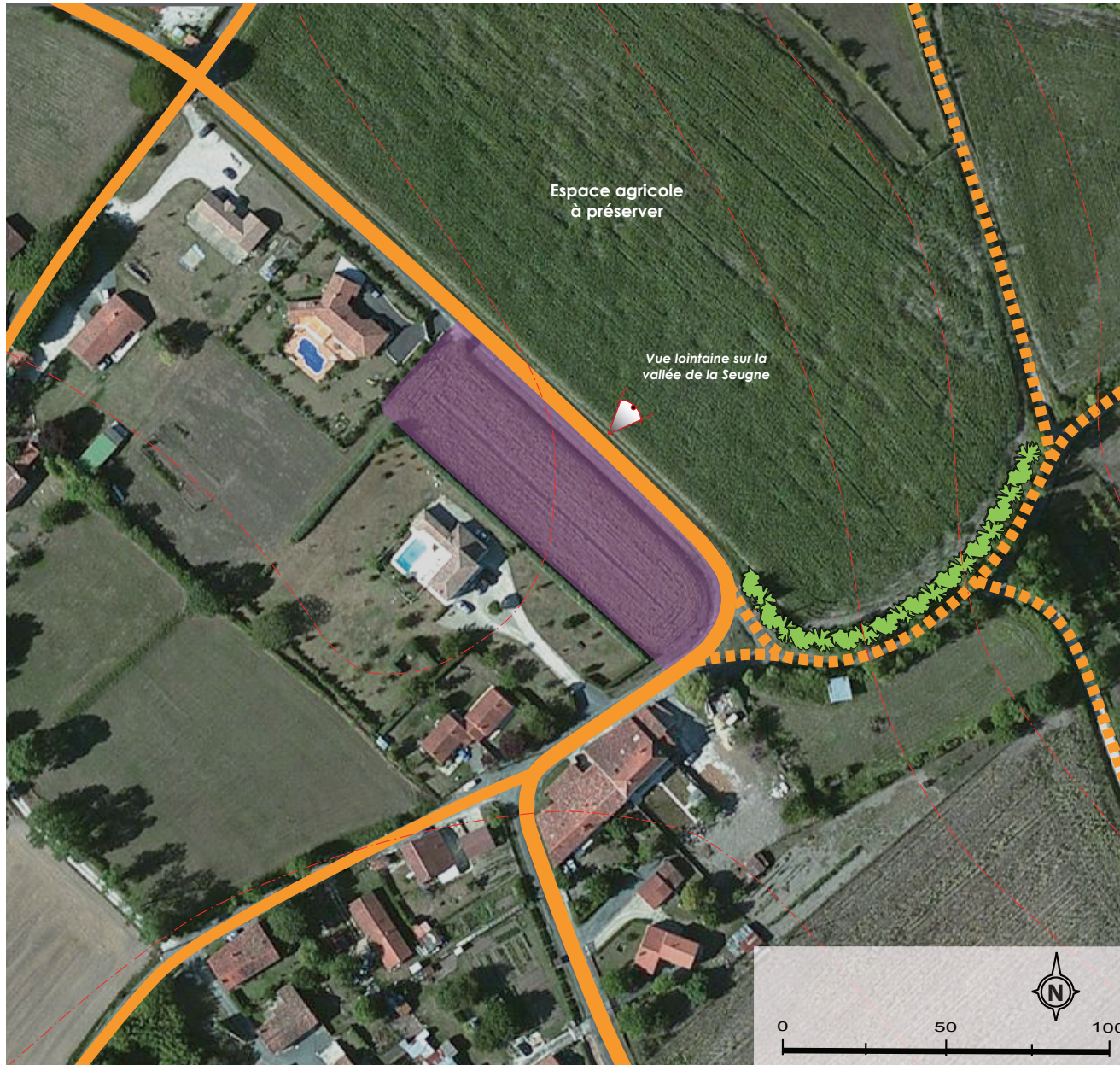
Au regard des accès, on retiendra l'interdiction de création d'accès dans le virage de la RD 125, pour des raisons de sécurité routière.

Biodiversité et aménagement des espaces verts

Les constructions sera principalement inscrites dans leurs écrins d'espaces libres jardinés, dont l'aménagement relève des prérogatives de leurs futurs propriétaires. On retiendra cependant l'obligation d'implanter les constructions de façon cohérente sur les parcelles afin que ces espaces jardinés aient un véritable rôle fonctionnel.

Le règlement du PLU limitera donc la distance d'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques.

Compte-tenu de la surface restreinte du site, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est envisageable sans nécessité de constituer un exutoire artificiel.



Site de projet « Route de la Poitevinière » Éléments de contexte à retenir

Accessibilité et déplacements

- Voies de circulation existantes
- Liaisons douces et chemins agricoles existants

Contexte environnemental et paysager

- Éléments végétaux existants
- Courbes du relief
- Points de vue sur la plaine de Saintes à Pons

Les principaux éléments de contexte du site à retenir seront les suivants. Sur le plan du relief, le site s'avère globalement peu contraint. La gestion des eaux pluviales n'offre pas de contraintes particulières. Il convient de relever un pendage naturel ouest - est qui n'implique pas de contraintes ni d'enjeux particuliers.

Sur le plan des déplacements, la route de la Poitevinière est appelée à accueillir plusieurs accès, qu'il convient de mutualiser dans une logique de sécurité routière et de cohérence urbaine.

6. ÉLÉMENTS D'EXPLICATION SUR LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

Selon l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Selon l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, expose les motifs qui ont permis d'établir les pièces réglementaires écrites et graphiques du PLU, ainsi que ses orientations d'aménagement et de programmation. Le présent chapitre a donc pour but de répondre à ces différentes exigences légales et réglementaires.

6.1.1 Cadres légaux et réglementaires

Conformément aux dispositions légales et réglementaires du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation explique les motifs et choix qui ont été retenus pour l'élaboration des documents graphiques constituant, avec le règlement écrit, le corpus réglementaire du PLU s'opposant à toute demande d'autorisation d'occuper le sol au titre de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement graphique du PLU spatialise l'ensemble des dispositions réglementaires encadrant le droit des sols au sein des limites administratives de **Préguillac**, dans les dispositions prévues aux articles L123-1, L123-1-5 et R123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'article R123-4 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R123-9.

Dans le cadre du présent rapport, il convient d'apporter les explications qui ont permis de motiver les différentes délimitations de ces zones prévues à l'article R123-4 du Code de l'Urbanisme. Le rapport de présentation doit également expliquer les choix et motivations du PLU au regard de la mise en application des dispositions graphiques notamment prévues aux articles L130-1, L123-1-5 et R123-9 du Code de l'Urbanisme.

6.1.2 Précisions sur le contenu et la portée du règlement

Effets du règlement sur le territoire

Le règlement du PLU constitue le cadre de référence dans l'exercice du droit des sols sur la commune, et bien se substituer au Règlement National d'Urbanisme codifié aux articles R111-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il permet au maire d'assurer la délivrance des autorisations d'occuper le sol au nom de la collectivité. Le règlement s'oppose donc à toute demande d'autorisation issue d'un tiers.

Toutefois, le règlement ne peut prévoir des formalités nouvelles ou modifier les compétences attribuées par la loi aux documents d'urbanisme. Il se tient donc strictement aux cadres légaux et réglementaires du Code de l'Urbanisme. En outre, le règlement ne peut interdire ou soumettre à condition que des activités liées à l'occupation et l'utilisation des sols, et ne peut donc intervenir sur la réglementation des modalités d'exercice d'une activité professionnelle.

Dans une certaine limite, le règlement ne peut empêcher les propriétaires de disposer librement de leur bien. Il n'est habilité qu'à réglementer les « constructions », leur implantation, leurs volumes, aspects, hauteurs, et non les « logements ». La jurisprudence administrative censure donc logiquement les dispositions visant à régir l'agencement intérieur des constructions, en fixant des surfaces minimales de logement, un nombre obligatoire de logements dans chaque construction, des règles relatives à l'hygiène ou au confort.

Précisions sur certains aspects du règlement

Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions

Le règlement permet d'encadrer précisément les différentes occupations du sol sur la commune, conformément aux articles R123-9, 1° et R123-9, 2° du Code de l'Urbanisme. Pour précision, alors que les articles 1 et 2 du règlement du précédent Plan d'Occupation des Sols devaient indiquer successivement les occupations du sol admises puis celles interdites ou soumises à conditions, l'énumération des occupations autorisées est dorénavant facultative.

Tout ce qui n'est pas expressément interdit ou conditionné est donc présumé autorisé sans conditions. Toutefois, le PLU n'a pas vocation à régir la totalité des installations, constructions et activités.

Par ailleurs, on précisera que le règlement et ses documents graphiques ne peuvent opérer de différenciations qu'entre les 9 destinations limitativement énumérées par l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, soit : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif.

Il existe des occupations ou utilisations des sols que le règlement ne peut pas interdire ou soumettre à conditions, à l'exemple des installations temporaires liées à des chantiers de travaux, ou liées à des manifestations. Le règlement ne peut interdire la réfection des constructions existantes. Il ne peut interdire les clôtures.

Voies et accès, desserte par les réseaux publics

Le règlement offre la possibilité de préciser les règles relatives à la desserte et à l'accès aux constructions (article R123-9, 3° du Code de l'Urbanisme). Il s'agit de prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone et/ou le secteur concerné. Il s'agit également d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, et d'intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.

Pour précision, une voie publique est, au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité. Pour être considérée comme une voie de desserte, une voie privée doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public ».

Le règlement peut prévoir les conditions de desserte des terrains constructibles par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées, d'alimentation en eau potable et par les réseaux pluviaux (article R123-9, 3° du Code de l'Urbanisme). En la matière, il se conforme aux exigences légales et réglementaires en vigueur tout en précisant les règles applicables plus spécifiquement sur la commune.

Règles d'implantation des constructions

Les articles R123-9, 6° et R123-9, 7° du Code de l'Urbanisme doivent obligatoirement figurer dans le règlement. Ceux-ci définissent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Selon l'article R123-8° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut également définir les règles d'implantation des constructions par rapport aux autres constructions situées sur la même propriété.

Les règles fixées pour chacun de ces articles sont assorties d'exceptions afin de prendre en compte l'ensemble des cas de figure couramment rencontrés sur la commune. Ces exceptions visent à éviter toute règle susceptible d'entraver la constructibilité d'un terrain prévu comme tel par le règlement.

Règles d'emprise au sol

L'article R123-9, 9° offre au règlement la possibilité de fixer une règle d'emprise au sol, par le biais d'un coefficient d'emprise au sol. Les règles d'emprise au sol ont pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction. Il revient au règlement de préciser la notion d'emprise au sol.

Hauteur des constructions

Le règlement peut définir la hauteur maximale des constructions (article R123-9, 10° du Code de l'Urbanisme). Cette règle permet d'imprimer dans la troisième dimension les limites au développement de l'urbanisation. C'est donc une règle importante qui est susceptible d'influer sur l'évolution des paysages de la commune. Le but de cette règle sera d'établir un juste milieu entre préservation de l'unité et la cohérence architecturale des parties actuellement urbanisées d'une part, et encouragement à la densité d'autre part.

Aspect extérieur des constructions

Le règlement peut fixer les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (article R123-9, 11° du Code de l'Urbanisme) mais se doit de rester nécessaire et proportionné en la matière. La notion d'aspect extérieur limite de fait les prérogatives du règlement. Le règlement peut intervenir sur les clôtures, ainsi que certains éléments divers (installations énergétiques, annexes techniques...).

Dans tous les cas, le règlement veillera à favoriser les principes de l'architecture bioclimatique et ne constituera pas un frein à la mise en place de dispositifs visant à produire des énergies renouvelables. Enfin, le règlement édictera des prescriptions se rapportant aux bâtiments identifiés par l'article L123-1-5, III, 2° comme éléments patrimoniaux à préserver.

Stationnement automobile, aménagement des espaces libres

Le règlement peut édicter des règles relatives au stationnement automobile (article R123-9, 12° du Code de l'Urbanisme). De même, il peut intervenir sur l'aménagement des espaces « libres » et à vocation de loisirs, incluant les espaces verts. Il peut notamment préciser certaines règles vis-à-vis des plantations.

Énergies renouvelables, communications numériques

Le règlement peut préciser les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ainsi que les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article R123-9, 15° et R123-9, 16° du Code de l'Urbanisme).

La plupart des différentes règles évoquées à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme figurent dans le règlement du PLU de **Préguillac**, sauf quelques exceptions. Ainsi, le règlement ne peut plus faire référence aux articles R123-9, 5° et R123-9, 14° depuis la loi du 24 mars 2014, ceci afin de lever les freins réglementaires à la densification urbaine.

En outre, le règlement du PLU de **Préguillac** ne fera pas référence aux articles R123-9, 15° et R123-9, 16° du Code de l'Urbanisme compte-tenu du caractère non-justifié de leur usage sur le territoire de la commune.

6.1.3 Organisation générale du règlement

Le règlement graphique du PLU de **Préguillac** identifie et délimite quatre grands types de zones prévues à l'article R123-4 du Code de l'Urbanisme dites « zones urbaines », « zones à urbaniser », « zones agricoles » et « zones naturelles et forestières ».

Ces zones peuvent comprendre des secteurs spécifiques où les règles d'occupation se trouvent adaptées selon certains motifs, et dont l'utilisation est encadrée par le Code de l'Urbanisme, notamment son article L123-1-5.

Selon l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Selon l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme, les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Selon l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Enfin, selon l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les espaces équipés ou non, à protéger notamment en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les zones naturelles et forestières peuvent également être délimitées sur des espaces à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière, ou en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Zone	Secteur	Destination générale
Zones urbaines (article R123-5 du Code de l'Urbanisme)		
UA		Parties actuellement urbanisées et équipées du bourg et des hameaux anciens
UB		Parties actuellement urbanisées correspondant au pavillonnaire contemporain contigu au bourg et aux hameaux
UE		Zone destinée à l'accueil de grands équipements d'intérêt collectif
Zones à urbaniser (article R123-6 du Code de l'Urbanisme)		
1AU		Parties actuellement non-urbanisées destinées à l'extension du bourg à court terme
2AU		Parties actuellement non-urbanisées destinées à l'extension du bourg à long terme
Zones agricoles (article R123-7 du Code de l'Urbanisme)		
A		Espaces destinés à la mise en valeur du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
	Ap	Secteurs agricoles protégés au titre de leur valeur paysagère
Zones naturelles et forestières (article R123-8 du Code de l'Urbanisme)		
		Espaces protégés au titre de leur valeur naturelle et/ou forestière, au regard de leur intérêt esthétique, écologique et/ou historique
N	NI	Secteurs à caractère naturel dominant destiné aux activités et équipements de loisirs
	Ner	Secteurs à caractère naturel dominant destiné à l'accueil d'équipements de télécommunications

6.2.1 Explications et motifs d'ordre général

Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme, délimitent les « parties actuellement urbanisées » où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La notion de partie actuellement urbanisée fait référence dans la délimitation des zones U, bien que celle-ci ne soit pas précisée juridiquement.

Dans le cas **Préguillac**, les parties actuellement urbanisées ayant été délimitées en zones urbaines correspondent donc à des zones bien équipées et densément bâties, en mesure d'accueillir de nouvelles constructions. Le raccordement de ces nouvelles constructions aux réseaux publics est possible. Elles sont caractérisées par une certaine unité et continuité urbaine et architecturale.

Dans les zones U, on considérera que les constructions, au caractère regroupé, dense et en nombre important, sont polarisées autour d'équipements et d'espaces de vie collective. Ces entités urbaines sont identifiable à travers la toponymie locale et se caractérisent par une histoire véhiculée par la présence de bâtiments et autres éléments de patrimoine d'intérêt architectural et/ou culturel. A cet effet, les parties urbanisées constituant l'unité du bourg de **Préguillac** sont logiquement délimitées en zone U.

De même, certains hameaux répondent aux éléments de définition évoqués ci-dessus, permettant leur classement en zone U. Pour préciser cette définition, on considérera qu'un ensemble bâti répond à la définition d'une zone U dès lors qu'il est composé d'un minimum d'une dizaine d'habitations distinctes les unes des autres (à une habitation près), pouvant être mitoyennes, mais qui ne sont toutefois pas séparées de plus de quelques dizaines de mètres.

Le hameau de « La Poitevineière », proche du bourg, se caractérise ainsi par la présence d'un tissu d'habitat ancien, et accueille une ancienne école publique ainsi qu'un logis ancien. Ces différents critères permettent de classer ce hameau en zone U. De même, les hameaux des « Olliveaux » et du « Maine-au-Chat » ont une taille suffisante ainsi qu'une histoire locale permettant de les considérer comme entités urbaines justifiant d'un classement en zone U.

A contrario, les secteur d'habitat diffus ou isolé ne répondant pas à la définition d'un espace à caractère urbain ne sont pas délimités en zone U compte-tenu d'une part, de l'insuffisance des réseaux publics à disposition, et d'autre part, de l'absence des caractéristiques historiques, culturelles ou fonctionnelles en mesure de justifier un classement en zone U. Il s'agit notamment des secteurs de « Beaulieu » et « Chez Péron ».

6.2.2 Les zones urbaines dites « UA »

Les zones urbaines dites « UA » correspondent aux parties actuellement urbanisées du bourg ancien et des hameaux anciens, tel qu'il sont retrouvés sur les cartes anciennes de la commune (cadastre napoléonien, cartes d'état-major du XIX^{ème} siècle...). Ces entités historiques sont facilement identifiables au sein de l'enveloppe urbaine du territoire. Elles présentent des densités importantes, de l'ordre de 15 à 25 logements/hectare, et possèdent une valeur architecturale forte.

Afin de clarifier la lecture du règlement et ses documents graphiques, l'enveloppe des zones UA peut intégrer ponctuellement de l'habitat contemporain répondant à des règles morphologiques architecturales différentes, dont la présence se justifie en zone UA de par leur imbrication dans l'habitat ancien.

On précisera que les principaux objectifs de la zone UA sont de préserver l'intégrité du bourg ancien tout en autorisant les évolutions nécessaires à la réhabilitation de l'habitat ancien lorsque cela est nécessaire, et son adaptation au regard de la lutte contre le gaspillage énergétique ainsi que le développement des énergies renouvelables. A ce titre, le règlement s'inscrit en conformité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

On précisera que l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme définit précisément les zones « urbaines ». Au sens de ce dernier, un secteur urbanisé est suffisamment important en taille et équipé pour admettre de nouvelles constructions sans compromettre l'équilibre de l'espace en question.

Il convient de souligner que les zones urbaines au sens de l'article R123-5 sont assimilables aux « parties actuellement urbanisées » de l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme, que l'on a coutume de définir en fonction de la configuration des parcelles, du nombres de constructions et de l'état/capacité des équipements collectifs.

Il est ainsi considéré qu'un hameau de moins d'une dizaine de constructions ou des constructions peu denses implantées le long de voies de communication, qui ne forment pas un ensemble aggloméré et structuré, notamment autour d'espaces publics, ne peuvent répondre à la définition des parties actuellement urbanisées. Ils échappent donc en conséquence au classement en zone « urbaine ».

Ces constructions isolées ainsi que ces hameaux de taille réduite ont vocation à être classés soit en zone dite « naturelle et forestière », soit en zone « agricole » suivant le contexte en présence.

Caractéristiques de la zone UA

Éléments de définition retenus par le PLU

Vue aérienne sur le bourg ancien



- La zone UA identifie un tissu bâti à caractère ancien (XIX^{ème} siècle, première moitié du XX^{ème} siècle). Ce dernier caractérise le centre historique de Préguiillac ainsi que les hameaux d'inspiration rurale traditionnelle au moins composés de 10 habitations.
- Ces entités bâties présentent de fortes densités bâties (50 à 100 % de l'occupation parcellaire). Le bâti s'implante souvent à l'alignement des voies et emprises publiques.
- La zone UA revêt un caractère résidentiel, mais admet une importante mixité des fonctions dès lors qu'elles sont compatibles avec cet environnement.

Caractéristiques légales

L'article R123-5 du Code de l'Urbanisme précise que peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le classement d'un secteur urbanisé en zone U suppose donc sa bonne desserte par les réseaux publics lui permettant d'accueillir de nouvelles constructions.

Conformément à cette définition, la zone UA désigne le cœur du bourg de **Préguiillac**, ainsi que les hameaux figurant dans l'histoire locale de la commune présentant une enveloppe urbaine supérieure à 10 habitations distinctes et rapprochées. Ces hameaux justifient donc de capacités suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions dans le cadre des limites définies par le règlement graphique, et dans les possibilités de densification techniquement possibles dans la zone.

De manière générale, la zone UA désigne des parties urbanisées denses où les nouvelles constructions, les réhabilitations et certains changements de destination sont autorisés dans le respect de l'identité de l'habitat ancien. Le potentiel constructible offert dans cette zone est toutefois limité. Les espaces « disponibles » à l'accueil de nouvelles constructions correspondent à des espaces résiduels (« dents creuses »).

Il s'agit le plus souvent d'espaces privatifs de jardins indissociables des constructions principales, appelés à être urbanisés lorsque cela est possible selon l'analyse de la capacité de densification et de mutation du bâti.

Il est rappelé que le bourg est concerné par le périmètre de protection de l'église Sainte-Eulalie, protégée par la législation des monuments historiques. A cet effet, tous travaux de construction, d'extension ou de réhabilitation seront soumis à l'avis express de l'Architecte des Bâtiments de France.

Objectifs poursuivis par le PLU au regard du PADD

Le règlement de la zone UA et sa représentation graphique s'inscrivent en conformité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce dernier définit plusieurs grandes orientations pour l'évolution du bourg.

- Respecter la morphologie originelle compacte du cœur de bourg et des hameaux anciens d'inspiration rurale dont la singularité et la diversité architecturale constitue l'identité de Préguiillac
- Permettre le renouvellement des parties urbanisées anciennes par la réhabilitation de l'habitat ancien dans le centre-bourg et les hameaux, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles d'architecture traditionnelle
- Assurer la mixité des fonctions urbaines et sociales par l'adoption de règles cohérentes en matière d'occupation des sols, permettant notamment la cohabitation de l'habitat avec des activités économiques et des équipements de nature compatible
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâti ancien traditionnel, typique de l'histoire de la commune et de l'identité de la Saintonge Romane (promotion de l'usage des matériaux locaux, aspect des toitures, aspect des ouvertures...)
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâti ancien, en conformité avec les évolutions légales des lois du 12 juillet 2010 et du 24 mars 2014

Évolutions apportées par le PLU au regard du précédent document d'urbanisme

Le PLU s'attache à identifier plus précisément les parties urbanisées anciennes du centre-bourg et des hameaux afin de permettre des évolutions plus cohérentes du bâti sur le plan architectural et morphologique. La zone UA identifie toutefois la plupart des zones dédiées à l'habitat ancien dans le précédent POS, qui s'avérait plutôt cohérent sur ce point.

que ces éléments soient intégrés dans leur environnement tout en générant le moins d'impact visuel possible depuis le domaine public.

Stationnement automobile, aménagement des espaces libres

Dans un souci de sécurité routière et de lutte contre l'excessive présence de l'automobile au sein de l'espace public, le règlement encadre les conditions d'aménagement des aires de stationnement automobile. Ainsi, le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions nouvelles doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En outre, le règlement de la zone UA adapte ses exigences en matière de stationnement automobile. Compte tenu de la densité importante du bourg et des hameaux anciens susceptible de générer des contraintes techniques au règlement, le nombre de places de stationnements minimum exigé est de deux places nouvelles par construction d'habitation, sauf lorsque le terrain d'assiette du projet ne le permet pas.

Le règlement exige que les aires de stationnement soient aménagées sur le terrain d'assiette du projet d'aménagement. A défaut, celles-ci pourront être réalisées à une distance de 300 mètres maximum de l'aménagement prévu.

Concernant les espaces libres et les plantations, le règlement exige que les espaces libres de toute construction et voies de circulation seront végétalisés, incluant les aires de stationnement. Le règlement mentionne un recours obligatoire à des essences végétales locales dont la liste lui est annexée.

6.2.3 Les zones urbaines dites « UB »

Les zones urbaines dites « UB » correspondent aux parties actuellement urbanisées correspondant aux extensions bâties du bourg intervenues durant les cinq dernières décennies. Ces extensions désignent essentiellement de l'habitat pavillonnaire, plus ou moins organisés en petits quartiers autonomes au sein de l'enveloppe du bourg. Les zones UB englobent également des extensions contemporaines du hameau ancien du « Maine-au-Chat ».

Ces parties urbanisées à caractère contemporain sont assez faciles à identifier au sein de l'enveloppe urbaine compte-tenu des fortes spécificités morphologiques et architecturales de l'habitat pavillonnaire, qui adopte des codes de reconnaissance drastiquement différents de l'habitat ancien. Ces extensions pavillonnaires présentent des densités généralement faibles à moyennes, de l'ordre de 6 à 15 logements/hectare, tandis que leur architecture s'appuie sur les principes de la standardisation.

Le rapport de l'habitat vis-à-vis de l'espace public est également différent. En effet, l'habitat pavillonnaire est plutôt situé en retrait des voies et des limites séparatives, sauf quelques exceptions, à contrario de l'habitat plus ancien qui adopte plus souvent des principes d'alignement sur les voies et emprises publiques.

Afin de clarifier la lecture du règlement et ses documents graphiques, l'enveloppe des zones UB peut intégrer ponctuellement de l'habitat ancien répondant à des règles morphologiques architecturales différentes, dont la présence se justifie en zone UB de par leur imbrication dans l'habitat contemporain.

On précisera que les principaux objectifs de la zone UB sont d'adapter le règlement du PLU aux caractéristiques morphologiques de l'habitat contemporain. Il vise également à encourager la reconquête des « dents creuses » ainsi que la densification des parcelles déjà construites afin de favoriser la compacité du bourg et la gestion économe des sols par le PLU. A ce titre, le PLU adopte des règles plus cohérentes que le précédent POS, qui n'a pas su lutter correctement contre l'étalement urbain sur la commune durant les dix dernières années.

Tout comme l'habitat ancien, le règlement vise également à encourager la lutte contre le gaspillage énergétique ainsi que le développement des énergies renouvelables. A ce titre, le règlement s'inscrit pleinement en conformité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Caractéristiques de la zone UB

Éléments de définition retenus par le PLU

Vue aérienne sur le bourg récent



- La zone UB identifie un tissu bâti à caractère contemporain (seconde moitié du XX^{ème} siècle à aujourd'hui). Ce dernier caractérise les extensions récentes du bourg de Préguillac ainsi que l'habitat récent des hameaux.
- Ces entités bâties présentent de faibles densités bâties (environ 30 % de l'occupation parcellaire). Le bâti s'implante souvent en retrait des voies et emprises publiques. Il présente un caractère discontinu. Les bâtiments à un ou plusieurs étages sont généralement rares, voire inexistants.

Caractéristiques légales

L'article R123-5 du Code de l'Urbanisme précise que peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le classement d'un secteur urbanisé en zone U suppose donc sa bonne desserte par les réseaux publics lui permettant d'accueillir de nouvelles constructions.

Conformément à cette définition, la zone UB désigne les extensions du bourg ainsi que l'habitat récent situé en continuité du hameau du « Maine-au-Chat ». Ces parties urbanisées à caractère récent justifient de capacités suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions dans le cadre des limites définies par le règlement graphique, et dans les possibilités de densification techniquement possibles dans la zone.

De manière générale, la zone UB désigne des parties urbanisées faiblement ou modérément denses où les nouvelles constructions, les réhabilitations et certains changements de destination sont autorisés dans une volonté de maîtrise et d'harmonisation du développement du bourg. Le potentiel constructible offert dans cette zone est parfois important compte-tenu des surfaces importantes en « dents creuses » résiduelles et des possibilités de division parcellaire générées par l'habitat pavillonnaire diffus. Ces « dents creuses » sont le plus souvent des espaces privatifs de jardins plus ou moins dissociables des constructions principales, appelés à être urbanisés lorsque cela est possible au vu de l'analyse de la capacité de densification du bâti.

Il est rappelé que le bourg est concerné par le périmètre de protection de l'église Sainte-Eulalie, protégée par la législation des monuments historiques. A cet effet, tous travaux de construction, d'extension ou de réhabilitation seront soumis à l'avis express de l'Architecte des Bâtiments de France.

Objectifs poursuivis par le PLU au regard du PADD

Le règlement de la zone UB et sa représentation graphique s'inscrivent en conformité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce dernier définit plusieurs grandes orientations pour l'évolution du bourg.

- Définir des limites clairement établies au développement de l'urbanisation, lutter contre le « mitage » et l'étalement urbain linéaire tout en favorisant la reconquête des « dents creuses » au bénéfice de la préservation des espaces agricoles et naturels
- Assurer la mixité des fonctions urbaines et sociales par l'adoption de règles cohérentes en matière d'occupation des sols, permettant notamment la cohabitation de l'habitat avec des activités économiques et des équipements de nature compatible
- Favoriser une plus ample continuité des formes bâties anciennes et contemporaines en exigeant de la part des aménageurs des projets de qualité sur le plan architectural, et en favorisant la densification et la compacité des espaces urbanisés
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâti ancien, en conformité avec les évolutions légales des lois du 12 juillet 2010 et du 24 mars 2014

Évolutions apportées par le PLU au regard du précédent document d'urbanisme

Le PLU s'attache à dresser des limites plus fermes aux zones dévolues au développement de l'habitat contemporain et affine les limites entre zones UA et UB afin de permettre des évolutions plus cohérentes du bâti sur le plan architectural et morphologique. La zone UB est restreinte aux parties actuellement urbanisées du bourg et se traduit donc par une diminution des surfaces constructibles au nom de la lutte contre le mitage urbain et l'étalement linéaire.

Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions

Le règlement de la zone UB s'inscrit en cohérence avec le règlement de la zone UA en formulant des règles de destination des sol identiques. Pour rappel, celles-ci visent à pérenniser le bourg dans ses caractéristiques d'espace résidentiel équipé et animé par des activités répondant aux besoins quotidiens de la population.

Sur ce principe, toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec cette notion d'espace de vie sont interdites, telles que les activités industrielles, agricoles et forestières, les carrières, les dépôts ainsi que toute occupation susceptible de générer des conflits de voisinage et/ou des nuisances.

Quant aux équipements d'accueil touristique tels que les parcs résidentiels de loisirs, ceux-ci devront être zonés ou sectorisés de façon distincte de la zone UA. Ils ne sont donc pas admis dans la zone UB.

Certaines activités et installations, telles que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou les entrepôts, sont tolérés sous réserve qu'il ne génèrent pas de nuisances ou qu'il soient liés à une activité autorisée dans la zone.

Accès, voirie, desserte par les réseaux publics

Le règlement de la zone UB ne diffère pas de celui de la zone UA. Pour rappel, toute construction d'habitation nouvelles devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, les eaux usées seront traitées via des dispositifs d'assainissement non collectif qui devront impérativement répondre à la réglementation en vigueur.

Le règlement rappelle que les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette faisant l'objet de la demande d'autorisation d'occuper le sol. Le règlement exige donc que les projets d'aménagement soient « autonomes » en matière de gestion des eaux pluviales, et que toute incidence en matière de ruissellement et d'engorgement des fonds inférieurs soit maîtrisée.

Règles d'implantation des constructions

Le règlement de la zone UB se distingue du règlement de la zone UA à propos des règles d'implantation des constructions. Ce dernier vise à adapter le pouvoir réglementaire du PLU au regard des caractéristiques morphologiques des tissus contemporains constituant les extensions du bourg. Toutefois, ces règles d'implantation visent un objectif

d'homogénéité et d'harmonie des constructions anciennes et nouvelles.

Ainsi, le règlement stipule que les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

On rappellera que l'objectif du règlement est de favoriser la densification urbaine. A cet effet, le principe réglementaire retenu consiste à rapprocher les constructions des voies et emprises publiques afin de ne pas « rompre » la continuité des paysages urbains et de lutter contre le gaspillage d'espace.

Cependant, tout comme en zone UA, des adaptations pourront être autorisées si celles-ci se rapportent au traitement de situations spécifiques, notamment pour des raisons de sécurité routière, de l'existence d'une configuration parcellaire atypique, ou encore pour certaines constructions d'intérêt général.

Pour des logiques de fonctionnalité, les piscines devront s'implanter en retrait minimum de 2 mètres des limites des voies et emprises publiques existantes. Toutefois, l'implantation des dépendances de moins de 40 mètres² est libre. Il en est de même pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le règlement s'inscrit dans une volonté de cohérence vis-à-vis de la morphologie des tissus d'habitat contemporain. Dans cet esprit, les constructions nouvelles pourront s'implanter librement sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve d'un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 1,50 mètre.

Des exceptions sont prévues par le règlement afin de tenir compte de certains cas de figure. C'est notamment le cas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée, ceci afin de tenir compte de la grande complexité urbaine générée par les fortes densités bâties du bourg et des hameaux anciens.

Règles d'emprise au sol

Le règlement de la zone UB formule une règle d'emprise au sol, à travers un coefficient d'emprise au sol de 60 %, afin de prévenir toute densité excessive dans les parties contemporaines du bourg. A titre d'exemple, ce coefficient de 60 % signifie que sur une parcelle de 400 mètres², l'emprise au sol de la construction principale et ses annexes si existantes sera limitée à 240 mètres².

Cette règle doit ainsi permettre à la municipalité de s'opposer à des projets d'habitat manifestement incompatibles avec la morphologie architecturale et urbaine des parties contemporaines du bourg. Toutefois, ce coefficient ne contredit pas l'objectif de densification des tissus pavillonnaires et n'empêche pas l'exploitation du gisement foncier qu'il recèlent.

Hauteur des constructions

Le règlement de la zone UB vise à favoriser une plus ample continuité des paysages du bourg ancien et des parties plus contemporaines en édictant une règle de hauteur homogénéisée. Pour rappel, en zone UA, la hauteur des constructions principales est autorisée jusqu'à 7 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère. De même, la hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit. Cette règle est identique en zone UB.

Les dérogations prévues en zone UA sont renouvelées à l'identique en zone UB. En définitive, cette règle vise à favoriser un habitat plus haut, dense et économe en espace, également susceptible de générer de plus amples économies d'énergie.

Aspect extérieur des constructions

Le règlement précise les règles d'aspect extérieur des constructions afin de concourir à la préservation de l'intégrité architecturale du bourg, en favorisant une harmonisation des tissus anciens et contemporains. A cet effet, le règlement de la zone UB est très similaire à celui de la zone UA.

Le règlement exige de toute construction nouvelle une simplicité des volumes et son inscription dans le vocabulaire architectural local. A titre d'exemple, les ouvertures nouvelles visibles depuis le domaine public devront respecter des proportions cohérentes. Le règlement exige par ailleurs une utilisation cohérente des couleurs employées dans la composition du bâti, et interdit les couleurs vives et incongrues.

En matière d'aspect des constructions à usage commercial, artisanal et/ou de bu-

reaux, le règlement réitère ses exigences de qualité architecturales et d'intégration des constructions à leur environnement urbain. En outre, le règlement n'a pas vocation à s'opposer aux projets d'architecture qualifiée de « contemporaine ». A cet effet, le règlement n'interdit pas les toitures terrasses et ne fait mention d'aucune interdiction de matériaux spécifiques à ce type d'architecture.

Tout comme le règlement de la zone UA, on précisera que le règlement de la zone UB fait référence aux éléments d'intérêt architectural protégés par le biais de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

Egalement, le PLU n'a pas vocation à faire obstacle aux projets d'aménagement remplissant des critères de performance énergétique ou recourant aux énergies renouvelables. Le règlement s'inscrit ainsi dans les évolutions légales les plus récentes du Code de l'Urbanisme en matière de performance environnementale.

Les clôtures sont par ailleurs réglementées en zone UB, tout comme en zone UA. Il sera précisé que pour des raisons de perméabilité et de gestion des franges agricoles et naturelles, le règlement de la zone UB prévoit expressément que la clôture qui est au contact de la zone agricole ou de la zone naturelle, sera obligatoirement constituée de végétaux d'essences locales doublés ou non d'un grillage.

Stationnement automobile, aménagement des espaces libres

Dans un souci de sécurité routière et de lutte contre l'excessive présence de l'automobile au sein de l'espace public, le règlement encadre les conditions d'aménagement des aires de stationnement automobile. Ainsi, le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions nouvelles doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En outre, le règlement de la zone UB adapte ses exigences en matière de stationnement automobile. Compte tenu de la densité des tissus d'habitat contemporain du bourg, le nombre de places de stationnements minimum exigé est de deux places pour une nouvelle construction d'habitation.

Le règlement exige que les aires de stationnement soient aménagées sur le terrain d'assiette du projet d'aménagement. A défaut, celles-ci pourront être réalisées à une distance de 300 mètres maximum de l'aménagement prévu.

Concernant les espaces libres et les plantations, le règlement exige que les espaces libres de toute construction et voies de circulation seront végétalisés, incluant les aires de stationnement. Le règlement mentionne un recours obligatoire à des essences végétales locales dont la liste lui est annexée.

6.2.4 Les zones urbaines dites « UE »

Sur **Préguillac**, la zone UE identifie très précisément une zone d'équipements et d'installations destinées à la production et à la distribution d'énergie électrique, qui est assimilé à un équipement d'intérêt collectif. Il s'agit d'un poste électrique situé au nord du bourg, le long de la RD 137, appartenant à la société EDF. Le règlement graphique du PLU définit strictement les limites de la zone UE à l'emprise actuelle du site occupé par la centrale électrique.

Compte-tenu de sa spécificité, la zone UE n'exige pas des règles d'occupation très coercitives. On précisera que dans ses règles définissant les occupation et utilisations du sol interdites et les règles mentionnant celles qui sont soumises à condition, le règlement de la zone UE autorise explicitement la création d'extensions, de constructions et d'installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés et notamment les constructions, installations, équipements et aménagements liés à la production et à la distribution d'énergie électrique. Par souci de préservation de l'environnement paysager, le règlement exige la condition de mesures visant à favoriser l'insertion desdites constructions et installations dans le paysage.

On précisera que les principaux objectifs de la zone UE sont de maintenir la destination actuelle du site tout en interdisant toute construction ou installation soulevant un conflit d'usage apparent, tel que l'habitat.

Tout comme les zones UA et UB, le règlement de la zone UE rappelle les règles élémentaires de desserte des terrains d'assiette des projets par les voies et réseaux publics. En outre, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives permettent les assouplissements nécessaires à la destination de la zone. Il en est de même pour les règles de hauteur.

Quant aux règles d'emprise au sol, celles-ci ne sont pas jugées pertinentes sur ce type de zone, compte-tenu de sa destination. Au regard de l'aspect architectural des constructions, le règlement exige une qualité d'insertion architecturale des équipements en présence, en interdisant par exemple l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts. Ces règles sont considérablement assouplies par rapport aux règlements des zones UA et UB.

Concernant les stationnement en zone UE, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des équipements et installations autorisées dans la zone. Enfin, le règlement mentionne la présence de linéaires boisés protégés par l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme dans la zone UE, qu'il convient de préserver et le cas échéant, restaurer.

Caractéristiques de la zone UE

Critères de définition retenus par le PLU

Vue aérienne sur la zone UE



- La zone UE identifie un poste électrique aménagé à la fin des années 1990 par la société EDF. La zone UE se limite strictement à l'emprise du site actuel, et conforte son existence dans le PLU par des règles bien spécifiques.
- La zone UE ne recèle que des bâtiments et installations à caractère technique, et n'abrite pas de constructions en tant que tel. Les exigences techniques relatives à ces équipements ne permettent pas au PLU d'édicter des règles très coercitives, au risque d'entraver l'évolution du site et de créer un besoin d'adaptation ultérieur du document.

Caractéristiques légales

L'article R123-5 du Code de l'Urbanisme précise que peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le classement d'un secteur urbanisé en zone U suppose donc sa bonne desserte par les réseaux publics lui permettant d'accueillir de nouvelles constructions.

Conformément à cette définition, la zone UE désigne un équipement privé d'intérêt collectif, dont le rôle est de concourir à la bonne desserte du territoire par les réseaux de transport d'énergie électrique. Le caractère urbanisé de la zone, et sa desserte par les voies et réseaux publics, justifie son classement en zone U. La zone UE n'offre aucune possibilité d'évolution du site autre que sa destination inscrite au règlement de zone en référence aux articles R123-9, 1° et R123-9, 2° du Code de l'Urbanisme. Sa constructibilité est donc très limitée.

Objectifs poursuivis par le PLU au regard du PADD

Le PADD ne présente pas d'orientation particulière pour cet équipement vis-à-vis duquel la municipalité n'a pas de projet particulier au vu de ses compétences.

Évolutions apportées par le PLU au regard du précédent document d'urbanisme

Le PLU définit cette zone UE à l'endroit de la précédente zone NAX inscrite au POS, selon des règles très similaires en matière d'occupation des sols.

6.3 EXPLICATIONS SUR LES ZONES « A URBANISER »



Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme, délimitent des zones non-urbanisées, à caractère naturel ou agricole, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les zones AU sont généralement des sites dévolus à la mise en œuvre de grands projets durant la période d'approbation du PLU, ayant pour objectif l'extension de l'habitat, le développement des activités économiques...

Ces grands projets portés par le PLU sont généralement relayés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues à l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier stipule que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Toutefois, elles ne sont pas uniquement attachées aux zones AU, et peuvent également être réalisées sur des zones U.

L'article R123-6 du Code de l'Urbanisme précise les conditions dans lesquelles peuvent être ouvertes à l'urbanisation les zones AU. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Dans le cas **Préguillac**, deux zones AU ont été délimitées sur les sites dévolus à l'extension du bourg dits « Les Arnoux » et « La Font ». Ces deux sites ont pour vocation d'accueillir chacun une ou plusieurs opérations d'habitat visant à étendre les capacités du parc de logement présent sur la commune, et ainsi relayer les objectifs démographiques soutenus par le PADD.

Afin de garantir à la municipalité le pouvoir de maîtriser au mieux l'aménagement du bourg, ces zones AU intègrent à la fois des espaces vierges de toute construction, à caractère agricole et/ou naturel, et des espaces attenants à des constructions d'habitation présentant une superficie importante, soulevant un enjeu quant à leur aménagement à destination de l'habitat.

Sur le plan réglementaire, les zones AU conditionneront très logiquement toute demande d'autorisation d'occuper le sol à l'exécution d'une opération d'ensemble qui sera assujéti à la mise en application des dispositions d'aménagement prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette combinaison des différents outils réglementaires et pré-opérationnels du PLU ont ainsi pour objectif de satisfaire un aménagement cohérent et une vision d'ensemble du devenir des différentes zones AU.

Afin de garantir une ouverture maîtrisée et progressive des différentes zones AU destinées à l'urbanisation au sein du bourg, **la municipalité a fait le choix de différencier des zones 1AU et des zones 2AU.**

Les zones 1AU pourront être ouvertes à l'urbanisation immédiatement et sans conditions. Le PLU distingue ces zones 1AU d'une zone 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à l'évolution du PLU. Ainsi, la municipalité souhaite garantir la bonne maîtrise de l'urbanisation en déterminant des zones prioritaires.

En conformité avec les grandes orientations du PADD, les zones 1AU seront encadrées par des règles visant à favoriser un développement cohérent du bourg, dans le respect des formes urbaines et architecturales de l'habitat ancien. Ces règles seront particulièrement importantes en matière de desserte des futures constructions par les voies et espaces publics, mais également en termes d'implantation des constructions, d'aspect extérieur, de règles de stationnement et d'aménagement des espaces libres ainsi que des plantations.

Tout comme les zones UA et UB, le règlement des zones 1AU poursuit également la lutte contre le gaspillage énergétique ainsi que le développement des énergies renouvelables. A ce titre, le règlement s'inscrit en conformité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

On précisera que dans la logique d'une ouverture différée à l'urbanisation de la zone 2AU, le règlement de celle-ci se limite aux articles n° 6 et 7.

Règles d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé en zone AU. En effet, le parti-pris réglementaire répond à la logique de densification de l'enveloppe urbaine du bourg souhaitée par le législateur.

Hauteur des constructions

Le règlement de la zone AU vise à favoriser une plus ample continuité des paysages du bourg ancien et des parties plus contemporaines en édictant une règle de hauteur homogénéisée. Pour rappel, en zones UA et UB, la hauteur des constructions principales est autorisée jusqu'à 7 mètres à l'égout des toitures. De même, la hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit. Cette règle est identique en zone AU.

Les dérogations prévues en zone AU sont renouvelées à l'identique en zone UB. En définitive, cette règle vise à favoriser un habitat plus haut, dense et économe en espace, également susceptible de générer de plus amples économies d'énergie.

Aspect extérieur des constructions

Le règlement précise les règles d'aspect extérieur des constructions afin de concourir à la préservation de l'intégrité architecturale du bourg, en favorisant une harmonisation des tissus anciens et contemporains. A cet effet, le règlement de la zone AU est très similaire à celui des zones UA et UB.

Le règlement exige de toute construction nouvelle une simplicité des volumes et son inscription dans le vocabulaire architectural local. A titre d'exemple, les ouvertures nouvelles visibles depuis le domaine public devront respecter des proportions cohérentes. Le règlement exige par ailleurs une utilisation cohérente des couleurs employées dans la composition du bâti, et interdit les couleurs vives et incongrues.

En matière d'aspect des constructions à usage commercial, artisanal et/ou de bureaux, le règlement réitère ses exigences de qualité architecturales et d'intégration des constructions à leur environnement urbain. En outre, le règlement n'a pas vocation à s'opposer aux projets d'architecture qualifiée de « contemporaine ». A cet effet, le règlement n'interdit pas les toitures terrasses et ne fait mention d'aucune interdiction de matériaux spécifiques à ce type d'architecture.

Egalement, le PLU n'a pas vocation à faire obstacle aux projets d'aménagement remplissant des critères de performance énergétique ou recourant aux énergies renouvelables. Le règlement s'inscrit ainsi dans les évolutions légales les plus récentes du Code

de l'Urbanisme en matière de performance environnementale.

Les clôtures sont également réglementées. Leur taille ne doit pas excéder 1,60 mètres afin d'éviter le renfermement des espaces privatifs sur eux-même dans les futures opérations d'aménagement. Il s'agit de favoriser la bonne insertion de ces opérations dans l'enveloppe du bourg. En outre, le règlement recommande que dans le cadre d'opérations d'habitat groupé, le règlement propre au lotissement encadre expressément les clôtures.

Stationnement automobile, aménagement des espaces libres

Dans un souci de sécurité routière et de lutte contre l'excessive présence de l'automobile au sein de l'espace public, le règlement encadre les conditions d'aménagement des aires de stationnement automobile. Ainsi, le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions nouvelles doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En outre, à l'identique du règlement de la zone UB, le règlement de la zone AU adapte ses exigences en matière de stationnement automobile. Compte-tenu du fort usage de l'automobile dans les communes périurbaines telles que **Préguillac**, le nombre de places de stationnements minimum exigé est de deux places pour une nouvelle construction d'habitation. En outre, le règlement précise que dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser, dans les espaces communs, 1 place banalisée par tranche de 4 nouveaux logements

Concernant les espaces libres et les plantations, le règlement exige que les espaces libres de toute construction et voies de circulation seront végétalisés, incluant les aires de stationnement. En outre, le règlement des zones AU précise que les espaces libres privatifs à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération devront être aménagés en espaces verts à raison d'au moins 10 %.

Il ne doit pas s'agir d'espaces résiduels au sein de l'opération. Ceux-ci devront jouer un rôle tant du point de vue paysager que fonctionnel. Le règlement mentionne un recours obligatoire à des essences végétales locales dont la liste lui est annexée.

6.4.1 Explications et motifs d'ordre général

Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme, délimitent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Par définition, les zones agricoles sont des espaces dévolus au développement des activités agricoles. Toute construction ou installation incompatible avec cette destination générale ne peut être autorisée en zone agricole.

L'article R123-7 du Code de l'Urbanisme précise donc à cet effet que seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La « sanctuarisation » des zones agricoles a été renforcée dans le PLU par les différentes lois du 12 juillet 2010, du 27 juillet 2010, du 24 mars 2014 et du 13 octobre 2014. Les dispositions légales les plus récentes, notamment inscrites à l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, mettent un point d'arrêt aux généreuses possibilités de développement des secteurs d'habitat isolé ou diffus, ainsi que des micro-hameaux en contexte agricole ne présentant pas le caractère avéré d'espace urbanisé. Ces secteurs bâtis sont à considérer comme des îlots d'habitat inclus et parties intégrantes de l'espace agricole.

La définition d'un espace à caractère urbain s'avère particulièrement importante pour le PLU, qui doit opérer une véritable hiérarchisation des différentes entités bâties sur la commune. Ainsi, il sera retenu dans le cadre du présent PLU que les ensembles de constructions de moins d'une dizaine d'habitations distinctes (excluant donc les annexes et bâtiments tiers) et/ou les ensembles bâtis insuffisamment unitaires seront à considérer comme parties intégrantes de l'espace agricole, justifiant donc leur classement en zone agricole. Seules de nouvelles constructions de type agricole, ou répondant à un intérêt collectif seront admises.

Toutefois, le Code de l'Urbanisme offre des assouplissements à plusieurs niveaux. Premièrement, l'article L123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme permet, à titre exceptionnel, de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil de gens du voyage ainsi que des résidences permanentes démontables.

A propos de ces « secteurs de taille et de capacité limitée », le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il doit également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

L'article L123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme précise que ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Deuxièmement, l'article L123-1-5, II du Code de l'Urbanisme précise que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des « secteurs de taille et de capacité limitée », le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cette possibilité doit donner lieu, dans le cadre du présent PLU, au recensement des bâtiments présents dans l'espace agricole et susceptibles de changer de destination. Le cas de figure le plus souvent rencontré correspond à des bâtiments agricoles suscitant un intérêt pour de l'habitat.

Troisièmement, l'article L123-1-5, II du Code de l'Urbanisme précise que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des « secteurs de taille et de capacité limitée », les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

A la lecture de cette disposition légale, il revient donc au règlement de la zone A de préciser les règles visant à encadrer les extensions d'habitation pouvant explicitement figurer parmi les « autorisations soumises à conditions ».

Dans le cas **Préguillac**, en conformité avec les grandes orientations du PADD, une vaste zone agricole est définie au droit des espaces destinés aux activités agricoles, selon l'observation des photographies aériennes et l'interprétation du Registre Parcellaire

Graphique recensant les surfaces déclarées comme agricoles par leurs propriétaires. Conformément au Code de l'Urbanisme, les entités bâties ne répondant pas à la définition d'un espace urbanisé de taille suffisante et desservi correctement par les réseaux publics sont classés en zone agricole. Dans ces derniers, le règlement précisera donc qu'il est possible d'autoriser la réalisation d'extensions d'habitations. Celles-ci seront encadrées par des règles particulières.

On précisera que le règlement graphique du PLU n'identifie aucun « secteur de taille et de capacité limitée » au sein de la zone agricole au sens de l'article L123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme. Il crée toutefois un secteur « agricole protégé » qui a pour but de renforcer l'inconstructibilité au de l'espace agricole.

6.3.2 Le secteur « agricole protégé »

Conformément au PADD, le règlement du PLU crée un secteur « agricole protégé » qui vient préciser certaines règles en zone agricole, dans les limites du secteur telles que représentées dans les documents graphiques. En effet, l'analyse de l'état initial de l'environnement du PLU a souligné la grande valeur paysagère des coteaux démarquant le plateau semi-boisé sur lequel vient s'implanter le bourg, et distinguant ce dernier de la plaine située entre Saintes et Pons.

La valeur de cet espace agricole animé par ce relief de coteaux et accompagné de plusieurs haies bocagères justifie l'établissement de ce secteur « agricole protégé », où le parti-pris est d'interdire toute construction, y compris à usage agricole.

Il s'agit ainsi de préserver ce paysage de coteaux de toute implantation non-souhaitable de bâtiments agricoles, exception faite des installations d'irrigation et des installations liées à un service public ou un service d'intérêt collectif. Cette mesure se justifie par la protection d'un « paysage vécu » fondateur de l'identité de **Préguillac**, appréhendé depuis la RD 137.

Les limites graphiques de ce secteur s'appuient sur les courbes du relief, ainsi que sur des limites de propriétés cadastrales appuyées par des haies bocagères et des chemins agricoles. Ce secteur vise ainsi à déterminer le plus précisément possible les limites dévolues à cet espace agricole sensible et fragile qui fait l'identité de **Préguillac** au sein de l'espace d'agglomération saintais.

Illustrations justifiant l'établissement d'un secteur « agricole protégé »



Attention, les limites de la carte ci-contre ne correspondent pas exactement aux limites du secteur « agricole protégé ». Il convient de se reporter au règlement graphique opposable.

Caractéristiques de la zone A

Critères de définition retenus par le PLU

Vue aérienne sur l'espace agricole



- Les zones A identifient des espaces dévolus au développement des activités agricoles, à protéger en raison de leur usage agricole et de la valeur des activités en question, ainsi que des terres agricoles. Elles désignent également des secteurs construits intégrés à l'espace agricole soit compte-tenu de leur usage agricole, soit au vu de leur absence de caractère urbain avéré.
- Le secteur « agricole protégé » identifie plus spécifiquement un espace présentant une sensibilité et fragilité paysagère justifiant des restrictions apportées au regard des possibilités de construire.

Caractéristiques légales

L'article R123-7 du Code de l'Urbanisme précise que les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En outre, il est précisé que seules peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il est précisé que dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination de bâtiments est également autorisé en zone A dès lors que ces bâtiments sont identifiés dans le règlement, et que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Conformément à cette définition, les zones A recouvrent les espaces de la commune voués au développement agricole. Elles recouvrent également le bâti isolé ne répondant pas à la définition d'un espace urbanisé, soit le bourg et les hameaux d'au moins dix habitations conformément à la définition retenue par le PLU.

Le secteur « agricole protégé » correspond à un secteur en zone agricole dont la vocation est de renforcer les protections visant les espaces agricoles les plus sensibles sur la commune. Il s'agit des coteaux de transition entre la plaine et le plateau. Cette protection se justifie essentiellement par l'existence d'une sensibilité paysagère.

Objectifs poursuivis par le PLU au regard du PADD

Le règlement de la zone A et sa représentation graphique s'inscrivent en conformité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce dernier définit plusieurs grandes orientations relatives à l'évolution du territoire.

- Protéger les espaces voués au développement agricole de l'étalement urbain, et du mitage généré par la construction, tout en permettant le développement des activités agricoles ainsi que les constructions, installations et équipements qui leur sont liées
- Faire du PLU un outil de réglementation des sols « souple », permettant aux activités agricoles d'évoluer et de se diversifier vers d'autres secteurs économiques (agro-tourisme, activités de vente...)
- Protéger les abords des bâtiments d'activité agricole de toute implantation de tiers afin de permettre leur développement, tout en préservant les tiers des nuisances générées par les activités agricoles
- Protéger les paysages identitaires des coteaux de bordure du plateau de Preguillac appréhendés notamment depuis la RD 137, par la mise en œuvre d'une mesure réglementaire volontariste et forte

Évolutions apportées par le PLU au regard du précédent document d'urbanisme

Le PLU renouvelle la zone agricole et garantit sa meilleure protection en supprimant des zones constructibles inscrites à l'ancien POS, qui étaient susceptibles d'encourager le mitage et l'étalement urbain linéaire.

Le PLU crée le secteur « agricole protégé » au droit des coteaux de bordure de plateau sur lequel vient s'installer le bourg, afin de préserver le patrimoine paysager de la commune de toute implantation bâtie, à compris à destination agricole.

Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions

Le règlement de la zone A s'inscrit en cohérence avec les exigences du Code de l'Urbanisme. A cet effet, seules peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors que celles-ci ne remettent pas en cause la vocation de la zone A.

On retiendra que les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole correspondent à des bâtiments « fonctionnels » (hangars, granges, stabulations, bergeries, serres, silos, locaux de conditionnement et de transformation de produits agricoles...). Cette définition exclut les constructions qui n'ont pas pour objet direct la production agricole, et/ou qui ne sont pas liées à un établissement dont l'activité est principalement agricole. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la mesure où elles constituent le logement de fonction de l'exploitant, et sous réserve qu'elles ne s'implantent pas à plus de 100 mètres de l'exploitation.

A la lecture de cette définition, toutes les nouvelles constructions d'habitation n'ayant aucun lien avec l'activité agricole, soit des constructions de tiers, hormis les constructions déjà existantes, sont proscrites en zone A. L'objectif de cette disposition réglementaire consiste à préserver les constructions, installations et équipements agricoles ainsi que leur voisinage de toute implantation de tiers susceptible de générer des conflits d'usages, ceci dans le respect de la règle de réciprocité posée par l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Toutefois, à la lecture de l'article L123-1-5, II du Code de l'Urbanisme, les extensions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées, de même que la création d'annexes. Toutefois, l'emprise au sol totale du bâtiment d'habitation, y compris ses annexes ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol totale. Celle-ci est limitée à 250 mètres² afin de ne pas encourager de nouvelles possibilités d'étalement urbain.

Egalement, conformément aux principes du PADD, le règlement prévoit des possibilités de diversification des activités des établissements agricoles présents sur la commune en autorisant sous réserve les installations de type touristique (fermes-auberges, fermes pédagogiques, chambres d'hôtes...) ainsi que les installations d'hébergement temporaire de type « camping-à-la-ferme » et les installations de vente directe de produits fermiers. Ces constructions seront autorisées dans la mesure où il s'agit de bâtiments agricoles réaffectés, ou de nouveaux bâtiments situés dans le site de l'exploitation à proximité immédiate de bâtiments existants.

Ces activités de diversification des établissements agricoles en question ne devront

en aucun cas supplanter l'activité principale, celle-ci devant rester agricole. Les démarches de diversification doivent donc s'inscrire dans le prolongement et le développement de l'activité principale. On précisera que les dépôts de déchets de toute nature sont interdits, de même que les travaux d'affouillements et d'exhaussements. Les parcs photovoltaïques au sol et les antennes-relais sont interdits. Une zone ou un secteur doit être créé afin d'autoriser ce type d'installation incompatible avec l'activité agricole.

Conformément aux dispositions de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination de l'ensemble des bâtiments présents en zone A est autorisé. Il revient à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de statuer sur le changement de destination d'un bâtiment sollicité dans le cadre d'une autorisation d'occuper le sol.

Le secteur « agricole protégé » restreint les occupations et utilisations du sols autorisées aux extensions limitées d'habitations existantes, aux installations d'irrigation et aux installations et constructions nécessaires à des services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole. Ce dernier est institué en vue de protéger le patrimoine et l'identité paysagère de **Préguillac**.

Accès, voirie, desserte par les réseaux publics

Le règlement de la zone A diffère peu du règlement des zones UA, UB et AU. Il stipule que toute construction d'habitation nouvelles devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, les eaux usées seront traitées via des dispositifs d'assainissement non collectif qui devront impérativement répondre à la réglementation en vigueur.

Le règlement rappelle que les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette faisant l'objet de la demande d'autorisation d'occuper le sol. Le règlement exige donc que les projets d'aménagement soient « autonomes » en matière de gestion des eaux pluviales, et que toute incidence en matière de ruissellement et d'engorgement des fonds inférieurs soit maîtrisée.

Règles d'implantation des constructions

Le règlement de la zone A tient pour objectif de favoriser des implantations bâties cohérentes, répondant aux impératifs de sécurité routière ainsi qu'à certains impératifs légaux et réglementaires. A cet effet, des reculs minimums de 100 ou 75 mètres sont imposés de part et d'autre des routes classées à grande circulation, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement automobile, aménagement des espaces libres

En matière de stationnement automobile, le règlement de la zone A est peu coercitif. Il stipule que les places réservées au stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Le pétitionnaire doit satisfaire à ces obligations en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

Concernant les espaces libres et les plantations, le règlement exige que les espaces libres de toute construction et voies de circulation seront végétalisés, incluant les aires de stationnement. En outre, le règlement précise que les dépôts et stockages liés aux activités autorisées dans la zone, soit les activités agricoles, devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

En outre, le règlement fait référence aux éléments recensés au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme. En zone A, il s'agit le plus souvent de haies bocagères, dont le dessouchage est interdit sous réserve de justifications sérieuses apportées par le pétitionnaire. Une obligation de compensation est posée par le PLU.

De même, le règlement précise les dispositions d'application ainsi que les effets réglementaires des espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.



6.5.1 Explications et motifs d'ordre général

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme, délimitent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles et forestières ont ainsi vocation à protéger les espaces naturels de toute forme de construction, et constituent donc généralement les zones les plus restrictives sur le plan réglementaire. Les conditions offertes à la construction en zone N sont très encadrées par l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme.

Ce dernier précise que seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Conformément à sa vocation et sa destination, la zone naturelle n'offre que peu de possibilités réelles de construction, y compris à destination agricole et/ou forestière.

Egalement, tout comme en zone agricole, ce même article met un point d'arrêt aux généreuses possibilités de développement des secteurs d'habitat isolé ou diffus situés dans un contexte naturel, ainsi que des micro-hameaux ne présentant pas le caractère avéré d'espace urbanisé. Ces secteurs bâtis sont à considérer comme des îlots d'habitat intériorisés à leur contexte naturel dominant.

Quant aux installations et constructions de type agricole, il est préférable que celles-ci soient délimitées en zone agricole afin d'autoriser leur développement en conformité avec les principes du Code de l'Urbanisme.

La définition d'un espace à caractère urbain s'avère particulièrement importante pour le PLU, qui doit opérer une véritable hiérarchisation des différentes entités bâties sur la commune. Ainsi, il sera retenu dans le cadre du présent PLU que les ensembles de constructions de moins d'une dizaine d'habitations distinctes (excluant donc les annexes et bâtiments tiers) et/ou les ensembles bâtis insuffisamment unitaires seront à considérer comme parties intégrantes de l'espace agricole et/ou naturel, pouvant justifier leur classement en zone naturelle.

Toutefois, l'article L123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme permet, à titre exceptionnel, de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil de gens du voyage ainsi que des résidences permanentes démontables. A titre exceptionnel, le Code de l'Urbanisme peut donc autoriser la création de « secteurs de taille et de capacité limitée » selon l'article L123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme pour diverses destinations.

A propos de ces « secteurs de taille et de capacité limitée », le règlement doit toutefois préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il doit également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

L'article L123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme précise que ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Deuxièmement, l'article L123-1-5, II du Code de l'Urbanisme précise que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des « secteurs de taille et de capacité limitée », le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cette possibilité doit donner lieu, dans le cadre du présent PLU, au recensement des bâtiments présents dans l'espace agricole et susceptibles de changer de destination. Le cas de figure le plus souvent rencontré correspond à des bâtiments agricoles suscitant un intérêt pour de l'habitat.

Troisièmement, l'article L123-1-5, II du Code de l'Urbanisme précise que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des « secteurs de taille et de capacité limitée », les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. A la lecture de cette disposition légale, il revient donc au règlement de la zone

N de préciser les règles visant à encadrer les extensions d'habitation pouvant explicitement figurer parmi les « autorisations soumises à conditions ». Dans le cas de **Préguillac**, en conformité avec les grandes orientations du PADD, les zones naturelles sont définies au droit des principaux espaces naturels et forestiers de la commune, dont le « Bois des Graves ». Ces zones naturelles et forestières s'inscrivent en cohérence avec les orientations graphiques du PADD au regard de la protection du patrimoine naturel et de la trame verte et bleue.

Les zones naturelles et forestières s'inscrivent au-delà des surfaces en forêts et recouvrent également le secteur bocager situé au sud du lieu-dit « Pied Bois ». De même, une zone naturelle identifie le passage d'eau naturel du vallon de « La Font », entre le bourg et le poste électrique situé le long de la RD 137.

La délimitation des zones naturelles et forestière s'est appuyée sur la présence de paysages bocagers identifiés par des prairies naturelles et des haies bocagères. Elle s'est également appuyée sur certains documents présentés par l'analyse de l'état initial de l'environnement, telle que la carte de délimitation des zones humides potentielles.

Afin de tenir compte de la diversité des formes d'occupation des sols sur la commune, ainsi que de la présence de certains aménagements spécifiques, le règlement graphique du PLU identifie plusieurs « secteurs de taille et de capacité limitée » au sein de la zone naturelle et forestière au sens de l'article L123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme.

6.5.2 Le secteur « naturel à vocation de loisirs »

Le règlement du PLU tient compte de l'existence de sites aménagés à destination des activités sportives et de loisirs, en créant un secteur « naturel à vocation de loisirs » inclus dans la zone naturelle. Conformément à l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme, ce secteur pérennise la destination naturelle de ces différents sites, qui recouvrent essentiellement l'aire de loisirs du bourg et l'étang du Clône Flanquet ainsi que ses abords immédiats. Ces sites ne possèdent pas une vocation ni un caractère urbain.

Sur le plan réglementaire, ce secteur se justifie essentiellement par la volonté d'adapter les règles du PLU à la destination spécifique de ces différents sites, qui n'ont pas vocation à accueillir des constructions autres que celles répondant au développement des activités sportives et de loisirs.

A propos du caractère exceptionnel de ce secteur, on rappellera que dans le bourg, l'aire de loisirs se situe dans un contexte urbain, et a vocation à préserver une emprise naturelle dans un environnement urbanisé dense. Il est donc justifié que le PLU classe ce site en secteur « naturel de loisirs » pour reconnaître d'une part, sa qualité naturelle,

et d'autre part, la possibilité pour la collectivité de réaliser des opérations d'aménagement léger dans un cadre prévu par le PLU. En dehors du bourg, l'étang du lône Flanquet et ses abords bénéficient également du caractère exceptionnel du secteur « naturel de loisirs ». Ce dernier réside dans la nature exceptionnelle des installations et constructions de loisirs associées au site, qui a valeur d'intérêt collectif.

6.5.3 Le secteur « naturel » destiné à l'accueil d'antennes-relais

Le règlement du PLU adopte le parti-pris de l'interdiction des antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques dans les zones « agricoles » (A) et « naturelles » (N). En effet, le PLU s'inscrit ainsi dans la volonté municipale exprimée au sein du PADD de préserver et de mettre en valeur le patrimoine biologique et les paysages de Préguillac. Les antennes-relais sont, par leur nature, susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des paysages de la commune.

Le PLU tient toutefois compte de l'existence de plusieurs installations de ce type sur le territoire de la commune, et souhaite ainsi inscrire celles-ci dans un secteur « naturel » spécifique, qui les autorise à titre exceptionnel.

Ce secteur permet ainsi au règlement de proscrire l'implantation d'antennes-relais aux installations déjà existantes sur la commune tout en interdisant celles-ci dans des espaces agricoles et naturels voués à conserver leur destination actuelle. A cette fin, le PLU contribue à lutter efficacement contre l'artificialisation de ces espaces.

Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions

Le règlement de la zone N s'inscrit en cohérence avec les exigences du Code de l'Urbanisme. A cet effet, les possibilités de construire en zone naturelle et forestière sont très limitées et revêtent un caractère exceptionnel. Toutefois, à la lecture de l'article L123-1-5, II du Code de l'Urbanisme, les extensions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées, de même que la création d'annexes. Toutefois, l'emprise au sol totale du bâtiment d'habitation, y compris ses annexes ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol totale. Celle-ci est limitée à 250 mètres² afin de ne pas encourager de nouvelles possibilités d'étalement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination de l'ensemble des bâtiments présents en zone N est autorisé. Il revient à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites de statuer sur le changement de destination d'un bâtiment sollicité dans le cadre d'une autorisation d'occuper le sol.

En outre, afin d'assouplir la règle générale, deux secteurs dits « naturels de loisirs » et « naturels d'équipements » sont institués. Ils autorisent respectivement la création et l'entretien de constructions et d'installations de sports et de loisirs, ainsi que l'entretien de la station d'épuration du bourg.

On précisera qu'en zone N, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières sont autorisées à la condition qu'elles ne créent pas plus de 20 mètres² d'emprise au sol. Les constructions nécessaires aux installations et constructions nécessaires à des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles ne compromettent pas la vocation naturelle et forestière de la zone. De même, celle-ci tolère les aménagements légers destinés à la mise en valeur du patrimoine naturel. Les travaux d'affouillements et d'exhaussements sont, quant à eux, très encadrés.

Accès, voirie, desserte par les réseaux publics

Le règlement de la zone N est très peu différents du règlement de la zone A. Il stipule que toute construction d'habitation nouvelles devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, les eaux usées seront traitées via des dispositifs d'assainissement non collectif qui devront impérativement répondre à la réglementation en vigueur.

Le règlement rappelle que les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette faisant l'objet de la demande d'autorisation d'occuper le sol. Le règlement exige donc

que les projets d'aménagement soient « autonomes » en matière de gestion des eaux pluviales, et que toute incidence en matière de ruissellement et d'engorgement des fonds inférieurs soit maîtrisée.

Ces règles générales sont rappelées à titre de précaution mais sont peu opérantes, dans la mesure où le règlement de la zone N encadre très fortement les possibilités de construire dans la zone.

Règles d'implantation des constructions

Le règlement de la zone N a pour objectif de favoriser des implantations bâties cohérentes, répondant aux impératifs de sécurité routière ainsi qu'à certains impératifs légaux et réglementaires. A cet effet, des reculs de 100 ou 75 mètres seront imposés de part et d'autre des voies à grande circulation conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Des reculs de 10 et 5 mètres sont respectivement exigés vis-à-vis des voies départementales et communales, pour des raisons de sécurité routière. Les dérogations sont identiques à celles qui sont mentionnées dans la zone A.

On précisera que l'implantation des annexes par rapport aux constructions principales est limitée à une distance de 20 mètres afin de ne pas encourager l'étalement urbain en zone « naturelle et forestière ».

Règles d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé en zone N. En effet, il n'est pas utile de mobiliser cet outil réglementaire à l'encontre des constructions à usage agricole. En outre, le règlement définit déjà une limite à l'emprise au sol des extensions d'habitations existantes.

Hauteur des constructions

Le règlement de la zone N vise à préserver l'intégrité des paysages naturels et agricoles en limitant la hauteur des constructions à 7 mètres pour les habitations existantes et leurs extensions. Les dispositions particulières du règlement de la zone N sont similaires à celles de la zone A.

Aspect extérieur des constructions

Le règlement précise les règles d'aspect extérieur des constructions afin de concourir

à la préservation de l'intégrité des paysages agricoles et naturels. A cet effet, le règlement de la zone N est très similaire à celui de la zone A. Il est peu opérant dans la mesure où la zone N n'est pas destinée à accueillir des constructions nouvelles à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, très restreintes, et à l'exception des extensions de constructions d'habitation existantes.

Tout comme le règlement de la zone A, on précisera que le règlement de la zone N fait référence aux éléments d'intérêt architectural protégés par le biais de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit essentiellement de haies bocagères.

Les clôtures sont également réglementées. Leur taille ne doit pas excéder 2 mètres en limite séparative. Si la clôture est au contact de la zone agricole ou de la zone naturelle, le règlement stipule qu'elle sera obligatoirement constituée de végétaux d'essences locales doublés ou non d'un grillage de couleur neutre afin de favoriser l'insertion paysagère de la construction.

Stationnement automobile, aménagement des espaces libres

En matière de stationnement automobile, le règlement de la zone N est peu coercitif, compte-tenu de la vocation de la zone et de la règle générale d'inconstructibilité. Il est identique à celui de la zone A.

Concernant les espaces libres et les plantations, le règlement est identique à celui de la zone A. Il exige que les espaces libres de toute construction et voies de circulation seront végétalisés, incluant les aires de stationnement. En outre, le règlement précise que les dépôts et stockages liés aux activités autorisées dans la zone, soit les activités agricoles, devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

En outre, le règlement fait référence aux éléments recensés au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme. En zone A, il s'agit le plus souvent de haies bocagères, dont le dessouchage est interdit sous réserve de justifications sérieuses apportées par le pétitionnaire. Une obligation de compensation est posée par le PLU. De même, le règlement précise les dispositions d'application ainsi que les effets réglementaires des espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.



Le secteur bocager de « Pied-Bois », une zone pastorale intégrant la trame verte et bleue



Secteur pastoral au sud du « Maine-au-Chat »



L'aire de loisirs du bourg, un espace semi-naturel dédié aux activités sportives et de loisirs

6.6.1 Explications sur les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des outils réglementaires dont la représentation graphique vient se juxtaposer aux différentes zones définies par le règlement. Les emplacements réservés sont prévus par l'article L123-1-5, V du Code de l'Urbanisme. Ce dernier stipule que le règlement peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Concrètement, ils facilitent les possibilités d'acquisition des emprises foncières par la municipalité ou tout autre bénéficiaire désignés par le PLU, nécessaires à la réalisation d'aménagements d'intérêt général (voies et ouvrages publics, équipements d'intérêt collectif, espaces publics...) cités par l'article L123-1-5, V. Le PLU doit obligatoirement mentionner la destination et le bénéficiaire de l'emplacement réservé, qui peut être la commune ou une autre personne publique.

L'existence d'un emplacement réservé interdit au propriétaire de construire sur ce dernier et de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée. L'existence de l'emplacement réservé permet toutefois au propriétaire concerné d'exercer un droit de délaissement auprès de la collectivité. Dans le cadre du PLU de **Préguillac**, les emplacements réservés identifiés par le règlement graphique sont précisés ci-dessous.

N°	Destination et motif d'intérêt général	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Mare et fossé collectant les eaux pluviales du bourg, dont l'entretien doit permettre de prévenir et gérer le ruissellement des eaux	Commune de Préguillac	1 090

6.6.2 Explications sur les espaces boisés classés

Précisions sur les outils de protection des surfaces forestières

Le PLU formule de grandes orientations en matière de protection et de mise en valeur des bois, des forêts et des secteurs bocagers à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce dernier se voit relayé par plusieurs outils définis par le règlement du PLU ainsi que ses documents graphiques.

Les surfaces couvertes en bois et forêts ont vocation à être classées en zone « naturelle et forestière » (N), définie par l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme. Cette zone, par définition inconstructible, autorise cependant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dans une limite définie par le règlement, notamment en termes d'emprise des constructions.

Les documents graphiques peuvent également identifier des « Espaces Boisés Classés » définis à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut concerner des espaces boisés existants ou à créer, et interdit tout changement d'affectation du sol autre que forestière, ou de nature à compromettre cette destination. Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

Cette disposition contraignant ne modifie pas les possibilités d'une exploitation normale des bois et forêts à des fins économiques. Toutefois, les coupes sont soumises à déclaration préalable sauf exceptions précisées par l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme. L'existence d'un Plan Simple de Gestion ou l'adhésion à un Règlement Type de Gestion constitue l'une de ces exceptions où l'autorisation préalable n'est pas obligatoire.

On précisera également que le règlement graphique, par le biais de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, peut identifier les éléments de paysage à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Concernant le PLU de **Préguillac** et à la lecture des cadres réglementaires existants, on retiendra que l'enjeu de protection des bois et forêts par le PLU est particulièrement important au vu de la couverture forestière dense du territoire, ainsi que du morcellement des surfaces boisées qui s'avère particulièrement prononcé.

A la lecture du Code Forestier et de l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2004 en Charente-Maritime, **il est judicieux que le PLU concentre ses efforts de protection sur les petites surfaces boisées échappant à l'obligation de demande d'autorisation de défrichement, soit les surfaces inférieures à 1 hectare.**

Il revient au maire d'assurer le respect des obligations réglementaires relatives aux espaces boisés classés au même titre que l'ensemble des règles et servitudes d'urbanisme définies au sein du PLU. Malgré leur forte portée réglementaire, il est utile de rappeler à nouveau que les espaces boisés classés n'entravent aucunement l'exploitation économique des bois et forêts.

On précisera que le décret du 14 novembre 2013 stipule que pour tous les défrichements de plus de 0,5 hectares et de moins de 25 hectares, le demandeur d'une autorisation de défrichement doit préalablement saisir l'Autorité Environnementale (Préfet

de département) pour qu'elle décide de la nécessité de réaliser ou non une étude d'impact.

Explications sur la délimitation des espaces boisés classés sur Préguillac

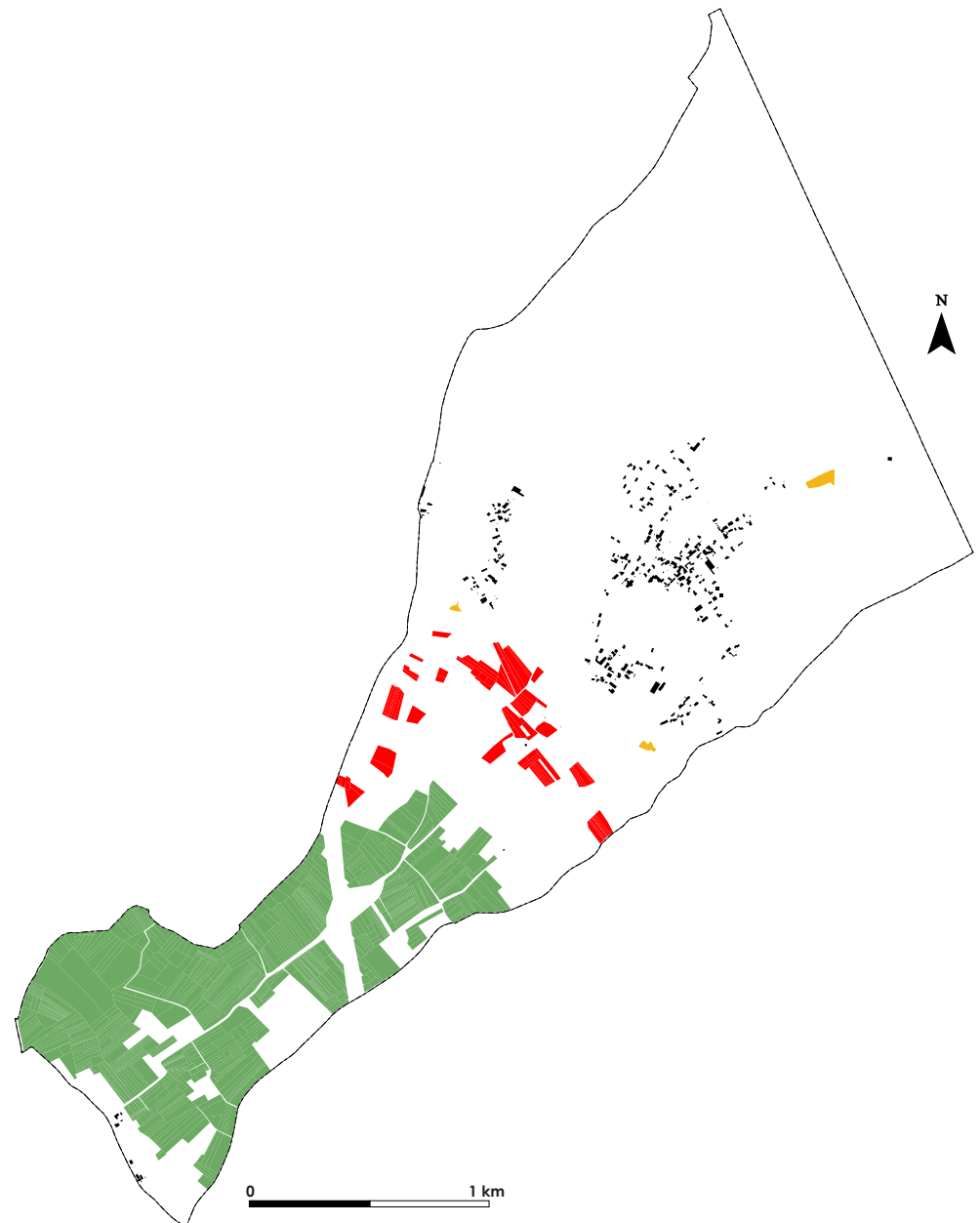
A la lecture du Code Forestier et de l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2004 en Charente-Maritime, il a été choisi de ne protéger que les surfaces boisées de moins de quatre hectares existantes sur la commune. En effet, au-delà de ce seuil légal, les surfaces forestières sont protégées par les dispositions du Code Forestier relatives à la procédure d'autorisation de défrichement (article L342-1 du Code Forestier).

Les boisements protégés par les EBC au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme sont essentiellement situés entre le massif forestier du « Bois des Graves » et le bourg de **Préguillac**. Ces îlots boisés rythment les paysages et constituent les éléments discontinus d'une trame verte et bleue entremêlée à de brèves séquences bocagères (sud de « Pied Bois ») d'un grand intérêt.

Il est possible de considérer que ces boisements, de par leur taille restreinte, sont particulièrement fragiles et exposés à des défrichements au regard des surfaces forestières plus importantes. On précisera que les surfaces de peupleraies situées dans les fonds humides ne sont pas classées au titre de l'article L130-1 compte-tenu de leur forte valeur économique. De même, les bois recouvrant une ancienne mare située dans le secteur de « Pied Bois » ne sont pas protégés au titre des espaces boisés classés, ceci afin de permettre une remise en état éventuelle de cet élément d'intérêt patrimonial et historique.

Ainsi, à la lecture du Code Forestier, il est à considérer que le classement du « Bois des Graves » au titre de l'article L130-1 semble superflu au regard des dispositions contraignant les propriétaires en matière de défrichements. **Les espaces boisés classés cartographiés par le présent PLU ne couvrent ainsi que 9,9 hectares par rapport à l'ancien POS, qui classait 131,2 hectares en EBC.**

- Surfaces boisées exclues de massifs forestiers unitaires : protection justifiée
- Surfaces boisées incluses dans un massif forestier unitaire : protection non-justifiée
- Surfaces boisées exclues de massifs forestiers, dont la protection est toutefois non-souhaitable



6.6.3 L'inventaire des éléments et sites remarquables

Le Code de l'Urbanisme permet au PLU d'identifier et localiser les éléments et sites susceptibles de revêtir un intérêt patrimonial, et dont la protection relève d'un intérêt général. Par cet outil, le PLU doit ainsi constituer un levier contribuant à la préservation de l'identité communale.

L'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme permet en effet au règlement d'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, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis d'identifier un certain nombre d'éléments dont l'intérêt patrimonial justifie leur identification au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments et sites identifiés au sein du règlement graphique au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sont évoqués dans le règlement écrit au sein des articles n° 11 et n° 13 des différentes zones identifiées sur le document graphique. Les éléments recensés sont essentiellement de petits éléments architecturaux (puits, murs de clôture, pilastres, dépendances...) ainsi que des éléments naturels (mares, arbres remarquables). Le PLU identifie par ailleurs des parcs et jardins associés à des propriétés anciennes, dont l'unité génère un grand intérêt patrimonial.

6.6.4 L'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Préguillac est concernée par ces dispositions au titre de la traversée de la commune par l'autoroute A 10 et par la RD 137. Les deux voies s'accompagnent de reculs respectifs de 100 mètres et 75 mètres de part et d'autre de leur axe.

Ces interdictions de construire ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

En outre, l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule que le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'unique secteur à enjeu susceptible d'être affecté significativement par les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme est situé dans le voisinage de la RD 137. Il accueille un poste électrique géré par la société EDF. Cet équipement est assimilable aux « réseaux d'intérêt public » évoqué par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Il n'est donc pas concerné par les interdictions soulevées par ledit article.

Compte-tenu de ces éléments, le PLU de Préguillac prévoit donc d'appliquer strictement les obligations de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, et ne prévoit aucune disposition visant à déroger leur application.

6.7.1 Comptabilisation des surfaces par zone et secteur

Vis-à-vis du précédent Plan d'Occupation des Sols, le PLU présente de fortes évolutions quant à la répartition des différentes zones associées au règlement. Tout d'abord, le zonage du PLU se traduit par une plus forte protection du patrimoine naturel et des espaces agricoles.

Le projet d'urbanisme incarné par le PLU s'inscrit dans une logique de gestion économe des sols et d'optimisation de la ressource foncière, en lien avec les exigences de protection et de valorisation de l'environnement du législateur :

- Les surfaces classées en zone « naturelle et forestière » (N) et ses secteurs recouvrent 201 hectares sur la commune. Les secteurs « naturel à destination d'antennes-relais » et « naturel de loisirs » cumulent une surface de 3,1 hectares. La zone N et ses secteurs recouvrent ainsi 30 % du territoire communal.
- Les surfaces classées en zone « agricole » (A) et son secteur « agricole protégé » (Ap) sont établies à 412 hectares, soit 62 % de la surface communale. On précisera que le secteur « agricole protégé », qui pour rappel, a vocation à protéger les paysages emblématiques des coteaux de Préguillac, couvrent 11 % de la surface communale.
- Les surfaces classées en zone « urbaine » représentent environ 43 hectares, soit 7 % de la surface communale. La zone UE recouvre la surface la plus importante (11 hectares), compte-tenu de sa destination (équipements électriques). La zone UA est supérieure en surface à la zone UB.
- Enfin, les surfaces classées en zone « à urbaniser » couvrent 3,5 hectares. Elles désignent les espaces qui seront appelés à changer de destination au bénéfice des espaces urbanisés. Il est important de bien préciser que le PLU opère un effort important de réduction de la consommation d'espace au regard de l'ancien POS, qui proposait 4,4 hectares de zones équivalentes aux zones « à urbaniser » (soit une réduction de -20 %).

Enfin, on précisera que les Espaces Boisés Classés recouvrent une surface de 9,9 hectares dans le présent PLU. La réduction très forte de cette servitude imposée par le PLU (de 131,2 à 9,9 hectares) se justifie par une meilleure prise en compte des cadres légaux et réglementaires du Code Forestier.

Zones et secteurs	Zones géographiques	Surfaces (mètres²)	Proportion communale
Zones urbaines (article R123-5) et secteurs			
UA	- Le bourg ancien	125 300	2 %
	- Les Olliveaux	28 620	< 1 %
	- Le Maine-au-Chat	17 860	< 1 %
	- La Poitevinière	29 020	< 1 %
UB	- Le bourg-nord	76 610	1 %
	- Le bourg sud	25 750	< 1 %
	- Le Maine-au-Chat	16 860	< 1 %
UE	- La Font	113 900	2 %
Sous-total	-	433 920	7 %
Zones à urbaniser (article R123-6) et secteurs			
1AU	- La Font	17 100	< 1 %
2AU	- Les Arnoux sect. n° 1	3 900	< 1 %
	- Les Arnoux sect. n° 2	13 900	< 1 %
Sous-total	-	34 900	1 %
Zones agricoles (article R123-7) et secteurs			
A	-	3 372 100	51 %
Ap	-	754 600	11 %
Sous-total	-	4 127 700	62 %
Zones naturelles et forestières (article R123-8) et secteurs			
N	-	1 971 700	29 %
Ner	-	20 400	< 1 %
NI	-	11 400	< 1 %
Sous-total	-	2 003 500	30 %
Eléments divers			
EBC	-	99 900	2 %

6.7.2 Bilan des zones ouvertes à la construction

Le PLU retiendra un objectif de mobilisation foncière équilibré entre d'une part, le réinvestissement urbain, et d'autre part, l'extension des parties actuellement urbanisées. Le réinvestissement urbain s'entend par la mobilisation des « dents creuses » et des friches ayant vocation à accueillir de l'habitat, dans l'enveloppe bâtie actuelle.

Zones et secteurs	Zones géographiques	Surfaces (mètres²)	Potentiel constructible
Zones urbaines (article R123-5) et secteurs			
UA	- Le bourg ancien	125 300	-
	- Les Olliveaux	28 620	-
	- Le Maine-au-Chat	17 080	-
	- La Poitevinière	29 020	-
UB	- Le bourg-nord	76 610	9 400
	- Le bourg sud	25 750	-
	- Le Maine-au-Chat	17 860	4 700
Sous-total	-	320 240	14 100
Zones à urbaniser (article R123-6) et secteurs			
1AU	- La Font	17 100	
	- Les Arnoux sect n° 1	3 900	
2AU	- Les Arnoux sect. n° 2	13 900	
Sous-total	-	34 900	
Total		49 000	

De l'étude des capacités de densification et de mutation du bâti prévue par le Code de l'Urbanisme, il ressort que le PLU peut s'appuyer sur la mobilisation d'un potentiel de réinvestissement de l'ordre de 2 hectares (valeur arrondie).

Quant aux zones « à urbaniser », celles-ci se trouvent imbriquées dans l'enveloppe des parties actuellement urbanisées, et incluent des surfaces à considérer comme des « dents creuses ». Ces zones représentent 3,3 hectares, dont seulement 2,8 sont à considérer comme des surfaces étendant les limites des parties actuellement urbanisées.

Bilan du potentiel de réinvestissement des dents creuses à retenir dans le PLU



7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET INDICATEURS DE SUIVI

L'article R123-2 du Code de l'Urbanisme stipule que le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

On précisera que cette étude d'incidences diffère des cadres légaux relatifs à l'évaluation environnementale du PLU. Pour rappel, le PLU de **Préguillac** n'est pas soumis à l'obligation d'une évaluation environnementale, suite aux conclusions de l'examen au cas-par-cas de l'Autorité Environnementale en Poitou-Charentes.

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation se doit d'étudier les incidences des orientations du PLU, qui sont plus spécifiquement formulées par le PADD.

7.1.1 Incidences des orientations du PLU sur le milieu physique

La ressource en eau

Le PADD du PLU de **Préguillac** s'inscrit pleinement dans les logiques de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, notamment à propos de la ressource en eau. Conformément aux cadres légaux en vigueur, les orientations du PLU sont compatibles avec le SDAGE Adour-Garonne et participent à la préservation de l'eau.

Il sera notamment rappelé que le PADD exprime sa volonté de préserver et valoriser les zones humides ainsi que l'ensemble des exutoires connus sur la commune. A cette fin, le PLU concourt à la protection des secteurs humides des environs de « Pied Bois », du « Maine-au-Chat » et de « La Font » par le biais de ses dispositions réglementaires (zones « naturelles et forestières »).

Le PADD exprime également une volonté de gérer la ressource en eau et protéger les milieux aquatiques récepteurs. Conformément au PADD, les dispositions réglementaires du PLU imposent le bon assainissement des eaux usées domestiques, ainsi qu'une gestion des eaux pluviales « à la parcelle » pour toute demande d'autorisation d'occuper le sol.

Il convient toutefois de préciser que les orientations du PLU vont encourager, dans une certaine mesure, une artificialisation des sols susceptible d'impacter les milieux aquatiques et le fonctionnement des eaux pluviales. A cet effet, le PADD exige l'absence d'incidence des futurs projets sur les milieux aquatiques. Il décline cette exigence dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui anticipent l'obligation de

la mise en place d'ouvrages et d'équipements de gestion des eaux pluviales au titre du Code de l'Environnement.

Autres éléments physiques du territoire

Le PLU ne prévoit aucune orientation susceptible de porter atteinte aux ressources géologiques, au relief, aux aquifères et au climat. Sur le plan climatique, le PADD inscrit le PLU dans la traduction des cadres légaux relatifs à la lutte contre le changement climatique, par de fortes incitations à la mise en œuvre d'un habitat plus économe en consommation énergétique.

De même, le PLU s'inscrit dans une volonté de réduction des flux automobiles par le développement des principaux secteurs d'urbanisation future au cœur du bourg, au contact des équipements et espaces fréquentés par le public. A cette fin, le PLU impose des règles d'implantation du bâti cohérentes, favorisant la densité et la compacité urbaine. La réalisation des OAP s'est inscrite dans la recherche permanente d'une optimisation solaire dans les prescriptions d'implantation des constructions. De même, le règlement des zones « à urbaniser » (AU) prévoit des dispositions spécifiques visant autoriser certaines dispositions pour les projets d'habitat bio-climatique.

7.1.2 Les incidences des orientations du PLU sur le milieu naturel

Les orientations du PADD vont dans le sens d'une protection des milieux et sites possédant une valeur patrimoniale sur la commune, et plus largement, d'une prise en compte des sensibilités écologiques de la nature non-protégée et « ordinaire ».

Le PLU a ainsi tâché d'identifier les enjeux relatifs aux sites Natura 2000 associés aux vallées de la Charente et des Seignes pour prévenir et anticiper d'éventuelles incidences sur les habitats, la faune et la flore d'intérêt communautaire. Il en découle que l'absence d'effet d'emprise du PLU sur ces sites, ainsi que la distance importante séparant le territoire communal des périmètres Natura 2000, permettent d'affirmer que le PLU ne générera pas d'incidences sur lesdits sites.

En outre, le PLU concourt à la protection et à la mise en valeur des grandes zones de biodiversité de la commune, par le biais de ses dispositions réglementaires. Il s'agit en premier lieu du « Bois des Graves », protégé par des règles d'inconstructibilité, ainsi que des secteurs bocagers séparant le bourg du secteur forestier du « Bois des Graves » (environs de « Pied Bois »). Egalement, des zones et secteurs « agricoles » viennent protéger les coteaux surplombant la plaine alluviale de la Seigne.

gements/hectare en moyenne globale.

Le second aspect repose sur la plus ample volonté donnée au réinvestissement urbain dans les espaces déjà urbanisés. Le PADD s'est donc inscrit dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis intégrée au rapport de présentation du PLU afin de déterminer un équilibre entre extension urbaine et « intensification » urbaine (comblement de « dents creuses »...).

Ainsi, le PLU a vocation à satisfaire les objectifs du législateur en matière de lutte contre la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, au bénéfice de l'environnement.

Enjeu de prévention des risques naturels et technologiques, pollutions et nuisances

Le PADD a vocation à mettre en œuvre le principe de précaution inscrit dans la loi par ses orientations visant à protéger les biens et les personnes des risques naturels et technologiques présents sur le territoire. On citera notamment le risque lié au transport de marchandises dangereuses sur les axes classés à grande circulation.

De même, le PADD applique cette logique de précaution au regard des sources de pollutions et de nuisances qui ont été identifiées sur la commune.

Le PLU écarte notamment les possibilités données à l'habitat de se développer au contact des sites d'activités agricoles, qui expriment le besoin de se développer sans entrave, et qui sont par ailleurs susceptibles de générer des nuisances pour les riverains. Il s'agit de la mise en œuvre de la logique de réciprocité voulue par le législateur.

Enjeu de préservation de la santé et du cadre de vie

On retiendra que l'analyse de l'état initial de l'environnement communal n'a diagnostiqué l'existence d'aucune source significative de pollution, de nuisance, ni aucune installation ou activité susceptible de nuire significativement à la santé humaine et au cadre de vie.

Le PLU ne prévoit pas de dispositions susceptibles de porter atteinte à la santé humaine et au cadre de vie. A contrario, le document arrête un certain nombre de dispositions réglementaires qui vont concourir, dans les prochaines années, à la préservation du cadre de vie et à la qualité de l'environnement de **Préguillac**.

7.1.1 Conclusions données sur l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

Au regard des différents paramètres environnementaux et humains étudiés, il apparaît que le projet de PLU n'est pas de nature à porter significativement atteinte à l'environnement et au cadre de vie de la commune.

On estimera, au contraire, que le PLU apporte sa contribution à la protection et à la mise en valeur de l'environnement communal par le biais de ses grandes orientations de projet et de leurs traductions réglementaires.

7.2 INDICATEURS D'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DU PLAN

L'article R123-2 du Code de l'Urbanisme stipule que le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, la comptabilisation des surfaces urbanisées), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état initial. Il s'agit ainsi d'apprécier le résultat de la mise en œuvre du PLU à son terme.

Les indicateurs proposés ci-dessous se veulent restreints dans leur nombre, concis, efficaces et faciles d'interprétation, ceci afin que les objectifs du PLU soient évalués de façon simple au terme du document.

Indicateurs retenus	Mode d'évaluation	Etat initial/souhaité
Atteinte des objectifs du PADD sur le plan démographique et urbain		
Mesure de la consommation des sols par l'urbanisation	- Étude des données de la base nationale SITADEL et mise en comparaison avec les objectifs initiaux du PLU - Étude de l'évolution de la densité moyenne selon les données SITADEL	- Superficie consommée par l'urbanisation (habitat) entre 2002 et 2011 : 6,8 hectares - Objectif de superficie consommée à 2030 : 4,8 hectares - Densité moyenne constatée entre 2002 et 2011 : 6 logements/hectare - Objectif de densité moyenne à 2030 : 14 logements/hectare
Mesure de l'évolution du parc de logements	- Étude croisée des chiffres de l'INSEE, FILOCOM et SITADEL visant à déterminer l'évolution du parc de logements	- Nombre total de logements en 2011 : 189 - Nombre de logements supplémentaires en 2030 : 50
Mesure de l'évolution de la population depuis le diagnostic du PLU	- Étude des recensements de la population à partir des données de l'INSEE	- Population communale en 2011 selon population légale 2013 : 443 habitants - Population souhaitée en 2030 : 565 habitants

Efficacité du PLU au regard de la protection de la trame verte et bleue

Qualité des milieux naturels, des surfaces forestières, des zones humides et des systèmes bocagers	- Évolution de l'occupation des sols comparée à l'état initial dressé par le PLU, à l'aide de photographies aériennes (IGN, BD ORTHO) <i>Attention, cette analyse est nécessairement qualitative, à l'exception de données éventuellement disponibles sur les surfaces forestières</i>	- Se reporter à la carte d'occupation et de nature des habitats de l'analyse de l'état initial de l'environnement - Superficie forestière en 2012 selon le CRPF Poitou-Charentes : 129 hectares - Etat souhaité en 2030 : maintien des surfaces en forêt
--	---	--

Efficacité du PLU dans la protection du patrimoine culturel et architectural

Suivi de l'évolution des éléments et sites inventoriés au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme	- Analyse photographique des éléments inventoriés par le PLU en vue d'adapter au cas-par-cas les prescriptions du règlement	- Se reporter à l'annexe du rapport de présentation du PLU - Etat souhaité en 2030 : maintien des éléments inventoriés, sauf accord/volonté contraire du maître d'ouvrage
Suivi des autorisations d'occuper le sol et leur respect des règles d'aspect extérieur du PLU	- Bilan des autorisations délivrées par la municipalité et critique qualitative des règles adoptées par le PLU	- Se reporter à l'annexe du rapport de présentation du PLU <i>Impossibilité de quantifier l'état souhaité</i>