

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **PREGUILLAC**

PIECE N° 2

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal, en date du

Le Maire,



Le PADD a été introduit par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) et confirmé avec la loi du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat. » Il s'agit **d'une composante fondamentale** des documents d'urbanisme qui, en vertu de l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme, « **définit** dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme, **les orientations** retenues pour l'ensemble de la commune ».

Les principes directeurs du Code de l'Urbanisme

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme impose aux documents d'urbanisme, dans un objectif de **développement durable**, le respect :

- ➔ de la **notion d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.
 - Le **renouvellement** pose le principe selon lequel le développement ne passe pas uniquement par l'extension de nouvelles zones bâties mais doit aussi aborder la question de la reconquête de l'habitat ancien, de l'habitat à vocation rurale, éventuellement des zones délaissées telles les friches artisanales ou industrielles
 - Le **développement maîtrisé** introduit quant à la nécessité de recentrer le développement sur les espaces les mieux structurés que sont généralement les centres bourgs; la notion de maîtrise implique que le projet doit être correctement dimensionné, au regard des besoins exprimés, de l'urbanisation existante et enfin au regard de la capacité financière que les communes peuvent mettre en œuvre concernant l'équipement de leur territoire en réseaux publics
 - Le **développement de l'espace rural** est introduit à égalité avec celui des espaces urbains afin de rappeler que le premier ne se réduit pas au négatif du second mais s'appréhende à part entière comme une composante du territoire, encore plus lorsque celui-ci est à dominante rurale
 - La **préservation des espaces affectés aux activités agricoles** et forestières et la **protection des espaces naturels et des paysages**
- ➔ de la **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural
- ➔ de l'**utilisation économe et équilibrée des sols**

Qu'est ce que le concept de développement durable ?

Il s'agit d'un concept global recouvrant l'objectif de satisfaire aux **exigences des sociétés présentes**, en terme d'économie, de cadre de vie, **sans compromettre ni les capacités de développement ni la qualité de l'environnement dans lequel évolueront les générations futures**. Il implique de mener une réflexion intégrée abordant et recoupant les thèmes de l'environnement, du social et de l'économie.

La valeur juridique du PADD

Le PADD constitue le cœur du PLU en tant que projet formulé par la municipalité, s'inscrivant dans une logique temporelle de long terme. Il s'agit donc d'un document stratégique, justifiant la contrainte légale d'une formulation **claire, accessible et compréhensible par chaque citoyen**. D'un point de vue juridique, le PADD n'est **pas directement opposable aux tiers**. **Cependant, ce document constitue le fondement des choix opérés au sein du PLU en son entier. Ce dernier garantit ainsi l'équilibre juridique des dispositions réglementaires du PLU, opposables à toute demande d'autorisation d'occuper le sol (permis de construire, permis de démolir...).**

Le fil conducteur du projet d'urbanisme

Située au contact de l'agglomération de Saintes, la commune de Préguillac se localise sur un coteau, aux abords de la plaine alluviale de la Seugne, et s'inscrit dans le contexte boisé du massif forestier de Pons. Dotée d'un cadre de vie attractif fondé sur une proximité avec Saintes, des paysages ruraux d'intérêt et de nombreux équipements publics, la commune profite d'une **démographie dynamique et de la jeunesse de sa population**. Le territoire compte 457 habitants en 2010 et a profité d'une croissance de l'ordre de 2,7 % par an depuis la dernière décennie (source : INSEE). La révision du document d'urbanisme s'inscrit dans une logique de soutien au développement démographique et de prise en compte des politiques supra-communales (SCOT du Pays de Saintonge Romane, PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes).

La municipalité souhaite contribuer au développement de l'espace communal tout en inscrivant son document d'urbanisme dans une logique de maîtrise de l'urbanisation. Le PLU répondra également à l'enjeu de la préservation des sensibilités écologiques, paysagères et architecturales du territoire, tout en satisfaisant au mieux les besoins liés à la pérennisation des activités économiques, de l'offre commerciale ainsi que des services publics présents sur le territoire. A ces fins, le PADD s'appuie ainsi sur trois orientations majeures, déclinées en différents objectifs.

1. Préserver et valoriser la richesse du patrimoine de Préguillac

- 1.1 Un projet d'urbanisme volontariste fondé sur la préservation des milieux agricoles et forestiers
- 1.2 Une volonté de valorisation du patrimoine architectural et paysager emblématique de la Saintonge
- 1.3 Un cadre de vie préservé pour garantir l'attractivité de Préguillac

2. Promouvoir un développement urbain équilibré et gage d'attractivité pour Préguillac

- 2.1 Une croissance démographique adaptée au territoire
- 2.2 Une offre de logement répondant aux besoins de la population et garante de la qualité du cadre de vie

3. Un développement urbain confortant le bourg et soutenant les activités économiques

- 3.1 Conforter le fonctionnement et la lisibilité du bourg au sein de l'espace communal
- 3.2 Soutenir le développement d'une économie de proximité, valorisant les ressources du territoire

1. Préserver et valoriser la richesse du patrimoine de Préguiillac

1.1 Un projet d'urbanisme volontariste fondé sur la préservation des milieux agricoles et forestiers

1.1.A – 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

Préguiillac s'inscrit dans un contexte naturel fondé sur la présence d'un grand massif forestier au sud-ouest et d'une plaine alluviale au nord-est, traversée par la Seugne sur les communes voisines de Courcoury et Berneuil. La présence d'un site Natura 2000 au voisinage de Préguiillac nécessite une attention particulière de la part du PLU compte-tenu de l'existence d'interactions hydrauliques fortes.

Afin de concourir à la préservation et à la valorisation du patrimoine naturel de la commune, la municipalité souhaite **accorder une place centrale à la préservation des continuités écologiques**. Elle souhaite notamment faire du PLU un outil de protection du Bois des Graves intégrant le complexe forestier de Pons.

La municipalité souhaite également contribuer activement à la préservation de la zone humide de la Seugne et à la protection de son bassin versant. Elle apporte son soutien à la démarche de remise en état des milieux naturels mise en œuvre localement par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique et la Communauté d'Agglomération de Saintes.

1.1.B – Un projet d'urbanisme soucieux de préserver la biodiversité communale

La municipalité entend insister sur son souci d'un développement urbain équilibré, fondé sur le respect de 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**. De même, la municipalité entend protéger l'espace agricole et viticole de toute forme d'urbanisation diffuse (mitage urbain, extensions linéaires au coup-par-coup...), tout en autorisant le développement des activités agricoles afin de pérenniser l'entretien et la gestion des paysages agricoles de la commune.

Le projet d'urbanisme porté par la municipalité a également pour objectif de **concilier développement de l'habitat et valorisation de la biodiversité**. A cet effet, la municipalité entend accompagner chaque nouvelle opération d'habitat d'espace publics qui auront pour rôle d'agrémenter le cadre de vie au quotidien et qui pourront également constituer des supports de gestion des eaux pluviales.



1. Préserver et valoriser la richesse du patrimoine de Préguillac



Projet d'Aménagement et de Développement Durables PLU de Préguillac

"Inscrire le projet d'urbanisme dans le cadre de la Trame Verte et Bleue"

-  Préserver les continuités "bleues" en prévenant toute forme de pollution diffuse ou accidentelle des milieux aquatiques
-  Prendre en compte la ligne de crête sur laquelle est implanté le bourg dans l'aménagement de ce dernier
-  Développer les continuités "vertes" par la régulation du phénomène d'artificialisation des sols et la lutte contre l'urbain "diffus", synonyme d'entrave aux circulations faunistiques
-  Donner priorité à la densification du bourg en place d'une logique d'étalement urbain et d'artificialisation de l'espace agricole
-  Préserver de toute atteinte indirecte les habitats d'intérêt communautaire désignant les marais de la Seugne
-  Protéger et valoriser les habitats forestiers supports de la "Trame Verte" et des circulations de la grande faune forestière
-  Protéger et valoriser les prairies naturelles, en tant qu'habitats propices au développement de la biodiversité
-  Protéger les coteaux et leurs haies, parties intégrantes de la Trame Verte et Bleue communale

Représentation schématique du territoire

1. Préserver et valoriser la richesse du patrimoine de Préguillac

1.2 Un souci de valorisation du patrimoine architectural et paysager emblématique de la Saintonge

1.2.A – Préserver les grands équilibres du paysage, du plateau agricole et forestier aux coteaux des bords de Seugne

A l'occasion de son PLU, la municipalité de Préguillac entend préserver les grands équilibres paysagers fondant l'attrait et l'identité de son territoire. Elle souhaite notamment valoriser les grands points de vue offerts sur le territoire depuis les coteaux de bordure de plaine alluviale de la Seugne.

Cet objectif s'équilibre avec la volonté de valorisation des activités agricoles qui contribuent à la vitalité économique de la commune et à son esthétisme. Tout particulièrement, le vignoble qui occupe des surfaces importantes sur le territoire constitue une valeur économique et culturelle forte à préserver au sein du territoire communal.

Afin de préserver ces grands équilibres, **la municipalité entend privilégier le développement du bourg** et en limitant le développement des hameaux voisins au comblement des « dents creuses ». L'extension du bourg sera encadré par des limites claires. Au travers du PLU, la municipalité accordera également une grande importance à l'insertion des futures constructions dans le paysage du bourg.

En outre, le PLU fixe des règles d'urbanisme limitant toute possibilité de construire ex-nihilo au sein de l'espace agricole, au titre de la lutte contre le « mitage » urbain. **Cependant, le PLU autorisera le développement de nouveaux bâtiments d'activités agricoles** afin de contribuer au développement de ce secteur stratégique pour l'économie de la commune, qui devront toutefois trouver au sein du paysage une cohérence d'implantation ainsi qu'une bonne qualité d'insertion architecturale.

La municipalité souhaite également **garantir la protection des paysages emblématiques de la plaine ouverte et des coteaux marquant l'entrée nord de la commune depuis la route départementale RD 137**. Dans le fil de cet objectif, le PLU contribuera à la préservation des haies bocagères marquant le coteau et contribuant à l'insertion du bourg dans les horizons lointains.

Enfin, les paysages naturels constitués de boisements et prairies bocagères seront particulièrement protégés par le PLU, qui aura ainsi vocation à les inscrire durablement dans la « Trame Verte et Bleue » communale.



1. Préserver et valoriser la richesse du patrimoine de Préguiillac

1.2.B - Protéger une identité locale fondée sur la qualité architecturale du bourg ancien et son insertion dans les coteaux de la Seugne

Outre les milieux agricoles et naturels, le patrimoine paysager est également fondé sur les valeurs architecturales du bourg et des hameaux anciens. Le cœur de bourg recèle ainsi de nombreux corps de ferme au caractère séculaire, et profite d'une image pittoresque fondée sur l'église Sainte-Eulalie, l'ancienne école et plusieurs maisons typiques de la Saintonge. On retrouve également ces bâtiments remarquables au sein des hameaux situés dans le voisinage du bourg. La municipalité souhaite faire du PLU un outil d'inventaire et de protection de ce patrimoine identitaire.

De même, la commune exprime son souci de **préserver la bonne image de son territoire**, en veillant à la **qualité des entrées du bourg**. Un attrait visuel plus fort de ces entrées sera recherché à travers des plantations de haies et d'alignements d'arbres.

Elle accordera une importance particulière à la qualité visuelle et fonctionnelle des rues Sainte-Eulalie et Jean Giono constituant les accès principaux du bourg. Elle souhaite également valoriser ses équipements par le travail des espaces publics, afin d'accroître leur attrait et convivialité.

Enfin, la municipalité souhaite promouvoir **le PLU comme outil de cohérence architecturale**, en optant pour des règles d'occupation du sol adaptées à la typologie architecturale du bâti. Elle exprime son souhait d'un développement urbain de qualité et inscrit dans l'identité architecturale de la Saintonge.

1.2.C – Valoriser et promouvoir le patrimoine préguillacais

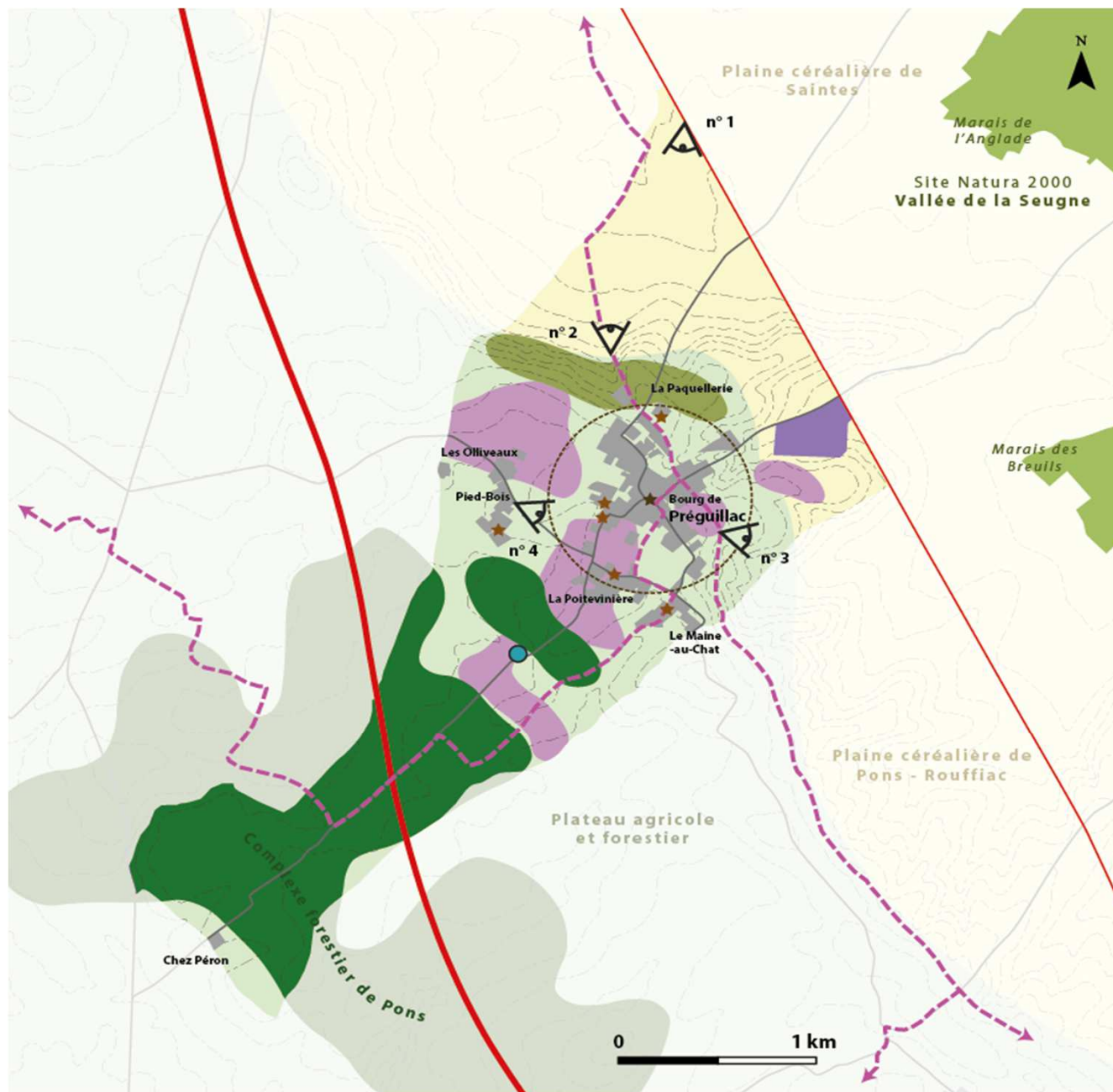
La municipalité est pleinement consciente de la richesse de son patrimoine local et entend profiter de sa situation privilégiée aux portes de Saintes. La commune est notamment traversée par plusieurs parcours de randonnée, dont l'emblématique chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle établi sur les coteaux de la Seugne. **La municipalité entend faire du PLU un outil de valorisation des chemins de randonnées.**

Certains lieux emblématiques de la commune seront également valorisés à travers le PLU. Il s'agit notamment du **Bois des Graves, vaste forêt aux portes du bourg constituant un lieu de promenade d'intérêt.**

De même, la municipalité souhaite concourir à **la mise en valeur de l'étang du Clône Flanquet**, géré par les services municipaux.



1. Préserver et valoriser la richesse du patrimoine de Préguillac



Projet d'Aménagement et de Développement Durables PLU de Préguillac

"Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine bâti"



Préserver les cônes de vue emblématiques du territoire par des choix de développement urbain cohérents

- n° 1 : les coteaux de Préguillac
- n° 2 : la plaine de Saintes et son agglomération
- n° 3 : la plaine de Pons - Rouffiac
- n° 4 : le bourg de Préguillac



Préserver le bâti ancien au caractère remarquable par le biais du PLU et ses outils réglementaires



Protéger l'église Sainte-Eulalie et intégrer son périmètre de protection, en tant que monument symbolisant le cœur de bourg



Valoriser les itinéraires de randonnées, dont l'emblématique chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle



Protéger et valoriser les ensembles forestiers structurant les paysages, et constituant des espaces récréatifs potentiels



Valoriser l'espace récréatif du Clône Flanquet



Protéger le vignoble pour sa valeur économique, esthétique et culturelle



Protéger les coteaux et leurs haies jouant un rôle éminent dans l'identité paysagère de Préguillac



Prendre en compte les grandes infrastructures de transport dans les logiques réglementaires du PLU



Favoriser et conforter l'insertion paysagère des installations électriques

Représentation schématique du territoire

1. Préserver et valoriser la richesse du patrimoine de Préguillac

1.3 Un cadre de vie préservé pour garantir l'attractivité de Préguillac

1.3.A - Prémunir les biens et les personnes contre les risques, les pollutions et les nuisances

La prévention des risques naturels vis-à-vis des personnes et des biens constitue un enjeu fort pour le PLU. Toutefois, le territoire est peu exposé aux risques. La municipalité souhaite faire du PLU un outil d'information sur les risques affectant le territoire, et notamment le risque de retrait-gonflement des argiles, le risque de remontées de nappes phréatiques, le risque sismique ainsi que le risque de transport de marchandises dangereuses.

Aucune zone constructible ne sera établie dans les secteurs soumis à des risques susceptibles de mettre en danger la population. Le développement urbain sera notamment mis à distance des infrastructures à grande circulation, désignant l'autoroute A 10 et la route départementale RD 137.

En outre, la municipalité entend **préserver la population préguillacoise des pollutions et nuisances** susceptibles d'affecter l'environnement et le cadre de vie. A cet effet, il ne sera autorisé aucune construction d'habitation à proximité des activités et installations potentiellement à l'origine de pollutions et nuisances, tel que les établissements d'élevage et les sites de stockage de matières inflammables tels que les chais de distillation. Il s'agit également de préserver ces activités de conflits d'usages générés par le développement de l'habitat dans leur voisinage.

1.3.B - Gérer la ressource en eau afin de protéger les milieux aquatiques récepteurs

La gestion de la ressource en eau constitue un enjeu fort pour le PLU, qui est soumis aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne et du futur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du fleuve Charente. A ce titre, la municipalité entend **protéger les milieux aquatiques de toute forme de pollution**, et notamment les combes, les fonds et dépressions humides constituant les milieux récepteurs des eaux. Elle entend également contribuer à la protection du périmètre de captage de la Font Roman, situé sur la commune voisine de La Jard.

La municipalité privilégiera donc le développement de l'urbanisation au sein du bourg, qui est desservi par un réseau d'assainissement collectif fonctionnel et pérenne. L'objectif principal sera de garantir l'absence d'incidences du rejet d'eaux usées domestiques sur les milieux récepteurs. Dans les secteurs d'assainissement autonome, le développement de l'urbanisation sera **limité et conditionné par la mise en œuvre de filières d'assainissement adaptées**.

Egalement, il convient de veiller à la bonne gestion des eaux pluviales, alors que le développement de l'urbanisation est susceptible d'entraîner des incidences importantes (imperméabilisation des sols et ruissellement des eaux, pollution des eaux).

A cet effet, le PLU intègre **des dispositions réglementaires visant à favoriser une bonne gestion des eaux pluviales à l'occasion de nouvelles opérations d'aménagement**. Il sera nécessaire de prévoir des équipements adaptés à chaque site (bassins de rétention et de filtration des eaux, noues enherbées...). De même, la municipalité entend prévenir ou résorber des problématiques d'écoulements pluviaux sur le territoire en prenant les mesures adaptées.

2. Promouvoir un développement urbain équilibré et gage d'attractivité pour Préguiillac

2.1 Une croissance démographique adaptée au territoire

2.1.A – Un objectif de croissance cohérent et respectueux des capacités d'accueil du territoire

Préguiillac s'inscrit dans un contexte territorial attractif sur le plan démographique. En effet, l'espace d'agglomération saintais a bénéficié d'une croissance importante sur les dix dernières années, fondée sur un solde migratoire excédentaire. Au sein de la ceinture périurbaine de l'agglomération, Préguiillac figure parmi les communes dont la population est la plus jeune, atout indéniable pour sa vitalité démographique.

Dans le même temps, les choix de développement et d'aménagement urbain soutenus par la municipalité durant les dernières années se sont inscrits dans une logique d'économie des sols. **Préguiillac figure ainsi parmi les communes périurbaines de Saintes qui ont enregistré les plus faibles surfaces artificialisées sur la dernière décennie.**

Scénarios des tendances démographiques à l'horizon 2026					
	TC 2016-2021	TC 2022-2026	Potentiel d'accueil mi-parcours (2021)	Potentiel d'accueil global (2026)	Estimation de population
Scénario retenu	2 %	1 %	+60	+100	550

Projection effectuée sur la base de l'évolution démographique sur les périodes 1999-2007 et 2007-2012
Source : INSEE RP1999-2007-2012

Afin de poursuivre un développement démographique maîtrisé pour l'avenir, la municipalité entend s'inscrire dans les objectifs de développement du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Le scénario retenu par la municipalité correspond à un objectif de population de l'ordre de 550 habitants à l'horizon 2026, **soit un gain de population évalué à environ 100 habitants pour les 10 ans à venir. Il s'agit d'un niveau de croissance équivalent aux dix dernières années, cohérent avec les capacités d'accueil du territoire** (équipements et réseaux publics, sensibilités agricoles et environnementales...).

La municipalité souhaite garantir la maîtrise de la croissance démographique et urbaine de Préguiillac par une programmation de l'ouverture à l'urbanisation : un premier objectif d'accueil de 60 habitants supplémentaires est établi à 2021. Une seconde période doit permettre d'accueillir 40 habitants supplémentaires à l'échéance 2026.

Parallèlement à cet objectif d'une ouverture programmée et maîtrisée à l'urbanisation, la municipalité souhaite développer une politique foncière active, qui lui permettra de réaliser progressivement les opérations d'habitat prévues par le PLU, tout en garantissant le respect des objectifs de densité urbaine soutenus par le PADD.

2. Promouvoir un développement urbain équilibré et gage d'attractivité pour Préguiillac

2.1.B – Un rythme de construction et une consommation d'espace maîtrisés au bénéfice de la qualité du cadre de vie

La municipalité de Préguiillac poursuit un objectif de croissance démographique maîtrisée afin de préserver l'identité rurale de son territoire, fondée sur la qualité de ses paysages agricoles et naturels. Il s'agit également de répondre aux exigences croissantes du législateur, réintégrées dans les documents-cadre supra-communaux que sont le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat.

A cet effet, le projet d'urbanisme s'appuie sur un objectif de consommation d'espace calculé sur la base d'une enveloppe totale de 50 logements à construire d'ici les dix prochaines années, soit **5 constructions à l'année**. Cet objectif s'inscrit dans une projection démographique de +100 habitants à dix ans, et prend en compte le phénomène de « desserrement » des ménages qui impose un effort de construction particulièrement important sur la commune. En effet, les besoins en logement sur la commune s'appuient sur une perspective de desserrement à 2,5 personnes par ménage à l'horizon 2026.

Afin de maîtriser le développement de l'urbanisation, **une densité de 14 logements par hectare sera retenue pour toute nouvelle opération d'habitat groupé**. In fine, le projet conserve un rythme correspondant à la décennie précédente et se traduira par **une consommation d'espace de l'ordre de 4,8 hectares**. Cet objectif s'inscrit dans le PLH et répond aux exigences légales portées le Code de l'Urbanisme.

	2002-2006	2007-2011	2002-2011	2016-2021	2022-2026
Nombre de logements construits	15	20	35	30	20
Superficie totale construite pour le logement (hectares)	35 300	27 000	62 300	34 000	14 000
Superficie annuelle moyenne construite (mètres ² /an)	7 050	5 400	6 300	3 400	1 400
Taille moyenne des parcelles (mètres ²)	2 070	1 350	1 700	700-800	700-800

Source : base de données SITADEL, DREAL Poitou-Charentes, interprétée par URBAN HYMNS

Projection de la consommation des sols par l'urbanisation à l'horizon 2025					
	Nbre de log. estimé	Période de projection (années)	Nbre de constructions à l'hectare*	Surface consommée (hectares)	Surf. annuelle (hectares)
Objectif de densification retenu	50	10	14	4,8	0,5

*Cet objectif de densité sera exigé pour toute nouvelle opération d'habitat de type lotissement.

Source : projection effectuée par URBAN HYMNS sur la base des données SITADEL et du PLH de la Communauté d'Agglomération de Saintes

2. Promouvoir un développement urbain équilibré et gage d'attractivité pour Préguillac

2.2 Proposer une offre de logement répondant aux besoins des ménages

Par le biais du PLU, la municipalité entend favoriser la venue de jeunes ménages tout en permettant le maintien des personnes âgées sur le territoire. Il s'agit de répondre aux enjeux suscités par le renouvellement nécessaire des générations d'une part, et la prise en compte du vieillissement de la population d'autre part. A cet effet, la municipalité souhaite agir sur la nature de l'offre de logement qu'il conviendra de développer dans les dix ans à venir.

2.2.A – Accueillir des jeunes ménages afin de favoriser le renouvellement générationnel

Afin de répondre aux besoins des jeunes ménages, la municipalité souhaite favoriser la construction de logements individuels compacts et économes en espace, de surfaces variées correspondant **aux attentes des familles avec enfants**. Elle entend également répondre aux exigences des ménages souhaitant accéder à la propriété sans ignorer les besoins d'une **offre locative garante du renouvellement régulier de la population**. Cette offre locative pourra à l'avenir être développée à l'occasion d'un rapprochement avec des bailleurs sociaux locaux.

La priorité donnée aux ménages jeunes s'inscrit dans la logique du **confortement des équipements publics** présents sur la commune, et notamment des équipements socio-éducatifs : groupe scolaire Pierre-Gilles de Gennes, médiathèque municipale, centre de loisirs de Préguineuil... Il s'agit également de soutenir les activités commerciales et de service du centre-bourg en favorisant le développement d'une demande locale.

2.2.B – Prendre en compte les besoins des personnes âgées

Le vieillissement de la population est un processus qui touche particulièrement le territoire de l'agglomération de Saintes. Bien que la population préguillacaise se caractérise par sa jeunesse importante, la municipalité n'ignore pas les besoins des personnes âgées dont le nombre est appelé à augmenter sur les dix prochaines années.

Elle entend donc développer une offre de logement adaptée, qui aura pour objectif de **favoriser le maintien des personnes âgées au sein de leur domicile**. Ce projet s'inscrit dans une vision plus large visant à **favoriser la cohabitation intergénérationnelle sur la commune**. Ainsi, la municipalité souhaite que cette offre de logement dédiée aux personnes âgées soit développée au plus proche des équipements et espaces publics accueillant des jeunes enfants afin de faciliter les échanges intergénérationnels.

3. Un développement du territoire confortant le bourg et soutenant une économie rurale

3.1 Conforter le fonctionnement et la lisibilité du bourg au sein de l'espace communal

3.1.A – Un développement urbain conforté autour des équipements et des espaces publics du bourg

Au travers du PLU, la municipalité accordera une importance particulière au **développement de l'habitat au sein de l'enveloppe actuelle du bourg**, d'une part en vue de **conforter le fonctionnement de ses équipements**, réseaux (assainissement, eau potable...) et espaces publics, et d'autre part pour garantir la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. La municipalité rappelle que le bourg se situe à distance des principales sources de pollutions et de nuisances sur le territoire, représentées par les grandes infrastructures routières (A 10, RD 137).

Les hameaux situés à distance du bourg verront leurs perspectives de développement limitées, conditionnées par l'absence d'incidences environnementales, par l'existence de réseaux publics de capacité suffisante et une cohérence sur le plan de l'insertion urbaine et paysagère.

Le développement de l'habitat au sein du centre-bourg devra respecter les souhaits de la municipalité en termes de **cohérence architecturale et de qualité du cadre de vie**. La municipalité insiste notamment sur **l'aménagement d'espaces publics esthétiques et fonctionnels** au sein des futures opérations d'habitat afin d'en garantir la convivialité et la qualité de vie. Cette priorité donnée au développement du bourg doit favoriser à moyen et long terme le soutien des activités économiques de proximité ainsi que le regroupement de l'habitat autour des principaux lieux de vie afin d'optimiser les déplacements au quotidien.

3.1.B – Un bourg conforté dans son fonctionnement quotidien

Le projet soutenu par la municipalité s'inscrit dans une logique de **confortement des équipements et espaces publics du bourg**, tel que la mairie, le groupe scolaire Pierre-Gilles de Gennes, le centre de loisirs de Préguineuil, l'aire de loisirs ainsi que la médiathèque municipale et la salle-des-fêtes. La municipalité entend conforter les liens fonctionnels entre ces différents lieux de vie constituant le cœur du bourg, notamment **sur le plan des circulations automobiles et piétonnes**.

La municipalité souhaite notamment **accroître la sécurité de accès aux équipements fréquentés par des enfants**. Afin de conforter l'image du bourg, elle aspire également à améliorer la qualité visuelle des espaces publics et notamment des voies principales (rues Sainte-Eulalie et Jean-Giono), constituant les deux axes structurants du cœur de bourg.

L'église Sainte-Eulalie et ses abords matérialisant le cœur de bourg, feront également l'objet d'une attention particulière de la municipalité qui aura pour souci de répondre aux exigences liées à la sécurisation de cet îlot central sur le plan des déplacements piétons.

Enfin, la municipalité accordera une importance particulière à **l'aménagement de liaisons piétonnes sécurisés entre le cœur de bourg et les futures opérations d'habitat** qui viendront renforcer ce dernier.

3. Un développement du territoire confortant le bourg et soutenant une économie rurale

3.2 Soutenir le développement d'une économie rurale de proximité, valorisant les ressources du territoire

3.2.A – Soutenir le développement d'une offre commerciale de proximité

Le bourg de Préguillac accueille **un commerce de proximité que la municipalité entend à l'avenir soutenir dans son développement**. Dans cette même logique, elle aspire au développement de nouvelles activités économiques de proximité au sein du bourg afin de conforter ce lieu de vie central à l'échelle de la commune.

La municipalité entend favoriser la qualité du cadre de vie communal et l'attractivité du territoire pour les activités économiques de proximité en veillant tout particulièrement à la qualité d'aménagement des espaces publics du bourg et en orientant le développement de l'habitat au sein de ce dernier.

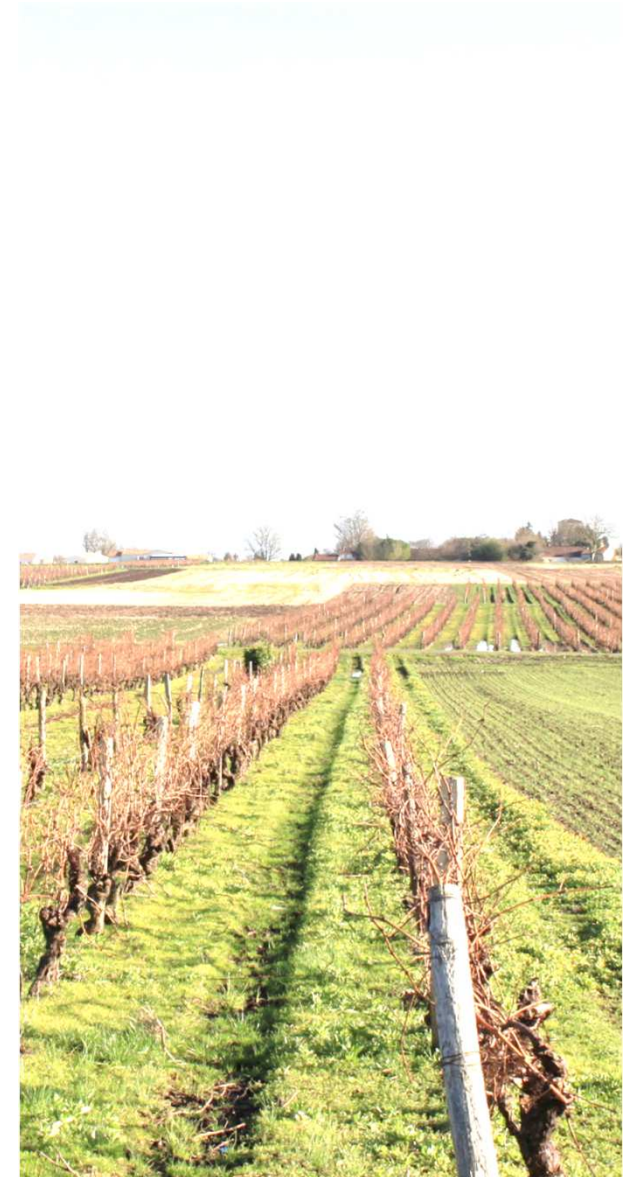
3.2.B – Préserver et valoriser les activités agricoles et forestières, gages de l'identité rurale préguillacaise

La municipalité est pleinement consciente de **l'importance du secteur agricole dans l'économie communale** et entend apporter son soutien aux activités existantes. A l'occasion du PLU, elle souhaite notamment rappeler que **les activités de vitiviniculture revêtent un caractère identitaire** et contribuent particulièrement à la qualité des paysages agricoles de Préguillac.

A cet effet, la municipalité souhaite faire du PLU **un outil de protection de l'espace agricole**. Ce dernier n'autorisera aucune forme d'urbanisation diffuse susceptible d'entraver le développement des activités agricoles. De même, la mise en œuvre du principe de la réciprocité entre les bâtiments agricoles et les bâtiments d'habitation permettra de tenir ces derniers à distance des premiers, afin de **prévenir tout risque de conflit d'usage**.

En outre, la municipalité apportera son soutien aux **initiatives de diversification économique orientées vers l'agro-tourisme et la valorisation du terroir local** (hébergement touristique, vente directe...).

De même, la municipalité souhaite apporter son **soutien aux initiatives de développement des activités d'exploitation forestière inscrites dans le respect du développement durable** et de la biodiversité, compte-tenu de la richesse de cette ressource locale.



3. Un développement du territoire confortant le bourg et soutenant une économie rurale

3.2.C – Les énergies renouvelables, un levier de valorisation du territoire

La municipalité est pleinement consciente de l'outil que constitue le PLU au regard du développement des énergies renouvelables. **Préguillac possède en effet de nombreuses ressources susceptibles d'être exploitées à des fins de production énergétique**, tel que la forêt (filière bois-énergie) ou encore l'énergie solaire (filière photovoltaïque) pouvant plus particulièrement être développée sur le bâti à usage agricole.

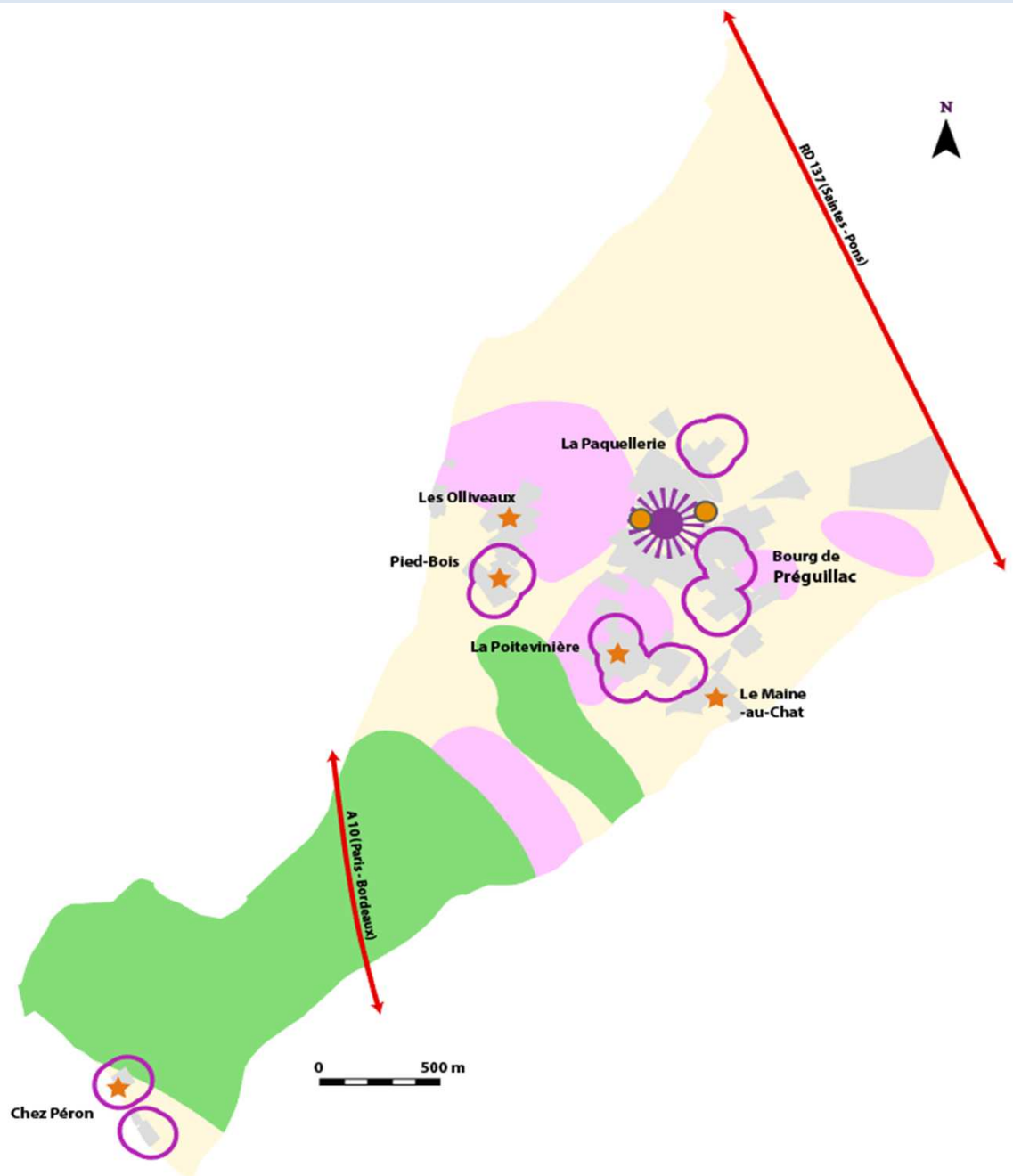
La municipalité prêtera donc **une attention particulière aux initiatives locales en matière de développement d'énergies renouvelables, dans la mesure de leur respect des règles** édictées par le PLU et/ou des cadres réglementaires supra-communaux.

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.

3.2.D – Les communications numériques, gage de développement des activités économiques et du cadre de vie

Les communications numériques sont aujourd'hui un aspect incontournable du développement du territoire. La municipalité est pleinement consciente de la nécessité de répondre aux besoins relatifs à la desserte du territoire par les communications numériques. Elle aspire à l'installation du très haut débit au sein de l'espace communal dans les années à venir avec l'appui du Conseil Général de Charente-Maritime, compétent en matière d'aménagement numérique.

3. Un développement du territoire confortant le bourg et soutenant une économie rurale



Projet d'Aménagement et de Développement Durables PLU de Préguiillac

"Organiser le développement urbain et soutenir les activités économiques"

-  Conforter la centralité du bourg de Préguiillac par le biais du développement de l'habitat, du confortement des équipements et du soutien à l'économie de proximité
-  Principaux sites voués au développement de l'habitat au bénéfice du renforcement de la centralité du bourg
-  Préserver de toute urbanisation "diffuse" les hameaux anciens tout en autorisant un développement ponctuel de l'habitat dans les secteurs les plus appropriés
-  Prendre en compte les contraintes générées par les grandes infrastructures de transport et tenir l'habitat à distance
-  Intégrer les activités agricoles au projet d'urbanisme : protéger les abords des sièges d'exploitation, autoriser les extensions dans les secteurs compatibles
-  Préserver le vignoble, facteur d'identité locale et élément de limite naturelle du bourg
-  Valoriser la ressource forestière dans le respect des sensibilités et des continuités écologiques

Représentation schématique du territoire