

COMMUNE DE PERISSAC

Plan Local d'Urbanisme



2.a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

C.E.R.C.E.A.U. - mandataire

Cabinet d'Etudes Richard Conseils Expertises Aménagement Urbanisme
21 Quai du Général d'Amade - BP 26 - 33 502 - LIBOURNE CEDEX
Tel : 05 57 25 22 22 / Fax : 05 57 51 42 00 / Mail : cerceau.sarl@wanadoo.fr

G.E.R.E.A.

Aménagement d'infrastructures publiques et industrielles - Aménagement du territoire,
Evaluation des milieux et ressources naturels
Technopole Bordeaux-Montesquieu - 1 Allée Jean Rostan - 33650 - Martillac
Tel: 05 56 64 82 23 / Fax: 05 56 64 83 09 / Mail: gerea@site-montesquieu.com

MARSAC-BERNEDE

Hydrogéologie Environnement Hydraulique
Le Bourg - 24230 - Saint Vivien
Tel/fax : 05.53.73.23.04 / Portable : 06-70-33-96-36



Date d'arrêté du P.L.U.
27 juillet 2007

Date d'approbation du P.L.U.

30 JUIL 2008

- Juin 2008 -

Préambule

Le développement urbain des zones rurales n'échappe pas aujourd'hui à la commune de Périssac. Pour faire face à ces enjeux, le conseil municipal a choisi d'élaborer son plan local d'urbanisme. L'élaboration d'un tel document est pour les élus et au delà pour l'ensemble de la commune et ses partenaires institutionnels l'occasion de se poser les questions sur le devenir de la commune et son développement. Ce questionnement permet d'aboutir à l'écriture d'un **projet de territoire** qui est à la fois marqueur d'ambitions et de réalisme, d'aménagement et de développement, mais aussi d'enjeux à court et long termes.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000, révisée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, promulgue cette notion de projet au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui est introduit par l'article R.123-1 et dont le contenu est fixé par l'article R.123-3.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est écrit dans le respect des **articles L.110 et L.121-1** du Code de l'Urbanisme

Article L.110 du Code de l'Urbanisme:

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme:

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

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

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

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

2.a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Quel projet pour Périssac?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Périssac entend répondre aux enjeux, aux atouts et faiblesses mis en évidence au travers du diagnostic, par des choix politiques forts.

Ainsi, la stratégie d'aménagement et de développement durable de Périssac s'articule autour des 3 orientations suivantes:

- **Préserver le paysage de Périssac...**
Pour conserver l'image rurale de la commune, promouvoir un environnement et un paysage de qualité.
- **Se développer de manière modérée et raisonnée...**
Pour maîtriser les zones d'urbanisation, permettre une confortation du centre bourg et favoriser le développement des déplacements doux.
- **Pérenniser l'image de la commune...**
Pour affirmer le caractère agricole du territoire communal, conforter l'offre de commerces et services, et privilégier une mixité urbaine.

Ambition n°1 : Préserver le paysage de Périssac...

Elément clé de l'identité de la commune, le paysage rural et agricole du territoire doit être soutenu par l'action publique au travers du P.L.U.

La protection des milieux sensibles tels la vallée de la Saye et ses affluents, le maintien des espaces boisés qui contribuent à l'organisation spatiale du territoire, la pérennisation des paysages agricoles ou la reconnaissance du patrimoine architectural communal sont autant d'éléments constituant la force de ce paysage rural.

• Protéger les milieux sensibles et les zones humides :

La protection de la vallée de la Saye et des vallons humides doit à la fois allier protection des milieux sensibles et maintien de l'activité agricole

- Orientations :
- Trouver un équilibre entre la sanctuarisation des espaces agricoles et la reconnaissance de la vallée de la Saye et de ses zones humides comme zone naturelle fragile à préserver.
 - Favoriser la pérennisation du bâti des bords de la Saye en respectant la valeur architecturale de ces bâtiments.
 - Maintenir le système de prairies bocagères dans la vallée de la Saye

• Conserver les espaces boisés sur l'ensemble du territoire communal et favoriser les coupures vertes :

Le maintien des espaces boisés et des bosquets doit être favorisé afin de maintenir la diversité des paysages et des biotopes.

- Orientations :
- Les espaces boisés doivent être identifiés et préservés de toute extension de l'urbanisation. Certains sujets remarquables pourront faire l'objet d'une protection particulière.
 - Les coupures vertes sont favorisées sur l'ensemble du territoire et particulièrement entre le bourg et les hameaux à proximité.
 - Deux espaces naturels sont maintenus dans le centre bourg. Ils feront l'objet d'aménagements particuliers : l'un permettra l'accueil temporaire des véhicules et tout particulièrement de tourisme (camping-car), l'autre permettra l'accueil de manifestations évenementielles et autres animations festives organisées dans le centre bourg.

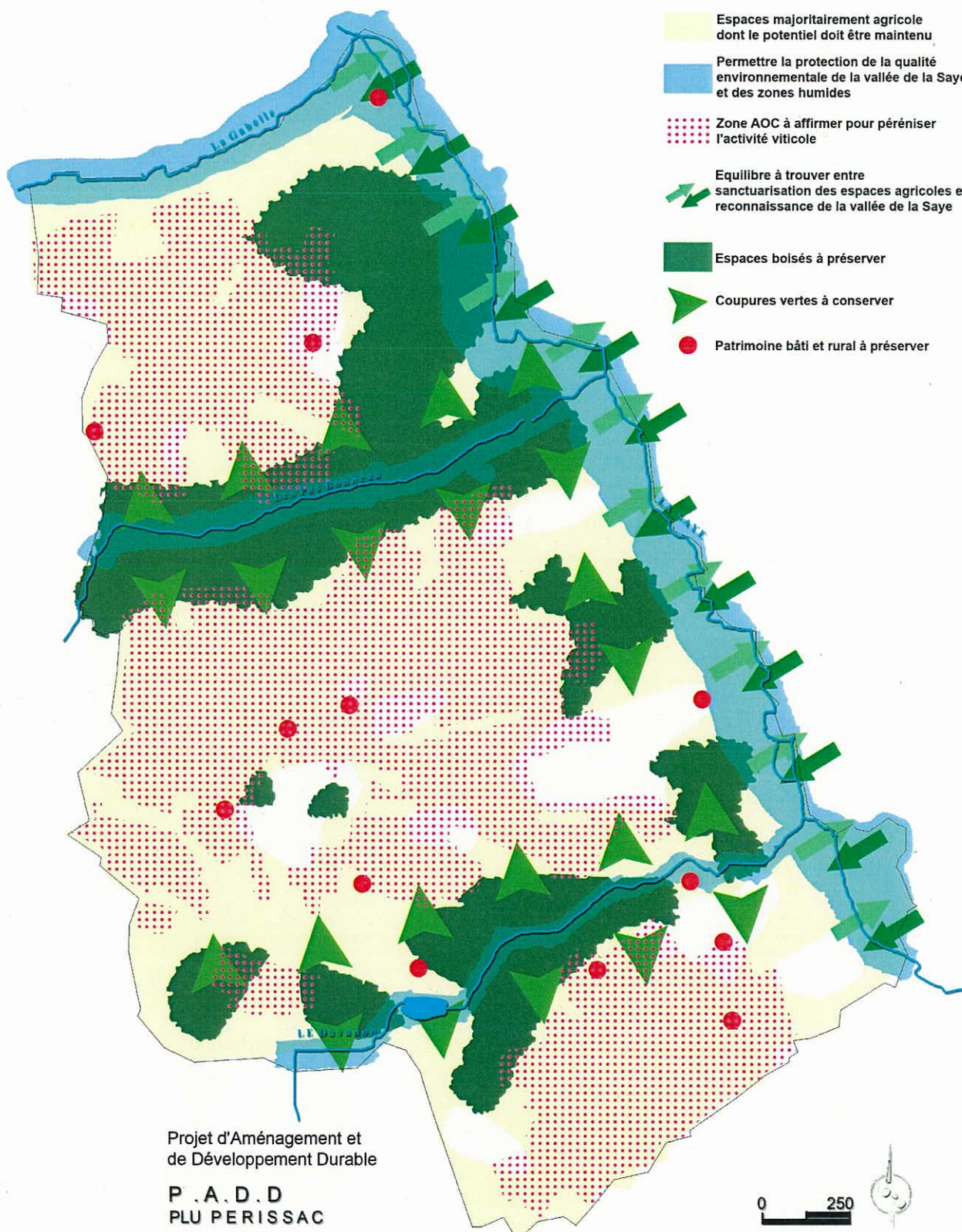
• Préserver le patrimoine bâti rural et le petit patrimoine rural :

Le zonage et le règlement favoriseront le maintien de la qualité architecturale du patrimoine bâti rural de Périssac.

- Orientations :
- Le petit patrimoine rural affirmant le caractère identitaire de Périssac est à préserver. il fera l'objet d'une identification.
 - Par la définition de préconisation architecturale et paysagère, le règlement favorisera l'intégration du bâti récent dans le paysage et à proximité du bâti ancien.
 - La réhabilitation du bâti ancien sera encouragée sur le territoire communal.

Légendes

-  Espaces majoritairement agricole dont le potentiel doit être maintenu
-  Permettre la protection de la qualité environnementale de la vallée de la Saye et des zones humides
-  Zone AOC à affirmer pour pérenniser l'activité viticole
-  Equilibre à trouver entre sanctuarisation des espaces agricoles et reconnaissance de la vallée de la Saye
-  Espaces boisés à préserver
-  Coupures vertes à conserver
-  Patrimoine bâti et rural à préserver



POUR PRESERVER LE PAYSAGE DE PERISSAC

Ambition n°2 : Se développer de manière modérée et raisonnée...

La question de la gestion économe de l'espace et donc d'une urbanisation maîtrisée est au coeur des principes de la loi S.R.U. et du code de l'urbanisme. Les élus du conseil municipal de Périssac entendent affirmer ce principe qui participe au développement durable de la commune. D'autre part, ils souhaitent également maîtriser l'évolution de la population avec une hypothèse modérée de 1100 habitants à l'horizon 2015.

• Endiguer l'étalement urbain de Périssac :

Le développement des hameaux est maîtrisé afin de limiter le mitage du territoire.

Orientations : ■ *Les hameaux sont circonscrits à leur périmètre actuel. Toutefois, la densification de certains hameaux pourra être tolérée pour la construction des dents creuses tel qu'à Jean Roux et l'urbanisation sous forme d'extensions raisonnées et modérées est autorisée pour d'autres hameaux tels que Froin et Massonne.*

• Conforter et densifier le centre bourg

L'urbanisation de Périssac est concentrée sur le centre bourg afin d'y favoriser un habitat dense dans le centre ancien. La qualité architecturale doit être respectée. L'extension du centre bourg est permise en périphérie, elle est moins dense et échelonnée afin de réguler l'arrivée des nouveaux habitants.

Orientations : ■ *La construction d'un bâti identitaire intégré est favorisée ainsi que l'alignement des constructions futures le long des voies existantes ou à créer.*
■ *L'extension du centre bourg est concentrée sur le flan Nord-Ouest.*
■ *Cette extension du centre bourg doit être maîtrisée et échelonnée dans le temps afin de permettre l'absorption progressive de la hausse de population par les services et équipements.*
■ *Afin d'affirmer le centre bourg, les entrées du bourg sont requalifiées et sécurisées.*
■ *La zone sud d'urbanisation récente, le long de la RD137, est propice à une densification.*

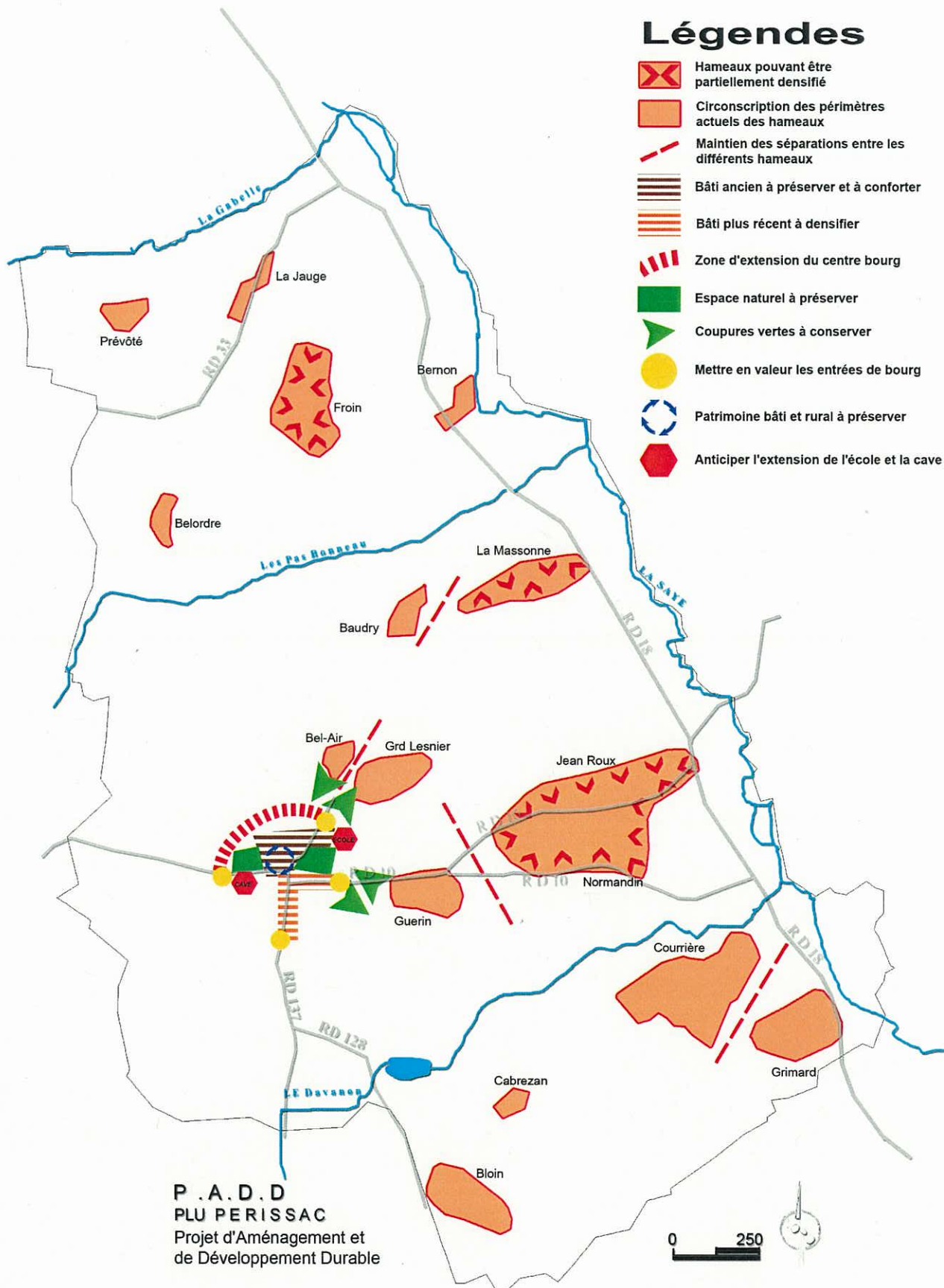
• Favoriser les cheminements doux :

Dans le cadre d'un développement plus durable de Périssac, des itinéraires de déplacement doux sont privilégiés dans le bourg.

Orientations : ■ *Les trajets pertinents sont identifiés et une politique de réserves foncières est privilégiée par l'intermédiaire des emplacements réservés.*
■ *Les cheminements doux le long des axes routiers du centre bourg seront sécurisés ou créés lors du réaménagement de la voirie..*

Légendes

-  Hameaux pouvant être partiellement densifié
-  Circonscription des périmètres actuels des hameaux
-  Maintien des séparations entre les différents hameaux
-  Bâti ancien à préserver et à conforter
-  Bâti plus récent à densifier
-  Zone d'extension du centre bourg
-  Espace naturel à préserver
-  Coupures vertes à conserver
-  Mettre en valeur les entrées de bourg
-  Patrimoine bâti et rural à préserver
-  Anticiper l'extension de l'école et la cave



POUR SE DEVELOPPER DE MANIERE MODEREE ET RAISONNEE

Ambition n°3 : Pérenniser l'image de la commune...

La pérennisation de l'image d'une commune est un choix politique transversal. Les élus du conseil municipal entendent affirmer cette question au travers des enjeux économiques et sociaux de la commune. La protection de l'activité agricole sur la commune de Périssac est une des volontés les plus affirmées. Le maintien d'une offre de commerces et services sur le territoire de la commune est également indispensable à la pérennité de son attractivité.

- **Protéger l'activité agricole :**

Le potentiel agricole et viticole de la commune est maintenu et préservé au travers d'un zonage rationnel.

Orientations :

- Les zones viticoles (AOC) sont protégées afin de préserver la valeur et le potentiel agronomique des sols mais également pour conforter la place de cette activité dans l'économie du territoire.
- L'évolution des usages du bâti est anticipée tout particulièrement dans les zones agricoles afin de ne pas bloquer d'éventuelles transformations des habitations isolées

- **Prévoir le développement de l'école :**

Le développement de la commune devra faire face à l'augmentation des effectifs scolaires et privilégier l'extension de l'école.

Orientations :

- Un emplacement réservé est identifié pour l'extension de l'école. Il est associé à la mise en place du droit de préemption urbain.

- **Conforter les commerces et services de proximité :**

L'offre de commerces et services de proximité est maintenue et encouragée par la valorisation du centre bourg et son développement.

Orientations :

- Les entrées de bourg sont valorisées. Le stationnement, les aménagements dans le centre bourg et la localisation des zones d'extensions du bourg doivent favoriser la mobilité de proximité

- **Favoriser la mixité urbaine :**

L'urbanisation du centre bourg doit répondre aux différents besoins des populations et encourager la mixité sociale et urbaine.

Orientations :

- Le règlement doit tenir compte des besoins variés en habitat et favoriser la mixité sur le territoire communal.