

Plan Local d'Urbanisme P.L.U.

2

Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durables

Département de la Loire

Commune de
PERREUX



PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme prescrit le 23 Septembre 2009

Approbation du PLU le : 21 janvier 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 21 janvier 2016

REVISIONS ET MODIFICATIONS



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr



PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Perreux a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme par délibération du 23 septembre 2009.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. A ce titre, il comporte un document spécifique à caractère prescriptif qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

Le code de l'urbanisme, précise à son article L123.1.3 que le projet d'aménagement et de développement durables « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, 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 a ainsi pour objet de présenter la réflexion communale quant à l'avenir de son territoire sur le moyen terme, horizon fixé à 2030 pour la commune de Perreux. « Il fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (art.L123.1.3).

Le projet d'aménagement et de développement durables a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et d'une analyse paysagère et environnementale permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lequel la municipalité souhaite s'engager.

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol ;
- La mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel ;
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

Le PADD sera défini en compatibilité avec les orientations du SCoT du Roannais et des autres documents de portée supérieure.

Le projet de territoire présenté au travers du PADD a été alimenté par les réflexions engagées dans le cadre d'autres études menées par la municipalité : l'Etude d'Aménagement Globale de Bourg concernant plus particulièrement les espaces et équipements publics, cheminements modes doux, les entrées de Bourg ; et l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine concernant plus particulièrement la préservation et la valorisation des espaces remarquables du territoire et notamment le centre-bourg médiéval et les domaines.



Le PADD présente le projet de la commune et met en avant les thématiques fortes en terme de développement. Il sera accompagné de cartes synthétiques permettant d'illustrer les différentes thématiques du projet de territoire. Ce sont des schémas de principes qui restent généraux, la précision se concr tiser  avec les autres pièces du PLU (les orientations d'aménagement et de programmation, le zonage et le règlement).

La commune a établi ce projet en **concertation avec la population**. Les habitants ont pu donner leur avis sur le PADD lors d'une réunion publique. Un registre de concertation était également disponible en mairie.

LES THEMATIQUES DU PADD

Ces grands principes généraux d'aménagement et de développement de la commune de Perreux sont transcrits à travers trois grandes thématiques :

- **Un développement raisonné favorable à un territoire dynamique**
- **Un confortement du Bourg comme lieu de centralité**
- **Un cadre de vie et un environnement préservé et valorisé**



1 – Un développement raisonné favorable à un territoire dynamique

Un dynamisme démographique à maintenir par une diversification raisonnée du parc de logements

Une croissance démographique appelée à perdurer

Perreux est un territoire attractif au sein du roannais. Par sa position géographique stratégique qui la place à proximité du cœur de l'agglomération roannaise et de la RN7, la commune voit sa population régulièrement augmenter depuis le milieu des années 1970. Au cours de cette période, elle a gagné plus de 250 habitants soit un rythme de variation annuelle moyen compris entre +0,3 et +0,5%.

Aujourd'hui, la commune souhaite préserver a minima ce dynamisme pour atteindre une population située autour de 2 500 habitants en 2030, horizon du SCoT du Roannais et horizon choisi pour le PLU. Pour ce faire, elle désire maintenir le rythme de production annuelle de logements (en réhabilitation, changement de destination, construction neuve), à savoir 8 nouvelles unités par an en moyenne. Valeur cohérente avec le SCoT du Roannais qui permet une enveloppe globale de nouveaux logements d'environ 145 sur la période 2012-2030, avec 50 % sur 2012-2020 et 50 % sur 2021-2030, soit un rythme de production annuel variant entre 7 et 9 nouvelles unités selon les périodes.

Une urbanisation à rationaliser, par un recentrage sur le Bourg

Le développement contemporain de l'urbanisation fait transparaître un étirement progressif du Bourg historique en direction du plateau. L'enveloppe urbaine créée présente une organisation lâche et sans réelle organisation, favorable à une densification. Parallèlement, un secteur éloigné du centre-bourg a connu une forte progression : les Plaines. Un nouveau quartier d'habitat y est né. Il regroupe aujourd'hui près de 80 habitations. Son fonctionnement est davantage tourné vers le centre de l'agglomération que vers le reste de la commune et notamment le Bourg.

L'urbanisation récente s'est aussi implantée de manière éparse sur l'ensemble de la commune. Au sein de l'espace agricole, plusieurs hameaux se sont étoffés au cours de la dernière décennie (Théli, la Paroisse, le Poux, les Cresses...).

Dans le souci de limiter la consommation du foncier agricole et naturel, de préserver les qualités paysagères du territoire, de limiter l'étalement urbain, d'optimiser le fonctionnement des réseaux, des équipements et du Bourg, la commune se fixe comme objectif de recentrer la production de nouveaux logements sur le Bourg.

Le secteur des Plaines n'est pas appelé à s'agrandir, seules les rares disponibilités foncières encore présentes pourront accueillir de nouvelles habitations.

Sur tout le reste du territoire, composé essentiellement d'espaces agricoles et naturels, la commune aspire à limiter fortement les nouvelles constructions en permettant les aménagements du bâti existant et en préservant les possibilités de changement de destination. Le maintien de l'activité agricole est indispensable au maintien du paysage bocager communal.

Dans l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, la commune entend doubler la densité des opérations en faveur de l'habitat, sur la période 2012-2030 par rapport à la décennie précédente, passant ainsi d'environ 7 logements à l'hectare à une moyenne de 15 logements à l'hectare sur les nouvelles opérations. Cet objectif permet de définir une enveloppe en cohérence avec les besoins de logements d'une dizaine d'hectares environ.



Une diversification de l'habitat nécessaire pour préserver le dynamisme du territoire

Ces dernières années, la hausse démographique connue par la commune est principalement alimentée par la venue de nouveaux habitants. Malgré la bonne santé du solde migratoire, Perreux peine à attirer une population diversifiée favorable au renouvellement de sa population. Comme l'atteste l'évolution de la pyramide des âges, la population communale, bien que relativement jeune, montre des signes de vieillissement. Le bon fonctionnement des équipements et l'adéquation entre caractéristiques du parc de logements et besoins de la population, pourraient être remis en cause à terme.

La production récente de logements est tournée principalement vers des logements individuels de grande taille et se destine massivement à la propriété, comme l'atteste la baisse significative du nombre de locataires et la forte hausse des propriétaires sur les dernières années.

Pour conserver un territoire dynamique et attirer une population plus large, la commune souhaite une diversification de la production de logements. Elle repose sur plusieurs leviers :

- Favoriser une diversité des formes d'habitat (habitat individuel, habitat groupé, habitat intermédiaire, petit collectif).
- Rendre possible la construction de logements de taille diversifiée et en particulier de ceux de taille plus petite que la moyenne actuelle. Ceci pour améliorer le parcours résidentiel des ménages, en facilitant l'implantation des jeunes ménages et en proposant une offre adaptée aux personnes vieillissantes.
- Inciter les porteurs de projet à diversifier une partie de la production de logements en faveur du locatif.
- Accroître la proportion de logements sociaux au sein de la production nouvelle de logements dans l'objectif d'accueil et de maintien d'une population diversifiée sur la commune.

La mise en œuvre de ces leviers trouvera un écho plus favorable via l'application des préconisations du SCoT du Roannais qui s'imposent sur la commune en matière de densité bâtie : 15 logements par hectare en moyenne sur les nouvelles opérations.



Une évolution de la population à accompagner par une offre en services et équipements adaptée

Des équipements à faire évoluer pour continuer d'offrir à terme un ensemble attractif à la population

Malgré la proximité au centre de l'agglomération Roannaise, Perreux présente un bon niveau d'équipements et de services. Le développement démographique actuel et projeté sur la commune occasionnera une plus grande utilisation des équipements, que ce soit en matière de loisirs, d'administration, de services...

La commune, consciente de la nécessité de préserver son attractivité en offrant à l'avenir un bon niveau d'équipement, se fixe pour objectif de permettre l'évolution des équipements existant, en particulier via des restructurations comme celle de la salle des fêtes, des vestiaires du foot et de l'école publique.

Le territoire communal accueille le Lycée Chervé, établissement très attractif. Il est envisagé la restructuration complète de ce site en respectant le caractère architectural et patrimonial.

Un niveau de services publics à mettre en adéquation avec la progression du parc de logements

L'accroissement attendu du nombre de constructions dans les prochaines années engendrera une demande accrue en termes de capacité et de bon fonctionnement des réseaux. La commune désire que la desserte en réseaux d'assainissement et d'adduction en eau potable, soit en adéquation avec la progression de l'urbanisation.

La commune souhaite, par ailleurs, favoriser l'émergence des nouvelles technologies de la communication sur son territoire, en collaboration avec les services compétents. Ceci en incitant au développement de la fibre optique dans les opérations de construction nouvelle, par la mise en place de réservations dans l'attente d'une desserte de l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune.

Dans le souci de faciliter la vie des habitants des futurs logements et de la population existante, la commune entend poursuivre la construction d'une trame urbaine favorable à la collecte des déchets ménagers. Le réseau viarie créé pour desservir les nouvelles constructions présentera une hiérarchie cohérente avec cet objectif. Le réseau de points de collecte destinés au tri collectif assurera une organisation cohérente avec l'évolution de l'urbanisation.

La desserte en transports en commun de la commune est aujourd'hui assurée sur la partie basse et haute du Bourg. Le développement de l'urbanisation se concentrant plus particulièrement sur le haut du Bourg, cela vise sur le long terme à donner toute son attractivité à la desserte en bus sur la commune.

Le développement de services à la population en faveur des modes de transport alternatifs, trouve aussi sa place dans l'émergence du système de covoiturage. Actuellement, une aire existe à proximité de la RD 504. La commune désire inciter son utilisation, aspire à sa valorisation.

Dans un souci d'améliorer la circulation du centre, la commune souhaite ne pas compromettre la réalisation potentielle d'une déviation de la RD 504 du bourg, sur sa partie Sud, dans le long terme.



Un développement du territoire favorable à une mixité des fonctions

Un panorama économique diversifié à préserver

Le territoire de Perreux, par sa localisation aux portes du centre de l'agglomération, n'a pas une vocation exclusivement résidentielle. Il présente un panorama économique diversifié. La commune se fixe comme objectif de le maintenir et de permettre son développement.

Un panel de services et de commerces à la croissance raisonnée

La commune possède sur son territoire une zone d'aménagement commerciale de périphérie et une zone d'activités économiques de niveau 2 identifiées au SCoT du Roannais.

Tournée vers le cœur de l'agglomération par un positionnement à proximité de la RN7 en bordure Ouest du territoire communal, la zone commerciale présente à ce jour une capacité d'évolution limitée du fait d'un taux de remplissage important. La commune souhaite un comblement de la zone, en permettant l'urbanisation des tènements encore disponibles. Aucune extension de la zone n'est attendue.

La commune abrite un espace privilégié pour l'accueil d'entreprises artisanales sur le secteur des Plaines, son développement sera raisonné.

Sur l'ensemble du territoire communal, la commune veut laisser la possibilité aux activités existantes de se pérenniser et aux activités nouvelles de s'implanter, en permettant une mixité des fonctions dans le tissu bâti, sous réserve qu'elles soient compatibles avec leur environnement.

Le centre-bourg abrite une petite dizaine de commerces. La commune désire leur maintien et potentiellement l'accueil de nouvelles unités, par une préservation des rez-de-chaussée à vocation commerciale.

Une agriculture structurante à maintenir

L'activité agricole sur la commune est dominée par l'activité d'élevage. Les exploitations intègrent des bâtiments qui abritent notamment les animaux. Pour faciliter les conditions d'activités et les évolutions futures des exploitations, la commune se fixe comme objectif de limiter fortement le développement de l'habitat au sein de l'espace agricole. Cette ambition vise ainsi à limiter les problématiques de cohabitation entre habitat et agriculture. Dans ce cadre, la commune désire éviter les changements de destination à proximité des exploitations.

Le recentrage de l'urbanisation sur le Bourg, voulu par la commune, participe activement à la préservation des terres agricoles et par conséquent à la subsistance de l'activité agricole.

La commune souhaite, d'autre part, faciliter l'essor et l'attractivité des exploitations agricoles par l'identification d'espaces privilégiés de développement. Elle désire aussi permettre une diversification de l'activité agricole via par exemple l'hébergement touristique et la vente directe.

Une activité touristique limitée mais présentant un potentiel intéressant

Perreux présente un bâti de qualité, en particulier au niveau du centre-bourg, des grands couverts et des domaines. La commune désire rendre possible les changements de destination destinés à valoriser le bâti traditionnel.

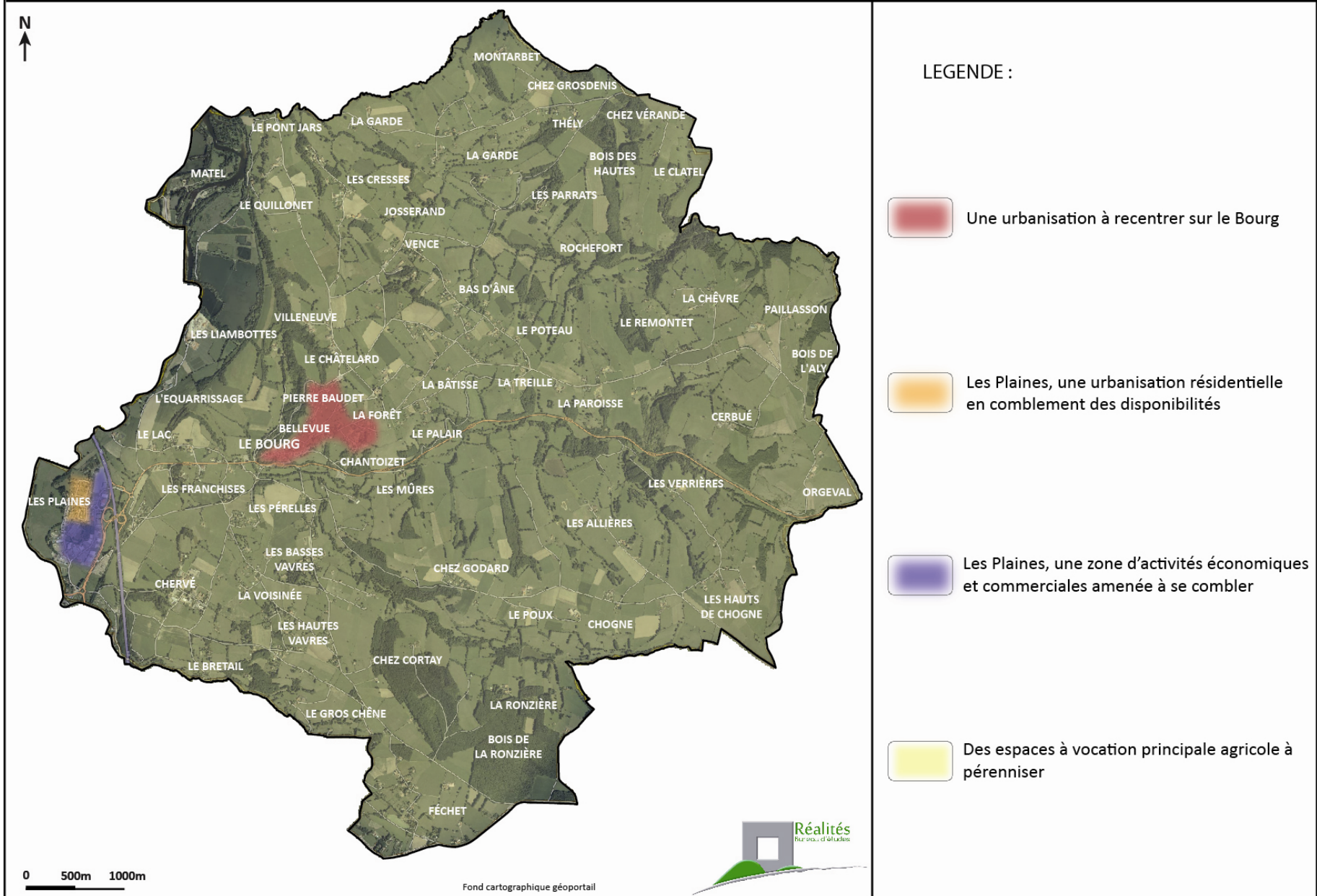
Concernant le centre-bourg, point d'intérêt majeur à Perreux, la commune travaille à la mise en valeur des espaces publics. Pour renforcer l'attrait touristique du site, elle aspire à ce que le cadre bâti soit lui aussi valorisé, le tissu commercial maintenu, le fonctionnement des flux piétons et véhicules amélioré (nouveaux cheminements doux, retraitement des entrées de Bourg, traitement des intersections compliquées...).

Dans le souci de favoriser un tourisme vert et respectueux de son environnement, la commune souhaite permettre le tourisme à la ferme.



PLU - Commune de PERREUX

1 - Un développement raisonné favorable à un territoire dynamique





2 – Un confortement du Bourg comme lieu de centralité

Le lieu d'accueil préférentiel de la croissance urbaine

Une urbanisation future à accueillir sur la partie « moderne » du Bourg

Le Bourg de Perreux, entendu d'une façon globale, est constitué de la partie originelle, correspondant au centre-bourg médiéval et aux extensions modernes.

Le développement du Bourg s'est effectivement réalisé en partie Est de façon préférentielle puisque le centre-bourg médiéval est très contraint topographiquement pour accueillir des extensions directes. Cela a permis de préserver ce site patrimonial remarquable en maintenant son enveloppe originelle et ses éléments identitaires.

Pour l'avenir, le choix se porte sur la poursuite de la préservation du centre-bourg, en ne permettant pas des extensions immédiates de son enveloppe mais en favorisant une amélioration de son tissu bâti existant.

Le développement de l'urbanisation vise donc à se réaliser en partie Est, de façon proche du centre-bourg afin de créer des liens entre entité ancienne et entité moderne. Ce choix de développement ne viendra pas impacter les perceptions paysagères et notamment celles sur le centre-bourg. En effet, du fait de la topographie, il n'y aura quasiment pas de visibilité directe entre les secteurs de développement et le centre-bourg médiéval. De plus, la localisation du développement ne sera pas non plus directement perceptible depuis les axes de communications principaux et notamment la route départementale n°504.

Un développement progressif et visant la densification de l'enveloppe existante

Le projet de développement vise à densifier l'enveloppe du Bourg au sens large et à créer des extensions limitées. L'objectif est d'abord de densifier l'enveloppe existante, qui est aujourd'hui constituée de plusieurs polarités et d'une urbanisation relativement clairsemée, afin de la renforcer et de créer de l'intensité urbaine.

Il s'agira d'œuvrer pour une densité progressive, plus importante au plus proche du centre-bourg disposant lui-même d'une forte densité, et moins marquée sur les franges Est de l'enveloppe où le tissu prédominant est celui de la maison individuelle sur de grandes parcelles. Cela tout en respectant la densité moyenne sur l'ensemble des nouvelles opérations, définie par le SCoT à 15 logements par hectare.

Le développement se réalisera de façon progressive avec une première échéance définie sur 2015-2020 et une seconde sur 2021-2030, conformément aux préconisations du SCoT. Il sera privilégié, dans un premier temps, la densification sur les secteurs les plus proches du centre-bourg originel et sur les parties Sud de la VC6, pour les secteurs équipés ne présentant pas d'investissements importants pour la commune, puis une densification des autres secteurs situés au Nord de la VC6.

Ainsi, à l'horizon du PLU (2030), il est envisagé la production d'environ 145 logements, moins les logements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2012, soit 127 logements (reste au 1^{er} janvier 2014) avec une densité moyenne de 15 logements à l'hectare et une prise en compte du phénomène de rétention et de divisions parcellaires, la consommation foncière en dents creuses et extensions pour de l'habitat pourra se situer autour de 9-10 ha (foncier disponible en zone U et AU).

Le développement envisagé à l'horizon du PLU fixé à 2030 permet de prévoir l'avenir à plus long terme. La réflexion se porte vers la poursuite de la densification du secteur Nord-Est, après l'échéance du PLU.

Un projet permettant le maintien et la valorisation d'une coulée verte centrale

Le projet de développement urbain vise à densifier la partie Est, au Nord du chemin rural et au Sud de la voie communale n°6. Au centre, entre le chemin rural et la voie communale n°6, la volonté est de conserver une coulée verte, s'appuyant par un aménagement des espaces publics autour de la salle de sports. Cela dans l'objectif de maintenir un espace vert et agricole central de respiration, au cœur de l'enveloppe du Bourg. Cela se traduit par le maintien d'espaces non urbanisés entre la salle omnisport et la maison de retraite.



Un Bourg fonctionnel et animé

Un cadre de vie qui vise à être valorisé

La municipalité souhaite s'engager sur une valorisation des espaces verts matérialisant des espaces de respiration et de rencontre au sein de l'enveloppe urbaine.

Cela se traduit notamment par :

- la préservation et la valorisation de l'espace végétalisé situé en contrebas du lavoir du centre-bourg,
- l'aménagement en espace vert public convivial de la butte de l'ancienne Poste, qui pourra également servir de support pour un cheminement modes doux,
- la préservation de l'espace vert de la Tour,
- la valorisation de jardins en terrasse situés aux pieds du centre-bourg (chemin de la source) et leur ouverture au public,
- l'aménagement des espaces autour de la salle de sports,
- le maintien d'une coulée verte centrale,
- ...

Il s'agira également de favoriser la création d'espaces publics communs de convivialité au sein des nouvelles opérations d'habitat, de façon privilégiée en espace vert.

Il sera également recherché une certaine harmonie des nouvelles constructions et des espaces extérieurs donnés à voir. Le souhait est de favoriser une architecture cohérente avec le cadre existant, en terme de couleur, d'implantation, de formes, de clôtures... Tout en permettant de s'ouvrir aux nouvelles architectures favorables d'un point de vue écologique et de la réduction des consommations énergétiques (toitures-terrasses végétalisées, panneaux solaires, dispositifs de récupération des eaux pluviales, performance énergétique a minima selon les normes en vigueur...).

L'amélioration du paysage dans le Bourg se traduit également par un travail sur les entrées au centre-bourg, par une requalification des voies, une sécurisation, l'enfouissement des réseaux, l'accompagnement des modes doux, ...

Ces aménagements concerneront plus spécifiquement les voies communales n°6 et n°7 et leur carrefour, le chemin rural de la maison de retraite et son carrefour avec la voie communale n°7, et la montée des Sources.

Une offre en équipements publics intéressante à conforter

L'offre en équipements publics de la commune se situe en grande majorité au sein du Bourg, de façon privilégiée dans le centre-bourg originel où il est possible de rencontrer la mairie, les écoles, la salle des fêtes, la partie moderne du Bourg accueille la salle omnisport et le citystade, il existe aussi de façon plus excentrée les terrains de football et le lycée. La composition de cette offre apparaît satisfaisante au regard du niveau de population actuel et attendu, il s'agira de permettre aux différents équipements existants d'évoluer en fonction de leur besoin.

Les projets visent en priorité à améliorer l'offre existante par des réhabilitations des bâtiments existants avec notamment :

- la restructuration de la salle des fêtes,
- la rénovation et la mise aux normes de l'école publique et de son espace de restauration,
- la mise en valeur du complexe sportif par l'aménagement des espaces publics alentours,
- l'extension du local football.

Des conditions de déplacements à améliorer

Les choix communaux de développement de l'habitat pour l'avenir visent à étoffer le Bourg, disposant de l'offre principale en équipements, commerces de proximité et services. Cela permet de favoriser la pratique des modes doux du fait de cette proximité et de l'intensité urbaine qui vise à être créée par la densification de l'enveloppe urbaine. Aussi, ce mode de déplacement trouve tout à fait sa place au sein du Bourg et la commune entend rendre ces déplacements plus agréables par la réalisation d'aménagements. Il s'agira d'entretenir ceux existants et d'en créer de nouveaux.

Cela se traduit par une amélioration des liens modes doux notamment au sein de la partie moderne et en lien avec le centre-bourg mais aussi la maison de retraite, entre le parking situé en contrebas du centre-bourg et le centre-bourg lui-même.



La sécurisation des modes doux et plus généralement des visiteurs du Bourg, sera améliorée par un travail de réaménagement des carrefours voie communale n°6 - voie communale n°7 et chemin rural - voie communale n°7.

Une réflexion est également menée sur l'offre en stationnement au sein du Bourg.

Il s'agira notamment d'améliorer le traitement de l'espace de stationnement situé le long de la RD504 et ses liens avec le centre-bourg afin d'offrir un espace attractif pour les visiteurs. Cet espace est aujourd'hui utilisé comme espace de covoiturage, usage que la municipalité entend pérenniser pour l'avenir. L'objectif est donc aussi de formaliser cet espace comme espace dédié à cette pratique en tant que tel par une signalétique adaptée.

L'offre en stationnements publics vise aussi à être étoffée, notamment au niveau du complexe sportif.

Lors des opérations de développement, prévues essentiellement au sein du Bourg, une réflexion sera demandée afin qu'un nombre de places suffisant soit réalisé en interne dans l'objectif de ne pas avoir d'impact négatif sur l'espace public.

En plus de favoriser le covoiturage, les déplacements alternatifs à l'utilisation individuelle de l'automobile visent à être encouragés grâce à la présence d'une offre en transport en commun.



Un centre-bourg médiéval préservé et valorisé

Un cadre bâti identitaire à sauvegarder

Le centre-bourg, d'origine médiévale, possède de nombreux éléments représentatifs de cette époque qu'il convient de sauvegarder. Ce patrimoine bâti est composé des maisons à pans de bois, des édifices en pierres, des murailles, de la Tour, de l'Eglise, ... Le projet communal vise à les préserver en interdisant toute démolition et en encadrant très fortement leurs évolutions.

A contrario, l'époque contemporaine a vu se développer des éléments bâtis constituant de véritables points noirs paysagers tels que hangars, garages, ... qu'il conviendrait de voir disparaître afin de valoriser les éléments patrimoniaux de qualité.

Le centre-bourg n'est pas le secteur d'accueil prioritaire de la croissance urbaine au vu de sa configuration et de la forte densité du tissu existant. Néanmoins, des constructions nouvelles pourraient s'y installer. C'est pourquoi, afin de préserver la qualité paysagère du centre-bourg, les nouvelles constructions seront véritablement encadrées, que ce soit en terme d'architecture, d'aspect extérieur, mais aussi d'implantation afin qu'elles s'intègrent au mieux au tissu existant.

Des éléments du petit patrimoine à préserver

En plus des éléments bâtis constitutifs de l'identité du Bourg (Eglise, maisons à pans de bois, muraille, Tour, ...), les éléments du petit patrimoine viennent compléter l'histoire de la commune et visent donc à être préservés. Ce petit patrimoine se compose de croix, de murets, d'un lavoir, d'espaces verts, d'alignements d'arbres et arbres remarquables, ...

Une attractivité appelée à se développer

Les différentes actions envisagées sur le centre-bourg, qu'il s'agisse des espaces et équipements publics, des déplacements ou des actions économiques, visent à promouvoir un lieu central sur la commune, dynamisé et attractif tant pour ses habitants qu'en direction d'un public élargi.

Au quotidien, la vitalité du centre-bourg se traduit par des liaisons modes doux améliorées, des rez-de-chaussée commerciaux préservés, une offre en équipements publics valorisée, des espaces publics de rencontre attractifs, ...

La préservation du centre-bourg, de sa silhouette, de ces éléments identitaires, de sa trame bâtie, de ses rez-de-chaussée commerciaux, l'amélioration de son accessibilité par le réaménagement du parking sur la RD504 et l'aménagement de liaisons modes doux permettent d'asseoir et de développer l'attractivité touristique de ce site.



2 - Un confortement du Bourg comme lieu de centralité





3 – Un cadre de vie et un environnement préservé et valorisé

Une trame verte préservée

Un couvert agricole prédominant à pérenniser

Les terres agricoles représentent la première occupation de la commune avec plus de 70% du territoire, soit plus de 2 900 hectares. Essentiellement constituées de prairie, elles caractérisent le paysage communal. En plus de leur rôle économique et paysager, les terres agricoles, et notamment celles en prairie, représentent un enjeu en terme de maintien de la biodiversité. Aussi, en raison de leurs multiples rôles, ces terres sont à préserver au maximum. Cela se traduit essentiellement par un maintien des silhouettes urbaines avec un développement envisagé quasiment exclusivement sur le Bourg, et donc un arrêt de l'étalement urbain et du mitage de l'espace agricole.

Il s'agira également d'être vigilant quant au développement de friches arborées au sein de l'espace agricole.

Le paysage agraire s'accompagne de haies bocagères. Elles structurent le paysage, permettent la rétention des eaux pluviales et disposent également d'un rôle essentiel en terme de maintien de la biodiversité. En effet, elles matérialisent un habitat pour la faune et leur continuité permettent aux espèces de se déplacer. Aussi, les haies bocagères structurantes méritent d'être protégées.

Des espaces boisés à protéger

Les étendues de boisements sont assez peu développées sur la commune, les boisements sont surtout présents en accompagnement des cours d'eau (la ripisylve) et des terres agricoles (haies bocagères).

Le secteur de la Ronzière accueille l'espace boisé le plus étendu et fourni du territoire, situé au Sud de la commune. Il revêt un visage très naturel et peu maîtrisé par l'Homme, où la biodiversité peut se développer.

En complément de ces espaces boisés, il existe des alignements d'arbres et des arbres ponctuels remarquables importants à préserver du fait de leur rôle essentiel pour le déplacement de la faune et pour leur rôle paysager.

Ces différents éléments boisés, participant de la valeur paysagère et écologique du territoire sont donc à préserver.

Le maintien d'une trame végétale favorisant la préservation de corridors écologiques

Les échanges, les interrelations et les continuités entre les différents espaces naturels sont essentiels à préserver puisque constituant des corridors écologiques c'est-à-dire des couloirs permettant le passage et le déplacement des espèces.

Il s'agit des liens entre les différents espaces boisés, les cours d'eau, mais aussi de façon plus large en direction de la plaine.

Le territoire communal est concerné par un corridor d'importance régional défini par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Il s'agit d'un fuseau, c'est-à-dire relevant d'un principe de connexion global, regroupant plusieurs zones de passage potentiel. Ce fuseau est défini depuis le Nord-Ouest de Mably, en passant par Vougy, pour arriver au Nord du territoire de Perreux, secteur du Bois des Hautes. Il s'agit de préserver des liens entre deux masses boisées.

Des corridors d'intérêt supra-communal ont également été identifiés sur le territoire par le SCoT Roannais qu'il convient d'identifier et de préserver : il s'agit des liens Nord-Sud en partie Est du territoire et notamment entre le Trambouzan et les autres cours d'eau.



Une trame bleue protégée

La Loire et ses abords, un site d'intérêts à gérer

La Loire et ses abords présentent un intérêt écologique majeur. Ils tiennent une place prépondérante pour les espèces animales et végétales, tant en tant qu'habitat, que support aux déplacements... Cette richesse reconnue bénéficie de mesures de protections et d'inventaires, comme l'atteste l'identification comme zone NATURA 2000 et ZNIEFF de types 1 et 2.

Le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique Rhône-Alpes recense la Loire et ses abords comme un cours d'eau à remettre en bon état mais aussi comme un réservoir de biodiversité.

Aujourd'hui, les gravières sont en cours de réhabilitation, et présentent un enjeu fort pour la faune et notamment l'avifaune, ce sont donc des sites à protéger.

La commune souhaite protéger le patrimoine que constituent la Loire et ses abords en les préservant de toute nouvelle construction.

Un réseau hydrographique secondaire à préserver

Le territoire de Perreux est parcouru par un réseau hydrographique secondaire orienté Est-Ouest. Ce réseau dense vient alimenter les eaux de la Loire. Les cours d'eau tels que le Rhodon, le Chambut et le Trambouzan sont bordés de manière plus ou moins régulière par une ripisylve. La commune désire protéger cette trame végétale en raison de son intérêt écologique et de son rôle dans la gestion des cours d'eau.

La préservation de la trame hydrographique secondaire souhaitée par la commune, vise aussi à protéger ces composantes paysagères en tant que telle, au regard de l'intérêt écologique qu'elle représente.

Il s'agira de préserver les cours d'eau et également leur zone de débordement qui constituent des zones humides.

Cette préservation s'inscrit par ailleurs dans un objectif d'amélioration de la qualité des eaux. A ce titre, la commune ne veut pas que l'urbanisation se développe à proximité des cours d'eau, y compris les bâtiments à vocation agricole. La bonne qualité des eaux s'inscrit d'autre part dans une bonne gestion des réseaux d'assainissement.



Un paysage communal garant de l'identité du territoire à préserver

Des choix d'urbanisation visant à sauvegarder les silhouettes bâties existantes

Le souhait municipal en terme de croissance est de recentrer le développement urbain au niveau du Bourg. Il s'agit d'étoffer et de densifier la partie Est contemporaine du Bourg de Perreux afin de lui redonner du poids au sein de la commune.

Cet objectif permet de maintenir approximativement les contours de l'enveloppe existante et de travailler au sein de celle-ci, ne bouleversant ainsi pas le paysage urbain existant. Cela permet également de préserver le centre-bourg médiéval, pour sa valeur patrimoniale, en ne permettant pas d'extension directe à celui-ci.

Il s'agira également de permettre quelques possibilités de constructions au sein du secteur des Plaines, à vocation résidentielle et économiques, sans toutefois étendre ce site déconnecté du Bourg de Perreux et présentant des enjeux en terme de préservation des zones humides.

Aussi, il n'est pas envisagé dans le temps du PLU d'extensions considérables, ni de nouveau secteur d'urbanisation, ne venant ainsi pas perturber le paysage constitué.

Cette affirmation du Bourg en terme d'accueil résidentiel et la possibilité d'uniquement quelques constructions sur le secteur des Plaines entraînent l'arrêt de la dispersion de l'habitat sur l'ensemble du territoire. Ce mode de développement lutte contre le mitage du territoire, phénomène ayant des conséquences néfastes sur l'activité agricole mais aussi le paysage et les équilibres écologiques.

Une volonté de préserver et valoriser des éléments bâtis remarquables

La construction neuve à des fins résidentielles n'est envisagée qu'au sein du Bourg et du secteur des Plaines.

En dehors, dans les hameaux, domaines, anciennes fermes et écarts existants, il s'agira de permettre l'aménagement et l'évolution de l'existant ainsi que les changements de destination. Cela concerne notamment certains grands couverts, anciennes fermes du territoire, bâtis d'origine agricole ayant perdu leur usage, qu'il convient de faire évoluer.

Le développement de l'habitat au sein du bâti existant permet ainsi d'économiser le foncier, de ne pas engendrer de mitage et de mettre en valeur le patrimoine existant.

Cette préservation du patrimoine bâti se traduit également par la protection des domaines. Ce sont des ensembles bâtis de caractère comportant des types d'implantation, d'organisation et d'aspect paysager particuliers, d'origine agricole ou s'agissant de maisons bourgeoises. Afin de préserver leur aspect qui constitue leur attractivité paysagère, il s'agit d'encadrer et de limiter les évolutions bâties et de conserver des espaces verts d'accompagnement garant du maintien des perceptions paysagères.

Des points de vue remarquables à maintenir

Le relief de la commune et la faible étendue des boisements permettent de nombreux points de vue sur la commune, en interne entre secteurs bâtis mais aussi des perspectives plus lointaines (agglomération et côte roannaises, village de Montagny, ...). Certains points de vue sont plus particulièrement à préserver, notamment ceux en direction et depuis le centre-bourg médiéval, ou d'autres secteurs identitaires du territoire, cela en préservant des espaces non construits.

De plus, les perspectives en direction du centre-bourg médiéval seront plus particulièrement préservées, du fait de la non possibilité de constructions nouvelles en extension directe de son enveloppe.



Des risques naturels et technologiques à prévenir

Des biens et des personnes à protéger des risques naturels

La commune présente un riche réseau hydrographique à l'origine d'inondations. L'étude concernant les débordements de la Loire a récemment été mise à jour. Les éléments présentés montrent une concentration de l'aléa inondation aux abords immédiats du fleuve Loire, le territoire de Perreux étant peu impacté, y compris le secteur des Plaines.

La cartographie du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation du Rhins et de la Trambouze fait ressortir un aléa à l'impact plus fort pour l'urbanisation sur la commune. En effet, le secteur des Plaines est potentiellement bordé directement par les inondations du Rhins.

Dans un objectif de protection des biens et des personnes, et de prévention du risque inondation, la commune ne veut pas que l'urbanisation se développe sur les secteurs sensibles.

Perreux est aussi impacté par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Cet aléa frappe une grande partie de son territoire, en particulier sa partie Ouest, là où est implantée la majorité des constructions (secteurs des Plaines et du Bourg...). La commune veillera à ce que les projets de construction intègrent la prise en compte de cet aléa via le respect des normes en vigueur. Il en est de même concernant l'aléa sismicité, Perreux étant classé en zone de sismicité 2.

Des risques technologiques à intégrer

Du fait du passage d'infrastructures routières structurantes sur le territoire de Perreux (en particulier la RN7), la commune est soumise au risque de transport de matières dangereuses. Dans un objectif de protection de la population, la commune désire que l'urbanisation ne se développe pas à proximité des axes routiers concernés. L'atteinte de cet objectif participe aussi à la protection des personnes contre le bruit le long de la RN7 et de la RD 504.

Perreux est traversé par la Loire et est situé en aval du barrage de Villerest. La commune prend en compte ce risque en ne renforçant pas l'urbanisation aux abords de la Loire.

Le long des infrastructures et superstructures de transport d'électricité et d'alimentation en gaz, la commune désire que soient respectées à minima les marges de recul imposées par servitudes.



PLU - Commune de PERREUX

3 - Un cadre de vie et un environnement préservé et valorisé

