

PISANY

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

P.A.D.D.

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du Mars 2015

*Vu pour être annexé à la délibération du
Mars 2015, le Maire, Pierre TUAL,*



La loi SRU crée une nouvelle pièce dans le dossier de PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; il s'agit de l'expression de la stratégie de la municipalité, et d'un exposé des objectifs du PLU et des projets d'aménagement.

Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

« 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.

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 l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

A - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

La commune considère comme une priorité la préservation de son cadre de vie, la protection de l'image de son centre bourg, identitaire et ancien et étroitement lié à son environnement agricole et naturel.

Elle s'attache aussi à la qualité des quartiers récents, entrées de bourg, de la zone d'activités.

La mise en valeur du centre bourg ancien

- Confirmer l'identité « centrale » du bourg :
 - en confortant les équipements et services garants de l'animation du bourg
 - en préservant et en valorisant, requalifiant les immeubles et espaces et abords de la halle et du château, de l'église et espaces verts plantés au sud du bourg
 - en privilégiant les aménagements qualitatifs dans le bourg (espaces publics, espaces verts, ...) et en entrées de bourg
- Préserver les perspectives principales sur le village, le château, l'église, la Halle
- Développer les liaisons douces pour faciliter les parcours quotidiens (équipements, commerces, services...) et de « promenade », de « découverte », en suivant les réseaux de végétation, de fossés...

La valorisation des quartiers actuels de la commune en conservant un caractère rural

- Prendre en compte des caractéristiques des quartiers (identité, vocation, implantation...)
- Maintenir les jardins dans et autour du bourg, préserver les fossés et leurs abords
- Garantir l'insertion paysagère et l'intégration des quartiers existants et futurs dans le site (effets « greffes » avec le village ancien, qualité des interfaces « urbain/agricole »)

La protection du patrimoine historique, bâti et paysager

- Préserver et mettre en valeur les sites de qualité : place des Halles, église, château et abords, ...
- Préserver et mettre en valeur le bourg, les hameaux et écarts traditionnels
- Identifier et protéger les ensembles bâtis et paysagers de caractère pour éviter la démolition du patrimoine et la suppression des jardins, mails, boisements, fossés et espaces libres intéressants
- Préserver les espaces naturels et paysages, lieux « identitaires » en limitant notamment le mitage des terres agricoles (autour du bourg : abords du château et espaces plantés au sud de l'église, autour des écarts)
- Préserver et requalifier les entrées de bourg et les abords de l'axe 2X2 voies Royan/Saintes

B - ACCUEILLIR DES HABITANTS EN MAITRISANT L'ETALEMENT URBAIN

La commune a atteint le seuil des 500 habitants en 2010, sa population progresse régulièrement, plus fortement au cours des années 2000 : + 1,5 % annuel entre 1999 et 2009. Cette progression démographique s'est accentuée récemment (2009/2012) en raison notamment de la réalisation d'un lotissement important résidentiel au sud ouest du bourg (« Les Fours à Chaux »).

Le solde naturel négatif depuis le début des années 1990, tend à se redresser en raison de l'installation de familles dans les quartiers récents. Le nombre de naissances, compris entre 1 et 10 par an au cours des années 2000 (moyenne de 5 naissance par an de 2001 à 2009) atteint le chiffre de 15 en 2010.

Mais la progression démographique reste générée par l'arrivée sur le territoire de nouvelles populations : + 1,6 % annuel de 1999 à 2009.

La population « rajeunit », avec en 2009 :

- 15 % de moins de 15 ans (en âge d'être scolarisés, demandeurs d'activités sportives, de loisirs, d'espaces de jeux...)
- 21 % de 30/44 ans, en âge d'avoir des enfants et majoritairement actifs (17 % en 1999)

La part des 45 ans et plus se stabilise au cours des années 2000 : 20 % de 45/59 ans, 30 % de 60 ans et plus), mais reste importante et doit être prise en compte : l'arrivée de populations jeunes et la part encore importante des populations « vieillissantes » génère des besoins en services de proximité, en déplacements « doux » sécurisés mais aussi en stationnements bien positionnés par rapport aux équipements et commerces du bourg.

Le rythme de construction s'est accru au cours des années 2000 à partir de 2007, du fait de la mise en œuvre de projets de lotissements ; on compte en moyenne 10 logements commencés par an entre 2001 et 2012.

Ces chiffres révèlent un dynamisme de la construction sur la commune, qui s'explique par le positionnement stratégique de Pisany, sur l'axe Saintes/Royan, à proximité directe de pôles d'emplois, de services, de pôles commerçants majeurs.

Depuis 2011, ce rythme de construction s'est affaibli et l'opération du Four à Chaux » (lotissement au sud du bourg) offre encore des parcelles à vendre, à bâtir.

La commune ne dispose plus aujourd'hui de « réserve foncière » en dehors de l'opération en cours du « Four à Chaux », ou d'un autre projet résidentiel « d'ensemble », qui permettrait de poursuivre ce rythme de construction à moyen terme.

En terme de « renouvellement urbain », le potentiel de réutilisation/mutation/réhabilitation de logements anciens, vacants est très faible car de nombreuses opérations ont déjà été réalisées dans le bourg ces 15 dernières années, notamment des programmes de logements locatifs sociaux.

En terme d'habitat et de formes urbaines Pisany est caractérisée par :

- une large prédominance des logements individuels « purs » : 8 logements par an (contre 1 logement individuel « groupé » par an et aucun logement collectif).
- Des quartiers de maisons individuelles de type pavillonnaire, sur des parcelles relativement importantes
- De grands logements : 103 logements de 5 pièces ou plus en 2009, soit la moitié des résidences principales et 50 logements de 1 à 3 pièces (23 % des résidences principales), adaptés à l'accueil de personnes seules, familles monoparentales...
- Des densités en logements variables :
 - Une densité forte en centre bourg
 - 5 à 7 logements/ha en entrées de village Est et Sud (Le Rocher, La Grenouille, rue des Champs...)
 - 11 à 12 logements / ha dans le lotissement rue Caillé à l'ouest du bourg et les Fours à Chaux
 - 14 logements/ ha sur le lotissement des Petits PrésDes densités relativement faibles donc, inférieures à la densité moyenne de 16 logements/ha préconisée dans le projet de SCOT.

La commune souhaite prioritairement :

- intégrer le potentiel en terrains, espaces « résiduels » non bâtis dans le bourg et ses extensions
- favoriser la réhabilitation des quelques logements vacants
- redéfinir de manière raisonnée l'enveloppe de développement du bourg dans sa partie sud essentiellement, en favorisant une densité plus importante afin de maîtriser la consommation de terres agricoles et conserver une proximité entre le bourg, ses services et les futurs quartiers résidentiels.

Elle souhaite maîtriser et organiser le développement du quartier de la gare jusqu'au bourg avec l'accueil de logements mixtes et l'aménagement d'une salle des fêtes dans l'ancienne gare.

Elle doit également :

- maîtriser le développement des « quartiers » situés aux abords du château et en entrées de village au sud (entrée ouest face à la ZA, Le Rocher, les Four à Chaux...), pour garantir la qualité des paysages et ne pas enclaver des espaces agricoles cultivés
- réduire de manière significative la construction de nouveaux logements dans les petits hameaux et écarts situés au sein de terres agricoles, pour stopper la consommation d'espaces agricoles sur des espaces éloignés des équipements et services,
Cet objectif vise également à réduire l'usage de la voiture.

La commune souhaite permettre dans les 10 ans à venir (échéance 2024/2025) l'accueil de nouveaux ménages, pour atteindre environ 130 habitants supplémentaires ;

Ce pour garantir le renouvellement démographique, la qualité des services et la capacité des équipements en place et à venir.

Ce qui correspond à un potentiel de 55 logements environ, à répartir :

- dans le cadre d'opérations de réhabilitation, sur les quelques immeubles vacants du centre bourg (5 logements potentiels estimés)
- dans les espaces résiduels, terrains nus du bourg et des extensions (lotissements en cours, quartiers récents avec « dents creuses »...) et écarts non agricoles : environ 20 logements possibles
- en extension du bourg (zone « à urbaniser » au sud du bourg et en entrée « Ouest ») : 30 logements environ

Les objectifs :

Favoriser l'accueil de populations nouvelles, diversifiées

- Prévoir une diversité des types d'habitat
- Soutenir la mixité générationnelle et permettre les « parcours résidentiels »
- Favoriser la mixité sociale (locatif, accession à la propriété),
garants du maintien des équipements, notamment scolaires.

Favoriser les programmes de rénovation et réhabilitation

Redéfinir « l'enveloppe » urbaine (zones destinées à l'accueil de nouvelles constructions, dont habitations) et permettre le développement de quartiers résidentiels nouveaux :

- En optimisant le résiduel constructible : faculté de densification, pour économiser l'espace en densifiant les zones déjà urbanisées (dents creuses, espaces en mutations)
- En ciblant de(s) secteur(s) de développement, tenant compte notamment :
 - de la proximité du centre bourg, des équipements et commerces

- du schéma directeur d'assainissement et capacités de sols pour l'assainissement autonome
- de la qualité des paysages
- de l'activité agricole
- En intégrant les réflexions relatives aux modalités, outils fonciers pour l'urbanisation (foncier, aménagements, dessertes, réseaux...)
- En prévoyant la cohérence entre le projet et les moyens financiers et programmes de la collectivité
- En affichant un développement à plus long terme au sud-ouest des Four à Chaux

Définir les formes urbaines souhaitées, adaptées aux sites et répondant aux objectifs de développement durable, d'économie des terrains, d'insertion des nouveaux quartiers dans le tissu existant

Dans les secteurs de développement, **définir des orientations d'aménagement et de programmation** précisant :

- L'organisation générale de la zone
- Les principes d'accès et de desserte
- Les principes de liaisons douces
- Les formes urbaines souhaitées
- Les éventuels dispositifs en matière de recueil des eaux de ruissellement
- Les espaces verts (situation, critères...)
- Les enjeux en matière de qualité des franges urbaines (interface espace bâti / espace agricole)
- ...

Maîtriser le développement des écarts et hameaux :

- Conserver leur identité
- Tenir compte de l'activité agricole
- Préserver les éléments de patrimoine
- Prendre en compte la sécurité (accès, voirie,)
- Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions (aspect, implantation,...)
- Prendre en compte le schéma directeur d'assainissement et la capacité des sols à l'assainissement autonome

Garantir le développement des équipements en adéquation avec les besoins de la population

- **Structurer les équipements pour répondre aux besoins de la population** en lien avec le fonctionnement des zones urbaines pour **optimiser les investissements dans un souci d'économie et de respect de l'environnement** (Grenelle)
- **Conforter les équipements et services dans le centre bourg**

C - DEVELOPPER ET CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

C1 - Conforter le rôle important de la centralité du bourg

La commune souhaite conforter le rôle important de la centralité du bourg, comme lien et lieu de cohésion sociale et d'identité territoriale.

En effet l'objectif de «recentrer» la population autour du bourg ancien, en continuité des quartiers résidentiels récents, exige le maintien et le renforcement d'un niveau d'équipements et de services qualitatifs, de proximité (pour limiter au maximum les déplacements « tout voiture » et favoriser les cheminements piétons, vélos des habitants-usagers).

A ce titre la priorité doit être donnée aux implantations en centre bourg (et abords directs) des activités, services, équipements « de proximité ».

Les enjeux majeurs pour garantir la vitalité du centre bourg et pour répondre aux besoins des futurs habitants :

- Favoriser la restructuration, la requalification des équipements et services du bourg : déplacement de la Mairie, ...
- Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité, garants de la qualité de vie de la commune et de la vitalité du centre bourg, qui doit répondre aux besoins des populations actuelles et futures (bourg et quartiers résidentiels en continuité du bourg)
- Assurer la complémentarité des pôles de commerces, garantir l'équilibre entre le centre bourg commerçant et la zone d'activités communautaire
- Inciter au « déplacement » d'activités artisanales importantes ou générant des nuisances ou risques (bruit, sécurité, trafic poids lourds...) vers la zone d'activités artisanale communautaire
- Requalifier, sécuriser les espaces de convivialité : place de la Halle, place de la Mairie, abords de l'école / terrains de sports, abords de l'église...
- Favoriser des densités d'habitat plus importantes (centre bourg ancien, quartiers résidentiels existants et projetés)
- Favoriser le développement des communications numériques

C2 - Assurer l'attractivité et la qualité de la zone d'activités économiques communautaire en entrée Ouest de la commune, le long de la 2X2 voies

- Accueillir dans la ZA des activités artisanales, industrielles, créatrices d'emplois, nécessitant des surfaces importantes, espaces de stockage...
- Garantir la qualité de la zone d'activités, autour des activités existantes et le long des voies par des aménagements paysagers et des constructions intégrées au site

C3 - Développer et requalifier les activités touristiques, d'accueil, d'hébergement (gîtes...), de loisirs, réparties sur le territoire dans le respect de la préservation des espaces naturels et agricoles

Favoriser le développement de l'activité touristique en optimisant les potentiels existants :

- position intermédiaire stratégique entre la frange littorale et l'arrière pays santonnais
- lieu de passage (axe Royan/Saintes)
- attractivité potentielle du château, de la Halle, de l'église et bourg ancien
- restauration, commerces
- chemins de promenade, de circuits vélos à mettre en valeur
- ...

C4 - Favoriser le maillage de communication par le très haut débit

D - INTEGRER UN PROJET DE PRESERVATION, DE DEVELOPPEMENT ET DE VALORISATION AGRICOLE « DURABLE », RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

La commune doit prendre en compte l'activité agricole dynamique de la commune.

On dénombre 17 exploitants sur la commune, dont 4 résident sur la commune (siège d'exploitation, habitation).

Préserver les terres agricoles et les exploitations et maîtriser la consommation d'espaces agricoles

- Prendre en compte la qualité des terres agricoles et les activités existantes autour du bourg et des hameaux, quel que soit leur mode de culture (céréales, viticulture, prairie, maraîchage), pour leur préservation
- Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments et des aménagements contribuant au développement des agricultures, en tenant compte de la pérennité des exploitations
- Maintenir des espaces tampons entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles et d'élevage et les habitations, pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et l'agricole » et la pérennité des activités agricoles
- Intégrer les circuits de déplacements des engins agricoles actuels et futurs, sur le territoire (compatibilité activité agricole / nouveaux quartiers)
- Prendre en compte les mutations, les demandes, les projets
- Assurer la qualité environnementale : alimentation en eau, irrigation, qualité de sols, insertion paysagère des bâtiments...
- Préserver les « mottes »

E - ADAPTER ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS - INTEGRER LA PROBLEMATIQUE DES LIAISONS DOUCES DANS TOUS LES PROJETS

E1- S'intégrer dans une démarche de transports alternatifs efficace et innovante

- Valoriser, développer les liaisons douces entre le village ancien, les quartiers plus récents et communes voisines, en s'appuyant notamment sur les réseaux viaires existants
- Améliorer / restructurer les espaces de stationnement autour du pôle « mairie » et « halle »
- Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures
- Intégrer les circuits de transports en commun sur la commune

E2 - Intégrer les déplacements des personnes à mobilité réduite (PMR)

F - PRESERVER LES ESPACES NATURELS IDENTITAIRES, PROTEGER LES PAYSAGES, PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES VALORISER LES RESSOURCES PRIMAIRES

F1 - Préserver et valoriser les espaces sensibles, lieux de richesse floristique et faunistique, en s'appuyant sur le réseau hydrographique, les réseaux de boisements et de haies, pour maintenir la biodiversité

F2 - Préserver le petit patrimoine et les paysages, notamment les espaces boisés, haies, mails plantés...

F3 - Sauvegarder les vues sur le village, son « écrin » planté (sud du bourg, abords du château...), les perspectives sur le clocher, le château et ses abords, les « bandes tampons » et franges urbaines (interfaces urbain/agricole), depuis la 2X2 voies et les voies d'entrées de village

F4 - Identifier et prendre en compte les risques et les nuisances :

- Inondation / ruissellement aux abords des ruisseaux et fossés et sur les principaux bassins versants
- Remontées de nappes
- Retrait-gonflement des sols argileux
- Risque lié aux silos en entrée de bourg nord (commune voisine)
- Transports de matières dangereuses (2X2 voies)
- Nuisances sonores générées par la 2X2 voies

F5 - Limiter l'imperméabilisation des terrains

F6 - Mobiliser les énergies renouvelables, les énergies "vertes", en tenant compte du paysage et du village traditionnel

- Organiser les dispositions destinées à la production d'énergie pour préserver la qualité architecturale et paysagère, notamment par la prise en considération des opérations d'intérêt public et les bâtiments d'activités à cet effet, où le cas échéant les quartiers récents,
- Cadrer les dispositifs destinés à réduire les déperditions énergétiques à la mesure de la nature et de la qualité du patrimoine.